

1

רחוב כנפי נשרים 68 (מרכז אורנים) ירושלים 95464
טל' 02-6517664/5/7 (רב-קווי), פקס 02-6517668
E-Mail: samroval@internet-zahav.net.il

רובל שלמה (סם)
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ



1027592-56

ירושלים, 30 במאי 2001
מספרנו: 4944 (תיק: 539)

נספח מס' 2

רובל שלמה (סם), כלכלן ושמאי מקרקעין M.B.A.
צבי בית יוסף, שמאי מקרקעין M.B.A.
רמה מאור, שמאית מקרקעין

לכבוד
אדר' דן יזרעאלי
ירושלים

א.נ.

הנדון: טבלת איזון לתכנית מפורטת 3974 שכונת שועפט, ירושלים

התבקשתי ע"י אדריכל דן יזרעאלי לערוך טבלת איזון עפ"י חוק התכנון והבניה סעיף 122 תוכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים וזאת בהתייחסות לתב"ע בהכנה 3974.

מטרת השומה:

בטבלת האיזון יוצגו שוויים היחסי של זכויות הבעלים במגרשי המתחם ביחס לכלל שווי המתחם ובהשוואה לשווי יחסי של זכויותיהם במגרשי התמורה על פי תכנית חדשה 3974, ובמידה ויווצרו תשלומי איזון לקבוע את שעורם.

הערה:

טבלת איזון תוכן על פי אמות מידה שנקבעו בפסיקת בית משפט העליון "בהילכת אירני" הקובעת שבטבלאות איזון יובא בחשבון גם המצב התכנוני החדש ולא רק שינויים כתוצאה ממיקום החלקות והמגרשים.

נערכה טבלת איחוד וחלוקה כדלקמן:

- הטבלה כוללת במתחם את החלקות הבאות: 4, חלקה ללא מספר, דרך ללא מספר, 55, 56, 58, 64, 70.

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 3944
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 38100 ביום 28.5.01
סמנכ"ל תכנון
אליהו הועדה

זיהוי השטחים הכלולים בתוכנית:

גוש רשום 30551

חלקות 4, 5, 6, 55, 56, 58, 64, 70.

סה"כ מקיפה התכנית חלקות בשטח כולל של 19,611 מ"ר
החלקות ממוקמות לאורך דרך ירושלים רמאללה צפונה לדרך ענתות
השטח תחום בין קוארדינטות אורך 172,200 - 171,900
וקוארדינטות רוחב 135,350 - 135,750

תאור החלקות והסביבה:

שטח התכנית כולל חלקות שונות המהוות חטיבת קרקע הממוקמת בצד המזרחי של דרך ירושלים רמאללה בין הרחובות חפאז אברהים מצפון וחסן בן טבת אנסרי מדרום. המתחם מהווה מרכז שכונת שועפט מצפון לכביש ענתות וצומת הגבעה הצרפתית.

להלן תאור החלקות:

1. חלקה 4 נמצאת בקצה הצפוני של המתחם בפינת דרך רמאללה רחי אל עצמי ורחי חפאז אברהים. חלקה ריקה בצורת משולש בשטח מדוד גרפית של 1,069 מ"ר.
 2. חלקה ללא מספר מהווה משולש קרקע בשטח מדוד גרפית של 106 מ"ר בין דרך רמאללה, חלקה 55 ורחי אל עצמי. על שטח החלקה בנוי מבנה מלבני מאבן בן קומה אחת המשמש תחנת טרנספורמציה. (שטח זה הוצא מטבלת האיזון).
 3. חלקה דרך ללא מספר בשטח מדוד גרפית של 342 מ"ר מהווה חלק מדרך צמודה לחלקה 4 וחלקה 5.
 4. חלקה 55 חלקה מלבנית רגולרית ריקה בשטח של 4,276 מ"ר צמודה מדרום לחלקות 6 ו-5 בפועל נחצית החלקה ע"י דרך שהיא המשכה של חלקה 6.
 5. המשך הדרך בוטל ע"י פסה"ד (ראה פרק מצב משפטי) והיא נכללה בחלקות 55 ו-58.
 5. חלקה 58 מלבנית רגולרית ממוקמת מדרום ובצמוד לחלקה 55. שטחה של החלקה 2,346 מ"ר בחזית החלקה על דרך רמאללה ממוקם מבנה אבן תלת קומתי הכולל קומת חניות ו-2 קומות מגורים.
- שטח המבנה כ- 660 מ"ר בעורף המבנה מבנה מגורים חד קומתי מבטון בשטח של כ- 40 מ"ר, סה"כ בנוי בחלקה כ- 700 מ"ר (על פי מדידה גרפית).

