

ת.ד. 2278
פקס 04-9930710
טל 04-9930408



A.A.I. ISRAEL
האקדמיה לחקר ויישום
שיטות מקרקעין לישראל

עמוד 1 מתוך 13



גלעד יצחקי



כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ

חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל

מעלה אבשלום 42, ת.ד. 2278, קרית טבעון 36094, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

17/2/2010

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
10-02-708
תקבל
גרת עילית

טבלת הקצאה ואיזון
תכנית מספר ג/ 11610
שכונת "גבעת אורנים"
מעלות תרשיחא
איחוד וחלוקה מחדש
עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז'
לחוק התכנון והבניה

הודעה על אישור תכנית מס' 11610
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965
אישור תכנית מס' 11610
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 15.7.09 לאשר את התכנית
עכ"פ ספול, א"ת
ירר הועדה המחוזית
מנהל מינהל התכנון



חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל



A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום
שמאוח מקרקעין בישראל

עמוד 2 מתוך 13



גלעד יצחקי

כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ



מעלה אבשלום 42, ת.ד. 2278, קרית טבעון 36094, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

17/2/2010

לכבוד
משרד הבינוי והשיכון
מחוז חיפה
רחוב סל-ים 15
ח י פ ה

א.ג.נ.,

**הנדון: טבלת הקצאה ואיזון לתכנית ג/11610
"גבעת האורנים" מעלות תרשיחא**

רקע כללי ומטרת ההצגה

נתבקשתי על-ידיכם להכין טבלת הקצאה ואיזון לתכנית ג/11610 – "גבעת אורנים".
טבלת האיזון הוכנה בהתאם לאמור בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

פרטי המסרקעין

להלן פרוט החלקות וחלקי חלקות בגושים הנכללים בתחום התכנית:

חלק מחלקות	חלקה	נוש
5,6,10-14	1-4,7,8	18392
12,13,33,39		18393
21,39-44		18407

מועד הביקור בנכס

הביקור האחרון במקום ובסביבתו נערך ב- 19/10/2009 על ידי שמאיי מקרקעין
גלעד יצחקי וחיים לוי.



חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל



A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום
שמאוח מקרקעין בישראל



גלעד יצחקי & Partners
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ



מעלה אבשלום 42, ת.ד. 2278, קרית טבעון 36094, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

המועד הקובע

מועד חוות דעת זו.

הזכויות בנכסים

רצ"ב נספח לחוות הדעת.

תיאור המקרקעין

חטיבת קרקע הנכללת בתחום תכנית זו בשטח כ – 289 דונם נמצאת בין השכונה הצפונית של ישוב "כפר הוורדים" לבין שכונת "יפה נוף" שבמעלות.
חטיבת קרקע זו תחומה בין דרך מספר 88 (דרך המחברת בין תרשיחא לכפר ורדים) לדרך ראשית מספר 854 (מעלות – כפר ורדים – תפן – כרמיאל).
בחלק המרכזי של הגבעה נמצאת חורשת אורנים ובחלק המזרחי נמצאת חורשת ארזים.
האופי הטופוגרפי – גבעה טרשית המיוערת בחלקה ומשתפלת לערוץ ואדי בצפון ובדרום מזרח.

המצב התכנוני

חטיבת הקרקע נשוא ההערכה נכללת בתחום התכניות הבאות:

- תמ"א 31 – חלק קטן מהשטח הנכלל בתמ"א 31 מוגדר כ"שטח משאבי טבע" ומרביתו מסומנת כ"שטח עירוני".
- תמ"מ 2 – מגדירה את רוב השטח כ"שטח עירוני".
- תמ"א 22 – ליער ויעור. מגדירה את מרבית השטח כיער קק"ל.
- יעוד חקלאי.



חבר לשכת ש.מ.מ. מקרקעין בישראל



A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום
שמאות מקרקעין בישראל



גלעד יצחקי

כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ



מעלה אבשלום 42, ת.ד. 2278, קרית טבעון 36094, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון

תכנית ג/11610 – "שכונת גבעת אורנים"
מטרת התכנית:

- שינוי יעוד השטח מיעוד חקלאי לשימושים הבאים: הקמת שכונת מגורים, מבני ציבור, מסחר ושטח ציבורי פתוח.
- הקצאת מגרשים ליעודי הקרקע השונים, וקביעת זכויות והוראות בניה.
- התווית דרכים חדשות.
- איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים.

