



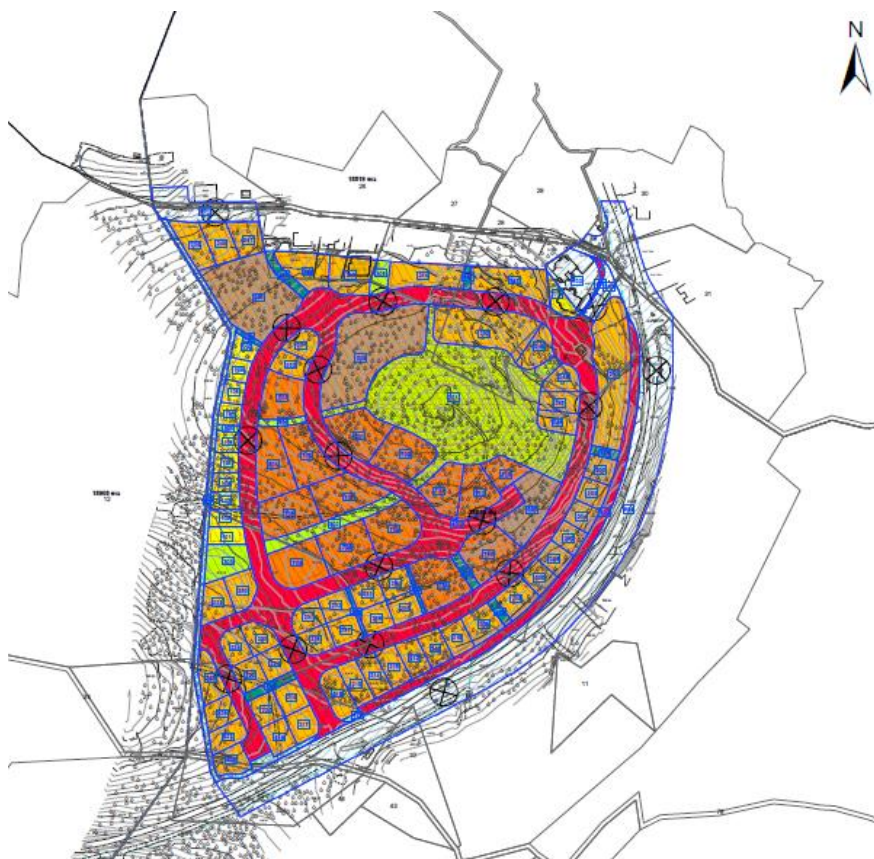
יוסי מור – שמאי מקרקעין
מוסמך האוניברסיטה במינהל עסקים (MBA)
התמחות בניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין
איתמר מור – שמאי מקרקעין כלכלן



כ' טבת תשע"ט
28/12/2018



נספח לטבלת הקצאה ואיזון לתכנית מפורטת
"דיר אל-אסד שכונה מערבית"
מס' תכנית תמל/1063



יגאל אלון 31 קריית טבעון מיקוד 36083 mail yosefm31@orange.net.il
נייד 054-4835825 טל' 04-9536303 (רב קווי) פקס 04-9835823





יוסי מור – שמאי מקרקעין
מוסמך האוניברסיטה במינהל עסקים (MBA)
התמחות בניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין
איתמר מור – שמאי מקרקעין כלכלן



1. רקע כללי

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכה לחלקות הכלולות בתחום תכנית מפורטת "דיר אל-אסד הרחבה מערבית" בדיר אל-אסד לצורך הפקדתה כחלק מהתכנית.

בטבלת ההקצאה ואיזון משתתפות 18 חלקות וחלקי חלקות ששטחן הכולל בתחום האיחוד וחלוקה הינו כ 175 דונם.

מגרשים שייעודם לצרכי ציבור, כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, לא משתתפים בתחשיבי האיזון. רשימת נכסים אלה מופיעה בסוף טבלת האיזון ללא שווי נכנס וללא שווי יוצא.

בנוסף, במצב נכנס קיימים שטחים בייעודים שונים (ראה בהמשך) עפ"י תכנית מאושרת.