6. חלקה 70 הינה חלקה ריבועית בשטח רשום של 1,473 מ"ר, החלקה צמודה מדרום לחלקה 58.
- בחזית החלקה מבנה חד קומתי מאבן הכולל שטח חנויות בחזית החלקה ומגורים בעורף המבנה.
- שטח המבנה כ- 323 מ"ר (מדוד גרפית).
7. בגבול הדרומי של החלקה בעורפה מבנה חד קומתי בשטח של כ- 91 מ"ר, שה"כ שטח המבנים בחלקה כ- 414 מ"ר (מדוד גרפית). חלקה 56 מלבנית רגולרית הינה בשטח רשום של 9,313 מ"ר צמודה מדרום לחלקה 70 עם חזית רחבה לדרך רמאללה.
8. חלקה 64 בשטח רשום של 3,007 מ"ר הינה חלקת דרך לא סלולה המפרידה בין חלקות הצפוניות 70, 58, 56, 55, 6, 5, 4 לבין חלקות הדרומיות 61, 60, 59.
- חלק מהחלקה בשטח של 792 מ"ר כלול בתוכנית.

מצב משפטי:

החלקות נשואות שומה זו אינם רשומות בפנקסי שטרות או בפנקסים ירדניים. התביעות הרשומות הינם על בסיס לוח תביעות ירדני שלא אושר. ומהווה לוח תביעות מקדמי.

פסה"ד של בית המשפט המחוזי מיום 17 למרץ 1985 ה.ק. 7/75 נקבע כי פקיד הסדר מקרקעין ירשום תביעות לפי פירוט בסעיפי המשנה של פסה"ד (1) - (4) של סעיף 1 וימחק כל תביעות אחרות בגין החלקות האמורות פסקי דין אלו אינם סופיים לגבי כל אדם שלא היה צד לדיון ואין הם מונעים מכל אדם כזה להגיש תביעה שתהיה נוגדת את זכות התביעה אשר נרשמה בלוח תביעות על סמך פסק הדין.

להלן רשימת החלקות והתובעים המשתתפים בתכנית (ובהתאם להוראות פסה"ד)

גוש	מס' חלקה	שטח במ"ר	תובעים	הערות
30551	4	1,069	עבד אל רחמן אל ראזק מוחמד אלעמרי	1. מדוד גרפית (אינו כלול בפסה"ד). 2. תובע יחיד.

גוש	מס' חלקה	שטח במ"ר	תובעים	הערות
	ללא מספר	106	חברת חשמל - מזרח ירושלמית	מדוד גרפית תחנת טרנספורמציה (אינם כלולות בפסה"ד)
	דרך ללא מספר	342	כל תובעי החלקות האחרות במתחם למעט תובעה חלקה 4	1. דרך מדודה גרפית (אינה כלולה בפסה"ד). 2. אין לגביה נסח רישום. 3. שטחה חולק בין שאר התובעים לזכויות במתחם.
	55	4,276	אוטו חן בע"מ	תובע יחיד על פי פסה"ד מחוזי ה.ק. 7/75 17/3/85
	56	9,313	אוטו חן בע"מ	תובע יחיד על פי פסה"ד מחוזי ה.ק. 7/75 17/3/857
	58	2,346	יורשי עומר כליל עובדיילה אבו נייע ויוסף משאני צאלח עלי	תובע יחיד על פי פסה"ד מחוזי ה.ק. 7/75 17/3/85
	70	1,473	יורשי המנוח קאסם אחמד מוחמד סווילם	תובע יחיד על פי פסה"ד מחוזי ה.ק. 7/75 17/3/85
	64	792	אוטו חן 21/36 יורשי עומר כליל אבו נייע 9/36 בני אחמד סווילם 6/36	דרך רשומה ע"ש התובעים לפי פסה"ד מחוזי ה.ק. 7/75 17/3/85
סה"כ		19,717		

סיכום המצב המשפטי:

על פי חוות דעת משפטית אין ללוח התביעות בו עסקינן אותו תוקף ראייתי שיש ללוח תביעות שלגביו מצורפות תביעות מבוררות ע"י פקיד ההסדר ולגביו קיימות מפה מוקדמת שאושרה על ידו.