התכנית מסווגת לשני אזורי מגורים:

- אזור מגורים א'
- אזור מגורים ג'

להלן זכויות וחגבלות הבניה:

אזור מגורים א' (כתום בתשריט התכנית)
57 מגרשים - 2 יח"ד למגרש למעט מגרש 445 (יח"ד אחת).
שטחים עיקריים: 360 מ"ר
שטחי שרות: 140 מ"ר
סה"כ: 500 מ"ר
מס' קומות: 2 + עליית גג
שטח ממוצע למגרש: 870 מ"ר

אזור מגורים ג'

56 מגרשים – (יח"ד 6,8,10,12) בהתאם לגודל מגרש.
שטחים עיקריים: 1,320 מ"ר – 720 מ"ר
שטחי שרות: 900 מ"ר – 350 מ"ר
סה"כ: 500 מ"ר
מס' קומות: 6 – 3 קומות
שטח ממוצע למגרש: 1,465 מ"ר

אזור מסחר:

מגרש אחד בשטח 7.0 דונם.
שטחים עיקריים: 3,200 מ"ר
שטחי שרות: 3,800 מ"ר
סה"כ: 7,000 מ"ר
מס' קומות: 3



עקרונות גורמים ושיקולים

העקרון המנחה – סעיף 122 לחוק התכנון והבניה:

- (1) "כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה".
- (2) "שווי של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים".
- (3) "לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משווי של המגרש הקודם, זכאי לקבל מהוועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משווי של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש".
- (4) שווי זכויותיו של כל בעל זכויות רשום בקרקע הוערך כשווי שוק בין מוכר מרצון לקונה מרצון וכנקי מחוב ומהתחייבות לצד ג' ויערך על פי עקרון השימוש המיטבי.
- (5) בהערכת החלקות ב"מצב התכנוני קודם" הבאנו בחשבון את מיקום החלקות, שטחן, אופיין הטופוגרפי וקירבתן היחסית לאזור מגורים ולפיתוח קיים. כן הובא בחשבון הפוטנציאל הכללי שהיה גלום בחלקות לשינוי יעוד בעתיד.
- (6) בהערכת שווי המגרשים ב"מצב התכנוני החדש" (תכנית ג/11610) הבאנו בחשבון את הגורמים הבאים:
 - שטח המגרשים וצורתם.
 - גורמי מיקום ונגישות.
 - המצב התכנוני, צפיפות הבינוי ואפשרויות הבניה במגרשים.
 - הוצאות פיתוח צפויות.
 - מחירי קרקע מקובלים במעלות ובכפר ורדים.
- (7) בעלי זכויות שהיה להם קרקע בשיתוף (מושע) כמעט כולם נשארו בשיתוף גם במצב החדש הואיל ולא ניתן היה להקצות להם מגרשים נפרדים.
- (8) בתחום התכנית יש מספר חלקות או חלקי חלקות שלא נכנסו לטבלת האיזון מהסיבות הבאות:
 - שטח קטן. (זכות לפיצויי הפקעה צריכה להיבתן במסגרת טיפול נפרד).
 - דרך ציבורית קיימת.



חבר לשכת ש.מ.מ. מקרקעין בישראל



A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום
שמאות מקרקעין בישראל



גלעד יצחקי

כלכלה ושמות מקרקעין בע"מ



מעלה אבשלום 42, ת.ד. 2278, קרית טבעון 36094, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

חלקות או חלקי חלקות שלא נכללו בתחום טבלת האיזון

שטח שלא נכנס לאיזון במ"ר	הסבר	השטח הנכלל בתחום התכנית במ"ר	חלקה	גוש
290	קטע קטן מהחלקה בשטח של 290 מ"ר (10*29) מסווג כדרך מוצעת לפי מצב קיים - שטח זה הופחת (2,348 - 290 = 2,058)	2,058	5	18392
5,868	דרך קיימת	5,868	11	
17	לא נכלל בטבלה. שטח קטן של 17 מ"ר. פיצוי צריך להבדק במסגרת פקודת חקרקעות	17	12	
250	קטע קטן מהחלקה בשטח של 250 מ"ר (10*25) מסווג כדרך מוצעת לפי מצב קיים - שטח זה לא נכלל	250	14	
150	שטח קטן מחלקה זו נכלל בתחום התכנית. הפיצוי צריך להבדק במסגרת הליכי הפקעה	150		
5,500	דרך קיימת	5,500	39	18393
92	שטח קטן-לא נכלל בטבלה בגלל ששטח החלקה הנמצא בתכנית הינו בתחום דרך קיימת ומאושרת	92	21	18407
373	חלק מהחלקה נכלל בתחום דרך	373	42	
1,046	דרך קיימת ומאושרת	1,046	43	
60	נכלל בתחום דרך קיימת ומאושרת	60	44	



חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל



A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום
שומאים מקרקעין לישראל



גלעד יצחקי

כלכלה ושומאות מקרקעין בע"מ



מעלה אבשלום 42, ת.ד. 2278, קרית טבעון 36094, טל 04-9930408; פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

"שווי קודם"

