

10/11/2019



להפקיד את התכנית

18/10/2020

מוחמד בשיר - שמאי מקרקעין

M.bashir - real estate appraiser

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

## תכנית מס' 101-0594457

הטבלה אינה טבלה לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. החלוקה לתאי שטח המבוצעת מכוח התכנית היא חלוקה תכנונית בלבד. רישום הזכויות בתאי השטח ייעשה רק לאחר השלמת הליך הסדר המקרקעין ובכפוף לו

מוחמד בשיר, שמאי מקרקעין M.bashir, real estate appraiser

ת"ד 18502 ירושלים 91183 P.O.BOX 18502

ת"ד 3186 סחנין 20173 P.O.BOX 3186 sakhnin

טל'. 02-5831682, 04-6144288, 04-6144288 \*\* פקס. 02-5831761

נייד 052-8347098, e-mail mohamadbashir76@gmail.com



תאריך : 21.04.2020

לכבוד : מר חגי יחיא איברהים – משרד אדריכלים ומהנדסים

הנדון : לוח הקצאות וטבלת איזון – תכנית מס' 101-0594457

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים , שכונת שיח ג'ראח - ירושלים .

הטבלה אינה טבלה לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. החלוקה

לתאי שטח המבוצעת מכוח התכנית היא חלוקה תכנונית בלבד. רישום הזכויות בתאי

השטח ייעשה רק לאחר השלמת הליך הסדר המקרקעין ובכפוף לו

בטבלת האיזון הוצגו שווים היחסי של זכויות בעלי המגרשים ביחס לכלל שווי המגרשים, בהשוואה לשוויון היחסי של זכויותיהם בהתאם למגרשי התמורה.

#### 1. מטרת התוכנית :

הקמת שלושה בניינים חדשים ושבי"צ בשכונת שיח גראח בירושלים .

#### עיקרי הוראות התכנית :

1.1 . קביעת יעוד הקרקע בתא שטח מס' 1 ובתא שטח מס' 2 למגורים ובתא שטח מס' 3 למגורים, מסחר ותעסוקה ובתא מס' 101 לשצ"פ .

1.2 . קביעת שטחי בניה מירביים בתחום התכנית .

1.3 . קביעת קווי בנין חדשים .

1.4 . קביעת מספר הקומות ל- 6 קומות מעל הקרקע ו- 2 קומות מתחת לקרקע .

1.5 . קביעת מס' יח"ד .

1.6 . קביעת הוראות בדבר מבנים וכדרות להריסה .

1.7 . קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח .

1.8 . קביעת שלי ביצוע למימוש התכנית .

1.9 . קביעת הוראות בדבר העתקת ועקירת עצים בוגרים .

1.10 . קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה ללא הסכמה .



מוחמד בשיר, שמאי מקרקעין M.bashir, real estate appraiser  
ת"ד 18502 ירושלים 91183 P.O.BOX 18502  
ת"ד 3186 סח'נין 20173 P.O.BOX 3186 sakhnin  
טל'. 02-5831682, 04-6144288, \*\* פקס. 04-6144288, 02-5831761  
נייד 052-8347098, e-mail mohamadbashir76@gmail.com



**2. מגישי התכנית :**

עיריית ירושלים

**3. שטח התכנית :**

2,221 מ"ר .

**4. מיקום התכנית :**



מתחם התכנית בשטח של 2,221 מ"ר נמצא בשכונת שיח ג'ראח בירושלים רחוב ראג'וב אלנשאשיבי סמטה 4 . למתחם זה חזית צפונית לרחוב קלרמון גנו ומזרחית לרחוב דרך שכם .

המתחם כולל חלק מחלקה מס' 2, חלק מחלקה מס' 3 וחלק מחלקה מס' 38 בגוש 30134. בחלק מחלקה מס' 38 הכלול בתכנית בנוי מבנה מגורים דו קומתי ושני מבני מגורים חד קומתיים המיועדים להריסה .

הסביבה מאופיינת בבתי מגורים 2-3 קומות, מוסדות ציבור, משרדים וקונסוליות . תשתיות עירוניות – מלאות . פיתוח סביבתי – ברמה טובה .



