

16 55/36

א. הרמן - מהנדסים ושמאי מקרקעין
A. Hermann - Engineers & Real Estate Appraisers

Asher Hermann M.B.A. - Engineer & Real Estate Appraiser
Elad Hermann M.B.A. - Civil Engineer & Real Estate Appraiser

אשר הרמן M.B.A. - מהנדס ושמאי מקרקעין
אלעד הרמן M.B.A. - מהנדס בניין ושמאי מקרקעין

רמת-גן : ד' באדר תשע"ד
4 בפברואר 2014
תיק מס' : 5187

רוגי רמי יורם
חלקה 15 (חלק) בגוש 17035,
כפר תבור

נערך ע"י:
אשר הרמן - מהנדס ושמאי מקרקעין

תוכן עניינים

עמוד

3	1. <u>מטרת השומה</u>
3	2. <u>התאריך הקובע לשומה</u>
3	3. <u>פרטי הנכס</u>
4	4. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>
6	5. <u>המצב התכנוני</u>
8	6. <u>המצב המשפטי - זכויות הבעלות</u>
8	7. <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>
9	8. <u>נתונים ותחשיבים לאומדן השווי</u>
11	9. <u>השומה</u>

נספחים: (א) תרשים הסביבה
 (ב) תרשים החלקות על רקע מפת גושים
 (ג) תצלום הנכס הסביבה
 (ד) תשריט תוכנית 312
 (ה) תשריט תוכנית תמ"מ/9/2
 (ו) העתק נסחי הרישום מפנקס הזכויות

1. מטרת השומה

- 1.1 בהתאם להזמנת עו"ד משה פת ובאמצעות בנק מזרחי טפחות בע"מ, התבקשתי לאמוד את שווי הנכס הנדון למטרת מכירתו במסגרת הליך של כינוס נכסים.
- 1.2 שווי הנכס על פי שומה זו מבטא את התמורה הסבירה הצפויה במקרה של קונה ומוכר מרצון בתנאי השוק הקיימים כיום, וכאשר הנכס פנוי וחופשי מכל חוב, מחזיק ושיעבוד.
- 1.3 חוות הדעת נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 19 של מועצת שמאי המקרקעין - פירוט מזער נדרש בשומות מקרקעין, המיועדות להצעת זכויות במקרקעין כבטוחה לאשראי.

2. התאריך הקובע לשומה

26 בינואר 2014 - שהינו גם תאריך הביקור בנכס
הביקור בנכס נערך ע"י אשר הרמן, שמאי מקרקעין

3. פרטי הנכס

גוש	:	17035
חלקה	:	15
השטח הרשום	:	49,234 מ"ר
החלק הנשום	:	1000 / 49234 - 1,000 מ"ר
מיקום	:	כפר תבור
מהות הנכס	:	חלק בלתי מסוים משטח חקלאי
הזכויות	:	בעלות

4. תאור הנכס והסביבה**4.1 תאור הסביבה**

נשוא חוות הדעת הן זכויות בלתי מסוימות בשטח של 1,000 מ"ר מתוך חלקה ששיטחה הכוללת 49,234 מ"ר המיועדת למטרות חקלאיות, וממוקמת בכפר תבור.

כפר תבור היא מועצה מקומית השוכנת למרגלות הר תבור שבגליל התחתון, והיא גובלת:

מצפון : כביש 77 וטבריה

מדרום : הישובים עין דור, טמרה ורמת צבי

ממזרח : יבניאל

ממערב : מגדל העמק ועפולה

כפר תבור נוסד בשנת 1901 והוכרז כמועצה מקומית בשנת 1949. לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מתגוררים בישוב כ- 3,100 תושבים, עם קצב גידול שנתי של 11.1%.

הישוב מהווה חלק ממרקם כפרי, הכולל במסגרתו בין היתר את הישובים שדמות דבורה, אחוזת ברק וכדורי הפרוסים לאורך ציר כביש ארצי מספר 65 החוצה את העמק ומקשר בין מחלף קיסריה - במערב ביריזה לכביש החוף, לצומת נחל עמוד - בצפון מזרח.

כביש 65 חוצה את הכפר לשני מתחמים.

החלק המזרחי לתוואי הדרך - מהווה את גרעין הישוב הוותיק.

החלק המערבי לתוואי הדרך - מהווה מתחם מגורים חדש ומודרני.

