

תאריך: _____

לכבוד

עדינה וויל, עו"ד

בתוקף תפקידה ככונסת הנכסים

עדינה וויל משרד עורכי דין

מרחוב שד' הגעתון 26, נהריה

טל : 04-9923864 ; פקס : 04-9925320

פרטי המציע :

1. _____ ת.ז. / ח.פ. _____

מרחוב _____ עיר _____

טלפון : _____ פקס/דוא"ל: _____

2. _____ ת.ז. / ח.פ. _____

מרחוב _____ עיר _____

טלפון : _____ פקס/דוא"ל: _____

הנדון : הצעה בלתי חוזרת לרכישת זכויות בנכס – למכירה קרקע חקלאית שכונת אל מנסורה –
צפון מערב מג'אר

לאחר שעיינתי בפרסום ההזמנה להצעת הצעות, ניתנת בזאת הצעתי לרכישת זכויותיו של הממשכן, דגש אנס ת.ז. 305350829 (להלן: "החייב" ו/או "הממשכן") בנכס מקרקעין הידוע כגוש כחלק מחלקה 9 (558/5140) גוש 15581, המהווה קרקע חקלאית בשכונת אל מנסורה, צפון מערב היישוב מג'אר (להלן: "הנכס").

1. הצעתי הכספית לרכישה עומדת על סך של : _____ ₪ בתוספת מע"מ כדין ככל שיחול.

2. להצעה זו מצורפת **ערבות בנקאית אוטונומית** או **שיק בנקאי** לפקודת כונסת הנכסים, בשיעור של 10% מסכום ההצעה המפורט בסעיף 2.

3. ידוע לי כי אם אחזור מהצעתי ו/או לא אעמוד בתנאי הצעתי ו/או אם אסרב לחתום על הסכם בנוסח שנקבע על ידי כונסת הנכסים לאחר אישור הצעתי, תחולט הערבות הבנקאית או השיק הבנקאי, לפי העניין. מוסכם עלי כי הערבות מהווה פיצוי מוסכם ללא צורך בהוכחת נזק. זאת מבלי לגרוע מזכות כונסת הנכסים לכל סעד נוסף על פי כל דין ו/או הסכם לרבות סעד של אכיפה.

4. ידוע לי כי האחריות לבדיקת הנכס, התאמתו לצרכי וכל נושא הקשור בו, מוטלת עלי וכי אין כונסת הנכסים ו/או מי מטעמה אחראים למצבו. הנכס נמכר כפי מצבו הפיזי והמשפטי (As Is – Where is) בעת המכירה כאשר זכויות הממשכן בנכס נמכרות לי נקיות מכל שעבוד, עיקול וזכות אחרת, חוץ מזכות לפי תנאי המכירה שאינה מתבטלת ומזכות שאינה משמשת ערובה לחיוב כספי, בהתאם להוראות סעיף 34 לחוק המכר, התשכ"ח 1968. האחריות לבדיקת כל העניינים הקשורים בנכס מוטלת עלי, לרבות בדיקת הנתונים העובדתיים ו/או הפיזיים ו/או התכנוניים ו/או הטכניים ו/או ההנדסיים ו/או המשפטיים הנוגעים והקשורים בנכס האמור לעיל (לרבות מהות הזכויות, אופן רישומם ו/או אחוזי בנייה ו/או ייעוד הנכס ו/או תכניות המתאר ו/או התב"ע החלות על הנכס).