**5. החלקות הנכללות בשטח התכנית :**

גוש : 30134

חלקי חלקות : 2,3,38



מוחמד בשיר, שמאי מקרקעין M.bashir, real estate appraiser  
ת"ד 18502 ירושלים 91183 P.O.BOX 18502 Jerusalem  
ת"ד 3186 סח'נין 20173 sakhnin P.O.BOX 3186  
טל'. 02-5831682, 04-6144288 TEL. \*\* פקס. 04-6144288, 02-5831761  
נייד 052-8347098, e-mail mohamadbashir76@gmail.com

## 6. מצב משפטי :

לא הוצגו בפניי כל מסמכים המעידים על בעלות בחלקות .

## 7. טבלת שטחים ויעודי קרקע :

טבלת שטחים ויעודי קרקע				
מצב מוצע		מצב מאושר		
שטח באחוזים	שטח במ"ר	שטח באחוזים	שטח במ"ר	
		100%	2,221	ללא תכנון
70.01%	1,555			מגורים ד
17.42%	387			מגורים, מסחר ותעסוקה
12.57%	279			שטח ציבורי פתוח
100%	2,221 מ"ר	100%	2,221 מ"ר	סה"כ

מוחמד בשיר, שמאי מקרקעין M.bashir, real estate appraiser  
 ת"ד 18502 ירושלים 91183 P.O.BOX 18502  
 ת"ד 3186 סחנין 20173 P.O.BOX 3186 sakhnin  
 טל'. 02-5831682, 04-6144288, 04-6144288 \*\* פקס. 02-5831761  
 נייד 052-8347098, e-mail mohamadbashir76@gmail.com



**8. מצב תכנוני :**

**מצב תכנוני מאושר :**

על חלק מהחלקות שנכלל בשטח התכנית לא חלה אף תכנית ישראלית תקפה . השטח ללא תכנון כלשהו .

**מצב מוצע :**

101-0594457 - טרם הופקדה



לפי תכנית זו, נוצרו 4 מגרשים חדשים. מגרש מס' 1 בשטח של 952 מ"ר בייעוד למגורים ד', מגרש מס' 2 בשטח של 602 מ"ר בייעוד למגורים ד', מגרש מס' 3 בשטח של 401 מ"ר בייעוד למגורים, מסחר ותעסוקה, מגרש מס' 101 בשטח של 265 מ"ר בייעוד לשטח ציבורי פתוח.



מוחמד בשיר, שמאי מקרקעין M.bashir, real estate appraiser  
ת"ד 18502 ירושלים P.O.BOX 18502 Jerusalem 91183  
ת"ד 3186 סח'נין P.O.BOX 3186 sakhnin 20173  
טל'. 02-5831682, 04-6144288, 04-6144288 \*\* פקס. 02-5831761  
נייד 052-8347098, e-mail mohamadbashir76@gmail.com



### טבלת זכויות בניה :

להלן טבלת הזכויות לפי תקנון התכנית .

#### תא שטח 1 :

ייעוד : מגורים ד'

שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת : 2,162 מ"ר

שטחי שרות מעל לכניסה הקובעת : 270 מ"ר

שטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת : 1,516 מ"ר

180 מ"ר מרפסות בנוסף לשטח העיקרי

מס' יח"ד : 17

גובה המבנה מעל לכניסה הקובעת : 20.4 מ'

מספר הקומות : מעל לכניסה הקובעת 6 .



#### תא שטח 1 :

ייעוד : מגורים ד'

שימושים : מגורים וגני ילדים .

בקומת הקרקע של הבנין החדש בתא שטח 1 יוקצה שטח לשימוש ציבורי לגן ילדים.

שטח גן הילדים לא יפחת מ- 128 מ"ר וחצר צמודה בשטח של כ- 175 מ"ר .



מוחמד בשיר, שמאי מקרקעין M.bashir, real estate appraiser  
ת"ד 18502 ירושלים P.O.BOX 18502 Jerusalem 91183  
ת"ד 3186 סח'נין P.O.BOX 3186 sakhnin 20173  
טל'. 02-5831682, 04-6144288, 04-6144288 \*\* פקס. 02-5831761  
נייד 052-8347098, e-mail mohamadbashir76@gmail.com

## תא שטח 2 :

ייעוד : מגורים ד'

שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת : 1,292 מ"ר

שטחי שרות מעל לכניסה הקובעת : 204 מ"ר

שטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת : 1,152 מ"ר

120 מ"ר מרפסות בנוסף לשטח העיקרי

מס' יח"ד : 11

גובה המבנה מעל לכניסה הקובעת : 20.4 מ'

מספר הקומות : מעל לכניסה הקובעת 6 .

