

2012048-2

משרד המניס  
מחוז הצפון ועדה מחוזית  
20-11-2013  
תקבל  
ועדה מקומית

דואר נכנס  
09-11-2013  
אגף התכנון-מ.א. הגלבוץ

17/10/13

(מסמך קודם מיום 24/01/09)

**עדכון לפי נוהל מבא"ת - תקן מס' 15.0**

בכפוף לתוכנית מפורטת מס' ג/גל/מק/112

**חוו"ד שמאית**

**גוש: 17098, חלקה: 1**

**אדמות כפר טמרה**

**עריכת טבלת איזון-חלוקה ללא הסכמת הבעלים**

עפ"י הזמנת מר זועבי האני

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965  
הוועדה המקומית לתכנון ובניה "הגלבוץ"  
אישור תכנית מס' 112/15/13  
הוועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה לאשר את  
התכנית ביום 19.11.13  
סמנכ"ל לתכנון  
יו"ר הוועדה

בוטל  
מהדסת ועדה מקומית  
הגלבוץ

112/15/13  
הודעה על אישור תכנית מס' 112/15/13  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6780  
מיום 2.2.2014

Zoubi Iyad, B. A, M. P. A & Real Estate Appraiser	זועבי איאד M. P. A, B. A. ושמאי מקרקעין מוסמך
טל': 04-6772327, נייד: 052-3340703, פקס: 04-6772356	
כתובת: ת.ד. 82, מיקוד 19328, טמרה יזרעאל (בגלבוץ)	

### חוות דעת מומחה

אני הח"מ, זועבי איאד, נתבקשתי ע"י מר זועבי האני, לערוך טבלת איזון לחלקה לעיל בהתאם לחלוקה המוצעת בתשריט שהוכן ע"י המודד, מר עבד אלנור חוסאם. אני נותן חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בבית המשפט, דין חוות דעתי זו, כשהיא חתומה על-ידי כדין עדות בשבועה שניתנה בבית המשפט.

### ואלה פרטי השכלתי:

בוגר אוניברסיטת חיפה – B.A במתמטיקה ומדעי המחשב 1993-מ  
 בוגר אוניברסיטת קלארק בארה"ב – M.P.A במינהל ציבורי 1995-מ  
 בוגר המכללה המשותפת קמפוס חיפה – מסלול שמאות מקרקעין 2004-מ  
 השתתפות פעילה בהשתלמות מיסוי מקרקעין באונ' ת"א 2004-מ  
 שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1383 בפנקס השמאים 2005-מ

### ואלה פרטי ניסיוני:

משנת 1993 – מורה למתמטיקה.  
 משנת 1995-1997 – רכז אזורי למתמטיקה מטעם "קשר-חם" בטכניון.  
 משנת 1995-2000 – מעורבות ישירה שכללה פיקוח וניהול בבנייתן של 6 בתים זו קומתיים ששייכים למשפחה שלי.  
 בתקופה שבין 7/03 – 8/04 עבדתי כמתמחה לשמאות מקרקעין במשרה מלאה במשרדו של יצחק סיון, שמאי מקרקעין מחיפה.  
 מ-15/07/04 עד היום אני בעל משרד לשרותי שמאות במקרקעין.  
 מקבל מינויים מטעם בית המשפט כשמאי מוסכם על הצדדים.

### במסגרת עבודתי הייתי מעורב בעריכת שומות רבות בתחומים מגוונים כמו:

- שווי שוק של: דירות מגורים בבתיים משותפים, צמודות קרקע, נחלות, בתי עסק קטנים, מפעלים גדולים, נכסי הקדש, תחנות דלק.
- דמי שכירות ראויים, ייחוד דירות, דמי שימוש.
- עלויות הקמה, קינון מחדש של בתי מגורים, עסקים ועוד.
- פיצוי בגין נזקים מיוחדים כמו: שריפות, שיטפונות ועוד.
- פיצוי בגין נזקים חקלאיים כמו: שריפות כרמי זיתים, פגיעה בגין הצפות ביוב ועוד.
- פיצויי הפקעות או פיצויים בגין פגיעות תכנוניות.
- השגות מול מס שבח או ממ"י או ועדות תכנון.
- טבלאות איזון למיניהן ועוד.....