שווי החלקות וחלקי חלקות על פי המצב התכנוני הקודם

גוש	חלקה	השטח הנוכלל בתחום התכנית במ"ר	שווי למ"ר בש"ח	שווי החלקה בתחום התכנית בש"ח
18392	1	1,657	80	132,560
	2	160,152	68	10,890,336
	3	6,658	68	452,744
	4	4,081	40	163,240
	5	2,058	60	123,480
	6	9,793	60	587,580
	7	5,186	40	207,440
	8	13,911	52	723,372
	10	1,367	28	38,276
	13	635	28	17,780
18393	12	931	44	40,964
	13	52,638	68	3,579,384
	33	4,860	52	252,720
18407	40	4,467	80	357,360
	41	2,726	80	218,080
				17,785,316 ₪



חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל



A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר וייעוץ
שטח מקרקעין בישראל



גלעד יצחקי

כלכלה ושטאות מקרקעין בע"מ



מעלה אבשלום 42, ת.ד. 2278, קרית טבעון 36094, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

"שווי חדש"

מגושים לבניה נמוכה - מגורים א' על פי תכנית ג/11610

מס' חמנה	שטח חמנה במ"ר	שטח חמנה ב"ש	מקדם מקום	מקדם פינת	מקדם צורה	סה"כ שווי המגורים ב"ש"ח
445	460	184,000	1.0	1.0	0.9	165,600
112	620	244,400	1.0	1.025	1.0	250,510
113	610	243,040	1.0	1.0	1.0	243,040
114	600	241,680	1.0	1.0	1.0	241,680
115	590	240,320	1.0	1.0	1.0	240,320
116	580	238,960	1.0	1.0	1.0	238,960
117	580	238,960	1.0	1.0	1.0	238,960
118	600	241,680	1.0	1.0	1.0	241,680
119	700	255,280	1.0	1.0	1.0	255,280
120	800	268,880	0.95	1.0	1.0	255,436
217	580	238,960	1.1	1.025	1.0	269,427
218	560	236,240	1.1	1.0	1.0	259,864
219	560	236,240	1.1	1.0	1.0	259,864
221	560	236,240	1.1	1.0	1.0	259,864
223	550	234,880	1.1	1.0	1.0	258,368
225	560	236,240	1.1	1.0	1.0	259,864
227	550	234,880	1.1	1.0	1.0	258,368
228	570	237,600	1.1	1.0	1.0	261,360
229	560	236,240	1.1	1.025	1.0	266,361
414	950	289,280	0.9	1.0	1.0	260,352
415	650	248,480	0.95	1.0	1.0	236,056
416	600	241,680	0.95	1.0	1.0	229,596
417	600	241,680	0.95	1.0	1.0	229,596
418	800	268,880	1.0	1.0	0.9	241,992
419	800	268,880	1.0	1.0	0.9	241,992
420	630	245,760	0.95	1.0	1.0	233,472
421	600	241,680	0.95	1.0	1.0	229,596
422	620	244,400	0.95	1.0	1.0	232,180
423	700	255,280	1.0	1.0	1.0	255,280
424	900	282,480	0.9	1.0	1.0	254,232
425	900	282,480	0.9	1.0	1.0	254,232
426	910	283,840	0.9	1.0	1.0	255,456
427	820	271,600	0.9	1.0	1.0	244,440
428	930	286,560	0.9	1.0	0.9	232,114
429	620	244,400	0.95	1.0	1.0	232,180
430	600	241,680	1.0	1.0	1.0	241,680
431	930	286,560	0.9	1.0	1.0	257,904
432	850	275,680	0.9	1.0	1.0	248,112
433	860	277,040	0.9	1.0	1.0	249,336
434	1,060	304,240	0.95	1.0	0.94	271,686
435	790	267,520	0.95	1.0	0.9	228,730
436	780	266,160	0.95	1.0	1.0	252,852
437	770	264,800	0.95	1.0	1.0	251,560
438	770	264,800	0.95	1.0	1.0	251,560
439	850	275,680	1.0	1.0	0.95	261,896
						11,102,888



חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל



A.A.I ISRAEL
האקדמיה לחקר ויישום
שטח מקרקעין בישראל



גלעד יצחקי & Partners
כלכלה ושטאות מקרקעין בע"מ



מעלה אבשלום 42, ת.ד. 2278, קרית טבעון 36094, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

מס' המגרש	שטח המגרש במ"ר	שווי המגרש בש"ח	מקום מקום	מקום מידה	מקום צורה	סה"כ שווי המגרש בש"ח	
440	810	270,240	1.0	1.0	1.0	270,240	
441	1,200	323,280	1.0	1.0	0.95	307,116	
442	630	245,760	1.0	1.0	1.0	245,760	
443	630	245,760	1.0	1.0	1.0	245,760	
444	700	255,280	1.05	1.0	1.0	268,044	
446	540	233,520	1.0	1.0	1.0	233,520	
447	580	238,960	1.0	1.0	1.0	238,960	
448	620	244,400	1.0	1.0	1.0	244,400	
449	650	248,480	1.0	1.0	1.0	248,480	
450	660	249,840	1.0	1.0	1.0	249,840	
451	650	248,480	1.0	1.0	1.0	248,480	
452	610	243,040	1.0	1.025	1.0	249,116	
		סה"כ שווי המגרשים:					14,152,604

*רק למחצית המגרש

המגרש המסחרי

מגרש מס' 1 בתכנית ג/11610 מוערך על ידי להיום ע"ס של : 1,820,000 ₪.



