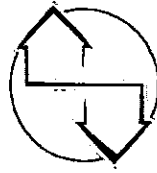


2009539 (20)



Shlomo Taanach • Real Estate Appraiser

Boaz Taanach • Real Estate Appraiser

Haifa Got Levin 38 Ramot Sapir 32922

Tel 04-8122375 • Fax 04-8122374

Galilee & Valleys P.O.B 133 Shimshit 17906

Cel 052-8726816 • Fax 153-4-6024445

sb\_taanach@hotmail.com • www.sb-taanach.co.il

שלמה תענך • שמאי מקרקעין

בועז תענך • שמאי מקרקעין

חיפה גוט לוין 38 רמות ספיר 32922

טל: 04-8122375 • פקס: 04-8122374

גליל והעמקים ת.ד. 133 שימשיית 17906

נייד: 052-8726816 • פקס: 153-4-6024445

דוא"ל / אתר הבית :

תאריך : 1.9.2009  
סימוכין : 01282/0908

הודעה על אישור תכנית מס' 5473/1/01  
מונעתה בולקטת המיסוי מס' 766  
עמח 766 מיום 17.11.11

חוק התכנון והבניה 1965  
ועדה מקומית לתכנון ובניה  
"יזרעאלים"  
הועדה דנה בתוכנית מס' 5473/1/01  
בשיבתה מס' 150 מיום 6.8.11  
החליטה להפקיד לאישור התוכנית  
עפרה דגני ארזיכליה  
מזכירת ועדה

אדרן אדם קולמן  
יו"ר ועדה מקומית

## טבלת איזון ולוח הקצאות

### לתכנית מס' 1/ יז/ מק/ 5473

חלקות 31-33 בגוש 11268 ;

חלקות 14-18 , 25-29 בגוש 11257 ,

### כפר יהושע

### ועדה מקומית לתכנון "יזרעאלים"

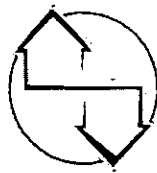
### מחוז - צפון

איחוד וחלוקה מחדש

בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה

ולתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט-2009





Shlomo Taanach • Real Estate Appraiser

Boaz Taanach • Real Estate Appraiser

Haifa Got Levin 38 Ramot Sapir 32922

Tel 04-8122375 • Fax 04-8122374

Galilee & Valleys P.O.B 133 Shimshit 17906

Cel 052-8726816 • Fax 153-4-6024445

sb\_taanach@hotmail.com • www.sb-taanach.co.il

שלמה תענך • שמאי מקרקעין

בועז תענך • שמאי מקרקעין

חיפה גוט לוין 38 רמות ספיר 32922

טל: 04-8122375 • פקס: 04-8122374

גליל והעמקים ת.ד. 133 שימשית 17906

נייד: 052-8726816 • פקס: 153-4-6024445

דוא"ל / אתר הבית :

תאריך : 1.9.2009  
סימוכין : 01282/0908

- 2 -

### 1. רקע כללי:

השטח הכלול בתכנית נמצא בחלק הדרום מזרחי של הישוב כפר יהושע. התכנית המוצעת הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים של בתחום נחלות 91 ; 15 ; 14 בכפר יהושע. במצב המאושר יעוד הקרקע הינו : מגורים / חקלאי. במצב המוצע יעוד הקרקע הינו : מגורים / חקלאי.

### 2. מטרת התכנית:

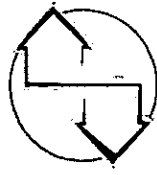
מטרת התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים – שינוי גבולות בנחלות מס' 91, 15, 14 כפר יהושע.

### 3. זיהוי המקרקעין ושטח התכנית:

הישוב:	כפר יהושע.
הגושים:	11268 ; 11257.
חלקות:	31-33 ; 14-18, 25-29.
שטח התכנית :	96.63 דונם .

### 4. השטח לאיחוד וחלוקה:

השטח המשתתף בטבלת האיזון לאיחוד וחלוקה הוא 88.630 דונם המהווה את מרבית שטח התוכנית (למעט החלק מחלקה 33 בגוש 11257 שאינה כלולה באיחוד והחלוקה).



