

المهندس سمير قعوار  
مخمن املاك قسانولي

אנג' סמיד קעואר  
שמאי מקרקעין מוסמך

6 ביוני 2007  
מס' תיק 1174/04  
עדכון ד'

ג'מיל אבו חנא  
שווי נכס ותשלומי איזון בחלוקה  
חלקה מס' 3 מגוש 17526  
ריינה

ועדה מקומית "מבוא העמקים"  
אישור תכנית מס' 6/א/א/ג/2553/ט  
הועדה המקומית החכיטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 2/א.ג.2 מיום 17.11.07  
.....  
סמנכ"ל לתכנון .....

התכנית פורסמה לראשונה  
בעתונות בתאריך 19.11.07

הודעה על אישור תכנית מס' 6/א/א/ג/2553/ט  
פורסמה בילקוט הטרסומים מס' 253  
מיום 19.11.07



**תוכן העניינים**

3	1. מטרת השומה
3	2. התאריך הקובע לשומה
3	3. זיהוי פרטי הנכס
3	4. תיאור הסביבה
4	5. תיאור הנכס
4	6. המצב התכנוני
5	7. הזכויות בנכס
5	8. גורמים ושיקולים בשומה
6	9. השומה

נספחים : א. תרשים הסביבה  
ב. תרשים המגרשים  
ג. העתק נסח רישום

**1. מטרת השומה :**

בהתאם להזמנת מר גימיל אבו חנא התבקשתי להערוך את שווי המגרשים המתוכננים לפי תכנית חלוקת החלקה 3 מגוש 17526 ואת תשלומי האיזון בין הבעלים בחלקה לפי יחסי שווי המגרשים המוקצים לבעלים ביחס לשווי חלקם בחלקה המשותפת ביניהם בהתאם לחוק התכנון וחבניה 1965.

**2. התאריך הקובע לשומה :**

24 בפברואר 2005 שהינו גם תאריך הביקור בשטח.

**3. זיהוי ופרטי הנכס :**

גוש	17526 :
חלקה	3 :
שטח החלקה הרשום	4513 מ"ר :
המקום	כפר ריינה :
הזכויות	בעלות פרטית :

**4. תיאור הסביבה :**

נשוא שומה זו הינה חלקה מס' 3 מגוש 17526 המצויה בצד הדרומי של כפר ריינה .  
 החלקה ממוקמת על רכס הר בשיפוע בינוני.  
 הגישה למגרשים בדרך כורכר או דרכי עפר.  
 כפר ריינה ממוקמת 1 ק"מ צפונית לעיר נצרת, הבנוי בה מאופיין בבנינים בין 3-1 קומות המשמשים למגורים.  
 הפתוח הסביבתי באזור כולל בין היתר כבישים סלולי אספלט עם מדרכות חלקיות, דרכי עפר וחיבורי מים, חשמל וטלפון חלקיים.

תרשים הסביבה – ראה נספח א'

**5. תיאור הנכס :**

הנכס חנידון הינו חלקת קרקע בשטח רשום של 4513 מ"ר, בעלת צורה אי רגולרית ושיפוע בינוני העולה לכוון דרום מזרח.  
בהתאם לתכנית מפורטת לחלוקה מס' 6/מע/מק/40/5507 אשר הוחלט לאשרה בתנאים בוועדה המקומית. בישיבה 2004008 מיום 13.7.04 הערוכה ע"י המודד זאהר נואטחה חולקה החלקה למגרשים כדלקמן :

**מגרש מס' 3/1 :**  
בשטח 687 מ"ר בעל צורה אי-רגולרית עם חזית ברוחב 36 מ"ר לדרך להולכי רגל ועומק ממוצע של 22 מ'. לאורך גבולו הצפוני קיימת זכות מעבר ברוחב 4 מ' למגרש מס' 3/2.

**מגרש מס' 3/2 :**  
בשטח 590 מ"ר, עורפי, בעל צורה אי-רגולרית ברוחב ממוצע כ- 22.5 מ' ועומק ממוצע כ- 25 מ'. הגישה למגרש מזכות מעבר ברוחב 4 מ' ממגרש גובל מס' 3/1 המתפצל מדרך להולכי רגל בלבד.

