

**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**

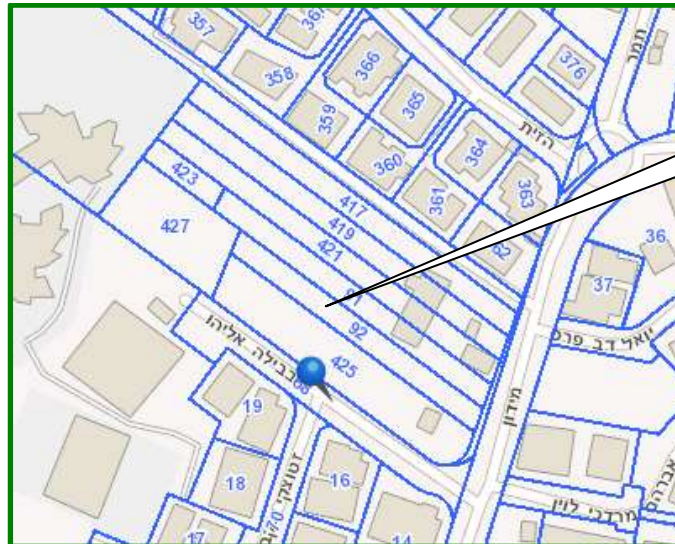
רח' נורדאו 25 עפולה, מיקוד 18414  
טל-פקס 04-6593718 טל' נייד 054-3199487  
מייל: cohen001@012.net.il

**יהונתן כהן – שמאי מקרקעין B.sc במדעי המחשב**

**MBA – מנהל עסקים וניהול גדל"ך**

# לוח שומת השבחה

תכנית זמ/1-3/263



חטיבת הקרקע

**אזור תעשייה "סקופ"**

**מזכרת בתיה**

**אוקטובר 2016**

עמוד 1 מתוך 23

לוח שומה – תכנית זמ-1-3-263 רחוב אליהו בבילה 36 יח"ד מזכרת בתיה

בס"ד

יום שלישי כ"ג תשרי תשע"ז 25 אוקטובר 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/1/3/263**

לבקשתכם, הננו מגישים בזאת את חוות דעתנו המקצועית לעניין אומדן גובה ההשבחה שחלים  
בנכסים בגין אישור תכנית זמ/1/3/263 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 7307 מתאריך 21/07/2016.

- 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 – 3898  
חלקות במלואן – 91 - 92, 417, 419, 421, 423, 425, 427.  
חלקי חלקות - 380.  
גוש – 5898  
חלקי חלקות - 51,7.  
שטח התכנית – 12,711 מ"ר.

#### **2. מטרת השומה.**

לאמוד את ההשבחה כמשמעותה בתוספת השלישית לחוק התכנון הבניה, וזאת עקב אישורה של תוכנית:

תכנית	זמ/1/3/263
תאריך פרסום ברשומות	21/07/2016

### 3. ביקור במקום.

ביום 06-10-2016 נערך ביקור בנכס ע"י יהונתן כהן שמאי מקרקעין במשרד.

### 4. תיאור הסביבה.

השטח שבנשוא חו"ד מהווה חטיבת קרקע בשטח של 12,711 מ"ר. צורתה- כטרפז ישר זווית. חטיבת הקרקע נתחמת: מדרום – רחוב בבילה אליהו, ממזרח רחוב מידון, ממערב ביה"ס רבין, מצפון שכונת מגורים צמוד קרקע (תכנית מפורטת זמ/228). בחטיבת הקרקע קיימים מספר מבנים המשמשים לתעשייה זעירה, ומס' מבנים לא פעילים.

### 5. פרטי המקרקעין

מס' סידורי	גוש	מס' חלקה	שטח חלקה רשום במ"ר	שטח החלקה בתחום התכנית במ"ר	שטח החלקה בתחום איחוד וחלוקה במ"ר
1	3898	91	1,274	1,274	1,274
2	3898	92	1,156	1,156	1,156
3	3898	380	1,257	932	54
4	3898	417	1,511	1,511	1,511
5	3898	419	1,526	1,526	1,526
6	3898	421	1,540	1,540	1,540
7	3898	423	335	335	335
8	3898	425	2,267	2,267	2,267
9	3898	427	1,486	1,486	1,486
10	5838	7	12,248	151	
11	5838	51	28,367	533	
<b>סה"כ</b>				<b>12,711</b>	<b>11,149</b>

## 6. המצב התכנוני.

להלן פירוט התוכניות הרלבנטיות להשבחה בנכס:

### 6.1. "מצב קודם":

6.1.1. תכנית זמ/146 אשר פורסמה לתוקף ברשומות בתאריך 18/05/1972 י.פ. 1823.

מטרת התכנית: שינוי מיקום שטח ציבורי וחלוקה חדשה.

המתחם מסווג כאזור תעשייה.

רוחב מינ' של מגרש	מקס' אחוזי בניה %	גובה	גודל מגרש מינ'	מס' מגרש	צבע	אזור
20 מ'	40%	12 מ'	750 מ"ר	1-11	סגול	תעשייה



6.1.2. תכנית זמ/2/46 אשר פורסמה לתוקף ברשומות בתאריך 22/06/1978 י.פ. 2447 .

**מטרת התכנית:** הרחבת אזור התעשייה ומלאכה קיימת ע"י:

- שינוי יעוד שטח מחקלאי לתעשייה.
- ביטול דרך וחניה קיימת וקביעת דרך וחניה חדשה.
- שינוי יעוד שטח מדרך קיימת וחניה לתעשייה.



רוחב מינ' של מגרש	מקס' אחוזי בניה %	גובה	גודל מגרש מינ'	מס' מגרש	צבע	אזור
20 מ'	40%	12 מ'	750 מ"ר	10-15	סגול	תעשייה

**6.2 "מצב חדש":**

**6.2.1. תכנית זמ/1/3/263 אשר פורסמה לתוקף ברשומות 21/07/2016 י.פ. 7307 עמוד 8878. מטרת**

**התכנית:**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים חדשה בת 36 יחידות דיור דו משפחתיות בצפיפות מינימלית של 4 יח"ד לדונם נטו, באמצעות איחוד ו/ או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית עיקרי הוראות התכנית, שינוי יעוד של אזור לתעשייה ל:

- אזור מגורים ב'.
- שטח למתקן הנדסי.
- שטח ציבורי פתוח.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- צפיפות מינימלית להוצאת היתרי בנייה תהיה 4 יח"ד לדונם נטו.
- התווית דרכים ודרכים משולבות.
- חלוקה למגרשים ולתתי מגרשים.
- קביעת שטח לשביל.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
- הריסת מבנים קיימים.
- הנחיות לעיצוב אדריכלי.

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.

**להלן טבלת הוראות הבניה שהתכנית מתירה:**

אזור	מס' מגרש	מס' קומות	מס' יח"ד	גודל מגרש מינ'	תכסית %	שטח מעל לכניסה קובעת		שטח מתחת לכניסה קובעת	
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
מגורים ב'	1-18	2	2	410 מ"ר	50%	340 מ"ר	60 מ"ר	100 מ"ר	-

- סה"כ שטחי בניה – 500 מ"ר למגרש (עיקרי + שרות).
- אחוזי בניה כוללים (%) – 112%.
- צפיפות לדונם – 4 יח"ד לדונם נטו.
- גובה מבנה – 9 מ' – בגגות שטוחים גובה מבנה יהיה 7.5 מ' מפלס עליון.
- מס' קומות מעל כניסה קובעת – 2 קומות בגגות הרעפים יהיה ניתן לנצל את חלל הגג כשטח העיקרי הכלול בשטח המותר.
- מותרת קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת.
- קווי בניין – קדמי – 5 מ', צדדי – 3 מ', אחורי – 5 מ'. במגרשים פינתיים קו בניין קדמי יהא בחזית אחת 5 מ' ובחזית שניה 4 מ'. ניתן יהיה להחליף בין קווי הבניין בתנאי פרוסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק התו"ב.

**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**



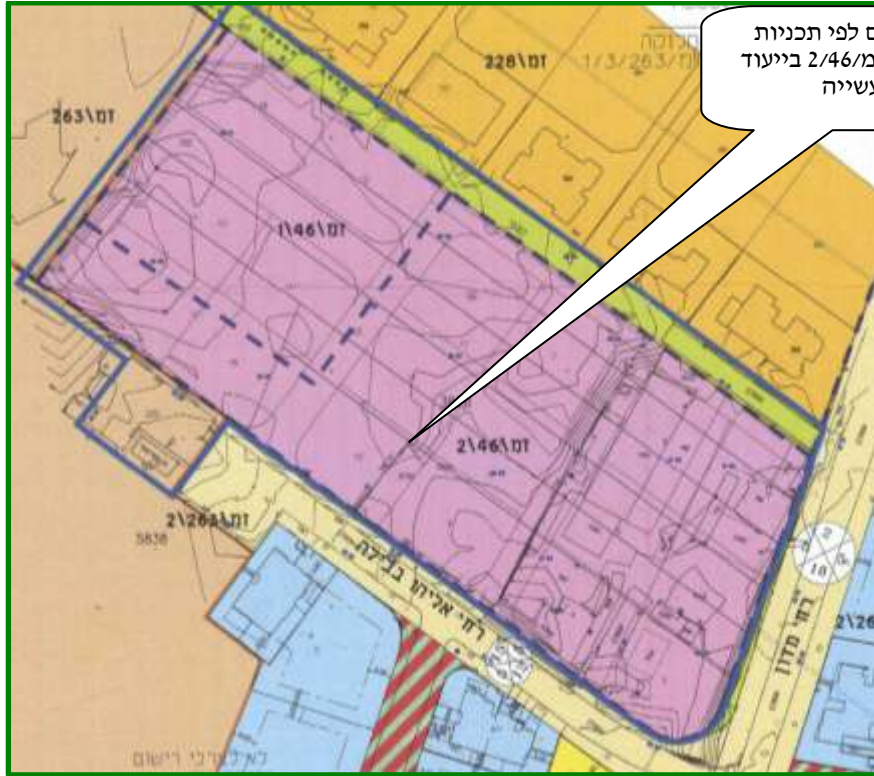
**מוטי (מרדכי) כהן**

**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"ך**



מצב קודם לפי תכנית  
זמ/146 וזמ/246 בייעוד  
תעשייה



המגרשים במצב החדש  
ייעוד מגורים ב' לפי  
תכנית זמ/146 וזמ/263

עמוד 7 מתוך 23

לוח שומה – תכנית זמ-263-1-3 רחוב אליהו בבילה 36 יח"ד מזכרת בתיה

## **7. התאריך הקובע להערכה:**

המועד הקובע להערכה בהתאם למועד אישור התוכנית המשביחה שחלה על הנכסים מיום 21/07/2016, בתוספת 15 יום לאחר מועד פרסומה ברשומות.