Shlomo Taanach • Real Estate Appraiser

Boaz Taanach • Real Estate Appraiser

Haifa Got Levin 38 Rammot Sapir 32922

Tel 04-8122375 • Fax 04-8122374

Galilee & Valleys P.O.B 133 Shimshit 17906

Cel 052-8726816 • Fax 153-4-6024445

sb\_taanach@hotmail.com • www.sb-taanach.co.il

שלמה תענך • שמאי מקרקעין

בועז תענך • שמאי מקרקעין

חיפה גוט לוין 38 רמות ספיר 32922

טל: 04-8122375 • פקס: 04-8122374

גליל והעמקים ת.ד. 133 שימשית 17906

נייד: 052-8726816 • פקס: 153-4-6024445

דוא"ל / אתר הבית :

תאריך : 1.9.2009  
סימוכין : 01282/0908

- 3 -

## 5. זכויות במקרקעין

בהתאם מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין בנצרת ושהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 1.9.2009, הזכויות במקרקעין הינן בעלות קרן קיימת לישראל בחלק מהמקרים עם חכירות לפרטיים (כמפורט בטבלת האיזון).

## 6. עקרונות, גורמים ושיקולים לטבלת האיזון

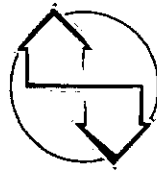
בעריכת טבלת האיזון הובאו בחשבון, בין השאר, העקרונות הגורמים והשיקולים להלן :

א. הוראות חוק התכנון והבניה בפרק ג' סימן ז' סעיף 122 לענין " חלוקה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר" שם נקבע :

(1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה;

(2) שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו 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 מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משווי של מגרשו הקודם, חייב לשלם לועדה המקומית את ההפרש;



Shlomo Taanach • Real Estate Appraiser

Boaz Taanach • Real Estate Appraiser

Haifa Got Levin 38 Ramot Sapir 32922

Tel 04-8122375 • Fax 04-8122374

Galilee & Valleys P.O.B 133 Shimshit 17906

Cel 052-8726816 • Fax 153-4-6024445

sb\_taanach@hotmail.com • www.sb-taanach.co.il

שלמה תענך • שמאי מקרקעין

בועז תענך • שמאי מקרקעין

חיפה גוט לוין 38 רמות ספיר 32922

טל: 04-8122375 • פקס: 04-8122374

גליל והעמקים ת.ד. 133 שימשית 17906

נייד: 052-8726816 • פקס: 153-4-6024445

דוא"ל / אתר הבית :

תאריך : 1.9.2009  
סימוכין : 01282/0908

- 4 -

- ב. תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט-2009 – הקובעות כי בעריכת טבלאות ההקצאה יפעל שמאי המקרקעין, ככל הניתן, להפריד שותפויות במקרקעין ולהקצות, ככל האפשר, מגרשים לבעלות יחידה.
- ג. מיקום השטח הכלול בטבלת האיזון – בחלק הדרום מזרחי של כפר יהושע.
- ד. טבלת האיזון נערכה לקרקע בלבד ואינה מביאה בחשבון את הבינוי הקיים ו/או השקעות הקשורות בבינוי (פיתוח חצר וכד').
- ה. הבעלות בקרקע רשומה ע"ש קרן קיימת לישראל בחלק מהמקרים עם חכירות לפרטיים. ערכי הקרקע בטבלת האיזון הינם לקרקע נקיה מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, תביעה כספית.
- ו. טבלת האיזון מבוססת על נתוני השטחים במצב הקיים בהתאם לנסחי רישום, במצב המוצע כפי שנמסרו על ידי עורך התכנית.
- ז. ערכי קרקע למגורים / חקלאות בסביבת הנכסים הנדונים.
- הכנתי את חוות הדעת וטבלת האיזון לפי מיטב ידיעתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או ענין בנכס הנדון.



1.9.2009  
01282/0908

תאריך:  
מספרים:

טבלת הקצאה ואיזון  
לתכנית מס' 1/ יז/ מק/ 5473 / \_\_\_\_\_

טופס 1 עמ' 1  
(תקנה 4)