## תא שטח 2 :

ייעוד : מגורים ד'

**שימושים : מגורים וגני ילדים .**

בקומת הקרקע של הבנין החדש בתא שטח 2 יוקצה שטח לשימוש ציבורי לגן ילדים.

שטח גן הילדים לא יפחת מ- 128 מ"ר וחצר צמודה בשטח של כ- 175 מ"ר .

## תא שטח 3 :

ייעוד : מגורים, מסחר ותעסוקה

שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת : 1,073 מ"ר

שטחי שרות מעל לכניסה הקובעת : 150 מ"ר

שטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת : 326 מ"ר

50 מ"ר מרפסות בנוסף לשטח העיקרי

מס' יח"ד : 2

גובה המבנה מעל לכניסה הקובעת : 22 מ'

מספר הקומות : מעל לכניסה הקובעת 6 .

לפי נספח בינוי מס' 1, שטח התעסוקה הינו 540 מ"ר ושטח מסחרי הינו 165 מ"ר .

שטח למגורים : 368 מ"ר = 540 מ"ר - 165 מ"ר - 1,073 מ"ר

מוחמד בשיר, שמאי מקרקעין M.bashir, real estate appraiser

ת"ד 18502 ירושלים 91183 P.O.BOX 18502 Jerusalem

ת"ד 3186 סח'נין 20173 P.O.BOX 3186 sakhnin

טל'. 02-5831682, 04-6144288, 04-6144288, 02-5831761 \*\* פקס.

נייד 052-8347098, e-mail mohamadbashir76@gmail.com



## 9. שיקולים בהערכה :

בהכנת טבלת האיזון, נלקח בחשבון עקרונות גורמים ושיקולים שלהלן :

א. הוראות סעיף 122 לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה :

א.1. " כל מגרש יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה "

א.2. " שווי כל מגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י

החלוקה, יהיה ככל האפשר כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים

של סה"כ המגרשים הקודמים "

א.3. " לא הייתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי

מגרשו החדש נמוך ביחס משווי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהוועדה המקומית

תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משווי של סך מגרשו

הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש "

ב. בחישוב השווי היחסי של החלקות והמגרשים בכל אחד מהמצבים התכנוניים נלקחו

בחשבון ייעוד החלקות/מגרשים, שטח המגרשים המשתתפים, מיקום החלקות ומגרשי

התמורה, צורת החלקות והמגרשים, גודלם, מיקומם ונגישות .

ג. בהנחה וקיים מספר בעלים שונים לכל חלקה, אין השפעה לעניין המושע – במצב הנכנס

והיוצא בשניהם נמצאים במצב של מושע .

ד. החלקות המבונות שקיימים בהם בתי מגורים שנבנו בהיתר בניה וללא היתר בניה, הוערכו

כפנויות .

ה. לא נוכח משווי המגרשים מס' 1+2 שווי עלויות הבניה למבנה הציבור עבור גן ילדים,

מאחר ושטחים אלו מיועדים להפקעה .

ו. נלקח בחשבון מקדם של 0.7 לשווי של חלקה מס' 3 במצב הנכנס בשל השטח הקטן .

מוחמד בשיר, שמאי מקרקעין M.bashir, real estate appraiser  
ת"ד 18502 ירושלים 91183 P.O.BOX 18502 Jerusalem  
ת"ד 3186 סח'נין 20173 P.O.BOX 3186 sakhnin  
טל'. 02-5831682, 04-6144288, 04-6144288, 02-5831761 פקס. \*\*  
נייד 052-8347098, e-mail mohamadbashir76@gmail.com



10. עסקאות השוואה :

תכנית	מועד קובע	אחוזי בניה	שווי מ"ר קרקע מבונה	השמאי	גוש/חלקה	ישוב
101-0340976	13.05.2017	148%	3,300 ₪	עומר סרחאן	27-30285	בית צפאפא
	17.11.2017	178%	2,850 ₪	חיים מסילתי- שמאי הועדה ירושלים	125-30280	בית צפאפא
	17.11.2017	50%	3,300 ₪	חיים מסילתי- שמאי הועדה ירושלים	125-30280	בית צפאפא
259556	3.12.2016	150%	2,100 ₪	עומר סרחאן	14-30526	אמריקאן קולוני
הקלות	30.05.2018	95%	4,300 ₪	גיל הרצברג	14-30505	שייח גראח
	22.11.2017	75%	3,300 ₪	משה נדם	60/30558	שועפאט
	8.11.2017	75%	3,300 ₪	משה נדם	4/30558	שועפאט
	5.07.2017	75%	3,120 ₪	נאוה סירקיס	103/30611	בית חנינא
	3.05.2017	75%	3,120 ₪	נאוה סירקיס	176/30611	בית חנינא
	22.02.2017	75%	3,000 ₪	בועז קוט	66/30615	בית חנינא
	1.06.2016	75%	3,000 ₪	נאוה סירקיס	110/30549	שועפאט
	2.03.2016	75%	3,100 ₪	משה נדם	78/30607	בית חנינא
	13.03.2016	75%	3,000 ₪	נאוה סירקיס	102/30611	בית חנינא
	21.11.2016	75%	3,000 ₪	שושי שרביט	64/30615	בית חנינא