5. ידוע לי, כי קבלת החזקה בנכס הנרכש על ידי תתבצע רק לאחר פירעון מלוא התמורה, לרבות תשלומי מיסים ו/או כל תשלום נדרש בידי כונסי הנכסים. קבלת החזקה בנכס והעברת הזכויות בו תתבצע בדרך של מתן אישור כונסת הנכסים על כך, לאחר אישור כבוד רשם ההוצאה לפועל בתיק 521264-01-23 ועל פיו.
6. ידוע לי כי כל שינוי, תיקון, הסתייגות או תוספת שיעשו על ידי, בין בגוף ההצעה ובין במסמך נפרד, לא יחייבו את כונסת הנכסים, ועלולים לפסול את ההצעה באם השינוי, התיקון, ההסתייגות או התוספת כאמור יביאו לפסילת הצעתי לאחר אישור הצעתי על ידי כונסי הנכסים, יחול סעיף 3 להצעה זו, ותחולט הערבות הבנקאית או השיק הבנקאי, לפי העניין.
7. ידוע לי כי המכירה אינה כפופה לדיני המכרזים, וכי כונסת הנכסים אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא, כונסת הנכסים תהיה רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי, לנהל מעין מכרז, מו"מ, הליך של התמחרות עם המציעים או חלקם בנוגע לנכס המוצע כולו ו/או חלקו, וכן הליכי התמחרות חוזרים, לרבות ביחס לתנאי המכר, וכונסת הנכסים שומרת לעצמה את הזכות שלא לקבל שום הצעה ו/או להפסיק המכירה בכל שלב שהוא ו/או להקדים ו/או להאריך המועד להגשת הצעות.
8. ידוע לי שכל שעל פי שיקול דעתה של כונסת הנכסים תתקיים התמחרות ו/או מו"מ אשר במהלכם ו/או בעקבותם אשפר את הצעתי הנזכרת לעיל בסעיף 2, אזי אהיה מחויב גם לגבי הצעתי המשופרת בתנאים בטופס זה, לרבות אדרש בהשלמת הערבות המנויה בסעיף 3 לאלתר.
9. ידוע לי כי מסמכי ההזמנה, לרבות פרסום, ו/או כל מסמך אחר שנמסר ו/או יימסר על ידי כונסת הנכסים או מי מטעמה, אינם מהווים הצעה או התחייבות למכירת הנכס או כל התחייבות שהיא מצד כונסי הנכסים.
10. ידוע לי כי מס שבח והיטל השבחה שמקור הטלתו בתקופה שעד למועד פרסום הזמנה זו, אם יחול ישולם על ידי המוכר. מס רכישה ו/או מס ערך מוסף ו/או כל תשלום חובה אחר נדרש, ישולמו על ידי הרוכש.
11. המידע הנמסר בהזמנה להציע הצעות ו/או במסמך זה ו/או בכל מידע שיימסר על ידי כונסת הנכסים ו/או מי מנציגיה, לא נועד להוות מצג לגבי כל עניין הקשור לנכס ו/או שוויו ו/או כדאיות רכישתו ואינו באחריות כונסי הנכסים.

חתימת המציע/ מציעים

תאריך

מצורפים:

- נסח טאבו ;
- מודעת פרסום ;
- שמאות מיום 11.5.2025 – נמסרת לצרכי תיאור הנכס בלבד ;

19/05/2025
כ"א אייר תשפ"ה
שעה: 10:16

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



150991

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נצרת

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 15581 חלקה: 9

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין	מ. מ. מגאר
	5,140	מירי	

הערות רשם המקרקעין

אנגלית עד- 6.9.46

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
5959/2004/1	15/04/2004	צוואה על פי הסכם	סלמאן סעיד דגש	ת.ז.	5515147
					החלק בנכס
					712 / 5140

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
5959/2004/1	15/04/2004	צוואה על פי הסכם	סלים דיפאללה דגאשה	ת.ז.	21084116
					החלק בנכס
					500 / 5140

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3195/2013/1	24/01/2013	מכר ללא תמורה	דגש אנס	ת.ז.	305350829
					החלק בנכס
					558 / 5140

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
71339/2022/1	21/11/2022	מכר ללא תמורה	דגש כאמל	ת.ז.	021079744
					החלק בנכס
					40 / 257

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
71454/2022/1	21/11/2022	מכר	איוב בהא	ת.ז.	039305461
					החלק בנכס
					50 / 257

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
5935/2023/1	26/01/2023	מכר	איוב ענאן	ת.ז.	040082356
					החלק בנכס
					387 / 2570

