

20-2691262

Adala – Aida jabali  
Land value



עדאלה – עאידה ג'באלי  
שמאית מקרקעין מוסמכת  
מנהלת נכסים  
מגשרת מוסמכת



טבלת הקצאה ואיזון +נספח חוות דעת- טר/5128  
גוש 7771 חלקה 39(חלק)



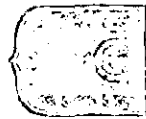
ועדה מקומית  
403-0195826  
אישור תוכנית מס':  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
ביעריכה מס' 5/2014 היום 23/9/14  
הממונה על המו"ז



טובה המשולש 40400 ת.ד. 86  
טלפון: 09-7992765 פקס: 09-7991810  
נייד: 0544502619  
E-mail aida\_jab@zahav.net.il



מס' 10 49:00 נספח טבלאות איזון והקצאה



טבלת הקצאה ואיזון שלא בהסכמת הבעלים

לתכנית מס'...טר/5128

תשלומי איזון		מצב נכוס										נתוני המקרקעין						
בעל הזכויות	בעל הזכויות יקבל	שוי באחוזים	שוי מצב יוצא	ייעוד המוקצה	חלקים במגרש (באחוזים)	שטח המגרש המוקצה במ"ר	מס' התמורה	שוי יחסי (באחוזים)	ייעוד החלקה	החלקים בבעלות או בזכויות (באחוזים)	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכלול בחלקה החדשה (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה	גוש
	אין איזון תשלומי	46.32	מגורים ג	מגורים ג	100	459	1001	46.32	מגורים ג	בשלמות	27553644	אקבאל סמארה	אחמד כלייל עבד אל רפיז איתים		991	6,151	39	7771
		53.68	ש.צ.פ.	ש.צ.פ.	100	532	1000	53.68					עיריית טירה					
		100				991		100							991	6,151		

10.08.13  
תאריך



חתימת השמאי



Adala – Aida jabali  
Land value

חברה בלשכת השמאים

עדאלה – עאידה ג'באלי  
שמאית מקרקעין מוסמכת  
מנהלת נכסים  
מגשרת מוסמכת

5.08.13  
469/13

לכ' גב' אקבאל סמארה  
טירה – משולש

ג.ב.

הנדון: נספח לטבלת הקצאה ואיזון – טר/5128  
גוש 7771 חלקה 39 (חלק)

נתבקשתי על ידך להוות דעתי בנושא טבלת איזון והקצאה בנכס שבנידון.  
במקור בשטח נערך בתאריך 30.07.13 ולהלן מוגשת חוות דעתי

א. זיהוי הנכס

גוש: 7771  
חלקה: 39  
מגרש: 9  
שטח התוכנית: 0.991 ד'  
ישוב: טירה

ב. מטרת חוות הדעת

מטרת חוות הדעת הינה, הכנת טבלת איזון והקצאה, לשטח הכלול בתוכנית מס' טר/5128.  
הבקשה הינה אחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' סע' 122 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

-1-

טובה המשולש 40400 ת.ד. 86 טלפון: 09-7992765 פקס: 09-7991810  
נייד: 0544502619 E-mail aida\_jab@zahav.net.il

Adala – Aida jabali

Land value



חברה בלשכת השמאים

עדהלה – עאידה ג'באלי

שמאית מקרקעין מוסמכת

מנהלת נכסים

מגשרת מוסמכת



### ג- תיאור הנכס והסביבה

- מתחם התוכנית נשוא חוות הדעת הינו חלק מחלקה 39 בגוש 7771 הקיים בישוב טירה ולהלן "הנכס" או ה"המקרקעין".
- הנכס קיים באזור הצפוני לישוב טירה, האזור ברובו בנוי בבניה רוויה למגורים. מערכת התשתיות באזור קיימת באופן חלקי.
- החלקה 39 נשוא חוות הדעת מעובדת עיבודים חקלאיים.



### ד- המצב התכנוני

#### 1. ד- מצב תכנוני מאושר

- על הנכס חלה תוכנית טר/במ/3006.
- התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4592 מיום 27.11.1997.
- עפ"י התוכנית יעודו של הנכס נשוא חוות הדעת הינו מגורים ג', ו- ש.צ.פ.



#### 2. ד- מצב תכנוני מוצע (חדש)

על הנכס מוגשת תוכנית טר/5128.

