

Moti (Mordechai) Cohen
Civil Eng. & Real Estate Appraiser

Nordow st. 25 Afula, 18414 Israel
Tel/Fax: 972-4-6593718 Mobile: 972-54-3199487
E-MAIL: cohen001@012.net.il

Yehonatan Cohen- Real Estate Appraiser,
B.sc Computer Science, MBA – Real Estate Management



מוטי (מרדכי) כהן

הנדסה אזרחית, שמאות מקרקעין בע"מ

רח' נורדאו 25 עפולה, מיקוד 18414
טל-פקס 04-6593718 טל' נייד 054-3199487
מייל: cohen001@012.net.il

יהונתן כהן – שמאי מקרקעין B.sc במדעי המחשב

MBA – מנהל עסקים וניהול גדל"ן

לוח שומת השבחה

תכנית זמ/226



רחוב הכנסת אורחים

מזכרת בתיה

מאי 2016

עמוד 1 מתוך 11

לוח שומה – תכנית זמ/226 הכנסת אורחים 16 יה"ד מזכרת בתיה

בס"ד

יום ראשון כ"ח אייר תשע"ו 05 יוני 2016

לכ'

הוועדה לתכנון ובניה-זמורה

בניין מרכז ביל"ו צומת עקרון ת.ד. 188

קריית עקרון-70500

הנדון: לוח שומת השבחה – אישור תכנית מתאר מקומית מס' זמ/226

לבקשתכם, הננו מגישים בזאת את חוות דעתנו המקצועית לעניין אומדן גובה ההשבחה שחל בנכס הנדון בגין אישור תכנית זמ/226 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 7234 מתאריך 27/03/2016.

- החלטת הוועדה המקומית להוציא שומת השבחה לתכנית לפי סעיף 5 לחוק התו"ב (התוספת השלישית):

"אושרה תכנית ולא החליטה הוועדה המקומית על דחיית השומה עד למימוש הזכויות, תערוך הוועדה המקומית, על פי חוות דעת של שמאי מקרקעין, לוח שומה לכל התכנית שאושרה, ובו יפורטו המקרקעין שהושבחו עקב אישור התכנית ושיעור השבחתם."

1. פרטי הנכס.

גוש – 3897.

חלקות במלואן – 34-35,38.

חלקי חלקות - 31-32.

שטח התכנית – 7,745 מ"ר.

2. מטרת השומה.

לאמוד את ההשבחה כמשמעותה בתוספת השלישית לחוק התכנון הבניה, וזאת עקב אישורן של תוכניות:

תכנית	זמ/226
תאריך פרסום ברשומות	27/03/2016

3. ביקור במקום.

ביום 02-05-2016 נערך ביקור בנכס ע"י יהונתן כהן שמאי מקרקעין במשרד.

4. תיאור הסביבה.

השטח שבנשוא חו"ד מהווה חטיבת קרקע בלתי מבונה במרכז היישוב מזכרת בתיה. חטיבת הקרקע נתחמת: מזרם – רחוב הכנסת אורחים, ממזרח רחוב הצבי, ממערב רחוב עמנואל הלזר, ומצפון רחוב רוטשילד שהינו הרחוב הראשון ביישוב. הסביבה מאופיינת בבניה צמודת קרקע בתים בני 1-2 קומות, בתים ותיקים לצד מבנים חדשים, אזור לשימור ושחזור המאופיין פתות בצד העורפי של החלקות לאורך רחוב רוטשילד. סמוך לחלקה מס' מבנים לשימור – בית משק הברון, באר אנטליה, הבאר השניה.



