

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"ן

לוח שומת השבחה

לתכניות: זמ/266/1 , 453-0104455



מזכרת בתיה

ינואר 2017

בס"ד

שישי י"ד שבט תשע"ז 10 פברואר 2017

לכ'

הוועדה המקומית לתכנון ובניה

זמורה

הנדון: לוחות שומת השבחה - לתוכנית זמ/1/266 ותוכנית 453-0104455

לבקשתכם, הננו מגישים בזאת את חוות דעתנו המקצועית לעניין אומדן גובה ההשבחה שחלים
בנכסים בגין אישור תכניות: זמ/1/266 - שאושרה ביום 31/03/2015 בי.פ. 7014 ,
ותוכנית 453-0104455 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 7326 מתאריך 22/08/2016.

- 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.

שטח התכנית	מהות התכנית
304 דונם	אזור תעסוקה

גוש	חלקה
3716	19
3889	30-36
3903	13-36

2. מטרת הערכה.

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

תכנית	זמ/1/266	453-0104455
תאריך פרסום ברשומות	31/03/15	22/08/16

3. ביקור במקום.

ביום 16-08-2016 נערך ביקור בנכס ע"י יהונתן כהן שמאי מקרקעין במשרד.

4. התאריכים הקובעים להערכה.

המועד הקובע להערכה בהתאם למועד אישור התוכנית המשביחה שחלה על הנכסים בתוספת 15 יום לאחר מועד פרסומה ברשומות.

453-0104455	זמ/266/1	תכנית
06/09/2016	15/04/2015	תאריך קובע

5. תיאור הסביבה והקרקע.

המתחם שבנשוא השומה מיועד לאיחוד וחלוקה לפי תכנית מס' 453-0104455, הנמצא בחלק הדרום מזרחי של הישוב מזכרת בתיה. המתחם ברובו משמש כיום לשימושים חקלאיים. חטיבת הקרקע נתחמת, מצפון- אזור חקלאי, ממערב שכונת אשת חיל – זמ/250/2 – שכונה של כ-1,600 יח"ד, מדרום כביש 411 אשר משתלב בהמשך עם כביש 6 הממוקם מזרחית למתחם. שטח חטיבת הקרקע כ-304 דונם. בתוך הקו הכחול של התוכנית מתוכננת תחנת רכבת.



6. מצב תכנוני.

להלן פירוט התוכניות הרלוונטיות הגורמות להשבחת הנכס:

6.1 "מצב קודם":

6.1.1. תכנית R/6- שאושרה ביום 25/03/1942 בע.ר 1180 שמטרתה: קביעת אזור חקלאי.

6.1.2. תמ"מ/3- שאושרה ביום 31/03/1982 בי.פ. 2274 שמטרתה:

קביעת הפרמטרים הדרושים לביצוע תכניות מתאר ארציות, בגבולות המחוז, קביעת התנאים, ההוראות וההנחיות לעריכת תכניות מתאר מקומיות ותכניות מפורטות, בגבולות תכנית זו, יצירת תנאי מגורים ותעסוקה נאותים, בגבולות שטח התכנית, הבטחת תנאים נאותים מבחינת בריאות, תברואה, בטיחות ומניעת מטרדים, בגבולות שטח התכנית, הבטחת מתן שירותים מנהליים, ציבוריים, תרבותיים, הנדסיים ותחבורתיים נאותים, לאוכלוסיית המחוז.

6.1.3. מח/99- שאושרה ביום 13/03/2003 בי.פ. 5166 שמטרתה:

שינוי יעוד מאזור חקלאי לצורך הרחבת כביש 411.

6.1.4. תמ"מ/3/21- שאושרה ביום 12/11/2003 בי.פ. 5236 שמטרתה:

יצירת התנאים הנאותים מבחינת מגורים, תעסוקה ותשתיות לקליטת תוספת האוכלוסייה במחוז עד לשנת היעד של התכנית שבה תגיע אוכלוסיית מדינת ישראל ל- 8 מליון תושבים, שמירה על רצף של שטחים פתוחים גדולים בכלל, ועל עתודות קרקע לעיבוד חקלאי בפרט, אף מעבר לשנת יעד התכנית על ידי הגדלת צפיפויות באזורים בנויים והרחבת הבניה צמודת הדופן.



6.1.5. תת"ל/4/3/9 א'- שאושרה ביום 29/12/2004 בי.פ. 4354 שמטרתה:

- התוויית והרחבת מסילת הברזל קטע נעו באר שבע ומגבלות קווי בניין מצדי המסילה.

6.1.6 מח/ש-569- שאושרה ביום 21/01/2010 ב.פ. 5908 שמטרתה:

- הסדרת תוואי נחל השלושה.

6.2 "מצב חדש":

6.2.1. זמ/266-1 שאושרה ביום 31/03/2015 בי.פ. 7014, שמטרתה:

- יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור תעסוקה לייעודים ולשימושים שונים, והקלה בקו בניין למסילת הרכבת ולכביש 411.

