

צביקל עדי חברה כלכלית להנדסה בע"מ  
Zwickel Adi comp. for economical engineering LTD

שמאות מקרקעין, מדידות, תכנון אורבני, יעוץ כלכלי, תכנון וניהול נכסים

ADI ZWICKEL SCV.  
economist & real - estate appraiser

עדי צביקל SCV.  
כלכלן ושמאי מקרקעין

ITZCHAK SPIEGEL  
real - estate appraiser

יצחק שפיגל  
שמאי מקרקעין

RONIT HAMAMY - YAHUD  
economist & real - estate appraiser

רונית חממי - יהוד  
כלכלנית ושמאית מקרקעין

KOREN YAACOV  
agronomist & real - estate appraiser

יעקב קורן  
אגרונום ושמאי מקרקעין

18.8.95  
DOC.118995

הנדון: תוכנית מס' רנ/2009/4

פכתאד קאה קאוואט אפסל  
נווה אשף הי אצרוח  
- צ'ונגר -

**צביקל עדי חברה כלכלית להנדסה בע"מ**  
**Zwickel Adi comp. for economical engineering LTD**

שמאות מקרקעין, מדידות, תכנון אורבני, יעוץ כלכלי, תכנון ונהול נכסים

ADI ZWICKEL SCV.  
economist & real - estate appraiser

עדי צביקל SCV.  
כלכלן ושמאי מקרקעין

ITZCHAK SPIEGEL  
real - estate appraiser

יצחק שפיגל  
שמאי מקרקעין

RONIT HAMAMY - YAHUD  
economist & real - estate appraiser

רונית חממי - יהוד  
כלכלנית ושמאית מקרקעין

KOREN YAACOV  
agronomist & real - estate appraiser

יעקב קורן  
אגרונום ושמאי מקרקעין

18.8.95  
DOC.118995

הנדון : תוכנית מס' רנ/2009/4

**צביקל עדי חברה כלכלית להנדסה בע"מ**  
**Zwickel Adi comp. for economical engineering LTD**

שמאות מקרקעין, מדידות, תכנון אורבני, יעוץ כלכלי, תכנון וניהול נכסים

הנדון: תוכנית מס' רנ/4/2009  
חלקות 374-390, 455-456

נתבקשתי ע"י עיריית ראש-העין לחוות דעתי לעניין שווי ההשבחה שחלה בגין אישור תוכנית  
רנ/4/2009.

פרק א' - תאור הנכס והסביבה

התכנית כוללת את הגושים והחלקות כמפורט להלן:

א. גוש 5496 חלקות 374-383, 385, 455-456.

ב. גוש 5495 חלקות 384, 386-390.

סה"כ 19 חלקות.

החלקות ממוקמות בחלקה הצפון-מערבי של שכונת נווה אפק (הגבעה המזרחית) ברחובות ה'  
באייר ומבצע הראל המהווה רחוב פנימי משולב.

תאור הסביבה

שכונת נווה אפק הינה שכונת מגורים חדשה הנויה על הגבעה המזרחית בראש העין. השכונה  
כוללת בניה מעורבת של מבנים צמודי קרקע ובניה רוויה. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים,  
מדרכות, דרכים משולבות, ביוב, חשמל וכו'.

תאור הנכס

המבנים ממוקמים על השיפולים הצפוניים של הגבעה (השיפוע יורד מדרום לצפון). בחזית  
החלקות גדר מאבנים ומברזל. הבניינים בנויים מעל מפלס הכביש והגישה אליהם באמצעות  
מדרגות. על כל חלקה בנוי בנין מגורים בן 4 קומות מעל קומת קרקע (קומת הכניסה) בחלק  
מהבניינים בוצעה תוספת לדירות ע"י סגירת שטח בקומת הכניסה וצירופו לדירה שמעל.

חלוקת הדירות הטיפוסית בכל בנין הינה כדלקמן:

2 דירות בקומה א' - 4 תדרים בשטח 93.1 מ"ר כל אחת (בחלק מהבניינים הורחבו הדירות ע"י  
תוספת שטח בקומת הכניסה).

2 דירות בקומה ב'.

**צביקל עדי חברה כלכלית להנדסה בע"מ**  
**Zwickel Adi comp. for economical engineering LTD**

שמאות מקרקעין, מדידות, תכנון אורבני, יעוץ כלכלי, תכנון ונהול נכסים

---

2 דירות בקומה ג'.

2 דירות בקומה ד' הכוללות יציאה לגג.

קומת הכניסה מהווה קומה מפולשת חלקית הבנויה בנסיגה מחזית הבנין וכוללת מקלט ומחסן.