כמו כן אין מניעה שבעל זכויות תביעה הרשום בלוח התביעות יגיש תוכנית בנין עיר וחתימתו עליה תהא מספקת לשם אישורה.

כמו כן ניתן להגיש בקשה להיתר בנייה על סמך רישום בלוח תביעות ועל סמך אישור מס רכוש כי מגיש הבקשה הינו רשום כבעלים בספרי מס רכוש.

מצב תכנוני:

מצב תכנוני תקף

1. אזורי בית חנינה ושועפט נכללו בעבר בתכניות מנדטוריות (R.J.5) לבניה כפרית נמוכה.
2. על החלקות הכלולות בתוכנית המוצעת חלה תוכנית תקפה 3000 ב' שפורסמה למתן תוקף במועד 18 ליולי 1991 י.פ. 3904.
התכנית קבעה ייעודי קרקע ושימושי קרקע ללא זכויות בניה, פרק 8 בתב"ע קובע כי לא יינתנו היתרי בניה בתחום תכנית זו אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת.
בסעיף קטן 2 נקבע כי יינתנו היתרי בניה קודם אישורה של תוכנית זו או קודם אישורה של תכנית מפורטת באזורים בהם חלה תכנית מאושרת ובאזורים בהם נקבעו תנאים לפי סעיף 78 לחוק והמתוחמים בתשריט בקו אדום מקוטע.
על פי תשריט מצורף לתב"ע 3000 ב' השטחים הכלולים בתכנית המוצעת היו חלק ממתחם לתכנון מפורט הצבוע בצבע סגול מיועד להבנות כמגורים ב-4 קומות כאשר לאורך דרך רמאללה ניתן יהיה לשלב מסחר בכפוף לתנאים שיקבעו בתוכניות מפורטות.
3. בשנים האחרונות ניתן היה להוציא היתרי בניה באזורים אלו ובהתאם לתנאים לפי סעיף 78 שנקבעו ע"י הועדה המחוזית מיום 1 לאוקטובר 1975.
4. לפי תנאים אלו באזורים בית חנינה ושועפט ניתן יהיה לקבל היתרי בניה כמו באזור מגורים 5 לפי תוכנית המתאר, דהיינו, בנייה של 2 קומות כאשר בכל קומה תותר בניה של 25% סה"כ 50%, התנאי למתן היתר בניה הינו כי שטח החלקה יהיה בגודל מקסימלי של 1,000 מ"ר, בקשות לבניה בחלקות מעל גודל זה תובאנה לועדה בדרך של תכנון ערים.
5. תכנית 3456 א' הופקדה ב-5 למרץ 1992 ואושרה לאחרונה.
על פי הוראות תוכנית זו בפרק 20 נקבע כי השטח הכלול בתכנית המוצעת הינו לתכנון מפורט איחוד וחלוקה חדשה.
סעיף (ב) תנאי למתן היתרי בניה בשטחים אלה יהא אישור תכנית מפורטת הכוללת הוראות חלוקה חדשה בהתאם לייעודי קרקע המפורטים בתשריט מס' 1.
על פי התשריט האזור נשוא השומה הינו אזור מסחרי מיוחד.

מצב תכנוני מוצע :

תוכנית 3974 שינוי 5/93 לתב"ע 3000 ב' הינה תכנון מפורט הכולל הוראות איחוד וחלוקה של חטיבת הקרקע נשואת השומה.