**מגרש מס' 3/6 :**  
בשטח 1296 ממ"ר בעל צורה אי-רגולרית ברוחב ממוצע כ- 43 מ' ועומק ממוצע כ- 28 מ'. למגרש חזית לדרך להולכי רגל בלבד מצד המזרחי והדרומי.  
המגרש נמצא במרחק כ- 5 מ' מדרך אשר תשמש למעבר כלי רכב הנמצאת במרחק של כ- 5 מ'.

**מגרש מס' 3/8 :**  
בשטח 600 מ"ר עליו קיים בנין בן שתי קומות. בהערכת שווי המגרש לא נלקח בחשבון הבניה והפתוח הקיימים עליו.  
למגרש חזית ברוחב כ- 40 מ' לדרך מתוכנת ברוחב 12 מ' אשר תשמש למעבר כלי רכב הנמצאת במרחק של כ- 4 מ'.

**מגרש מס' 3/9 :**  
בעל שטח 697 מ"ר בעל צורה אי רגולרית ברוחב ממוצע של 31 מ"ר ועומק ממוצע של 23 מ"ר, הגישה אליו מזכות מעבר ברוחב 4 מ' מדרך ברוחב 12 מ' אשר תשמש למעבר לכלי רכב.

יתרת המגרשים בחלקה מיועדים כדרכים לצורכי צבור.

תרשים המגרשים – ראה נספח ב'

**6. המצב התכנוני :**

המגרשים הנידונים כלולים באזור מגורים אי לפי תכנית מס' ג/5507 אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 4229 מיום 14.7.94.  
להלן ההוראות העיקריות של התכנית :  
שטח מגרש מזערי : 400 מ"ר  
אחוזי בניה מרבי : 36% בקומה למגורים ועוד 6% בקומת קרקע למבני עזר.  
גובה בניה מרבי : 3 קומות וקומת עמודים בגובה 2.2 מ' וקומת מסד או קומת מרתף.  
קווי בנין : קדמי לפי התשריט, צדדי ואחורי 3 מ' או אפס לפי תכנית בנוי מוסכמת עם השכן ובאשור הוועדה המקומית.

**7. הזכויות בנכס :**

בהתאם לנסח רישום מקרקעין מיום 17.8.04 שטח החלקה הינו 4513 ורשומה על שם בעלים פרטיים בבעלות משותפת ביניהם.  
בהתאם לתכנית חלוקה המצורפת הוקצו המגרשים לבעלים השונים.

העתק נסח רישום – ראה נספח ד'

**8. גורמים ושיקולים בשומה :**

באומדן שווי המגרשים, הובאו בחשבון הגורמים והשיקולים הבאים.

8.1 מיקומו של הנכס במסגרת המרקם הכללי של כפר ריינה.

8.2 אופי האזור ורמת הפיתוח הסביבתי הקיימת בו.

8.3 מצבו התכנוני של הנכס, ייעודו על פי תוכניות בנין עיר החלות על המקום ואפשריות ניצולו.

8.4 גודל המגרשים המוצעים, מידותיהם, צורתם, מצבם הטופוגרפי וגובהם היחסי והגישה אליהם.

8.5 לא נלקח בחשבון שווי הנכס הבניה ועבודות הפתוח הקיימות במגרשים השונים.

8.6 ההיצע, הביקוש ורמת המחירים המקובלות לנכסים דומים באזור.

**9. השומה :**

בהתאם לכל האמור לעיל בהביאי בחשבון את גודל הכס, מיקומו ומצבו וכן כל שאר הגורמים והשיקולים כאמור וכמפורט לעיל הנני מעריך לפי מיטב שיפוטי וניסיוני המקצועי את שווי חלקי הנכס הנידונים בחלקה מסי' 3 מגוש 17526 בכפר ריינה ללא הבניינים הקיימים עליהם כפנויים וחופשיים מכל חוב, מחזיק, שיעבוד וזכויות כלשהן למועד עריכת השומה בסכומים המפורטים להלן לפי השער היציג של דולר ארה"ב :