החניות הינם לאורך רח' ה' באייר ובמפרצי חניה.

הפיתוח בסביבת הנכסים מלא וכולל: מים, כבישים, ביוב, חשמל, מדרכות וכו'.

ביקור בנכס נערך בתאריך 23.8.95.

פרק ב' - מצב תכנוני

מצב קודם:

תוכנית אפ/1/2009 התוכנית פורסמה למוען תוקף בי.פ. 3931 מתאריך 17.10.91.

בהתאם לתוכנית מסווגים המגרשים במתחם תכנון A באזור מגורים ב'.

זכויות הבניה באזור מגורים ב' בהתאם לטבלת הוראות הבניה הינם כדלקמן:

ייעוד	גודל מגרש מינימלי	גודל דירה בממוצע במ"ר	מס' יח"ד מינימלי למגרש	מס' קומות	מס' יח"ד לדונם נטו
מגורים ב'	750	85	6	3-4	8
	1,000	85	8	4	

הערות:

1. ממוצע הבניה לגבי שטח הדירות יהיה למגרש בודד.
2. תותר בניית חדרים על הגג בשטח 23 מ"ר ליחיד וזאת בתנאי שהחדר הנ"ל יהיה צמוד לדירה ויהיה קשר ישיר בין הדירה לחדר.
3. שטחי הבניה לא כוללים בחישוב שטחי הדירה:
  - א. מרפסות פתוחות.
  - ב. מבני עזר בהתאם לחוק.
  - ג. חצרות משק.
  - ד. השטח של מבואת הכניסה מחוץ לדלת הכניסה.
  - ה. סככת חניה לרכב (בשטח עד 20 מ"ר).

**צביקל עדי חברה כלכלית להנדסה בע"מ**  
**Zwickel Adi comp. for economical engineering LTD**

שמאות מקרקעין, מדידות, תכנון אורבני, יעוץ כלכלי, תכנון וניהול נכסים

- ו. מרתפים.
  - ז. עלויות גג.
  - ח. חדר על הגג.
  - ט. מרפסות מקורות המותחמות בשני קירות.
  - י. אזורים מתחת לפרגולות או מתחת לאלמנטים ארכיטקטוניים.
4. במגרשים בעלי שיפוע תותר הגדלת הצפיפות עד 8 יח"ד למגרש מינימלי של 750 מ"ר, או לחלופין בצפיפות של 10 יח"ד לדונם נטו (תותר בניה של 4 קומות).
5. הצפיפות היא ממוצעת לסוג יעוד הקרקע.
6. כמות יח"ד למגרש בהתאם לנספח יח"ד למגרשים הנדונים הינו כדלקמן:
- מגרשים 346-390 - 8 יח"ד
- מגרשים 455-456 - 8 יח"ד

סעיף 8 - במגרשים 387, 388, 389, 390 תותר זכות מעבר ותרשם בספרי המקרקעין בין מגרש למגרש.

**מצב חדש:**

תוכנית אפ/4/2009 התוכנית פורסמה למתן תוקף ב.פ. 4312 מתאריך 11.6.95.

ייעוד המגרשים בהתאם לתוכנית - מגורים ב'.

סעיף 16 - מטרת התכנית:

להגדיל שטח דירה ממוצע באזור מגורים ב' מ-85 מ"ר ל-95 מ"ר כתוספת לדירות שבקומת הקרקע.

- |            |                  |             |
|------------|------------------|-------------|
| דירה מס' 1 | - שטח דירה קיימת | - 93.1 מ"ר  |
| (מערבית)   | שטח תוספת        | - 34.3 מ"ר  |
|            | סה"כ שטח דירה    | - 127.4 מ"ר |
| דירה מס' 2 | - שטח דירה קיימת | - 93.1 מ"ר  |
| (מזרחית)   | שטח תוספת        | - 33.8 מ"ר  |
|            | סה"כ שטח דירה    | - 126.9 מ"ר |

**צביקל עדי חברה כלכלית להנדסה בע"מ**  
**Zwickel Adi comp. for economical engineering LTD**

שמאות מקרקעין, מדידות, תכנון אורבני, יעוץ כלכלי, תכנון וניהול נכסים

נספח בינוי

בהתאם לנספח הבינוי המצורף לתוכנית תותר בניה בקומת המפלס התחתון (קומת כניסה) לצורך הרחבת הדירות הקיימות בקומה א', לדירות שתיווצרנה תהיינה שתי כניסות האחת הקיימת מחדר המדרגות המשותף והאחרת כניסה ישירה לשטח התוספת מהמפלס התחתון (קומת הכניסה).

