

20/7822

שביון - מרצ'בסקי

שמאות מקרקעין ויעוץ בנושאי נדל"ן

Rami Sivion

Lic. Real Estate Valuer
Economist (B.A.)

Moty Marchevsky

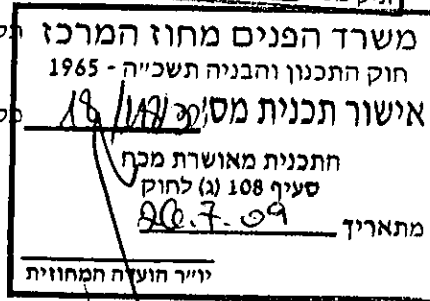
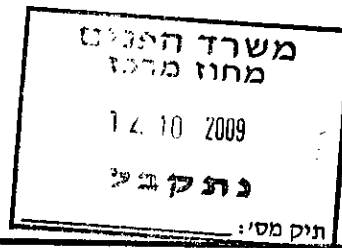
Lic. Real Estate Valuer
Master of Business Administration (M.B.A)

רמי שביון

שמאי מקרקעין
כלכלן (B.A.)

מוטי מרצ'בסקי

שמאי מקרקעין
מוסמך במינהל עסקים (M.B.A)



ל-אביב, ל' תשרי, תשס"ט
יום רביעי 29 אוקטובר 2008
מספרנו: 7579/13

לכבוד
חב' ניר אליהו- אלון החזקות בע"מ
ד.נ. השרון התיכון, ניר אליהו
ג.א.נ.,

לוח איזון והקצאות מעודכן
איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים
חלק מחלקה 13 בגוש 7579
תכנית שד/118/18 תחנת תדלוק ושרותי דרך ניר אליהו

1. מטרת חוות הדעת

1.1 טבלת הקצאה ואיזון זו נערכה למגרש בשטח 5,190 מ"ר ביעוד תחנת תדלוק ושרותי דרך, הכלול בתחום התכנית המאושרת שד/118/10 לצורך הפקדתה של התכנית נשוא השומה שד/118/18.

1.2 שטח התכנית 10.0 דונם.

1.3 המגרש נשוא השומה מהווה חלק מחלקה 13 בגוש 7579, ניר אליהו.

2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו 27.10.2008.

3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בנכס נערך ביום ד', 11.6.2008 ע"י החתום מטה.

4. פרטי המקרקעין

גוש: 7579
חלק מחלקה: 13
יישוב: ניר אליהו
ועדת תכנון: השרון הדרומי



5. תאור הסביבה והמקרקעין

- 5.1 הנכס נשוא השומה מהווה מגרש לתחנת תדלוק ושרותי דרך, הממוקם ממערב לכביש 5504, ניר אליהו.
- 5.2 כביש 5504 מקשר בין צומת כפר סבא מזרח (כביש 55) לכוכב יאיר.
- 5.3 הנכס נשוא השומה מהווה מגרש עליו בנויים המבנים הבאים:
- תחנת דלק דור אלון הכוללת 4 איי תדלוק וגג.
- מבנה מרכזי הכולל חנות "אלונית", שרותים ממ"ד ומסעדת "קמליה ביסטרו בר".
- מתקן לשטיפת רכבים בצידו הצפוני של המגרש.
- המגרש מפותח וכולל חניות בהיקפו.