\*\*\* בתאריך 19.12.2018 נמכרה חלקה מס' 100 בגוש 30280 בסכום של 1,740,600 ₪ .  
 שטח החלקה 1,326 מ"ר כאשר על החלקה חלה תכנית מס' 5676 המאפשרת בינוי של  
 564 מ"ר עיקרי ( מצב חדש לאחר איזון וחלוקה ). תמורה זו משקפת שווי של כ-  
 3,000 ₪ למ"ר .

מוחמד בשיר, שמאי מקרקעין M.bashir, real estate appraiser  
 ת"ד 18502 ירושלים 91183 P.O.BOX 18502  
 ת"ד 3186 סחנין 20173 P.O.BOX 3186 sakhnin  
 טל'. 02-5831682, 04-6144288, TEL. 04-6144288 \*\* פקס. 02-5831761, 04-6144288  
 נייד 052-8347098, mobile e-mail mohamadbashir76@gmail.com



\*\*\* בתאריך 10.01.2019 נמכרה מחצית מחלקה 22 בגוש 30285 בסכום של 600,000 ₪ . שטח החלקה הינו 632 מ"ר כאשר החלקה ריקה, זכויות הבניה בחלקה עומדות של 50%. סה"כ שטח סחיר 362.5 מ"ר ( 316 מ"ר עיקרי בתוספת 15.5 מ"ר מרפסות פנימיות \* 3 יח"ד ). תמורה זו משקפת שווי של 3,300 ₪ למ"ר מבונה .

\*\*\* בתאריך 29.03.2018 נמכרה חלקה מס' 24 בגוש 30286 בסכום של 1,207,500 ₪ . שטח החלקה 1,149 מ"ר כאשר החלקה ריקה, זכויות הבניה בחלקה עומדות של 50%. סה"כ שטח סחיר 652 מ"ר ( 574.5 מ"ר עיקרי בתוספת 15.5 מ"ר מרפסות פנימיות \* 5 יח"ד ). תמורה זו משקפת שווי של 1,850 ₪ למ"ר מבונה .



\*\*\* בתאריך 2.03.2019 נמכרה חלקה מס' 32 בגוש 30286 בסכום של 1,670,400 ₪ . שטח החלקה 2,088 מ"ר כאשר החלקה ריקה, זכויות הבניה בחלקה עומדות של 50%. סה"כ שטח סחיר 1,168 מ"ר ( 1,044 מ"ר עיקרי בתוספת 15.5 מ"ר מרפסות פנימיות \* 8 יח"ד ). תמורה זו משקפת שווי של 1,430 ₪ למ"ר מבונה .



בהתאמה למועד הקובע לתאריך עריכת טבלת ההקצאות והאיזון לתאריך 24.04.2020, ובהתאמה לצפיפות ולמיקום מתקבל שווי מ"ר מבונה כמפורט להלן :

שווי מ"ר קרקע מבונה מגורים בצפיפות גבוהה 250%-200% מוערך על ידי בכ- 2,500 ₪ . שווי שטח בייעוד לתעסוקה לפי מקדם של 0.8 דהיינו 2,000 ₪ / מ"ר קרקע מבונה .

שווי שטח בייעוד מסחר לפי מקדם של 1.5 דהיינו 3,750 ₪ .