ייעוד	מגרשים	שימושים	תכסית	שטח עיקרי	מספר קומות	
					מעל כניסה קובעת	מרתף חנייה
תעשיות עתירות ידע	1-15	תעשיה עתירת ידע כוללת מכוונים, מעבדות, ומשרדים. מרכזי ניהול, בתי תוכנה ושרותים נלווים למבני תעשיה עתירת ידע כגון: חדרי אוכל, מנוחה משרדי מפעלים וכו'	60%	200%	4	2
תעשייה (עד 10% למסחר)	16-28	מפעלי תעשייה ובתי מלאכה הכוללים: מוסכים, אולמות תצוגה, פונקציות שרות עבור התעשיה והמשרדים, שטחי אחסנה במגרשים עם חזית מסחרית, תותר שימוש לצורכי מסחר בקומות הקרקע לרבות חנויות, מסעדות ובתי אוכל ששטחם לא יעלה על 10% מהשטח הכולל המותר לבנייה במגרש.	50%	120%	3	2
מסחר ומשרדים	300-301	יותרו שימושים למסחר ולמשרדים הכוללים בין היתר: בתי עסק, מסחר, משרדים, שירותים מכל סוג שהוא, לרבות בנקים, בתי דואר, בתי קולנוע, אולמות בידור ושמחה, מסעדות, מזנונים, בתי קפה, אולמות תצוגה, בתי רופאים, מרפאות, מרכזי כנסים, ספורט ספא, מכללות, אולפנות, 50% למטרות מסחר ו50% למשרדים.	60%	150%	3	2
גני אירועים	400-402	מרכז אירועים ושמחות, מטבח, אחסנה, מתקנים הנדסים הצללה פרגולות ושירותים נלווים	14%	6.95%	1	0

תשריט התכנית-מצב מוצע



6.2.2. 455-010453-4 אושרה ביום 22/08/2016 בי.פ. 7326 מטרתה קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים. עיקרי ההוראות: קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים על כל שטח התכנית, לרבות במגרשים 500 ו-700 לפי תכנית זמ/1/266, בכפוף להוראות חוק התכנון והבנייה, סעיף 62א (א) ולהוראות תכנית זמ/1/266 סעיף 6.3.1 סעיף א.

7. מצב משפטי:

בעלויות - הרכב הזכויות במקרקעין בהתאם למפורט בלוח ההקצאה והאיזון מיום 07/12/2015 המהווה נספח מחייב בתכנית.

8. השומה.

קיימות 3 גישות להערכת שווי של נכסי מקרקעין.

8.1 גישת ההשוואה.

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 ההשוואה לנכס הנישום.

8.2 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.

8.3 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.

9. 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) יהיו $X +$ תוספת השווי עקב אישור התכנית והמימוש המבוקש.
 מכאן שההשבחה הינה :

שווי מצב חדש = X + תוספת שווי עקב אישור התכנית.

$X =$ שווי מצב קודם

ההשבה = תוספת השווי עקב אישור התכנית.

לכן תחושב ההשבחה כתוספת השווי עקב אישור התכנית.

10.1 סביבה - יעוד הקרקע הינה שטח חקלאי עם מגבלות בניה ופיתוח, דרכים ונחל המיועד לאזור תעשייה לפי תכנית זמ/1/266 ותכנית איחוד וחלוקה בתוקף 453-0104455. מיקום הנכס באזור הדרום מזרחי של מזכרת בתיה.

10.2 מאפייני הנכס – קרקע חקלאית שבחלקה מעובדת בעיבוד בעל ובחלקה מטעים.

10.3 מצב התכנוני- התכנון שבנשוא השומה הינן תוכניות, שניתן היה לבצען במהלך אחד שבו משולבים גם שינוי ייעוד וגם טבלאות האיזון וחלוקה, אך הן פוצלו לשני מהלכים: **תוכנית זמ/1/266** בסמכות הוועדה המחוזית, שמטרתה שינוי ייעוד מקרקע חקלאית לייעוד תעסוקה ואילו **התוכנית השנייה- 453-0104455** בסמכות הוועדה המקומית, אשר מטרתה טבלאות איחוד וחלוקה ואיזון שהיא כאמור תוכנית המשכית לתכנית זמ/1/266. לפיכך השווי במצב הקודם לפי תוכנית 453-0104455 יהיה זהה למצב החדש של תכנית זמ/1/266.

10.4 המועד הקובע - כמפורט בסעיף 4.

10.5 מהות ההשבחה-

10.5.1 שינוי ייעוד מקרקע בייעוד חקלאי ← לקרקע בייעוד לאיזור תעסוקה טרם חלוקה למגרשים.

10.5.2 שינוי ייעוד מקרקע בייעוד לאיזור תעסוקה טרם חלוקה למגרשים ← הקצאת מגרשים לפי טבלאות האיזון .

10.6 **ערכי השווי** למצב חדש נתמכים בהתאם לעיסקאות שבוצעו בתוך הקו הכחול לאחר מועד אישורה של תוכנית זמ/266/1 ונאמד לפי 450,000 ש"ח לדונם ברוטו כשהיטל השבחה חל על הקונה.

10.7 שיעור ההפקעות:

שטח-במ"ר	תאור
259,829	שטח ברוטו מעל הקו
26,680	שטח נחל
17,572	שטח דרך
304,081	סה"כ תוכנית
133,455	סה"כ שטח סחיר-נטו
51.4%	שיעור שטח סחיר
48.6%	שיעור ההפקעה

שווי מצב קודם (חקלאי)

על פי פסיקת בית המשפט העליון ברע"א 4487/01 (רחובות נ' לוסטרניק), בהערכת שווי מקרקעין במצב הקודם, יש להביא בחשבון את הציפיות הכלליות לפיתוחם של המקרקעין (בהתחשב במיקומו ביישוב, הקרבה לאזורים מפותחים וכדומה), כל עוד הן אינן ציפיות הנובעות מהוראות התכנית המשביחה:

"... "השבחה" מוגדרת בסעיף 1 לתוספת כעליית ערכם של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג, לאמור: נדרש קשר סיבתי ישיר בין התכנית המשביחה לבין עליית הערך, ומכאן אתה למד כי כל ציפיה שאין מתקיים בה קשר מסוג זה, רשאי השמאי להביאה בחשבון".

