

# מטר עומר - ואיל - מטר עמר - ואיל

353-0076711

שירותי שמאות מקרקעין ומדידות, - خدمات تخمین ومساحة اراضي وعقارات

3/7/2012

שומה מס' - ט-10398/119

לכבוד : אדריכל ראאיד עבד אלהאדי

פורידיס

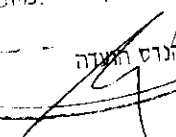
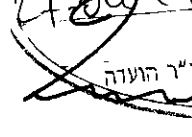
הנדון :

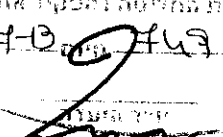
טבלאות הקצאה ואיזון

תוכנית מפורטת מס' 353-0076711

חלקה 119 , גוש מס' 10398

גסר אלזרקא

ועדה מקומית "השומרון"  
 אישור תכנית מס' 353-0076711  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 764 מיום 04-07-12  
 מהנדס הועדה:   
 יו"ר הועדה: 

ועדה מקומית "השומרון"  
 תאריך: 04-07-12  
 מס' תכנית: 353-0076711  
 מס' ישיבה: 764  
 מס' מיום: 04-07-12  
 יו"ר הועדה: 

353-0076711	הודעה על אישור תכנית מס'
6875	פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
8094	מיום 10-09-12 עמוד

353-0076711	הודעה על הפקדת תכנית מס'
6742	פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
2401	מיום 22-01-12

נתבקשתי על ידי אדריכל: ראאיד עבד אלהאדי לחוות את דעתי המקצועית בעניין שבנדון.



## מטר עומר - ואיל - מטר עמר - וائل

שירותי שמאות מקרקעין ומדידות, - خدمات تخمین ومساحة اراضي وعقارات

### 1. רקע כללי :

טבלת הקצאה ואיוון זו נערכה לחלקה מס' 119 בגוש 810397, בתחום הכפר גיסר אלזרקא, הכלולה בתחום תוכנית מפורטת מס' 353-0076711 בשטח כולל של 2254 מ"ר, הכוללת איחוד וחלוקה מחדש של השטח הכלול בתחום התוכנית ללא הסכמת בעלים, לצור-הבקדחה כחלק מהתוכנית בטבלת ההקצאה 12 בעלים רשומים.

### 2. המועד הקובע :

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה הינו - 10/6/2012.

### 3. מועד הביקור בנכס :

ביקורי בנכס ביום 7/6/2012, יחד עם אדריכל התוכנית מר: ראאי- עבד אלהאדי.

### 4. זרטי הנכס :

חלקה - 119, גוש - 10398

מיקום - אזור צפון היישוב גיסר אלזרקא, סמוך למרכז היישוב.

שטח רשום כולל - 2254 מ"ר. שטח מדוד - 2173.26 מ"ר

ועדת תכנון - ועדה מקומית לתכנון ובנייה - שומרון

### 5. תיאור המקרעין :



טלפון : 04-6702370 פקס : 04-6702606 כפר דבוריה 16910 ת.ד- 927 - נייד : 050-9411834  
- E-MAIL: YASMENMR@BEZEQINT.NET

מועד הפקה: 11/08/2014 01:08 - עמוד 22 מרוך 31 - מונה תדפיס הוראות: 22

## מטר עומר - ואיל - מטר עמר - וائل

שירותי שמאות מקרקעין ומדידות, - خدمات تخمین ومساحة اراضي وعقارات

החלקה ממוקמת באזור צפון הכפר ג'סר אלזקא, בתחום תוכנית מס' ש / 356, צורתה מלבנית מידות (רוחב - כ 23 מ', אורך כ 101 מ'), תנוחה ממזרח למערב,

בתחום החלקה ולאורך הקטע הצפוני, עובר כביש מתאר, סלול חלקית ברוחב של 12 מ', במרכז החלקה ממוקם שטח בבלתי רגולרי בייעוד ש.צ.פ., על החלקה קיימים מבני מגורים, הבנויים עד 3 קומות, אשר נבנו תוך חריגות מגבולו החלקה נטו.