150991

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נצרת

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 15581 חלקה: 9

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
54723/2023/1	08/10/2023	מכר	איוב בהא	ת.ז.	039305461
				החלק בנכס	
					199 / 1285

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
55608/2020/1	20/12/2020	משכנתה	בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ	חברה	520029281
				שם הלווה	
				דגש אנס	305350829
				סכום	
				ללא הגבלת סכום	558 / 5140
				דרגה	
				ראשונה	
				דגש אנס	

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
28028/2023/1	24/05/2023	הערה על מינוי כונס נכסים	עו"ד וויל (בודנשטיין) עדינה	עו"ד	09807
				הערות:	
				תיק הוצל"פ לשכת קריות מס' 521264-01-23 , מיום 01/05/2023	
				דגש אנס	

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח



מנהל נואטחה - שמאי מקרקעין

■ שמאות מקרקעין ■ ניהול נכסים ■ הנדסת אדריכלות ■ סקרים בנדל"ן

שומת מקרקעין מלאה

אומדן שווי נכס מקרקעין
המהווה קרקע חקלאית
נכס הידוע כחלק מחלקה
המהווה (558/5140) חלקים
בחלקה 9, גוש 15581
שכונת אל מנסורה,
צפון מערב הישוב מג'אר

לכבוד : (משרד עדינה וויל)

ג.א.נ.

11 במאי 2025



מנהל נואטחה - שמאי מקרקעין

■ שמאות מקרקעין ■ ניהול נכסים ■ הנדסת אדריכלות ■ סקרים בנדל"ן

1. תוכן עניינים

מס'	נושא	עמוד
1.	זהות מזמין השומה	<u>3</u>
2.	מטרת השומה	<u>3</u>
3.	הביקור בנכס	<u>3</u>
4.	המועד הקובע לשומה	<u>3</u>
5.	זיהוי ופרטי נכס	<u>4</u>
6.	תיאור הסביבה	<u>4-5</u>
7.	תיאור הנכס	<u>6-8</u>
8.	הזכויות בנכס	<u>9</u>
9.	המצב התכנוני	<u>10-11</u>
10.	רישוי (היתרי בניה)	<u>12</u>
11.	גורמים ושיקולים בשומה	<u>13</u>
12.	נתוני שווי לאומדן עלויות	<u>14</u>
13.	תחשיב	<u>15</u>
14.	השומה	<u>16</u>
15.	נספחים	<u>17-19</u>

נספחים

נספח א' : מידע מלשכת הרישום



מנהל נואטחה - שמאי מקרקעין

■ שמאות מקרקעין ■ ניהול נכסים ■ הנדסת אדריכלות ■ סקרים בנדל"ן

תאריך : 11 במאי 2025

מספרנו : 28183

אומדן שווי נכס מקרקעין

המהווה קרקע חקלאית

נכס הידוע כחלק מחלקה

המהווה (558/5140) חלקים, בחלקה 9, גוש 15581

שכונת אל מנסורה, צפון מערב הישוב מג'אר

1. זהות מזמין השומה :

עו"ד קארין בירנבאום, (להלן: "המזמין")

2. מטרת השומה :

- 2.1 בהתאם לבקשת המזמין, התבקשתי לאמוד את שווי הנכס הנישום, במטרה לאמוד שווי נכס בהליך כונס נכסים.
- 2.2 שווי הנכס על פי שומה זו אמור לבטא את התמורה הסבירה הצפויה במקרה של מכירת הזכויות בעסקת "מוכר מרצון לקונה מרצון" בתנאי השוק הקיימים כיום כאשר הנכס פנוי וחופשי מכל חוב, מחזיק, שעבוד וזכויות צד ג' כלשהן.
- 2.3 שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד ואין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואו תכנוני ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

3. הביקור בנכס :

הביקור בנכס נערך ע"י החותם מטה ביום 07 במאי 2025.
המחזיק בנכס : הנכס ריק ממחזיקים/ קרקע ריקה.

