



שמאות מקרקעין מיסוי נדל"ן כלכלה אורבנית ניהול נכסים

תאריך: 30.10.07
ד"ח מס': 5438/07

הועדה המקומית לתכנון ובנייה
מחוז חיפה
07-02-2010
תק"מ מס' 5

טבלת איזון

לתוכנית ש/מק/1162

ג'סר אל זרקא

ועדה מקומית "השומרון"
1162/ש/מק/1162
אישור תכנית מס' 657
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
ביוס 22-09-08
יורי הועדה השמונית

ועדה מקומית
1162/ש/מק/1162
הפקדת תכנית מס' 1162/ש/מק/1162
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
ביוס 07-07-08
557 מיום

הודעה על אישור תכנית מס' 1162/ש/מק/1162
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום עמוד

הודעה על הפקדת תכנית מס' 1162/ש/מק/1162
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5322
מיום 19-08-07 עמוד 3213



תאריך: 30.10.07

ד"ח מס': 5438/07

טבלת איזון לתוכנית ש/מק/1162, ג'סר אל זרקא
(ע"פ הזמנת נג'אר סאלם)

1. נשוא השומה

נשוא שומה זו הינם מגרשים 39/4/A-G בתוכנית מוצעת ש/מק/1162, חלקה 39 בגוש 10400, ג'סר אל זרקא (להלן – "הנכס").

2. מטרת השומה

מטרת שומה זו הינה עריכת טבלת איזון לנכס הכלול בתוכנית מוצעת מס' ש/מק/1162 אשר נערכה ע"י חאג' פרח איאד אחמד (עודכן 9.6.04).

3. התאריך הקובע – 30.10.2007

4. תאריך הביקור

הביקור נכס נערך ע"י הח"מ ביום 10.10.2007.

5. פרטי הנכס

גוש: 10400.

חלקה: 39 (+ח"ח 37 אשר איננה כלולה בטבלת האיזון).

מיקום: בחלק הדרומי של ג'סר אל זרקא.



6. פרטי רישום

הוצג בפני פלט מידע אשר הופק באמצעות האינטרנט ולפיו הבעלות בחלקה 39 בגוש 10400 רשומה כדלקמן:

| | |
|------------|----------------------------|
| 45/180 | מוסלם בן אל עבד אנ - נאג'ד |
| 3738/13576 | מנסור עבד נג'אר 2104174 |
| 3050/54304 | נג'אר באיר 5894338 |
| 3050/54304 | נג'אר יחיא 5584631 |
| 3050/54304 | נג'אר סלימאן 5754930 |
| 3050/54304 | נג'אר עטא 5378681 |
| 1/28 | נגאר אמין 020496782 |
| 1/28 | נגאר מוחמד 020496790 |
| 1/28 | נגאר מחמוד 035317254 |
| 1/28 | נגאר סאמי 053826970 |
| 1/28 | נגאר גומעה 056317571 |
| 1/28 | נגאר עדנאן 057555674 |
| 1/28 | נגאר טאהה 059958249 |

על החלקה רשומות הערות למוטבים שונים כמפורט בפלט המידע המצ"ב.

7. התכנון

ע"פ סע' 1.5 לתקנות תוכנית ש/מק/1162 המוצעת, על הנכס חלות התוכניות הבאות:

| <u>תוכנית בנין עיר</u> | <u>ילקוט פרסומים</u> |
|------------------------|----------------------|
| ש/356 | 4100 |
| ש/730 | 5061 |
| ש/מק/733 | 4668 |
| ש/642 | 5304 |



8. תאור הסביבה והנכס

מיקום הנכס נשוא השומה בחלק הדרומי של ג'סר אל זרקא.
 על הנכס בנויים מבני מגורים.
 הפיתוח הסביבתי כולל תשתיות אזרחיות חלקיות.

9. כללי לעניין ת.ב.ע.ש/מק/1162 המוצעת

מטרת הת.ב.ע. המוצעת - אחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, הגדלת שטחי ציבור והקטנת קו בניין.
 זכויות הבניה בהתאם לתוכניות החלות על השטח.

10. גורמים, שיקולים ועקרונות

בעת עריכת טבלת האיזון הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים, העקרונות והשיקולים הבאים:

10.1 מיקום הנכס באזור.

