

תוכן העניינים

3	1. רקע קללי	1
3	2. המועד הקובע	2
3	3. מועד הביקור	3
3	4. פרטי המקרקעין	4
4	5. תאור המקרקעין	5
4	6. המצב התכנוני	6
5	7. תוכנית נשוא טבלת הקצאה והאיזון	7
5	8. הזכויות בנכס	8
5	9. גורמים ושיקולים	9
6	10. טבלאות הקצה ואיזון	10
10	11. הצהרות	11



مخمن عقارات وهندسة بناء

فتحي حجيرات

פתחי חוגיראת
שמאי מקרקעין והנדסאי בניין

1. רקע כללי:

טבלת הקצאה ואיזון בחלוקות הנ"ל לפי תשריט חלוקה ללא הסכמת הבעלים.
שערך ע"י מודד טאהא זידאן מיום 25/3/2013 .

2. המועד הקובע:

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצה והאיזון הינו 25/5/2013 .

3. מועד הביקור וזהות המבקר:

ביקור בנכס נערך ביום 10/4/2013 ע"י החותם מטה .

4. פרטי המקרקעין:

חלקות 56,55 , בגוש 17480 .

חלק מחלקה 54 , 58 , בגוש 17480 .

חלק מחלקה 3 בגוש 17586

מעוצה מקומית עוז"ר

כפר מנדא- בנין אבו שקרה ת.ד 905 טלפקס: 04-9863467 נייד: 052-3887776

E-mail : Fathe5@walla.com

פתחי חוגיראת

שמאי מקרקעין והנדסאי בניין

5. תאור המקרקעין:

איזור מגורים בשכונה מערבית לכפר עוזייר, בניה דלה באזור.
איזור נמוך יחסית, צפופית לאזור הנ"ל קרקעות חקלאיות, פיתוח חלקי.

6. המצב התכנוני:

על החלקה חלה תכנית מס' ג/ 13725 שפורסמה למתן תוקף מיום 2.4.08 י.פ. 5790.
אחוזי בניה: 140% סה"כ - 90% עיקרי, 50% שירות.
מס' קומות: 4, גובה במטרים - 14 מ'.
שטח מגרש מינימאלי: 400 מ"ר או כפי שקיים.
קווי בניה - צדדי 3 מ', אחורי 3 מ', קדמי - לפי תשריט או 3 מ'.

7. התוכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון:

מטרת תוכנית ג/20401 היא:
חלוקת החלקות הנ"ל למגרשים.
טבלת זכויות והוראות בניה בהתאם לאזור מגורים ב' 2 לפי מפורטת ג/ 13725.

8. הזכויות בנכס:

החלקות שנכללות בטבלת ההקצאה והאיזון הן חלקות המצויות בבעלות פרטית.
לפי צילום נסחי רישום (מצ"ב).

מצ"ב נסח רישום.

נייד: 052-3887776 טלפקס: 04-9863467 ת.ד. 905 כפר מנדא- בניין אבו שקרה

E-mail : Fathe5@walla.com



לשכת יעוץ
הנדסה יעוץ בישראל

פתחי חוג'ראת

مخمن عقارات وهندسة بناء

שמאי מקרקעין והנדסאי בניין

9. עקרונות גורמים ושיקולים :

להלן העקרונות הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בהערכת שווים של המקרקעין במצב נכנס ובמצב יוצא :

- א. כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה .
- ב. שוויון של המגרש שיוקצה ביחס לשווים של סך המגרשים החדשים שנוצרו יהיה ככל האפשר כשוויון של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך המגרשים הקודמים .
- ג. לא הייתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות , יהיה מקבל ההקצאה זכאי לקבל מהוועדה המקומית תשלום ההפרש , ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה משוויו של המגרש הקודם , חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש .
- ד. טבלת האיזון נערכה לקרקע בלבד ואינה מביאה בחשבון את " המחברים " – הבינו הקיים ולא השקעות הקשורות בבנין .
- ה. טבלת האיזון מבוססת על נתוני השטחים המופיעים בתשריט המוצעת .
- ו. השטחים לצורכי הצובר הוכנסו לטבלה במצב המוצע " מתחת לקו " .
- ח. מחירי מקרקעין באזור , מחיר נקודה אקויוולנטי במצב נכנס 360 ₪ , מחיר נקודה אקויוולנטי במצב יוצא 400 ₪ .
- ט. מקדם מחיר לקרקע חקלאית = 0.65

כפר מנדא- בניין אבו שקרה ת.ד. 905 טלפון: 04-9863467 052-3887776 נייד: 052-3887776