4. המועד הקובע לשומה :

המועד הקובע הינו מועד עריכת השומה, דהיינו 11 במאי 2025.



מנהל נואטחה - שמאי מקרקעין

■ שמאות מקרקעין ■ ניהול נכסים ■ הנדסת אדריכלות ■ סקרים בנדל"ן

5. זיהוי ופרטי הנכס :

גוש	:	15581.
חלקה	:	9.
שטח חלקה	:	5,140 מ"ר
זכויות	:	(558/5140) חלקים, כ- 558 מ"ר.
תיאור זכויות	:	בעלות פרטית במושאע.
תיאור הנכס	:	קרקע חקלאית.
המקום	:	שכונת אל מנסורה, צפון מערב הישוב מג'אר.
זיהוי הנכס	:	הנכס זוהה לפי נסח רישום והפורטל הגיאוגרפי הלאומי.

6. תיאור הסביבה :

- תיאור הישוב מג'אר :

הישוב מג'אר הוא יישוב דרוזי בצפון הארץ, המשתיך מנהלית למחוז הצפון, ונמצא בתחום שיפוטה של מועצה מקומית מג'אר. היישוב ממוקם בגליל התחתון, על רכס הרים הצופה על נופי עמק בית כרם מדרום וממערב, ואילו מצפון נשקפים הרי הגליל העליון. המיקום הטופוגרפי מעניק למג'אר נוף פתוח ואיכות חיים כפרית, בשילוב נגישות סבירה לערים המרכזיות בצפון. האוכלוסייה ביישוב מונה כ-20,000 תושבים, רובם בני העדה הדרוזית, לצד מיעוט נוצרי ומוסלמי, דבר שתורם לאופי רב-תרבותי, אך עם זאת קהילתי ומגובש. האוכלוסייה ברובה שומרת על אורח חיים מסורתי, והיישוב מתאפיין בחיי קהילה פעילים, מוסדות דת, תרבות וחינוך ברמה מקומית, וכן באירועי מסורת המהווים חלק בלתי נפרד מהמרקם החברתי. היישוב נמצא בתהליך של התפתחות מואצת בשנים האחרונות, הן בפן הפיזי והן בפן הדמוגרפי. תהליכי פיתוח תשתיות, הרחבות שכונות קיימות ותכנון שכונות חדשות, מעידים על מגמה של גידול טבעי וצורך ממשי במענה לדרישות האוכלוסייה המקומית. במקביל, ניתן לזהות מגמה של שיפור רמת השירותים לתושב, כולל מוסדות חינוך מתקדמים, שירותי בריאות, מרכזים קהילתיים, ועוד.

הנגישות התחבורתית אל מג'אר וממנה נעשית בעיקר דרך כביש 85 (עכו-צפת), החוצה את הגליל ממערב למזרח, ויוצר חיבור נוח לערים כמו כרמיאל, עכו, נהריה, צפת וטבריה.

התחבורה הציבורית פועלת בתדירות בינונית, עם קווים ישירים ליישובים הסמוכים ולמרכזים האזוריים.

כלכלת היישוב מתבססת על תעסוקה מגוונת – חלק מהתושבים עובדים בתוך היישוב בעסקים מקומיים, מוסדות חינוך, חנויות ושירותים, בעוד שאחרים מועסקים בערים הסמוכות.

ישנה נוכחות של עסקים קטנים, חקלאות בשוליים, ותנועה מתגברת של יזמות ובנייה פרטית.

לאורך השנים שמר מג'אר על אופיו הכפרי, עם בינוי מדורג ומבוזר, אך קווי מתאר ההתפתחות מרמזים על מגמות עיור מובהקות באזורים חדשים.

הבינוי ביישוב כולל בעיקר בתים פרטיים בני 2-3 קומות, במגרשים גדולים יחסית, עם דגש על מגורים בבעלות פרטית, בשונה מיישובים עירוניים עם בינוי רווי.

