

حسن محمد خازم

مهندس بناء M.Sc تربة و أساسات
ومخمن عقارات - اراض و ابنیه
بلفون: ۰۵۰-۸۳۳۱۱۷ تلفاكس: ۰۴-۹۸۶۶۳۵۰
شفاعمر ۲۰۲۰۰



حسن محمد كاظم

מהנדס בנין M.Sc בקרקע ובסוס
ושמאי מקרקעין מוסמד
פלאפון: 050-833117 טל/פקס: 04-9866350
שפרעם 20200

30.11.2000

איזון-1

לכבוד

מר חוסיין עבד אלחלים - מודד

כפר מנדא

א.ג.

הנדון: טבלת איזון - תכנית מס' גא/מק/40/00
חלק מחלקות 50,51 בגוש 12217
אל מכמאן - ביר אלמכסור.

1. מטרת השומה

נתבקשתי לערוך טבלת איזון לתכנית הנ"ל - איחוד וחלוקה ללא הסכמה.
בקרתי במקום בתאריך: 10.10.00

2. האזור

איזור מגורים בשכונת אל מכמאן שבכפר ביר אלמכסור
קיים פיתוח
מערבית ולא הרחק מהמסגד.
מצב קיים: סה"כ שטח התכנית 5038 מ"ר.
חלק מחלקה 50 כדלקמן:

מגרש 113 בשטח 660 מ"ר - צורתו דמויית מלבן, פינתי עומק כ- 25 מ'.
מגרש 114 בשטח 1031 מ"ר - צורתו דמויית מלבן, עומק כ- 47 מ'.
מגרש 115 בשטח 840 מ"ר - צורתו דמויית מלבן, עומק כ- 43 מ'.
מגרש 116 בשטח 825 מ"ר - צורתו דמויית מלבן, עומק כ- 40 מ'.
מגרש 76 בשטח 682 מ"ר - צורתו דמויית מלבן, עומק כ- 27 מ'.
חלק מחלקה 51 בשטח 1000 מ"ר - צורת השטח דמויית משולש ולו חזית כ- 80 מ'.

מצב מוצע

סה"כ שטח התכנית 5038 מ"ר שמתחלק למגרשים כדלקמן:

מגרש מס' 1 בשטח 568 מ"ר, פינתי בעומק כ- 28 מ'.
מגרש מס' 2 בשטח 569 מ"ר, מלבן בעומק כ- 30 מ'.

حسن محمد خازم

مهندس بناء M.Sc تربية و أساسات
ومخمن عقارات - اراض و ابنیه
بلفون: ۸۳۳۱۱۷-۰۵۰ تلفاكس: ۹۸۶۶۳۵۰-۰۴
شفاعمر ۲۰۲۰۰



حسن محمد خازم

מהנדס בנין M.Sc בקרקע ובסוס
ושמאי מקרקעין מוסמד
פלאפון: 050-833117 טל/פקס: 04-9866350
שפרעם 20200

-2-

- מגרש מס' 3 בשטח 611 מ"ר מלבן בעומק כ- 32 מ' .
- מגרש מס' 4 בשטח 651 מ"ר מלבן בעומק כ- 35 מ' .
- מגרש מס' 5 בשטח 670 מ"ר , מלבן בעומק כ- 37 מ' .
- מגרש מס' 6 בשטח 453 מ"ר , טרפז בעומק כ- 24 מ' .
- מגרש מס' 7 בשטח 522 מ"ר מלבן בעומק כ- 23 מ' .
- מגרש מס' 8 בשטח 468 מ"ר , מלבן בעומק כ- 23 מ' .
- מגרש מס' 9 בשטח 526 מ"ר , מלבן העומק כ- 23 מ' .

3. ת.ב.ע.

- על השטח חלה תכנית מס' ג/7144 שפורסמה למתן תוקף ביום 12.12.96 .
- יעוד - למגורים א' .
- אחוזי בניה - 36% * 4 קומות .