איג' סמיר קעואר - שמאי מקרקעין מוסמך

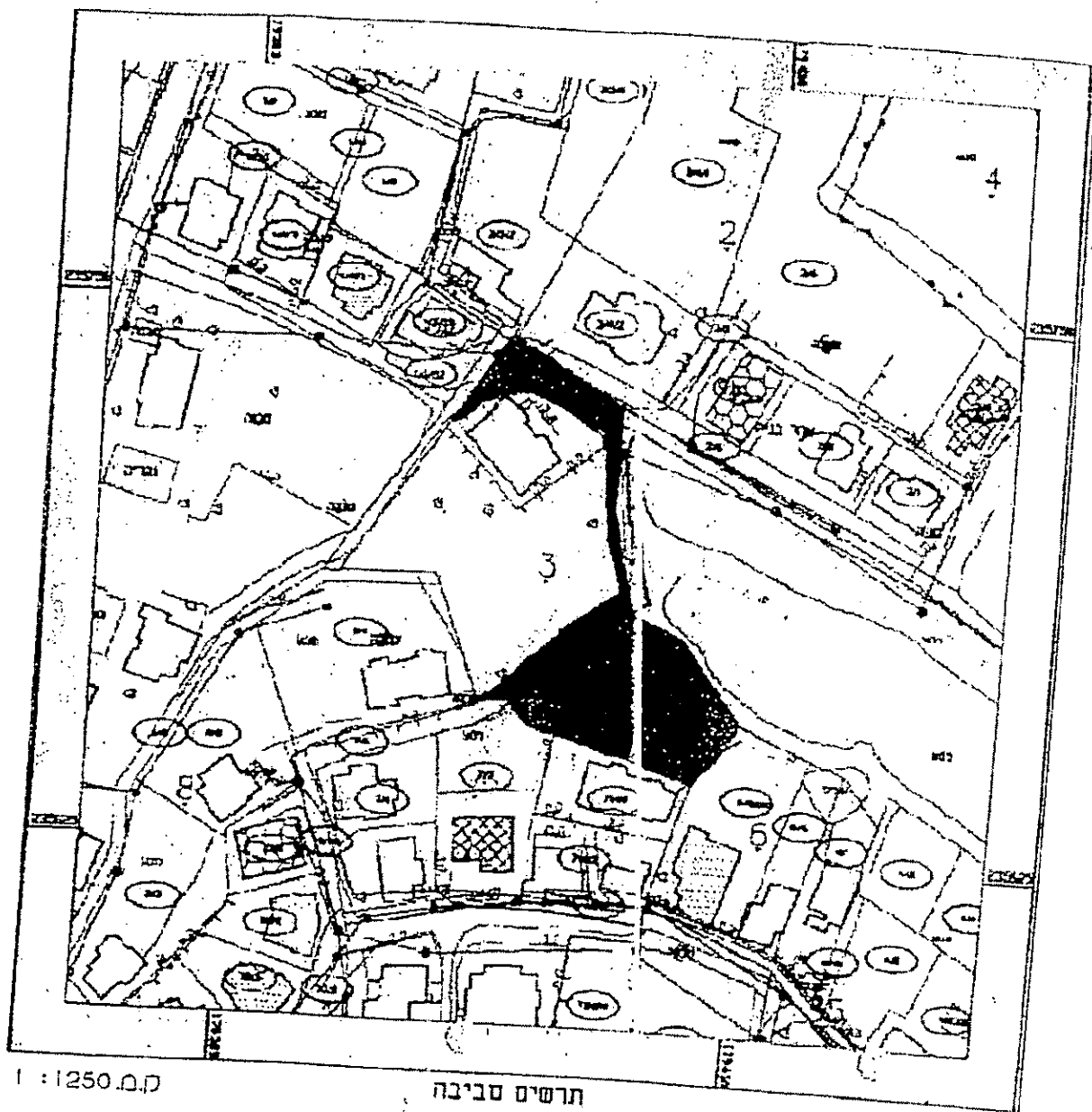
תשלום איוון	תשלום איוון		חלק המגיע	חלק המגורש	שווי המגורש	חלק במגורש	החלק בנכס (מגב נכס)	מס' ת.ז.	הבעלים	ייעוד המגורש	שטח מגורש	מס' מגורש
	משלם	מקבל										
0	0	\$ 152,730	1/1	1/2	\$ 152,730	1/2	1/6	25444783	באסם ואסף לאוון	מגורים א'	12%	3/6
			1/3	1/2		1/2	1/6	25368596	אדוארד ואסף לאוון	מגורים א'		
			1/3	1/1		1/3	1/3		סה"כ			
0	0	\$ 76,365	1/1	1/3	\$ 76,365	1/3	1/18	059417063	עיאש עיאש	מגורים א'	600	3/8
0	0	\$ 76,365	1/1	1/3	\$ 76,365	1/3	1/18	028160117	עיאש ענדל			
0	0	\$ 76,365	1/1	1/3	\$ 76,365	1/3	1/18	059949966	עיאש בשארה			
0	0	\$ 458,190	1/1	1/1	\$ 458,190	1/1	1/6	059878736	סה"כ	מגורים א'	697	3/9

