

חלף חליל

שמאות מקרקעין והנדסה

כפר ראמה – ת.ד. 276 – מיקוד 30055

טלפקס- 04-9985787

khkh1972@yahoo.com

דואר אלקטרוני



תאריך: 02/06/2018

לכבוד
מועצה מקומית דיר אלאסד
דיר אלאסד



טבלאות איזון לתכנית מפורטת מוצעת

מס' 260-0640581

גוש : 18819

חלק מחלקות : 38,4





1. רקע כללי:

נתבקשתי לערוך טבלת איזון לתכנית מוצעת מס' 260-0640581 בחלקות הנ"ל, תכנית חלוקה ללא הסכמת הבעלים, שינוי קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט.

2. התאריך הקובע לשומה:

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה להיום.

3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר:

הביקור בנכס נערך ביום 02/06/2018 ע"י החתום מטה.



4. פרטי המקרקעין:

גוש : 18819

חלקות : 38, 4

ישוב : דיר אלסד

ועדת תכנון : מרחבית – בקעת בית הכרם

5. תאור המקרקעין:

איזור מגורים בשכונה הצפון מערבית לכפר דיר אלסד, דרך סלולה עוברת לאורך החזית המערבית למתחם התכנית הנ"ל



6. תאור השטח:

התכנית כוללת איחוד וחלוקה חדשים בהתאם לטבלאות:

מצב מאושר

חלקה מס' ארעי	שטח מ"ר	ייעוד
902	14,142	מבנים ומוסדות ציבור
1004/3	930	מגורים ב'
סה"כ	15,072	

מצב מוצע

חלקה מס' ארעי	שטח מ"ר	ייעוד
9021	14,142	מבנים ומוסדות ציבור
1044	930	מגורים ב'
סה"כ	15,072	



7. החלקות:



המתחם הנ"ל כולל מגרש ביעוד מגורים ב' שמספרו בהתאם לתכנית ג/בכ/מק/10649/6/14
 1004/3 בשטח 930 מ"ר סימוכין לטבלת האיזון ורשום ע"ש קאסם פרדוס, קאסם סאלח, עלי סאהר, ואסעד יונס מוחמד טאהא.
 כמו כן המתחם כולל מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבוריים שמספרו 902 בשטח 14,142 מ"ר.

8. תוכניות:



על המתחם חלה תכנית מס' ג/בכ/מק/16049/6/14 שפורסמה למתן תוקף מיום 27/4/2017 ב.י.פ. מס' 7490
 ייעוד: מגורים ב'.
 אחוזי בניה: בסה"כ 168% (108% שטח עיקרי + 60% שטחי שירות)
 מס' קומות: 3 קומות מעל קומת עמודים.
 שטח מגרש מינימאלי: 400 מ"ר אך לא פחות מ- 250 מ"ר.
 מספר יח"ד בדונם: 4.

9. הזכויות בחלקה:



גוש	מגרש	שטח רשום מ"ר	בעלים רשומים לפי נסח הרישום	חלקים במגרש
18819	902	14,142	מדינת ישראל	בשלמות

שם בעל הזכויות	מס' זהות	החלק בחלקה בהתאם לנסח רישום
קאסם פרדוס	57005613	0.05339
קאסם סאלח	50914225	0.05339
עלי סאהר	304922487	0.00564
טאהא מוחמד	52077286	0.19619
טאהא חסן	53857272	0.16537
אסדי אחמד	59917450	0.10206
טאהא יונס	56304819	0.19069
טאהא אברהים	55182836	0.22807
טאהא ח'יריה	23388911	0.00519

החלקים בהתאם לנסח רישום עדכני



10. גורמים ושיקולים בשומה :



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

דרישה זו אין פירושה שהמגרש החדש חייב להיות בתחום המגרש המקורי או סמוך לו. פירוש כזה מסכל את כוונת המחוקק הדורש להגיע לפתרון אופטימאלי ככל שניתן (בג"צ 4914/91 – איראני נ. שר הפנים).