ייעוד שטחים אלו, השימושים והזכויות המוקנות להם אינם משתנים ע"י תכנית תמ"ל 1063 ולפיכך הם רשומים "מתחת לקו" ואינם משתתפים באיזון.

2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו מועד שומה זו.

3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר.

ביקור בחלקות ובסביבה נערך מס' פעמים במהלך חודשים 1-7 2017 ובמהלך חודש נובמבר 2018 ע"י החתום מטה.



יגאל אלון 31 קריית טבעון מיקוד 36083 mail yosefm31@orange.net.il

נייד 054-4835825 טל' 04-9536303 (רב קווי) פקס 04-9835823





יוסי מור – שמאי מקרקעין
מוסמך האוניברסיטה במינהל עסקים (MBA)
התמחות בניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין
איתמר מור – שמאי מקרקעין כלכלן



4. פרטי המקרקעין



גוש	חלקה	שטח רשום	תחום שיפוט	ועדת תכנון	שטח משתתף באיזון
18818	1	6,312 מ"ר	דיר אל-אסד	בקעת בית הכרם	2,222 מ"ר
18818	2	167,589 מ"ר	דיר אל-אסד	בקעת בית הכרם	97,816 מ"ר
18818	3	5,172 מ"ר	דיר אל-אסד	בקעת בית הכרם	2,520 מ"ר
18818	4	10,582 מ"ר	דיר אל-אסד	בקעת בית הכרם	8,349 מ"ר
18818	5	2,223 מ"ר	דיר אל-אסד	בקעת בית הכרם	536 מ"ר
18818	6	8,296 מ"ר	דיר אל-אסד	בקעת בית הכרם	6,677 מ"ר
18818	7	756 מ"ר	דיר אל-אסד	בקעת בית הכרם	209 מ"ר
18818	8	3,035 מ"ר	דיר אל-אסד	בקעת בית הכרם	2,881 מ"ר
18818	9	28,816 מ"ר	דיר אל-אסד	בקעת בית הכרם	25,315 מ"ר
18818	45	7,417 מ"ר	דיר אל-אסד	בקעת בית הכרם	435 מ"ר
18818	78	7,328 מ"ר	דיר אל-אסד	בקעת בית הכרם	191 מ"ר
					147,151 מ"ר
				שטחים מתחת לקו	27,526 מ"ר
				סה"כ בתכנית	174,677 מ"ר



5. תיאור המקרקעין

החלקות המשתתפות באיזון בתחום האיחוד וחלוקה מהוות חטיבת קרקע בייעוד חקלאי וכן שטחי קרקע מזעריים בייעוד מגורים. חטיבת הקרקע ממוקמת בחלק המערבי של דיר אל-אסד. חטיבת הקרקע כולה מצויה כיום בתחום השיפוט של דיר אל-אסד ומרחב התכנון של הוועדה המרחבית "בקעת בית הכרם". הגישה לחטיבת הקרקע הינה באמצעות כביש 8544 העובר ממזרח לתחום התכנית. פני הקרקע משופעים לכיוונים שונים – גובה המרבי (בחלק הצפוני של חטיבת הקרקע) הינו 540 מ'. בחלק הצפוני של חטיבת הקרקע, נבנו מבני מגורים על קרקע חקלאית שהתכנית מסדירה את ייעודה.



