

ג'מאל ח'טיב

מחנך אורחי M.Sc. ושמאי מקרקעין מוסמך

בצרת - רח' פאולוס השישי - מרכז

טלפקס 6550982-04, גייד 5650780-050, להתכתבות: ת.ד. 670 - יפיע 16955

תאריך: 27/08/2012

מבוא העמקים

25.02.2013

נ ת ק ב 7

אחמד + בילאל מגאמסה
חזות דעת של מומחה
שווי נכס ותשלומי איזון בחלוקה
חלקה 16 - גוש 16881
י פ י ע

התכנית פורסמה לאישור
בעתונות בתאריך 8/3/13

ועדה מקומית "מבוא העמקים"
אישור תכנית מס' 61/16429/14/14
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 20120005 מיום 29/5/12
סמנכ"ל לתכנון
י"ר חוזה

הודעה על אישור תכנית מס' 61/16429/14/14
פורסמה בלקוט הפרסומים מס' 6547
מיום 17/4/13

ג'מאל ח'טיב - מזגנס אורחי ושמאי מקרקעין מוסמך

1. מטרת השומה:

בהתאם להזמנת אחמד + בילאל מגאמסה מכפר יפיע, נחבקשתי לחוות דעתי המקצועית בענין שווי המגרשים והשלומי איוון בין הבעלים בחלקה מס' 16 מגוש 16881 מאדמות יפיע, בהתאם להצעת חלוקה של מורד מוסמך ענאן ע. ראזק מנצרת, אשר בתכנית מפורטת מוצעת מס' 4/מע/מק/61/6429 לחלקה הנ"ל, שמטרתה חלוקה למגרשים, ללא הסכמה של הבעלים. 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 כלשהוא.

2. התאריך הקובע לשומה:

התאריך הקובע לשומה הינו 16/09/2011.

3. תאריך הבקור בנכס:

הבקור במקום התקיים בתאריך 25/08/2011.

4. זהוי ופרטי הנכס:

גוש	: 16881
חלקה	: 16
שטח רשום	: 1,869.00 מ"ר
הזכויות	: רשות הפתוח + אחרים.
המקום	: יפיע

5. תאור הנכס והסביבה:

מדובר בחטיבת קרקע בעלת שטח של 1869 מ"ר, הקיימת באזור הצפון מערבי של יפיע. מבחינה טופוגרפית האזור הררי עם שפוע גדול. הסביבה מאופיינת בבתי מגורים, באזור קיים בית קברות. הפיתוח הסביבתי באזור חלקי.

ג'מאל ח'טיב - מהנדס בנין ושמאי מקרקעין מוסמך

6. המצב התכנוני:

החלקה כלולה בתכנית מס' 6429/ג אשר פורסמה למתן תוקף בתאריך 13/05/1999 ואשר מסווגת את המגרש לאזור מגורים א'.
ההוראות העיקריות של התכנית:

- גודל מגרש מינימלי : 400 מ"ר או כפי שקיים.
- אחוזו בניה מקסימלי : 36% לשטח עיקרי בקומה, ועוד 8% לשטחי שרות, ובסה"כ 132% משטח המגרש.
- גובה בנין מקסימלי : 3 קומות מעל קומת עמודים.
- קווי בנין : קדמי, צדדי ואחורי 3 מ'.

7. הזכויות במקרקעין:

בהתאם לנסח רשום מקרקעין מתאריך 01/07/2009 השטח הרשום של חלקה מס' 16 מגוש 16881 מאדמות יפיע, הינו 1,869.00 מ"ר.

