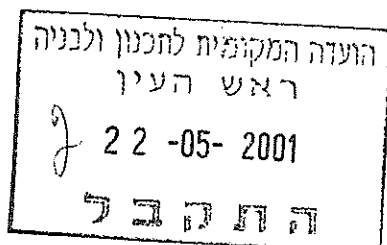


חוות דעת מקצועית

אומדן היטל השבחה
גושים מס' 5496,5492 שכונת "נווה אפק",
מתחם "ה' באייר", ראש העין



תאריך 10.12.2000

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראש-העין
ארזה פינצ'וק - מנהלת מחלקת בניין עיר

הנדון: אומדן היטל השבחה בגין תוספת שטחי שרות מתוקף החלטה מס' 99002
גושים מס' 5496,5492
שכונת "נווה אפק", מתחם "ה' באיר", ראש העין

1. מטרה

לבקשתכם, הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין אומדן היטל ההשבחה בגין תוספת שטחי שרות מתוקף החלטת מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראש העין מס' 99002 מיום 08.04.1999.

- הביקור במקום נערך ע"י שי ידלין, שמאי מקרקעין, שחר אופשטיין ואבי דבי, מתמחים, ביום 16.11.2000.
- קיבלנו מידע תכנוני בוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראש העין בתאריך 16.11.2000.
- עיינו בתשריטי היתרי בנייה למתחמים השונים.

המועד הקובע: 08.04.1999, מועד אישור החלטת מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראש-העין מס' 99002.

3. תאור המבנים

המתחם, נשוא חוות הדעת, נחלק למספר מבנים, המאופיינים בבינוי שונה, בהתאם לקבלן המבצע ואופי הבנייה. המגרשים שלהלן הנם מתוקף תכנית מס' אפ/במ/2009.1. מספור המבנים הנם עפ"י סוג שלנו ולצורך זיהוי בלבד.

מבון	אופי בנייה	מס' קומות	מס' יח"ד לבניין	מגרשים
1	רוויה	4	8	410-399, 397, 395, 393, 391
2		4	8	456-455, 390-374
3		5	16	373-346
4		5	16	444, 425, 424, 422, 421, 419, 417, 415, 413, 411
5		6	12	451-446, 440-438, 436-432, 430-427
6	צמודת קרקע	2	4	230-210
7		2	4	252-231
8		2	4	258-253
9		2	4	267-259

4. מצב משפטי

חוות הדעת ערוכה תחת הנחת זכות בעלות פרטית.

5.1 "מצב תכנוני קודם"

תכנית שינוי מתאר אפ/במ/2009/1. פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3931 מיום 17.10.91. התכנית חלה על נשוא חוות הדעת, בשלמות.

קו בניין אחורי	קו בניין צדדי	קו בניין קדמי	גודל יח"ד ממוצעת	יעוד
5.0	0.0 או 3.0	5.0	90 מ"ר	מגורים אי מיוחד
5.0	4.0	5.0	85 מ"ר	מגורים ב'

- באזור מגורים אי מיוחד תותר בניית סככת חניה בחזית המגרש בשטח של 20 מ"ר בקו בניין 0.0 מ'.
- לעניין מסי הקומות המותר לבנייה, תותר תוספת לבניית חדרים על הגג בשטח של 23 מ"ר ליח"ד, בתנאי שהחדר צמוד ליח"ד ויהיה קשר ישיר בין הדירה לחדר.
- שטחי הבנייה, כמופיע בטבלת הזכויות, אינם כוללים מרפסות פתוחות, מבני עזר, חצרות משק, מבואת כניסה, סככת חניה (כאמור), מרתפים, עליות גג, חדר על הגג, מרפסות מקורות המתוחמות בשני קירות, אזורים מתחת לפרגולות, או מתחת לאלמנטים ארכיטקטוניים.
- חצר משק, קירות וגדרות, פרגולות, מכלי גז וארונות טכניים, גגונים וכרכובים עד קו בניין קדמי ואחורי 0.0.

5.2 "מצב תכנוני חדש"

החלטת מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראש העין מס' 99002 מיום 08.04.1999. מטרת ההחלטה הנה: תוספת של 45 מ"ר שטחי שרות לבנייה רוויה לכל יח"ד. תוספת של 30 - 45 מ"ר שטחי שרות לבנייה צמודת קרקע לכל יח"ד, בנוסף למרתפים. תוקף ההחלטה הנו לתכנית אפ/במ/2009/1.

