

ג'מאל ה'פריב

מהנדס בנין M.Sc ושמאי מקרקעין מוסמך

נצרת - רח' פאולוס השישי - מרכז

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

תאריך: 22-7-2014



תוכנית מפורטת מס' 5/מע/מק/27/7468

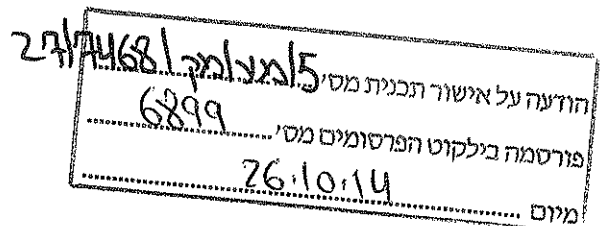
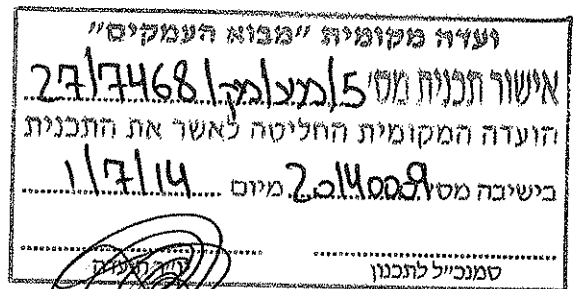
אחמד עלי דראושה (ת.ז. 50814995)

חוות דעת של מומחה

שווי נכס מקרקעין ותשלומי איזון בחלוקה

חלקה 42 בגוש 16906

אכסאל



1. מטרת חוות הדעת:

בהתאם להזמנת מר אחמד עלי דראושה (ת.ז. 50814995) מכפר אכסאל, נתבקשתי לחוות את דעתי המקצועית, בענין שווי המגרשים ותשלומי איזון בחלקה 42 בגוש 16906 מאדמות אכסאל, וזאת בהתאם להצעת חלוקה של מודד מוסמך, אשר בתכנית מפורטת מוצעת לחלקה הנ"ל.

שווי המגרשים על פי שומה זו אמור לבטא את התמורה הסבירה הצפויה, במקרה של מכירה בעסקת "מוכר מרצון וקונה מרצון", כאשר המגרשים פנויים וחופשיים מכל חוב, מחזיק, שעבוד וזכויות צד ג' כלשהן.

2. תאריך הבקור בנכס והמועד הקובע:

הבקור במקום התקיים בתאריך 16/05/2013 ע"י עורך חוות הדעת.

המועד הקובע לחוות הדעת הינו תאריך הבקור בנכס.

3. זהוי ופרטי הנכס:

גוש : 16906

חלקה : 42

שטח רשום : 2,400.00 מ"ר (לפי נסח רשום).

הזכויות : רשות הפיתוח ובעלים פרטיים.

המקום : אכסאל.

4. תאור הנכס והסביבה:

תאור הסביבה

האזור הנידון קיים בכניסה המערבית של אכסאל, אשר עובר בו רחוב הכניסה הראשי. הגישה לאזור בדרך אספלט עם מדרכות. האזור מאופיין בבנייני מסחר, משרדים ומגורים, כמו כן קיימים באזור בנין המועצה המקומית, בתי ספר, מסגד. מבחינה טופוגרפית קיים שפוע מתון מצפון לכוון דרום. הפיתוח הסביבתי באזור כולל בין היתר כביש אספלט עם מדרכות, חבורי מים, חשמל, ביוב, תקשורת וכד'.

תאור הנכס

הנכס הנידון הינו חלקה 42 בגוש 16906 מאדמות אכסאל, כאמור שטח החלקה 2400 מ"ר, לחלקה צורה אירגולרית והיא חזיתית לכביש הכניסה הראשי של אכסאל, וחזיתית גם לעוד שתי דרכי אספלט ברוחב מתוכנן של 6 מ'. מבחינה טופוגרפית החלקה כמעט משורית. בחזית החלקה קיים שרידים של סככה, על החלק הדרומי של החלקה קיים בנין שבחלקו בניה רגילה, והשאר עם גג רעפים וסככה. גבולות החלקה:

צפון: דרך אספלט מתוכננת ברוחב 6 מ', וחלקה 25 אשר קיים עליה בנינים.
דרום: דרך אספלט ברוחב מתוכנן של 6 מ', ומעבר לה חלקה 41 אשר קיים עליה בנינים.
מזרח: חלקה 83 וחלקה 25, שתי החלקות בנויות.
מערב: כביש הכניסה הראשי של אכסאל ברוחב מתוכנן של 20 מ'.

בהתאם לתכנית חלוקה מוצעת החלקה מחולקת למגרשים הבאים:

מגרש 001

שטח המגרש 432.0 מ"ר, והוא קיים בחלק הצפון מערבי של החלקה, עם חזית לכביש הראשי ולדרך אספלט מתוכננת ברוחב של 6 מ', אבל מצד מזרח מסתיים בצורה חדה שלא מאפשרת ניצולה לבניה, המגרש משורי והוא ריק מבניה.