לסיכום, מג'אר הוא יישוב מתפתח בלב הגליל, בעל צביון מסורתי לצד פתיחות להתחדשות.

המיקום הגיאוגרפי, אופיו החברתי, תשתיותיו המתפתחות והנוף הייחודי בו – כל אלה מעניקים לו מעמד ייחודי במרחב הכפרי-עירוני של הגליל.

- תיאור שכונת אל מנסורה :

שכונת אל מנסורה ממוקמת בצפון-מערב היישוב מג'אר, באזור גבוה יחסית המעניק תצפית נרחבת על סביבת הגליל התחתון.

מדובר באחת השכונות החדשות והמתפתחות של היישוב, המאופיינת בצביון מגורים מודרני לצד שמירה על מאפיינים מסורתיים של היישוב הדרוזי.

השכונה בנויה בצורת טרסות המשתלבות עם הטופוגרפיה ההררית של האזור, והגישה אליה נעשית דרך דרכים מקומיות המתפצלות מכביש הגישה הראשי למג'אר.

הנגישות לשכונה נוחה ברכב פרטי, אך התחבורה הציבורית עדיין מוגבלת יחסית ודורשת שיפור מבחינת תדירות ונגישות ישירה.

הבינוי בשכונת אל מנסורה מורכב ברובו מבתי מגורים פרטיים בני 2-3 קומות, כאשר חלק ניכר מהמבנים נבנו במסגרת בנייה עצמית על מגרשים בבעלות פרטית.

מרבית המגרשים בשכונה בשטח של כ-400-600 מ"ר, והם כוללים חצרות מגוונות, חניות פרטיות ולעיתים גם תוספות בנייה.

חלק מהבתים מאוכלסים, ואחרים מצויים בשלבי בנייה שונים – דבר שמעיד על שכונה בתהליך פיתוח דינמי.

התשתיות בשכונה כוללות דרכים סלולות, תאורת רחוב, רשתות מים וביוב, אם כי ישנן דרישות לשדרוג והשלמה של תשתיות ציבוריות בשוליים המפותחים פחות.

רמת הפיתוח הכללית בשכונה נחשבת בינונית-גבוהה, אך קיימים פערים בין אזורים שבנויים ומתוחזקים היטב לבין אזורים שבהם קיימת בנייה פעילה ושטחים פתוחים לא מוסדרים.

האוכלוסייה בשכונה מאופיינת ברובה כצעירה – זוגות ומשפחות בתחילת דרכן, בני המקום שבונים את ביתם בשטחי ההרחבה, לצד מספר תושבים שחזרו ליישוב לאחר מגורים מחוץ לו.

מדובר באוכלוסייה מקומית, בעלת זיקה חזקה לקהילה הדרוזית ולמסורת המקומית, המאופיינת בשיעורי תעסוקה סבירים, השכלה ממוצעת ואחוז גבוה של בעלות על הנכסים.

האווירה בשכונה קהילתית וחברתית, עם נטייה לשיתופי פעולה בין דיירים, קיום אירועים משפחתיים וקהילתיים, ותמיכה הדדית.

מוסדות ציבוריים כמו גני ילדים או בתי ספר טרם פועלים בתוך השכונה עצמה, אך נמצאים במרחק נסיעה קצר משם, בשכונות סמוכות ובמרכז היישוב.

לסיכום, שכונת אל מנסורה היא שכונה צומחת בצפון-מערב מג'אר, המשלבת בין פיתוח פיזי מואץ לבין חיי קהילה בעלי אופי מקומי-מסורתי.

תנופת הבנייה, המיקום הטופוגרפי, ורמת הביקוש הגבוהה למגרשים באזור זה – מעידים על פוטנציאל חיובי להמשך צמיחה ופיתוח בעתיד הקרוב.

תיאור סביבת הקרקע:

סביבת הקרקע הנה סביבה מתפתחת הכוללת מגרשים מופשרים למגורים במסגרת תב"ע, הקרקע צמודה לאזור בניה, בהתפתחות ואזור קיים.