תכנית	זמ/מ/263/1/3
תאריך קובע	05/08/2016

## **8. מצב משפטי:**

בעלויות - הרכב הזכויות במקרקעין בהתאם למפורט בלוח ההקצאה והאיזון מיום 30/06/2014, המהווה נספח מחייב בתכנית.

## **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 ו/או 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 12,711 מ"ר. על החלקה מס' מבנים המשמשים לתעשייה זעירה.**
- 10.3 שווי הנכס במצב הקודם מושתת על תכניות זמ/1/46 וזמ/2/46.**
- 10.4 שווי הנכס במצב החדש מושתת על תכניות זמ/1/3/263 כמפורט בסעיף 6.2.**
- 10.5 מחירי מקרקעין דומים בסביבה בהתאמה לנתונים של המקרקעין שבנשוא השומה נכון למועדים הקובעים.**
- 10.6 שווי מר"א:**
- 10.6.1 מצב חדש מגורים - ערכי השווי למר"א לפי תכניות זמ/1/3/263 נאמד לפי 4,800 למר"א (ראה ניתוח עסקאות ותחשיב למר"א שנערך לכל מגרש בנפרד) התוכנית נמצאת במיקום מועדף ביחס לנכסי השוואה, אך יתרון זה מתקזז מול הדחייה בגין ביצוע עבודות פתוח, כמו כן השווי יהיה מושפע ממקדמי ההתאמה הבאנו בחשבון מקדמי התאמה כגון: שוליות, מקדמי צפיפות, מיקום כמפורט בטבלה דלהלן :**

מקדם התאמה משוקלל	מקדמי התאמה				ייעוד המגרש המוקצה	שטח המגרש המוקצה במ"ר	מס' סידורי
	קרבה למתקן הנדסי	קרבה לשב"צ	קרבה לדרך	זחיה			
0.93	1	1	0.98	0.95	מגורים ב'	475	1
0.93	1	1	0.98	0.95	מגורים ב'	475	2
0.93	1	1	0.98	0.95	מגורים ב'	477	3
0.93	1	1	0.98	0.95	מגורים ב'	476	4
0.85	1	1	1	0.85	מגורים ב'	476	5
0.85	1	1	1	0.85	מגורים ב'	477	6
1.00	1	1	1	1	מגורים ב'	487	7
1.00	1	1	1	1	מגורים ב'	487	8
0.98	1	1	0.98	1	מגורים ב'	487	9
0.98	1	1	0.98	1	מגורים ב'	488	10
1.00	1	1	1	1	מגורים ב'	488	11
1.00	1	1	1	1	מגורים ב'	487	12
1.00	1	1	1	1	מגורים ב'	515	13
1.00	1	1	1	1	מגורים ב'	519	14
0.96	0.98	1	0.98	1	מגורים ב'	521	15
0.96	1	0.98	0.98	1	מגורים ב'	533	16
0.98	1	0.98	1	1	מגורים ב'	520	17
0.98	1	0.98	1	1	מגורים ב'	514	18

**10.6.2 מצב קודם תעשייה - ערכי השווי נאמדו לפי 1,400 ₪ למ"ר קרקע בייעוד תעשייה**  
כפי שנקבע בטבלאות האיזון וההקצאה. כמו כן, הבאנו בחשבון את שווי המחוברין  
כמפורט בטבלאות האיזון וההקצאה סעיף 5 (1-3), מבדיקה שערכנו לשנים 2014-  
2016, עולה ששווי דמי השכירות החודשית למ"ר תעשייה נותרו ללא שינוי.

שם הבעלים הרשום על החלקות עליהם ממוקמים המחוברים	מס' זהות או מס' תאגיד	שווי המחוברים למ"ר מבונה	שטח מחוברים במ"ר	שווי המחוברים
רמי פרס	3927308	1,600 ₪	392	627,200 ₪
		1,000 ₪	51	51,000 ₪
ענתי ראובן	3854635	1,000 ₪	146	146,000 ₪
ענתי דוד ונדב	27361161			
ענתי גלעד	27361161			
<b>סה"כ שווי מחוברין</b>				
				<b>824,200 ₪</b>

**10.7 מהות ההשבחה – שינוי ייעוד הקרקע מייעוד תעשייה, שב"צ ושצ"פ לאיזור מגורים ב',**  
מתחם של 36 יח"ד לפי תכנית זמ/1/3/263.

**10.8 לוח שומה נערך בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המהווה נספח מחייב של התכנית.**

### **11. הערכה.**

לאור האמור לעיל הננו מעריכים את ההשבחה בהתאמה למחירי המקרקעין בסביבה ובהתאמות  
הנדרשות למועד אישורן של התוכנית המשבחה.

### **היטל ההשבחה כמפורט בלוח שומה עמודים : 14-23**

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

### ניתוח מר"א בהתאם לשטח מגרשי התמורה

מר"א	477	שטח	מגרש 3,6	מר"א	475	שטח	מגרש 1,2
340	1	340	עיקרי	340	1	340	עיקרי
60	0.6	100	מרתף	60	0.6	100	מרתף
30	0.5	60	שרות	30	0.5	60	שרות
10	0.4	25	חניה מקורה	10	0.4	25	חניה מקורה
59.625	0.25	238.5	חצר	59.375	0.25	237.5	חצר
499.625	סה"כ	238.5	תכסית	499.375	סה"כ	237.5	תכסית

מר"א	487	שטח	מגרש 7,8,9,12	מר"א	476	שטח	מגרש 4,5
340	1	340	עיקרי	340	1	340	עיקרי
60	0.6	100	מרתף	60	0.6	100	מרתף
30	0.5	60	שרות	30	0.5	60	שרות
10	0.4	25	חניה מקורה	10	0.4	25	חניה מקורה
60.875	0.25	243.5	חצר	59.5	0.25	238	חצר
500.875	סה"כ	243.5	תכסית	499.5	סה"כ	238	תכסית

מר"א	515	שטח	מגרש 13	מר"א	488	שטח	מגרש 10,11
340	1	340	עיקרי	340	1	340	עיקרי
60	0.6	100	מרתף	60	0.6	100	מרתף
30	0.5	60	שרות	30	0.5	60	שרות
10	0.4	25	חניה מקורה	10	0.4	25	חניה מקורה
64.375	0.25	257.5	חצר	61	0.25	244	חצר
504.375	סה"כ	257.5	תכסית	501	סה"כ	244	תכסית

מר"א	533	שטח	מגרש 16	מר"א	521	שטח	מגרש 15
340	1	340	עיקרי	340	1	340	עיקרי
60	0.6	100	מרתף	60	0.6	100	מרתף
30	0.5	60	שרות	30	0.5	60	שרות
10	0.4	25	חניה מקורה	10	0.4	25	חניה מקורה
66.625	0.25	266.5	חצר	65.125	0.25	260.5	חצר
506.625	סה"כ	266.5	תכסית	505.125	סה"כ	260.5	תכסית

**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



**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

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

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

מרי"א	514	שטח	מגרש 18	מרי"א	520	שטח	מגרש 17
340	1	340	עיקרי	340	1	340	עיקרי
60	0.6	100	מרתף	60	0.6	100	מרתף
15	0.5	30	שרות	30	0.5	60	שרות
10	0.4	25	חניה מקורה	10	0.4	25	חניה מקורה
64.25	0.25	257	חצר	65	0.25	260	חצר
489.25	סה"כ	257	תכסית	505	סה"כ	260	תכסית

שווי מתואם	שווי מגרש	סה"כ מר"א	מגרש
נ2,231,607	נ2,397,000	499.38	1
נ2,231,607	נ2,397,000	499.38	2
נ2,232,724	נ2,398,200	499.63	3
נ2,232,166	נ2,397,600	499.50	4
נ2,037,960	נ2,397,600	499.50	5
נ2,038,470	נ2,398,200	499.63	6
נ2,404,200	נ2,404,200	500.88	7
נ2,404,200	נ2,404,200	500.88	8
נ2,356,116	נ2,404,200	500.88	9
נ2,356,704	נ2,404,800	501.00	10
נ2,404,800	נ2,404,800	501.00	11
נ2,404,200	נ2,404,200	500.88	12
נ2,421,000	נ2,421,000	504.38	13
נ2,423,400	נ2,423,400	504.88	14
נ2,328,586	נ2,424,600	505.13	15
נ2,335,501	נ2,431,800	506.63	16
נ2,375,520	נ2,424,000	505.00	17
נ2,301,432	נ2,348,400	489.25	18
נ41,520,192	נ43,285,200	סה"כ	

**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 נדל"ן**

## עסקאות

תאריך	גוש	חלקה	מגרש	שטח	יח"ד	עסקה	שטח אקוו'	שווי למר"א
26/02/14	3900	46		192.0	1	1,100,000 ₪	212.0	5,189 ₪
03/07/14	3903	4	27	202.5	1	1,000,000 ₪	250.0	4,184 ₪
31/12/15	3715	44	64	250.0	1	1,075,000 ₪	247.8	4,339 ₪
23/07/14	3898	296			1	1,800,000 ₪	385.0	4,670 ₪
28/01/15	5749	5		487.0	1	1,850,000 ₪	441.3	4,193 ₪
02/04/15	3900	37	14	500.0	2	2,230,000 ₪	495.5	4,501 ₪
05/07/15	3715	41		274.0	1	1,400,000 ₪	253.8	5,517 ₪
14/04/15	3715	64	299	250.0	1	1,450,000 ₪	247.8	5,853 ₪
02/03/16	3900	40	25	633.0	3	2,900,000 ₪	222.5	4,345 ₪
22/06/16	3902	7	291	492.5	2	2,410,000 ₪	224.8	5,362 ₪
						<b>ממוצע משוקלל</b>		<b>4,815 ₪</b>

