

عاطف عالم



עאטף עאלם

כלכלן ושמאי מקרקעין מוסמך
اقتصادي مخمن اراضي مرخص
חבר לשכת שמאי מקרקעין

תאריך : 20.7.05

מס' : 1948 ג'

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מבוא העירייה

21-07-2005

נתקבל

היום 25/7

לכבוד

מר אסעד עואודה – מהנדס

כפר כנא

=====

א. נ.

הנדון :

טבלת איזון

חלקה 75 גוש 17396

כפר כנא

=====

1- מטרת השומה :

נתבקשתי לערוך טבלת איזון בהתאם לחוות דעת ותכנית חלוקה של המודד גאזי מסאלחה , ובהתאם לסיכום ביני לבין שמאי הועדה מר אבישי זיו מיום 4.5.05 .

2- הבקור בנכס :

בקרתי במקום בתאריך : 25.6.03 .

3 – מסמכים שהומצאו בפני :

חוות דעת ותשריט חלוקה של המודד גאזי מסאלחה (מצ"ב) .
נסח רישום .

4- החלקה :

שטח החלקה הרשום 1745 מ"ר .

צורת החלקה דמויית טרפז .

בחלקה בנויים שני מבני מגורים .

5 – תשריט חלוקה מוצע :

החלקה חולקה לשלשה מגרשים .
מגרשים A / 75/3 , 75/2 - מגרש 75/2 בשטח של 344 מ"ר עליו קיים מבנה .
מגרש A / 75/3 בשטח של 429 מ"ר עליו קיים מבנה .

שני המגרשים צמודים לכביש שמוביל לחלקה – דרך מס' 49 .

צורתם אי ריגולרית .

מגרש B / 75/4 - שטח המגרש 813 מ"ר צורתו דמויית טרפז, מגרש פנימי
דרך רשומה ברוחב 2 מ' מצד מזרחי וזכות מעבר ברוחב 4 מ' מצד צפוני .
למגרש חזית לדרך מס' 49 ברוחב 3.3 מ' .

מגרש 75/1 - הרחבה לדרך קיימת (דרך) בשטח של 159 מ"ר .

6 – הזכויות בחלקה :

לפי הרישום בנסח טאבו

1-	יחיא עבדול קאדר עומר עלי עואודה -	1/2
2-	עואודה הודא	1/16
	עואודה גיול	1/16
	צאלח עבדול קאדר עומר עלי	1/4
	עואודה נגדיה	1/16
	עואודה גילאל	1/16

7- ת.ב.ע :

על החלקה חלה ת.ב.ע 8588 שפורסמה למתן תוקף ביום 1/8/99
מגרשים 75/2 , 75/3 , 75/4 - מסווגים כאזור מגורים א'
מגרש 75/1 - דרך
באזור מגורים ניתן לבנות 168% בשלש קומות מעל קומת עמודים
שטח מגרש מינימלי 400 מ"ר

8- שיקולים :

- א. מחירי מקרקעין באזור .
- ב. מיקום המגרשים .
- ג. צורת המגרשים .
- ד. נלקח בחשבון מקדם חזית עורף כ- 1.05 .
- ה. נלקח בחשבון ששני מגרשים 75/2,3 מוקצים לאותם בעלים .

9- שווי המגרשים :

מס' מגרש	מקדם	שווי בנקודות
75/2	1.05	362
75/3/A	1.05	451
75/4/B	1	813
סה"כ שווי החלקה		1626

عاطف عالم



עאטר עאלם

כלכלן ושמאי מקרקעין מוסמך
اقتصادي مخمن اراضي مرخص
חבר לשכת שמאי מקרקעין

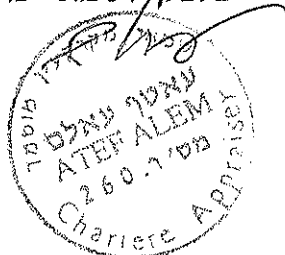
10 – טבלת איזון והקצאה :

שם	חלק בנסח	מגרש לקבל	שווי מגרשים בנקודות	חלק יחסי	תשלומי איז
יחיא עבדול קאדר עומר עלי עואודה	0.5	75/4/B	813	0.5	00
עואודה הודא- ת.ז 028166320 עואודה ג'ול-ת.ז 023290844 צאלח עבדול קאדר עומר עלי עואודה – ת.ז 20610655 עואודה נגדיה-ת.ז 028360246 עואודה ג'לאל –ת.ז 2822236	1/16 1/16 1/4 1/16 1/16 0.5	75/2,75/3/A	813	0.5	00
סה"כ	100%		1626	100%	00
מועצה מקומית כפר כנא	-	75/1	-	-	-

הנני מצהיר בזה כי אין לי כל חלק או עניין בנכס הנשום וכי שומתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותי והבנתי המקצועית.