יגאל אלון 31 קריית טבעון מיקוד 36083 mail yosefm31@orange.net.il

נייד 054-4835825 טל' 04-9536303 (רב קווי) פקס 04-9835823

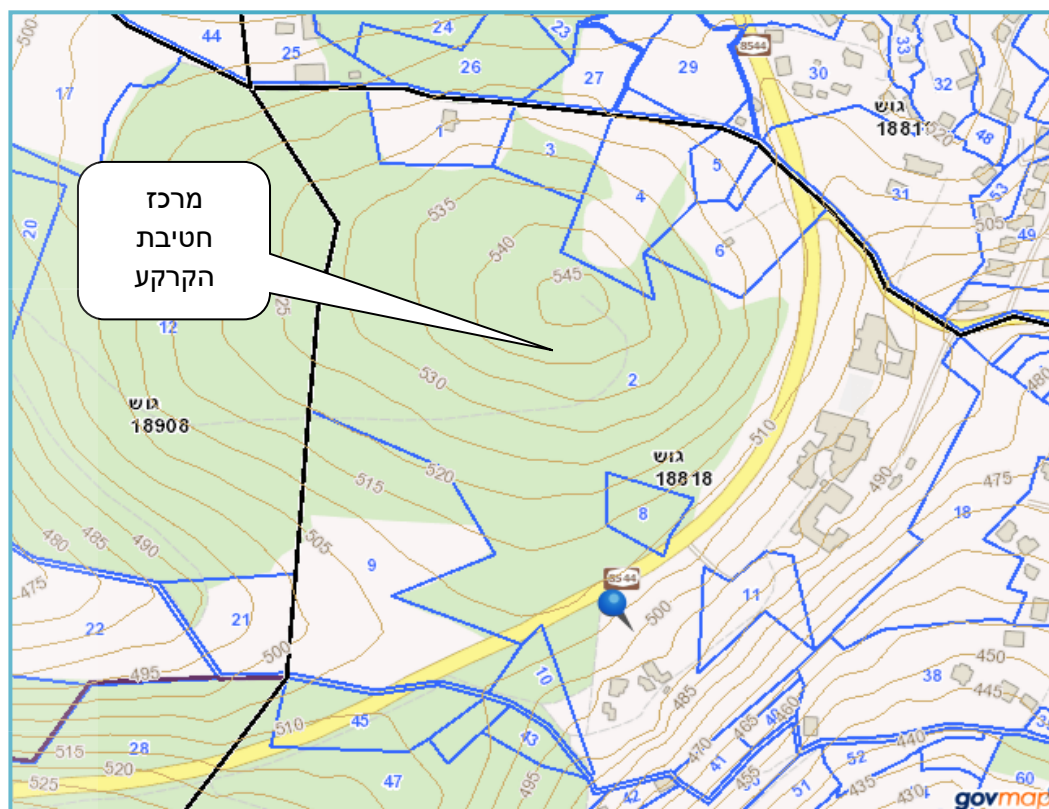




יוסי מור – שמאי מקרקעין
מוסמך האוניברסיטה במינהל עסקים (MBA)
התמחות בניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין
איתמר מור – שמאי מקרקעין כלכלן



להלן מיקום חטיבת הקרקע על רקע תרשים הסביבה :



יגאל אלון 31 קריית טבעון מיקוד 36083 mail yosefm31@orange.net.il

נייד 054-4835825 טל' 04-9536303 (רב קווי) פקס 04-9835823





יוסי מור – שמאי מקרקעין
מוסמך האוניברסיטה במינהל עסקים (MBA)
התמחות בניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין
איתמר מור – שמאי מקרקעין כלכלן



6. המצב התכנוני

הקרקע הכלולה בתחום התכנית ברובה הינה קרקע חקלאית עפ"י הכרזה הכפופה, בין היתר, להוראות התכניות הבאות:



- תמ"א 35 – תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה ופיתוח.
- תמ"א 22 – תכנית מתאר ארצית ליער וייעור.
- תמ"א 34, 34/ב4 – תכנית מתאר ארצית לדרכים.
- תמ"מ 49/2 – תכנית מתאר מחוזית מחוז הצפון שינוי מס' 49.
- ג/14435 – מתחם יער תפן.
- ג/16051 – הקמת שכונת מגורים חדשה בת כ 578 יח"ד, דייר אל אסד.
- ג/12201 – יעוד שטח למבני ציבור וחניה דיר אל אסד.
- ג/21001 – שינוי ייעוד משטח חקלאי למגורים א', דיר אל אסד.



בנוסף, התכנית כוללת שטחים בייעודי דרך, שצ"פ ומגורים עפ"י תכניות מאושרות קודמות. התכנית אינה משנה את ייעודם ו/או את זכויות הבניה המוקנות להם ולפיכך שטחים אלה רשומים "מתחת לקו" ואינם משתתפים באיזון.