הנכס הנדון ממוקם בחלק המזרחי של הכפר, ממזרח לבתי המגורים ואיזור התעשייה של הישוב הוותיק, באיזור המשמש למטרות חקלאיות בלבד.

הגישה לשטחים אלו הינה באמצעות דרך חקלאית רחבה ומהודקת המשמשת למעבר כלי רכב חקלאיים.

תרשים הסביבה - נספח א'

4.2 תאור החלקה

החלקה בעלת צורת טרפז רגולרי עם המידות הבאות:

חזית מערבית לדרך המעבר הראשית :	155 מ'
חזית מזרחית :	97 מ'
חזית צפונית :	561 מ'
חזית דרומית :	456 מ'
שטח רשום נטו :	49,234 מ"ר

* הערה - כל המידות על סמך מדידה גראפית בלבד.

החלקה ממוקמת מזרזום - מזרח לבתים הקיצוניים של הישוב הותיק, כאשר הגישה אליה באמצעות דרך כפרית מהודקת ומיושרת המהווה המשך של דרך המעיין.

לחלקה טופוגרפיה משופעת עם הפרש מפלסים קל ממזרח למערב.

החלקה ביחד עם חלקות צמודות לה, מהווה רצף של שטח חקלאי שגדלים עליה גידולים עונתיים.

עקב העדר סימון בשטח והעדר בניה בחלקה ובסביבתה, לא ניתן היה לאתר את מיקומה המדויק של החלקה בשטח.

תרשים החלקה על רקע מפת גושים - נספח ב'

תצלום הנכס והסביבה - נספח ג'

5. המצב התכנוני

על החלקה חלות התוכניות הבאות:

מהות התוכנית	מתן תוקף		תוכנית
	תאריך	י.פ.	
תוכניות מתאר מחוזיות			
תוכנית מתאר מחוזית - מחוז הצפון יעוד - קרקע חקלאית	13.2.1983		ת/מ/מ/2
תוכנית מתאר מחוזית למחוז הצפון - תמ"מ 2, שינוי מס' 9 יעוד : אזור חקלאי / נוף כפרי פתוח שימושים : - בניה או שימוש בקרקע הדרושים במישור לייצור חקלאי, לעיבוד חקלאי של האדמה, לגידול בעלי חיים, ושטחים פתוחים - מתקני תשתית ודרכים - מוסדות, בתנאי היותם צמודי דופן - מבנים המשמשים לתיירות, לספורט ולפנאי בתנאי היותם צמודי דופן. הוראות : - בשטחים שבהם חלה תוכנית מתאר ארצית המאפשרת שימושי תיירות, יותרו שימושי נופש ושירותי נופש עורפיים. - בתוכנית מקומית מותר לרכז מבני משק חקלאיים על סמך הנחיות מ. החקלאות קב' פיתוח : קבוצת רגישות 3 - שטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר הוראות פיתוח: תוכנית בשטח זה תאושר רק לאחר ששוכנע מוסד התכנון כי: א. תואמת את אופייה החזותי של הסביבה ב. לא ניתן למקמה בקבוצת רגישות 6 ג. עבודות עפר תהיינה מצומצמות ד. קיומן של תשתיות מים, ביוב וכו'.	5696	30.7.2007	תמ"מ/2/9

מהות התוכנית	מתן תוקף		תוכנית
	י.פ.	תאריך	
<u>תוכניות מתאר מקומיות</u>			
תוכנית מתאר "כפר תבור" יעוד : איזור חקלאי תכליות : - חקלאות - רפתות, השקאה, תיעול וניקוז - מבנים הכרוכים בתכלית חקלאית - מבני חממות	2889	3.2.1983	312/ג
תוכנית מתאר - מבנים חקלאיים - קביעת הוראות וסייגים למתן היתר למבנים חקלאיים - קביעת תנאים לשימושים במבנים חקלאיים.	3957	26.12.1991	6540/ג

תשריט תוכנית ג/312 - נספח ד'

תשריט תוכנית תמ"מ/9/2 - נספח ה'

6. המצב המשפטי - זכויות הבעלות

6.1 בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 23.1.2014, חלקה 15 בגוש 17035 רשומה על שם מספר רב של בעלים, וביניהם:

רוגי רמי יורם - 1000 / 49234

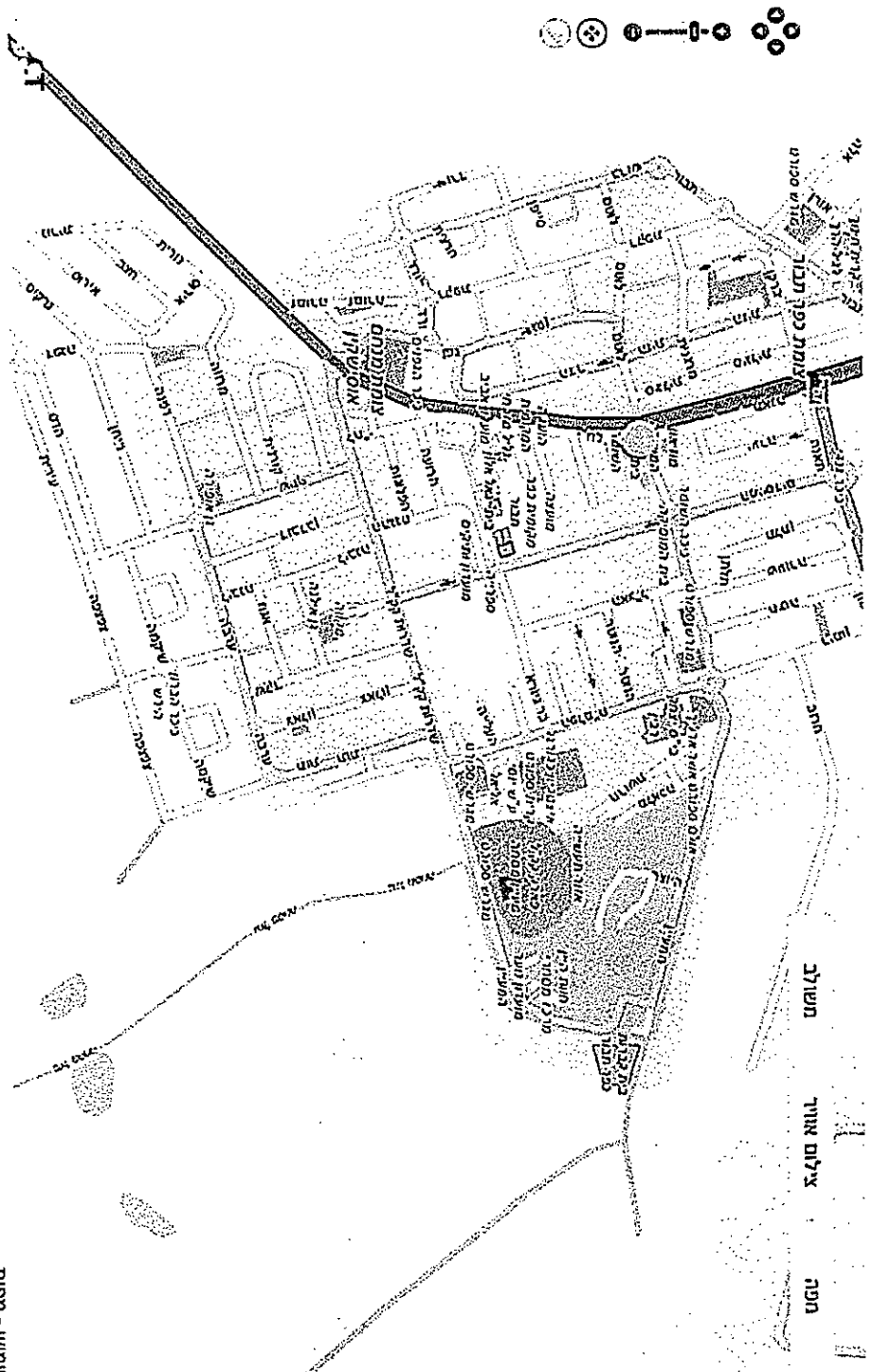
6.2 על זכויות הבעלות של רוגי רמי יורם רשומה משכנתא ראשונה בדרגה ללא הגבלה בסכום לטובת בנק המזרחי המאוחד בע"מ, מיום 27.2.2001.