ולראיה באתי על החתום

עאטר
כלכלן ושמאי מקרקעין
עאלם



טבלת חלוקה מאושרת :

חתימה	ת.ז.	בעלים	השטחים בדונמים מס	מספר החלקות	
				סופיים	אזעיים
		מ.מ.כ.כנא	0.159	(דרך)	75/1
	020610655	עואודה סאלח	0.344		75/2
	02816632 023290844 028360246 02822236	עואודה חודא עואודה ג'זל עואודה נגדיה עואודה ג'לאל	0.415	9	75/3
19/8/81	020610663	עואודה יחיה	0.827		75/4
			1.745	75	

טבלת איחוד וחלוקה :

חתימה	ת.ז.	בעלים	השטחים בדונמים מס	מספר החלקות	
				סופיים	אזעיים
			0.380		75/3
			0.49		A
	02816632 023290844 028360246 02822236	עואודה חודא עואודה ג'זל עואודה נגדיה עואודה ג'לאל	0.429		75/3/A

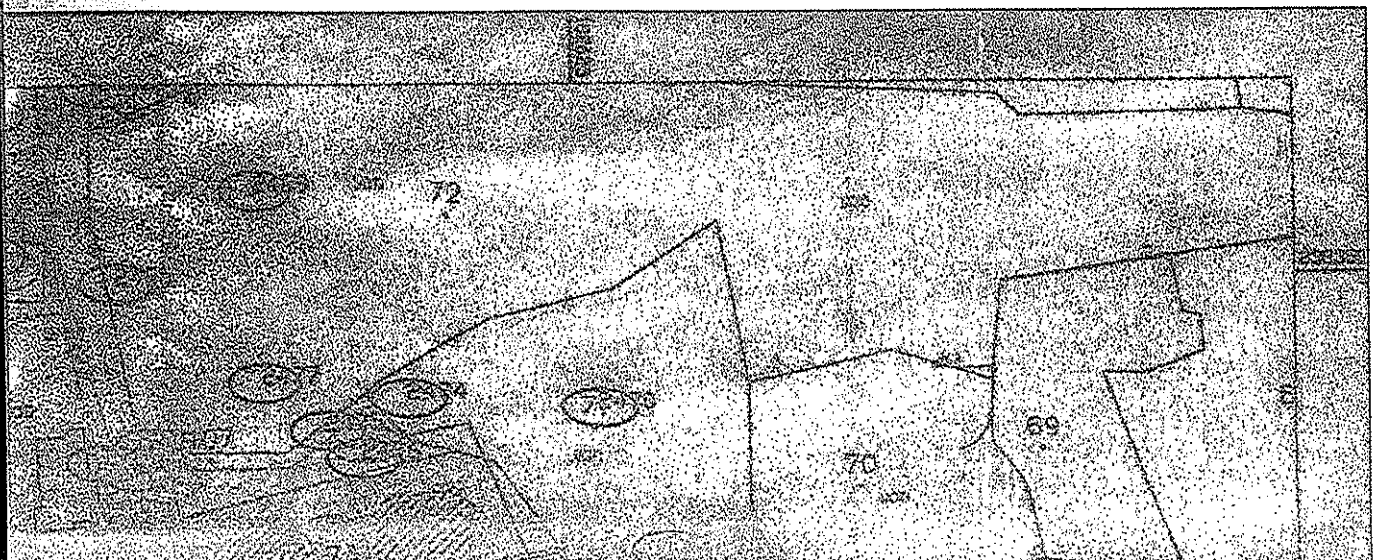
טבלת איחוד וחלוקה :

חתימה	ת.ז.	בעלים	השטחים בדונמים מס	מספר החלקות	
				סופיים	אזעיים
			0.775		75/4
			0.38		B
19/8/81	020610663	עואודה יחיה	0.813		75/4/B

טבלת איחוד וחלוקה מוצעת

חתימה	מספר ת.ז.	השם	השטחים ב.ד.מ	מספר החלקות	
				סופיים	אזעיים
		מ.מ.כ.כנא	0.159	(דרך)	75/1
	020610655	עואודה סאלח	0.344		75/2
	02816632 023290844 028360246 02822236	עואודה חודא עואודה ג'זל עואודה נגדיה עואודה ג'לאל	0.429		75/3/A
19/8/81	020610663	עואודה יחיה	0.813		75/4/B
			1.745	75	

עודה יחיא .