פרטי החלוקות הקיימות										
שוי יחסי באחוזים	שווי החלק בחלקה	יעוד החלקה	החלקים בבעלות או בזכויות	מס' זהות או מס' תאגיד	שיעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכלול בחלקה החדשה (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	מס' סידורי
27.1628%	ש 1,200,000	מגורים	1/1	56654957 ; 55998926		גבעולי אמיר ; גבעולי לילי	קרן קיימת לישראל	2,414	2,414	1.1
27.1628%	ש 1,200,000	מגורים	1/1	9422031	צו עקול לטובת הוצ"פ חיפה, על כל החוכרים	בר יהודה	קרן קיימת לישראל	2,268	2,268	1.2
27.1628%	ש 1,200,000	מגורים	1/1	50450287		אריס בן צבי	קרן קיימת לישראל	2,167	2,167	1.3
1.7964%	ש 79,360	חקלאי	1/1	56654957 ; 55998926	זכות מעבר להולכי רגל וכלי רכב על פני חלקה 11257/33	גבעולי אמיר ; גבעולי לילי	קרן קיימת לישראל	7,936	7,936	1.4
1.3593%	ש 60,050	חקלאי	1/1	9422031	צו עקול לטובת הוצ"פ חיפה, על כל החוכרים ; זכות מעבר להולכי רגל וכלי רכב על פני חלקה 11257/33	בר יהודה	קרן קיימת לישראל	6,005	6,005	1.5
1.0016%	ש 44,250	חקלאי	1/1	50450287	זכות מעבר להולכי רגל וכלי רכב על פני חלקה 11257/33	אריס בן צבי	קרן קיימת לישראל	4,425	4,425	1.6
1.2266%	ש 54,190	חקלאי	1/1		זכות מעבר להולכי רגל וכלי רכב על פני חלקה 11257/33		קרן קיימת לישראל	5,419	5,419	1.7
0.9186%	ש 40,580	חקלאי	1/1		זכות מעבר להולכי רגל וכלי רכב על פני חלקה 11257/33		קרן קיימת לישראל	4,058	4,058	1.8

ש.ב. תענר - שמאות מקרקעין טל 8122375-04 פקס 04-8122374 ; נייד 726816-0528

אתרנו באינטרנט : sb-taanach.co.il

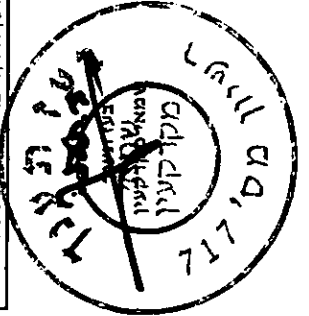
דוא"ל : sb\_taanach@hotmail.com

1.9.2009 תאריך:  
01282/0908 מספרנו:

טבלת הקצאה ואיזון  
לתכנית מס' 1/ ז' / מק' 5473 /

טופס 1 עמ' 1  
(תקנה 4)

פרטי החלקות הקיימות										
שטח יחסי באחוזים	שטח החלק	שטח החלקה	שטח החלקה	שטח החלקה	שטח החלקה	שטח החלקה	שטח החלקה	שטח החלקה	שטח החלקה	שטח החלקה
שטח יחסי באחוזים	שטח החלק	שטח החלקה	שטח החלקה	שטח החלקה	שטח החלקה	שטח החלקה	שטח החלקה	שטח החלקה	שטח החלקה	שטח החלקה
3.5586%	157,210 ₪	חקלאי	1/1	מס' זהות או מס' תאגיד 56654957 ; 55998926	שיעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכלול בחלקה החדשה (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	שטח החלקה (במ"ר)
3.1545%	139,360 ₪	חקלאי	1/1	9422031	זכות מעבר להולכי רגל וכלי רכב על פני חלקה 11257/33	בר יהודה	קרן קיימת לישראל	13,936	13,936	11,257
1.5591%	68,880 ₪	חקלאי	1/1	50450287	זכות מעבר להולכי רגל וכלי רכב על פני חלקה 11257/33	אריס בן צבי	קרן קיימת לישראל	6,888	6,888	11,257
1.8362%	81,120 ₪	חקלאי	1/1		זכות מעבר להולכי רגל וכלי רכב על פני חלקה 11257/33		קרן קיימת לישראל	8,112	8,112	11,257
2.1008%	92,810 ₪	חקלאי	1/1		זכות מעבר להולכי רגל וכלי רכב על פני חלקה 11257/33		קרן קיימת לישראל	9,281	9,281	11,257
100.0000%	4,417,810 ₪							88,630	88,630	



טבלת הקצאה ואיזון לתכנית מס' 1/ יז' / מק' / 5473 /

טופס 1 עמ' 2 (תקנה 4)