Zoubi Iyad, B. A, M. P. A & Real Estate Appraiser	זועבי איאד M. P. A, B. A ושמאי מקרקעין מוסמך
טל': 04-6772327, נייד: 052-3340703, פקס: 04-6772356	
כתובת: ת.ד. 82, מיקוד 19328, טמרה יזרעאל (בגלבע)	

1. מטרת השומה :  
בהתאם לפנייתו של מר זועבי האני , נתבקשתי לערוך טבלת איזון לחלקה נשוא השומה בכפוף לחלקם היחסי של כל הבעלים (למעט החלק המיוחס לבניו של האני) ומר האני בכל שטח החלקה, דהיינו כולל השטח ששונה ייעודו מחקלאי ליעוד אחר.  
שווי כל מגרש עפ"י חוות דעתי זו אמור לבטא את התמורה הסבירה הצפויה להתקבל במכירתו ממוכר מרצון לקונה מרצון , בתנאי השוק הקיימים כיום וכאשר הנכס פנוי וחופשי מכל חוב , מחזיק ושיעבוד .

2. המועד הקובע : יום עריכת השומה .

3. מועד הביקור : הביקור במקום נערך ע"י החתום מטה בין היתר ביום 12/10/13 .

4. זיהוי הנכס :

גוש : 17098  
חלקה : 1  
שטח החלקה בשלמות : 362,181 מ"ר  
ועדת תכנון : מקומית -גלבע , מחוזית -נצרת .  
כתובת : כפר טמרה-בין הכפר לבין בי"ס מקיף אורט אחווה .

5. מסמכים שהוצגו בפני :

- 5.1 העתק רישום מנסח טאבו מעודכן עבור השטח הנישום.
- 5.2 תשריט שעיקרו הצעת חלוקה בין בניו של האני ויתר הבעלים .
- 5.3 העתק מתשריט ותקנון התוכניות שחלות על חלק מהשטח .



Zoubi Iyad, B. A, M. P. A & Real Estate Appraiser	זועבי איאד M. P. A, B. A. ושמאי מקרקעין מוסמך
טל': 04-6772327, נייד: 052-3340703, פקס: 04-6772356	
כתובת: ת.ד. 82, מיקוד 19328, טמרה יזרעאל (בגלבוץ)	

6. תיאור הנכס והסביבה :

6.1 החלקה בשלמות :

הנכס הנדון מהווה חטיבת קרקע חקלאית בדימוי מצולע אי רגולארי רב צלעות שנמצאת דרומית מערבית לכפר טמרה ששייכת מוניציפאלית למועצה אזורית "גלבוץ" וסמוך לבי"ס אזורי אורט מקיף אחווה מכיוון צפון .  
החלקה בשטח 362,181 מ"ר נחתכת ע"י כביש מס' 716 שמחבר את כביש מס' 65 בצפון עם כביש מס' 71 בדרום .  
הטופוגרפיה בעלת שיפוע משתנה שיוורד לכיוון דרום בחלק הדרומי ויורד לכיוון צפון בחלק הצפוני ויורד לכיוון מזרח בחלק המזרחי עם מצוק שנוצר מפתיחת כביש מס' 716 וגרם להפרדה פיזית בין שני החלקים, המזרחי והמערבי .  
החלקה נטועה בחלקה בעצי זית ושקדים בני 10 שנים ומעלה ויתר הקרקע מעובדת בעיבודים חקלאיים עונתיים כמו חיטה, שעורה וכיו"ב .  
בחלק הדרומי של החלקה עובר גדר ביה"ס האזורי אורט מקיף אחווה .  
האזור מאופיין כאזור של שטחים פתוחים שתחום בין כפר טמרה מצפון מזרח וכפר נעורה מדרום מערב .