6. המצב התכנוני הקיים

6.1 שד/118/10

- א. במסגרת התכנית אעשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4814 מיום 31.10.1999 נקבעו מטרות התכנית כדלקמן:
1. שינוי יעוד שטח של 10.0 דונם מחקלאי ליעודים תחנת תדלוק ושרותי דרך דרגה ב' עפ"י תמ"א 18, שפ"פ ודרך מוצעת.
 2. קביעת הוראות בניה.
 3. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- ב. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מש"מ/66 (שד).
- ג. הוראות הבניה בשטח תחנת תדלוק ושרותי דרך:

שטח עיקרי	שטחי שירות	סה"כ	תכנית מרבית	גובה
570 מ"ר ¹ (10%)	30 מ"ר (2%)	600 מ"ר	12%	2 קומות 7 מ'

הערות:

1. מיכלים תת קרקעיים לא יהיו כפופים להוראות קווי הבנין ולחישוב אחוזי הבניה.
2. בשטחי השירות לתחנת הדלק כלולים: ממ"ד, מחסנים, חדרי מדרגות.
3. בשטחים העיקריים כלולים שטחי וגגוני התחנה.
- ד. בשטח פרטי פתוח האזור פותח לרשות הציבור עם זיקת הנאה לציבור, השטח יפותח ויתוחזק ע"י בעלי התחנה. האזור מיועד לנטיעות וגינון, מתקני נופש, מתקני ספורט ומשחק, דרכים, שבילים, מקלטים ציבוריים, ומתקנים הנדסיים. תותר בו פעילות לרווחת הציבור, למעט הקמת בניינים.

6.2 תכנית משמ/66(שד)

במסגרת התכנית אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3527 מיום 30.6.1988 סווג המגרש באזור חקלאי.

¹ 570 מ"ר מתוכם 450 מ"ר שטח גגון התחנה.

7. **מצב תכנוני מוצע - שד/118/18**

במסגרת התכנית הנמצאת בהכנה, מוצע לחלק את שטח המגרש כדלקמן:

מצב מאושר			מצב מוצע		
יעוד	שטח בדונם	אחוזים	יעוד	שטח בדונם	אחוזים
תחנת תדלוק ושרותי דרך	5.19	51.9%	תחנת תדלוק	3.37	32.4%
			שטח מסחרי	1.82	19.5%
שפ"פ	3.99	39.9%	שפ"פ	3.99	39.9%
דרך קיימת מאושרת	0.82	8.2%	דרך קיימת מאושרת	0.82	8.2%
סה"כ	10.0	100%		10.0	100%

זכויות הבניה המוצעות:

מגרש 3- תחנת תדלוק:

גודל מגרש מינימאלי	שטח עיקרי	שטחי שירות	סה"כ	תכסית מרבית	גובה
3,370 מ"ר	524 מ"ר ²	30 מ"ר	554 מ"ר	16.44%	2 קומות 7 מ'

מגרש 4- שטח מסחרי:

גודל מגרש מינימאלי	שטח עיקרי	שטחי שירות	סה"כ	תכסית מרבית	גובה
1,820 מ"ר	96 מ"ר	40 מ"ר	136 מ"ר	7.47%	1 קומה 4.5 מ'

8. **מצב משפטי**

8.1 נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקוה מיום 15.6.2008
עולים הפרטים הבאים:

גוש: 7579

חלקה: 13

שטח חלקה: 1,882,133 מ"ר

הבעלים: רשות הפיתוח

הערות :

תאריך	מהות ההערה	מוטבי ההערה
30.7.1997	לפי פקודת הדרכים ³	
30.7.1997	הפקעה סעי' 15-7 ⁴	מדינת ישראל
10.3.2003	סעי' 126- הימנעות מעשיית עסקה, על כל הבעלים	בנק הפועלים בע"מ בנק לאומי לישראל בע"מ בנק לפיתוח התעשייה בישראל בע"מ בנק דיסקונט לישראל בע"מ הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ
20.2.2006	צו הריסה תיק עמק 20185/05 מיום 2.2.06 על הזכויות הבלתי רשומות של : 1. לוינסון עומר. 2. ניר אליהו- החזקות בע"מ. 3. עווידה חוסאם.	בית המשפט לעניינים מקומיים כפר סבא
27.5.2007	לפי פקודת הדרכים ⁵	

