

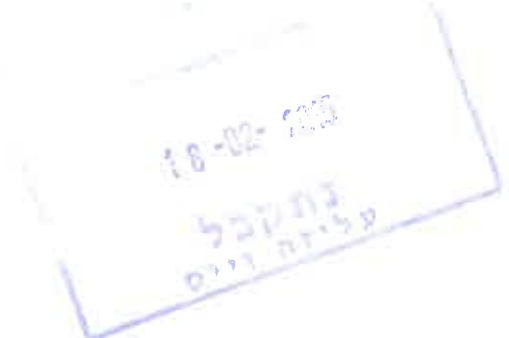
ג'מאל ח'טיב

מהנדס אזרחי M.Sc. ושמאי מקרקעין מוסמך

בצרת-רח' פאולוס השישי-מרכז

טלפקס 6550982-04, נייד 050-5650780, ת.ד. 670 יפיע-16955

תאריך: 14/06/2014



אברהם אבו עי'אש (ת.ז. 2023023)

חוות דעת של מומחה

שווי נכס ותשלומי איזון בחלוקה

חלקה 38- גוש 17488

ע י ל ט

42/7215 3/מע/מק/מסי
7021
16/4/15
מיום

ועדה מקומית "מבוא העמק"
42/7215 3/מע/מק/מסי
התנהגות המקומית החליטה לאשר את התכנית
10/12/13
בישיבה מס' 20/300/14 מיום
סגן ראש הוועדה

התכנית פורסמה לאישור
בעתונות בתאריך 1/5/15

נ'סאל ח'טיב- מהג'ס אורזי ושמי מקרקעין מוסמך

1. מטרת חוות הדעת :

בהתאם להזמנת מר אברהם אחמד אבו עיאש (ת.ז. 2023023) מכפר עילוט, נחבקשתי לחוות דעתי המקצועית בענין שווי המגרשים ותשלומי איזון בין הבעלים בחלקה מס' 38 מגוש 17488 מאדמות עילוט בהתאם להצעת חלוקה של מודד מוסמך מר רבאח ספדי, אשר בתוכנית מפורטת מוצעת ערוכה ע"י האדריכל אחמד עואד.

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 וללא הבוי הקיים עליו.

2. התאריך הקובע לשומה :

התאריך הקובע לשומה הינו 14/06/2014.

3. תאריך הבקור בנכס :

הבקור בנכס התקיים בתאריך 03/10/2011 ובחודש מאי 2014.

4. זהוי ופרטי הנכס :

גוש	17488 :
חלקה	38 :
שטח רשום	3,261.00 מ"ר :
הזכויות המקום	בעלות פרטית+ רשות הפתוח :
	כפר עילוט :

5. תאור הסביבה :

הנכס נשוא שומה זו הינו חלקת קרקע מס' 38 מגוש 17488 הקיימת בקצה המערבי של כפר עילוט, החלקה גובלת בקו הכחול של תוכנית מס' 7215/ג כלומר סוף תחום ההגדרה של התוכנית.

הסביבה מאופיינת בבנייני מגורים בצפיפות נמוכה, בסביבה קיים בית עלמין. הגישה לאזור ע"י דרך אספלט.

מבחינה טופוגרפית החלקה במפלס נמוך מהכביש, עם שפוע קל. הפיתוח הסביבתי באזור כולל בין היתר כבישים סלולי אספלט עם מדרכות חלקיות, חבורי מים, ביוב, חשמל, טלפון וכד'.

6. תאור המגרשים:

מגרש מס' 38/1:

מגרש בשטח 519 מ"ר בעל צורה אי רגולרית הקיים בחלק הדרום מערבי של החלקה, על המגרש קיים מבנה מגורים בן שתי קומות, המגרש מוארך וחזיתי לכביש מתוכנן שעובר באזור, מבחינה טופוגרפית הקרקע כמעט משורית.

מגרש מס' 38/2:

מגרש בשטח של 525 מ"ר בעל צורה של קטע ממעגל, כאשר החלק המעגלי והרחב חזיתי לכביש המתוכנן, החלק העורפי של המגרש צר וברוחב של 8.52 מ' בלבד. המגרש קיים בחלק הדרומי של החלקה, המגרש נטוע עצי זית, מבחינה טופוגרפית הקרקע כמעט משורית אבל במפלס נמוך ממפלס הכביש.