5. פרטי המקרקעין

פרטי המקרקעין			
גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	שטח בתוכנית במ"ר
3,897	34	2,740	2,740
3,897	35	2,802	2,802
3,897	31	716	1,783
	32	4,580	
3,897	38	420	420
סה"כ שטח			7,745

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	שטח במ"ר	ייעוד	אחוזים	שטח במ"ר	ייעוד
43.0%	3,328	מגורים	71.5%	5,542	חקלאי מנטורי (R/6)
27.5%	2,132	דרך	28.5%	2,204	מתרוכה" מנדטורי"
12.5%	968	דרך משולבת	100.0%	7,745	
13.3%	1027	חניון			
3.7%	290	שצ"פ			
100.0%	7,745	סה"כ			

6. המצב התכנוני.

להלן פירוט התוכניות הרלבנטיות להשבחה בנכס:

6.1. "מצב קודם":

6.1.1 בהתאם לתוכנית מנדטורית R/6 שהודעה על אישורה פורסמה בע.ר. 1180 מיום 26/03/1942, מסווגת החלקה בייעוד חקלאי. שטח מגרש מינימאלי – 1,000 מ"ר, שטח עיקרי 15% / 150 מ"ר, מבנה עזר 5% / 25 מ"ר.

6.2. "מצב חדש":

6.2.1 תכנית זמ/226 אשר פורסמה לתוקף ברשומות 27/03/2016 י.פ. 7234. **מטרת התכנית:**

- שינוי ייעודי קרקע מחקלאי אזור פיתוח עפ"י תכנית מנדטורית R/6 לאזור מגורים א' ודרך.
 - הגדרת זכויות והוראות בניה למגורים בעלי אופי צמוד קרקע במבנה דו-משפחתי.
- עיקרי הוראות התכנית:**

- אחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לפי חוק התכנון והבניה.
- הקצאת שטח חניה לצרכי ציבור, כולל חניה, דרכים ושצ"פ.
- הגדרת תוואי דרכים גובלות, גישה ואופי התנועה במתחם.
- הגדרת זכויות והוראות בניה למגורים בהיקף של 16 ח"ד, בהם 12 יח"ד במבנה קוטגי דו-משפחתי ו-4 בקומה מונמכת.