6. השומה

גורמים ושיקולים

- 6.1 מטרת חוות הדעת הנה אומדן ההשבחה בגין אישור החלטת מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראש העין מס' 99002 מיום 08.04.99, לתוספת של 45 מ"ר שטחי שרות בבנייה רוויה ו- 30-45 מ"ר שטחי שרות בבנייה צמודת קרקע.
- 6.2 נשוא חוות הדעת הנו מתחם ה' באייר, המהווה חלק משכונת נווה אפק "האזרחית", ראש העין.
שכונת "נווה אפק" ממוקמת באגף הצפון-מזרחי של העיר.
המתחם כולל את הבינוי התחום ברחוב ה' באייר וסביבו.
הבינוי במתחם מאופיין בבנייה רוויה ובבנייה צמודת קרקע.
- 6.3 נשוא חוות הדעת נחלק למספר מבניים. בכל מבנן מס' מגרשים.
מספרי המבניים הנם עפ"י סווג שלנו ולצורך זיהוי בלבד.
מבניים מס' 1-5: בנייה רוויה, 4-6 קומות.
מבניים מס' 6-9: בנייה צמודת קרקע, 2 קומות.
- 6.4 חוות הדעת ערוכה תחת הנחת זכות בעלות פרטית.
- 6.5 בסיס חוות הדעת נערך עפ"י גישת ההשוואה לנכסים בסביבה, ביעוד למגורים בבנייה רוויה ולמגורים בבנייה צמודת קרקע.
- 6.6 היטל ההשבחה נחלק לבנייה רוויה ולבנייה צמודת קרקע.
הבאנו בחשבון שוליות לשווי תוספת שטחי הבנייה.
- 6.7 היטל ההשבחה נחלק לשני מצבים:
- תוספת זמינה:** אפשרות לבנייה מיידית (קומת קרקע וקומה א'), בנייה מעל תוספת קיימת או מעל רצפה יצוקה.
- תוספת לא זמינה:** בנייה המותנית בבנייה בקומות שמתחת.

לאור האמור לעיל, היטל ההשבחה בגין אישור החלטת מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראש העין מס' 99002 מיום 08.04.1999 הנו כמפורט בנספח החישובים, המהווה חלק בלתי נפרד מחוות דעת זו.

המועד הקובע: 08.04.1999

מצ"ב: נספח חישובים - 1 עמודים.
נספח פירוט מגרשים - 3 עמודים.

בכבוד רב,



שי ידלין
שמאי מקרקעין, M.B.A., כלכלן



בוזא וכולדר
שמאי מקרקעין

תפוצה: הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראש העין, גב' ארזה פינצ'וק - מנהלת מחלקת בניין עיר.

44 Petach Tikva RD. Tel-Aviv תל-אביב 44, פתח-תקוה
טל': 03-687-7979
פקס: 03-687-7977
E-mail: wy@attglobal.net

נספח תישובים

בנייה רוויה

בהצמדה ל- 10.12.2000		
תוספת שטחי שירות	היטל השבחה ל- 1 מ"ר	תוספת לא זמינה
25-1	278 ₪	165 ₪
45-26	195 ₪	117 ₪

למועד הקובע		
תוספת שטחי שירות	היטל השבחה ל- 1 מ"ר	תוספת לא זמינה
25-1	270 ₪	160 ₪
45-26	190 ₪	114 ₪

בנייה צמודת קרקע

בהצמדה ל- 10.12.2000		
תוספת שטחי שירות	היטל השבחה ל- 1 מ"ר	תוספת לא זמינה
25-1	463 ₪	278 ₪
45-26	324 ₪	195 ₪

למועד הקובע		
תוספת שטחי שירות	היטל השבחה ל- 1 מ"ר	תוספת לא זמינה
25-1	450 ₪	270 ₪
45-26	315 ₪	190 ₪

הערה

תוספת זמינה אפשרות לבנייה מיידית (קומת קרקע וקומה א'), בנייה מעל תוספת קיימת או מעל רצפה יאלקה.
תוספת לא זמינה בנייה המותנית בבנייה בקומות שמתחת.