(הציטוט הנ"ל מתוך הכרעת שמאי מכריע משה נדס)

במועד הקובע חלה תוכנית תמ"מ 21/3 ולפיה הנכס נכלל בתחום איזור תעסוקה כחלק מחטיבת קרקע חקלאית בצמידות דופן לשכונת מגורים, נמצאו מספר עסקאות השוואה ישירות למקרקעין במצב נכנס, לעומת זאת, כמו כן, נמצאו עסקאות השוואה מדרום לכביש 411, שהינן בייעוד חקלאי-

נוף כפרי פתוח, המרוחקות מאזור מפותח ומשכך שווים נמוך משווי המקרקעין שבתחום התוכנית במצב נכנס. עוד עיינו בשומת שמואל רוזנברג בעניין אומדן שווי קרקע ספקולטיבית:

" מטבעם, רבים הם שלבי התכנון ואף מתישים, ועל כן הם נמשכים זמן ניכר. עובדה זו גורמת לכך שהידיעה על קיומם של הליכי התכנון הופכת לנחלת רבים, ובעקבות כך מתעוררת אצל בעלי עניין ציפייה ואף נכונות להשקיע, ומכאן ועד לעלייה במחירי קרקע הדרך קצרה. אישורה של התכנית ההופך את הציפייה למציאות, גורם לעלייה נוספת בערך המקרקעין, אם כי נראה שחלקה הארי של העלייה התרחש כבר בשלבים של הציפייה לאישורה של התכנית. מכאן ברור, שאם לצורך שומת ערך המקרקעין ערב אישור התכנית, תובא בחשבון אותה עליית המחירים שנגרמה בעטיים של התכנית המשביחה וההליכים שהיו כרוכים בכך, יימוג כלא-היה כל השבח הצפוי מתכנית זו, ובכך תסוכל כליל המטרה לה נועד היטל ההשבחה. "

10.8 תכנית מתאר מחוזית תמ"מ/21/3 ייעדה את מתחם זמ/1/266 לאזור תעשייה, מלאכה ותעסוקה, שינוי תכנוני זה יצר פוטנציאל תכנוני ודאי. שאושר 12/11/2003 ונמשך כ-11.4 שנים עד לאישור תוכנית זמ/1/266.

10.9 לצורך הערכת שווי קרקע במצב קודם, בדקנו עסקאות באזור סמוך מדרום לכביש 411. קרקע חקלאית נטולת פוטנציאל נאמדת ב-127 אלש"ח לדונם (מצורף כנספח בפרק עסקאות).

10.10 אנו אומדים את שווי הקרקע החקלאית בעלת פוטנציאל לשינוי ייעוד לתעשייה לפי 285,000 ש"ח לדונם, וזאת בהתאם לניתוח העסקאות כמפורט להלן:

תאריך	גוש	חלקה	שטח החלקה	שטח הממכר	תמורה	שווי למ"ר
29/02/12	3903	29	13063	1,500	400,000 ₪	266.7 ₪
09/04/08	3889	34	11,688	1,753	350,000 ₪	199.7 ₪
03/09/08	3903	31	11,785	9,285	2,999,999 ₪	323.1 ₪
12/07/08	3889	34	23,506	1,000	200,000 ₪	200.0 ₪
08/11/09	3903	28	11,131	500	189,860 ₪	379.7 ₪
14/08/09	3903	27		500	166,963 ₪	333.9 ₪
ממוצע משוקלל						
						283.8 ₪

10.11 שווי ברוטו למ"ר קרקע בייעוד החדש לפי תוכנית זמ/1/266 לפי העסקאות המפורטות נאמד בכ- 450 אלש"ח לדונם ברוטו כשהיטל ההשבחה חל הקונה להלן ניתוח עסקאות:

תאריך	גוש	חלקה	הממכר ברוטו	החלק שנכלל בתוכנית-ברוטו	התמורה	היטל השבחה	שווי למ"ר קרקע ברוטו
06/08/15	3889	36	8,437	8,438	3,800,000 ₪	היטל השבחה יחול על הקונה	450 ₪
	3903	36					
27/09/15	3903	34	791	674	325,000 ₪	היטל השבחה יחול על הקונה	482 ₪
31/03/15	3903	26	2,206	2,206	1,128,000 ₪	היטל השבחה יחול על הקונה	511 ₪
ממוצע							481 ₪

הצבת ערכי השווי בתחשיב/נוסחא שווי למ"ר קרקע ברוטו	
שווי חדש	A
שווי קודם (ברוטו) B, כמפורט בניתוח עיסקאות סעיף 10.10	285 ₪
שווי חדש (ברוטו) ללא היטל השבחה כמפורט בניתוח עיסקאות סעיף 10.11	450 ₪
$A - C/2 =$	450 ₪
$450 + C/2 =$	A
$A - B = C$ השבחה = C	
$450 + C/2 - 285 = C$	
$450 - 285 = C/2 =$	165 ₪
$A = 450 + C/2 = 450 + 165 =$	615 ₪

מהצבת הפרמטרים בשתי המשוואות נחלץ את השווי במצב חדש לתוכנית זמ/1/266 לדונם ברוטו שנאמד ב 615,000 ₪.

10.12 שווי דונם קרקע ברוטו במצב קודם לפי תוכנית 453-0104455 זהה לשווי במצב חדש לפי תוכנית זמ/1/266 - **615,000 ₪ לדונם ברוטו.**

10.13 לצורך קביעת שווי במצב חדש לתוכנית 453-0104455 אנחנו נעזרים בשני פרמטרים:

- **שיעור תשואה לפי 7.8%** המתאים לשימושים של מסחר תעסוקה משרדים כפי שפורסם ע"י השמאי הממשלתי.
- **משך הזמן שנדרש** לאישור תוכנית בסמכות מקומית לאישור טבלאות איזון וחלוקה נאמד על ידנו **בשנה וחצי.**

10.14 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 התוכניות המשביחות .