על פי התכנון המוצע הוקצו לבעלי הזכויות במתחם 5 מגרשים סחירים על פי חלוקה כדלקמן :

מגרש חדש מס'	שטח במ"ר	יעוד	מקבל ההקצאה	תובעים
1	1,040	מסחר + מגורים	חלקה 4 בגוש 30551	אל רחמן אל רזק
2	3,050	מסחר + מגורים	חלקה 55 בגוש 30551	אוטו חן
3	2,081	מסחר + מגורים	חלקה 58 בגוש 30551	יורשי עומר כליל עובדיילה אבו נייע ויוסף צאלח עלי משעני
4	1,373	מסחר + מגורים	חלקה 70 בגוש 30551	יורשי קאסם אחמד סוילם
5	9,714	מסחר + מגורים	חלקה 56 בגוש 30551	אוטו חן
10, 11, 12	2,415	דרכים	רשות מקומית	
14	44	מחוץ לתחום איחוד וחלוקה	השלמה לחלקה 68 גוש 30551	
סה"כ	19,717			

בין השאר קובעת התכנית את ההוראות הבאות :

השטחים צבועים בתשריט בצבע אפור הינם אזור מסחרי מיוחד והבינוי בהם מפורט בסעיפים הבאים :

אחוזי בניה :

אחוזי הבניה המירביים (למעט מגרש 5) הם 100% משטח המגרשים ב-4 קומות והם יכללו את כל שטחי הבניה שבתחום המעטפת הבנין לרבות מרפסות מקורות אך למעט שטחי השרות המפורטים להלן :

מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות עד 8% משטח הבניה המירבי.
חניה תת קרקעית בהתאם לתקן.

מקלטים או מרחבים מוגנים.

תוספת שטחי בניה מעל 100% יינתנו בכפוף לתנאים המפורטים הבאים:

- א. במגרשים בהם קיימים בנינים המיועדים בתשריט להריסה תינתן תוספת אחוזי בניה עבור בינוי והריסת הבנין הקיים בשטח השווה לשטח הבניינים שיהרסו.
- ב. במגרשים בהם תיבנה חנייה תת קרקעית בהתאם לתקן חניה (בנוסף לחניה המחויבת לאורך דרך רמאללה) תינתן תוספת אחוזי בניה של 20% משטח המגרש נטו. שטח החניה התת קרקעית כאמור לא ימנה במניין אחוזי הבניה.
- ג. למרות האמור לעיל אחוזי הבניה המירביים במגרש לא יעלו על שיעור מירבי של 150% משטח המגרש נטו.
- ד. מס' קומות - 4 קומות בתוספת קומה 5 בנסיגה.

במגרש 5 הוראות הבניה הינם כדלקמן:

שימושים עיקריים בשטחים שמעל הכניסה הקובעת 13,589 מ"ר בתוספת ממ"דים וממ"קים שטחי שרות תת קרקעיים, מחסנים, שטחים טכניים 1,087 מ"ר לא כולל חניה מקורה.

שימושים מותרים

בקומת מרתף - מחסנים, מקלט, חניה, חדרי הסקה ומכונות וכיוצ"ב.

בקומת קרקע - מסחר (כולל גלריה).

בקומות שמעל הקרקע מגורים.

מס' הקומות המירבי

במגרש 5 ניתן להקים בנין של 7 קומות בתוספת מפלס גלריה מעל קומות חניה תת קרקעית.

הבניה הנוספת המותרת תהיה בתוך קווי הבנין המוצעים.

ארקדה

בשטח המסומן בתשריט בשתי שורות עיגולים מקבילים תוקם ארקדה בקומת קרקע שרוחבה לא יקטן מ-3 מ' נטו וגובהה לא יקטן מ-3 מ' נטו.

בשטח הארקדה תהא זיקת הנאה לציבור ללא מגבלת זמן ושימוש ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

שטח עם זיקת הנאה לציבור

השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים שתי וערב הם שטחים עם זיקת הנאה לציבור ללא מגבלת זמן ושימוש.

הערה על כן תירשם בספרי המקרקעין ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם כתנאי לקבלת היתר בניה.

בנין לשימור (חלקה 59).

הבנין המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שתי וערב צפופים הוא בנין לשימור. לא תותר הריסתו ו/או פגיעה בו בחזיתותיו.

תנאים למתן היתר בניה

תכנון הדרכים בתיאום עם אגף להסדרי תנועה עיריית ירושלים.

ביצוע מערכת הדרכים תהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בהתאם לשלבים שייקבעו ע"י עיריית ירושלים לעת מתן היתר בניה ובהתאם לכתב התחייבות שנחתם ביום 16 לחודש ינואר 1990.

תנאים נוספים למתן היתר

1. תיאום עם משרד לאיכות הסביבה.

2. תיאום עם אגף לאיכות הסביבה בדבר השימושים והבינוי המוצעים בשטח.