6.2 המגרשים המוקצים :

מגרש מס' 100 (בייעוד חקלאי):  
מגרש פתוח נטוע ברובו בעצי זית ושקדים והיתר משמש לעיבוד חקלאי עונתי .  
המגרש בדימוי מצולע אי רגולארי בשטח של 174,773 מ"ר שנמצא בחלק המערבי של החלקה נשוא השומה .  
המגרש נצמד לכביש מס' 716 מכיוון מזרח ובשטחים פתוחים מיתר הגבולות .  
הטופוגרפיה עם שיפוע משתנה שיוורד לכיוון דרום בחלק הדרומי ולכיוון צפון בחלק הצפוני .

מגרש מס' 101 (בייעוד חקלאי) :  
מגרש פתוח נטוע ברובו בעצי זית ושקדים .  
המגרש בדימוי מרובע אי רגולארי בשטח של 2,944 מ"ר, קרוב לצורת משולש ישר זוית .  
בחלקו הדרומי של המגרש עוברת דרך עפר שמובילה לכפר טמרה .  
הטופוגרפיה עם שיפוע קל שיוורד לכיוון דרום מזרח .



Zoubi Iyad, B. A, M. P. A & Real Estate Appraiser	זועבי איאד M. P. A, B. A ושמאי מקרקעין מוסמך
טל': 04-6772327, נייד: 052-3340703, פקס: 04-6772356	
כתובת: ת.ד. 82, מיקוד 19328, טמרה יזרעאל (בגלבוץ)	

מגרש מס' 102 (בייעוד חקלאי):

מגרש פתוח נטוע בחלקו. בעצי זית ושקדים בדימוי מצולע אי רגולארי בשטח של 109,433 מ"ר שנמצא בחלק המזרחי של החלקה נשוא השומה. המגרש נצמד ממערב לכביש מס' 716. הטופוגרפיה עם שיפוע משתנה שיורד לכיוון דרום בחלק הדרומי ולכיוון צפון בחלק הצפוני ולכיוון מזרח בחצי המזרחי שצמוד לכביש העפר שמובילה לכפר טמרה.

מגרש מס' 103 (בייעוד מתקנים הנדסיים):

מהווה קרקע נטועה בצצי זית בגיל צעיר יחסית, בדימוי מרובע אי רגולארי בשטח של 701 מ"ר שנמצא בחלק הצפוני של החלקה נשוא השומה.

מגרש מס' 104 (בייעוד מגורים א' מוצע):

מהווה רצועת קרקע נטועה ברובה בכרם זיתים צעיר בשטח של 16,477 מ"ר שנמצאת בחלק הצפוני מזרחי של החלקה נשוא השומה. על המגרש הוקם לאחרונה מבנה מגורים. הטופוגרפיה של המגרש מישורית עם שיפוע קל שיורד לכיוון מערב.

מגרש מס' 105 (בייעוד מגורים א' קיים):

מהווה רצועת קרקע נטועה בחלקה בעצי זית בשטח של 13,128 מ"ר שנמצאת בחלק הצפוני מזרחי של החלקה נשוא השומה. על המגרש הוקם לאחרונה מבנה מגורים. הטופוגרפיה של המגרש מישורית עם שיפוע קל שיורד לכיוון דרום.

מגרש מס' 106 (בייעוד מגורים א' קיים):

מהווה עודף תכנוני בדימוי רצועה משולשת נטועה בחלקה בעצי זית בשטח של 534 מ"ר שנמצאת בחלק הצפוני מזרחי של החלקה נשוא השומה. הטופוגרפיה של המגרש מישורית עם שיפוע קל שיורד לכיוון דרום.

מגרש מס' 107 (בייעוד שצ"פ):

מהווה עודף תכנוני בדימוי רצועה משולשת בשטח של 400 מ"ר שנמצאת בחלק הצפוני מזרחי של החלקה נשוא השומה. הטופוגרפיה של המגרש מישורית עם שיפוע קל שיורד לכיוון דרום.