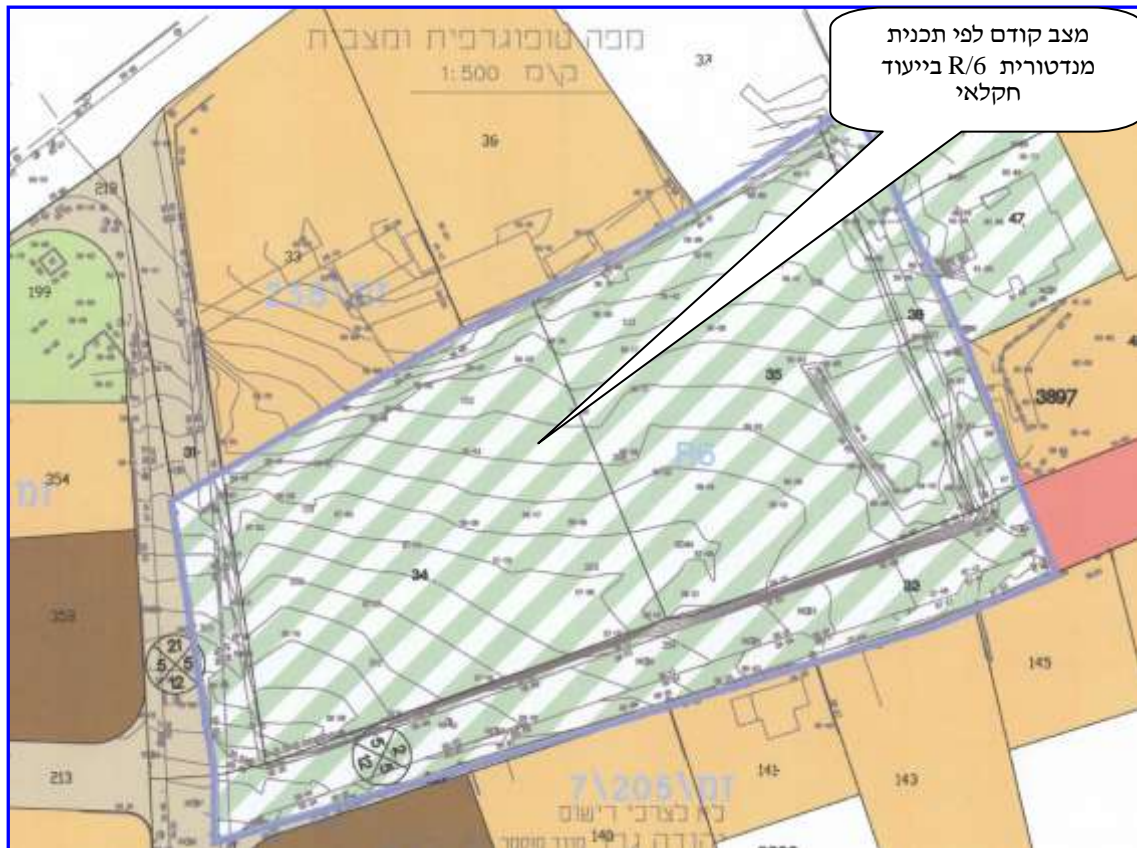
טבלת זכויות והוראות בניה										
תכנית	צפיפות יח"ד לדונם	מס' יח"ד	סה"כ שטחי בניה במ"ר	מתחת הכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מיני	מס' תא שטח	יעוד
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
60% (ג)	6	+1 יח"ד בקומה מומנכת	330	(א) (ב)	100 (א) (ב)	60	170 (א)	530	105B, 106A, 102B, 103A	מגורים א' + מגורים בקומה מומנכת
60% (ג)	4	1	310	(א) (ב)	80 (א) (ב)	60	170 (א)	530	105A, 106B, 102A, 103B	מגורים א'
60% (ג)	4	2	310	(א) (ב)	80 (א) (ב)	60	170 (א)	490	101,104	מגורים א'

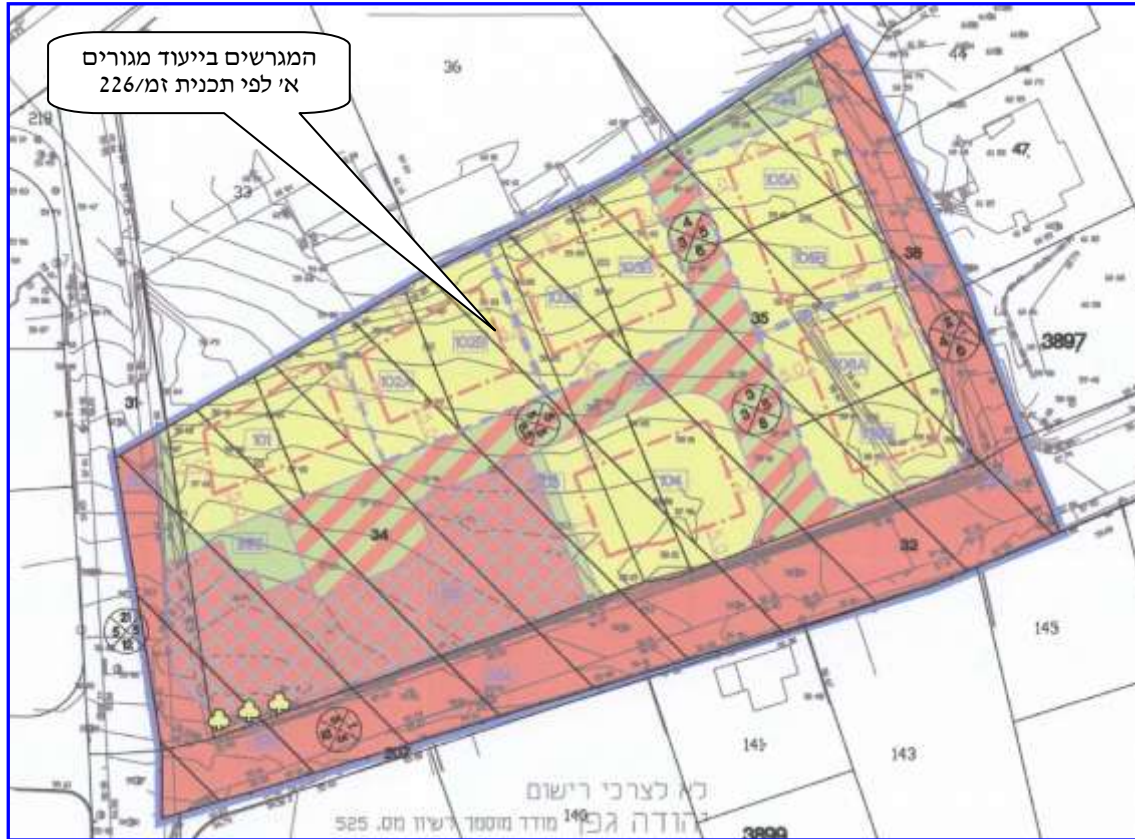
גובה מבנה - 8.5 מ' - ימדד ממפלס ה-0.0 הנקבע בנספח הבינוי לנק' רום הגג.
 מס' קומות: 2 מעל הכניסה הקובעת. קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת
 קווי בנין (מ') - לפי המצוין בתשריט