3. ביצוע הפעילות העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים.

4. תיאום עם רשות העתיקות.

חניה

השטחים הצבועים בתשריט בקווים שתי וערב על הקו האדום הם שטח של חניה ציבורית.

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתרי בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן חניה לבניינים שיוקמו בשטח.

במגרש 5 החניה תת קרקעית ובנוסף חניה לאורך כביש השרות בדרך רמאללה (מגרשים חדשים 13 ו-15 תהיה חניה ציבורית שתתוכנן ותבוצע ע"י מגישי התוכנית).

סיכום מצב תכנוני:

טבלת איזון לשומה זו מתייחס רק לחלק הצפוני במתחם שהינו מתחם לאיחוד וחלוקה כמוגדר בפרק זיהוי השטחים.

מצב תכנוני תקף

חטיבת הקרקע נשואת השומה מהווה שטח לתכנון מפורט על פי תב"ע 3000 ב' על פי ייעודו בתב"ע השטח עתיד להיות מתוכנן למגורים עם קומת מסחר עד 4 קומות.

בפועל לא ניתן היה להוציא היתרים לבניה חדשה או לתוספת בניה בחלקות שבנדון.

מצב תכנוני מוצע

מצב תכנוני מוצע מאפשר בינוי חדש ותוספות בינוי במגרשים 1,2,3 ו-4 עד 100% משטח המגרש נטו ב-4 קומות.

ניתן להוסיף קומה חמישית בנסיגה שתהווה תוספת של עד 20% לשיעור הניצול וזאת בתנאי שתבנה חניה תת קרקעית לפי תקן, תוספת הניצול תהיה בהיקף של שטח החניה וכאמור עד 20% משטח המגרש.

במקרה של בנינים להריסה ניתן לקבל תוספת ניצול בבניה חדשה שווה לשטח שייהרס. סה"כ ניצול אפשרי עד 150% משטח המגרש.

במגרש 5 שיעור הניצול המירבי כ- 150% ב-8 קומות בשטח בניה כולל של 13,589 מ"ר.

מרתפים, שטחי שרות, ממ"דים 1,087 מ"ר וחובת הקמת חניון מקורה לפי תקן.

השימושים מותרים יהיו קומת קרקע מסחרית ומעליה קומות מגורים.

חניה ציבורית

תוקם לאורך כביש רמאללה בצמוד למגרשים 2,3,4 ו-5 וכן חניון לאורך כביש חדש 8 הצמוד מדרום למגרש 5.

ארקדה

עם זכות מעבר ציבורי להולכי רגל תוקם לאורך דרך רמאללה בצמוד למגרשים 1,2,3,4,5 וכן לאורך דרך 8 בתחומי מגרש 5 וסביב למבנים שיוקמו במגרש זה.

תנאים למתן היתרי בניה

תכנון מערכת הדרכים והחניות וביצועה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

עקרונות ושיקולים בשומה : בתחום המגרשים לאיחוד וחלוקה

שווי החלקות במצב תכנוני תקף :

במצב תכנוני תקף מוערך שוויים של החלקות על בסיס שווי מקובל לשטחי קרקע ללא תכנון מפורט בהם הבינוי המקובל הינו בצפיפות נמוכה של כ- 50%.

במגרשים בנויים לא הובא בחשבון הבינוי הקיים (עלות הבינוי).

החלקות ממוקמות כולן עם חזית לדרך רמאללה ולא ניתן בשומה משקל בגין הבדלי מיקום.

המצב המשפטי של כל בעלי החלקות זהה והנס בחזקת תובעים יחידים הרשומים בלוח תביעות לגבי קרקע לא מוסדרת.

שווי מצב תכנוני מוצע :

שווי המגרשים במצב תכנוני מוצע הושתת על מחירים מקובלים למגורים למסחר באזור.

באומדן השווי הובא בחשבון המצב המשפטי המורכב של זכויות המחזיקים בקרקע המחייב להביא לרישום מסודר ופורמלי של זכויות בעלי התביעות במגרשים החדשים בהם מוצעת הבנייה.

הסדר הזכויות מחייב תקופת זמן למיצוי ההליך החוקי שכל עוד לא מוצה, יש הפחתה בשווי הזכויות וזאת למרות שניתן פורמלית לקבל היתר בנייה מכוח תוכניות הניתנות לאישור גם במצב החוקי הקיים.