הנני מצהיר בזאת כי אין לי כל עניין אישי בנכס הנידון

ולראיה באתי על החתום

סמיר קעואר  
שמאי מקרקעין מוסמך





תל אביב - תל אביב  
5507  
תל אביב

ק.מ. 1:1250

משרד המבנים והתשתיות

תאריך גמר התכנית : 26-10-1997  
8-4-2000  
הסגום : ריינה  
1-2-2003  
24-9-2003  
1-6-2004

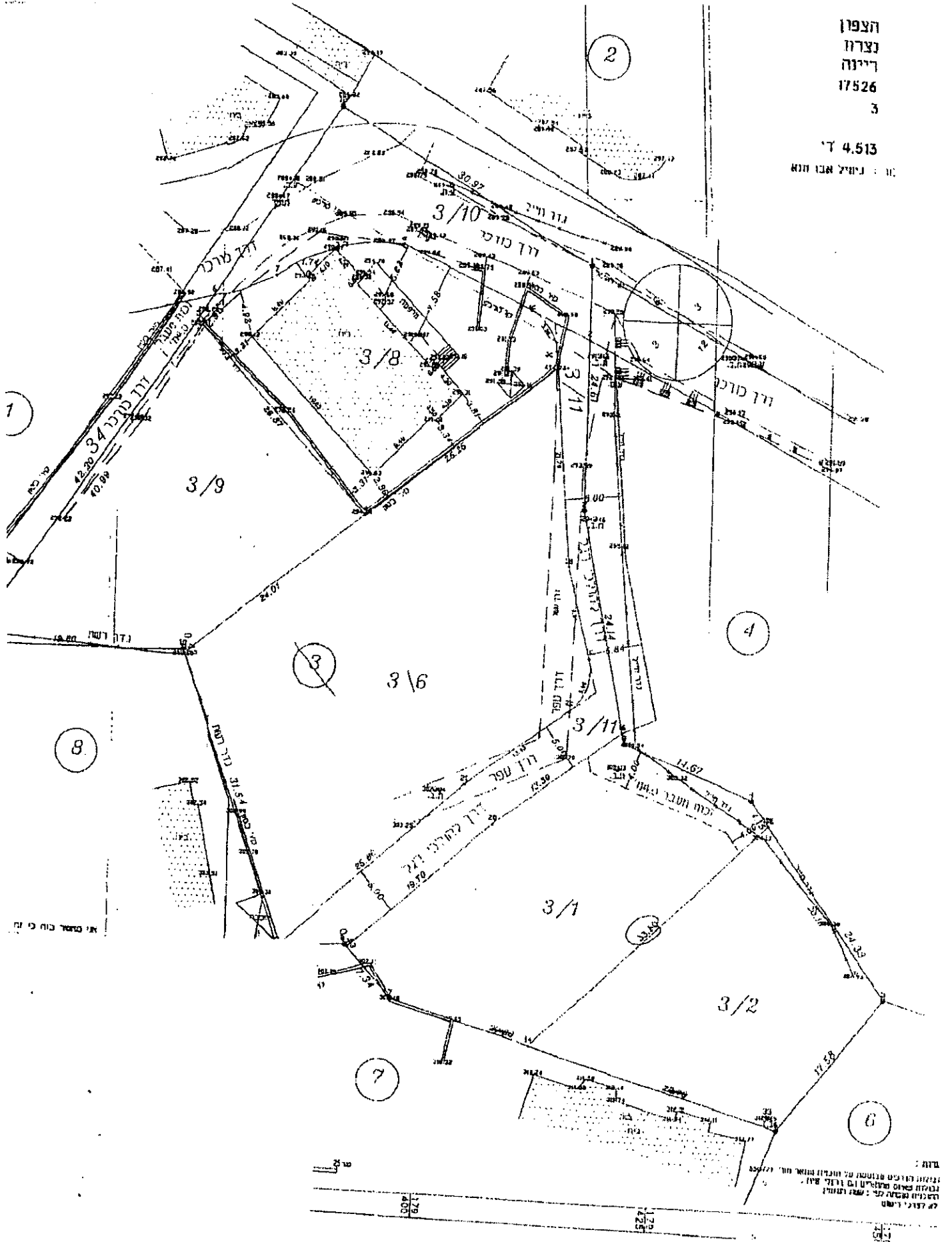
נואטחה זארוך  
מודד מוסמך רשיון מסי 815 כפר ריינה תד 430 מיקו  
06-6455192 06-6454501