**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 972-54-3199487  
 מייל: cohen001@012.net.il

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

תחשיב היטל השבחה בש"ח-לוח שומה				תשלומי איזון		מצב יוצא			מצב נכנס				נתוני המקרקעין						
היטל השבחה	השבחה	מצב קודם	מצב חדש	בעל הזכויות מקבל ב- <sup>מ</sup>	בעל הזכויות משלם ב- <sup>מ</sup>	ייעוד המוקצה	חלקים במגרש	מס' מוקצה	שווי המחוברין	נכנס ב- <sup>מ</sup>	ייעוד החלקה	החלקים בבעלות או בזכויות	מס' זהות או מספר תאגיד	שם הבעלים הרשום	מ"ר נכלל	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	מס' חלקה	גוש	מס"ד
299,593	599,187	432,117	1,031,304	0	40,404	מגורים ב'	48.00%	3	83,517	348,600	תעשייה	16.4792%	3927308	פרס רמי	249.000712	1511	417	3898	1
43,503	87,005	53,956	140,961	0	6,321	מגורים ב'	6.20%	17		53,956	תעשייה	2.5506%	52411287	לנצמן אברהם	38.539566	1511	417	3898	2
43,503	87,005	53,956	140,961	0	6,321	מגורים ב'	6.20%	17		53,956	תעשייה	2.5506%	54036306	לנצמן נאוה	38.539566	1511	417	3898	3
42,985	85,970	53,956	139,926	0	4,875	מגורים ב'	6.20%	16		53,956	תעשייה	2.5506%	54036306	אבו רביע אופיר	38.539566	1511	417	3898	4
42,985	85,970	53,956	139,926	0	4,875	מגורים ב'	6.20%	16		53,956	תעשייה	2.5506%	29094349	אבו רביע נטע	38.539566	1511	417	3898	5
21,600	43,199	26,978	70,177	0	2,009	מגורים ב'	3.10%	15		26,978	תעשייה	1.2753%	29094349	שטרם אבי	19.269783	1511	417	3898	6
21,600	43,199	26,978	70,177	0	2,009	מגורים ב'	3.10%	15		26,978	תעשייה	1.2753%	23982184	שטרם רון	19.269783	1511	417	3898	7
21,600	43,199	26,978	70,177	0	2,009	מגורים ב'	3.10%	15		26,978	תעשייה	1.2753%	28907707	אברהמי לימור	19.269783	1511	417	3898	8
21,600	43,199	26,978	70,177	0	2,009	מגורים ב'	3.10%	15		26,978	תעשייה	1.2753%	34444679	דבש חגית	19.269783	1511	417	3898	9
87,861	175,721	107,912	283,633	0	19,292	מגורים ב'	12.50%	14		107,912	תעשייה	5.1013%	23535495	רחמים גלית	77.080643	1511	417	3898	10
43,175	86,349	52,640	138,989	0	11,113	מגורים ב'	6.20%	13		52,640	תעשייה	2.4884%	33461435	פרס מור	37.599724	1511	417	3898	11
43,175	86,349	52,640	138,989	0	11,113	מגורים ב'	6.20%	13		52,640	תעשייה	2.4884%	24871675	פרס איתי	37.599724	1511	417	3898	12
40,712	81,424	52,640	134,064	0	8,625	מגורים ב'	6.20%	18		52,640	תעשייה	2.4884%	24191561	חזן אלרין	37.599724	1511	417	3898	13
45,815	91,630	56,588	148,218	0	880	מגורים ב'	6.20%	11		56,588	תעשייה	2.6750%	33724527	מיטל הראל	40.41925	1511	417	3898	14
45,815	91,630	56,588	148,218	0	880	מגורים ב'	6.20%	11		56,588	תעשייה	2.6750%	22582613	מיטל עופר	40.41925	1511	417	3898	15
23,112	46,224	28,952	75,176	2,118	0	מגורים ב'	3.10%	10		28,952	תעשייה	1.3866%	57499873	שלו אירית דבורה	20.679546	1511	417	3898	16
23,112	46,224	28,952	75,176	2,118	0	מגורים ב'	3.10%	10		28,952	תעשייה	1.3866%	57499873	שלו אבנר	20.94246	1511	417	3898	17
46,224	92,449	57,904	150,353	4,237	0	מגורים ב'	6.20%	10		57,904	תעשייה	2.7373%	53079091	אפל רועי	41.360603	1511	417	3898	18
23,238	46,475	29,610	76,085	5,402		מגורים ב'	3.00%	9		29,610	תעשייה	1.3997%	69470417	בירר הלנה	21.149467	1511	417	3898	19
23,238	46,475	29,610	76,085	5,402		מגורים ב'	3.00%	9		29,610	תעשייה	1.3997%	58273699	בירר טל זאב	21.149467	1511	417	3898	20
46,475	92,951	59,220	152,171	10,804		מגורים ב'	6.00%	9		59,220	תעשייה	2.7995%	69470409	סימאי יוסף	42.300445	1511	417	3898	21
45,834	91,667	56,588	148,255		805	מגורים ב'	6.20%	8		56,588	תעשייה	2.6750%	27361971	שטרן ליאת	40.41925	1511	417	3898	22
22,917	45,833	28,294	74,127		403	מגורים ב'	3.10%	8		28,294	תעשייה	1.3375%	24084857	זוסמן עירית	20.209625	1511	417	3898	23
22,917	45,833	28,294	74,127		403	מגורים ב'	3.10%	8		28,294	תעשייה	1.3375%	12190328	זוסמן דוד פליקס	20.209625	1511	417	3898	24

# 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 972-54-3199487  
 מייל: cohen001@012.net.il

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

תחשיב היטל השבחה בש"ח-לוח שומה				תשלומי איזון		מצב יוצא			מצב נכנס				נתוני המקרקעין						
היטל השבחה	השבחה	מצב קודם	מצב חדש	בעל הזכויות בעל מקבל ב- <sup>100</sup>	בעל הזכויות משלם ב- <sup>100</sup>	יעוד המוקצה	חלקים במגרש	מס' מוקצה	שווי המחוברין	שווי מצב נכנס ב- <sup>100</sup>	יעוד החלקה	החלקים או בעלות או בזכויות	מס' זהות או מספר תאגיד	שם הבעלים הרשום	מ"ר נכלל	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	מס' חלקה	גוש	מס'ד
43,695	87,390	52,640	140,030		9,030	מגורים ב'	6.20%	7		52,640	תעשייה	2.4884%	34724369	משעולי יערה	37.599724	1511	417	3898	25
43,695	87,390	52,640	140,030		9,030	מגורים ב'	6.20%	7		52,640	תעשייה	2.4884%	50935683	משעולי בועז	37.599724	1511	417	3898	26
44,408	88,815	53,956	142,771		6,289	מגורים ב'	6.20%	12		53,956	תעשייה	2.5506%	33661506	צאליח אורן	38.539566	1511	417	3898	27
44,408	88,815	53,956	142,771		6,289	מגורים ב'	6.20%	12		53,956	תעשייה	2.5506%	25729906	צאליח תומר	38.539566	1511	417	3898	28
20,356	40,712	26,320	67,032		4,312	מגורים ב'	3.10%	18		26,320	תעשייה	1.2442%	59640532	מנדבה עזרא	18.799862	1511	417	3898	29
20,356	40,712	26,320	67,032		4,312	מגורים ב'	3.10%	18		26,320	תעשייה	1.2442%	27350883	גל שירי	18.799862	1511	417	3898	30
77,537	155,073	100,490	241,950	16,916		מגורים ב'	11.60%	1	9,490	91,000	תעשייה	4.3018%	27361161	ענתי דוד נדב	37.599724	1511	417	3898	31
			13,613				0.61%	2							0				
77,537	155,073	100,490	241,950	16,916		מגורים ב'	11.60%	1	9,490	91,000	תעשייה	4.3018%	23088909	ענתי גלעד	65.000198	1,511		3898	32
			13,613				0.61%	2							0				
79,909	159,818	103,582	249,341	17,336		מגורים ב'	11.95%	1	9,782	93,800	תעשייה	4.4341%	3854635	ענתי ראובן	66.999251	1,511	417	3898	33
			14,059				0.63%	2							0				
				364,570		מגורים ב'				175,000	תעשייה	8.2727%		מועצה מקומית מזכרת בתיה	125.000497	1511	417	3898	34
308,105	616,209	446,000	1,062,209		31,552	מגורים ב'	49.00%	4	86,200	359,800	תעשייה	16.8414%	3927308	פרס רמי	256.999764	1526	419	3898	35
49,231	98,462	61,131	159,593		6,693	מגורים ב'	7.00%	17		61,131	תעשייה	2.8614%	52411287	לנצמן אברהם	43.664964	1526	419	3898	36
49,231	98,462	61,131	159,593		6,693	מגורים ב'	7.00%	17		61,131	תעשייה	2.8614%	54036306	לנצמן נאווה	43.664964	1526	419	3898	37
48,647	97,293	61,131	158,424		5,061	מגורים ב'	7.00%	16		61,131	תעשייה	2.8614%	24508103	אבו רביע אופיר	43.664964	1526	419	3898	38
48,647	97,293	61,131	158,424		5,061	מגורים ב'	7.00%	16		61,131	תעשייה	2.8614%	29094349	אבו רביע נטע	43.664964	1526	419	3898	39
24,444	48,889	30,566	79,455		2,046	מגורים ב'	3.50%	15		30,566	תעשייה	1.4307%	24688749	שטרם אבי	21.832482	1526	419	3898	40
24,444	48,889	30,566	79,455		2,046	מגורים ב'	3.50%	15		30,566	תעשייה	1.4307%	23982184	שטרם רון	21.832482	1526	419	3898	41
24,444	48,889	30,566	79,455		2,046	מגורים ב'	3.50%	15		30,566	תעשייה	1.4307%	28907707	אברהמי לימור	21.832482	1526	419	3898	42
24,444	48,889	30,566	79,455		2,046	מגורים ב'	3.50%	15		30,566	תעשייה	1.4307%	34444679	דבש חגית	21.832482	1526	419	3898	43
99,163	198,325	122,262	320,587		18,689	מגורים ב'	14.00%	14		122,262	תעשייה	5.7228%	23535495	רחמים גלית	87.329928	1526	419	3898	44
48,858	97,715	59,640	157,355		12,115	מגורים ב'	7.00%	13		59,640	תעשייה	2.7916%	33461435	פרס מור	42.599816	1526	419	3898	45
48,858	97,715	59,640	157,355		12,115	מגורים ב'	7.00%	13		59,640	תעשייה	2.7916%	24871675	פרס איתי	42.599816	1526	419	3898	46
46,078	92,155	59,640	151,795		9,305	מגורים ב'	7.00%	18		59,640	תעשייה	2.7916%	24191561	חזן אלירן	42.599816	1526	419	3898	47
51,848	103,695	64,113	167,808		528	מגורים ב'	7.00%	11		64,113	תעשייה	3.0010%	33724527	מיטל הראל	45.79526	1526	419	3898	48
51,848	103,695	64,113	167,808		528	מגורים ב'	7.00%	11		64,113	תעשייה	3.0010%	22582613	מיטל עומר	45.79526	1526	419	3898	49
26,156	52,313	32,802	85,115		2,630	מגורים ב'	3.50%	10		32,802	תעשייה	1.5354%	58614538	שלו אירית דבורה	23.430204	1526	419	3898	50
26,156	52,313	32,802	85,115		2,630	מגורים ב'	3.50%	10		32,802	תעשייה	1.5354%	57499873	שלו אבנר	23.430204	1526	419	3898	51
52,313	104,625	65,604	170,229		5,260	מגורים ב'	7.00%	10		65,604	תעשייה	3.0708%	53079091	אפל רועי	46.860408	1526	419	3898	52
26,570	53,140	33,548	86,688		4,224	מגורים ב'	3.50%	9		33,548	תעשייה	1.5703%	69470417	בירר הלנה	23.962778	1526	419	3898	53