רשימת השטחים וייעודם רשומים בתשריט שנערך ע"י "מודדי טבעון" המצורף כנספח למסמך עקרונות זה.



יגאל אלון 31 קריית טבעון מיקוד 36083 mail yosefm31@orange.net.il

נייד 054-4835825 טל' 04-9536303 (רב קווי) פקס 04-9835823





יוסי מור – שמאי מקרקעין
מוסמך האוניברסיטה במינהל עסקים (MBA)
התמחות בניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין
איתמר מור – שמאי מקרקעין כלכלן



7. התכנית נשוא טבלת ההקצאה ואיזון.

מטרת התכנית :



- (א) הקמת שכונת מגורים בפאתי היישוב, הכוללת 555 יח"ד בצפיפות ממוצעת של 7 יח"ד לדונם.
- (ב) הקצאת שטחים למוסדות ציבור יישוביים ושכונתיים ושטחים פתוחים, תוך התוויית מערכת הדרכים.

התכנית קובעת הוראות בניה כדלקמן :

מגורים א':

שימושים:

א. בתי מגורים.



ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בשטח עד 30 מ"ר המהווה חלק מיחידת הדיור.

הוראות אדריכלות:

הוראות בינוי

1. לא יותרו מחסנים אלא בתחום המבנה.
 2. תותר חניה מקורה בקו בנין קדמי וצידי אפס, במשולב עם מבנה המגורים או בנפרד, מחומרי הבניה של המבנה ובתכנון תואם למבנה המגורים.
 3. גובה מקסימלי של קירות תומכים במגרשי מגורים הנמוכים ממפלס הכביש :
- חזית אחורית וצידיית – 1.5 מ'
- אם יהיה צורך בקירות גבוהים מהמקסימום שצויין לעיל, רשאית הוועדה המקומית לאשר בתכנית בינוי דירוג הקירות עם ערוגות שתילה ברוחב 2 מ' ביניהם.
- הוועדה המקומית רשאית לאשר שינוי מקסימלי של 1 מטר בגובה הקירות הנ"ל.



יגאל אלון 31 קריית טבעון מיקוד 36083 mail yosefm31@orange.net.il

נייד 054-4835825 טל' 04-9536303 (רב קווי) פקס 04-9835823





יוסי מור – שמאי מקרקעין
מוסמך האוניברסיטה במינהל עסקים (MBA)
התמחות בניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין
איתמר מור – שמאי מקרקעין כלכלן



מגורים ב:

שימושים:

א. מגורים.

ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בשטח עד 30 מ"ר המהווה חלק מיחידת הדיוור.

ג. מסחר בקומת קרקע במגרשים המסומנים בתשריט כבעלי "חזית מסחרית".

הוראות אדריכלות:

1. לא יותרו מחסנים אלא בתחום המבנה.

2. לא תותר חניה מקורה מחוץ לקוי הבניין.

3. גובה מקסימלי של קירות תומכים במגרשי מגורים הגבוהים ממפלס הכביש : חזית קדמית (לרחוב) – 1.5 מ'

חזית אחורית וצידיית 3 מ'

חזית אחורית הגובלת עם שצ"פ – 2 מ'.

גובה מקסימלי של קירות תומכים במגרשי מגורים הנמוכים ממפלס הכביש :

חזית אחורית וצידיית – 3 מ'.

חזית אחורית הגובלת עם שצ"פ – 2 מ'.

הועדה המקומית רשאית לאשר שינוי מקסימלי של 1 מטר בגובה הקירות הנ"ל.

אם ייוצר צורך בקירות גבוהים מהמקסימום שצויין לעיל, רשאית הועדה המקומית לאשר בתכנית בינוי דירוג הקירות עם ערוגת שתילה ברוחב 2 מטרים ביניהם.

4. פתרון הבינוי במגרשי המגורים משולבי מסחר, יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מתן פתרונות למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים השונים.

כמו כן תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבנין.