מועד קובע 08.04.1999

מועד קובע

פירוט מגרשים

מס' יח"ד	מס' קומות	קבלן	מבנן	מס' מגרש
4	2	מ.ל.	6	210
4	2	מ.ל.	6	211
4	2	מ.ל.	6	212
4	2	מ.ל.	6	213
4	2	מ.ל.	6	214
4	2	מ.ל.	6	215
4	2	מ.ל.	6	216
4	2	מ.ל.	6	217
4	2	מ.ל.	6	218
4	2	מ.ל.	6	219
4	2	מ.ל.	6	220
4	2	מ.ל.	6	221
4	2	מ.ל.	6	222
4	2	מ.ל.	6	223
4	2	מ.ל.	6	224
4	2	מ.ל.	6	225
4	2	מ.ל.	6	226
4	2	מ.ל.	6	227
4	2	מ.ל.	6	228
4	2	מ.ל.	6	229
4	2	מ.ל.	6	230
4	2	מריו לזניק	7	231
4	2	מריו לזניק	7	232
4	2	מריו לזניק	7	233
4	2	מריו לזניק	7	234
4	2	מריו לזניק	7	235
4	2	מריו לזניק	7	236
4	2	מריו לזניק	7	237
4	2	מריו לזניק	7	238
4	2	מריו לזניק	7	239
4	2	מריו לזניק	7	240
4	2	מריו לזניק	7	241
4	2	מריו לזניק	7	242
4	2	מריו לזניק	7	243
4	2	מריו לזניק	7	244
4	2	מריו לזניק	7	245
4	2	מריו לזניק	7	246
4	2	מריו לזניק	7	247
4	2	מריו לזניק	7	248
4	2	מריו לזניק	7	249
4	2	מריו לזניק	7	250
4	2	מריו לזניק	7	251
4	2	מריו לזניק	7	252
4	2	מריו לזניק	8	253
4	2	מריו לזניק	8	254
4	2	מריו לזניק	8	255
4	2	מריו לזניק	8	256
4	2	מריו לזניק	8	257
4	2	מריו לזניק	8	258
4	2	מריו לזניק	9	259
4	2	מריו לזניק	9	260
4	2	מריו לזניק	9	261

פירוט מגרשים

מס' יח"ד	מס' קומות	קבלן	מבן	מס' מגרש
4	2	מריו לזניק	9	262
4	2	מריו לזניק	9	263
4	2	מריו לזניק	9	264
4	2	מריו לזניק	9	265
4	2	מריו לזניק	9	266
4	2	מריו לזניק	9	267
16	5	לשמן	3	346
16	5	לשמן	3	347
16	5	לשמן	3	348
16	5	לשמן	3	349
16	5	לשמן	3	350
16	5	לשמן	3	351
16	5	לשמן	3	352
16	5	לשמן	3	353
16	5	לשמן	3	354
16	5	לשמן	3	355
16	5	לשמן	3	356
16	5	לשמן	3	357
16	5	לשמן	3	358
16	5	לשמן	3	359
16	5	לשמן	3	360
16	5	לשמן	3	361
16	5	לשמן	3	362
16	5	לשמן	3	363
16	5	לשמן	3	364
16	5	לשמן	3	365
16	5	לשמן	3	366
16	5	לשמן	3	367
16	5	לשמן	3	368
16	5	לשמן	3	369
16	5	לשמן	3	370
16	5	לשמן	3	371
16	5	לשמן	3	372
16	5	לשמן	3	373
8	5	זלינגר	2	374
8	5	זלינגר	2	375
8	5	זלינגר	2	376
8	5	זלינגר	2	377
8	5	זלינגר	2	378
8	5	זלינגר	2	379
8	5	זלינגר	2	380
8	5	זלינגר	2	381
8	5	זלינגר	2	382
8	5	זלינגר	2	383
8	5	זלינגר	2	384
8	5	זלינגר	2	385
8	5	זלינגר	2	386
8	5	זלינגר	2	387
8	5	זלינגר	2	388
8	5	זלינגר	2	389
8	5	זלינגר	2	390
8	5	שו"פ	1	391

פירוט מגרשים

מס' מגרש	מבנן	קבלן	מס' קומות	מס' יח"ד
393	1	שו"פ	5	8
395	1	שו"פ	5	8
397	1	שו"פ	5	8
399	1	שו"פ	5	8
400	1	שו"פ	5	8
401	1	שו"פ	5	8
402	1	שו"פ	5	8
403	1	שו"פ	5	8
404	1	שו"פ	5	8
405	1	שו"פ	5	8
406	1	שו"פ	5	8
407	1	שו"פ	5	8
408	1	שו"פ	5	8
409	1	שו"פ	5	8
410	1	שו"פ	5	8
411	4	מ.ל.	6	16
413	4	מ.ל.	6	16
415	4	מ.ל.	6	16
417	4	מ.ל.	6	16
419	4	מ.ל.	6	16
421	4	מ.ל.	6	16
422	4	מ.ל.	6	16
423	4	מ.ל.	6	16
425	4	מ.ל.	6	16
427	5	בן יקר גת	6	12
428	5	בן יקר גת	6	12
429	5	בן יקר גת	6	12
430	5	בן יקר גת	6	12
432	5	בן יקר גת	6	12
433	5	בן יקר גת	6	12
434	5	בן יקר גת	6	12
435	5	בן יקר גת	6	12
436	5	בן יקר גת	6	12
438	5	בן יקר גת	6	12
439	5	בן יקר גת	6	12
440	5	בן יקר גת	6	12
444	4	מ.ל.	6	16
446	5	בן יקר גת	6	12
447	5	בן יקר גת	6	12
448	5	בן יקר גת	6	12
449	5	בן יקר גת	6	12
450	5	בן יקר גת	6	12
451	5	בן יקר גת	6	12
455	2	זלינגר	5	8
456	2	זלינגר	5	8