8.2 חוזה פיתוח מיום 15.5.2002

המחכיר : מינהל מקרקעי ישראל
היוזם : ניר אליהו- אלון החזקות בע"מ מס' תאגיד 513098319 (להלן: "החברה").
המגרש : מגרש בשטח 9,200 מ"ר בערך בישוב ניר אליהו, גוש רשום 7579 חלק מחלקה 13.
לפי תכנית מפורטת : שד/118/10.
המבנים : תחנת דלק שרותי דרך.
תקופת הפיתוח : 36 חודש מיום אישור העסקה וכלה ביום 14.5.2005.
יום אישור העסקה : 14.5.2002
מטרת ההקצאה : מסחר במגור החקלאי.
היעוד לפי התכנית הנ"ל דהיינו תחנת דלק.
שיעור הניצול, קיבולת בניה : 600 מ"ר מבונה.
הערך היסודי של המגרש : 3,146,509 ₪ (על ערך זה הוגשה השגה). התמורה : 1,203,539 ₪

9. היתר בניה

על פי היתר בניה מס' 2003154 שהוצג לי בוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ועדת משנה של הוועדה המקומית בשיבה מס' 200306 מיום 6.4.2003 אישרה שינויים ותוספת במבנה השרות של תחנת הדלק והריסה. שטחי הבניין הם כדלקמן :

שטח עיקרי			שטחי שירות		
קיים	מוצע	סה"כ	מקלט	מעברים	סה"כ
119.05	0.60	120.01	13.87	28.37	152.40

משטחים לא מקורים : פרגולה- 34.5 מ"ר.

³ קה"ת 5612 עמ' 1161 מיום 5.7.1994.

⁴ י.פ. 4286 מיום 26.2.1995 עמ' 2215.

⁵ קובץ תקנות 6561 מיום 8.2.2007 עמ' 564.

9. עקרונות השומה

9.1 העיקרון המנחה לצורך השומה הינו עפ"י האמור בהילכת אירני ועפ"י סעי' 122 (1) ו- 122 (2) לחוק התכנון והבניה:

(1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.

(2) שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים.

9.2 סעי' 122 (2) שנוסחו הובא לעיל, מחייב לבסס את הקצאת המגרשים, במסגרת חלוקה חדשה, ככל האפשר על משוואה כדלהלן:

<u>המצב לפי החלוקה</u>	<u>המצב לאחר החלוקה</u>
שווי כל מגרש בנפרד	שווי כל מגרש תמורה בנפרד
-----	-----
שווי כל המגרשים	שווי כל מגרשי התמורה

9.3 שווי יחסי במצב הקודם

9.3.1 שווי הקרקע במצב הקודם הינו כמגרש לתחנת תדלוק ושרותי דרך לפי זכויות הבניה שהוקנו בתכנית שד/118/10.

9.3.2 היות והמגרש כולו הינו בבעלות רשות הפיתוח ובחכירת החברה, הרי שחלוקת המגרש במצב הקודם נעשתה באופן ששווי המגרשים היחסי במצב הקודם יהיה זהה לשווי היחסי של המגרש במצב החדש, על מנת להימנע מחוסר איזון ותשלומי איזון בין אותם בעלי הזכויות במקרקעין.

9.3.3 חושב השווי היחסי של כל חלק מגרש מתוך השווי הכולל של המגרש המשתתף באיחוד ובחלוקה החדשה עפ"י התכנון הקיים.

9.4 שווי במצב החדש

9.4.1 עפ"י תשריט התכנית הוקצו המגרשים החדשים בתחום או בקרבת שטחי החלקות הישנות הנכללות באיחוד, ככל האפשר.

9.4.2 חושב השווי היחסי של כל חלקה מתוך השווי הכולל של כל מגרש המשתתף באיחוד ובחלוקה החדשה עפ"י התכנון המוצע.

