



# עאטף עאלם

## عاطف عالم

اقتصادي مخمن عقارات مؤهل

כלכלן ושמאי מקרקעין מוסמך

שמאי מקרקעין



חבר לשכת

יום רביעי 06 יוני 2007  
מס' תיק : 2983 ב'

יו"ר העמקים

לכבוד  
מר נאيف חטיב  
כפר כנא

א.נ.,

הנדון : טבלת הקצאה ואיזון – תכנית 8/מע/מק/67/8588  
חלקה 26 בגוש 17397  
כפר כנא

הודעה על אישור תכנית מס' 67/8588/מק/מע/8
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5791
מיום 6.4.07

ועדה מקומית "מבוא העמקים"
אישור תכנית מס' 67/8588/מק/מע/8
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 4 (2007) מיום 20.11.07
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה

התכנית פורסמה לאישור  
בעתונות בתאריך 20.11.07



### תוכן העניינים

3	1. מטרת חוות הדעת
3	2. הבקור בנכס
3	3. התאריך הקובע לשומה
3	4. תיאור האזור
3	5. החלקה
4	6. ת.ב.ע
4	7. גורמים ושיקולים בשומה
5-6	8. טבלת איזון

1. מטרת חוות הדעת:

נתבקשתי לערוך טבלת איזון לחלוקה שנערכה ע"י המודד שעבאן מוחמד – תכנית 8/מע/מק/67/8588.

2. הביקור בנכס:

ערכתי בקור בנכס בתאריך: 20.11.06

3. התאריך הקובע לשומה:

תאריך עריכת חוות דעת זו.

4. תיאור האזור:

איזור מגורים בשכונה מזרחית.

טופוגרפיה הררית מתונה.

קיים פיתוח.

5. החלקה:

סה"כ שטח החלקה הרשום 6966 מ"ר.

צורת החלקה טרפז. קיימים מבנים, גובלת בדרכים מכל הצדדים.

דרך מסי 77 ברוחב מתוכנן 10 מ' – סלולה.

דרך עורפית מסי 31 ברוחב מתוכנן 6 מ' – עדיין לא הותוותה.



## זכר לשכת שמאי מקרקעין

### 6. ת.ב.ע. :

על החלקה חלה תכנית מתאר ג/ 8588 אשר פורסמה למתן תוקף מס' 4790 מיום 1.8.99.

יעוד :

כ- 5991 מ"ר מגורים א'

975 מ"ר דרכים

6966 -

סה"כ

סה"כ אחוזי בניה - 168%

גודל מגרש מינימאלי 400 מ"ר, לא יפחת מ- 250 מ"ר.  
 קומות - 4 ללא עמודים - 3 קומות מעל עמודים  
 קוי בניין - קידמי 3 מ' - צדדי ואחורי : 3 מ' או אפס בצד אחד  
 ללא פתחים.

מוצעת תכנית 8/מע/מק/67/8588 :

שטח מיועד למגורים א' - 5985 מ"ר

שטח לדרכים - 981 מ"ר

הוראות בניה בהתאם לתכנית מס' ג/8588.

### 7. גורמים ושיקולים בשומה :

א. מחירי מקרקעין באזור.

ב. מיקום המגרשים

ג. יעוד

ד. צורה רוחב ועמק.

ה. מקדמים : מגרש עורפי - מקדם = 1

חזיתי - מקדם = 1.05

פינתי - מקדם = 1.05

ו. מבנים ומחוברים לא נלקחו בחשבון במלאכת האיזון.