סביבת הנכס מאופיינת בקרקעות מגורים וחקלאיות אשר משמשים כמטעי זיתים. מפגעים אקולוגיים/ פחת סביבתי - לא זוהו בסביבה מפגעים אקולוגיים אשר עלולים להקרין שלילית על שווי השוק של הנכס ו/ או על ביקושים רלוונטיים עבורו.

הפיתוח סביבתי חלקי סטנדרטי אופייני לאזור חקלאי, הכולל כביש גישה כורכר ועפר.

הטופוגרפיה באזור בעלת שיפועים בינוניים עד תלולים יורדים לכיוון דרום מזרח.

תרשים הסביבה של הישוב מג'אר

צילום אווירי של הסביבה





מנהל נואטחה - שמאי מקרקעין

■ שמאות מקרקעין ■ ניהול נכסים ■ הנדסת אדריכלות ■ סקרים בנדל"ן

תרשים הסביבה



צילום אווירי של הנכס והסביבה





מנהל נואטחה - שמאי מקרקעין

■ שמאות מקרקעין ■ ניהול נכסים ■ הנדסת אדריכלות ■ סקרים בנדל"ן

7. תיאור הנכס :

7.1. תיאור הקרקע :

7.1.1 הנכס נשוא השומה מהווה קרקע חקלאית, צמודה לפיתוח, המהווה חלק מחלקה 9 בגוש 15581, המהווה שטח של 558 מ"ר.

7.1.2 חלקה 9 משתרעת תחת עיריית מג'אר, צפון מערב הישוב.

7.1.3 שטח הקרקע כ- 558 מ"ר, המהווה (558/5140) חלקים מתוך שטח חלקה כולל של כ- 5,140 מ"ר.

7.1.4 מיקום החלקה על גבי רשת קואורדינטות ישראל החדשה בקירוב הנו :
מזרח : 239589.69
צפון : 755362.65

7.1.5 הטופוגרפיה הכללית של החלקה כוללת שיפוע מתון, המשתפל בעיקר לכיוון דרום-מזרח, כאשר פני הקרקע כוללים אדמה חשופה, סלעים טבעיים, וצמחייה נמוכה.
ממזרח ומדרום הקרקע גובלת בשטחים פתוחים, חלקם משמשים לגידול חקלאי מסורתי, בעיקר עצי זית. בצדה הצפוני הקרקע סמוכה לדרך גישה סלולה המקנה נגישות ישירה למגרש, כחלק מתשתית הכבישים המקומית של השכונה.

7.1.6 הסביבה של הקרקע הנה סביבה של מגורים מצפון ומערב ודרום, בצמוד לקרקע ממערב קיימים מבני מגורים.

7.1.7 גבולות החלקה :

- צפון : חלקה 3 מגוש 15581.
- דרום : חלקה 3 מגוש 15581.
- מזרח : חלקה 10 מגוש 15581.
- מערב : חלקה 7 מגוש 15581.



מנהל נואטחה - שמאי מקרקעין

■ שמאות מקרקעין ■ ניהול נכסים ■ הנדסת אדריכלות ■ סקרים בנדל"ן

7.1.8 הנכס ממוקם בקצה הדרומי של שכונת אל מנסורה שבצפון-מערב היישוב מג'אר.

7.1.9 הקרקע גובלת בחלקה המערבי והדרום-מערבי במגרשים בנויים, המהווים המשך לרקמה העירונית המתפתחת של שכונת אל מנסורה.