10.2 טבלת האיזון וההקצאה נערכה ע"פ ההוראות שנקבעו בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, המתייחסות לאיחוד וחלוקה חדשה ואיננה כוללת את ח"ח 37 אשר לגביה אין שינוי מהותי בין שני המצבים.

10.3 הבאתי בחשבון את החלק היחסי הכלול בתחום התוכנית לכל אחת מהבעלים.

10.4 הבאתי בחשבון הן במצב הקודם והן במצב החדש את שווי המגרשים ע"פ יעוד, שטח, מיקום וזכויות הבניה.

10.5 טבלת האיזון נערכה בהנחה כי הנכס ריק, פנוי וחופשי מכל חוב, שיעבוד ו/או זכויות צד ג' ובהתעלם מהמחוברים.

10.6 מחירים של נכסים רלוונטים באזור.

11. טבלת האיזון

בהתבסס על האמור לעיל, להלן טבלת האיזון:



ניהול נכסים

כלכלה אורבנית

מייסוי נדל"ן

שמאות מקרקעין

טבלת איזון לחוכניות ש/מק/1162

כל הפרמטרים בח"ח 37 נשארו זהים בשני המצבים ולפיכך החלקה איננה כלולה בטבלת האיזון

| מקבל תשלומי איזון ב-\$ | משלם תשלומי איזון ב-\$ | שווי יחסי ב-% | חלק במגורש | מורש מוצע | שווי יחסי ב-% | שטח משותף במ"ר | חלקה בחלקה | חלקה | שם הבעלים | | | | | |
|------------------------|------------------------|---------------|------------|----------------|---------------|----------------|------------|------|-----------------------------|-------|--------|------------|----|--------------------------|
| \$17,000 | --- | 47 | בשלמות | 39/4A 39/4B | 25 | 3,394 | 45/180 | 39 | מוסלים בן אל עבד אג - נאג'ר | | | | | |
| | | | | | | | | | | 27.53 | 3,738 | 3738/13576 | 39 | מוסדור עבד נג'אר 2104174 |
| | | | | | | | | | | 5.62 | 762.50 | 3050/54304 | 39 | נג'אר בא'יר 5894338 |
| | | | | | | | | | | 5.62 | 762.50 | 3050/54304 | 39 | נג'אר יחיא 5584631 |
| | | | | | | | | | | 5.62 | 762.50 | 3050/54304 | 39 | נג'אר סלימאן 5754930 |
| | | | | | | | | | | 5.62 | 762.50 | 3050/54304 | 39 | נג'אר טטא 5378681 |
| | | | | | | | | | | 3.57 | 484.85 | 1/28 | 39 | נג'אר אמין 020496782 |
| | | | | | | | | | | 3.57 | 484.85 | 1/28 | 39 | נג'אר מוחמד 020496790 |
| | | | | | | | | | | 3.57 | 484.85 | 1/28 | 39 | נג'אר מוחמד 035317254 |
| | | | | | | | | | | 3.57 | 484.85 | 1/28 | 39 | נג'אר טאמי 053826970 |
| --- | \$17,000 | 28 | בשלמות | 39/4F 39/4G | 100 | 484.85 | 1/28 | 39 | נג'אר גומעה 056317571 | | | | | |
| | | | | | | | | | | 3.57 | 484.85 | 1/28 | 39 | נג'אר עדנאן 057555674 |
| | | | | | | | | | | 3.57 | 484.85 | 1/28 | 39 | נג'אר טארה 059958249 |
| | | | | | | | | | | 3.57 | 484.85 | 1/28 | 39 | נג'אר טארה 059958249 |
| \$17,000 | \$17,000 | 100 | --- | --- | 100 | 13,575.95 | --- | --- | סה"כ | | | | | |