9.5 במצב הקודם ובמצב החדש הובאו בחשבון נתוני השווי הבאים:

שווי קרקע למ"ר מבונה מסחר אקוילנטי:	1,000 שח/מ"ר
שווי קרקע לתחנת תדלוק:	3,060,000 שח
עלויות התאמה:	340 שח/מ"ר
מקדמי אקו:	
קרקע למ"ר מבונה מסחר קומת קרקע:	1.0
חצר:	0.25

שולי חיס									
מגרש	שטח קרקע	שטח עיקרי	שטח חצר	מקדם	שטח אקו'	שווי למ"ר אקו'	שווי	סה"כ שווי	שווי יחסי
מגרש 3- תחנת דלק									
תחנת דלק	3,370	450					3,060,000	3,060,000	85.71%
מסחר קיים		74							
סה"כ תחנת דלק	3,370	524							
מגרש 4- מסחר									
מסחר קיים	1,820	46		1.00	46.00	1,000	46,000	510,000	14.29%
חצר			1,774	0.25	443.50	1,000	443,500		
תוספת מסחר		50		1.00	50.00	1,000	50,000		
חצר שנגרעת			50	0.25	12.50	1,000	12,500 -		
עלויות התאמה			50			340	17,000 -		
סה"כ מסחר	1,820	96							
סה"כ	5,190	620					3,570,000		100.0%

8. סיכום

- 8.1 בשים לב ובכפוף לכל האמור לעיל ובכפוף לטבלת האיזון וההקצאות בנספח לחוות הדעת, תחשיבי מנחים אותי לכלל דעה כי בהקצאה האמורה נשמר האיזון בין המגרשים ולכן לא נוצרו תשלומי איזון.
- 8.2 חוות דעת זו נועדה לשמש לוח איזון והקצאות בלבד, ואין לערוך בה כל שימוש פרט למטרה שלשמה היא נועדה.
- 8.3 הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.

לוטה:

לוח איזון והקצאות בהתאם למבא"ת 2006

ועל זאת באתי על החתום
רמי שביון, שמאי מקרקעין



12.1 טבלת הקצאה ואיזון

לתכנית מס' שד/118/18

פרטי החלקות הקיימות											
שוי יחסי	יעוד המגרש	חלקים בבעלות	מס' תאגיד	שם החוכר	שם הבעלים	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה	שטח המגרש	מגרש	חלק מחלקה	גוש	מס' סדורי
85.71%	תחנת תדלוק ושדותי דרך	1/1	513098319	ניר אליהו אחזקות בע"מ	רשות הפיתוח	3,299	3,299	א	13	7579	1
14.29%	תחנת תדלוק ושדותי דרך	1/1	513098319	ניר אליהו אחזקות בע"מ	רשות הפיתוח	1,891	1,891	ב			2
100.00%						5,190	5,190				סה"כ

פרטי המגרשים המוקצים													
תשלומי איזון													
מקבל	משלם	שווי יחסי של המגרש	שווי החלק במגרש	מס' יח"ד **	תחנת תדלוק	יעוד	חלקים בשבר פשוט	שטח המגרש במ"ר	מס' תאגיד	שם החוכר	שם הפיתוח	רשות הפיתוח	מס' חלקה ארעי/סופי*
- -	- -	85.71%	3,060,000 ₪	- -	תחנת תדלוק	1/1	1/1	3,370	513098319	גיר אליהו אחזקות בע"מ	רשות הפיתוח	רשות הפיתוח	מס' מגרש עפ"י תכנית
- -	- -	14.29%	510,000 ₪	- -	שטח מסחרי	1/1	1/1	1,820	513098319	גיר אליהו אחזקות בע"מ	רשות הפיתוח	רשות הפיתוח	מס' עפ"י תכנית
- -	- -	100.00%	3,570,000 ₪					5,190					מס' גוש
													7579
													4
													3
													מס' גוש

* ימולא ע"י רשם המקרקעין
** ימולא לפי העניין

15.6.2008 תאריך מס' רשיון 427

חתימת השמאי רמי שביון
שם שמאי מקרקעין