(א) - 170 מ"ר הינו שטח עיקרי מקס' ליח"ד דו קומתית אחת במבנה. 100 מ"ר הינו שטח כולל (עיקרי+שרות) מקס' ליח"ד בקומה במפלס שמתחת לכניסה הקובעת. בנוסף, יותר לנצל את כל שטח חלל גג הרעפים אשר יחושב בהתאם לתקנות התו"ב. חלוקת מנין שטחים בכפוף לתכנית מקס'. שטח השרות מעל הקרקע כוללים 60 מ"ר לכל יח"ד ומיועדים אך ורק ל: 30 מ"ר לחניה מקורה, 13 מ"ר לממ"ד ו-17 מ"ר לשרות ואחסנה אחרים. לא יותר ניוד שטחים מהגג אל הקומות במידה וחלל הגג לא ינוצל, שטחים שלא ניתנים לניצול במסגרת קווי בניין - בטלים.

(ב) - שטחים במרתף יחשבו בנוסף לשטחים המותרים לבניה מעל הקרקע. יח"ד מומנכת - מרתף בעל כניסה נפרדת וחלל שגובהו מעל 2.30 מ' יחושבו כשטח עיקרי. מרתף דירתי עם כניסה מתוך יח"ד בלבד ובהתניית גובה עד 2.20 מ' - שטחו יחושב כשטח שרות. ממ"ד אשר יבנה במרתף, ייחשב כשטח שרות בחישוב השטח התקני נטו.

(ג) - שטח תכנית כולל שטחי כל האלמנטים הבנויים בעלי גגול לא חדירים - להלן מבנה, סככת חניה, מחסנים וכו'.





7. התאריך הקובע להערכה:

המועד הקובע להערכה בהתאם למועדים השונים של תוכניות המשביחות שחלות על הנכס יום.
(וזאת 15 יום לאחר מועד פרסומה ברשומות).

תכנית	זמ/226
תאריך קובע	11/04/2016

8. מצב משפטי:

בעלות - פרטית.

הבעלות על חלקה 34 – ע"ש לוי אילן בשלמות.

הבעלות על חלקה 35 – ע"ש לוי גדעון וגיסין אורה בחלקים שווים.¹

¹ נסח רישום שהופק בתאריך 28/04/2016 מאתר משרד המשפטים.

9. השומה.

קיימות 3 גישות להערכת שווי של נכסי מקרקעין.

