

GIL SEGAL Ltd.

Economy & Real Estate Appraisal

גיל סגל בע"מ

בלכלה ושומאות מקרקעין

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

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

---

תאריך: 21.12.2003

דו"ח מס': 4159/03

טבלת הקצאה ואיזון

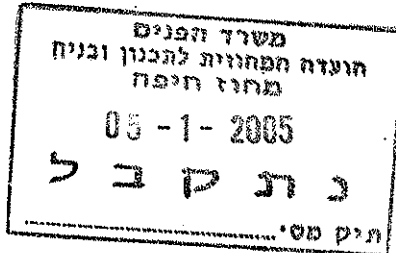
חלקה 92 בגוש 10399

ג'סר אל זרקא

---

1157/03  
1157/03

תאריך: 21.12.2004  
ד"ח מס': 4159/03ב'



**הערכת נכסי דלא נידי**  
(ע"פ הזמנת עמאש סמי בן סולימאן)

**1. נושא השומה**

נושא שומה זו הינה חלקה 92 בגוש 10399 הנמצאת בג'סר אל זרקא (להלן - "החלקה").

**2. מטרת השומה**

מטרת שומה זו הינה עריכת טבלת הקצאה ואיזון ל"חלקה" הנכללת בשטח לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בתוכנית ש/מק/1157 כל זאת בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

**3. רישום הבעלות**

רישום הבעלות היינו ע"פ הרישום בנסח רישום המקרקעין.

**4. התכנון**

הטבלה נערכה בהתאם לת.ב.ע ש/מק/1157 המוצעת בתכנונם של א.פ. לתכנון הנדסה ובניה.

5. גורמים ושיקולים בעריכת טבלת ההקצאות והאיזון

5.1 בשומה 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) שווי של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה יהיה ככל האפשר, כשווי 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 אשר יתורגמו לש"ח ביום מתן תוקף לתוכנית ויוצמדו כחוק.

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.

- אורת המגרשים.

- מיקום המגרשים.

- יעוד המגרשים וזכויות הבניה המוקנות לכל מגרש.

5.5 מחירי מקרקעין בג'סר אל זרקא.

הד"ר הוכן ע"פ הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל ע"פ תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית).

גיל סגל בע"מ

כלכלה ושמואל מקרקעין

**GIL SEGAL Ltd.**

Economy & Real Estate Appraisal

FAX - 09-7659395 - פקס TEL - 09 - 7661929 - טל

רח' חויקה 7, כפר - סניא 44405 KEAR - ST, HANITA 7

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

**טבלת איזון ותקצואה לחלקה 92 בגוש 10399, ג'סד אל זולרא - חוכנית מס' ש/מק/1157**



תשלומי איזון - \$		שטח יחסי - %		שטח בנמ"ד		חלק בנכס		מגושה		שטח יחסי - %		שטח רשום בנמ"ד		חלק חרשים בתלקה		שם תבעלים (לפי מס' רישום)		מס' סיידורי	
6,440	---	10.118	281	281/443	92/1 (מגוררים ב')	12.099	489.298	14/312, 13/416, 14/312	2017401	רסלאן מוחמד עמאש	---	---	---	---	---	---	---	---	1
9,880	---	18.010	595	1000/1368	92/6 (מגוררים א', שפ"ס) 92/1 (מגוררים ב')	21.073	852.221	14/312, 28/312, 14/312, 13/416, 14/312	2017402	נאסר מוחמד עמאש	---	---	---	---	---	---	---	---	2
---	---	4.487	125	10/57	92/3 (מגוררים ב')	4.487	181.461	14/312	2017406	סובעה מוחמד עמאש	---	---	---	---	---	---	---	---	3
---	3,220	8.588	238.50	1/2	92/2 (מגוררים ב')	7.612	307.836	14/312, 13/416	5239662	סובחי מוחמד עמאש	---	---	---	---	---	---	---	---	4
---	3,220	8.588	238.50	1/2	92/2 (מגוררים ב')	7.612	307.836	14/312, 13/416	5376297	מוחמד מוחמד עמאש	---	---	---	---	---	---	---	---	5
---	---	4.487	125	10/57	92/3 (מגוררים ב')	4.487	181.461	14/312	3531496	עידה מוחמד עמאש	---	---	---	---	---	---	---	---	6
---	---	16.666	463	37/57	92/3 (מגוררים ב')	16.666	674.00	52/312	2017413	עיישי עמאש	---	---	---	---	---	---	---	---	7
---	---	12.500	416	בשלביות	92/4 (מגוררים א')	12.500	505.50	195/1560	53848271	סאמי עמאש	---	---	---	---	---	---	---	---	8
---	9,880	12.000	400	בשלביות	92/5 (מגוררים א')	8.974	362.923	140/1560	2049886	גיאבר עמאש	---	---	---	---	---	---	---	---	9
---	---	4.487	219	368/1368	92/6 (מגוררים א', שפ"ס)	4.487	181.461	7/156	59351882	עאישיה אויס עמאש	---	---	---	---	---	---	---	---	10
16,320	16,320	100.00	3,263	---	---	100.00	4,044	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	סך הכל

**GIL SEGAL Ltd.**

Economy & Real Estate Appraisal

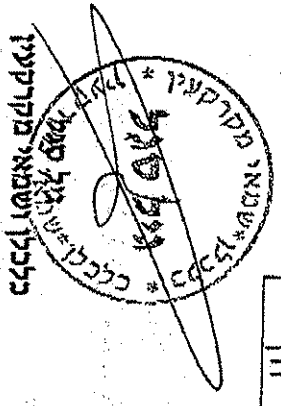
**גיל סגל בע"מ**  
**כלכלה ושומאות מקרקעין**

פני - 09 - 7661929 - תל אביב  
 פקס - 09-7659395 - רמת השרון  
**רח' התיקה 7, נמ"ר - טל 44405 SABA - קפ"ר - HANITA ST., 7**

**טבלת איזון והקצאה לדלקת 92 בגוש 10399, ג'סר אל זרקא - תוכנית מס' ש/ממ/1157**

מס' סידורי	שם הבעלים ומעב המופע	מגושת המזורה	חלק בנכס	שטח במ"ר	יעד
.11	מדלינת ישראל*	92/7	בשלמות	355	דד ארצית
.12	מועצה מקומית ג'סר אל זרקא	92/8	בשלמות	148	דד
.13	מועצה מקומית ג'סר אל זרקא	92/9	בשלמות	206	דד
.14	מועצה מקומית ג'סר אל זרקא	92/10	בשלמות	72	דד

\* = כמפורט לנקיטת הליכים ע"פ החוק.



כלכלה ושומאות מקרקעין

ועדה מקומית "השומרון"  
 אישור תכנית מס' 1157-פN-01  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 578 ביום 14-06-06  
 יו"ר הועדה המחוזית

ועדה מקומית סולמון  
 הפקדת תכנית מס' 1157-פN-01  
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
 בישיבה מס' 564 ביום 03-11-03  
 יו"ר הועדה

הודעה על אישור תכנית מס' 1157-פN-01  
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' .....  
 מיום ..... עמוד .....

הודעה על הפקדת תכנית מס' 1157-פN-01  
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5871  
 מיום 09-08-06 עמוד 1440