ע"פ תוכנית מצב מאושר, מהחלקה הופרשו לצי"צ - 1315 מ"ר, שהם כ 58.3% משטחה הרשום תיאור הבנייה הקיימת:

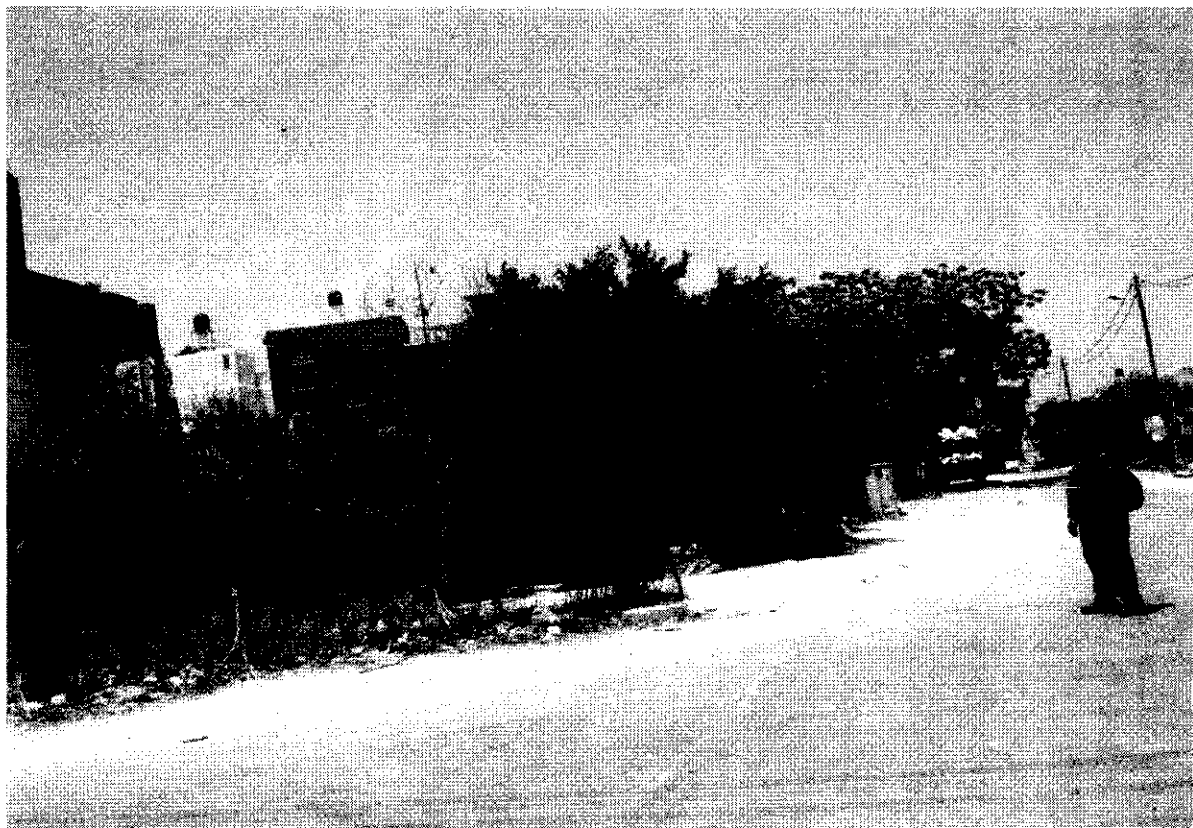
בקצה מערבי של החלקה ממוקם מבנה מגורים, בנוי חלקית בתוך תחום החלקה ובתחום כביש מס 24 בנוסף למבנה מלבני, ממוקם בתחום המגרש במרווח בנייה 1-2 מ' מהכביש, כאשר הגדרות של הבנייה גולשים לתחום הכביש.