9.1 גישת השוואה.

הגישה מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס בהתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים הדומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון בהם, מידת סחירותם וכיו"ב. ההערכה מבוצעת ע"י התאמת מכלול הגורמים בין נכסי השוואה לנכס הנישום.

9.2 גישת העלויות.

בגישה זו הנכס מוערך על בסיס העלות הצפויה בבניית נכס אחר הדומה לנכס הנישום, עפ"י יישום עקרון התחלופה.

השווי הינו סיכום של ערך הקרקע, בתוספת עלות ההקמה והיזום של מבנה חדש ובניכוי מרכיבי הפחת החל הנכס הנדון, וכן התייחסות להשפעה של מענקי השקעה.

9.3 גישת היוון ההכנסות.

בגישה זו אומדים את שווי הנכס על ידי היוון זרם ההכנסות אשר צפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס. בגישה זו מגולמים גם מרכיבי סיכון לזרם ההכנסות וההוצאות. גישה זו מתאימה בעיקר לנכסים מניבים ואו בעלי פוטנציאל הנבה.

10. גורמים ושיקולים.

ההשבחה מחושבת בד"כ כהפרש בין שני מצבים: מצב חדש ומצב קודם. במקרה הנדון, אם נסמן את השווי במצב הקודם כ- X, אזי השווי במצב החדש (למימוש המבוקש בלבד) הינו X + תוספת השווי עקב אישור התכנית והמימוש המבוקש. מכאן שההשבחה הינה:

שווי מצב חדש = X + תוספת שווי עקב אישור התכנית.

שווי מצב קודם = X

ההשבחה = תוספת השווי עקב אישור התכנית.

לכן תחושב ההשבחה כתוספת השווי עקב אישור התכנית.

10.1 סביבה-חטיבת הקרקע ממוקמת במרכז היישוב מזכרת בתיה.

10.2 מאפייני הנכס חטיבת קרקע בשטח 7,745 מ"ר, ממנה מוקצה שטח של 3,328 מ"ר למגורים, והיתרה שטח לדרך, שצ"פ, חניה.

10.3 שווי הנכס במצב הקודם מושתת על תכנית R/6.

10.4 שווי הנכס במצב החדש מושתת על תכנית זמ/226 כמפורט בסעיף 6.2.

10.5 מחירי מקרקעין דומים בסביבה בהתאמה לנתונים של המקרקעין הנדון נכון למועדים הקובעים.

10.6 ערכי השווי למר"א לפי תכניות זמ/226 נאמד לפי 4,800 למר"א.

10.7 הבאנו בחשבון מקדמי שוליות, מקדמי צפיפות, מיקום וזאת כמפורט בתחשיב.

10.8 מהות ההשבחה – שינוי ייעוד הקרקע מייעוד חקלאי לפי תכנית R/6 לאיזור מגורים, מתחם של 16 יח"ד לפי תכנית זמ/226.

11. הערכה.

לאור האמור לעיל הננו מעריכים את ההשבחה בהתאמה למחירי המקרקעין בסביבה ובהתאמות הנדרשות למועד אישורן של התוכנית המשביחה כדלקמן:

בעלית	מגרש	שטח	יעוד	שווי מצב חדש	%	שווי מצב קודם	ההשבחה	היטל ההשבחה
ליון אילן	101	493	מגורים א'	2,556,792 ₪	16%	1,397,991 ₪	1,158,801 ₪	579,400 ₪
	102A	534	מגורים א'	2,679,576 ₪	17%	1,465,127 ₪	1,214,449 ₪	607,225 ₪
	102B		מגורים א' + קומה					
	103A	570	מגורים א' +	2,696,856 ₪	17%	1,474,575 ₪	1,222,281 ₪	611,141 ₪
103B	מגורים א'							
ליון גדעון וגיסיין אורה	104	585	מגורים א'	2,603,160 ₪	16%	1,423,344 ₪	1,179,816 ₪	589,908 ₪
	105A	562	מגורים א'	2,693,016 ₪	17%	1,472,475 ₪	1,220,541 ₪	610,270 ₪
	105B		מגורים א' +					
	106A	585	מגורים א' +	2,704,056 ₪	17%	1,478,512 ₪	1,225,544 ₪	612,772 ₪
106B	מגורים א'							
סה"כ				15,933,456 ₪	100%	8,712,024 ₪	7,221,432 ₪	3,610,716 ₪