היטל ההשבחה כמפורט בלוח שומה עמודים : 13-19

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



עסקאות

שווי קרקע חקלאית 2014/2015 - נטולת פוטנציאל לשינוי ייעוד מזכרת בתיה						
תאריך	גוש	חלקה	שוי מכירה	שטח	שווי למ"ר קרקע	הערות
08/04/2014	3902	39	250,000 ₪	2,736	91 ₪	
05/02/2015	3903	50	50,000 ₪	500	100 ₪	דרומית לכביש 411
30/08/2015	3904	33	320,000 ₪	1,781	180 ₪	דרומית לכביש 411
07/09/2015	3905	6	80,000 ₪	500	160 ₪	
ממוצע					127 ₪	

ניתוח עסקאות בקו הכחול של התוכניות לאחר אישור זמ/1/266 וערב אישור 453-0104455

תאריך	גוש	חלקה	הממכר ברוטו	החלק שנכלל בתוכנית-ברוטו	התמורה	היטל השבחה	שווי למ"ר קרקע ברוטו
06/08/15	3889	36	8,437	8,438	3,800,000 ₪	היטל השבחה יחול על הקונה	450 ₪
	3903	36					
27/09/15	3903	34	791	674	325,000 ₪	היטל השבחה יחול על הקונה	482 ₪
31/03/15	3903	26	2,206	2,206	1,128,000 ₪	היטל השבחה יחול על הקונה	511 ₪
ממוצע							
13/07/16	3889	34	2,000	1,770	890,000 ₪	היטל השבחה מעל 100 אלש"ח יחול על הקונה	446 ₪
16/02/16	3903	15	1,000	525	200,000 ₪	היטל השבחה יחול על הקונה	381 ₪
02/07/16	3903	15	500	262	169,500 ₪	היטל השבחה (כולל מס שבח) יחול על הקונה	647 ₪
30/05/16	3903	27	8,068	7,956	5,700,000 ₪	היטל השבחה יחול על הקונה	716 ₪
22/02/16	3889	34		5,000		המידע חסום	?
ממוצע							
							603 ₪

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

תוכנית - 06/09/2016-0104455-453 תאריך קובע				זמ/1-266 תאריך קובע - 15/04/2015				רשימת בעלויות בהתאם ללוח ההקצאה ואיזון									
שוי שטח ברוטו מושבח - מצב קודם ב- ש	מצב חדש ב- ש	השבחה ב- ש	היטל ב- ש	שוי מצב קודם קרקע - חקלאית עם פוטנציאל ב- ש	מצב חדש - בייעוד החדש ב- ש	השבחה ב- ש	היטל ב- ש	שוי יחסי (באחוזים)	שוי אקווילנטי (מ"ר)	החלקים בבעלות או בזכויות - %	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח החלקה הכולל בחלוקה (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה	גוש	שם הבעלים	מס' סידורי
56,866	113,732	1,067,442	953,710	255,873	511,747	953,710	441,963	0.60%	1,551	7.46%	514018399	20,794	23,506	34	3889	הרסוף יזמות ובניה בע"מ	1
115,817	231,633	2,174,008	1,942,375	521,125	1,042,250	1,942,375	900,125	1.22%	3,158	33.33%	514018399	9,475	11,785	31	3903	הרסוף יזמות ובניה בע"מ	2
167,215	334,429	3,138,804	2,804,374	752,393	1,504,786	2,804,374	1,299,588	1.75%	4,560	45.83%	514018399	9,949	11,688	34	3903	הרסוף יזמות ובניה בע"מ	3
24,702	49,404	463,687	414,283	111,149	222,298	414,283	191,985	0.26%	674	6.77%	514179555	9,949	11,688	34	3903	א. בן נכסים פיננסיים בע"מ	4
32,439	64,879	608,923	544,044	145,963	291,926	544,044	252,118	0.34%	885	4.25%	01419495	20,794	23,506	34	3889	קלוג פרץ	5
64,879	129,758	1,217,847	1,088,089	291,926	583,853	1,088,089	504,236	0.68%	1,769	8.51%	059294306	20,794	23,506	34	3889	שוגרמן עודד	6
16,207	32,413	304,217	271,804	72,923	145,846	271,804	125,958	0.17%	442	12.94%	055912596	3,415	8,293	14	3903	אייזיקוביץ אריה	8
16,207	32,413	304,217	271,804	72,923	145,846	271,804	125,958	0.17%	442	12.94%	043477041	3,415	8,293	14	3903	ארביב סאסי	9
9,630	19,261	180,773	161,512	43,333	86,665	161,512	74,847	0.10%	263	5.60%	043477041	4,692	8,933	15	3903	ארביב סאסי	10
9,630	19,261	180,773	161,512	43,333	86,665	161,512	74,847	0.10%	263	5.60%	055912596	4,692	8,933	15	3903	אייזיקוביץ אריה	11
21,472	42,944	403,049	360,106	96,614	193,227	360,106	166,878	0.23%	586	5.86%	024871998	9,992	13,063	29	3903	ארביב יגאל	12
21,472	42,944	403,049	360,106	96,614	193,227	360,106	166,878	0.23%	586	5.86%	043477041	9,992	13,063	29	3903	ארביב סאסי	13
123,603	247,206	2,320,166	2,072,960	556,160	1,112,320	2,072,960	960,640	1.30%	3,371	33.33%	057150245	10,112	20,539	30	3889	לסנר יואב	15
123,603	247,206	2,320,166	2,072,960	556,160	1,112,320	2,072,960	960,640	1.30%	3,371	33.33%	054631429	10,112	20,539	30	3889	לסנר עמוס	16
123,603	247,206	2,320,166	2,072,960	556,160	1,112,320	2,072,960	960,640	1.30%	3,371	33.33%	028962249	10,112	20,539	30	3889	לסנר שאול	17
352,804	705,608	6,622,523	5,916,915	1,587,465	3,174,930	5,916,915	2,741,985	3.70%	9,621	100.00%	007354004	9,621	11,111	31	3889	ליון רות	20
174,513	349,027	3,275,812	2,926,785	785,235	1,570,470	2,926,785	1,356,315	1.83%	4,759	50.00%	155331	9,518	10,681	32	3889	אריאל אברהם	22
174,513	349,027	3,275,812	2,926,785	785,235	1,570,470	2,926,785	1,356,315	1.83%	4,759	50.00%	714862	9,518	10,681	32	3889	צבן שולמית	23
80,931	161,862	1,519,167	1,357,305	364,155	728,310	1,357,305	628,995	0.85%	2,207	50.00%	001553312	4,414	7,906	17	3903	אריאל אברהם	24
80,931	161,862	1,519,167	1,357,305	364,155	728,310	1,357,305	628,995	0.85%	2,207	50.00%	007148620	4,414	7,906	17	3903	צבן שולמית	25
138,760	277,520	2,604,680	2,327,160	624,360	1,248,720	2,327,160	1,078,440	1.46%	3,784	50.00%	155331	7,568	9,448	35	3903	אריאל אברהם	26
138,760	277,520	2,604,680	2,327,160	624,360	1,248,720	2,327,160	1,078,440	1.46%	3,784	50.00%	714862	7,568	9,448	35	3903	צבן שולמית	27
318,503	637,006	5,978,651	5,341,646	1,433,124	2,866,249	5,341,646	2,475,397	3.34%	8,686	57.50%	5778805	15,106	17,392	33	3889	ארקין אליעזר	29
235,437	470,874	4,419,419	3,948,544	1,059,366	2,118,731	3,948,544	1,829,813	2.47%	6,420	42.50%	392632	15,106	17,392	33	3889	ארקין ישראל חיים	30
41,105	82,211	771,595	689,384	184,957	369,914	689,384	319,471	0.43%	1,121	2.50%	000460618	44,838	50,775	35	3889	ארקין אסתר	31
41,105	82,211	771,595	689,384	184,957	369,914	689,384	319,471	0.43%	1,121	2.50%	003926326	44,838	50,775	35	3889	ארקין ישראל חיים	32
41,105	82,211	771,595	689,384	184,957	369,914	689,384	319,471	0.43%	1,121	2.50%	050387224	44,838	50,775	35	3889	ארקין אחיעזר	34
41,105	82,211	771,595	689,384	184,957	369,914	689,384	319,471	0.43%	1,121	2.50%	051283992	44,838	50,775	35	3889	ארקין נעמי	35