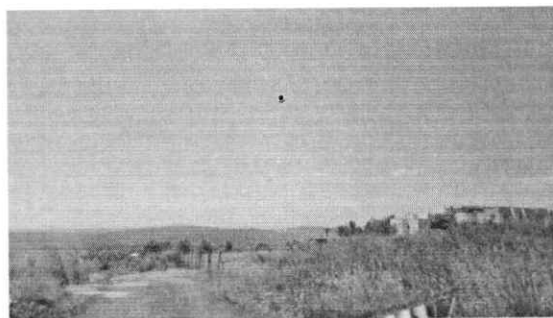




מנהל נואטחה - שמאי מקרקעין

■ שמאות מקרקעין ■ ניהול נכסים ■ הנדסת אדריכלות ■ סקרים בנדל"ן

תמונות מהנכס





מנהל נואטחה - שמאי מקרקעין

■ שמאות מקרקעין ■ ניהול נכסים ■ הנדסת אדריכלות ■ סקרים בנדל"ן

8. הזכויות בנכס :

8.1. מידע מפנקס הזכויות

8.1.1 בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 27/11/2024, חלקה 9 גוש 15581 בשטח רשום 5,140 מ"ר וזכות בעלות רשומה ע"ש פרטיים בין היתר ע"ש :

תאריך רישום	שם	ת.ז	החלק בנכס
24/01/2013	דגש אנס	305350829	(558/5140)

שטח בבעלות המוכרים הנו 558 מ"ר ברוטו.
שומה זו מתייחס ל (558/5140) חלקים מהחלקה.

8.1.2 פירוט הערות בדבר משכנתאות /שעבודים :

- רשומה משכנתא לטובת בנק מרכנתיל דיסקונט מיום 20/12/2020
בדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום על כל החלקים לעיל.

8.1.3 הסכמי שיתוף או חלוקה :

- לא הוצג בפניי הסכם שיתוף או חלוקה לחלקה.

8.1.4 הערות אזהרה :

- הערה על מינוי כונס נכסים לטובת עו"ד וויל (בודשטיין) עדינה,
ר.מ 09807 לפי תיק הוצאה לפועל בלשכת קריות מס' 521264-01-
23 מיום 01/05/2023 על הזכויות של דגש אנס.

מידע מלשכת הרישום - ראה מספח ב'

9. המצב התכנוני :

9.

פרטי המידע התכנוני בפרק זה הינם כפי שנמצאו באתרים המקוונים, אתר רשות מקרקעי ישראל, אתר הוועדה המקומית, מנהל התכנון ובאתרים הממשלתיים השונים.

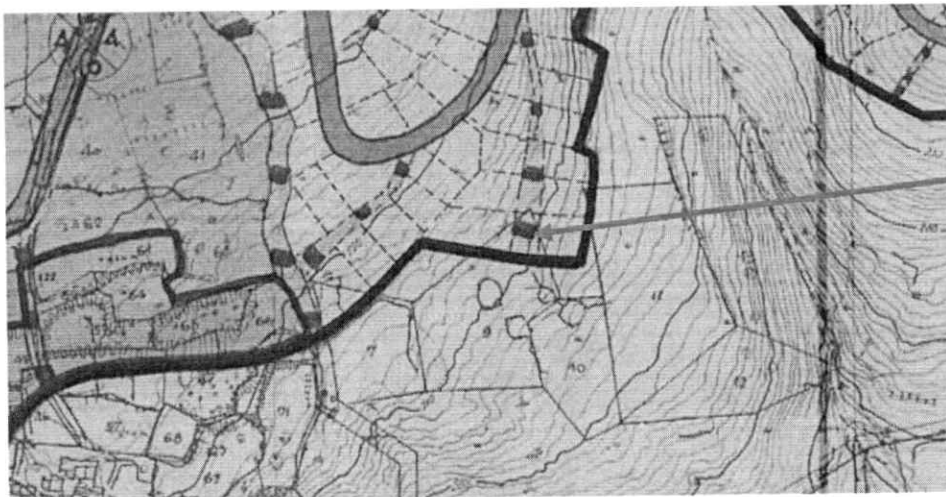
ראוי לציין כי המידע המחייב הינו המידע המונפק בבקשה למידע מהוועדה המקומית לתכנון.

פרטי המידע המוזכרים פה הן לצורכי הערכת שווי הנכס בלבד.