**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  
 מיל: cohen001@012.net.il

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

תחשיב היטל השבחה ב"ח-לוח שומה				תשלומי איוון		מצב יוצא			מצב נכנס					נתוני המקרקעין					
היטל השבחה	השבחה	מצב קודם	מצב חדש	בעל הזכויות מקבל ב-ח	בעל הזכויות משלם ב-ח	ייעוד המוצע	חלקים במגרש	מס' מוגש מוקצה	שווי המחוברין	שווי מצב נכנס ב-ח	ייעוד החלקה	החלקים הבעלות או בזכויות	מס' זהות או מספר תאגיד	שם הבעלים הרשום	מ"ר נככל	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	מס' חלקה	גוש	מס"ד
26,570	53,140	33,548	86,688	4,224		מגורים ב'	3.50%	9		33,548	תעשייה	1.5703%	58273699	ביר טל זאב	23.962778	1526	419	3898	54
53,141	106,281	67,095	173,376	8,448		מגורים ב'	7.00%	9		67,095	תעשייה	3.1406%	69470409	סימאי יוסף	47.925556	1526	419	3898	55
52,113	104,226	64,113	168,339		2,359	מגורים ב'	7.10%	8		64,113	תעשייה	3.0010%	27361971	שטרן ליאת	45.79526	1526	419	3898	56
26,057	52,113	32,057	84,170		1,179	מגורים ב'	3.55%	8		32,057	תעשייה	1.5005%	24084857	זוסמן עירית	22.89763	1526	419	3898	57
26,057	52,113	32,057	84,170		1,179	מגורים ב'	3.55%	8		32,057	תעשייה	1.5005%	12190328	זוסמן דוד פליקס	22.89763	1526	419	3898	58
49,446	98,891	59,640	158,531		9,763	מגורים ב'	7.00%	7		59,640	תעשייה	2.7916%	34724369	משעולי יערה	42.599816	1526	419	3898	59
49,446	98,891	59,640	158,531		9,763	מגורים ב'	7.00%	7		59,640	תעשייה	2.7916%	50935683	משעולי בעוז	42.599816	1526	419	3898	60
50,254	100,507	61,131	161,638		6,656	מגורים ב'	7.00%	12		61,131	תעשייה	2.8614%	33661506	צאליח אורן	43.664964	1526	419	3898	61
50,254	100,507	61,131	161,638		6,656	מגורים ב'	7.00%	12		61,131	תעשייה	2.8614%	25729906	צאליח תומר	43.664964	1526	419	3898	62
23,039	46,077	29,820	75,897		4,653	מגורים ב'	3.50%	18		29,820	תעשייה	1.3958%	59640532	מנדבה עזרא	21.299908	1526	419	3898	63
23,039	46,077	29,820	75,897		4,653	מגורים ב'	3.50%	18		29,820	תעשייה	1.3958%	27350883	גל שירי	21.299908	1526	419	3898	64
73,022	146,045	94,306	227,631		17,846	מגורים ב'	11.00%	1			תעשייה	3.997%	27361161	ענתי דוד נדב	61.000324	1526	419	3898	65
73,022	146,045	94,306	227,631		17,846	מגורים ב'	0.57%	2	8,906	85,400	תעשייה	3.997%	23088909	ענתי גלעד	61.000324	1526	419	3898	66
73,022	146,045	94,306	227,631		17,846	מגורים ב'	11.00%	1			תעשייה	3.997%	23088909	ענתי גלעד	0	1526	419	3898	66
74,567	149,134	95,852	232,043		20,798	מגורים ב'	0.57%	2	8,906	85,400	תעשייה	3.997%	23088909	ענתי גלעד	61.999854	1526	419	3898	67
74,567	149,134	95,852	12,943		20,798	מגורים ב'	11.33%	1			תעשייה	4.063%	3854635	ענתי ראובן	0	1526	419	3899	67
					40,832	מגורים ב'	0.58%	2	9,052	86,800	תעשייה	4.063%	3854635	ענתי ראובן	0	1526	419	3899	67
					17,499	מגורים ב'	0.58%	2			תעשייה	0.917%		מועצה מקומית מזכרת בתיה	13.999524	1526	419	3898	68
					145,828	מגורים ב'	0.917%			19,600	תעשייה	0.393%	510841950	פרידמן הכשורי חברה להנדסה בע"מ	6.000232	1526	419	3898	69
					145,828	מגורים ב'	0.393%			8,400	תעשייה	3.247%	510841950	פרידמן הכשורי חברה להנדסה בע"מ	50.00072	1540	421	3898	70
280,054	560,108	404,351	964,459		34,141	מגורים ב'	3.247%		78,151	326,200	תעשייה	15.130%	3927308	פרס רמי	233.00046	1540	421	3898	71
50,083	100,167	62,279	162,446		6,216	מגורים ב'	15.130%			62,279	תעשייה	2.889%	52411287	לנצמן אברהם	44.48444	1,540	421	3898	72
50,083	100,167	62,279	162,446		6,216	מגורים ב'	2.889%			62,279	תעשייה	2.889%	54036306	לנצמן נאוה	44.48444	1,540	421	3898	73
49,490	98,981	62,279	161,260		4,561	מגורים ב'	2.889%			62,279	תעשייה	2.889%	24508103	אבו רביע אופיר	44.48444	1,540	421	3898	74
49,490	98,981	62,279	161,260		4,561	מגורים ב'	2.889%			62,279	תעשייה	2.889%	29094349	אבו רביע נטע	44.48444	1,540	421	3898	75
24,981	49,961	31,140	81,101		2,728	מגורים ב'	1.444%			31,140	תעשייה	1.444%	24688749	שטרם אבי	22.24222	1,540	421	3898	76
24,981	49,961	31,140	81,101		2,728	מגורים ב'	1.444%			31,140	תעשייה	1.444%	23982184	שטרם רון	22.24222	1,540	421	3898	77
24,981	49,961	31,140	81,101		2,728	מגורים ב'	1.444%			31,140	תעשייה	1.444%	28907707	אברהמי לימור	22.24222	1,540	421	3898	78
24,981	49,961	31,140	81,101		2,728	מגורים ב'	1.444%			31,140	תעשייה	1.444%	34444679	דבש חגית	22.24222	1,540	421	3898	79
100,406	200,812	124,558	325,370		13,906	מגורים ב'	5.777%			124,558	תעשייה	5.777%	23535495	רחמים גלית	88.97042	1,540	421	3898	80
49,465	98,929	60,760	159,689		9,781	מגורים ב'	2.818%			60,760	תעשייה	2.818%	33461435	פרס מור	43.40028	1,540	421	3898	81