חבר לשכת ש.מ. מקרקעין בישראל



גלעד יצחקי << כלכלה ושמואות מקרקעין בע"מ



מעלה אבשלום 42, ת.ד. 2278, קרית טבעון 36094, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

"שווי חדש"

שווי מגרשים לבניה רוויה - מגורים ג' על פי תכנית ג/11610

מס' המגרש	שטח המגרש במ"ר	מס' היחיד	שווי המגרש משוער	מקדם מיסים	מקדם פניה	מקדם צורה	סה"כ שווי המגרש בפועל
200	1,260	10	633,052	1.15	1.0	1.0	728,010
201	1,260	10	633,052	1.15	1.0	1.0	728,010
202	1,280	10	634,412	1.15	1.0	1.0	729,574
100	1,250	10	632,372	1.15	1.0	1.0	727,228
101	1,260	10	633,052	1.15	1.0	1.0	728,010
400	1,100	8	584,384	1.15	1.0	1.0	672,042
203	1,260	8	595,264	1.0	1.0	1.0	595,264
204	1,270	8	595,944	1.0	1.0	1.0	595,944
205	1,350	10	639,172	1.0	1.0	1.0	639,172
206	1,550	12	724,928	1.0	1.0	1.0	724,928
207	1,550	12	724,928	1.0	1.0	1.0	724,928
208	1,550	12	724,928	1.0	1.0	1.0	724,928
209	1,600	12	728,328	0.95	1.0	1.0	691,912
210	1,600	12	728,328	0.95	1.0	1.0	691,912
211	1,800	12	741,928	1.0	1.0	1.0	741,928
212	1,710	10	663,652	1.05	1.0	1.0	696,835
213	1,240	8	593,904	1.05	1.0	1.0	623,599
214	1,240	8	593,904	1.05	1.0	1.0	623,599
215	1,180	8	589,824	1.05	1.0	1.0	619,315
216	1,180	8	589,824	1.05	1.0	1.0	619,315
102	1,560	10	653,452	1.05	1.0	1.0	686,125
103	1,390	10	641,892	1.05	1.0	1.0	673,987
104	1,380	10	641,212	1.05	1.0	1.0	673,273
105	1,830	10	671,812	1.05	1.0	1.0	705,403
106	1,800	12	741,928	0.95	1.0	1.0	704,832
107	1,550	10	652,772	1.0	1.0	1.0	652,772
108	1,330	10	637,812	1.0	1.0	1.0	637,812
109	1,250	10	632,372	1.0	1.0	1.0	632,372
110	1,330	10	637,812	1.0	1.0	1.0	637,812
111	1,570	12	726,288	1.0	1.0	1.0	726,288
302	910	6	444,000	0.95	1.0	0.85	358,530
301	1,230	8	593,224	0.95	1.0	1.0	563,563
300	1,230	10	631,012	0.95	1.0	1.0	599,461
401	1,400	12	714,728	0.95	1.0	1.0	678,992
402	1,400	12	714,428	0.95	1.0	1.0	678,707
403	1,530	10	651,412	0.95	1.0	1.0	618,841
404	1,400	10	642,572	1.0	1.0	1.0	642,572
303	1,470	10	647,332	1.0	1.0	1.0	647,332
304	1,470	10	647,332	0.95	1.0	1.0	614,965
305	1,470	12	719,488	0.95	1.0	1.0	683,514
306	1,530	12	723,568	0.95	1.0	1.0	687,390
409	1,640	12	731,048	0.95	1.0	1.0	694,496
408	1,640	12	731,048	0.95	1.0	1.0	694,496
407	1,710	12	735,808	0.95	1.0	1.0	699,018
406	1,710	12	735,808	1.0	1.0	1.0	735,808



חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל



A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום
שמאות מקרקעין בישראל



גלעד יצחקי
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ



מעלה אבשלום 42, ת.ד. 2278, קרית טבעון 36094, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

סה"כ שווי המגרש כש"ח	מקדם פניה	מקדם פניה	מקדם מקום	שווי המגרש מש"ח	מס' יחיד	שטח המגרש במ"ר	מס' המגרש
633,732	1.0	1.0	1.0	633,732	10	1,270	405
669,772	1.0	1.0	1.0	669,772	10	1,800	312
602,795	1.0	1.0	0.9	669,772	10	1,800	311
553,122	1.0	1.0	0.85	650,732	10	1,520	310
555,434	1.0	1.0	0.85	653,452	10	1,560	309
534,626	1.0	1.0	0.85	628,972	10	1,200	308
531,736	1.0	1.0	0.85	625,572	10	1,150	307
631,217	1.0	1.0	0.85	742,608	12	1,810	410
653,759	1.0	1.0	0.85	769,128	12	2,200	411
665,287	1.0	1.0	0.9	739,208	12	1,760	412
741,928	1.0	1.0	1.0	741,928	12	1,800	413
36,728,222	סה"כ שווי המגרשים:						

סה"כ שווי המגרשים: 36,728,222 ₪

שווי המגרשים במצב חדש – סיכום

בניה נמוכה - 14,152,604 ₪
+
בניה רוויה - 36,728,222 ₪
+
מגרש מסחרי - 1,820,000 ₪
סה"כ - 52,700,826 ₪

רצ"ב טבלת הקצאה ואיזון.