לאורך הקטע המערבי החל מאמצע החלקה קיימים גדרות מברזל אשר ממוקמים בתחום הכביש, ומיועדים במצב מוצע להריסה

בקטע המזרחי, בנייה קיימת בחלקה הסמוכה לאורך החזית הדרומית גולשת, לתוך תחום החלקה, הכולל גדרות, קירות מבטון, צמחייה ועצים.

## מטר עומר - ואיל - מטר עמר - וائل

שירותי שמאות מקרקעין ומדידות, - خدمات تخمین ومساحة اراضي وعقارات



6. זכויות בנכס :

ע"פ העתק רישום מפנקס הזכויות אשר הוצא באמצעות האינטרנט מיום 24/11/2011, זכויות הבעלות בחלקה 119 בגוש 10398, רשומות כדלקמן :

חלקה 119 בגוש 10398					
שטח הבעלות ב מ"ר	החלק בחלקה	הערות אזהרה	הערות על החלקה	מס' ת"ז	שם הבעלים
1254.00	79/142	ה.א. סעיף 126, לטובת : ופא גירבאן ת"ז 58593781 בשיעור 2/5 אבו עסבה הפעת ת"ז - 34583179, בשיעור של 2/5 גירבאו טאהה ת"ז - 27595859, בשיעור 1/5 צו הריסה בתיק מס' 549/06 על ההערה גירבאן טאהה - 1/5	הערה על הפקעה לפי סעיפים 5,7 מיום 23/9/1998 י"פ מס' 4674, הערה בדבר אתר עתיקות מיום 1/5/1996 י"פ מס' 4404, ומיום 6/2/2007 י"פ מס' 5624		גשן - חברת נדלן והשקעות בע"מ
500.00	63/284			84966	גולוביניציק אברהם
500.00	63/284	הערה על צורך בהסכמה - סעיף 128 לטובת יעקב קמינסקי,		84968	גולוביניציק אריה
2254.00	1				סה"כ

טלפון : 04-6702370 פקס : 04-6702606 כפר דבוריה 16910 ת.ד. 927 - נייד : 050-9411834  
 - E-MAIL: YASMENMR@BEZEQINT.NET

## מטר עומר - ואיל - מטר עמר - וائل

### שירותי שמאות מקרקעין ומדידות, - خدمات تخمین ومساحة اراضي وعقارات

ראוי לציין כי השטח המדוד ( 2173.24 מ"ר ) , קטן יותר מהשטח הרשום לפיכך זכויות הבעלות מחושבות, מהשטח המדוד הינם כדלקמן :

חלקה 119 בגוש 10398			
שטח הבעלות במ"ר	החלק בחלקה	מס' ת"ז	שם הבעלים
1209.07	79/142		גשן - חברת נדלן והשקעות בע"מ
482.09	63/284	84966	גלובינציק אברהם
482.09	63/284	84968	גלובינציק אריה
<b>2173.24</b>	<b>1</b>		<b>סה"כ</b>

#### 7. מצב תכנוני:

##### 7.1. מצב מאושר :

##### 7.1.1. תוכנית מס' ש/356 " מתאר ג'סר אלזרקא ג' / 870 "

החלקה כלולה בתחום התוכני ש/356, אשר פורסמה למתן תוקף ביום 13/4/1993, י"פ מס' 2281, ע"פ התוכנית, חלק מהחלקה מסווג בייעוד " שטח פרטי פתוח, יתרת החלקה מסווגת בייעוד מגורים ב' מעל אמת מים, ובו מותרים השימושים הבאים:

- מגורים במבנים עד 3 קומות, יכול שיהיו מעל קומת עמודים מפולשת, על מגרש מינימאלי - 500 מ"ר, או כפי שקיים בצפיפות מירבית של 6 יח"ד לדונם, שטח בנייה כולל במגרש - 80% משטח המגרש, תכסית קרקע - 40%

