

الهندسة سمير قنديل
مخبر أسلاك قنديل

אנג' סמיר קנדיל
שמאי מקרקעין מוסמך

10 באוקטובר 2007
מס' תיק 1942/07
ע-2

ועדה מקומית "מבוא העמקים"
הפקדת תכנית מס' 40/7609/מק/מ' / 15.1.08
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בשיבה מס' 15.1.08 מיום 25.4.07
יו"ר הועדה

40/7609/מק/מ' / 15.1.08
הודעה על הפקדת תכנית מס'
5763
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 15.1.08
מיום

התכנית פורסמה להפקדה
בעתונות בתאריך 6.1.08

חוות דעת מומחה
שווי נכס ותשלומי איזון בחלוקה
תכנית מס' 7/מע/מק/40/7609
חלקה 8 בגוש 16941
עין מאהל

ועדה מקומית "מבוא העמקים"
אישור תכנית מס' 40/7609/מק/מ' / 15.1.08
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 15.1.08 מיום 25.4.07
סמכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה

התכנית פורסמה לאישור
בעתונות בתאריך 6.1.08

40/7609/מק/מ' / 15.1.08
הודעה על אישור תכנית מס'
5763
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 15.1.08
מיום

תוכן העניינים

3	1. מטרת חוות הדעת
3	2. התאריך הקובע בשומה
3	3. זיהוי ופרטי הנכס
3	4. תיאור הסביבה
4	5. תיאור הנכס
4	6. המצב התכנוני
4	7. הזכויות בנכס
4	8. חלוקת הנכס
5	9. גורמים ושיקולים בשומה
5	10. השומה

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

1. מטרת חוות הדעת :

בהתאם להזמנת מר אברהם אבו ליל, נתבקשתי לחוות דעתי המקצועית בעניין שווי המגרשים ונשלומי איוון בין הבעלים בחלקה 8 מגוש 16941 מאדמות עין מאהל עם חלוקתה בין הבעלים בהתאם להצעת החלוקה הכלולה בתכנית הערוכה ע"י האדרכל פחירי חביבאללה והמודד סאאיב חביבאללה.

שווי הנכס על פי שומה זו אמור לבטא את התמורה הסבירה הצפויה במקרה של מכירתו בעסקת "מוכר מרצון וקונה מרצון" כשהוא פנוי וחופשי מכל חוב, מחזיק ושעבוד.

2. התאריך הקובע לשומה :

16 באפריל 2007 – שהינו גם תאריך הביקור בנכס.

3. זיהוי ופרטי הנכס :

גוש	: 16941
חלקה	: 8
שטח החלקה הרשום	: 1173 מ"ר
מקום	: עין מאהל
הזכויות	: בעלות פרטית

4. תיאור הסביבה :

נשוא שומה זו הינה חלקת קרקע מסי 8 מגוש 16941 המצויה בצד הדרום מזרחי של כפר עין מאהל בקצה שכונת מגורים בנויה בדלילות ממוקמת במקום מונמך יחסית. הבנוי בשכונה מאופיין בבנייני מגורים בני 1 – 3 קומות. הפתוח הסביבתי בשכונה מאופיין בדרכים צרים ללא מדרכות וחיבורי מים, ביוב וחשמל חלקיים. בסמוך לחלקה הנידונה הדרכים המתוכננים טרם נפרצו.

תרשים הסביבה – ראה נספח א'

5. תיאור הנכס :

חלקה בשטח ברוטו 1173 מ"ר ושטח נטו 1026 מ"ר, בעלת צורה מוארכת לכוון מזרח מערב ושיפוע טבעי קל, אורכה כ- 59 מ"ר ורוחבה הממוצע כ- 17 מ', חזית מזרחית ברוחב כ- 15 מ' לדרך מתוכננת כדרך ללא מוצא שטרם נפרצה וחזית מערבית לדרך מתוכננת ללא מוצא שטרם נפרצה.

תצלומי הנכס – ראה נספח ב'

6. המצב התכנוני :

החלקה הנדונה כלולה בתכנית מס' ג/7609 אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 4435 מיום 11.08.96.

בהתאם לתוכנית החלקה מיועדת ביעודים כדלקמן :

מגורים א' : 1,026 מ"ר

הרחבת דרכים : 147 מ"ר

להלן ההוראות העיקריות של התוכנית לגבי אזור מגורים א' :

שטח מגרש מינימלי : 400 מ"ר

שטח בניה מקסימלי : לשטח עיקרי 36%, לשטחי שרות 6% בקומה,

כיסוי קרקע 42%, בסה"כ 168%.

גובה בניה : 12 מ' ועוד 2.5 מ' לעלית גג, 4 קומות.