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.
הדו"ח הוכן על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ח – 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

בכבוד רב,

גלעד יצחקי

כלכלן ושמאי מקרקעין



חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל



A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום
שמות מקרקעין בישראל



גלעד יצחקי <<
כלכלה ושמות מקרקעין בע"מ



מעלה אבשלום 42, ת.ד. 2278, קרית טבעון 36094, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

פירוט הבעלויות בשטח תכנית ג/ 11610

חלקה	שטח במ"ר	חלק	בעלים	שטח רשות של החלקה במ"ר	נוש חלקה
חלקה נהנית- זכות מעבר על פני חלקה 18392/2	828.5	1/2	ר"פ	1,657	18392/1
	414.25	1/4	נמר מיכאיל חליל דכוור		
	138	1/12	מכאיל רשיד		
	138	1/12	מכאיל כאמל		
	138	1/12	מכאיל רזקאללה		
ראה בנסח	161,252	1	ר"פ	161,252	18392/2
זיקת הנאה	6,658	1	סועאד פריד תופיק נחאס	6,658	18392/3
חלקה נהנית- זכות מעבר על פני חלקה 18392/2-3	1,785	35/80	מוחיאלדין אחמד בדווי	4,081	18392/4
	1,785	35/80	מוחמד אחמד בדווי		
	510	10/80	שהידה אחמד אברהים (בדווי)		
זיקת הנאה	6,415	1	ר"פ	6,415	18392/5
זיקת הנאה	10,143	1	ר"פ	10,143	18392/6
זיקת הנאה	5,186	1	ר"פ	5,186	18392/7
זיקת הנאה	13,911	1	ר"פ	13,911	18392/8
-----	2,825	1	מדינת ישראל	2,825	18392/10
-----	6,470	1	מדינת ישראל	6,470	18392/11
זיקת הנאה	1,309	1/2	שריח עלי	2,618	18392/12
	1,309	1/2	שריח אחמד		
זיקת הנאה	6,339	1	ר"פ	6,339	18392/13
זיקת הנאה	4,030	1	שוקרי סלים אליאס שיפאני (עזבון)	4,030	18392/14
-----	1,139	1	מדינת ישראל	1,139	18393/12
-----	58,270	1	ר"פ	58,270	18393/13
-----	11,044	1	ר"פ	11,044	18393/33
-----	11,960	1	מדינת ישראל	11,960	18393/39



חבר לשכת ש. מקרקעין בישראל



גלעד יצחקי <<
כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ



מעלה אבשלום 42, ת.ד. 2278, קרית טבעון 36094, טל 04-9930408, פקס 04-9930710, giladitz@zahav.net.il

תעודת	השטח במ"ר	החלק	בעלים	שטח רשום של החלק במ"ר	גוש וחלקה
-----	4,764	1	ר"פ	4,764	18407/21
-----	11,805	1	ר"פ	11,805	18407/39
-----	1,375	3/20	ר"פ	9,169	18407/40
-----	2,292	5/20	עאישה חליל הווארי		
	1,375	3/20	כאמל מחמוד הווארי		
	1,375	3/20	אחמד מחמוד הווארי		
	1,375	3/20	פתחייה מחמוד הווארי		
	1,375	3/20	פאטמה מחמוד הווארי		
-----	612	3/20	ר"פ	4,082	18407/41
	1,020.5	5/20	עאישה חליל הווארי		
	612	3/20	כאמל מחמוד הווארי		
	612	3/20	אחמד מחמוד הווארי		
	612	3/20	פתחייה מחמוד הווארי		
	612	3/20	פאטמה מחמוד הווארי		
יעוד דרך	4,153	1	מדינת ישראל	4,153	18407/42
-----	2,220	1	ר"פ	2,220	18407/43
-----	5,821	1	ר"פ	5,821	18407/44

נתוני הבעלות נחקבלו מנסיחי רישום הנכונים למועד 2/11/2009.