יגאל אלון 31 קריית טבעון מיקוד 36083 mail yosefm31@orange.net.il

נייד 054-4835825 טל' 04-9536303 (רב קווי) פקס 04-9835823





יוסי מור – שמאי מקרקעין
מוסמך האוניברסיטה במינהל עסקים (MBA)
התמחות בניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין
איתמר מור – שמאי מקרקעין כלכלן



מגורים ג:

שימושים:

א. מגורים.

- ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בשטח עד 30 מ"ר המהווה חלק מיחידת הדיור.
- ג. מסחר בקומת קרקע במגרשים המסומנים בתשריט כבעלי "חזית מסחרית".

הוראות:

1. לא יותרו מחסנים אלא בתחום המבנה.
2. לא תותר חניה מקורה מחוץ לקוי הבניין.
3. גובה מקסימלי של קירות תומכים במגרשי מגורים הגבוהים ממפלס הכביש : חזית קדמית – 1.5 מ' חזית אחורית וצידית 3 מ' גובה מקסימלי של קירות תומכים במגרשי מגורים הנמוכים ממפלס הכביש : חזית אחורית אן לשצ"פ – 3 מ'.
- הוועדה המקומית רשאית לאשר שינוי מקסימלי של 1 מ' בגובה הקירות הנ"ל. אם ייוצר צורך בקירות גבוהים מהמקסימום שצוין לעיל, רשאית הוועדה המקומית לאשר בתכנית בינוי דירוג הקירות עם ערוגת שתילה ברוחב 2 מטרים ביניהם.
4. פתרון הבינוי במגרשי המגורים משולבי מסחר, יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מתן פתרונות למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים השונים.
- כמו כן תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.



יגאל אלון 31 קריית טבעון מיקוד 36083 mail yosefm31@orange.net.il

נייד 054-4835825 טל' 04-9536303 (רב קווי) פקס 04-9835823





יוסי מור – שמאי מקרקעין
מוסמך האוניברסיטה במינהל עסקים (MBA)
התמחות בניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין
איתמר מור – שמאי מקרקעין כלכלן



מבנים ומוסדות ציבור:

שימושים:

1. מגרש 502 ישמש עבור חינוך כשימוש ראשי ועבור מבנים לצרכי הקהילה, תרבות רווחה וספורט ומרכזי שירות עירוניים כשימוש משני.
2. במגרש 502 יותר להקים מבנה שירות למנוחת נהגים.
2. במגרשים 501, 503 יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף 1 לעיל וכן מבנים לצרכי בריאות, מעון לבעלי מוגבלויות ומשרדי רשות מקומית.

שטח ציבורי פתוח:

שימושים:

- א. פארק שכונתי וגינה ציבורית.
- ב. מתקנים נדרשים כגון גני משחקים, מתקני ספורט פתוחים, פינות ישיבה, שבילים, מצללות.
- ג. מבני שירות כגון שירותים ציבוריים, מחסני כלים ושירות לתחזוקת הגן, מרכזי מחזור, חניה.
- ד. בתא 301 יותר שימוש מסחרי כבית קפה/ מזנון/ קיוסק.
- ה. קווי תשתית ומתקנים הנדסיים.



יגאל אלון 31 קריית טבעון מיקוד 36083 mail yosefm31@orange.net.il

נייד 054-4835825 טל' 04-9536303 (רב קווי) פקס 04-9835823





יוסי מור – שמאי מקרקעין
מוסמך האוניברסיטה במינהל עסקים (MBA)
התמחות בניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין
איתמר מור – שמאי מקרקעין כלכלן



הוראות אדריכלות:

1 הוראות פיתוח

1. תכנון ופיתוח ייעשה תוך השתלבות בקיים, שמירה על ערכי טבע, עצים ותכסית.
2. עבודות העפר יהיו מינימליות, הקרקע הטבעית תשמר ותשמש לשיקום נופי. תמיכות: קירות ומסלעות יתוכננו בגובה של עד 1.5 מ'. אם ייוצר צורך בקיר גבוה מהמקסימום שצויין לעיל יש לפצל את התמיכה למרחק אופקי של 2 מ'. גמר קירות תומכים- אבן טבעית.
3. יאותרו ויועתקו גיאופיטים, צומח ערכי ומסלע. הנ"ל ישמרו בעת ביצוע וישולבו בתכנון וביצוע השצ"פ.
4. הגינון יתוכנן בדגש על צמחיה מקומית, התואמת לקיים, חסכונית במים ובתחזוקה.
5. תכנון השצ"פ המרכזי ייערך ע"י אדריכל נוף ובהתייעצות עם אקולוג.