<b>Zoubi Iyad, B. A, M. P. A &amp; Real Estate Appraiser</b>	<b>זועבי איאד M. P. A, B. A ושמאי מקרקעין מוסמך</b>
<b>טל': 04-6772327, נייד: 052-3340703, פקס: 04-6772356</b>	
<b>כתובת: ת.ד. 82, מיקוד 19328, טמרה יזרעאל (בגלבוץ)</b>	

מגרש מס' 108 (בייעוד מגורים א' מוצע) :  
מהווה עודף תכנוני בדימוי משולש נטוע בעצי זית בשטח של 629 מ"ר שנמצא בחלק  
הצפוני מזרחי של החלקה נשוא השומה.  
הטופוגרפיה של המגרש מישורית עם שיפוע קל שיורד לכיוון מערב.

מגרש מס' 109 (בייעוד דרך) :  
מהווה רצועת קרקע שמיועדת לדרך בשטח של 4,785 מ"ר שנמצאת בחלק הצפוני מזרחי  
של החלקה נשוא השומה.  
הטופוגרפיה של המגרש מישורית עם שיפוע קל שיורד לכיוון דרום.

מגרש מס' 110 (בייעוד דרך) :  
מהווה חלק מכביש 716 בשטח של 36,469 מ"ר שנמצא בחלק המרכזי של החלקה נשוא  
השומה.  
הטופוגרפיה של המגרש משתנה, שיורד לכיוון דרום בחלק הדרומי ויורד לכיוון צפון  
בחלק הצפוני עם מצוק ממזרח ומערב.

מגרש מס' 111 (בייעוד דרך) :  
מהווה רצועת קרקע שמיועדת לדרך נטועה בעצי זית בשטח של 775 מ"ר שנמצאת בחלק  
הצפוני מזרחי של החלקה נשוא השומה.  
הטופוגרפיה של המגרש מישורית עם שיפוע קל שיורד לכיוון מערב.

מגרש מס' 112 (בייעוד שצ"פ) :  
מהווה עודף תכנוני צמוד לכביש מס' 716 בדימוי משולש בשטח של 365 מ"ר שנמצאת  
בחלק הדרומי מזרחי של החלקה נשוא השומה.  
הטופוגרפיה של המגרש מישורית עם שיפוע קל שיורד לכיוון מערב.

מגרש מס' 113 (בייעוד ספורט) :  
מהווה עודף תכנוני צמוד לכביש מס' 716 בדימוי משולש בשטח של 330 מ"ר שנמצאת  
בחלק הדרומי מזרחי של החלקה נשוא השומה.  
הטופוגרפיה של המגרש מישורית עם שיפוע קל שיורד לכיוון מערב.



Zoubi Iyad, B. A, M. P. A & Real Estate Appraiser	זועבי איאד M. P. A, B. A ושמאי מקרקעין מוסמך
טל': 04-6772327, נייד: 052-3340703, פקס: 04-6772356	
כתובת: ת.ד. 82, מיקוד 19328, טמרה יזרעאל (בגלבע)	

מגרש מס' 114 (בייעוד שב"צ) :  
 מהווה עודף תכנוני צמוד לכביש מס' 716 בדימוי משולש בשטח של 14 מ"ר שנמצאת  
 בחלק הדרומי מזרחי של החלקה נשוא השומה.  
 הטופוגרפיה של המגרש מישורית עם שיפוע קל שיורד לכיוון מערב.

מגרש מס' 115 (בייעוד שצ"פ) :  
 מהווה עודף תכנוני צמוד לכביש מס' 716 בדימוי משולש בשטח של 424 מ"ר שנמצאת  
 בחלק הדרומי מזרחי של החלקה נשוא השומה.  
 הטופוגרפיה של המגרש מישורית עם שיפוע קל שיורד לכיוון מערב.