הצפון  
נצרון  
רייזה  
17526  
3

4.513 ד'

מ : יחיד אבו חנא



תאריך 29/07/2007  
י"ד באב תשס"ז  
דף 1 שעה 08:48  
נסח מס. 3579

לשכת רישום מקרקעין נצרת  
העתק רישום מפנקס הזכויות

מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
אגף רישום וחסדר מקרקעין

נוש : 17526 חלקה : 3

סוג מקרקעין  
מירי

שטח החלקה במ"ר  
4,513.00

מחוז הצפון  
רשות מקומית  
ע. נצרת עילית  
מ.מ. ריינה

בעלויות

החלק בנכס	הבעלים	מחוז הפעולה	תאריך	סדר
6/264	ג'מאל צאלח אבו חנא ת.ז. 2073969	ירושלם	19/04/1976	001469
6/264	ג'מיל צאלח אבו חנא ת.ז. 2073968			
6/264	סעיד צאלח אבו חנא			
11/264	ג'מיל סאלח אברהים אבו חנא ת.ז. 2073968			
11/264	ג'מאל סאלח אברהים אבו חנא ת.ז. 2073969			
1/6	באסם ואסף לאון ת.ז. 25444783			
1/6	אדואר ואסף לאון ת.ז. 25368596			
1/352	אניס רשיד אבו-חנא ת.ז. 2018418			
1/352	מופיד רשיד אבו חנא ת.ז. 2018420			
1/704	מופיד רשיד אבו חנא ת.ז. 2018420			
3/704	אניס רשיד אבו חנא ת.ז. 2018418			
3/704	מופיד רשיד אבו חנא ת.ז. 2018420			
6/4224	סאוסן בראנסה מבית אבו חנא ת.ז. 2068867			
144/25344	לולו יוסף ראונ'דה אבו חנא ת.ז. 2055120			

הערות: תושב חוץ

מכר 20/01/1977 000191

מכר 17/01/1985 001932

ירושלם 22/01/1986 000412

ירושלם 22/01/1986 000413

ירושלם 01/11/1987 006649

ירושלם 01/11/1987 006650

ירושלם 01/11/1987 006651

תאריך: 29/07/2007  
 י"ד באב תשס"ז  
 דף 2 שעה 08:43  
 נסח מס. 3579

לשכת רישום מקרקעין נצרת  
 העתק רישום מפנקס הזכויות

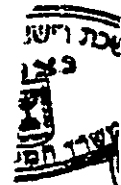
מדינת ישראל  
 משרד המשפטים  
 אגף רישום וחסדר מקרקעין