## מטר עומר - ואיל - מטר עמר - וائل

### שירותי שמאות מקרקעין ומדידות, - خدمات تخمين ومساحة اراضي وعقارات

- מסחר קמעונאי זעיר, מכולת, ירקות ופירות, מותר בקומת קקע שאינה קומת עמודים, במגרשים שחזיתותיהם אינם מסומנות בתשריט כחזית מסחרית, מותנה באישור לשכת הבריאות המחוזית

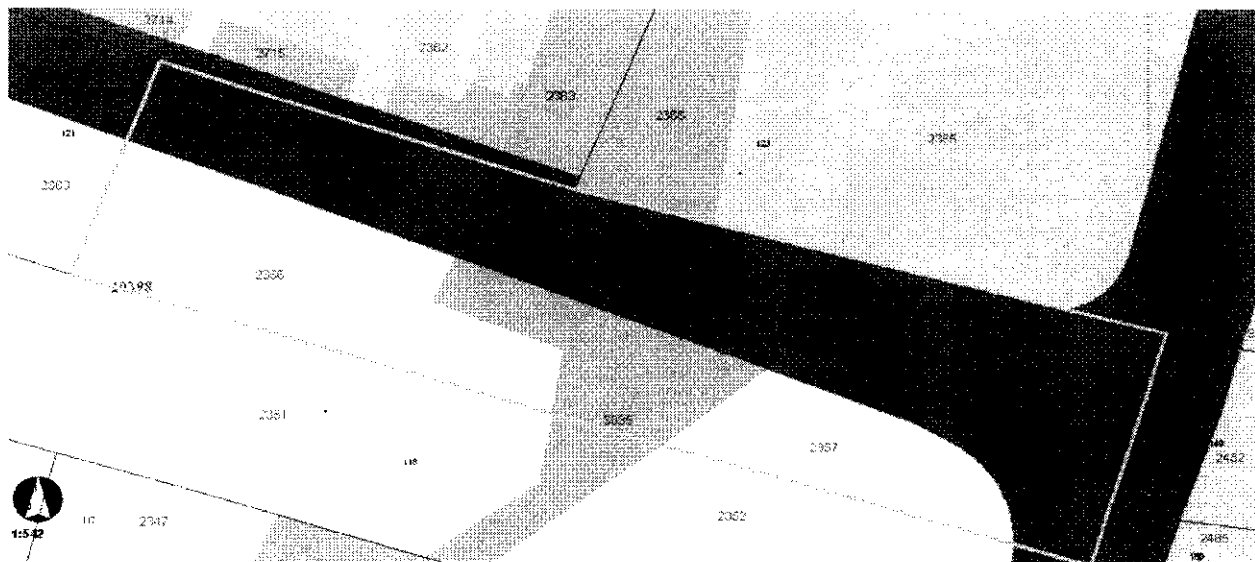
מרווחי בנייה - קדמי, צדדי, אחורי - 3 מ'

היתר בנייה מותנה בתיאום עם רשות העתיקות.

#### 7.1.2. תוכנית מס' ש/730 " תוספת אחוזי בנייה .

החלקה שבנדון כלולה בתחום התוכנית ש/730, המהווה שינוי לתוכנית מס' ש/356, אושרה ביום 21/3/2002, י"פ מס' 5061, התוכנית את אחוזי הבנייה המותרים בתחום הייעוד מגורים ב' לכדי 120% במקום 80%.

7.1.2. תוכנית מס' ש/1076 " תוספת יח"ד ", מאושרת מיום 3/5/2004, י"פ מס' 5294, ע"פ הוראות התוכנית באזור מגורים ב' מותרת בנייה של 9 יח"ד / דונם.



#### 7.2. מצב מוצע

7.2.1. תוכנית מס' 353-0076711 " איחוד וחלוקה של ש.צ.פ. ומגורים בחלקה 119 בגוש 10398 " .