ב. יש לשמור על השווי היחסי, ז"א שוויו של המגרש החדש ביחס לשווי סך כל המגרשים החדשים יהיה ככל האפשר כשווי מגרשו המקורי של הבעל ביחס לשווי סך כל המגרשים הישנים. האיזון היחסי שצריך להישמר הינו בשווי המגרש ולא בגודלו.



(בג"צ 4914/91 הנ"ל ו ת.א 100/91 ועדה מקומית חיפה נ. חברת החשמל).

ג. בהעדר אפשרות לשמור על השווי היחסי יאוזנו הפערים בין הבעלים השונים בתשלומי איזון.

ד. במלאכת האיזון אין להפריד בין שני ההליכים של איחוד וחלוקה ושינוי היעוד אלא יש לקחת בחשבון גם את עליית ערכם של המגרשים עקב שינוי היעוד (בג"צ 4914/91 – איראני נ. שר הפנים).

ה. מחירי מקרקעין באזור.

ו. צורת המגרשים, ייעוד ומיקומם.

ז. מחוברים לא נלקחו בחשבון במלאכת האיזון.

יא. התכנית המוצעת לא משנה בעלויות.



יב. טבלת האיזון ערוכה לפי הוראות מבא"ת, תקנות התכנון והבניה (איחוד וחלוקה) 2009.

11. הצהרות :

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"ה – 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו- 1966 ועל פי ההתקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.



02/06/2018	835
.....
תאריך	מספר רשיון	חתימת השמאי	שם שמאי המקרקעין

חליל חלף
שמאי מקרקעין
מ.ד. 835







חלף חליל

שמאות מקרקעין והנדסה
כפר ראמה – ת.ד. 276 – מיקוד 30055
טלפקס- 04-9985787

דואר אלקטרוני khkh1972@yahoo.com

2/6/2018

טבלאות הקצאה ואיזון ג/בכ/מק/16049/10/15

תשלומי איזון		מצב יוצא							מצב נכנס							ניתוני המקרקעין					סידורי	
בעל זכות		שווי יחסי כולל למצב יוצא	שווי יחסי	שווי מצב יוצא	החלק במגרש	שטח המגרש	ייעוד	מגרש	שווי יחסי כולל לחלק המשתתף מהמגרש	שווי יחסי	שווי מצב נכנס	שטח נכלל בעלי זכויות	החלק בחלקה בהתאם לטבלת האיזון	מס' זהות	שם בעל הזכויות	שטח בתחום איחוד וחלוקה	שטח בתחום הקו הכחול של התוכנית	שטח רשום	מגרש בהתאם לתכנית מאושרת	גוש		
ישלם	יקבל																				שטח בתחום הקו הכחול של התוכנית	שטח רשום
0	0	1.00	1.00	558000	100%	930	מגורים ב'	1044	1.00	1.00	558000	930	0.05339	57005613	קאסם פרדוס	930	930	930	1004/3	18819	1	
													0.05339	50914225	קאסם סאלח						2	
													0.00564	304922487	עלי סאהר						3	
													0.19619	52077286	טאהא מוחמד						4	
													0.16537	53857272	טאהא חסן							
													0.10206	59917450	אסדי אחמד							
													0.19069	56304819	טאהא יונס							
													0.22807	55182836	טאהא אבראהים							
0.00519	23388911	טאהא ח'יריה																				
0	0					14,142	מבנים ציבוריים	9021	0	-	0	14142	1.00000		מדינת ישראל	14,142	14,142	14,142	902	18819	5	
0	0			558,000		15,072			1	1	558,000	15,072					15,072				סה"כ	6

2/6/2018

.....
תאריך

835

.....
מספר רשיון

.....
חתימת השמאי

חליל חלף

.....
שם שמאי המקרקעין

חליל חלף
שמאי מקרקעין
מ.ד. 835