נא להוציא הודעות בדואר רשום ולרשום הערת אזהרה אצל רשם המקרקעין (טאבו) וזאת בהתבסס של סעיף 6 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה: "הועדה המקומית תביא לידיעת כל חייב בהיטל, עם הצגת לוח שומה או עקב מימוש זכויות, את שיעור ההשבחה שבעדו הוא חייב בהיטל ואת זכותו לערער על החיוב בהיטל לפי האמור בסעיף 14".

הרינו מצהירים בזאת כי אין לנו כל עניין פרטי או חלק בנכס הנדון וכי הערכה זאת נעשתה לפי

מיטב ידיעתנו, ניסיונו והבנתנו המקצועית.

ולראיה באנו על החתום

תחשיבים

מדרגה ראשונה - חלקה 34					
א.מצב קודם לפי R/6					
מרכיב	שטח מגרש / שימוש	אחוז בנייה	שטח בנייה	מקדם	שטח אקו'
שטח עיקרי	2740	15%	411.0	1	411
מבני עזר	לכל 1,000 מ"ר-25 מ"ר		68.5	0.5	34
חצר	2,261			0.2	452
סה"כ שטח אקוויאלנטי					897
סה"כ					
מדרגה ראשונה - חלקה 35					
א.מצב קודם לפי R/6					
מרכיב	שטח מגרש / שימוש	אחוז בנייה	שטח בנייה	מקדם	שטח אקו'
שטח עיקרי	2802	15%	420.3	1	420
מבני עזר	לכל 1,000 מ"ר-25 מ"ר		70.1	0.5	35
חצר	2,312			0.2	462
סה"כ שטח אקוויאלנטי					918
סה"כ					

ב. מדרגה שנייה										
תכנית זמ/226 אשר פורסמה בתאריך 27/03/2016 י.פ. 7234										
מרכיב	שטח מגרש/שימוש	תא שטח	שטח בנייה	מקדם שווי	שטח אקו'	שטח מגרש/שימוש	תא שטח	שטח בנייה	מקדם שווי	שטח אקו'
קומת קרקע	493	101	193	1.00	193	585	104	248	1.00	248
קומה א'			147	1.00	147			92	1.00	92
מרתף			160	0.50	80			80	0.50	160
שרות			34	0.50	17			34	0.50	17
ממ"ד			26	0.00	0			26	0.00	0
מוסך			60	0.35	21			60	0.35	21
חצר			197	0.25	49			234	0.25	59
תכנית	60%	296				60%	351			
סה"כ שטח אקוויאלנטי במצב החדש					507	סה"כ שטח אקוויאלנטי במצב החדש				
מקדם פרטיות					5%	מקדם פרטיות				
סה"כ					533	סה"כ				
מקדם פרטיות					5%	מקדם פרטיות				
סה"כ					542	סה"כ				
מקדם פרטיות					5%	מקדם פרטיות				