זכויות והוראות הבניה במצב מוצע (יוצא) מפורטות בטבלת זכויות והוראות בניה בסעי' 5 בתקנון התכנית.

הערה: כל מסמכי התכנית מהווים חלק מנספח זה.



יגאל אלון 31 קריית טבעון מיקוד 36083 mail yosefm31@orange.net.il

נייד 054-4835825 טל' 04-9536303 (רב קווי) פקס 04-9835823





יוסי מור – שמאי מקרקעין
מוסמך האוניברסיטה במינהל עסקים (MBA)
התמחות בניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין
איתמר מור – שמאי מקרקעין כלכלן



8. המצב המשפטי



החלקות הנכללות בטבלת ההקצאה והאיזון ("מעל הקו") הינן חלקות וח"ח המצויות בבעלות פרטית (כ 38%), בעלות מדינה ובעלות קק"ל (כ 62%).

גוש	חלקה	השטח במ"ר בתחום התכנית	בעלות
18818	1	2,222	פרטית
18818	2	97,816	מדינה
18818	3	2,520	פרטית
18818	4	8,349	פרטית
18818	5	528	פרטית
18818	6	6,677	פרטית
18818	7	133	פרטית
18818	8	2,881	פרטית
18818	9	25,315	פרטית
18818	45	435	קק"ל
18818	78	191	מדינה
	סה"כ	147,067	



"מתחת לקו" רשומות חלקי חלקות, כמפורט בטבלת ההקצאה ואיזון, ששטחן הכולל הינו 27,610 מ"ר.



יגאל אלון 31 קריית טבעון מיקוד 36083 mail yosefm31@orange.net.il

נייד 054-4835825 טל' 04-9536303 (רב קווי) פקס 04-9835823





יוסי מור – שמאי מקרקעין
מוסמך האוניברסיטה במינהל עסקים (MBA)
התמחות בניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין
איתמר מור – שמאי מקרקעין כלכלן



9. עקרונות גורמים ושיקולים



להלן העקרונות, הגורמים והשיקולים שיובאו בחשבון בהערכת שווים של המקרקעין במצב נכנס ובמצב יוצא:

מצב נכנס

- א. תאי שטח שייעודם לצרכי ציבור לא משתתפים בתחשיבי האיזון. לעניין זה ראה סעיף 8.6 בתקן מס' 15 של הוועדה לתקינה שמאית שליד מועצת שמאי מקרקעין במשרד המשפטים (פורסם בחודש אפריל 2008).
- ב. בתחום התכנית קיימים שטחים עליהם חלה תכנית מאושרת. ייעוד שטחים אלה, המבנים הניצבים עליהם והזכויות המוקנות להם לא שונו ע"י תכנית הרחבה זו ולפיכך הם אינם משתתפים באיזון.
- ג. השטחים החקלאיים במצב נכנס הינם בעלי מאפיינים דומים ולפיכך נקבע מקדם שווי במצב נכנס 1.00.
- ד. בתחום התכנית קיימים מס' מבנים שנבנו על קרקע חקלאית. מבנים אלה יישארו בבעלות בעלי הזכויות במצב נכנס ו/או מסומנים להריסה. לפיכך טבלת האיזון מתייחסת לקרקע בלבד.
- ה. הובא בחשבון האופי הטופוגרפי של החלקות.
- ו. הובא בחשבון גודל וצורת החלקות.
- ז. הובא בחשבון המצב התכנוני כמפורט לעיל.
- ח. הובא בחשבון אופי הבעלות בחלקות - בעלות מלאה.