העתק נסח הרישום מפנקס הזכויות - נספח ו'



דפי זהב קאפ

שכבות מידע



מפה בר"ת © Decell, תנאי שימוש - מפות

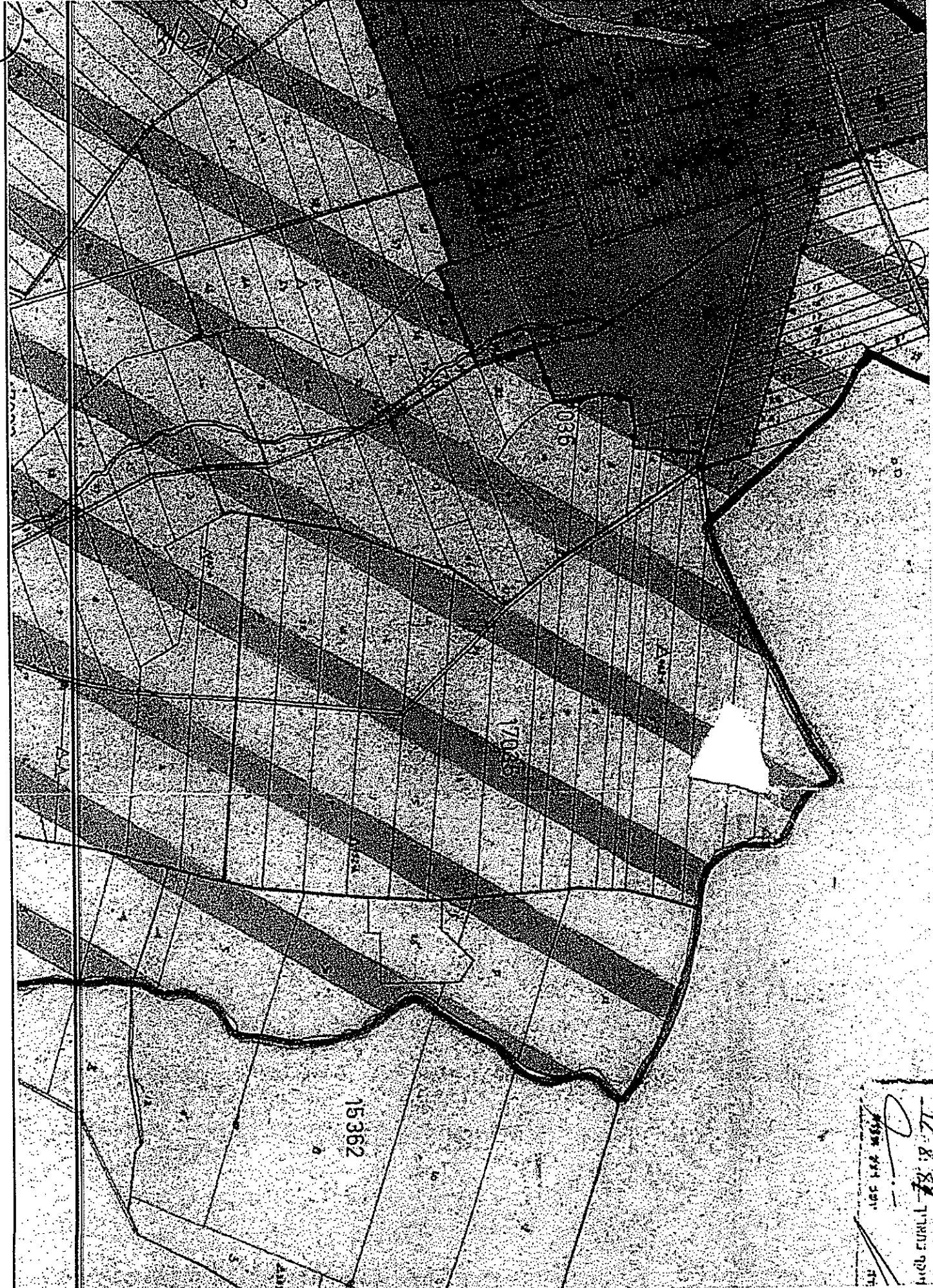
מפות קאפ דפי זהב: מצא מפה אינטראקטיבית בכל הארץ

לשבת המסעות של קאפ דפי זהב מאשי מפה עדיכנית של ישראל. המפה ניתן למצוא מסלול גישה בטובת חישוב קולומביה של מפות דיווחי חשבה בהם אמת שישועים לים לתכנן את מסלול הטיסה בהתאם. לנוחיותכם, ניתן לעבור בלחיצת כפתור בין מצאות מפה, המצאת צילום אוויר והצגה משולבת.