#### 7. מצב הזכויות :

לפי העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק דרך האינטרנט מיום 1/06/13 עולים הדברים  
 הבאים :  
 החלקה רשומה על שם עשרות בעלים שונים, ביניהם :

(1 בניו של האני(באסל, אחמד ותאופיק)  
 חלקו של באסל ת"ז 201506094 : 1373/525000  
 חלקו של אחמד ת"ז 305076796 : 1373/525000  
 חלקו של תופיק ת"ז 315728428 : 1373/525000  
 חלקם ביחד הוא 0.7846 %

(2 קרן קיימת לישראל ופרטיים למעט בניו של האני חלקם 99.2154 %

• שטח החלקה הנדונה בשלמות הוא 362,181 מ"ר .

7



Zoubi Iyad, B. A, M. P. A & Real Estate Appraiser	זועבי איאד M. P. A, B. A. ושמאי מקרקעין מוסמך
טל': 04-6772327, נייד: 052-3340703, פקס: 04-6772356	
כתובת: ת.ד. 82, מיקוד 19328, טמרה יזרעאל (בגלבוע)	

8. המצב התכנוני :

מגרשים מס' 100,101,102:

מיועדים כשטח חקלאי לפי תמ"א 35.  
על חלק משטח מגרש 100 ומגרש 102 מיועדת רצועה ברוחב כ-10 מ' לקו גז לפי  
תמ"א 37 ב' (באורך כ-540 מ' במגרש 100 ואורך כ-180 מ' במגרש 102).

מגרש מס' 103:

על המגרש הנ"ל חלה תוכנית המתאר של טמרה, ג/15608 שפורסמה למתן תוקף בי"פ  
מס' 5932 מיום 19/03/09, התוכנית מייעדת את המגרש הנ"ל כשטח למתקנים הנדסיים.

מגרשים מס' 104,105,106,108:

על המגרשים הללו חלה תוכנית המתאר של טמרה, ג/15608 שפורסמה למתן תוקף בי"פ  
מס' 5932 מיום 19/03/09, התוכנית מייעדת את מגרשים 104 ו-108 כאזור מגורים א'  
מוצע ומייעדת את מגרשים 105 ו-106 כאזור מגורים א' קיים.

מגרשים מס' 107 ו-115:

על המגרשים הללו חלה תוכנית המתאר של טמרה, ג/15608 שפורסמה למתן תוקף בי"פ  
מס' 5932 מיום 19/03/09, התוכנית מייעדת אותם כשטח ציבורי פתוח.

מגרשים מס' 109,111:

על המגרשים הללו חלה תוכנית המתאר של טמרה, ג/15608 שפורסמה למתן תוקף בי"פ  
מס' 5932 מיום 19/03/09, התוכנית מייעדת אותם לדרך.

מגרש מס' 110:

המגרש מיועד בשלמות לדרך, חלק מכביש מס' 716.

מגרשים מס' 112-114:

על המגרשים הללו חלה תוכנית מס' ג/9033 שפורסמה למתן תוקף בי"פ מס' 4844 מיום  
17/01/00, התוכנית מייעדת מגרש מס' 112 לשצ"פ, מגרש מס' 113 לשטח ספורט  
ומגרש מס' 114 למבני ציבור.

8





Zoubi Iyad, B. A, M. P. A & Real Estate Appraiser	M. P. A, B. A. זועבי איאד ושמאי מקרקעין מוסמך
טל': 04-6772327, נייד: 052-3340703, פקס: 04-6772356	
כתובת: ת.ד. 82, מיקוד 19328, טמרה יזרעאל (בגלבוץ)	

10. גורמים ושקולים :