נצרת - בניין ופא סנטר - רז"ת תאופיק זיאר, ת.ד. 50009 טל - 046080217

פקס : 6562014 נייד 0522489568

E.MAIL - ATEFALEM@012.NET.IL



## 8. טבלת הקצאה ואיזון :

מס'	בעלים	מס' חלק יחסי	מצב חדש					מס' חלק יחסי	מס' חלק יחסי	תשלומי איזון
			מס' מגרש	חלק במגרש	שטח מגרש במ"ר	מקדם	יעוד			
1	נסר בן סעיד דהאמשה 2-52539871	0.1099	106 (26/3)	1	656	1.05	מגורים א'	689	0.1099	00
2	נאיר בן חמוד חטיב 52553872	0.11585	105 (26/4)	1	692	1.05	"	726	0.11585	00
3	מוסא בן אחמד זריק 2061763	0.11585	104 (26/5)	1	660	1.1	"	726	0.11585	00
4	ג'ודאת בועליחטיב 21127816	0.07364	107 (26/2)	1/2	836	1.1	"	460	0.07364	00
5	מוחמד בן עלי חטיב 5244768	0.07364	107 (26/2)	1/2	836	1.1	"	460	0.07364	00
6	מוחמד דרויש אמארה 113079	0.06388	(26/9)103 (26/8)102 (26/6)100	1/5 1/5 1/5	602 766 572	1.05 1 1.05	"	400	0.06388	00
7	אחמד דרויש אמארה 2061427	0.06388	(26/9)103 (26/8)102 (26/6)100	1/5 1/5 1/5	602 766 572	1.05 1 1.05	"	400	0.06388	00
8	סעדה דרויש אמארה 1062411	0.06388	(26/9)103 (26/8)102 (26/6)100	1/5 1/5 1/5	602 766 572	1.05 1 1.05	"	400	0.06388	00
9	פאטמה דרויש אמארה 136838	0.06388	(26/9)103 (26/8)102 (26/6)100	1/5 1/5 1/5	602 766 572	1.05 1 1.05	"	400	0.06388	00
10	אמנה דרויש אמארה 2062010	0.06388	(26/9)103 (26/8)102 (26/6)100	1/5 1/5 1/5	602 766 572	1.05 1 1.05	"	400	0.06388	00
11	רשות הפיתוח סה"כ	0.19166	(26/7)101		1201	1	"	1201	0.19166	00
12					5985			6262	100%	00

נצרת - בניין ופא סנטר - רוז' תאופיק ז'אר , ת.ד. 50009 טל - 046080217

פקס : 6562014 נייד 0522489568

E.MAIL - ATEFALEM@012.NET.IL



זכר לשכת  שמאי מקרקעין

מצב חדש								מצב קודם	בעלים	מס'
תשלומי איזון	שווי יחסי	שווי בנקודות	יעוד	מקדם	שטח מגרש במ"ר	חלק במגרש	מס' מגרש (26/1)	חלק יחסי		
			זרך		975	1	200 (26/1)		מועצה מקומית כפר כנא	.13
			זרך		3	1	300 (26/11)			
			זרך		3	1	400 (26/10)			
00					6966 מ"ר				סה"כ	

הנני מצהיר בזה כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס הנדון וכי חוות דעתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותי והבנתי המקצועית.

ולראיה באתי על החתום

עאטף עאלם  
כלכלן ושמאי מקרקעין מוסמך

נצרת - בניין ופא סנטר - רז' תאופיק זיאר , ת.ד. 50009 טל - 046080217

פקס : 6562014 נייד 0522489568

E.MAIL - ATEFALEM@012.NET.IL

11/04/2007 תאריך  
כ"ג בניסן תשס"ז  
דף 1 שעה 10:14  
נסח מס. 23578

לשכת רישום מקרקעין נצרת  
העתק רישום מפנקס הזכויות

נת ישרא ל  
משרד המשפטים  
רישום והסדר מקרקעין

17397 : א חלקה : 26

מחוז הצפון רשות מקומית שטח החלקה במ"ר סוג מקרקעין מירי

בעלות

שטר	תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	רשות הפתוח
003430	19/11/1976	מכר	החלק בנכס 6/40	
002394	12/06/1977	מכר	60/1440	
000287 0001	25/01/1978	ירושה	92/1440	מוחמד דרויש אמארה ת.ז. 113079
			92/1440	אחמד דרויש אמארה ת.ז. 2061427
			92/1440	סעדה דרויש אמארה ת.ז. 1062411
			92/1440	פאטמה דרויש אמארה ת.ז. 136838
			92/1440	אמנה דרויש אמארה ת.ז. 2062010
000828	02/02/1989	מכר	7656/69660	נסר בן סעיד דהאמשה ת.ז. 2-52539871
		הערות: תוקן לפי שטר 4359/92		
		הערות: תוקן לפי שטר 4359/92	8070/69660	נאיף בן חמוד חטיב ת.ז. 0-52553872
		הערות: תוקן לפי שטר 4359/92	8070/69660	מוסא בן אחמד זריקי ת.ז. 2061763
		הערות: תוקן לפי שטר 4359/92	5130/69660	ג'ודאת-בן עלי חטיב ת.ז. 2112781-6
		הערות: תוקן לפי שטר 4359/92	5130/69660	מוחמד בן עלי חטיב ת.ז. 5244768

הערות

מחוז הצפון רשות מקומית שטר תאריך מהות הפעולה סעיף 11א(1) (2) מסד מע"מ - נצרת פקודת המסים 26/02/1995 003149 0001