E-mail : Fathe5@walla.com



فتحي حجيرات

مخمن عقارات وهندسة بناء

פתחי חוג'יראת

שמאי מקרקעין והנדסאי בניין

הנדסי קרקע בנישואל
לשבת שטחי

10.טבלת הקצאה ואיזון:

פרטי החלקות הקיימות											
שווי יחסי (באחוזים)	שווי מצב נכנס בנקודות (במעוגל)	יעוד	החלקים בבעלות	שעבודים	מס' זהות	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכלול בחלקה החדשה (במ"ר)	שטח חלקה הרשום (במ"ר)	חלקה	גוש	מס'
8.406%	2655	מגורים א'	1/10		2098292	מוחמד יחיא ח'טיב	26552	41070	54	17480	1
8.406%	2655	"	1/10		2098308	אחמד יחיא ח'טיב	26552	41070	54	17480	2
8.406%	2655	"	1/10		2113039	עלי יחיא ח'טיב	26552	41070	54	17480	3
8.406%	2655	"	1/10		2055857	סעיד יחיא ח'טיב	26552	41070	54	17480	4
8.406%	2655	"	1/10		2098304	מחמוד יחיא ח'טיב	26552	41070	54	17480	5
8.406%	2655	"	1/10		2098301	תופיק יחיא ח'טיב	26552	41070	54	17480	6
8.406%	2655	"	1/10		2055938	עורסאן יחיא ח'טיב	26552	41070	54	17480	7
8.406%	2655	"	1/10		2098474	עבדאלע'ני יחיא ח'טיב	26552	41070	54	17480	8
8.406%	2655	"	1/10	רשומה משכנתא לבנק טפחות	2098477	עבד אלמונעם יחיא ח'טיב	26552	41070	54	17480	9
8.406%	2655	"	1/10		5020322	עבד אלרחים יחיא ח'טיב	26552	41070	54	17480	10
1.432%	452	מגורים +חקלא'	1/6		5004409	יאטר אחמד עומר	2714	2714	55	17480	11
1.2245%	387	"	1/6		5004409	יאטר אחמד עומר	2908	2908	56		
1.432%	452	"	1/6		54802921	ראסם אחמד עומר	2714	2714	55	17480	12
1.2245%	387	"	1/6		54802921	ראסם אחמד עומר	2908	2908	56		
1.432%	452	"	1/6		59336313	מוחמד אחמד עומר	2714	2714	55	17480	13
1.2245%	387	"	1/6		59336313	מוחמד אחמד עומר	2908	2908	56		

נייד: 052-3887776 ת.ד: 905 טלפקס: 04-9863467 ת.ד: 905 טלפקס: 04-9863467

E-mail : Fathe5@walla.com

כפר מנדא- בניין אבו שקרה

فتحي جيرات

مخمن عقارات وهندسة بناء



לשכת עמאן
המקרקעין בישראל

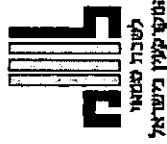
פתחי חוג'ראת

שמאי מקרקעין והנדסאי בניין

1.432%	452	"	1/6	27570316	עומר אחמד עומר	2714	2714	55	17480	14
1.2245%	387	"	1/6	27570316	עומר אחמד עומר	2908	2908	56		
1.432%	452	"	1/6	28337467	דאב אחמד עומר	2714	2714	55	17480	15
1.2245%	387	"	1/6	28337467	דאב אחמד עומר	2908	2908	56		
1.432%	452	"	1/6	28361301	עאמר אחמד עומר	2714	2714	55	17480	16
1.2245%	387	"	1/6	28361301	עאמר אחמד עומר	2908	2908	56		
100%	31587									סה"כ
	0.000%	דרכים ושטחי ציבור			מעוצה מקומית עוזייר	2940		58	17480	17
	0.000%	"				397		59	17480	18
	0.000%	"				730		3	16586	19