- 10.1 מיקום הנכס במסגרת המרקם הכללי של הישוב כפר טמרה, הנכס הנידון נמצא בחלקו צמוד לישוב מכיוון דרום מערב ומהווה רצף טבעי להתפתחות הכפר.
- 10.2 העובדה כי לא הייתה חלוקה מוסכמת בין בעלי הזכויות בחלקה.
- 10.3 הנחת היסוד היא כי מזמין השומה יקבל את המגרש בכפוף להוראות ס' 122 (פרק ג' סימן ז') לחוק התו"ב ובכפוף לפס"ד איראני ורון נ' הועדה המקומית נהריה (בג"צ 4914/91, 5063/91 "הילכת איראני") שמשמעותה :  
שווי יחסי במצב קודם = שווי יחסי במצב חדש .
- 10.4 בשומה שלי אני מתעלם מהמחברים לקרקע אם ישנן כאלה .
- 10.5 חבילת הזכויות בנכס : לפרטיים ולקל"ל הזכויות הן במושע לפני ואחרי האיחוד והחלוקה ומספרם מגיע לעשרות אנשים לכן סביר לקחת מקדם הפחתה למושע סביב 0.85.
- 10.6 העובדה כי המאגר של תנובה ואזור התעשייה אלון תבור שוכן מערבית לכפר גורמת לזיהום האוויר בסביבה הקרובה ומהווה מטרד עובדתי שיש לו השפעה שלילת על מחירי הקרקע בסביבה.
- 10.7 העובדה כי התנאים לאישור תוכניות לשירותי דרך ותחנות תדלוק משתנים מיום ליום ונהיים יותר מחמירים לכן הסבירות לאישור תוכנית כזו במגרש 101 נמוכה למדי (כך למשל שינוי 4 לתמ"א 18).
- 10.8 שווי דונם קרקע חקלאית ספקולטיבית ברוטו מוערך על ידי סביב 40,000 ₪ .
- 10.9 שווי דונם קרקע למתקנים הנדסיים או שטח ספורט או שטח למבני ציבור לפי המצב הקיים והמאושר בתוכנית בתוקף מוערך על ידי סביב 30,000 ₪ .
- 10.10 שווי דונם קרקע למגורים לפי תוכנית מאושרת בתחום התוכנית ללא פיתוח ברוטו לפני הפעלת המקדמים מוערך על ידי סביב 70,000 ₪ .



Zoubi Iyad, B. A, M. P. A & Real Estate Appraiser	M. P. A, B. A. זועבי איאד ושמאי מקרקעין מוסמך
טל': 04-6772327, נייד: 052-3340703, פקס: 04-6772356	
כתובת: ת.ד. 82, מיקוד 19328, טמרה יזרעאל (בגלבוץ)	

10.11 שווי דונם קרקע חקלאית שנטועה עצים ברובה, עם פוטנציאל עתידי רחוק ברוטו מוערך על ידי סביב 25,000 ₪.

10.12 שווי דונם קרקע חקלאית ברוטו צמוד לכביש מס' 716 עם סבירות בינונית לשינוי יעוד עתידי מוערך על ידי סביב 35,000 ₪.

10.13 העובדה כי מגרש 101 נופל בקו הבניין של כביש מס' 716 שוללת ממנו את הפוטנציאל העתידי לשינוי ייעוד למטרות אחרות חוץ משירותי דרך.

10.14 סביר לקחת מקדם הפחתה עבור הצורה והמידות למגרש מס' 106 סביב 0.7 ולמגרש מס' 108 סביב 0.8.

10.15 כל השטח שמיועד לדרך ושצ"פ (בכל החלקה) בחלקה נוטרל ולא נלקח בחשבון באיזון והחלק המוקצה לצדדים חושב לפי החלק היחסי של כל צד ממה שנותר בחלקה אחרי ניכוי הדרך והשצ"פ.

10.16 נדרש זמן רב עד שתאושר תוכנית לשינוי יעוד חלק ממגרש מס' 102 לכן סביר לקחת שטח של כ-10 דונם מהמגרש הנ"ל כשטח עם פוטנציאל עתידי לשינוי ייעוד (שטח אשר נכלל בתוכנית המתאר של הכפר ומיועד לחקלאות).