10





035

1703

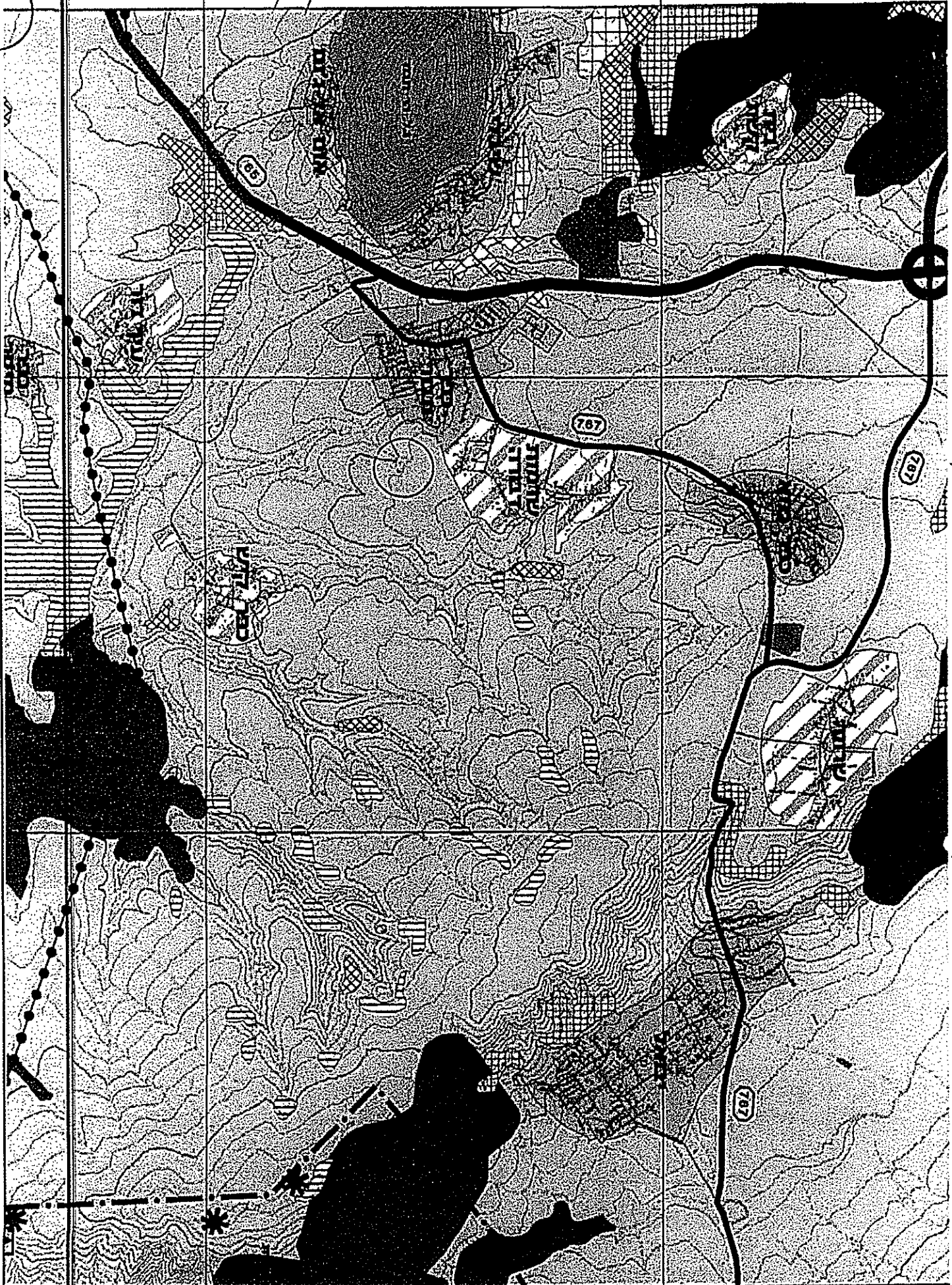
15362

14.8.84
15362
15362
15362

730
000

1/2/7/7/7/7

735
000



23/01/2014

שנת 45: 20

גוש : 17035 חלקה : 15

מחוז הצפון	רשות מקומית מ.מ. כפר תבור	שטח החלקה במ"ר 49,234.00	סוג מקרקעין מירי
ב ע ל ו י ת			
שטר 011085 0001	תאריך 19/09/1996 מכר	הבעלים זדה מלכה 7156833 ת.ז.	החלק בנכס 3000/49234
שטר 011085 0003	תאריך 19/09/1996 מכר	הריס שילה 12658449 ת.ז.	1500/49234
שטר 011085 0005	תאריך 19/09/1996 מכר	פזמוני ניר 5543053 ת.ז.	12000/49234
שטר 014596 0001	תאריך 10/12/1996 מכר	זדה ציון (שטח, ת.ז.) 43688274 ת.ז.	3000/49234
שטר מקורי 11085/96	תאריך 23/02/1997 מכר	דביר רן 05566126 ת.ז.	500/49234
שטר 006059 0001	תאריך 14/05/1997 מכר	סוסן שרה 068621259 ת.ז.	500/49234
שטר 006059 0003	תאריך 14/05/1997 מכר	קורצטג אילנה 054073580 ת.ז.	250/49234
שטר 006059 0005	תאריך 14/05/1997 מכר	קורצטג ברוך 030468151 ת.ז.	250/49234
שטר 006059 0007	תאריך 14/05/1997 מכר	מזרחי שמעון 054898713 ת.ז.	1000/49234
שטר 010774 0001	תאריך 14/05/1997 מכר	רוגי רמי יורם 022513535 ת.ז.	1000/49234
שטר 010774 0001	תאריך 02/09/1997 מכר	ביזר דן 003103702 ת.ז.	250/49234
שטר 010774 0003	תאריך 02/09/1997 מכר	ביזר עפרה 003085693 ת.ז.	250/49234
שטר 007013 0001	תאריך 02/09/1997 מכר	נכסי יוסף ואסתר בע"מ 512186412 חברה	20000/49234
שטר 007013 0001	תאריך 31/05/1999 מכר	סלטר אריה 59026534 ת.ז.	500/49234

23/01/2014

20 שנתה ערכו ו אחדו: 45