#### מטרת התוכנית:

- 1- איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז', סעיף 122 לחוק התכנון והבניה.
- 2- שינוי יעוד שטח מש.צ.פ. למגורים ג'.
- 3- שינוי יעוד שטח מגורים ג' ל ש.צ.פ.
- 4- קביעת הוראות בניה.



זכויות בניה והוראות בניה בהתאם לתקנות המצורף לתוכנית.

-2-

טלפון: 09-7992765 פקס: 09-7991810  
E-mail aida\_jab@zahav.net.il

ת.ד. 86

ט"פ המשולש 40400  
נייד: 0544502619



Adala – Aida jabali  
Land value

חברה בלשכת השמאים

עדאלה – עאידה ג'באלי

שמאית מקרקעין מוסמכת

מנהלת נכסים

מגשרת מוסמכת

ד.ד. - שטחים שימושיים בהתאם לתוכנית

מצב מוצע				מצב מאושר			
מס' יח"ד	שטח באחוזים	שטח בדונם	יעוד	מס' יח"ד	שטח באחוזים	שטח בדונם	יעוד
3	46.32	0.459	מגורים ג'	3	46.32	0.459	מגורים
	53.68	0.532			53.68	0.532	ש.צ.פ.
	100	0.991			100	0.991	סה"כ

ה. - המצב המשפטי

עפ"י מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נתניה עולים הנתונים כלהלן:

חלקה 39 בגוש 7771

ישוב: טירה

שטח החלקה 6,151 מ"ר

סוג הבעלות: פרטית

- החלקה רשומה ע"ש בעלים פרטיים העתק יצורף לחוות הדעת.
- על החלקה רשומה הערת אזהרה לטובת אפוטרופוס נכסי נפקדים על חלק מהחלקה.
- הוצג בפני הסכם רכישה אשר נערך בין חלק מיוורשיו של הבעל הרשום והקונה אקבאל סמארה ח"ז 035423169, אשר הקונה רכשה מגרש ביעוד מגורים.

ו- גורמים שיקולים ועקרונות

- בבואי לחוות דעתי המקצועית בנושא האהוד וחלוקה מחדש נלקח בחשבון בין היתר את הגורמים כלהלן:
  - 1 - חוות הדעת מוגשת בהתאם לסימן ז: חלוקה חדשה סע' 122 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
  - 2 - בחוות הדעת נשמרו ככל האפשר עקרונות החוק בנושא חלוקה ללא הסכמה:
- כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.

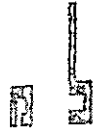
-3-

ט"יבה המשולש 40400 ת.ד. 86 טלפון: 09-7992765 פקס: 09-7991810

נייד: 0544502619 E-mail aida\_jab@zahav.net.il

Adala – Aida jabali

Land value



חברה בלשכת השמאים

עדאלה – עאידה ג'באלי

שמאית מקרקעין מוסמכת

מנהלת נכסים

מגשרת מוסמכת



- שוויון של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר כשוויון של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים.
- שיעור ההקצאה יהיו זהים במצב הקודם כך שסך תשלומי האיזון יהיו מינימאליים ככל האפשר.
- 3 שווי המגרשים במצבים השונים ("קיים/ מוצע") נקבע בהתחשב בגורמים הבאים:
  - 3.1- יעוד המגרש.
  - 3.2- מיקום המגרש.
  - 3.3- שטח המגרש.
  - 3.4- שוק המקרקעין בישוב (היצע וביקוש).
- 4 שיעורי התשלומים/תקבולים נקבעו ע"י שיעור היחס בין , יחס השווי במצב הקודם , לבין יחס השווי במצב החדש.
- 5 שעבודים והערות אזהרה הרשומות על החלקה ערב הכנת תוכנית האיחוד והחלוקה יהולו על מגרשי התמורה המוקצות לאותם חלקות באישור תוכנית האיחוד והחלוקה.



הנני להצהיר כי הוות דעת זו נערכה עפ"י מיטב ידעתי ונסיוני המקצועי ואין לי חלק או ענין בנכס שבנידון .

ולראיה באתי על החתום

עדאלה- עאידה גבאלי

שמאית מקרקעין מוסמכת יועצת תכנון ומנהלת נכסים



-4-

טלפון: 09-7992765 פקס : 09-7991810  
E-mail aida\_jab@zahav.net.il

ת.ד. 86 טיבה המשולש 40400  
נייד : 0544502619