מגרש 002

מגרש בשטח של 864.0 מ"ר בעל צורה אירגולרית, והוא קיים בחלק המערבי של החלקה, המגרש חזיתי לכביש הראשי ולדרך אספלט מתוכננת ברוחב של 6 מ', על המגרש קיים בנין מסחרי, צמוד אליו גג רעפים וסככה.

מגרש 003

שטח המגרש 216.0 מ"ר בעל צורה דמוית טרפז, והוא קיים במרכז החלק הדרומי של החלקה, המגרש עם חזית באורך של כ- 13.7 מ' לדרך אספלט מתוכננת ברוחב של 6 מ', המגרש מבחינה טופוגרפית משורי והוא ריק מבניה.

מגרש 004

מגרש בשטח של 432.0 מ"ר בעל צורה דמוית טרפז והוא קיים בחלק המזרחי של החלקה, חזיתי לדרך אספלט ברוחב מתוכנן של 6 מ'. על החלקה קיים בנין מסחרי, המגרש משורי והוא ריק מבניה.

שאר שטח החלקה מגרש מס' 200 בשטח של 391.0 מ"ר ביעוד דרך, ומגרש 201 בשטח של 65 מ"ר ביעוד לדרך משולבת.

5. המצב התכנוני:

החלקה כלולה בתכנית מס' ג/7468 אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4439 בתאריך 01/09/1996, ומייעדת את החלקה לאזור מגורים ב'. ההוראות העיקריות של התכנית לאזור מגורים ב':

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

- גודל מגרש מינימלי : 200 מ"ר או כפי שקיים אבל לא פחות מ- 100 מ"ר.
אחוז בניה מקסימלי : 50% לשטח עיקרי בקומה, ועוד 7% לשטחי שרות, ובסה"כ 171% משטח המגרש בכל הקומות.
גובה בנין מקסימלי : 3 קומות ללא עמודים, 2 קומות מעל ק.ע. ולא יותר מ- 12 מ'.
קווי בנין : צדדי ואחורי 2 מ' או 0 בצד אחד ללא פתחים ולאחר קבלת תגובת השכן. קדמי: 3 מ' או לפי תשריט, הגדול מביניהם.
צפיפות : 3 יחידות דיור למגרש, 15 יחידות דיור לדונם.

6. המצב המשפטי:

- בהתאם לנסח רשום מקרקעין מיום 24/04/2013 שהופק באמצעות האינטרנט, השטח הרשום של חלקה 42 בגוש 16906 מאדמות אכסאל הינו 2,400.00 מ"ר.
זכויות הבעלות לחלקה רשומות על שם רשות הפיתוח ובעלים פרטיים אחרים.
רשומה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 אשר פורסמה בילקוט פרסומים מס' 4240 מיום 18/08/1994.
רשומה עוד הערת אזהרה לטובת אסד דראושה ת.ז. 29887429, לפי סעיף 126 בהתאם ליפוי כוח בלתי חוזר על הבעלות של אחמד עלי דראושה, בחלק יחסי של 8/18.
רשומה עוד הערה לטובת אמירה דראושה ת.ז. 28208569 בהסכמה לפי סעיף 128, מיום 28/01/1010 על הבעלות של אחמד עלי דראושה בחלק יחסי של 4/9.

7. גורמים ושקולים בהערכה:

- באומדן שווי הנכס הנידון, הבאתי בחשבון בין השאר, את הגורמים והשקולים הבאים:
- א. מיקומה של החלקה במסגרת המירקם הכללי של אכסאל.
 - ב. ייעוד החלקה וזכויות הבניה בה, בהתאם להוראות התכניות החלות על החלקה.
 - ג. אופיו של האזור ורמת הפיתוח הקיימת בו.
 - ד. שטח המגרשים המוצעים, מידותיהם, צורתם, מצבם הטופוגרפי והגישה אליהם.
 - ה. ההיצע והבקוש ורמת המחירים המקובלת לסוג זה של נכסים בסביבה לתאריך הקובע.
 - ו. ההערכה מבוססת על שווי של 600 ש"ח/מ"ר נטו במצב יוצא, ו- 450 ש"ח/מ"ר ברוטו.
 - ז. לא נלקח בחשבון שווי הבנינים הקיימים, או השפורים שבוצעו במגרשים השונים.
 - ח. היתרון של מגרש 002 בכך שהיותו חזיתי לכביש הראשי, מתקוז היות והבעלים של מגרשים 001 ו- 004 קיבל שני מגרשים עם חזית לכבישים, בנוסף לכך בגלל הבנין הקיים על מגרש 002 לכן לא ניתן לחלק אותו לשני מגרשים.
 - ט. מגרש 003 אשר שטחו 216.0 מ"ר בלבד, ניתן במידות שניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה שלו.
 - י. הערכת השווי הינה בהנחה שהזכויות והנכס נקיים מכל חוב, עיקול, שעבוד, משכנתה וזכויות צד ג' כלשהן.
 - יא. את טבלת המגרשים המוקצים, ערכתי בהתאם להוראות עריכת טבלת האיזון שנקבעו בפרק ג' סימן ז' סעיף 122 לחוק התכנון והבניה.