4. הזכויות במקרקעין

לפי צילום נסח רישום מיום 17.9.00 חלקה 50 רשומה בשלמות ע"ש מדינת ישראל .
שטחה הרשום של חלקה 50 – 71466 מ"ר .

לפי צילום נסח רישום מיום 19.11.96 חלקה 51 רשומה ע"ש 9 בעלים כדלקמן :

חוגיראת חוסיין – 565/7120

חוגיראת אחמד - 565/7120

סובחי מחמוד - 60/1157

סלאח חגיראת - 60/1157

יוסף חגיראת - 60/1157

מוחמד חגיראת - 60/1157

שהדה סואעד - 25/1157

סאלח חגיראת - 60/1157

אברהים זהראן - 399/712

שטחה הרשום של חלקה 51 – 7120 מ"ר .

לפי צילום תוכנית החלוקה החתומה על ידי הבעלים, מגרש 51\1 הינו בבעלות סובחי מחמוד חג'יראת ושותפיו . (העתק מחתימות השותפים מופיע בטבלה הצמודה לתרשים החלוקה , שנמצא בוועדת גבעות אלונים) .

حسن محمد خازم

مهندس بناء M.Sc تربة و اساسات
ومخمن عقارات - اراض واينيه
بلفون: ٨٣٣١١٧-٠٥٠ تلفاكس: ٩٨٦٦٣٥٠-٠٤
شفاعمرؤ ٢٠٢٠



חבר לשכת שמאי מקרקעין

חסן محمد خازم

מהנדס בנין M.Sc בקרקע ובסוס
ושמאי מקרקעין מוסמד
פלאפון: 050-833117 טל/פקס: 04-9866350
שפרעם 20200

-3-

5. שקולים ועקרונות

- מחירי מקרקעין באזור .
 - מיקום המגרשים .
 - גודל וצורת המגרשים במצב קיים ובמצב מוצע .
- גלקח בחשבון סחירות יותר נמוכה במגרשים גדולים ועמוקים , וכן סחירות יותר נמוכה במגרשים בעלי צורה דמויית משולש .

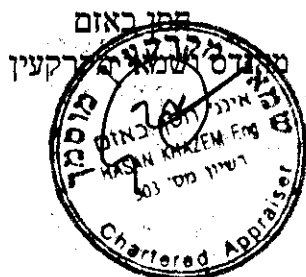
6. טבלת האיזון

מצב מוצע			מצב קיים			
חלק יחסי לשלם/או לקבל	חלק יחסי במצב מוצע	שוי במצב מוצע	מגרשים	חלק יחסי	שוי במצב קיים	מגרשים
0	0.806	\$ 243,500	1,2,3,4 5,8,9	0.806	\$ 220,000	76,113 115,114 116

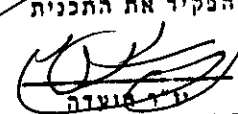
0	0.194	\$ 58,500	6,7	0.194	\$ 53,000	51/1
בבעלות סובחי חג'ראת ושותפיו .						
0	100%	\$ 302,000		100%	\$ 273,000	סה"כ

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


ולראיה באתי על החתום



הודעה על הפקדת תכנית מס' 40/00/ת/א/4
4957 פורסמה בילקוט פרסומים מס' 04/02/01
מיום

הועדה המקומית לתכנון ובניה
גבעות אלונים
חוק התכנון ובניה תשכ"ה 1965
הפקדת תכנית מס' 40/00/ת/א/4
הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה
לפקיד את התכנית 25/10/00 מס' 09/05/01

יו"ר הועדה
מהנדס הועדה

הודעה על אישור תכנית מס' 40/00/ת/א/4
4999 פורסמה בילקוט פרסומים מס' 05/07/01
מיום

הועדה המקומית לתכנון ובניה
גבעות אלונים
חוק התכנון ובניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 40/00/ת/א/4
הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה לאשר
את התכנית ביום 09/05/01

יו"ר הועדה
מהנדס הועדה