ב. מדרגה שנייה -תכנית זמ/226					ב. מדרגה שנייה -תכנית זמ/226				
שטח אקו'	מקדם שווי	שטח בנייה	תא שטח	שטח מגרש/שימוש	שטח אקו'	מקדם שווי	שטח בנייה	תא שטח	שטח מגרש/שימוש
96	1.00	96	103B	570	96	1.00	96	102A	534
74	1.00	74		קומה א'	74	1.00	74		
40	0.50	80		מרתף	40	0.50	80		
9	0.5	17		שרות	9	0.5	17		
0	0	13		ממ"ד	0	0	13		
11	0.35	30		מוסך	11	0.35	30		
שטח אקו'	מקדם שווי	שטח בנייה	תא שטח	שטח מגרש/שימוש	שטח אקו'	מקדם שווי	שטח בנייה	תא שטח	שטח מגרש/שימוש
96	1.00	96	103A	570	96	1.00	96	102B	534
74	1.00	74		קומה א'	74	1.00	74		
85	0.85	100		מרתף	85	0.85	100		
9	0.5	17		שרות	9	0.5	17		
0	0	13		ממ"ד	0	0	13		
11	0.35	30		מוסך	11	0.35	30		
11	0.3	37		חצר דירה מוגמכת	11	0.3	37		
48	0.25	191		חצר	44	0.25	177		
			342	60%				320	60%
561.8			סה"כ שטח אקויואלנטי במצב החדש תא שטח 103	558.2				סה"כ שטח אקויואלנטי במצב החדש תא שטח 102	

ב. מדרגה שנייה -תכנית זמ/226					ב. מדרגה שנייה -תכנית זמ/226				
שטח אקו'	מקדם שווי	שטח בנייה	תא שטח	שטח מגרש/שימוש	שטח אקו'	מקדם שווי	שטח בנייה	תא שטח	שטח מגרש/שימוש
96	1.00	96	106B	585	96	1.00	96	105A	562
74	1.00	74		קומה א'	74	1.00	74		
40	0.50	80		מרתף	40	0.50	80		
9	0.5	17		שרות	9	0.5	17		
0	0	13		ממ"ד	0	0	13		
11	0.35	30		מוסך	11	0.35	30		
שטח אקו'	מקדם שווי	שטח בנייה	תא שטח	שטח מגרש/שימוש	שטח אקו'	מקדם שווי	שטח בנייה	תא שטח	שטח מגרש/שימוש
96	1.00	96	106A	585	96	1.00	96	105B	562
74	1.00	74		קומה א'	74	1.00	74		
85	0.85	100		מרתף	85	0.85	100		
9	0.5	17		שרות	9	0.5	17		
0	0	13		ממ"ד	0	0	13		
11	0.35	30		מוסך	11	0.35	30		
11	0.3	37		חצר דירה מוגמכת	11	0.3	37		
49	0.25	197		חצר	47	0.25	188		
			351	60%				337	60%
563.3			סה"כ שטח אקויואלנטי במצב החדש תא שטח 106	561.0				סה"כ שטח אקויואלנטי במצב החדש תא שטח 105	

Moti (Mordechai) Cohen
Civil Eng. & Real Estate Appraiser

Nordow st. 25 Afula, 18414 Israel
Tel/Fax: 972-4-6593718 Mobile: 972-54-3199487
E-MAIL: cohen001@012.net.il

Yehonatan Cohen- Real Estate Appraiser,
B.sc Computer Science, MBA – Real Estate Management



מוטי (מרדכי) כהן

הנדסה אזרחית, שמאות מקרקעין בע"מ

רח' נורדאו 25 עפולה, מיקוד 18414
טל-פקס 04-6593718 טל' נייד 054-3199487
מייל: cohen001@012.net.il

יהונתן כהן – שמאי מקרקעין B.sc במדעי המחשב
MBA – מנהל עסקים וניהול גדל"ן

עסקאות

שוי למר"א	שטח אקוו'	עסקה	יח"ד	שטח	מגרש	חלקה	גוש	תאריך
₪5,189	212.0	₪1,100,000	1	192		46	3900	26/02/14
₪4,501	495.5	₪2,230,000	2	500	14	37	3900	02/04/15
₪5,517	253.8	₪1,400,000	1	274		41	3715	05/07/15
₪5,853	247.8	₪1,450,000	1	250	299	64	3715	14/04/15
₪5,265								