## מטר עומר - ואיל - מטר עמר - וائل

### שירותי שמאות מקרקעין ומדידות, - خدمات تخمین ومساحة اراضي وعقارات

**דברי הסבר :** במרכז החלקה קיים שטח ציבורי פתוח, צורתו לא ריגולרית, אשר חלק את החלקה לשני חלקים לא שווים, לכלל הבעלים, לאור המחסור בקרקעות ובשטחים זמינים בתחום היישוב, וזרישת היישוב לקרקעות בנייה, יזמו חלק מהבעלים המקומיים, תוכנית מפורטת ליצירת שטחי בנייה בצורה נורמאלית.

מטרות התוכנית :

הסדרת חלוקה חדשה בין הבעלים.  
 יצירת בסיס חוקי לבניינים קיימים  
 הסדרת שטח ציבורי פתוח בתחום התוכנית,  
 הקטנת קווי בניין ע"פ הקיים ביום הפקדת תוכנית זו.  
 הגדלת אחוזי תכסית לכדי - 50%.

היעודים בתחום התוכנית מצב מאושר / מוצע הינם כדלקמן :

ייעוד	מצב מאושר לפי שטח רשום	מצב מאושר לפי שטח מדוד	מצב מוצע לפי שטח רשום	מצב מוצע לפי שטח מדוד
דרך מאושרת	1055	1017.21	1055.00	1017.42
מגורים ב'	939	905.36	939.00	905.55
שטח ציבורי פתוח	260	250.69	260.00	250.29
סה"כ	2254	2173.26	2254	2173.26

### 7.3. תיאור תאי השטח במצב מוצע :

**תא שטח מס' 1 :** בשטח של 522 מ"ר, ממוקם בקטע המערבי של החלקה, צורתו מלבנית, גובל בכביש מתאר סלול חלקית ברוחב של 12 מ', רוחב המגרש נע בין 16 מ' בקצה המערבי, עד ל 15 מ' בקטע המזרחי

הבינוי הקיים : על המגרש קיימת בנייה, מבנה חד קומתי, + גדרות

**תא שטח מס' 2 :** בשטח של 417 מ"ר, ממוקם בקטע המזרחי, צורתו דמו מלבן עם חזית צפון מזרחית קשתית, גובל לאורך חזיתו המערבית והצפונית בכביש מתאר סלול חלקית ברוחב של 12 מ' רוחב המגרש בממוצע כ 13 מ'

הבינוי הקיים : על המגרש קיימת בנייה, בחלקה סמוכה הגולשת לתחום המגרש + גדרות, קירות, צמחייה ועצים.

**זכויות בניה :**



## מטר עומר - ואיל - מטר עמר - וائل

### שירותי שמאות מקרקעין ומדידות, - خدمات تخمین ومساحة اراضي وعقارات

קווי בניין								שטח בנייה				
קדמי	אחורי	צד שמאלי	צד ימני	מס' קומות	גובה בנייה ב מ"ר	מס' יחיד	תכסית	שירות מעל הכניסה הקובעת ב מ"ר	עיקרי מעל הכניסה הקובעת ב מ"ר	גודל מגרש ב מ"ר	ייעוד	מס' תא שטח
2	2	2	1	3	12	5	50%	31.32	626.4	522	מגורים ב'	1
1	2	2	1.5	3	12	4	50%	25.02	500.4	417	מגורים ב'	2

ע"פ התשריט קדמי חזיתי - 1.5 מ', ובקטע המערבי של החזית - 0.5 מ'

ע"פ התשריט קדמי חזיתי - 1.5 מ', ובקטע המזרחי גדל עד ל כדי 4 מ'

#### 8. גורמים ושיקולים :

בבואי להעריך את השווי של הנכס הנדון לקחתי בחשבון בין היתר את הגורמים והשיקולים הבאים :

א- מיקום הקרקע בקרבת מרכז היישוב גיסר אלזרקא , וכן המיקום היחסי של כל מגרש בתוך המתחם של התוכנית .