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

תוכנית - 06/09/2016-453-0104455-תאריך קובע				זמ/1-266-תאריך קובע 15/04/2015				רשימת בעלויות בהתאם ללוח ההקצאה ואיזון									
שוי שטח ברוטו מושבח - מצב קודם ב- ש	מצב חדש ב- ש	השבחה ב- ש	היטל ב- ש	שוי מצב קודם קרקע - חקלאית עם פוטנציאל ב- ש	ביעוד החדש ב- ש	השבחה ב- ש	היטל ב- ש	שוי יחסי (באחוזים)	שוי אקווילנטי (מ"ר)	החלקים בבעלות או בזכויות-%	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח החלקה הכולל בחלוקה (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה	גוש	שם הבעלים	מס' סידורי
52,615	105,230	987,642	882,412	236,745	473,489	882,412	408,923	0.55%	1,435	3.20%	003926334	44,838	50,775	35	3889	ארקין עמיהוד	37
52,615	105,230	987,642	882,412	236,745	473,489	882,412	408,923	0.55%	1,435	3.20%	009393695	44,838	50,775	35	3889	ארקין עמליה	38
32,439	64,879	608,923	544,044	145,963	291,926	544,044	252,118	0.34%	885	4.25%	49981830	20,794	23,506	34	3889	סעשי דוד	40
12,165	24,330	228,346	204,017	54,736	109,472	204,017	94,544	0.13%	332	1.60%	5494391	20,794	23,506	34	3889	חיים נירה	41
12,165	24,330	228,346	204,017	54,736	109,472	204,017	94,544	0.13%	332	1.60%	53346722	20,794	23,506	34	3889	חיים צבי	42
64,879	129,758	1,217,847	1,088,089	291,926	583,853	1,088,089	504,236	0.68%	1,769	8.51%	73662835	20,794	23,506	34	3889	פרג צבי	43
32,439	64,879	608,923	544,044	145,963	291,926	544,044	252,118	0.34%	885	4.25%	4304382	20,794	23,506	34	3889	קורנוויץ חיה (אטל)	44
32,439	64,879	608,923	544,044	145,963	291,926	544,044	252,118	0.34%	885	4.25%	3674322	20,794	23,506	34	3889	קורנוויץ מנחם	45
32,504	65,009	610,141	545,133	146,255	292,510	545,133	252,622	0.34%	886	4.26%	050838408	20,794	23,506	34	3889	רדומסקי אהובה	46
32,439	64,879	608,923	544,044					0.34%	885	4.25%	5182611	20,794	23,506	34	3889	גרוס פנינה	48
32,439	64,879	608,923	544,044					0.34%	885	4.25%	6739393	20,794	23,506	34	3889	גרוס שלום	49
32,439	64,879	608,923	544,044	145,963	291,926	544,044	252,118	0.34%	885	4.25%	0362814	20,794	23,506	34	3889	מיכאלי שמואל	50
64,879	129,758	1,217,847	1,088,089	291,926	583,853	1,088,089	504,236	0.68%	1,769	8.51%	23736010	20,794	23,506	34	3889	שוגרמן דרור	51
81,098	162,197	1,522,308	1,360,111					0.85%	2,212	10.64%	053-36-2832	20,794	23,506	34	3889	נויגרשל גואן	53
81,098	162,197	1,522,308	1,360,111					0.85%	2,212	10.64%	152120452	20,794	23,506	34	3889	נויגרשל יעקב ארנסט	54
21,637	43,274	406,152	362,878	97,357	194,715	362,878	168,163	0.23%	590	2.84%	02893079	20,794	23,506	34	3889	רום גלית	55
21,637	43,274	406,152	362,878	97,357	194,715	362,878	168,163	0.23%	590	2.84%	24492910	20,794	23,506	34	3889	רום עופר	56
21,637	43,274	406,152	362,878	97,357	194,715	362,878	168,163	0.23%	590	2.84%	027450014	20,794	23,506	34	3889	רום ענת	57
27,952	55,903	524,685	468,781	125,771	251,541	468,781	217,240	0.29%	762	1.70%	1307754	44,838	50,775	35	3889	בן עזרא מרי	59
27,952	55,903	524,685	468,781	125,771	251,541	468,781	217,240	0.29%	762	1.70%	01-3049549	44,838	50,775	35	3889	בנאדרת אסתי	60
55,903	111,807	1,049,369	937,563	251,541	503,082	937,563	434,480	0.59%	1,524	3.40%	1309282	44,838	50,775	35	3889	כוכבי (אסטרותי) וורגיל	61
27,952	55,903	524,685	468,781	125,771	251,541	468,781	217,240	0.29%	762	1.70%	2944386	44,838	50,775	35	3889	כוכבי (אסטרותי) מרים	62
27,952	55,903	524,685	468,781	125,771	251,541	468,781	217,240	0.29%	762	1.70%	1309283	44,838	50,775	35	3889	כוכבי (אסטרותי) שמיל	63
55,903	111,807	1,049,369	937,563	251,541	503,082	937,563	434,480	0.59%	1,524	3.40%	01-3049531	44,838	50,775	35	3889	כוכבי ברטה	64
164,422	328,844	3,086,381	2,757,537	739,827	1,479,654	2,757,537	1,277,883	1.73%	4,484	10.00%	318130135	44,838	50,775	35	3889	מוטלואגולו שרה	65
164,422	328,844	3,086,381	2,757,537	739,827	1,479,654	2,757,537	1,277,883	1.73%	4,484	10.00%	0254914	44,838	50,775	35	3889	ששון אברהם	66
164,422	328,844	3,086,381	2,757,537	739,827	1,479,654	2,757,537	1,277,883	1.73%	4,484	10.00%		44,838	50,775	35	3889	ת.א.ש בע"מ	67
16,191	32,382	303,927	271,545	72,853	145,707	271,545	125,838	0.17%	442	0.98%	4962486	44,838	50,775	35	3889	גלמן בן עמי	69