נייד: 052-3887776 טלפוקס: 04-9863467 ת.ד. 905 פנר מנדא- בניין אבו שקרה

E-mail : Fathe5@walla.com



לשכת מסחר
התפקידים משולבים

فتحي حجيرات

مخمن عقارات وهندسة بناء

פתחי חוגיראת

שמאי מקרקעין והנדסאי בניין

תשלומי איזון בש"ח	שווי יחסי	שווי מצב יוצא בנקודות (במעוגל)	יעוד המגרש המוקצה	חלקים (בשבר פשוט)	שטח המגרש המוקצה (במ"ר)	מס' זהות	שם הבנינים הרשום	מס' הגרש		מס' גוש	מס' תשלומי
								החלקה המוקצה / ארעי / סופי	מס' לפי התוכנית		
	2.565%	650	מגורים ב' 2	1	650	2098292	מוחמד יחיא ח'טיב		108	17480	1
	2.328%	590	מגורים ב' 2	1	590	2098308	אחמד יחיא ח'טיב		109	17480	2
	2.198%	557	מגורים ב' 2	1	557	2113039	עלי יחיא ח'טיב		110	17480	3
	2.037%	516	מגורים ב' 2	1	516	2055857	סעיד יחיא ח'טיב		111	17480	4
	2.506%	635	מגורים ב' 2	1	635	2098304	מחמוד יחיא ח'טיב		112	17480	5
	4.117%	1043	מגורים ב' 2	1	1043	2098301	תופיק יחיא ח'טיב		113	17480	6
	1.697%	430	מגורים ב' 2	1	430	2055938	עורסאן יחיא ח'טיב		119	17480	7
	1.697%	430	מגורים ב' 2	1	430	2098474	עבדאלעני יחיא ח'טיב		120	17480	8
	1.697%	430	מגורים ב' 2	1	430	2098477	עבד אלמונעם יחיא ח'טיב		121	17480	9
	1.697%	430	מגורים ב' 2	1	430	5020322	עבד אלרחים יחיא ח'טיב		122	17480	10
	1.697%	430	מגורים ב' 2	1	430				123	17480	11
	1.697%	430	מגורים ב' 2	1	430				124	17480	12
	1.701%	431	מגורים ב' 2	1	431				125	17480	13
	1.701%	431	מגורים ב' 2	1	431				126	17480	14
	3.402%	862	מגורים ב' 2	1	862				127	17480	15
	3.410%	864	מגורים ב' 2	1	864				128	17480	16
	2.352%	596	מגורים ב' 2	1	596				129	17480	17
	2.052%	520	מגורים ב' 2	1	520				130	17480	18
	2.190%	555	מגורים ב' 2	1	555				131	17480	19
	1.614%	409	מגורים ב' 2	1	409				132	17480	20

נייד: 052-3887776 ת.ד. 905 טלפקס: 04-9863467 סקרן אבו שקרה בניין אבו מנדא - כפר מנדא

E-mail : Fathe5@walla.com



مخمن عقارات وهندسة بناء
فتحي حجيرات

פתחי חוג'ראת
שמאי מקרקעין והנדסאי בנין

המחלקה הכלכלית והפיננסית

	2.368%	600	מגורים ב' 2	1	600				133	17480	21
	1.646%	417	מגורים ב' 2	1	417				134	17480	22
	1.646%	417	מגורים ב' 2	1	417				135	17480	23
	1.642%	416	מגורים ב' 2	1	416				136	17480	24
	2.770%	702	מגורים ב' 2	1	702				137	17480	25
	2.309%	585	מגורים ב' 2	1	585				138	17480	26
	2.573%	652	מגורים ב' 2	1	652				139	17480	27
	3.544%	898	מגורים ב' 2	1	898				140	17480	28
	2.948%	747	מגורים ב' 2	1	747				141	17480	29
	2.790%	707	מגורים ב' 2	1	707				142	17480	30
	2.763%	700	מגורים ב' 2	1	700				143	17480	31
	2.865%	726	מגורים ב' 2	1	726				144	17480	32
	2.585%	665	מגורים ב' 2	1	665				145	17480	33
	4.405%	1116	מגורים ב' 2	1	1116				146	17480	34
	0.434%	110	מגורים ב' 2	1	110				147	17480	35
	0.553%	140	מגורים ב' 2	1	140				148	17480	36
לקבל	82.242%										
184,000 ₪											
	4.330%	1097	מגורים ב' 2	1	1097	5004409	יאטר אחמד עומר		106	17480	37
	1.819%	461	מגורים ב' 2	1	461	54802921	ראסם אחמד עומר		107	17480	38
	1.721%	436	מגורים ב' 2	1	436	59336313	מוחמד אחמד עומר		115	17480	39
	1.717%	435	מגורים ב' 2	1	435	27570316	עומר אחמד עומר		116	17480	40
	1.717%	435	מגורים ב' 2	1	435	28337467	דיאב אחמד עומר		117	17480	41
	2.155%	546	מגורים ב' 2	1	546	28361301	עאמר אחמד עומר		118	17480	42
	4.298%	1089	חלקאי		1676				600	17480	43
לשלם	17.757%										
184,000 ₪											
00	100%	25336									סה"כ

נייד: 052-3887776 ת.ד. 905 טלפון: 04-9863467 סניף: 905 ת.ד. 905 טלפון: 04-9863467

E-mail : Fathe5@walla.com

כפר מנדא- בנין אבו שקרה