ב- שטח, צורה, ונגישות לכל מגרש, בהתאם לתשריט החלוקה / מוצע .

ג- המגרשים מוערכים ללא התייחסות לבינוי הקיים כאילו היו פנויים וללא פיתוח .

ד- זכויות הבעלות בחלקה, במצב מאושר התבססו על זכויות הבעלים הרשומות ע"פ העתק רישום מפנקס הזכויות, מחושבות על בסיס שטח החלקה הרשום, ( 2254 מ"ר ) .

ה. במסגרת החלוקה החדשה כל אחד מהבעלים השותפים בחלקה, קבל הקצאה במיקום קרוב ככל שניתן למקום החזקה שלו במצב קיים בהתאם לתשריט החלוקה, בשטח ככל האפשר זהה לשטח הזכויות הרשומות שלו בניכוי הפרשות לצורכי ציבור .

ו. שטחי המגרשים בייעודים השונים, והחזקה במצב מאושר ובמצב מוצע על בסיס תוכנית מפורטת 353-0076711, נמסרה לידי על ידי אדריכל ראאיד עבד אלהאדי

ז. זכויות הבנייה הכוללות בכל אחד מהמגרשים זהה - 120% .

ח. לקחתי בחשבון, מקדם של 1.05 בגין הקטנת קווי הבניין בשני המגרשים .

ט. שווי קרקע בייעוד מגורים ב', ע"פ עסקאות מדווחות נע בין \$70 עד \$ 87 / מ"ר, ולהערכתי, ומאחר בעסקאות מקרקעין, במגזר הערבי, כל המיסים חלים על הקונה, לפיכך הנני מעריך שווי ל מ"ר קרקע באזור מגורים ב', לפי 450 ש" / מ"ר

## מטר עומר - ואיל - מטר עמר - וائل

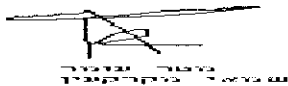
שירותי שמאות מקרקעין ומדידות, - خدمات تخمين ومساحة اراضي وعقارات

9. טבלת האיזון :

נערכת בהתאם לכלל הבסיסי הבא - במסגרת החלוקה החדשה, כל אחד מהשותפים יקבל הקצאה במגרש ואו חלק יחסי ממגרש, במיקום שהוא קרוב ככל שניתן למקום החזקה שלו ובאופן ששווי זכויות הבעלות שלו במצב נכנס יהיה שווה לזכויות הבעלות המוקצות במצב יוצא, וכאשר במסגרת החלוקה המוצעת לא ניתן לשמור על השווי היחסי, יחויב ואו יזוכה בתשלומי איזון.

הצהרה: הנני מצהיר כי אין לי חלק ואו עניין בנכס הנדון וכי שומתי זו בוצעה לפי מיטב ידיעותיי וניסיוני המקצועי.