מוחמד בשיר, שמאי מקרקעין M.bashir, real estate appraiser  
ת"ד 18502 ירושלים 91183 P.O.BOX 18502  
ת"ד 3186 סחנין 20173 P.O.BOX 3186 sakhnin  
טל'. 02-5831682, 04-6144288, 04-6144288, 02-5831761 פקס.  
נייד 052-8347098, e-mail mohamadbashir76@gmail.com



תכנית מס' 101-0594457 הטבלה אינה טבלה לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. החלוקה לתאי שטח המבוצעת מכוח התכנית היא חלוקה תכנונית בלבד. רישום הזכויות בתאי השטח ייעשה רק לאחר השלמת הליך הסדר המקרקעין ובכפוף לו

איזון		מצב חדש						מצב קודם							
פרש/תשלומי איזון	שווי יחסי	שווי כל המגרש בש"ח	חלק בעלי החלקה במגרש	בעלים	יעוד	שטח המגרש במ"ר	מס' מגרש מוצע	שווי יחסי	שווי בש"ח	יעוד מצב קיים	שטח משתתף באיחוד וחלוקה במ"ר	בעלות	שטח רשום של חלקה במ"ר	חלקה	גוש
0.00	19.03%	2,618,750	81.78%	בעלי חלקה 2	מגורים, מסחר ותעסוקה	401	3	19.03%	1,070,580	ללא תכנון	420	בעלי חלקה 2	7,240	2	30134
0.00	1.42%	2,618,750	6.1%	בעלי חלקה 3	מגורים, מסחר ותעסוקה	401	3	1.42%	80,293	ללא תכנון	45	בעלי חלקה 3	8,576	3	30134
0.00	79.55%	2,618,750	12.12%	בעלי חלקה 38	מגורים, מסחר ותעסוקה	401	3	79.55%	4,476,044	ללא תכנון	1,756	בעלי חלקה 38	5,468	38	30134
		5,405,000	100%		מגורים ד'	953	1								
		3,230,000	100%		מגורים ד'	602	2								
0.00	100%	11,253,750				1,956		100%	5,626,917		2,221				סה"כ
				יירשם ע"ש עיריית ירושלים	שטח ציבורי פתוח	265	101								
				יירשם ע"ש עיריית ירושלים	בניין ציבורי	128 מ"ר בנוי בקומת הקרקע	1								
				יירשם ע"ש עיריית ירושלים	בניין ציבורי	128 מ"ר בנוי בקומת הקרקע	2								
						2,221					2,221				שטח התכנית



בכבוד רב,

מוחמד בשיר  
עומאי מקרקעין  
מג' 923

מוחמד בשיר – שמאי מקרקעין מוסמך





### נספח מס' 1 לטבלה : ערכי שווי ותחשיבי שווי במצב הנכנס והיוצא .

#### שווי מצב נכנס :

כל השטח וחלקי החלקות במצב הנכנס ללא תכנון .  
 מקדם שווי ישן הינו לפי 0.5 משווי במצב חדש .  
 חלקה 3 אמנם בשטח 45 מ"ר אבל בגין שטח קטן מתקבל לפי מקדם של 0.7 בגיל גודל 31.5 מ"ר .  
 שטח חלקה מס' 2 במצב נכנס הוא 420 מ"ר  
 שטח חלקה מס' 3 במצב נכנס הוא 31.5 מ"ר אקו' ( בפועל 45 מ"ר )  
 שטח חלקה מס' 38 במצב נכנס הוא 1,756 מ"ר  
 סה"כ שטח 2,207.5 מ"ר  
 סה"כ שווי 3 המגרשים החדשים 11,253,750 ₪ .  
 $2,549 \text{ ₪} / \text{מ"ר קרקע} = 0.5 * ( 2,207.5 \text{ מ"ר} / 11,253,750 \text{ ₪} )$



שווי חלקה מס' 2 במצב הנכנס :  $1,070,580 \text{ ₪} = 2,549 \text{ ₪} * 420 \text{ מ"ר}$

שווי חלקה מס' 3 במצב הנכנס :  $80,293 \text{ ₪} = 2,549 \text{ ₪} * 31.5 \text{ מ"ר}$

שווי חלקה מס' 38 במצב הנכנס :  $4,476,044 \text{ ₪} = 2,549 \text{ ₪} * 1,756 \text{ מ"ר}$



**שווי מצב יוצא :****מגרש מס' 1 :**

שווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי מגורים לפי 2,500 ₪  
 קיבולת בניה 2,162 מ"ר עיקרי מגורים  
 שווי המגרש :  $2,500 \times 2,162 = 5,405,000$  ₪

**מגרש מס' 2 :**

שווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי מגורים לפי 2,500 ₪  
 קיבולת בניה 1,292 מ"ר עיקרי מגורים  
 שווי המגרש :  $2,500 \times 1,292 = 3,230,000$  ₪

**מגרש מס' 3 :**

שווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי מגורים לפי 2,500 ₪  
 שווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי תעסוקה לפי 2,000 ₪  
 שווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי מסחרי לפי 3,750 ₪



קיבולת בניה 368 מ"ר עיקרי מגורים, 165 מ"ר מסחר, 540 מ"ר תעסוקה .