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

תוכנית - 06/09/2016-0104455-453 תאריך קובע				זמ/1-266 תאריך קובע - 15/04/2015				רשימת בעלויות בהתאם ללוח ההקצאה ואיזון									
שוי שטח ברוטו מוטב - מצב קודם ב- ש	מצב חדש ב- ש	השבחה ב- ש	היטל ב- ש	שוי מצב קודם קרקע - חקלאית עם מוטנציאל ב- ש	מצב חדש - בייעוד החדש ב- ש	השבחה ב- ש	היטל ב- ש	שוי יחסי (באחוזים)	שוי אקווילנטי (מ"ר)	החלקים בבעלות או בזכויות-%	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח החלקה הכולל בחלוקה (במ"ר)	שטח החלקה (במ"ר)	חלקה	גוש	שם הבעלים	מס' סידורי
328,844	657,687	6,172,761	5,515,074	1,479,654	2,959,308	5,515,074	2,555,766	3.45%	8,968	20.00%	732245	44,838	50,775	35	3889	מורנו מוריס	70
97,147	194,295	1,823,563	1,629,269	437,121	874,242	1,629,269	755,027	1.02%	2,649	5.91%	03628146	44,838	50,775	35	3889	מיכאלי שמואל	71
37,402	74,803	702,072	627,268	168,292	336,583	627,268	290,685	0.39%	1,020	2.27%	5886938	44,838	50,775	35	3889	עבודי רמי	72
161,912	323,824	3,039,272	2,715,448	728,535	1,457,069	2,715,448	1,258,378	1.70%	4,415	9.85%	5174832	44,838	50,775	35	3889	צבעוני יצחק	73
16,191	32,382	303,927	271,545	72,853	145,707	271,545	125,838	0.17%	442	0.98%	003952363	44,838	50,775	35	3889	שרוני ידידיה	74
128,309	256,618	2,408,503	2,151,885					1.35%	3,499	50.00%	392663	6,998	9,072	36	3889	שטילצנברג רות	76
128,309	256,618	2,408,503	2,151,885					1.35%	3,499	50.00%	3926631	6,998	9,072	36	3889	שטילצנברג רות	77
26,384	52,768	495,261	442,493					0.28%	720	50.00%	392663	1,439	3,145	36	3903	שטולצנברג רות	78
26,384	52,768	495,261	442,493					0.28%	720	50.00%	3926631	1,439	3,145	36	3903	שטולצנברג רות	79
71,910	143,821	1,349,836	1,206,015	323,565	647,130	1,206,015	558,885	0.75%	1,961	100.00%	1029787	1,961	5,379	13	3903	ברודר זהבה	81
15,654	31,307	293,835	262,528	70,434	140,869	262,528	121,659	0.16%	427	12.50%	58683202	3,415	8,293	14	3903	אהרני רוני	83
15,654	31,307	293,835	262,528	70,434	140,869	262,528	121,659	0.16%	427	12.50%	57517831	3,415	8,293	14	3903	וייסברג אורנית	84
31,307	62,614	587,671	525,056	140,869	281,738	525,056	243,319	0.33%	854	25.00%	3031662	3,415	8,293	14	3903	אהרון שושנה	85
15,101	30,201	283,454	253,253	67,946	135,892	253,253	117,361	0.16%	412	12.06%	009526369	3,415	8,293	14	3903	מור בן ציון	86
15,101	30,201	283,454	253,253	67,946	135,892	253,253	117,361	0.16%	412	12.06%	003644291	3,415	8,293	14	3903	מור רחל	87
19,261	38,522	361,546	323,025	86,665	173,330	323,025	149,694	0.20%	525	11.19%	054277561	4,692	8,933	15	3903	וינשטוק אליעזר צבי	89
19,261	38,522	361,546	323,025	86,665	173,330	323,025	149,694	0.20%	525	11.19%	4211666	4,692	8,933	15	3903	חאנון תאוב	90
17,970	35,941	337,323	301,382	80,859	161,717	301,382	139,665	0.19%	490	10.44%	7378033	4,692	8,933	15	3903	חבאזה שולמית	91
4,815	9,630	90,387	80,756					0.05%	131	2.80%	1291202	4,692	8,933	15	3903	שמטוב זיאן	92
19,261	38,522	361,546	323,025					0.20%	525	11.19%	7887791	4,692	8,933	15	3903	כהן עזרא	93
9,630	19,261	180,773	161,512	43,333	86,665	161,512	74,847	0.10%	263	5.60%	272666	4,692	8,933	15	3903	שבתאי מאיר	94
9,630	19,261	180,773	161,512	43,333	86,665	161,512	74,847	0.10%	263	5.60%	0884745	4,692	8,933	15	3903	שבתאי צפורה	95
4,815	9,630	90,387	80,756	21,666	43,333	80,756	37,424	0.05%	131	2.80%	29271	4,692	8,933	15	3903	שמטוב ג'אק	96
14,446	28,891	271,160	242,269	64,999	129,998	242,269	112,271	0.15%	394	8.40%	6867551	4,692	8,933	15	3903	ששון אליהו	97
14,446	28,891	271,160	242,269	64,999	129,998	242,269	112,271	0.15%	394	8.40%	2668969	4,692	8,933	15	3903	ששון בנימין	98
9,630	19,261	180,773	161,512	43,333	86,665	161,512	74,847	0.10%	263	5.60%	6895435	4,692	8,933	15	3903	ששון יוסף	99
9,630	19,261	180,773	161,512	43,333	86,665	161,512	74,847	0.10%	263	5.60%	6858205	4,692	8,933	15	3903	ששון משה	100
87,953	175,907	1,650,984	1,475,078	395,753	791,505	1,475,078	683,573	0.92%	2,399	50.00%	5241175	4,797	8,727	16	3903	אנגל בת שבע	102