9.1 תכנית ג/850

אשר פורסמה לאישור ברשומות בתאריך 09/04/1989 בי.פ. 3648.
התוכנית סימנה חלק מהחלקה בשטח של כ- 140 מ"ר לאזור מגורים ג'.
שטח זה הנו שטח קטן אשר לא ניתן להפיק היתרים מכח שטח זה.
התוכנית סימנה חלק מהחלקה בשטח של כ- 200 מ"ר לאזור הולכי רגל.

קטע מתשריט התוכנית



9.2 תכנית מס' תממ/9/2 – תכנית מתאר למחוז צפון-שינוי 9

אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 30/07/2007 בי.פ. מס' 5696.

אשר סימנה את החלקה ביעוד – **ישוב עירוני**

אשר סימנה את החלקה בקבוצת רגישות - **שטח ללא הגבלות סביבתיות**

השימושים המותרים ביעוד **ישוב עירוני**

א. בתכנית מקומית בשטח יישוב עירוני ניתן ליעד קרקע, בין השאר, למטרות מגורים, מוסדות ציבור, מסחר, תעסוקה, תיירות, תחנות דלק, דרכים, חניה, מתקני תשתית, שטחים פתוחים, עיבוד חקלאי על פי התוספת הראשונה לחוק, מבנים לייצור חקלאי, שטחי ספורט ופנאי לכל שימוש אחר הדרוש ליישוב עירוני.

קטע מתשריט התוכנית – יעודי קרקע



קטע מתשריט התוכנית – רגישות סביבתית



תכנית 251-1301563 – טרם הופקדה/טרם אושרה

9.3

בהליכי תכנון, החלטה להפקיד בתנאים, קבלת החלטה בתאריך
25/12/2024.

התוכנית הנה איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, טרם הועלה לאתר טבלת
הקצאה ואיזון נשוא תוכנית זו

התוכנית מציעה מגרשי מגורים בחלקה, אין בציון תוכנית זו בשביל להוות
אמירה מצד עורך השומה על אישור או וודאות אישור תוכנית זו בעתיד.

לסיכום:

9.4

הקרקע ביעוד חקלאי/ללא תכנון, למעט 200 מ"ר ביעוד שביל ו 140 מ"ר
ביעוד מגורים.



מנהל נואטחה - שמאי מקרקעין

■ שמאות מקרקעין ■ ניהול נכסים ■ הנדסת אדריכלות ■ סקרים בנדל"ן

10. רישוי (היתרי בניה) :

- 10.1 לא הוצג בפניי היתר בניה או הרשאה כלשהי לחלקה הנ"ל.
- 10.2 מבדיקה מקוונת בוועדת תכנון ובניה "גליל מזרחי", לא קיימים היתרים כלשהן בחלקה זו.

11. עקרונות ושיקולים בשומה :

11.1 עקרונות :

על פי כללי תורת השמאות, קיימות שלוש גישות שומה מקובלות להערכת נכסי מקרקעין :

גישת ההשוואה :
לפיה שווי השוק של הנכס נקבע לאחר השוואה לנכסי מקרקעין אחרים בעלי אופי דומה, באזור הסמוך ובאזורים אחרים ברי-השוואה.

גישת היוון ההכנסות :
לפיה שווי השוק של הנכס מתקבל על ידי היוון ההכנסה הצפויה להתקבל מהנכס למשך תקופת חייו הכלכליים בשיעור היוון ראוי.

גישת העלות :
לפיה שווי הנכס ייקבע לפי העלות האלטרנטיבית להקמת נכס בעל תועלת דומה לנכס הנישום, וזאת על בסיס שווי מרכיב הקרקע כריקה ופנויה בתוספת עלות מרכיב הפיתוח והמבנים, בניכוי הפחת לסוגיו (תכנוני, פיזי) אם קיים, בתוספת רווח יזמי סביר – ככל שקיים.

לאור מהות הנכס המוערך, אופיו ויתר מאפייניו, גישת השומה המתאימה ביותר לאומדן שווי שוק של הנכס שבנדון הינה גישת ההשוואה.