תחשיב שווי המגרשים (למעט מגרש 5) במצב תכנוני מוצע הושתת על ההנחות הבאות :

1. בחלקות 58, ו-70 מבנים בחלקם מאבן ובהם שימושי מסחר בקומת קרקע ומגורים בקומות (ראה תאור המבנים בפרק תאור החלקות).

המבנים מאוכלסים וחלק מהחנויות פעילות ברמה נמוכה, הנחת שומה זו (לאחר בדיקה) הינה כי הבינוי בחלקות ממצה את השימוש היעיל והטוב ואין כדאיות בהריסת המבנים.

לצורך חישוב שווי המגרשים עליהם מבנים הובאו בחשבון זכויות בניה על פי התביע.

לא הובא בחשבון תוספת שווי במגרשים הבנויים בגין חנויות שחלקם אינם פעילות וחלקם משמשות כחנויות מכולת שכונתיות.

במגרשים חדשים הובאה בחשבון תוספת שווי בגין המסחר בהנחה שיהווה בבינוי חדש ופונקציונלי מוקד משיכה אזורי.

2. בינוי של חניה תת קרקעית איננו כדאי כלכלית וההוצאה הנ"ל שווה או עולה על שווי תוספת זכויות בניה של כ- 20% לכן הניצול שהובא בחשבון בשומה הינו 100% ללא בניה של חניה תת קרקעית.
3. בחישוב שווי המגרשים הובאו בחשבון שווי מ"ר מבונה קרקע מגורים על בסיס אומדן מקובל לשווי קל"ח מגורים בסביבה.
- אומדן שווי קרקע למ"ר מבונה מסחרי הושתת על שווי מ"ר מבונה קרקע לשטחי מסחר.
4. כמו כן הובאו בחשבון שטחי המגרשים, צורתם ואפשרויות הניצול בהם.
5. בחישוב שווי הקרקע במגרש 5 הובאה בחשבון רמת הסיכון בהתייחס להיקף הבינוי המוצע וכן העובדה שבינוי במגרש מחייב הקמת חניה מקורה לפי תקן חדש.

הערות:

חלקה ללא מספר עליה תחנת טרנספורמציה הוצאה מתוך תחשיב האיזון בהנחה שלא יחול שינוי במצבה והיא תהווה חלק כנראה ממגרש 1, המוקנה לבעלי זכויות של חלקה 4, ללא פגיעה בזכויות הבניה המוקנות למגרש 1.

דרך ללא מספר לגביה יש תביעות ל-3 בעלי זכויות בתוכנית שטחה חולק באופן יחסי בין בעלי התביעות על פי חלקם היחסי במצב נכנס.

להלן טבלאות איזון:

	מגרשי תמורה			מצב קיים				בעלות	
	יחסי	שווי	שטח במ"ר	מגרש חדש במ"ר	שווי יחסי	שטח במ"ר	שטח אקווי		
1.	74%	\$ 2,632,000	3,050 9,714	2 5	73%	14,319	14,319	55,56 ח' 6	אוטו חן
2.	6%	\$ 220,500	1,040	1	6%	1,069	1,069	4	ע/ אלרחמן אל ראזק
3.	8%	\$ 274,600	1,373	4	8%	1,634	1,634	6 ח' 70 ח' 64	יורשי קאסם אחמד סווילם
4.	12%	\$ 416,200	2,081	3	13%	2,589	2,589	58,6 ח' ח' 64	יורשי עומר כליל עובדיילה עלי משעני
	100%	\$ 3,543,305			100%	19,611	19,611		סה"כ

מסקנה:

בעלי החלקות הנכנסות מקבלים תמורה מלאה באופן יחסי ונשמר האיזון על פי החוק בין 2 מצבי התכנון.

הערה:

ההפרשים בשווים היחסי של זכויות הבעלים במגרשי התמורה החדשים הנם מזעריים ולכן גם זניחים וזאת לאור מורכבות התוכנית.

הצהרה:

הריני מצהיר בזאת כי אין לי שום נגיעה אישית בנכס וכי שומה זו נערכה עפ"י מיטב ידיעתי ושיקולי המקצועי.

בכבוד רב,



דובל שלמה (סס)
שמאי מקרקעין וכלכלן (סס)