קוי בנין : קדמי 3 מ' או לפי התשריט, צדדי 3 מ' או אפס בצד אחד ללא פתחים

לאחר קבלת תגובת השכן.

עבור החלקה הוכנה תוכנית מפורטת 7/מע/מק/40/7609 לחלוקה לשני מגרשים הכולל שני שטח מגרש מינימלי מ- 400 מ"ר לשטח של 342 מ"ר

7. הזכויות בנכס :

בהתאם לנסח רישום מקרקעין מיום 5.2.07 שטח החלקה הינו 1,173 מ"ר, ורישום על שם הבעלים פרטיים כדלקמן :

רשות הפתוח - 2/3

אבו ליל אברהמים (ת.ז. : 020783387) - 1/3

העתק נסח רישום – ראה נספח ג'

8. חלוקת הנכס :

בהתאם להצעת החלוקה הכלולה בתכנית הערוכה ע"י האדריכל פחירי חביבאללה והמודד סאאيب חביבאללה חולקה החלקה לשני מגרשים כדלקמן

מגרש מס' 8/3 :

מגרש בשטח 342 מ"ר בעל צורה אי רגולרית, חזית מערבית ברוחב כ- 17 מ' לדרך מתוכננת ברוחב 8 מ' כדרך ללא מוצא שטרם נפרצה ועומק המגרש הממוצע כ- 18 מ'. לאורך הגבול הדרומי של המגרש זכות מעבר ברוחב כ- 4 מ' למגרש הסמוך מס' 8/4.

מגרש מס' 8/4 :

מגרש בשטח של 684 מ"ר בעל צורה אי רגולרית חזית מזרחית ברוחב כ- 15 מ' לדרך מתוכננת ברוחב 8 מ' כדרך ללא מוצא שטרם נפרצה ועומק המגרש הממוצע כ- 41 מ' ורוחבו בצד העורפי כ- 18.5 מ'.

המגרש נהנה מזכות מעבר ברוחב כ- 4 מ' מהמגרש הסמוך מס' 8/3.

תרשימי המגרשים – ראה נספח ד'

9. גורמים ושיקולים בשומה :

באומדן שווי הנכס, הובאו בחשבון הגורמים והשיקולים הבאים :

- 9.1 מיקומו של הנכס במסגרת המרקם הכללי של כפר עין מאהל.
- 9.2 אופי האזור ורמת הפתוח הסביבתי הקיימת בו.
- 9.3 מצבו התכנוני של הנכס, ייעודו על פי תוכנית בנין עיר החלה על המקום ואפשרות ניצולו.
- 9.4 גודל המגרשים המוצעים, מידותיהם, צורתם, מצבם הטופוגרפי והגישה אליהם.
- 9.5 ההיצע, הביקוש רמת המחירים המקובלת לנכסים דומים באזור.

10. השומה :

בהתאם לכל האמור לעיל, בהבאי בחשבון את גודל הנכס, מצבו, מיקומו, וכן כל שאר הגורמים והשיקולים כאמור ומפורט לעיל, הנני מעריך לפי מיטב שיפוטי וניסיוני המקצועי, את שווי המגרשים ותשלומי האיזון בחלקה מס' 8 מגוש 16941 בעין מאהל כפנויים וחופשיים מכל חוב, מחזיק, שעבוד וזכויות כלשהן למועד הקובע בסכומים המפורטים בטבלאות ההקצאה והאיזון כדלקמן :

פרטי החלקות הקיימות								
גוש	מס' חלקה	שטח החלקה במ"ר	שטח החלק הכלול בחלוקה החדשה במ"ר	היעוד	שם בעלים רשום	מס' ת.ז.	החלק בחלקה	שווי החלק היחסי בחלקה ב\$
16941	8	1173	1026	מגורים א'	אבו ליל אברהים	02078338	1/3	30,780
					רשות הפתוח		2/3	61,560
סה"כ		1173	1026					92,340