מגרש מס' 38/3:

מגרש בשטח של 526 מ"ר בעל צורה אי רגולרית הקיים בחלק המזרחי של החלקה, המגרש חזיתי לכביש המתוכנן, המגרש ריק מבניה אבל נטוע עצי זית. מבחינה טופוגרפית הקרקע כמעט משורית אבל במפלס נמוך ממפלס הכביש.

מגרש מס' 38/4:

שטח המגרש 492 מ"ר בעל צורה אי רגולרית הקיים בחלק הצפוני של החלקה, המגרש חזיתי לכביש המתוכנן, המגרש נטוע עצי זית, גם הוא מבחינה טופוגרפית כמעט משורי.

מגרש מס' 38/5:

מגרש בשטח של 879 מ"ר בעל צורה אי רגולרית הקיים בחלק הצפון מערבי של החלקה. המגרש עורפי והגישה אליו ע"י שביל גישה ברוחב כ- 4 מ' ואורך כ- 17 מ', כאשר שטח השביל נכלל בשטח המגרש, המגרש ריק מבניה ונטוע עצי זית, מבחינה טופוגרפית הקרקע כמעט משורית אבל במפלס נמוך ממפלס הכביש.

7. המצב התכנוני :

החלקה הנידונה כלולה בתוכנית מס' ג/7215 אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 4407 מיום 09/05/1996 ואשר מייצגת את החלקה לאזור מגורים א'. והתוכנית המפורטת המוצעת שמטרתה חלוקת הקרקע ללא הסכמה, ההוראות של התוכנית זהות להוראות תוכנית מס' ג/7215. לפי התוכנית הנ"ל מותר לבנות באזור מגורים א' בהגבלות הבאות :

- גודל מגרש מינימלי : 400 מ"ר.
- אחוזי בניה מקסימליים : 36% לשמש עיקרי בקומה, ועוד 6% לשטחי שרות, בסה"כ 168% משטח המגרש בארבע קומות.
- גובה בניה מקסימלי : 4 קומות, לגובה 12 מ'.
- קווי ביץ' : צדדי ואזורי 3 מ', קדמי לפי המפורטת המוצעת 4 מ'.
- צפיפות- מס' יח' לדונם : 8 דירות.
- מס' מבנים במגרש : מגרש ששטחו עד 600 מ"ר מבנה אחד, ומעל 600 מ"ר שני מבנים.

מהנדס בנין ושמאי מקרקעין מוסמך

8. הזכויות בכנס :

בהתאם לגסח רשום מקרקעין מיום 12/12/2012 שטח החלקה בשלמות הינו 3,261.00 מ"ר, רשומה במושע על שם רשות הפתוח ועוד בעלים פרטיים שונים, ובהתאם למה שנמסר לי לא חל שנוי בפרטי גסח הרשום מיום הוצאתו ועד תאריך עריכת השומה.

רשומה הערת אזהרה לטובת מס שבח בצרת מיום 09/03/08 על הבעלות של כאיד טאהא אבו עיא בחלק יחסי של 9/280.

9. גורמים ושקולים בשומה :

באומדן שווי הנכס הנידון, הבאתי בחשבון בין השאר, את הגורמים והשקולים הבאים :

- א. ייעוד הקרקע וזכויות הבניה בה בהתאם להוראות התוכניות החלות על המקום.
- ב. אופיו של האזור ורמת הפתוח הקיימת בו.
- ג. מיקומו של הנכס במסגרת המירקם הכללי של האזור.
- ד. שטח המגרשים המוצעים, מדותיהם, צורתם, מצבם הטופוגרפי, והגישה אליהם.
- ה. ההיצע והבקוש ורמת המזירים המקובלת לסוג זה של נכסים בסביבה לתאריך הקובע.
- ו. בחשוב שווי המגרשים, לא נלקח בחשבון הבניה הקיימת ועבודות הפתוח הקיימות במגרשים השונים.
- ז. מגרשים 38/1, 38/2, 38/3 ו- 38/4 חזיתיים לכביש המתוכנן, לכן נלקח אותו שווי ל- מ"ר/קרקע, מגרש 38/5 אומנם הוא עורפי, אבל מותר לבנות עליו שני בנינים, או ניתן לחלקו לשני מגרשים, דבר שמאזן את העובדה היותו עורפי.
- ח. הערכת השווי הינה לפי 600 ש"מ/מ"ר למגורים א'.
- ט. את טבלת המגרשים המוקצים ערכתי בהתאם להוראות עריכת טבלת האיזון שנקבעו בפרק ג' סימן ז' סעיף 122 לחוק התכנון והבניה.
- י. ערכתי את טבלת ההקצאה והאיזון לפי מיטב שפוטיו ונסיוגי המקצועי, בהביאי בחשבון את כל הגורמים והשקולים שפורטו לעיל, כאשר המגרשים פנויים וחופשיים מכל חוב, משכנתא, מחזיק ושעבוד זכויות כלשהן למועד הקובע.