גוש : 17035 חלקה : 15

בעלות

החלק בנכס	הבעלים	מהות הפעולה	תאריך	שטר המשך לשטר 0/00
500/49234	סלטר אורנה ת.ז. 22954093			
500/49234	קביזון חשה ת.ז. 004836144	מכר	05/12/1999	015914 0001
500/49234	קביזון יפה ת.ז. 009128786			
617/49234	י.א. אלעד בע"מ חברה 512158023	עודף	05/12/1999	015914 0002
250/49234	מזגאונגר בנימין ת.ז. 306222118	מכר	02/07/2003	008552 0002
250/49234	מזגאונגר נטליה ת.ז. 30465720			
500/49234	קניז'ניק סבטלנה ת.ז. 305960932			
617/49234	קבוצת עבודי נכסים בע"מ חברה 512783812	עודף	02/07/2003	008552 0003
495/49234	מורן חריס צאירי ת.ז. 031593379	ירושח	16/01/2007	001026 0001
375/49234	שילה חריס ת.ז. 012658449			
105/24617	אלי חריס ת.ז. 012658456			
105/24617	דוד אריה חריס ת.ז. 012658464			
105/24617	ארי חריס ת.ז. 012658480			

משכנתאות

החלק בנכס	בעלי המשכנתא	מהות הפעולה	תאריך	שטר 003611
	בנק החזרתי המאוחד בע"מ חברה 520000522	משכנתא דרגה ראשונה	27/02/2001	0001

1000/49234 ללא הגבלת סכום

03/01/2014

20 שנה נוספו אחריו: 49

גוש : 17035 חלקה : 15

חשכנתאות

החלק בנכס	בעלי המשכנתא	מהות הפעולה	תאריך	שטר
	רוגי רמי יורם	על הבעלות של :	3611/01/1	המשך לשטר

הערות

החלק בנכס	מוטבי ההערה	מהות הפעולה	תאריך	שטר
	לשכת הוצל"פ תל אביב	עקול	18/12/2012	036613
				0001

500/49234

הערות: תיק מס' 01-66367-10-2 הליך מס' 120381479 ד מיום 6.12.2012

על הבעלות של : סלטר אריה

--- ס ו ף נ ת ו נ י ם ---

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