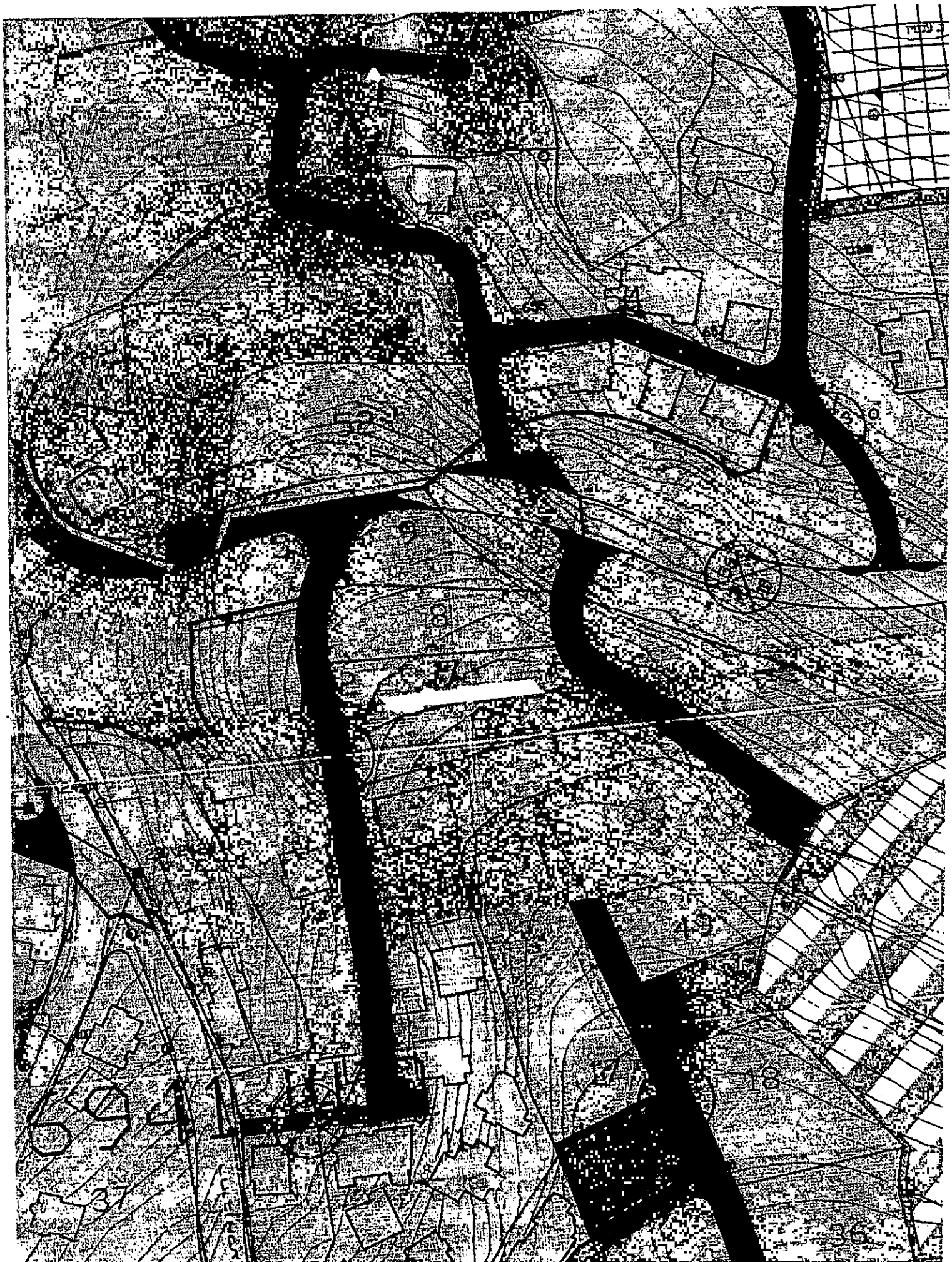
פרטי המגרשים המוצעים									
גוש	חלקה	מס' מגרש עפ"י התוכנית	שטח מגרש במ"ר	ייעוד מגרש	הבעלים	מס' ת.ז.	שווי המגרש ב\$	שווי יחסי בחלקה ב-\$	תשלומי איזון מקבל משלם
16941	8	8/3	342	מגורים א'	אבו ליל אברהים	02078338	30,780	30,780	0
		8/4	684	מגורים א'	רשות הפתוח		61,560	61,560	0
סה"כ			1026				92,340		0