ועל כן באתי - על החתום

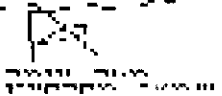


שירותי מקרקעין

## מטר עומר - ואיל - מטר עמר - ואיל

שירותי שמאות מקרקעין ומדידות, - خدمات تخمین ومساحة اراضي وعقارات

טבלת הקצאה ואיזון - מצב קיים															
גוש	חלקה	שם הבעלים	תעודת זהות	שטח רשום ב מ"ר	שטח החלקה המודר ב מ"ר	הערות לחלקה	הערות אזהרה לטובת	החלק בבעלות	שטח הזכויות שטח ב מ"ר	שטח כלול בתחום התוכנית במצב קיים ב מ"ר	שטח ביעוד ש.צ.פ	שטח זכויות ביעוד מגורים ב מ"ר	מקדם מושע	שווי לפי 450 ש"ח/ מ"ר	שווי יחסי
10398	119	גשן - חברת נדלן (השקעות בע"מ)	84966	2254	2173.26	הערה על הפקעה : לפי סעיפים 5,7 מיום 23/9/1998 י"פ מסי 4674 , הערה בדבר אתר עתיקות מיום 1/5/1996 י"פ מסי 4404 , ומיום 6/2/2007 י"פ מסי 5624	ה.א. סעיף 126 , לטובת : ופא גירבאן ת"ז 58593781 בשיעור 2/5 אבו עסבה רפעת ת"ז - 34583179 , בשיעור של 2/5 גירבאו טאהה ת"ז - 27595859 , בשיעור 1/5	79/142	1209.08	2173.26			0.95	215329.3	0.5563
															200.84
															200.84
1				2254	2173.3				2173.26	2173.26	1017.2	250.7	905.36	387043.2	1

שם השמאי	חתימה	תאריך
עומר מטר		10/6/2012

טלפון : 04-6702370 פקס : 04-6702606 כפר דבוריה 16910 ת.ד. 927 - נייד : 050-9411834  
 - E-MAIL: YASMENMR@BEZEQINT.NET

## מטר עומר - ואיל - מטר עמר - וائل

שירותי שמאות מקרקעין ומדידות, - خدمات تخمین ومساحة اراضي وعقارات

טבלת הקצאה ואיזון - לתוכנית מס' 353-0076711																										
פרטי המגורשים המוקצים																										
21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1						
הפרש שווי יחסי	שווי יחסי מצב מוצע	שווי יחסי מצב נכנס	שווי חדש בש"ח לפי 450 ש"ח / מ"ר מגורים	סיכום מקדמים	מקדמי השוואה				ציבורי	חלק יחסי במגרש	שטח מגרש ב מ"ר	הערות אזהרה	הערות לחלקה	שטח זמיות במגורים ב מ"ר	שטח החלקה	מס' ת"ז	שם המעלים הרשום	מס' מגרש התקצאה	מס' גוש	מס' סידורי						
					גישה ומיקום	קווי בנין	צורה	מושע																		
0.0122	0.569	0.556	246645	1.050	1.0	1.05	1.0	1.0		1	522.00	ה.א. סעיף 126, לטובת: ופא גירבאן ת"ז 58593781 בשיעור 2/5 אבו עסבה רפעת ת"ז - 34583179, בשיעור של 2/5 גירבאו טאהה ת"ז - 27595859, בשיעור 1/5 צו הריסה בתיק מס' 549/06 על ההערה גירבאו טאהה - 1/5	הערה על הפקעה: לפי סעיפים 5,7 מיום 23/9/1998 י"פ מס' 4674, הערה בדבר אחר עתיקות מיום 1/5/1996 י"פ מס' 4404, ומיום 6/2/2007 י"פ מס' 5624	2173.26	2254	84966	גשן - חברת נדלן והשקעות בע"מ	1	10398	1						
-0.0061	0.216	0.222	93590	0.998	1.0	1.05	0.95	1.0	0.5	417.00	הערה על צורך בהסכמה - סעיף 128 לטובת יעקב קמינסקי,	0.5									417.00	84968	גולוביניצקי גלוביניצקי אברהם אריה	2	2	2
-0.0061	0.216	0.222	93590	0.998	1.0	1.05	0.95	1.0	0.5	417.00	הערה על צורך בהסכמה - סעיף 128 לטובת יעקב קמינסקי,	0.5									417.00	84968	גולוביניצקי גלוביניצקי אברהם אריה	2	2	2
									1055											4						
									260											5						
									1315											6						
0.0000	1.000	1.000	433826								939.00									7						
				2254											סה"כ שטח החלקה					8						
תאריך				חתימה				שם השמאי																		
10/6/2012								עומר מטר																		

טלפון : 04-6702370 פקס : 04-6702606 כפר דבוריה 16910 ת.ד. 927 - נייד : 050-9411834  
 - E-MAIL: YASMENMR@BEZEQINT.NET