**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 נדל"ן**

תחשיב היטל השבחה ב"ח-לוח שומה				תשלומי איזון		מצב יוצא			מצב נכנס					נתוני המקרקעין					
היטל השבחה	השבחה	מצב קודם	מצב חדש	בעל הזכויות מקבל ב-ח	בעל הזכויות משלם ב-ח	ייעוד המוקצה	חלקים במגרש	מס' מגרש מוקצה	שווי המחוברין	שווי מצב נכנס ב-ח	ייעוד החלקה	החלקים בבעלות או בזכויות	מס' זהות או מספר תאגיד	שם הבעלים הרשום	מ"ר נכלל	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	מס' חלקה	גוש	מס"ד
49,465	98,929	60,760	159,689		9,781	מגורים ב'	7.00%	13		60,760	תעשייה	2.818%	24871675	פרס איתי	43.40028	1,540	421	3898	82
47,078	94,155	60,760	154,915		10,788	מגורים ב'	7.20%	18		60,760	תעשייה	2.818%	24191561	חזן אלירן	43.40028	1,540	421	3898	83
52,989	105,978	65,317	171,295		1,851	מגורים ב'	7.20%	11		65,317	תעשייה	3.030%	33724527	מיטל הראל	46.6543	1,540	421	3898	84
52,989	105,978	65,317	171,295		1,851	מגורים ב'	7.20%	11		65,317	תעשייה	3.030%	22582613	מיטל עומר	46.6543	1,540	421	3898	85
26,730	53,459	33,418	86,877		2,036	מגורים ב'	3.60%	10		33,418	תעשייה	1.550%	58614538	שלו אירית דבורה	23.87	1,540	421	3898	86
26,730	53,459	33,418	86,877		2,036	מגורים ב'	3.60%	10		33,418	תעשייה	1.550%	57499873	שלו אבנר	23.87	1,540	421	3898	87
53,459	106,919	66,836	173,755		4,072	מגורים ב'	7.20%	10		66,836	תעשייה	3.100%	53079091	אפל רועי	47.74	1,540	421	3898	88
26,912	53,823	34,178	88,001		5,537	מגורים ב'	3.50%	9		34,178	תעשייה	1.585%	69470417	בירר הלנה	24.41208	1,540	421	3898	89
26,912	53,823	34,178	88,001		5,537	מגורים ב'	3.50%	9		34,178	תעשייה	1.585%	58273699	בירר טל זאב	24.41208	1,540	421	3898	90
53,823	107,646	68,355	176,001		11,073	מגורים ב'	7.00%	9		68,355	תעשייה	3.171%	69470409	סימאי יוסף	48.8257	1,540	421	3898	91
53,010	106,020	65,317	171,337		1,765	מגורים ב'	7.20%	8		65,317	תעשייה	3.030%	27361971	שטרן ליאת	46.6543	1,540	421	3898	92
26,505	53,010	32,659	85,669		882	מגורים ב'	3.60%	8		32,659	תעשייה	1.515%	24084857	זוסמן עירית	23.32792	1,540	421	3898	93
26,505	53,010	32,659	85,669		882	מגורים ב'	3.60%	8		32,659	תעשייה	1.515%	12190328	זוסמן דוד פליקס	23.32792	1,540	421	3898	94
50,542	101,084	60,760	161,844		11,258	מגורים ב'	7.20%	7		60,760	תעשייה	2.8182%	34724369	משעולי יערה	43.40028	1,540	421	3898	95
50,542	101,084	60,760	161,844		11,258	מגורים ב'	7.20%	7		60,760	תעשייה	2.8182%	50935683	משעולי בעז	43.40028	1,540	421	3898	96
50,875	101,750	62,279	164,029		4,265	מגורים ב'	7.00%	12		62,279	תעשייה	2.8886%	33661506	צאליח אורן	44.48444	1,540	421	3898	97
50,875	101,750	62,279	164,029		4,265	מגורים ב'	7.00%	12		62,279	תעשייה	2.8886%	25729906	צאליח תומר	44.48444	1,540	421	3898	98
23,539	47,078	30,380	77,458		5,394	מגורים ב'	3.60%	18		30,380	תעשייה	1.4091%	59640532	מנדבה עזרא	21.70014	1,540	421	3898	99
23,539	47,078	30,380	77,458		5,394	מגורים ב'	3.60%	18		30,380	תעשייה	1.4091%	27350883	גל שירי	21.70014	1,540	421	3898	100
68,509	137,018	88,122	213,312		18,775	מגורים ב'	10.40%	1	8,322	79,800	תעשייה	3.7013%	27361161	ענתי דוד נדב	57.00002	1,540	421	3898	101
			11,828			מגורים ב'	0.53%	2											
68,509	137,018	88,122	213,312		18,775	מגורים ב'	10.40%	1							57.00002				
			11,828			מגורים ב'	0.53%	2	8,322	79,800	תעשייה	3.7013%	23088909	ענתי גלעד	0	1,540	421	3898	102
			217,501		21,727	מגורים ב'	10.72%	1							57.99948				
70,054	140,107	89,668	12,274			מגורים ב'	0.55%	2	8,468	81,200	תעשייה	3.7662%	3854635	ענתי ראובן	0	1,540	421	3899	103
16,633	33,266	19,229	52,495		11,644	מגורים ב'	2.70%	17		19,229	תעשייה	4.1000%	52411287	לנצמן אברהם	13.735	335	423	3898	104
16,633	33,266	19,229	52,495		11,644	מגורים ב'	2.70%	17		19,229	תעשייה	4.1000%	54036306	לנצמן נאוה	13.735	335	423	3898	105
15,742	31,483	19,229	50,712		5,340	מגורים ב'	2.40%	16		19,229	תעשייה	4.1000%	24508103	אבו רביע אופיר	13.735	335	423	3898	106
15,742	31,483	19,229	50,712		5,340	מגורים ב'	2.40%	16		19,229	תעשייה	4.1000%	29094349	אבו רביע נטע	13.735	335	423	3898	107
7,912	15,824	9,615	25,439		2,504	מגורים ב'	1.20%	15		9,615	תעשייה	2.0500%	24688749	שטרם אבי	6.8675	335	423	3898	108
7,912	15,824	9,615	25,439		2,504	מגורים ב'	1.20%	15		9,615	תעשייה	2.0500%	23982184	שטרם רון	6.8675	335	423	3898	109
7,912	15,824	9,615	25,439		2,504	מגורים ב'	1.20%	15		9,615	תעשייה	2.0500%	28907707	אברהמה לימור	6.8675	335	423	3898	110
7,912	15,824	9,615	25,439		2,504	מגורים ב'	1.20%	15		9,615	תעשייה	2.0500%	34444679	דבש חגית	6.8675	335	423	3898	111

**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  
 cohen001@012.net.il

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

תחשיב היטל השבחה בש"ח-לוח שומה				תשלומי איזון		מצב יוצא		מצב נכנס					נתוני המקרקעין						
היטל השבחה	השבחה	מצב קודם	מצב חדש	בעל הזכויות משקל ב-100	בעל הזכויות משקל ב-100	יעוד המוקצה	חלקים במגרש	מס' מוקצה	שווי המחויבון	שווי מצב נכנס ב-100	יעוד החלקה	החלקים או בבעלות או בזכויות	מס' זהות או מספר האגיד	שם הבעלים הרשום	מ"ר נכלל	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	מס' חלקה	גוש	מס' ד'
33,772	67,543	38,458	106,001		27,286	מגורים ב'	5.50%	14		38,458	תעשייה	8.2000%	23535495	רחמים גלית	27.47	335	423	3898	112
16,783	33,566	18,760	52,326		15,462	מגורים ב'	2.80%	13		18,760	תעשייה	4.0000%	33461435	פרס מור	13.4	335	423	3898	113
16,783	33,566	18,760	52,326		15,462	מגורים ב'	2.80%	13		18,760	תעשייה	4.0000%	24871675	פרס איתן	13.4	335	423	3898	114
15,277	30,554	18,760	49,314		10,523	מגורים ב'	2.60%	18		18,760	תעשייה	4.0000%	24191561	חזן אלירן	13.4	335	423	3898	115
16,794	33,587	20,167	53,754		3,961	מגורים ב'	2.40%	11		20,167	תעשייה	4.3000%	33724527	מיטל הראל	14.405	335	423	3898	116
16,794	33,587	20,167	53,754		3,961	מגורים ב'	2.40%	11		20,167	תעשייה	4.3000%	22582613	מיטל עומר	14.405	335	423	3898	117
8,106	16,211	10,318	26,529	1,784		מגורים ב'	1.05%	10		10,318	תעשייה	2.2000%	58614538	שלו אירית דבורה	7.37	335	423	3898	118
8,106	16,211	10,318	26,529	1,784		מגורים ב'	1.05%	10		10,318	תעשייה	2.2000%	57499873	שלו אבנר	7.37	335	423	3898	119
16,211	32,422	20,636	53,058	3,567		מגורים ב'	2.10%	10		20,636	תעשייה	4.4000%	53079091	אפל רועי	14.74	335	423	3898	120
8,355	16,710	10,553	27,263	1,346		מגורים ב'	1.10%	9		10,553	תעשייה	2.2500%	69470417	בירר הלנה	7.5375	335	423	3898	121
8,355	16,710	10,553	27,263	1,346		מגורים ב'	1.10%	9		10,553	תעשייה	2.2500%	58273699	בירר טל זאב	7.5375	335	423	3898	122
16,711	33,423	21,105	54,528	2,693		מגורים ב'	2.20%	9		21,105	תעשייה	4.5000%	69470409	סימאי יוסף	15.075	335	423	3898	123
16,311	32,621	20,167	52,788	104		מגורים ב'	2.20%	8		20,167	תעשייה	4.3000%	27361971	שטרן ליאת	14.405	335	423	3898	124
8,155	16,310	10,084	26,394	52		מגורים ב'	1.10%	8		10,084	תעשייה	2.1500%	24084857	זוסמן עירית	7.2025	335	423	3898	125
8,155	16,310	10,084	26,394	52		מגורים ב'	1.10%	8		10,084	תעשייה	2.1500%	12190328	זוסמן דוד פליקס	7.2025	335	423	3898	126
16,528	33,056	18,760	51,816	10,693		מגורים ב'	2.60%	7		18,760	תעשייה	4.0000%	34724369	משעולי יערה	13.4	335	423	3898	127
16,528	33,056	18,760	51,816	10,693		מגורים ב'	2.60%	7		18,760	תעשייה	4.0000%	50935683	משעולי בועז	13.4	335	423	3898	128
16,538	33,075	19,229	52,304	7,801		מגורים ב'	2.50%	12		19,229	תעשייה	4.1000%	33661506	צאליה אורן	13.735	335	423	3898	129
16,538	33,075	19,229	52,304	7,801		מגורים ב'	2.50%	12		19,229	תעשייה	4.1000%	25729906	צאליה תומר	13.735	335	423	3898	130
7,639	15,278	9,380	24,658	5,261		מגורים ב'	1.30%	18		9,380	תעשייה	2.0000%	59640532	מנדבה עזרא	6.7	335	423	3898	131
7,639	15,278	9,380	24,658	5,261		מגורים ב'	1.30%	18		9,380	תעשייה	2.0000%	27350883	גל שירי	6.7	335	423	3898	132
307,906	615,812	444,265	1,060,077	40,697		מגורים ב'	54.00%	6	85,865	358,400	תעשייה	20.0942%	3927308	פרס רמי	256.000108	1,274	91	3898	133
38,004	76,009	46,781	122,790	7,864		מגורים ב'	5.50%	17		46,781	תעשייה	2.6228%	5241287	לנצמן אברהם	33.414472	1,274	91	3898	134
38,004	76,009	46,781	122,790	7,864		מגורים ב'	5.50%	17		46,781	תעשייה	2.6228%	54036306	לנצמן נאה	33.414472	1,274	91	3898	135
37,545	75,091	46,781	121,872	6,581		מגורים ב'	5.50%	16		46,781	תעשייה	2.6228%	24508103	אבו רביע אופיר	33.414472	1,274	91	3898	136
37,545	75,091	46,781	121,872	6,581		מגורים ב'	5.50%	16		46,781	תעשייה	2.6228%	29094349	אבו רביע נטע	33.414472	1,274	91	3898	137
18,755	37,510	23,391	60,901	1,971		מגורים ב'	2.70%	15		23,391	תעשייה	1.3114%	24688749	שטרון אבי	16.707236	1,274	91	3898	138
18,755	37,510	23,391	60,901	1,971		מגורים ב'	2.70%	15		23,391	תעשייה	1.3114%	23982184	שטרון רון	16.707236	1,274	91	3898	139
18,755	37,510	23,391	60,901	1,971		מגורים ב'	2.70%	15		23,391	תעשייה	1.3114%	28907707	אברהמי לימור	16.707236	1,274	91	3898	140
18,755	37,510	23,391	60,901	1,971		מגורים ב'	2.70%	15		23,391	תעשייה	1.3114%	34444679	דבש חגית	16.707236	1,274	91	3898	141
76,559	153,118	93,562	246,680	19,894		מגורים ב'	11.00%	14		93,562	תעשייה	5.2457%	23535495	רחמים גלית	66.830218	1,274	91	3898	142
37,728	75,455	45,640	121,095	12,060		מגורים ב'	5.50%	13		45,640	תעשייה	2.5589%	33461435	פרס מור	32.600386	1,274	91	3898	143