יגאל אלון 31 קריית טבעון מיקוד 36083 mail yosefm31@orange.net.il

נייד 054-4835825 טל' 04-9536303 (רב קווי) פקס 04-9835823





יוסי מור – שמאי מקרקעין
מוסמך האוניברסיטה במינהל עסקים (MBA)
התמחות בניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין
איתמר מור – שמאי מקרקעין כלכלן



מצב יוצא

- א. הובא בחשבון המצב התכנוני המוצע.
- ב. הובא בחשבון גודל המגרשים, צורתם ואופיים הטופוגרפי.
- ג. הובא בחשבון מחירי קרקע בסביבה הקרובה.
- ד. השווי אינו כולל פיתוח.
- ה. שוק המקרקעין אליו משתייכים הנכסים מורכב בעיקרו מפרטיים שאינם חבים במע"מ בעסקאות ביניהם.

10. ערכי שווי בתחום התכנית

מצב נכנס

שווי קרקע חקלאית בעלת פוטי' לשינוי ייעוד כללי נקבע לסך כ 175 ₪ בהתאם לנתוני מכר קרקע חקלאית במע' מידע נדלן של רשות המיסים כדלהלן:

סד'	תאריך	גו"ח	מיקום	מהות	שטח	מחיר מוערך ע"י רשות המיסים	מקדם זמן	מקדם מיקום	מחיר מתואם	מחיר למ"ר
1	17/10/2016	18820/30	דייר אל אסד	קרקע חקלאית	1,000 מ"ר	230,000 ₪	1.05	1	241,500 ₪	242 ₪
3	23/10/2015	18913/9	דייר אל אסד	קרקע חקלאית	2,424 מ"ר	350,000 ₪	1.1	1	385,000 ₪	159 ₪
4	28/10/2016	18980/6	בענה	קרקע חקלאית	1,965 מ"ר	210,000 ₪	1.05	1	220,500 ₪	112 ₪
5	24/10/2016	18969/45	בענה	קרקע חקלאית	533 מ"ר	135,000 ₪	1.05	1	141,750 ₪	266 ₪
6	04/09/2016	18969/46	בענה	קרקע חקלאית	1,145 מ"ר	220,000 ₪	1.05	1	231,000 ₪	202 ₪
7	25/01/2016	18978/91	בענה	קרקע חקלאית	1,621 מ"ר	160,000 ₪	1.05	1	168,000 ₪	104 ₪
8	10/01/2016	18981/2	בענה	קרקע חקלאית	3,715 מ"ר	527,000 ₪	1.05	1	553,350 ₪	149 ₪
	ממוצע								ממוצע	175 ₪

קרקע למגורים במצב נכנס

בהתאם להמלצת החוקר מר גיא קב ונקי בעקבות פסיקת בית המשפט בנושא, המלצה שאושרה ע"י מליאת הותמ"ל בדצמבר 2018, שווי קרקע למגורים במצב נכנס עודכן ל 400 ₪ למ"ר.



יגאל אלון 31 קריית טבעון מיקוד 36083 mail yosefm31@orange.net.il

נייד 054-4835825 טל' 04-9536303 (רב קווי) פקס 04-9835823





יוסי מור – שמאי מקרקעין
מוסמך האוניברסיטה במינהל עסקים (MBA)
התמחות בניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין
איתמר מור – שמאי מקרקעין כלכלן



מצב יוצא



הנתונים במע' מידע נדלן נמוכים ובעלי שונות גבוהה באופן שאינם משקפים את השווי.

לפיכך השווי יתבסס על נתוני מכרזי רמ"י בסביבה.

- להלן ניתוח מכרז בנה ביתך בבענה משנת 2013.

הוצע מגרש אחד לבניה חד משפחתית בשטח 671 מ"ר.

רשימת מגרשים לבניה עצמית ב בענה

בענה

בניה חד-משפחתית



מס' התוכנית	מס' המגרש	שטח המגרש	מחיר הקרקע	מחיר הקרקע	הוצאות פיתוח לתשלום צמוד למדד
1	23	671	370,000.00	126,725.00	שפורסם ביום 20/08/13

בהתאם לנתוני המכרז (עפ"י הערכת שמאי רמ"י) שווי מגרש בשטח 671 מ"ר לבניה חד משפחתית הינו 370,000 ₪ ללא פיתוח וללא מע"מ.