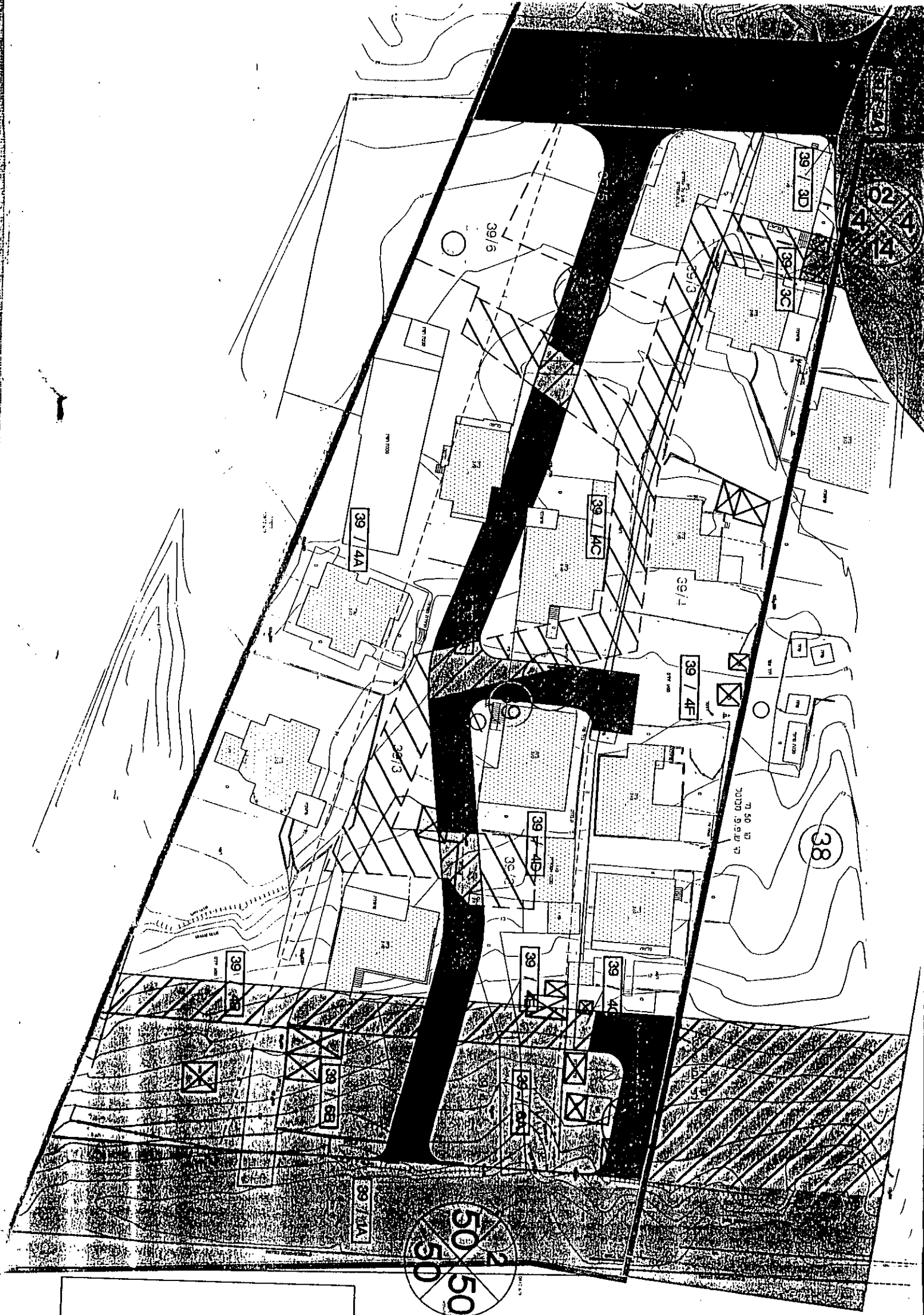
email: shamaut1@zahav.net.il

פקס: 09-7467545

טלפון: 09-7467544

כפר-סבא 44106

מכתבים: ת.ד. 724, מוסדור עבד נג'אר



50/50

38

02
4
14

71 50 113
70320 3.5.52 71

39/5

39/4A

39/4C

39/4F

39/4B

39/4E

39/4G

39/4D

39/4H

39/4M

39/4I

39/4J

39/4K

39/4L

39/4N

39/4O

39/4P

39/4Q

39/4R

39/4S

39/4T

39/4U

39/4V

39/4W

39/4X

39/4Y

39/4Z