**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 972-54-3199487  
 מייל: cohen001@012.net.il

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

תחשיב היטל השבחה בש"ח-לוח שומה				תשלומי איוון		מצב יוצא			מצב נכנס					נתוני המקרקעין					
היטל השבחה	השבחה	מצב קודם	מצב חדש	בעל הזכויות מקבל ב-100	בעל הזכויות משלם ב-100	יעוד המגרש המוקצה	מס' מגרש במגרש	מס' מוקצה	שווי המחוברין	שווי מצב ב-100	החלקים הבעלות או בזכויות	מס' זהות או מספר תאגיד	שם הבעלים הרשום	מ"ר נכנל	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	מס' חלקה	גוש	מס"ד	
37,728	75,455	45,640	121,095		12,060	מגורים ב	5.50%	13		45,640	תעשייה	2.5589%	24871675	<b>מרס איתן</b>	32.600386	1,274	91	3898	144
35,346	70,692	45,640	116,332		7,945	מגורים ב	5.40%	18		45,640	תעשייה	2.5589%	24191561	<b>חזן אלירן</b>	32.600386	1,274	91	3898	145
39,782	79,564	49,063	128,627		1,232	מגורים ב	5.40%	11		49,063	תעשייה	2.7508%	33724527	<b>מיטל הראל</b>	35.045192	1,274	91	3898	146
39,782	79,564	49,063	128,627		1,232	מגורים ב	5.40%	11		49,063	תעשייה	2.7508%	22582613	<b>מיטל עופר</b>	35.045192	1,274	91	3898	147
20,068	40,136	25,102	65,238	1,607		מגורים ב	2.70%	10		25,102	תעשייה	1.4074%	58614538	<b>שלו אירית דבורה</b>	17.930276	1,274	91	3898	148
20,068	40,136	25,102	65,238	1,607		מגורים ב	2.70%	10		25,102	תעשייה	1.4074%	57499873	<b>שלו אבנר</b>	17.930276	1,274	91	3898	149
40,136	80,272	50,204	130,476	3,214		מגורים ב	5.40%	10		50,204	תעשייה	2.8148%	53079091	<b>אפל רועי</b>	35.860552	1,274	91	3898	150
20,385	40,769	25,673	66,442	2,827		מגורים ב	2.70%	9		25,673	תעשייה	1.4394%	69470417	<b>בירר הלנה</b>	18.337956	1,274	91	3898	151
20,385	40,769	25,673	66,442	2,827		מגורים ב	2.70%	9		25,673	תעשייה	1.4394%	58273699	<b>בירר טל זאב</b>	18.337956	1,274	91	3898	152
40,770	81,540	51,345	132,885	5,655		מגורים ב	5.40%	9		51,345	תעשייה	2.8787%	69470409	<b>סימאי יוסף</b>	36.674638	1,274	91	3898	153
39,798	79,597	49,063	128,660	1,167		מגורים ב	5.40%	8		49,063	תעשייה	2.7508%	27361971	<b>שטרן ליאת</b>	35.045192	1,274	91	3898	154
19,899	39,798	24,532	64,330	583		מגורים ב	2.70%	8		24,532	תעשייה	1.3754%	24084857	<b>זוסמן עירית</b>	17.522596	1,274	91	3898	155
19,899	39,798	24,532	64,330	583		מגורים ב	2.70%	8		24,532	תעשייה	1.3754%	12190328	<b>זוסמן דוד פליקס</b>	17.522596	1,274	91	3898	156
38,190	76,379	45,640	122,019	10,212		מגורים ב	5.50%	7		45,640	תעשייה	2.5589%	34724369	<b>משעולי יערה</b>	32.600386	1,274	91	3898	157
38,190	76,379	45,640	122,019	10,212		מגורים ב	5.50%	7		45,640	תעשייה	2.5589%	50935683	<b>משעולי בועז</b>	32.600386	1,274	91	3898	158
38,808	77,615	46,781	124,396	7,835		מגורים ב	5.50%	12		46,781	תעשייה	2.6228%	33661506	<b>צאליח אורן</b>	33.414472	1,274	91	3898	159
38,808	77,615	46,781	124,396	7,835		מגורים ב	5.50%	12		46,781	תעשייה	2.6228%	25729906	<b>צאליח תומר</b>	33.414472	1,274	91	3898	160
17,673	35,347	22,820	58,167	3,972		מגורים ב	2.70%	18		22,820	תעשייה	1.2794%	59640532	<b>מנדבה עזרא</b>	16.299556	1,274	91	3898	161
17,673	35,347	22,820	58,167	3,972		מגורים ב	2.70%	18		22,820	תעשייה	1.2794%	27350883	<b>גל שירי</b>	16.299556	1,274	91	3898	162
83,241	166,481	103,582	270,063	42,808		מגורים ב	14.02%	2	9,782	93,800	תעשייה	5.2590%	27361161	<b>ענתי דוד דב</b>	66.99966	1,274	91	3898	163
83,241	166,481	103,582	270,063	42,808		מגורים ב	14.02%	2	9,782	93,800	תעשייה	5.2590%	23088909	<b>ענתי גלעד</b>	66.99966	1,274	91	3898	164
85,729	171,457	106,674	278,131	44,113		מגורים ב	14.44%	2	10,074	96,600	תעשייה	5.4160%	3854635	<b>ענתי ראובן</b>	68.99984	1,274	91	3898	165
258,414	516,828	374,849	891,677	23,740		מגורים ב	41.00%	3	72,449	302,400	תעשייה	18.6851%	3927308	<b>מרס רמי</b>	215.999756	1,156	92	3898	166
				192,493		מגורים ב				92,400	תעשייה	5.7093%		<b>מועצה מקומית מזכרת בתיה</b>	65.999508	1,156	92	3898	167
31,038	62,076	38,171	100,247	6,651		מגורים ב	4.50%	17		38,171	תעשייה	2.3586%	52411287	<b>לנצמן אברהם</b>	27.265416	1,156	92	3898	168
31,038	62,076	38,171	100,247	6,651		מגורים ב	4.50%	17		38,171	תעשייה	2.3586%	54036306	<b>לנצמן נאה</b>	27.265416	1,156	92	3898	169
30,884	61,768	38,171	99,939	7,494		מגורים ב	4.60%	16		38,171	תעשייה	2.3586%	24508103	<b>אבו רביע אופיר</b>	27.265416	1,156	92	3898	170
30,884	61,768	38,171	99,939	7,494		מגורים ב	4.60%	16		38,171	תעשייה	2.3586%	29094349	<b>אבו רביע נטע</b>	27.265416	1,156	92	3898	171
15,521	31,042	19,086	50,128	3,429		מגורים ב	2.30%	15		19,086	תעשייה	1.1793%	24688749	<b>שטרס אבי</b>	13.632708	1,156	92	3898	172
15,521	31,042	19,086	50,128	3,429		מגורים ב	2.30%	15		19,086	תעשייה	1.1793%	23982184	<b>שטרס רון</b>	13.632708	1,156	92	3898	173
15,521	31,042	19,086	50,128	3,429		מגורים ב	2.30%	15		19,086	תעשייה	1.1793%	28907707	<b>אברהמי לימור</b>	13.632708	1,156	92	3898	174
15,521	31,042	19,086	50,128	3,429		מגורים ב	2.30%	15		19,086	תעשייה	1.1793%	34444679	<b>דבש חגית</b>	13.632708	1,156	92	3898	175