לפיכך שווי דונם לשנת 2013 הינו 551,416 ₪ $0.671 : 370,000 = 551,416$ ₪.

בתוספת מע"מ השווי ל 2013 הינו 645,157 ₪ $551,416 * 1.17 = 645,157$ ₪.

בהתאמה למועד הקובע השווי כ 700,000 ₪ לדונם.

מקדם התאמה ל קרקע לבניית 4 יח"ד $1.2 - 583 = 1.2$ ₪ 700

המגרש שווק לפי תכנית ג/3897 + ג/6764 אזור מגורים א'.

אחוזי בניה מותרים 36% בקומה * 4 קומות סה"כ 144%.

שטח בניה אקוי (בהנחה של 6% ש"ש בקומה) $136.8\% = (0.7 * 24\%) + 120\%$.

שווי מר"מ אקוי 426 ₪ $583 : 1.37 = 426$ ₪.

- להלן ניתוח נתוני מכרז רמ"י בנחף צפ/344/2016 לשנת 2016 :

במכרז הוצעו, בין היתר, מגרשים באזור מגורים א' עפ"י תכנית ג/10139 כדלהלן :



יגאל אלון 31 קריית טבעון מיקוד 36083 mail yosefm31@orange.net.il

נייד 054-4835825 טל' 04-9536303 (רב קווי) פקס 04-9835823





יוסי מור – שמאי מקרקעין
מוסמך האוניברסיטה במינהל עסקים (MBA)
התמחות בניהול נדל"ן ושמואות מקרקעין
איתמר מור – שמאי מקרקעין כלכלן



מגרש מס'	שטח	הערכת שמאי רמ"י (ללא מע"מ וללא פיתוח)	שווי מ"ר קרקע כולל מע"מ וללא פיתוח
124	447 מ"ר	150,000 ₪	393 ₪
127	420 מ"ר	119,000 ₪	332 ₪
282	384 מ"ר	102,000 ₪	303 ₪
283	393 מ"ר	107,000 ₪	318 ₪
		ממוצע	336 ₪

בנוסף רוכשי המגרשים חוייבו בהוצאות פיתוח של כ 400 ₪ למ"ר.
שווי מ"ר קרקע עפ"י המכרז הינו בגבולות 736 מ"ר.

המגרשים במצב יוצא הינם מגרשם ללא פיתוח, לפיכך התחשיב מתייחס
לשווי מ"ר קרקע ללא פיתוח וללא מע"מ.

אחוזי בניה מותרים 100% עיקרי + 20% ש"ש.
אחוזי בניה אקו' $114\% = 100\% + (20\% * 0.7)$
שווי מ"מ אקו' 300 ₪ $\approx$ 295 ₪ $= 1.14 : 336$ ₪

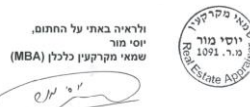
המכרז בנחף הסמוכה פורסם במועד קרוב יותר למועד הקובע ובנוסף
הוצעו מס' מגרשים רב יותר מאשר המכרז בדיר אל אסד בו הוצע מגרש
אחד לבניית בית מגורים חד משפחתי.
לפיכך, הנני סבור כי המכרז בנחף משקף טוב יותר את שווי השוק של
הקרקע נשוא ההערכה.
שווי מ"מ אקו' שנקבע בשומה זו הוא 300 ₪ למ"ר.

11. הצהרות

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה
והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.
הדו"ח הוכן על-פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה –
1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל-פי
התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

28.12.2018

1091



יוסי מור

תאריך

מס' רשיון

חתימת השמאי

שם השמאי



יגאל אלון 31 קריית טבעון מיקוד 36083 mail yosefm31@orange.net.il

נייד 054-4835825 טל' 04-9536303 (רב קווי) פקס 04-9835823