17396 גוש

71

73

75/1

75/2

75/3

75/3/A

75

75/4

75/4/B

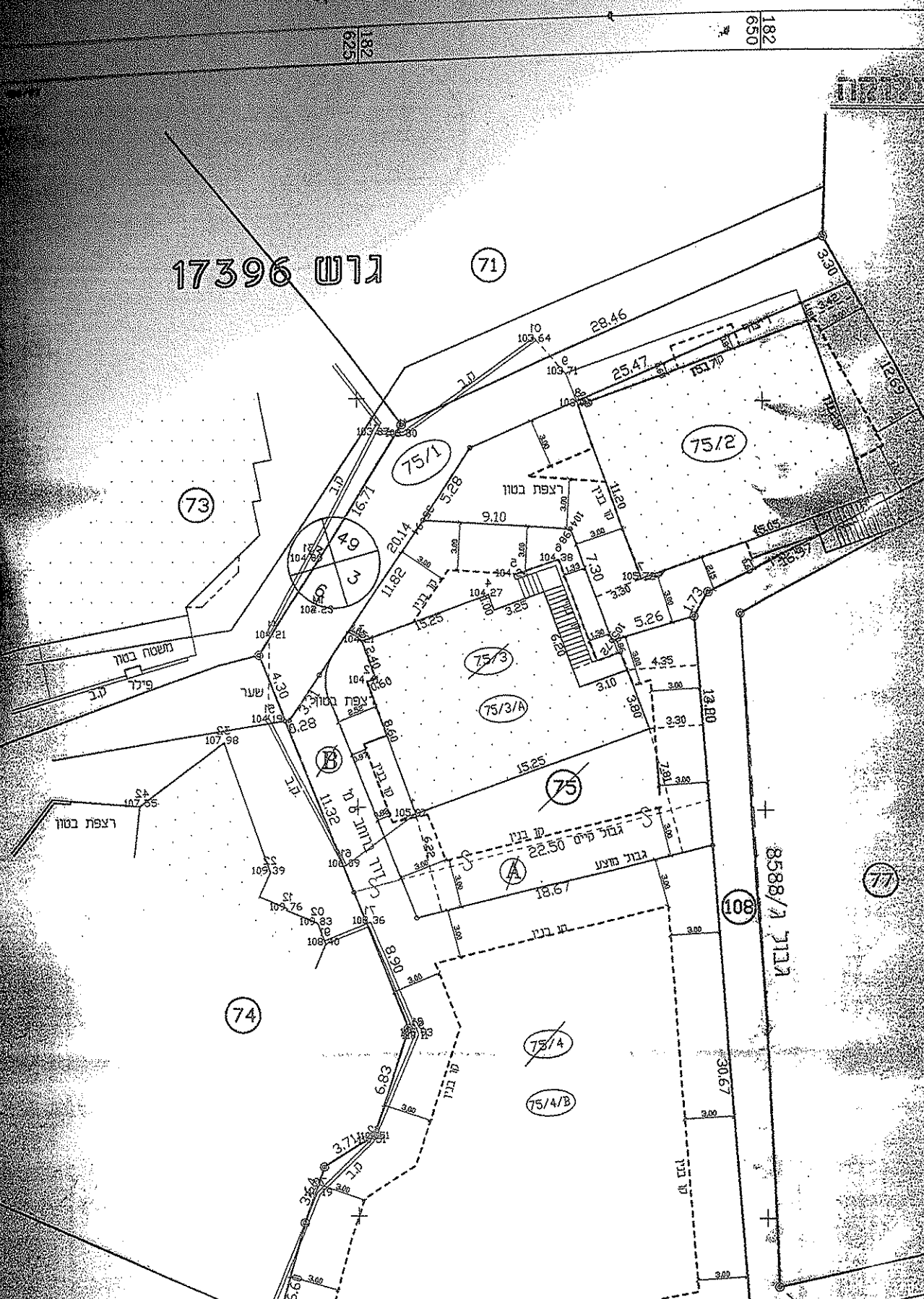
74

77

8588/ג גבול

108

76



התכנית פורסמה לאישור
בעתונות בתאריך 9.9.05

ועדה מקומית מבוא העמקים
אישור תכנית מס' 23/9533/2/1/8
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 20.4.06 ביום 20.4.06
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

הודעה על אישור תכנית מס' 23/9533/2/1/8
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 524
מיום 7.9.05