נוש : 17526 חלקה : 3

בעלות

שטר המשך לשטר 0/00	תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק בנס
			צאלח (אליאס) סלים אבו חנא ת.ז. 5098000	84/25344
			סמיר סלים אבו חנא ✓ ת.ז. 2055161	84/25344
			אמאל סלים אבו חנא ת.ז. 5249787	84/25344
			סמירה סלים אבו חנא ✓ ת.ז. 5441789	84/25344
001937	08/03/1988	ירושח	ג'מיל סאלח אבו חנא ת.ז. 2073968	4/6336
			ג'מאל סאלח אבו חנא ת.ז. 2073969	4/6336
			אליאס סלים אבו חנא ✓ ת.ז. 5098000	1/6336
			סמיר סלים אבו חנא ת.ז. 05255161	1/6336
			אמאל סלים אבו חנא ת.ז. 05249787	1/6336
			סמירה סלים אבו חנא ת.ז. 05441789	1/6336
003557	12/05/1988	ירושח	נאדר אכרם אבו חנא ✓ ת.ז. 5627235	5/2112
			השאם אכרם אבו חנא ✓ ת.ז. 5698171	5/2112
			וויליד אכרם אבו חנא ✓ ת.ז. 5988978	5/2112
003343 0001	26/02/1998	ירושח	עואסף יוסף בראנסי סבית ✓ ת.ז. 056979479	1/264
004682 0001	12/03/2000	מכר ללא תמורה	עיאש עיאש ✓ ת.ז. 059417063	1/18
			עיאש עאדל ✓ ת.ז. 028160117	1/18

--- המשך בדף 3 ---



תאריך 29/07/2007  
 י"ד באב תשס"ז  
 דף 8 שעה 08:43  
 נסח מס. 8579

לשכת רישום מקרקעין נצרת  
 העתק רישום מפנקס הזכויות

מדינת ישראל  
 משרד המשפטים  
 אגף רישום וחסדר מקרקעין

נוש : 17526 חלקה : 8

בעלות

החלק בנכס	הבעלים	מהות הפעולה	תאריך	שטר המשך לשטר 0/00
1/18	עיאש בשארה ת.ז. 059949966			
5/72	נ'מיל סאלח אבו חנא ת.ז. 2073968-6	מכר חליפין	28/10/2001	015287 0001
1/1232	סוסאן אמין בראנסה (אבו חנא) ת.ז. 2068867	מכר ללא תמורה	28/01/2002	002833 0001
5/264	בראנסי סבית עואטף ת.ז. 056979479	מכר ללא תמורה	14/02/2002	008911 0001
24/4224	אבו חנא סאוסן ת.ז. 2068867	מכר ללא תמורה	09/12/2002	016585 0001
12/4224	אבו חנא סאוסן ת.ז. 2068867	מכר ללא תמורה	09/12/2002	016585 0003
6/4224	אבו חנא סאוסן ת.ז. 2068867	מכר ללא תמורה	09/12/2002	016585 0005
1/1232	אבו חנא סאוסן ת.ז. 2068867	מכר ללא תמורה	30/06/2003	008407 0001
1/308	אבו חנא סאוסן ת.ז. 2068867	מכר ללא תמורה	30/06/2003	008407 0002
1/154	אבו חנא סאוסן ת.ז. 2068867	מכר ללא תמורה	30/06/2003	008407 0003
148/6836	אבו חנא נ'מאל ת.ז. 020739694	מכר ללא תמורה	22/03/2004	004997 0001
1/6	ריזיק עזמי ת.ז. 059878736	מכר ללא תמורה	17/08/2004	012849 0003

הערות

החלק בנכס	מוטבי ההערה	מהות הפעולה	תאריך	שטר
		הפקעת חלק מחלקה המועצה המקומית ריינה	01/04/1996	004726
		סעיף 19		0001

הערות: ילקוט פרסומים מס' 4358 מיום 14.12.1995

--- סוף נתונים ---

--- המשך בדף 4 ---



תאריך 29/07/2007  
י"ד באב תשס"ז  
דף 4 שעה 08:48  
נסח מס. 3579

לשכת רישום מקרקעין נצרת  
העתק רישום מפנקס הזכויות

מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
אגף רישום והסדר מקרקעין

נוש : 17526 חלקה : 8

נסח זה בנוקף רק אם אושרה בחותמת הלשכה ותניינת הפקיד

שולמה אגרה

בסך 60.00 ש"ח