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

ג'מאל ח'טיב
שמואי מקרקעין מוסמך
מס' רשיון 0944

טבלת הקצאת ואיוון

תכנית מט'

פרטי החלוקת הקיימות									
שורי יחסי	שורי מצב נכנס ב-טמ	ייעוד החלקה	חלקי כבעלות	מס' ת.ז.	כעלים ושומים	שטח נכלל בתכנית	שטח מ"ר	מס' חלקה	מס' גוש
באחוזים	480,000	מגורים ב' דרך	4/9	50814995	אחמד עלי רשיד דראושה	2,400	2,400	42	16906
44.445%	480,000		4/9	5441940	רשיד עלי רשיד דראושה				
11.11%	120,000		1/9		רשות הפיתוח				
100%	1,080,000		1			2,400	2,400		סה"כ

תאריך 3/03/2014
 א' באדר ב' תשע"ד
 דף 1 שעה 1:21
 נסח מס. 128

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

נד"ת ישראלי
 משרד המשפטים
 נגף רישום והסדר מקרקעין

וש : 16906 חלקה : 42
 =====

סוג מקרקעין מירי	שטח החלקה במ"ר 2,400.00	רשות מקומית מ.מ. אכסאל	זכויות זכרון
<u>ב ע ל ו י ו ת</u> =====			
החלק בנכס 1/9	הבעלים רשות הפתוח	מהות הפעולה מכר 08/03/1953	ט"ר 000106 תאריך 08/03/1953 נצרת
5/18	אחמד עלי רשיד דראושה 5081499 .ת.ז.	מכר 02/11/1998	012736 0001
5/18	רשיד עלי רשיד דראושה 5441940 .ת.ז.		
1/9	אחמד דראושה 50814995 .ת.ז.	מכר ללא תמורה 31/08/1999	011230 0001
1/9	רשיד דראושה 5441940 .ת.ז.		
1/18	אחמד עלי דראושה 50814995 .ת.ז.	צוואה 31/08/1999	011246 0001
1/18	רשיד עלי דראושה 5441940 .ת.ז.		
<u>ה ע ר ו ת</u> =====			
החלק בנכס	מוטבי הערה	מהות הפעולה הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7	ט"ר 008461 0001 תאריך 24/08/1994 הערות: על חלק מחלקה ילקוט פרסומים מספר 4240 מיום 18.8.1994
8/18	אסד אחמד עלי דראושה 29887429 .ת.ז.	הערת אזהרה - סעיף 126	027411 0001 16/12/2008
הערות: בהתאם ליפוי כוח בלתי חוזר			
על הבעלות של : אחמד עלי רשיד דראושה אחמד דראושה אחמד עלי דראושה			

	אמירה דראושה 028208569 .ת.ז.	הערת על צורך בהסכמה סעיף 128	002868 0001 28/01/2010
--- המשך בדף 2 ---			

תאריך 3/03/2014
א' באדר ב' תשע"ד
דף 2 שעה 1:21
נסח מס. 128

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

ג ז י נ ת י ש ר א ל
משרד המשפטים
נגף רישום והסדר מקרקעין

נוש : 16906 חלקה : 42
=====

ה ע ר ו ת
=====

החלק בנכס
4/9

מוטבי ההערה מהות הפעולה תאריך שטר המשך לשטר 2868/10/1

הערות: בהתאם לתצהירים

על הבעלות של : אחמד עלי רשיד דראושה
אחמד דראושה
אחמד עלי דראושה

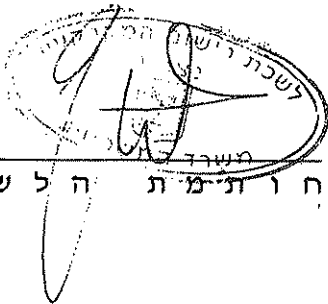
הוצל"פ נצרת 021929 14/07/2013 צו עקול 0001

הערות: תיק מס' 10-02907-10-0 הליך מס' 130010683 מיום 05.06.2013

על ההערה של : אסד אחמד עלי דראושה

--- ס ו ף נ ת ו נ י ם ---

נסח זה בתוקף רק אם אושר בחותמת הלשכה וחתימת הפקיד



ש ו ל מ ה א ג ר ה
בסך 72.00 ש"ח



ח ו ת י מ ת ה ל ש כ ה