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"ך

תוכנית - 06/09/2016-0104455-תאריך קובע				זמ/1-266-תאריך קובע - 15/04/2015				רשימת בעלויות בהתאם ללוח ההקצאה ואיזון									
היטל השבחה ב-ה	השבחה ב-ה	מצב חדש ב-ה	שווי שטח ברוטו מושבח - מצב קודם ב- ה	היטל השבחה ב-ה	השבחה ב-ה	מצב חדש - בייעוד החדש ב-ה	שווי מצב קודם - קרקע חקלאית עם פוטנציאל ב-ה	שווי יחסי (באחוזים)	שווי אקווילנטי (מ"ר)	החלקים בבעלות או בזכויות-%	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח החלקה הכולל בחלוקה (החדשה (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה	גוש	שם הבעלים	מס' סידורי
87,953	175,907	1,650,984	1,475,078	395,753	791,505	1,475,078	683,573	0.92%	2,399	50.00%	07812795	4,797	8,727	16	3903	חלמיש יצחק	103
33,737	67,473	633,273	565,800	151,800	303,600	565,800	262,200	0.35%	920	100.00%		920	1,628	18	3903	מועצה מקומית מזכרת בתיה	105
1,685	3,371	31,634	28,264	7,583	15,166	28,264	13,098	0.02%	46	2.90%	022587307	1,585	2,943	19	3903	בורוביק אליאס עינת	107
1,685	3,371	31,634	28,264	7,583	15,166	28,264	13,098	0.02%	46	2.90%	024113516	1,585	2,943	19	3903	בורוביק סגל אביטל	108
53,066	106,133	996,116	889,983	238,776	477,552	889,983	412,431	0.56%	1,447	91.30%	1029784	1,585	2,943	19	3903	בורוביק צפורה	109
1,685	3,371	31,634	28,264	7,583	15,166	28,264	13,098	0.02%	46	2.90%	027341700	1,585	2,943	19	3903	ברוך בורוביק רעות	110
5,865	11,731	110,098	98,367	26,391	52,782	98,367	45,585	0.06%	160	5.00%	022587307	3,201	7,228	21	3903	בורוביק אליאס עינת	111
5,865	11,731	110,098	98,367	26,391	52,782	98,367	45,585	0.06%	160	5.00%	024113516	3,201	7,228	21	3903	בורוביק סגל אביטל	112
99,785	199,571	1,873,084	1,673,513	448,991	897,983	1,673,513	775,531	1.05%	2,721	85.01%	1029784	3,201	7,228	21	3903	בורוביק צפורה	113
5,865	11,731	110,098	98,367	26,391	52,782	98,367	45,585	0.06%	160	5.00%	027341700	3,201	7,228	21	3903	ברוך בורוביק רעות	114
				187,712	375,425	699,656	324,231	0.44%	1,138	25.17%	512013616	4,520	9,452	20	3903	זאב פסטרנק נכסים בע"מ	116
				558,088	1,116,175	2,080,144	963,969	1.30%	3,382	74.83%	392864	4,520	9,452	20	3903	רוזנטל יצחק	117
31,610	63,219	593,349	530,130	142,230	284,460	530,130	245,670	0.33%	862	25.00%	064282270	3,448	7,354	22	3903	בונדה אלגרה	119
31,610	63,219	593,349	530,130	142,230	284,460	530,130	245,670	0.33%	862	25.00%	023702988	3,448	7,354	22	3903	בונדה אסתר	120
31,610	63,219	593,349	530,130	142,230	284,460	530,130	245,670	0.33%	862	25.00%	029637451	3,448	7,354	22	3903	בונדה דורית	121
31,610	63,219	593,349	530,130	142,230	284,460	530,130	245,670	0.33%	862	25.00%	024544826	3,448	7,354	22	3903	בונדה דינה	122
61,193	122,387	1,148,668	1,026,281	275,344	550,688	1,026,281	475,594	0.64%	1,669	25.00%	064282270	6,675	8,676	30	3903	בונדה אלגרה	123
61,193	122,387	1,148,668	1,026,281	275,344	550,688	1,026,281	475,594	0.64%	1,669	25.00%	023702988	6,675	8,676	30	3903	בונדה אסתר	124