Zoubi Iyad, B. A, M. P. A & Real Estate Appraiser	זועבי איאד M. P. A, B. A. ושמאי מקרקעין מוסמך
טל': 04-6772327, נייד: 052-3340703, פקס: 04-6772356	
כתובת: ת.ד. 82, מיקוד 19328, טמרה יזרעאל (בגלבוץ)	

11. טבלת הקצאה ואיזון, תוכנית מפורטת מס' ג/גל/מק/112 : (מעדכנת הטבלה מיום 6/07/09). אופציה קיימת לפי הצעת החלוקה המצורפת :

מס"ד	שם הבעלים	גו"ח	שווי יחסי	שווי יוצא			איזון	
				מס' מגרש	שטח המגרש במ"ר	שווי מתואם מקדמי התאמה לפי שטח במעוגל	לחת בשווה כסף ב-שטח	לקבל בשווה כסף ב-שטח
1	קק"ל + פרטיים למעט בניו של האני (ראה נספח מצורף לטבלה)	17098/1	99.2154 %	17098/1	174,773	4,369,325	39,400	
				חקלאי				
				102/1	10,000	400,000		
				חקלאי עם פוסטנציאל				
				102/2	99,433	2,485,825		
				חקלאי				
				103	701	21,030		
				מתקנים הנדסיים				
				104	16,477	1,153,390		
				מגורים				
				105	13,128	918,960		
מגורים								
106	534	26,166						
מגורים								
108	629	35,224						
מגורים								
113	330	9,900						
ספורט								
114	14	420						
שב"צ								
	סה"כ	316,383						
	סה"כ	9,420,240						
	סה"כ מתואם הפחתה למושע	8,007,204						
2	הבנים של האני באסל ת"ז 201506094 אחמד ת"ז 305076796 תופיק ת"ז 315728428	17098/1	0.2615 %	17098/1	2,944	103,040	39,400	
				חקלאי עם פוסטנציאל				
				0.2615 %				
				עתידי לשרותי דרך				
				0.2615 %				
0.7846 %								



Zoubi Iyad, B. A, M. P. A & Real Estate Appraiser	M. P. A, B. A. זועבי איאד ושמאי מקרקעין מוסמך
טל': 04-6772327, נייד: 052-3340703, פקס: 04-6772356	
כתובת: ת.ד. 82, מיקוד 19328, טמרה יזרעאל (בגלברע)	

איזון		שווי יוצא				שווי נכנס			
לקבל בשווה כסף ב-ש	לתת בשווה כסף ב-ש	שווי מתואם מקדמי התאמה לפי ש במעוגל	שטח המגרש במ"ר	מס' מגרש	גו"ח	שווי יחסי	גו"ח	שם הבעלים	מס"ד
0	0	0	4,785	109	17098/1	0	17098/1	דרך	3
0	0	0	36,469	110	17098/1	0	17098/1	דרך	4
0	0	0	775	111	17098/1	0	17098/1	דרך	5
0	0	0	365	112	17098/1	0	17098/1	שצ"פ	6
0	0	0	400	107	17098/1	0	17098/1	שצ"פ	7
0	0	0	424	115	17098/1	0	17098/1	שצ"פ	8
			סה"כ 43,218						
39,400	39,400	8,110,244	362,181		17098/1	100 %	17098/1	סה"כ	9



Zoubi Iyad, B. A, M. P. A & Real Estate Appraiser	M. P. A, B. A. זועבי איאד ושמאי מקרקעין מוסמך
טל': 04-6772327, נייד: 052-3340703, פקס: 04-6772356	
כתובת: ת.ד. 82, מיקוד 19328, טמרה יזרעאל (בגלבוץ)	

12. השומה :

לאור כל האמור לעיל ובהתחשב במכלול הגורמים והשיקולים שפורטו בשומה, הגני מעריך את תשלומי האיזון שעל כל צד לשלמו למשנהו כדלקמן :

בניו של האני ישלמו לפרטיים ולממ"י סך של : 39,400 ₪

(שלושים ותשע אלף ארבע מאות ₪)

הצהרה :

ערכתי את השומה עפ"י מיטב ידיעותיי המקצועיות וניסיוני ובהתאם לתקני הועדה לתקינה שמאית .  
אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות או במזמין העבודה .  
"הזו"ח הוכן עפ"י הוראות סימן ז' לפרק ג לחוק התו"כ-1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית)-1966 ועל-פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית" .



17/10/13

1383

איאד זועבי

תאריך

מס' רשיון

חתימת השמאי

שם שמאי המקרקעין

13