**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 972-54-3199487  
 מייל: cohen001@012.net.il

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

תחשיב היטל השבחה בש"ח-לוח שומה				תשלומי איוון		מצב יוצא			מצב נכנס					נתוני המקרקעין					
היטל השבחה	השבחה	מצב קודם	מצב חדש	בעל הזכויות מקבל ב- <sup>100</sup>	בעל הזכויות משלם ב- <sup>100</sup>	יעוד המוגדר בהמקצה	מס' מגרש במקום	מס' מוצא	שווי המחויבון	שווי מצב נכנס ב- <sup>100</sup>	יעוד החלקה	החלקים בבעלות או בזכויות	מס' זהות או מספר תאגיד	שם הבעלים הרשום	מ"ר נכנל	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	מס' חלקה	גוש	מס"ד
62,526	125,052	76,342	201,394		16,712	מגורים ב'	9.00%	14	76,342	76,342	התעשייה	4.7171%	23535495	רחמים גלית	54.529676	1,156	92	3898	176
31,049	62,098	37,240	99,338		12,028	מגורים ב'	4.60%	13	37,240	37,240	התעשייה	2.3010%	33461435	מרס מור	26.59956	1,156	92	3898	177
31,049	62,098	37,240	99,338		12,028	מגורים ב'	4.60%	13	37,240	37,240	התעשייה	2.3010%	24871675	מרס איתי	26.59956	1,156	92	3898	178
29,222	58,445	37,240	95,685		10,181	מגורים ב'	4.60%	18	37,240	37,240	התעשייה	2.3010%	24191561	חזן אלירן	26.59956	1,156	92	3898	179
32,348	64,695	40,033	104,728		121	מגורים ב'	4.36%	11	40,033	40,033	התעשייה	2.4736%	33724527	מיטל הראל	28.594816	1,156	92	3898	180
32,348	64,695	40,033	104,728		121	מגורים ב'	4.36%	11	40,033	40,033	התעשייה	2.4736%	22582613	מיטל עופר	28.594816	1,156	92	3898	181
16,367	32,734	20,482	53,216	1,369		מגורים ב'	2.20%	10	20,482	20,482	התעשייה	1.2656%	58614538	שלו אירית דבורה	14.630336	1,156	92	3898	182
16,367	32,734	20,482	53,216	1,369		מגורים ב'	2.20%	10	20,482	20,482	התעשייה	1.2656%	57499873	שלו אבנר	14.630336	1,156	92	3898	183
32,734	65,469	40,964	106,433		2,738	מגורים ב'	4.40%	10	40,964	40,964	התעשייה	2.5311%	53079091	אפל רועי	29.259516	1,156	92	3898	184
16,386	32,771	20,948	53,719	4,241		מגורים ב'	2.10%	9	20,948	20,948	התעשייה	1.2943%	69470417	בירר הלנה	14.962108	1,156	92	3898	185
16,386	32,771	20,948	53,719	4,241		מגורים ב'	2.10%	9	20,948	20,948	התעשייה	1.2943%	58273699	בירר טל זאב	14.962108	1,156	92	3898	186
32,771	65,543	41,895	107,438		8,481	מגורים ב'	4.20%	9	41,895	41,895	התעשייה	2.5887%	69470409	סימאי יוסף	29.925372	1,156	92	3898	187
32,458	64,917	40,033	104,950		835	מגורים ב'	4.40%	8	40,033	40,033	התעשייה	2.4736%	27361971	שטרן ליאת	28.594816	1,156	92	3898	188
16,229	32,458	20,017	52,475		417	מגורים ב'	2.20%	8	20,017	20,017	התעשייה	1.2368%	24084857	זוסמן ערית	14.297408	1,156	92	3898	189
16,229	32,458	20,017	52,475		417	מגורים ב'	2.20%	8	20,017	20,017	התעשייה	1.2368%	12190328	זוסמן דוד פליקס	14.297408	1,156	92	3898	190
31,191	62,381	37,240	99,621		8,568	מגורים ב'	4.50%	7	37,240	37,240	התעשייה	2.3010%	34724369	משעולי יערה	26.59956	1,156	92	3898	191
31,191	62,381	37,240	99,621		8,568	מגורים ב'	4.50%	7	37,240	37,240	התעשייה	2.3010%	50935683	משעולי בעז	26.59956	1,156	92	3898	192
31,695	63,390	38,171	101,561		6,628	מגורים ב'	4.50%	12	38,171	38,171	התעשייה	2.3586%	33661506	צאליח אורן	27.265416	1,156	92	3898	193
31,695	63,390	38,171	101,561		6,628	מגורים ב'	4.50%	12	38,171	38,171	התעשייה	2.3586%	25729906	צאליח תומר	27.265416	1,156	92	3898	194
14,611	29,222	18,620	47,842		5,091	מגורים ב'	2.30%	18	18,620	18,620	התעשייה	1.1505%	59440532	מנדבה עזרא	13.29978	1,156	92	3898	195
14,611	29,222	18,620	47,842		5,091	מגורים ב'	2.30%	18	18,620	18,620	התעשייה	1.1505%	27350883	גל שירי	13.29978	1,156	92	3898	196
84,965	169,931	106,674	276,605		38,275	מגורים ב'	14.11%	2	10,074	96,600	התעשייה	5.9689%	27361161	ענתי דוד נדב	69.000484	1,156	92	3898	197
84,965	169,931	106,674	276,605		38,275	מגורים ב'	14.11%	2	10,074	96,600	התעשייה	5.9689%	23088909	ענתי גלעד	69.000484	1,156	92	3898	198
87,500	175,000	109,766	284,766		39,933	מגורים ב'	14.55%	2	10,366	99,400	התעשייה	6.1419%	3854635	ענתי ראובן	71.000364	1,156	92	3898	199
15,652	31,304	17,006	48,310		22,209	מגורים ב'	3.16%	2	1,606	15,400	התעשייה	0.4852%	27361161	ענתי דוד נדב	10.999484	2,267	425	3898	200
15,652	31,304	17,006	48,310		22,209	מגורים ב'	3.16%	2	1,606	15,400	התעשייה	0.4852%	23088909	ענתי גלעד	10.999484	2,267	425	3898	201
17,377	34,753	20,098	54,851		17,676	מגורים ב'	3.25%	2	1,898	18,200	התעשייה	0.5734%	3854635	ענתי ראובן	12.998978	2,267	425	3898	202
					732,056	מגורים ב'				351,400	התעשייה	11.0719%		מועצה מקומית מזכרת בתיה	250.999973	2,267	425	3898	203
53,243	106,485	67,158	173,643		3,855	מגורים ב'	7.60%	16	67,158	67,158	התעשייה	2.1160%	24508103	אבו רביע אופיר	47.96972	2,267	425	3898	204
53,243	106,485	67,158	173,643		3,855	מגורים ב'	7.60%	16	67,158	67,158	התעשייה	2.1160%	29094349	אבו רביע נטע	47.96972	2,267	425	3898	205
26,753	53,505	33,579	87,084		1,402	מגורים ב'	3.80%	15	33,579	33,579	התעשייה	1.0580%	28907707	אברהמי לימור	23.98486	2,267	425	3898	206
57,733	115,467	72,072	187,539		3,716	מגורים ב'	7.80%	10	72,072	72,072	התעשייה	2.2708%	53079091	אפל רועי	51.479036	2,267	425	3898	207

**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  
 מיל: cohen001@012.net.il

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

תחשיב היטל השבחה בש"ח-לוח שומה				תשלומי איזון		מצב יוצא			מצב נכנס					נתוני המקרקעין					
היטל השבחה	השבחה	מצב קודם	מצב חדש	בעל הזכויות מקבל ב- <sup>ה</sup>	בעל הזכויות משלם ב- <sup>ה</sup>	ייעוד המגרש המוקצה	מס' מגרש מוקצה	מס' חלקים במגרש	שווי המחוברין	שווי מצב נכנס ב- <sup>ה</sup>	ייעוד החלקה	החלקים הבעלות או בזכויות	מס' זהות או מספר תאגיד	שם הבעלים הרשום	מ"ר נכס	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	מס' חלקה	גוש	מס"ד
29,562	59,124	36,855	95,979	1,734		מגורים ב'	9	4.00%	36,855	36,855	תעשייה	1.1612%	69470417	בירר הלנה	26.324404	2,267	425	3898	208
29,562	59,124	36,855	95,979	1,734		מגורים ב'	9	4.00%	36,855	36,855	תעשייה	1.1612%	58273699	בירר טל זאב	26.324404	2,267	425	3898	209
25,222	50,443	32,760	83,203		4,251	מגורים ב'	18	3.80%	32,760	32,760	תעשייה	1.0322%	27350883	גל שירי	23.399974	2,267	425	3898	210
26,753	53,505	33,579	87,084		1,402	מגורים ב'	15	3.80%	33,579	33,579	תעשייה	1.0580%	34444679	דבש חגית	23.98486	2,267	425	3898	211
28,503	57,007	35,217	92,224		338	מגורים ב'	8	3.85%	35,217	35,217	תעשייה	1.1096%	12190328	זוסמן דוד פליקס	25.154632	2,267	425	3898	212
28,503	57,007	35,217	92,224		338	מגורים ב'	8	3.85%	35,217	35,217	תעשייה	1.1096%	24084857	זוסמן ערית	25.154632	2,267	425	3898	213
50,443	100,886	65,520	166,406		8,503	מגורים ב'	18	7.60%	65,520	65,520	תעשייה	2.0644%	24191561	חזן אלירן	46.799948	2,267	425	3898	214
53,647	107,294	67,158	174,452		3,712	מגורים ב'	17	7.50%	67,158	67,158	תעשייה	2.1160%	52411287	לנצמן אברהם	47.96972	2,267	425	3898	215
53,647	107,294	67,158	174,452		3,712	מגורים ב'	17	7.50%	67,158	67,158	תעשייה	2.1160%	54036306	לנצמן נאה	47.96972	2,267	425	3898	216
56,983	113,967	70,434	184,401		769	מגורים ב'	11	7.70%	70,434	70,434	תעשייה	2.2192%	33724527	מיטל הראל	50.309264	2,267	425	3898	217
56,983	113,967	70,434	184,401		769	מגורים ב'	11	7.70%	70,434	70,434	תעשייה	2.2192%	22582613	מיטל עופר	50.309264	2,267	425	3898	218
25,222	50,443	32,760	83,203		4,251	מגורים ב'	18	3.80%	32,760	32,760	תעשייה	1.0322%	59640532	מנדבה עזרא	23.399974	2,267	425	3898	219
50,249	100,497	65,520	166,017		7,085	מגורים ב'	7	7.20%	65,520	65,520	תעשייה	2.0644%	50935683	משעולי בועז	46.799948	2,267	425	3898	220
53,855	107,710	65,520	173,230		7,085	מגורים ב'	7	7.50%	65,520	65,520	תעשייה	2.0644%	34724369	משעולי יערה	46.799948	2,267	425	3898	221
59,124	118,247	73,710	191,957	3,468		מגורים ב'	9	8.00%	73,710	73,710	תעשייה	2.3225%	69470409	סימאי יוסף	52.651075	2,267	425	3898	222
53,225	106,450	65,520	171,970		9,605	מגורים ב'	13	7.50%	65,520	65,520	תעשייה	2.0644%	24871675	פרס איתי	46.799948	2,267	425	3898	223
53,225	106,450	65,520	171,970		9,605	מגורים ב'	13	7.50%	65,520	65,520	תעשייה	2.0644%	33461435	פרס מור	46.799948	2,267	425	3898	224
962,723	1,925,447	1,407,418	1,110,209	28,195		מגורים ב'	4	51.00%	272,018	1,135,400	תעשייה	35.7742%	3927308	פרס רמי	811.001114	2,267	425	3898	225
			245,600																
			1,039,360																
			937,696																
			0																
0																			
0																			
0																			
55,232	110,464	67,158	177,622		7,501	מגורים ב'	12	7.70%	67,158	67,158	תעשייה	2.1160%	33661506	צאליח אורן	47.96972	2,267	425	3898	226
55,232	110,464	67,158	177,622		7,501	מגורים ב'	12	7.70%	67,158	67,158	תעשייה	2.1160%	25729906	צאליח תומר	47.96972	2,267	425	3898	227
108,045	216,089	134,316	350,405		13,105	מגורים ב'	14	15.00%	134,316	134,316	תעשייה	4.2320%	23535495	רחמים גלית	95.93944	2,267	425	3898	228
26,753	53,505	33,579	87,084		1,402	מגורים ב'	15	3.80%	33,579	33,579	תעשייה	1.0580%	24688749	שטרם אבי	23.98486	2,267	425	3898	229
26,753	53,505	33,579	87,084		1,402	מגורים ב'	15	3.80%	33,579	33,579	תעשייה	1.0580%	23982184	שטרם רון	23.98486	2,267	425	3898	230
57,006	114,012	70,434	184,446		677	מגורים ב'	8	7.70%	70,434	70,434	תעשייה	2.2192%	27361971	שטרן ליאת	50.309264	2,267	425	3898	231
28,867	57,733	36,036	93,769		1,858	מגורים ב'	10	3.90%	36,036	36,036	תעשייה	1.1354%	57499873	שלו אבנר	25.739518	2,267	425	3898	232
28,867	57,733	36,036	93,769		1,858	מגורים ב'	10	3.90%	36,036	36,036	תעשייה	1.1354%	58614538	שלו אירית דבורה	25.739518	2,267	425	3898	233
68,078	136,155	85,296	221,451		4,223	מגורים ב'	17	9.50%	85,296	85,296	תעשייה	4.1000%	52411287	לנצמן אברהם	60.926	1,486	427	3898	234
68,078	136,155	85,296	221,451		4,223	מגורים ב'	17	9.50%	85,296	85,296	תעשייה	4.1000%	54036306	לנצמן נאה	60.926	1,486	427	3898	235
67,506	135,012	85,296	220,308		3,900	מגורים ב'	16	9.60%	85,296	85,296	תעשייה	4.1000%	24508103	אבו רביע אופיר	60.926	1,486	427	3898	236
67,506	135,012	85,296	220,308		3,900	מגורים ב'	16	9.60%	85,296	85,296	תעשייה	4.1000%	29094349	אבו רביע נטע	60.926	1,486	427	3898	237