תאריך: 1.9.2009 מספרנו: 01282/0908

פרטי המגרשים המוקצים														
תשלומי איזון בשקלים חדשים	שוי יחסי באחוזים	שוי מצב יוצא	מס' יח"ד	יעוד המוקצה	חלקים (בשבר פשוט)	שטח המגרש המוקצה (במ"ר)	מס' זהות או מס' תאגיד	שיעבודים או זכויות אחרות הרשומים על התלקה	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	מס' החלקה המוקצה ארעי/ סופי	מס' מגרש לפי התכנית	גוש	מס' סידורי
0 ₪	27.1628%	1,200,000 ₪	3	מגורים	1/1	2,414	56654957 ; 55998926 ;		גבעולי אמיר ; גבעולי לילי	קרן קיימת לישראל	101	11268		2.1
0 ₪	27.1628%	1,200,000 ₪	3	מגורים	1/1	2,268	9422031	צו עקול לטובת הוצל"פ חיפה, על כל החוכרים	בר יהודה	קרן קיימת לישראל	102	11268		2.2
0 ₪	27.1628%	1,200,000 ₪	3	מגורים	1/1	2,167	50450287		איריס בן צבי	קרן קיימת לישראל	103	11268		2.3
0 ₪	5.5752%	246,300 ₪	-	חקלאי	1/1	8,130	56654957 ; 55998926 ;	זכות מעבר להולכי רגל וכלי רכב על פני חלקה 11257/33	גבעולי אמיר ; גבעולי לילי	קרן קיימת לישראל	501	11257		2.4
0 ₪			-	חקלאי	1/1	16,500					502	11257		2.5

טבלת הקצאה ואיזון לתכנית מס' 1/ ז' / מק / 5473 /

טופס 1 עמ' 2 (תקנה 4)

תאריך: 1.9.2009 מספרנו: 01282/0908

פרטי המגרשים המוקצים															
בעל מקבל הזכויות	בעל הזכויות משלם	שווי יחסי באחוזים	שווי מצב יוצא	מס' יח"ד	יעוד המגרש המוקצה	חלקים (בשבר פשוט)	שטח המגרש המוקצה (במ"ר)	מס' זהות או מס' תאגיד	שיעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	מס' החלקה המוקצה ארעי/ סופי	מס' מגרש לפי התכנית	גוש	מס' סידורי
0 ₪	10,190 ₪	4.7444%	209,600 ₪	-	חקלאי	1/1	5,860	9422031	צו עקול לטובת הוצ"פ חיפה, על כל החוכרים ; זכות מעבר להולכי רגל וכלי רכב על פני חלקה 11257/33	בר יהודה	קרן קיימת לישראל	503	504	11257	2.6
0 ₪	95,880 ₪	4.7311%	209,010 ₪	-	חקלאי	1/1	6,560	50450287	זכות מעבר להולכי רגל וכלי רכב על פני חלקה 11257/33	אריס בן צבי	קרן קיימת לישראל	505	506	11257	2.7
0 ₪	95,880 ₪	4.7311%	209,010 ₪	-	חקלאי	1/1	6,560	50450287	זכות מעבר להולכי רגל וכלי רכב על פני חלקה 11257/33	אריס בן צבי	קרן קיימת לישראל	505	506	11257	2.8
0 ₪	95,880 ₪	4.7311%	209,010 ₪	-	חקלאי	1/1	14,341	50450287	זכות מעבר להולכי רגל וכלי רכב על פני חלקה 11257/33	אריס בן צבי	קרן קיימת לישראל	505	506	11257	2.9

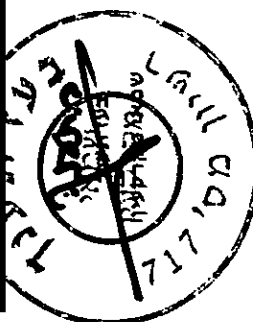


טבלת הקצאה ואיזון לתכנית מס' 1/ יז' / מק / 5473 /

טופס 1 עמ' 2 (תקנה 4)

תאריך: 1.9.2009 מספרנו: 01282/0908

פרטי המגרשים המוקצים															
תשלומי איזון בשקלים חדשים	בעל הזכויות מקבל	בעל הזכויות משלם	שווי יחסי באחוזים	שווי מצב יוצא	מס' יח"ד	מס' המגרש המוקצה (במ"ד)	שטח המגרש המוקצה (במ"ד)	מס' זהות או מס' תאגיד	שיעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	מס' החלקה המוקצה ארעית/ סופית	מס' מגרש לפי התכנית	גוש	מס' סידורי
115,800 ₪-		0 ₪	3.4610%	152,900 ₪	-	7,360	1/1		זכות מעבר להולכי רגל וכלי רכב על פני חלקה 11257/33		קרן קיימת לישראל	507	507	11257	2.10
			100.000%	4,417,810 ₪		88,630	1/1						508	11257	2.11



הערה : מרבית סכום תשלום האיזון 95,880 ש"ח (בין מגרשים 506 +507) נבעים משינויים בגודל הנחלה .