תשלומי איזון		מצב יוצא				מצב נכנס				נתוני המקרקעין			
שוי יחסי	שוי מצב יוצא בש"ח	החלק במגרש ב-%	שטח המגרש	יעוד	מגרש התמורה	שוי יחסי	נכנס בש"ח	החלק בחלקה	שם בעל הזכויות	שטח בתכנית במ"ר	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש
0.001918	101,087	38.90	560	א	218	0.003727	66,280	1/2	ר"פ				
0.000914	48,155	19.70	820	א	427	0.001863	33,140	1/4	נמר מיכאיל חליל דכור				
0.002832	149,242					0.000621	11,040	1/12	מכאיל רשיד	1657	1657	1	18392
0.001862	98,143	40.15				0.000621	11,040	1/12	מכאיל כאמל				
0.000621	32,706	13.38	820	א	427	0.000621	11,040	1/12	מכאיל חקאללה				
0.000621	32,706	13.38				0.000621	11,040	1/12					
0.006556	345,503	סה"כ:				0.007452	סה"כ:						
0.004931	259,864	100	560	א	219	0.612322	10,890,340	1	ר"פ	160,152	161252	2	18392
0.004931	259,864	100	560	א	221	0.006943	123,480	1	ר"פ	2,058	6,415	5	18392
0.004903	258,368	100	550	א	223	0.033037	587,580	1	ר"פ	9,793	10,143	6	18392
0.004931	259,864	100	560	א	225	0.011664	207,440	1	ר"פ	5,186	5,186	7	18392
0.004903	258,368	100	550	א	227	0.040672	723,372	1	ר"פ	13,911	13,911	8	18392
0.004959	261,360	100	570	א	228	0.001000	17,780	1	ר"פ	635	6,339	13	18392
0.005054	266,361	100	560	א	229	0.201255	3,579,384	1	ר"פ	52,638	58,270	13	18393
0.013019	686,125	100	1560	ג	102	0.014209	252,720	1	ר"פ	4,860	11,044	33	18393
0.012789	673,987	100	1390	ג	103	0.921102	16,382,096						
0.012775	673,273	100	1380	ג	104								

משלוח תכנית
לשכת ממונה מחוז צפון
09-01-2010
נתקבל

א - מגורים א (בניה נמוכה)
ג - מגורים ג (בניה חויה)
ט - מסחר

טבלת איזון והקצאה לתכנית מס' ג' 11610 - שכונת גבעת אורנים במעלות תרשיחא
גלעד יצחקי - כלכלן ושומאי מקרקעין

תשלומי איזון		מצב יוצא					מצב נכנס					נתוני המקרקעין			
ישלם בש"ח	יקבל בש"ח	שווי יחסי	שווי מצב יוצא בש"ח	החלק במגרש ב-%	שטח המגרש	עודף	מגרש התמורה	שווי יחסי	נכנס בש"ח	החלק בחלקה	הזכויות בעל	שטח בתכנית במ"ר	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש
		0.013385	705,403	100	1830	ג	105								
		0.013374	704,832	100	1800	ג	106								
		0.012386	652,772	100	1550	ג	107								
		0.012103	637,812	100	1330	ג	108								
		0.011999	632,372	100	1250	ג	109								
		0.012103	637,812	100	1330	ג	110								
		0.013781	726,288	100	1570	ג	111								
		0.011295	595,264	100	1260	ג	203								
		0.011308	595,944	100	1270	ג	204								
		0.012128	639,172	100	1350	ג	205								
		0.013756	724,928	100	1550	ג	206								
		0.013756	724,928	100	1550	ג	207								
		0.013756	724,928	100	1550	ג	208								
		0.013129	691,912	100	1600	ג	209								
		0.013129	691,912	100	1600	ג	210								
		0.014078	741,928	100	1800	ג	211								
		0.013222	696,835	100	1710	ג	212								
		0.011833	623,599	100	1240	ג	213								
		0.011833	623,599	100	1240	ג	214								
		0.011752	619,315	100	1180	ג	215								
		0.011752	619,315	100	1180	ג	216								
		0.013814	728,010	100	1260	ג	200								
		0.013814	728,010	100	1260	ג	201								
		0.013844	729,574	100	1280	ג	202								
		0.013799	727,228	100	1250	ג	100								
		0.013814	728,010	100	1260	ג	101								

ר"פ

ר"פ

טבלת איזון והקצאה לחכנית מס' 11610/ג - שכונת גבעת אורנים במעלות תרשיחא
גלעד 'צחקי' - כלכלן ושמאי מקרקעין