שווי המגרש :  $2,500 \times 368 + 2,000 \times 540 + 3,750 \times 165 = 2,618,750$  ₪

**סה"כ שווי שלושת המגרשים ביחד :  $5,405,000 + 3,230,000 + 2,618,750 = 11,253,750$  ₪**



מוחמד בשיר, שמאי מקרקעין M.bashir, real estate appraiser  
 ת"ד 18502 ירושלים P.O.BOX 18502 Jerusalem 91183  
 ת"ד 3186 סחנין P.O.BOX 3186 sakhnin 20173  
 טל': 02-5831682, 04-6144288, 04-6144288 \*\* פקס: 02-5831761  
 נייד 052-8347098, e-mail mohamadbashir76@gmail.com, mobile





## נספח מס' 2 לטבלה : תחשיבים לקביעת השווי ותשלומי האיזון ופירוטם :

### שווי יחסי במצב נכנס :

שווי חלקה מס' 2 כפי שפורט בנספח 1 הינו 1,070,580 ₪  
 שווי חלקה מס' 3 כפי שפורט בנספח 1 הינו 80,293 ₪  
 שווי חלקה מס' 38 כפי שפורט בנספח 1 הינו 4,476,044 ₪  
 סה"כ שווי שלושת החלקות : 5,626,917 ₪



שווי יחסי של חלקה מס' 2 הינו בסביבות :  $1,070,580 / 5,626,917 = 19.03\%$   
 שווי יחסי של חלקה מס' 3 הינו בסביבות :  $80,293 / 5,626,917 = 1.42\%$   
 שווי יחסי של חלקה מס' 38 הינו בסביבות :  $4,476,044 / 5,626,917 = 79.55\%$

### שווי יחסי במצב יוצא :

בעלי החלקות מס' 2+3 יקבלו זכויות במגרש מס' 3 .  
 חלקה 2 תקבל שווי של 19.03% מסה"כ שווי שלושת המגרשים דהיינו :  
 $19.03\% * 11,253,750 = 2,141,589$  ₪



חלקה 3 תקבל שווי של 1.42% מסה"כ שווי שלושת המגרשים דהיינו :  
 $1.42\% * 11,253,750 = 159,803$  ₪

סה"כ יקבלו בעלי חלקות מס' 2+3 שווי של  $2,141,589 + 159,803 = 2,301,392$  ₪  
 שווי מגרש מס' 3 הינו 2,618,750 ₪  
 היתרה יקבלו בעלי חלקה מס' 38 בסך של  $2,618,750 - 2,301,392 = 317,358$  ₪



חלק בעלי חלקה מס' 2 במגרש מס' 3  $2,141,589 / 2,618,750 = 81.78\%$   
 חלק בעלי חלקה מס' 3 במגרש מס' 3  $159,803 / 2,618,750 = 6.1\%$

חלק בעלי חלקה מס' 38 במגרש מס' 3 יקבלו את היתרה :  $100\% - 81.78\% - 6.1\% = 12.12\%$   
 את שני המגרשים מס' 1 + 2 יקבלו בעלי חלקה מס' 38 .



מוחמד בשיר, שמאי מקרקעין M.bashir, real estate appraiser  
 ת"ד 18502 ירושלים P.O.BOX 18502 Jerusalem 91183  
 ת"ד 3186 סחנין P.O.BOX 3186 sakhnin 20173  
 טל. 02-5831682, 04-6144288, 04-6144288 \*\* פקס. 02-5831761  
 נייד 052-8347098, e-mail mohamadbashir76@gmail.com, mobile



בכבוד רב,

מוחמד בשיר  
שמאי מקרקעין  
ג.ר. 923



מוחמד בשיר – שמאי מקרקעין



M.bashir, real estate appraiser שמאי מקרקעין בשיר, מוחמד  
ת"ד 18502 ירושלים 91183 P.O.BOX 18502  
ת"ד 3186 סחנין 20173 P.O.BOX 3186 sakhnin  
טל. 02-5831682, 04-6144288. TEL. \*\* פקס. 04-6144288, 02-5831761  
נייד 052-8347098, mobile e-mail mohamadbashir76@gmail.com