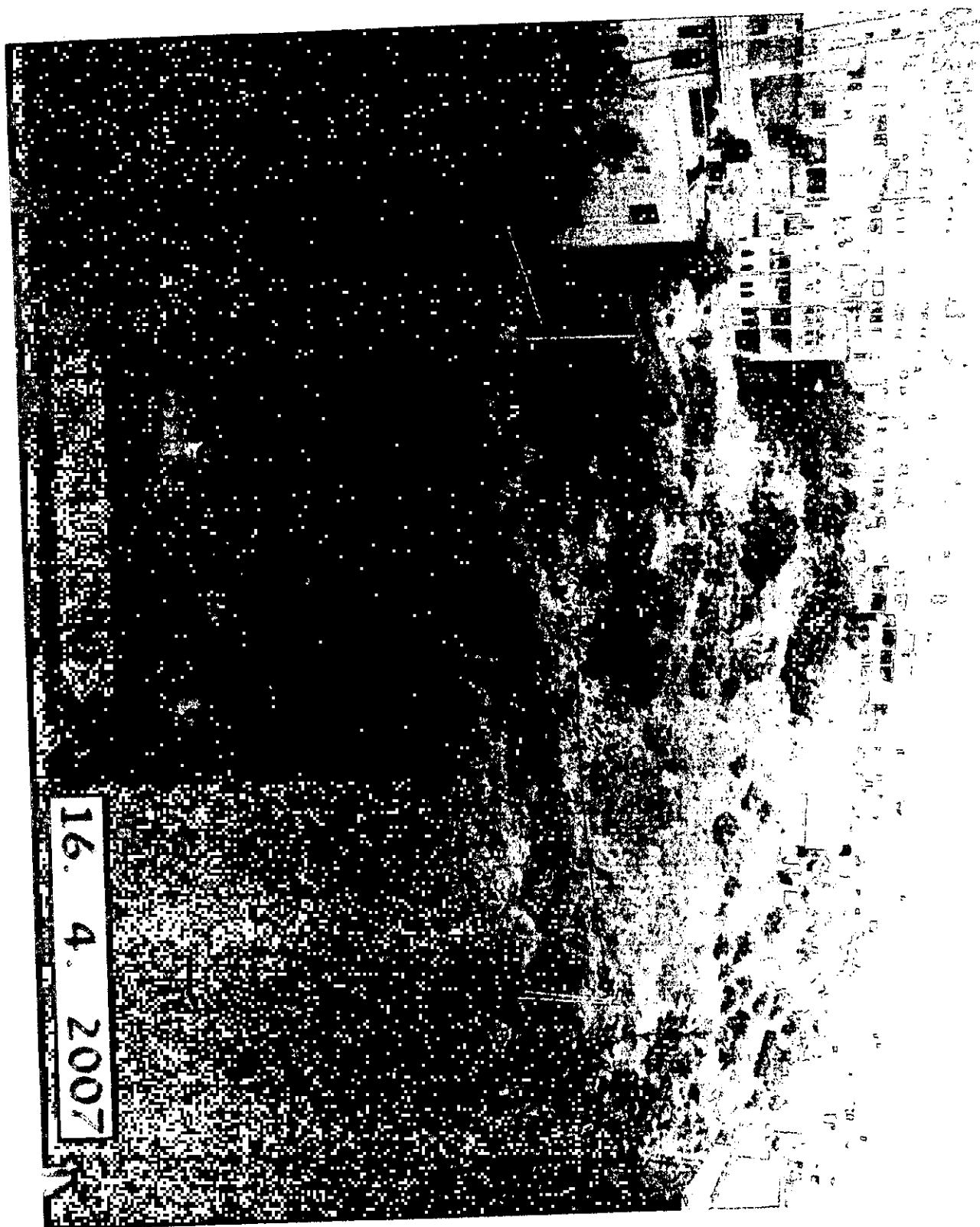
הנני מצהיר בזאת כי אין לי כל עניין אישי בנכס הנידון.

ולראיה באתי על החתום

סמיר קעואר
שמאי מקרקעין מוסמך







16. 4. 2007

נספח ג'

תאריך 05/02/2007
י"ז בשבט תשס"ז
דף 1 שעה 10:45
נסח מס. 380

לשכת רישום מקרקעין נצרת
העתק רישום מפנקס הזכויות
=====

דינת ישראלי
משרד המשפטים
רישום והסדר מקרקעין

ש : 16941 חלקה : 8
=====

סוג מקרקעין
מירי

שטח החלקה במ"ר
1,173.00

רשות מקומית
מ.מ. עין מאהל

יזום רשם המקרקעין:
אנגלית עד 2.8.43

בעלות
=====

החלק בנכס
2/3

הבעלים
רשות הפתוח

תאריך 15/08/1972 0038
מכר מהות הפעולה

1/24

אבו ליל איברהים
ת.ז. 2078338

10/06/2001 0088
ירושל

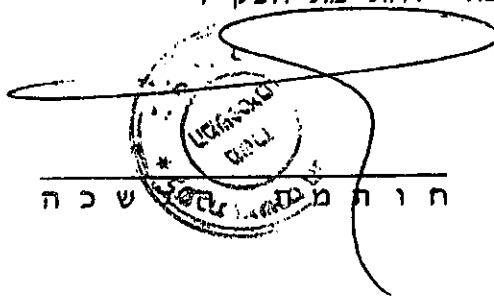
7/24

אבו ליל איברהים
ת.ז. 020783387

04/07/2002 0103
מכר ללא תמורה

--- סוף נתונים ---

נסח זה בתוקף רק אם אושר בחותמת הלשכה וחתימת הפקיד



שולמה אגרה

בסך 60.00 ש"ח

חותמת הלשכה