פרק ג' - עקרונות ושיקולים

בבואי לחוות דעתי לעניין שווי ההשבחה שחלה בנכס הנדון בגין אישור תוכנית רצ/4/2009 הבאתי בחשבון, בין היתר, את העקרונות והשיקולים הבאים:

1. מיקום המגרשים והסביבה.
2. מצבם הטופוגרפי של המגרשים.
3. רמת המחירים הנהוגה בסביבת הנכס.
4. הבאתי בחשבון כי תוכנית רנ/4/2009 מגדילה את השטח הממוצע ליחיד מ-85 מ"ר ל-95 מ"ר, וכי התוספת הינה ליחיד בקומת הקרקע כדלקמן:
  - דירה 1 - תוספת 34.3 מ"ר ובסה"כ 127.4 מ"ר
  - דירה 2 - תוספת 33.8 מ"ר ובסה"כ 126.9 מ"ר
5. הבאתי בחשבון כי ההרחבה הינה בקומת הכניסה של בניין משותף.
6. הבאתי בחשבון הפסד שטח בקומה א' למדרגות שתחברנה בין שטח התוספת לדירה הקיימת.
7. הבאתי בחשבון את העלויות הנדרשות בקומה א' לצורך ביצוע תוספת הבניה.
8. הבאתי בחשבון כי התוספת ממוקמת בחזית המבנה.
9. הבאתי בחשבון הפסד בשטח חצר בגין הרחבת הדירה.
10. הבאתי בחשבון פוטנציאל השימוש הבלעדי בחצר הצמודה לתוספת בקומת הקרקע.
11. הבאתי בחשבון כי לבית המשותף שתי כניסות האחת מהחזית והאחרת בעורף הבית.

**צביקל עדי חברה כלכלית להנדסה בע"מ**  
Zwickel Adi comp. for economical engineering LTD

שמאות מקרקעין, מדידות, תכנון אורבני, יעוץ כלכלי, תכנון ונהול נכסים

12. המגרשים הוערכו כשהם חופשיים מכל חוב, שיעבוד והתחייבות.
13. ההערכה אינה כוללת מע"מ.
14. התאריך הקובע 15 יום לאחר הפרסום למתן תוקף של תוכנית רנ/4/2009 - 26.6.95.

**פרק ד' - הערכה**

1. לאור התאור והנתונים לעיל הגעתי לכלל דיעה כי שווי ההשבחה שחלה במגרשים שבנדון בגין אישור תכנית רנ/4/2009 הינה כדלקמן:

דירה 1	-	25,000 ש"ח.
דירה 2	-	24,500 ש"ח.

ההיטל הינו בשעור מחצית ההשבחה והוא יובה בהתאם לחוק.
2. סי 19 ג' לחוק:

- (1) בניה או הרחבה של דירת מגורים לא ייראו כמימוש זכויות אם המחזיק במקרקעין או קרובו הגיש בקשה להיתר בניה על אותם מקרקעין שימשו למגוריו או למגורי קרובו, ובלבד שהשטח הכולל של דירת המגורים האמורה לאחר בנייתה או הרחבתה אינו עולה על 120 מ"ר; עם כל בניה או הרחבה נוספת מעל השטח האמור ישולם היטל, בשיעור יחסי לגודל הבניה או ההרחבה הנוספת;
- (2) העברת הבעלות או החזקה בדירה שנבנתה או שהורחבה כאמור בפסקה (1) או שניתן להרחיבה לפי תכנית, לא ייראו כמימוש זכויות ולא תחול בגינה חובת תשלום היטל השבחה אם המחזיק במקרקעין או קרובו השתמשו בדירה למגוריהם או למגורי בני משפחתם הקרובים מגמר הבניה ועד מכירתה משך זמן שאינו פחות מארבע שנים; לענין זה, "גמר בניה" - כמשמעותו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א - 1961.

**צביקל עדי חברה כלכלית להנדסה בע"מ**  
Zwickel Adi comp. for economical engineering LTD

שמאות מקרקעין, מדידות, תכנון אורבני, יעוץ כלכלי, תכנון ונהול נכסים

במידה והבניה תלווה בתצהיר לבניה עצמית בהתאם לסעיף 19ג' לתוספת השלישית

לחוק התכנון והבניה יהיה שווי ההשבחה מעבר לשטח הפטור כדלקמן:

דירה 1 - 5,400 ש"ח.

דירה 2 - 5,000 ש"ח.

ההיטל בשיעור מחצית ההשבחה יגבה בהתאם לחוק.

ולראיה באתי על התנוס,

רונית חממן יהוד

כלכלנית ושמאית מקרקעין