הנני להצהיר כי אין לי כל ענין או חלק אישי בכנס הנידון.

ולראיה באתי על החתום

ג'מאל ח'טיב

מהנדס בנין ושמאי מקרקעין

ג'מאל ח'טיב
שמאי מקרקעין מוסמך
מס' רשמי 0944

THESE

לחברת מס' 42/7215/מ/מ/3 - ע"ל

[illegible]

התאחדות

ל'תכנית מס' 42/7215/תמ/3 - ת"ת

**פארשטאנדליכע
האנדלונג
האנדלונג**

פרטי המגרשים המוקצים															
מס' סדרון	מס' גוש	מס' מגרש במתכנית	מס' חלקה/סופ' ארעי/סופ'	שם בעלים רשומים	שם חוק'ר	מס' זהות או תאגיד	שטח דים	שטח מגרש מוקצה	חלקן בשכר פשוט	ייעוד המגרש	שטח יוצא נט'	שטח ייצור	תשלומי אזור		
													משלם	מקבל	
1		38/1		מוחמד אבו עיאש		2023021		519	152/519	מגורים	91,200	5.18	0	0	
				ראדיה אבו עיאש		2023024			63/519						
				חאלד אבו עיאש		2023025			152/519						
				אברדיס אבו עיאש		2023023			152/519						
				עלי אבו עיאש		2053770			82/525						
2		38/2	מוסטפא אבו עיאש		2053765		525		82/525	מגורים	49,200	2.79	0	0	
			אברדיס אבו עיאש		2053771				82/525						
			אתמר אבו עיאש		2053773				82/525						
			חסן אבו עיאש		2053774				45/525						
			עסאם אבו עיאש		5995066				152/525						
3		38/3	רשות הפיתוח				526		526/526	מגורים	315600	17.88	0	0	
			אברדיס מוסא		2024114				123/492						
4		38/4	סלאח מוסא		2024115		492		123/492	מגורים	73,800	4.18	0	0	
			חוסין מוסא		5037211				123/492						
			גאזי מוסא		5702611				123/492						
5		38/5	כאיר אבו עיאש		20830196	מס שבת	879		879/879	מגורים	527400	29.8	0	0	
סדר"כ	6	38/6 38/7		מ.מ. עילוט				2,941 320		גדר	0	1764600	100.00	0	0
17488															

הרגי מצהיר כי אין לל כל ענין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיוון, בעליל הכוונת בה או במומין המעבר.

ערכתי את השומה לפי מיטב ידיעתי המקצועית ונסייני ובהתאם לחקיי הוצדה להקניה שמאית.

שם שמאי מקרקעין

גמאל **ד'ט"ב**

נספח לשומה

תחשיב השומה

ההערכה של המגרשים תהיה לפי גישת ההשוואה, כאשר השווי לפי מחירי נכסים דומים, וסמוך ככל האפשר למועד הקובע.
להלן נתוני עסקאות מכר בעילוט, כפי שהוערכו ע"י רשות המיסים:

מס'	גוש	חלקה	תאריך	שטח מ"ר	מחיר \$	שווי מ"ר/\$	מקדם התאמה לזמינות לשנת 2014	שווי מתואם מ"ר/\$
1	17485	41	28.4.10	1,000	160,043	160	1.25	200
2	17485	51	27.9.11	617	100,898	164	1.17	192
3	17485	71	25.6.12	700	119,000	170	1.10	187
4	17483	30	6.8.11	433	64,950	150	1.17	176
5	17483	90	22.5.12	498	60,250	121	1.10	133
6	17483	11	19.11.12	639	76,000	119	1.10	131

הממוצע של העסקאות הינו: כ- 170 מ"ר/\$.