**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  
 cohen001@012.net.il

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

תחשיב היטל השבחה בש"ח-לוח שומה				תשלומי איזון		מצב יוצא			מצב כנס					נתוני המקרקעין					
היטל השבחה	השבחה	מצב קודם	מצב חדש	בעל הזכויות מקבל ב- <sup>ה</sup>	בעל הזכויות משלם ב- <sup>ה</sup>	יעוד המוקצה	חלקים במגרש	מס' מוקצה	שווי המחוברין	שווי מצב כנס ב- <sup>ה</sup>	יעוד החלקה	החלקים בבעלות או בזכויות	מס' זהות או מספר האגיד	שם הבעלים הרשום	מ"ר נכלל	שטח החלקה הכלול בחלקה החדשה (במ"ר)	מס' חלקה	גוש	מס'ד
33,919	67,838	42,648	110,486		1,286	מגורים ב'	4.80%	15		42,648	תעשייה	2.0500%	24688749	שטרם אבי	30.463	1,486	427	3898	238
33,919	67,838	42,648	110,486		1,286	מגורים ב'	4.80%	15		42,648	תעשייה	2.0500%	23982184	שטרם רון	30.463	1,486	427	3898	239
33,919	67,838	42,648	110,486		1,286	מגורים ב'	4.80%	15		42,648	תעשייה	2.0500%	28907707	אברהמי לימור	30.463	1,486	427	3898	240
33,919	67,838	42,648	110,486		1,286	מגורים ב'	4.80%	15		42,648	תעשייה	2.0500%	34444679	דבש חגית	30.463	1,486	427	3898	241
137,105	274,210	170,593	444,803		15,643	מגורים ב'	19.00%	14		170,593	תעשייה	8.2000%	23535495	רחמים גלית	121.852	1,486	427	3898	242
67,303	134,606	83,216	217,822		9,752	מגורים ב'	9.40%	13		83,216	תעשייה	4.0000%	33461435	פרס מור	59.44	1,486	427	3898	243
67,303	134,606	83,216	217,822		9,752	מגורים ב'	9.40%	13		83,216	תעשייה	4.0000%	24871675	פרס איתי	59.44	1,486	427	3898	244
63,570	127,140	83,216	210,356		5,979	מגורים ב'	9.40%	18		83,216	תעשייה	4.0000%	24191561	חזן אלירן	59.44	1,486	427	3898	245
72,277	144,554	89,457	234,011		217	מגורים ב'	9.74%	11		89,457	תעשייה	4.3000%	33724527	מיטל הראל	63.898	1,486	427	3898	246
72,277	144,554	89,457	234,011		217	מגורים ב'	9.74%	11		89,457	תעשייה	4.3000%	22582613	מיטל עומר	63.898	1,486	427	3898	247
36,655	73,310	45,769	119,079		2,422	מגורים ב'	4.95%	10		45,769	תעשייה	2.2000%	58614538	שלו אירית דבורה	32.692	1,486	427	3898	248
36,655	73,310	45,769	119,079		2,422	מגורים ב'	4.95%	10		45,769	תעשייה	2.2000%	57499873	שלו אבנר	32.692	1,486	427	3898	249
73,310	146,621	91,538	238,159		4,845	מגורים ב'	9.90%	10		91,538	תעשייה	4.4000%	53079091	אפל רועי	65.384	1,486	427	3898	250
37,593	75,186	46,809	121,995		1,833	מגורים ב'	5.10%	9		46,809	תעשייה	2.2500%	69470417	בירר הלנה	33.435	1,486	427	3898	251
37,593	75,186	46,809	121,995		1,833	מגורים ב'	5.10%	9		46,809	תעשייה	2.2500%	58273699	בירר טל זאב	33.435	1,486	427	3898	252
75,186	150,373	93,618	243,991		3,667	מגורים ב'	10.20%	9		93,618	תעשייה	4.5000%	69470409	סימאי יוסף	66.87	1,486	427	3898	253
72,453	144,906	89,457	234,363		1,249	מגורים ב'	9.80%	8		89,457	תעשייה	4.3000%	27361971	שטרן לילית	63.898	1,486	427	3898	254
36,226	72,453	44,729	117,182		624	מגורים ב'	4.90%	8		44,729	תעשייה	2.1500%	24084857	זוסמן עירית	31.949	1,486	427	3898	255
36,226	72,453	44,729	117,182		624	מגורים ב'	4.90%	8		44,729	תעשייה	2.1500%	12190328	זוסמן דוד פליקס	31.949	1,486	427	3898	256
68,338	136,675	83,216	219,891		8,508	מגורים ב'	9.50%	7		83,216	תעשייה	4.0000%	34724369	משעולי יערה	59.44	1,486	427	3898	257
68,338	136,675	83,216	219,891		8,508	מגורים ב'	9.50%	7		83,216	תעשייה	4.0000%	50935683	משעולי בועז	59.44	1,486	427	3898	258
69,710	139,419	85,296	224,715		6,088	מגורים ב'	9.60%	12		85,296	תעשייה	4.1000%	33661506	צאלית אורן	60.926	1,486	427	3898	259
69,710	139,419	85,296	224,715		6,088	מגורים ב'	9.60%	12		85,296	תעשייה	4.1000%	25729906	צאלית תומר	60.926	1,486	427	3898	260
31,785	63,570	41,608	105,178		2,989	מגורים ב'	4.70%	18		41,608	תעשייה	2.0000%	59640532	מנדבה עזרא	29.72	1,486	427	3898	261
31,785	63,570	41,608	105,178		2,989	מגורים ב'	4.70%	18		41,608	תעשייה	2.0000%	27350883	גל שירי	29.72	1,486	427	3898	262
					33,749					16,200	שצ"פ	100%		מועצה מקומית מזכרת בתיה	0		380	3898	263
														מועצה מקומית מזכרת בתיה					264
														מועצה מקומית מזכרת בתיה					265
														מועצה מקומית מזכרת בתיה					266

**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**



**סמל האיכות**  
**לשנת 2016**

**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 נדל"ן**

תחשיב היטל השבחה בש"ח-לוח שומה				תשלומי איזון		מצב יוצא			מצב נכנס					נתוני המקרקעין					
היטל השבחה	השבחה	מצב קודם	מצב חדש	בעל הזכויות מקבל ב- <sup>מ</sup>	בעל הזכויות משלם ב- <sup>מ</sup>	יעוד המגרש המוקצה	חלקים במגרש	מס' מגרש מוקצה	שווי המחוברין	שווי מצב נכנס ב- <sup>מ</sup>	יעוד החלקה	החלקים בבעלות או בזכויות	מס' זהות או מספר תאגיד	שם הבעלים הרשום	מ"ר נכלל	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	מס' חלקה	גוש	מס"ד
							100%	303						מועצה מקומית מזכרת בתיה					267
							100%	400						מועצה מקומית מזכרת בתיה					268
							100%	500						מועצה מקומית מזכרת בתיה					269
12,172,767	24,345,535	15,640,418	39,985,953	1,698,901	1,698,901				824,200	15,549,218									סה"כ

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