תשלומי איזון		מצב יוצא					מצב נכנס					נתוני המקרקעין				
יישום בש"ח	יקבל בש"ח	שווי יחסי	שווי מצב יוצא בש"ח	החלק במגרש ב-%	שטח המגרש	יעוד	מגרש התמורה	שווי יחסי	נכנס בש"ח	שווי מצב	החלק בחלקה	שם בעל הזכויות	שטח בתכנית במ"ר	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש
		0.012752	672,042	100	1110	ג	400									
		0.012884	678,992	100	1400	ג	401									
		0.012878	678,707	100	1400	ג	402									
		0.011743	618,841	100	1530	ג	403									
		0.012193	642,572	100	1400	ג	404									
		0.012025	633,732	100	1270	ג	405									
		0.013962	735,808	100	1710	ג	406									
		0.013264	699,018	100	1710	ג	407									
		0.013178	694,496	100	1640	ג	408									
		0.013178	694,496	100	1640	ג	409									
		0.011375	599,461	100	1230	ג	300									
		0.010694	563,563	100	1230	ג	301									
		0.006803	358,530	100	910	ג	302									
		0.012283	647,332	100	1470	ג	303									
		0.011669	614,965	100	1470	ג	304									
		0.012970	683,514	100	1470	ג	305									
		0.013043	687,390	100	1530	ג	306									
		0.004894	257,904	100	930	א	431									
		0.004708	248,112	100	850	א	432									
		0.004731	249,336	100	860	א	433									
		0.005155	271,686	100	1060	א	434									
		0.004340	228,730	100	790	א	435									
		0.004798	252,852	100	780	א	436									
		0.004773	251,560	100	770	א	437									
		0.004773	251,560	100	770	א	438									
		0.004969	261,896	100	850	א	439									

ר"פ

טבלת איזון והקצאה לתכנית מס' ג' 11610 - שכונות גבעת אורנים במעלות תרשיחא
 גלעד 'צחקי' - כלכלן ושמאי מקרקעין

תשלומי איזון		מצב יוצא						מצב נכנס						נתוני המקרקעין			
ישלם בש"ח	יקבל בש"ח	שווי יחסי	שווי מצב יוצא בש"ח	החלק במגרש ב-%	שטח המגרש	יעוד	מגרש התמורה	שווי יחסי	נכנס בש"ח	שווי מצב	החלק בחלקה	הזכויות שם בעל	שטח בתכנית במ"ר	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש	
		0.005128	270,240	100	810	א	440										
		0.005828	307,116	100	1200	א	441										
		0.004663	245,760	100	630	א	442										
		0.004663	245,760	100	630	א	443										
		0.005086	268,044	100	700	א	444										
		0.004431	233,520	100	540	א	446										
		0.004534	238,960	100	580	א	447										
		0.004637	244,400	100	620	א	448										
		0.004715	248,480	100	650	א	449										
		0.004741	249,840	100	660	א	450										
		0.004715	248,480	100	650	א	451										
		0.004727	249,116	100	610	א	452										
		0.012709	669,772	100	1800	ג	312										
		0.010145	534,626	100	1200	ג	308										
		0.014078	741,928	100	1800	ג	413										
		0.034535	1,820,000	100	7000	מ	1										
		0.012624	665,287	100	1760	ג	412										
		0.004357	229,596	100	600	א	416										
		0.004357	229,596	100	600	א	417										
		0.004592	241,992	100	800	א	418										
		0.004592	241,992	100	800	א	419										
		0.004430	233,472	100	630	א	420										
		0.004357	229,596	100	600	א	421										
		0.004406	232,180	100	620	א	422										
		0.004844	255,280	100	700	א	423										
		0.004824	254,232	100	900	א	424										

ר"פ

א - מגורים א (בניה נמוכה)
 ג - מגורים ג (בניה רוויה)
 ד - מסחר

טבלת איזון והקצאה לתכנית מס' ג' 11610 - שכונת גבעת אורנים במעלות תרשיחא
 גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין

תשלומי איזון		מצב יוצא				מצב נכנס				נתוני המקרקעין					
ישלם בש"ח	יקבל בש"ח	שווי יחסי	שווי מצב יוצא בש"ח	החלק במגרת ב-%	שטח המגרת	שטח העודף	מגרת התמורה	שווי יחסי	שווי מצב נכנס בש"ח	החלק בחלקה	שם בעל הזכויות	שטח בתכנית במ"ר	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש
		0.004824	254,232	100	900	א	425								
		0.004847	255,456	100	910	א	426								
		0.005112	269,427	100	580	א	217								
		0.004404	232,114	100	930	א	428								
		0.004406	232,180	100	620	א	429								
		0.004586	241,680	100	600	א	430								
		0.010496	553,122	100	1520	ג	310								
		0.010539	555,434	100	1560	ג	309								
		0.010090	531,736	100	1150	ג	307								
		0.011438	602,795	100	1800	ג	311								
		0.004586	241,680	100	600	א	114								
		0.004479	236,056	100	650	א	415								
		0.003142	165,600	100	460	א	445								
150,154		0.923898	48,687,008	סה"כ:											
		0.002386	125,750	100	950	א	414		0.002152	38,276	מדינת ישראל	1,367	2,825	10	18392
		0.002554	134,602						0.002303	40,964	מדינת ישראל	931	1,139	12	18393
25,560		0.004940	260,352	סה"כ:					0.004455	79,240					

		0.012405	653,759	100	2200	ג	411		0.025456	452,744	מדינת ישראל	6,658	6,658	3	18,392
		0.011868	625,437	100	1810	ג	410								
62,353		0.024273	1,279,196	סה"כ:											