הבעלים הרשומים לחלקה הם:

רשות הפיתוח	
מגאמסה אחמד ת.ו. 021284641	החלק היחסי 2/5
מגאמסה בילאל ת.ו. 021813175	החלק היחסי 3/10
	החלק היחסי 3/10

8. גורמים ושיקולים בהערכה:

- א. באומדן שווי הנכס הנידון, הבאתי בחשבון בין השאר, את הגורמים והשיקולים הבאים:
 - א. ייעוד הקרקע וזכויות הבניה בה, בהתאם להוראות התכניות החלות על החלקה.
 - ב. אופיו של האזור ורמת הפיתוח הקיימת בו.
 - ג. מיקומו של הנכס במסגרת המירקם הכללי של יפיע.
 - ד. שטח המגרשים המוצעים, מדותיהם, צורתם, מצבם הטופוגרפי והגישה אליהם.
 - ה. ההיצע והבקוש ורמת המחירים המקובלת לסוג זה של נכסים בסביבה לתאריך הקובע.
 - ו. לא נלקח בחשבון שווי הנכס, הבניה הקיימת ועבודות הפיתוח הקיימות במגרשים השונים.
 - ז. הערכת השווי הינה בהנחה שהזכויות והנכס נקיים מכל חוב, עיקול, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג'.
 - ח. ההערכה מתבססת על שווי של 180 \$/מ"ר נטו למגורים, ו- 150 \$/מ"ר ברוטו למגורים (161 \$/מ"ר נטו).
 - ט. את טבלת המגרשים המוקצים ערכתי בהתאם להוראות עריכת טבלת האיזון שנקבעו בפרק ג' סימן ז' סעיף 122 לחוק התכנון והבניה.
- הנני להצהיר כי אין לי כל ענין או חלק אישי בנכס הנידון.

ולראיה באחי על החתום
ג'מאל ח'טיב
מהנדס בנין ושמאי מקרקעין

אנג' חטיב גמאל
שמואי מקרקעין מוסמך
מס' רישון 0964

טבלת הקצאת ואיזון

להכנית מספר 4/מע/מק/61/6429 - יפיע

פרטי התקנות הקיימות									
שורי ידסי	שורי מצב נכס ב-\$	יעוד התקנה	החלק בבעלות	מס' ת.ו.	בעלים רשומים	שטח נכלל בתכנית	שטח מ"ר	מס' חלקה	מס' גוש
40%	112,140	מגורים א'	2/5		רשות הפיתוח	1,869.00	1869.00	16	16881
30%	84,105		3/10	021284641	מגאמסה אחרת				
30%	84,105		3/10	021813175	מגאמסה בילאל				
100%	280,350		1			1,869.00	1,869.00		סך כולל

טבלת התקציב

להכנת מספר 4/מע/מק/61/6429 - יפיע

פרטי המגשרים המוקצים														
מס' סורי	מס' גוש	מס' מגרש	מס' חלקה ארעי/סופי	מס' מגרש	בעלים רשומים	מס' ת.ו.	שטח מגרש מוקצה	חלק יחסי במגרש	יעוד המגרש	שווי מצב יוצא \$	שעבודים	שווי יחסי באחוזים	תשלומי איוון	
													מקבל	משלם
1		001	1	521	אחמד מג'אמסה	21284641	1	1	מגורים ב'	93,780		30%	0	0
2		002	2	695	רשות הפיתוח		1	1		125,100		40%	0	0
3	16881	003	3	521	בילאל מג'אמסה	21813175	1	1		93,780		30%	0	0
סה"כ										312,660		100%	0	0
4		200	4	1,737			1	1	177	0		0	0	0
סה"כ										312,660		100%	0	0

הצהרה
 ערכתי את השומה עפ"י מיטב ידיעתי ונסייני המקצועי ובהתאם לתקני העדה לתקנה שמאית.
 הוגי מצויר כי אין לי כל ענין אישי במקרקעין נשוא טבלת התקציב והאיוון, בעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.

ג'ד חסין גמאל
 שטוח מקרקעין מועצת
 מס רשמי 0990

שם שמאי מקרקעין
 גמאל חסיב

חתימת השמאי

מס' רשיון 944

תאריך 27/08/2012