ולכן השווי ב- נה יהיה לפי 600 נה/מ"ר.

אנג חטיב גמאל
שמואל חטיב גמאל
מס' 0944

גוש : 17488 חלקה : 38

מחוז	רשות מקומית	שטח החלקה במ"ר	סוג מקרקעין
הצפון	מ.א. עמק יזרעאל	3,261.00	מירי
	מ.מ. עילוט		

הערות רשם המקרקעין:
אנגלית עד- 4.9.46

ב ע ל ו י ו ת

שטר	תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק בנכס
000344	04/09/1946	רשום לאחר	מוסטפא מוחמד עובייד אבו עייאש	8/630
		נצרת		
			עלי מוחמד עובייד אבו עייאש	8/630
			אברהים מוחמד עובייד אבו עייאש	8/630
			אחמד מוחמד עובייד אבו עייאש	8/630
000391	28/10/1953	מכר	רשות הפתוח	16/630
002165	22/11/1970	מכר	מוחמד אחמד אבו עייאש	216/20160
0001			ת.ז. 23021	
			אברהים אחמד אבו עייאש	216/20160
			ת.ז. 23023	
			ראדיה אחמד אבו עייאש	216/20160
			ת.ז. 23024	
			חאלד אחמד אבו עייאש	216/20160
			ת.ז. 23025	
002166	22/11/1970	ירושה	מוחמד אחמד אבו עייאש	216/20160
0001			ת.ז. 23021	
			אברהים אחמד אבו עייאש	216/20160
			ת.ז. 23023	
			ראדיה אחמד אבו עייאש	216/20160
			ת.ז. 23024	
			חאלד אחמד אבו עייאש	216/20160
			ת.ז. 23025	
000554	22/02/1971	מכר ללא תמורה	מוחמד אחמד אבו עייאש	612/20160
			ת.ז. 2023021	

גוש : 17488 חלקה : 38

בעלות

שטר	תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק בנכס
המשך לשטר 0/00				
612/20160		אברהים אחמד אבו עיאש ת.ז. 2023023		
612/20160		ח'אלד אחמד אבו עיאש ת.ז. 2023025		
96/6300	24/03/1975 001579	מכר ללא תמורה	חסן מוחמד עביד אבו עיאש ת.ז. 2053774	
96/6300		עלי מוחמד עביד אבו עיאש ת.ז. 2053770		
96/6300		אחמד מוחמד עביד אבו עיאש ת.ז. 2053773		
96/6300		אברהים מוחמד עביד אבו עיאש ת.ז. 2053771		
96/6300		מוסטפא מוחמד עביד אבו עיאש ת.ז. 2053765		
78/630	25/12/1987 008246 0001	החזרת רישום	רשות הפתוח	
1044/20160	07/11/1990 009305	מכר ללא תמורה	עיסאם סאלח אבו עיאש ת.ז. 5995066	
1/24	16/11/1993 018353 0001	צוואה	אברהים אחמד עבד אל קאדר מוסא ת.ז. 2024114	
1/24		סלאח אחמד עבד אל קאדר מוסא ת.ז. 2024115		
1/24	12/12/1994 012262 0001	ירושה	חוסין נאיף מוסא ת.ז. 5037211	
1/24	13/06/1995 006984 0001	מכר ללא תמורה	גאזי סאבר מוסא ת.ז. 5702611	
297/10080	15/05/1996 006309 0001	מכר	רשות הפתוח	
9/280	04/03/1999 003818 0001	ירושה	כאיד טאהא אבו עיאש ת.ז. 2083019-6	
299/1120	06/06/2010 013654 0009	מכר ללא תמורה	אבו עאיש כאיד ת.ז. 020830196	

גוש : 17488 חלקה : 38

ה ע ר ו ת

החלק בנכס

שטר	תאריך	מהות הפעולה	מוטבי ההערה
008944	30/04/2008	סעיף 11א(1) (2)	מס שבח - נצרת
0001		פקודת המסים	

9/280

בסך 62,000.00 ש"ח

הערות: מיום 09/03/08

על הבעלות של : כאיד טאהא אבו עיאש

--- ס ו ף נ ת ו נ י ם ---

"פלט ממידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעי' 1, תשכ"ט - 1969, התקנות והנוהלים שעל-פיו".