א - מגורים א (בניה נמוכה)
 ג - מגורים ג (בניה רוויה)
 מ - מסחר

טבלת איזון והקצאה לתכנית מס' 11610/ג - שכונת גבעת אורנים במעלות תרשיחא
 גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין

תשלומי איזון		מצב יוצא				מצב נכנס				נתוני המקרקעין			
שליש	שני	שליש	שני	שליש	שני	שליש	שני	שליש	שני	שליש	שני	שליש	שני
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח

מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
1,317	0.004041	212,986	85.021	620	א	112	0.004016	71,418	7/16	מוחמד אחמד בדווי	4,081	4,081	18392
	0.000712	37,524	14.979	620	א	112	0.001147	20,405	1/8	שהידה אחמד אברהים			
	0.000570	30,054	12.365	610	א	113				מוחמד אחמד בדווי			
7,113	0.001282	67,578	סה"כ:				0.009178	163,240					
1,370	0.004041	212,986	87.63	610	א	113	0.004016	71,418	7/16				
	0.009365	493,550	סה"כ:										

מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
	0.003013	158,805	61.1	560	א	218	0.003014	53,600	3/20	ר"פ			
	0.004844	255,280	100	700	א	119	0.005024	89,360	1/4	עאיישה חליל הווארי			
1,106	0.003034	159,903	62.6	800	א	120	0.003014	53,600	3/20	כאמל מחמוד הווארי			
1,001	0.003033	159,847	66.14	600	א	118	0.003014	53,600	3/20	אחמד מחמוד הווארי	4467	9169	18407
	0.001501	79,120	33.11	580	א	117				פתח"ה			
	0.001553	81,832	33.86	600	א	118	0.003014	53,600	3/20	מחמוד הווארי			
2,107	0.003054	160,952	סה"כ:										

א - מגורים א (בניה נמוכה)
 ג - מגורים ג (בניה חויה)
 ז - מסחר

טבלת איזון והקצאה לתכנית מס' ג/11610 - שכונת גבעת אורנים במעלות תרשיחא
גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין

תשלומי איזון		מצב יוצא					מצב נכנס					נתוני המקרקעין						
ש"ס	ש"ס	ש"ס	ש"ס	ש"ס	ש"ס	ש"ס	ש"ס	ש"ס	ש"ס	ש"ס	ש"ס	ש"ס	ש"ס	ש"ס	ש"ס	ש"ס	ש"ס	ש"ס
1,001	0.003033	159,845	66.89	580	117	0.003014	53,600	3/20	פאטמה מחמוד הווארי	שטח בתכנית במ"ר	שטח רשום במ"ר	חלקה	שטח	ש"ס	ש"ס	ש"ס	ש"ס	ש"ס
1,001	0.003033	159,845	66.89	580	117	0.003014	53,600	3/20	פאטמה מחמוד הווארי									
	0.020012	1,054,632	סה"כ:			0.0200893	957,360											

טבלת איזון והקצאה לתכנית מס' 11610/ג - שכונת גבעת אורנים במעלות תרשיחא
גלעד יצחקי - כלכלן ושמאי מקרקעין

תשלומי איזון		מצב יוצא						מצב נכנס						נתוני המקרקעין			
ישלם בש"ח	יקבל בש"ח	שווי יחסי	שווי מצב יוצא בש"ח	החלק במגרש ב-%	שטח הפגרה	עוד	מגרש התמורה	שווי יחסי	שווי מצב נכנס בש"ח	החלק בחלקה	שם בעל הזכויות	שטח בתכנית במ"ר	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש		
	1,422	0.001813	95,533	37.4	800	א	120	0.001840	32,720	3/20	ר"פ						
1,001		0.003087	162,709	68.09	580	א	116	0.003068	54,560	1/4	שאישה חליל הווארי						
	20,711	0.001447	76,251	31.91	580	א	116	0.001840	32,720	3/20	כאמל מחמוד הווארי						
580		0.001851	97,570	40.6				0.001840	32,720	3/20	אחמד מחמוד הווארי	2727	4082	41	18407		
580		0.001851	97,570	40.6	590	א	115	0.001840	32,720	3/20	פתחיה מחמוד הווארי						
	51,805	0.000857	45,180	18.8				0.001840	32,720	3/20	פאטמה מחמוד הווארי						
		0.010907	574,813	סה"כ				0.012266	185,440	סה"כ							
192,890	192,890	100.00%	52,700,826	סה"כ				100.00%	17,785,316	סה"כ							

נת איזון והקצאה זו מבסלת טבלת איזון והקצאה קודמת מ- 17/2/2010. כל הנמנים בטבלה ערכית זו סול ערכי השווי נמנים למעט 17/2/2010. למעט שווי אחד: בעלי חלקה 3 יקבלו במקום מגורש מספר 412 את מגורש מספר 410, וי"פ תקבלו במקום מגורש מספר 410 את מגורש מספר 412.

בכבוד רב,
גלעד יצחקי
כלכלן ושמאי מקרקעין