61,193	122,387	1,148,668	1,026,281	275,344	550,688	1,026,281	475,594	0.64%	1,669	25.00%	029637451	6,675	8,676	30	3903	בונדה דורית	125
61,193	122,387	1,148,668	1,026,281	275,344	550,688	1,026,281	475,594	0.64%	1,669	25.00%	024544876	6,675	8,676	30	3903	בונדה דינה	126
104,671	209,341	1,964,783	1,755,442	470,972	941,945	1,755,442	813,498	1.10%	2,854	35.61%	811052	8,016	15,530	23	3903	מיכל אבנר	128
37,856	75,711	710,591	634,880	170,334	340,667	634,880	294,212	0.40%	1,032	12.88%	5642067	8,016	15,530	23	3903	רלוי אברהם	129
37,856	75,711	710,591	634,880	170,334	340,667	634,880	294,212	0.40%	1,032	12.88%	AA5906361	8,016	15,530	23	3903	רלוי דניאל	130
113,567	227,133	2,131,772	1,904,639	511,001	1,022,001	1,904,639	882,637	1.19%	3,097	38.63%	000157651	8,016	15,530	23	3903	רלוי ירמיהו	131
5,787	11,574	108,624	97,050	26,038	52,076	97,050	44,975	0.06%	158	2.78%	052287216	5,681	9,802	24	3903	ביסטרירצ'ר בוצר חנה	133
5,787	11,574	108,624	97,050	26,038	52,076	97,050	44,975	0.06%	158	2.78%	005050174	5,681	9,802	24	3903	דחרי אסתר	134
1,447	2,893	27,156	24,263	6,509	13,019	24,263	11,244	0.02%	39	0.69%	032447617	5,681	9,802	24	3903	דוד שגית	135

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

תוכנית - 06/09/2016-0104455-תאריך קובע				זמ/1-266-תאריך קובע - 15/04/2015				רשימת בעלויות בהתאם ללוח ההקצאה ואיזון									
שוי שטח ברוטו מושבח - מצב קודם ב- ש	מצב חדש ב- ש	השבחה ב- ש	היטל ב- ש	שוי שטח ברוטו מושבח - מצב קודם ב- ש	מצב חדש ב- ש	השבחה ב- ש	היטל ב- ש	שוי יחסי (באחוזים)	שוי אקווילנטי (מ"ר)	החלקים בבעלות או בזכויות-%	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח החלקה הכולל בחלוקה (במ"ר)	שטח החלקה (ברשום במ"ר)	חלקה	גוש	שם הבעלים	מס' סידורי
1,447	2,893	27,156	24,263	6,509	13,019	24,263	11,244	0.02%	39	0.69%	022573158	5,681	9,802	24	3903	ויטמן רויטל	136
57,868	115,735	1,086,239	970,504	260,379	520,758	970,504	449,746	0.61%	1,578	27.78%	00395467	5,681	9,802	24	3903	טורי דוד	137
1,447	2,893	27,156	24,263	6,509	13,019	24,263	11,244	0.02%	39	0.69%	061017380	5,681	9,802	24	3903	טירי אביב	138
1,447	2,893	27,156	24,263	6,509	13,019	24,263	11,244	0.02%	39	0.69%	025595174	5,681	9,802	24	3903	טירי אריאל	139
1,447	2,893	27,156	24,263	6,509	13,019	24,263	11,244	0.02%	39	0.69%	023055924	5,681	9,802	24	3903	טירי סעדיה	140
1,447	2,893	27,156	24,263	6,509	13,019	24,263	11,244	0.02%	39	0.69%	033451881	5,681	9,802	24	3903	טרי אבשלום	141
1,447	2,893	27,156	24,263	6,509	13,019	24,263	11,244	0.02%	39	0.69%	043046796	5,681	9,802	24	3903	טרי אלעד	142
52,081	104,162	977,615	873,454	234,341	468,683	873,454	404,771	0.55%	1,420	25.00%	4106761	5,681	9,802	24	3903	טרי יהודית	143
1,447	2,893	27,156	24,263	6,509	13,019	24,263	11,244	0.02%	39	0.69%	036011344	5,681	9,802	24	3903	טרי עודד	144
5,787	11,574	108,624	97,050	26,038	52,076	97,050	44,975	0.06%	158	2.78%	005050224	5,681	9,802	24	3903	יעקבי רונית רינה	145
5,787	11,574	108,624	97,050	26,038	52,076	97,050	44,975	0.06%	158	2.78%	005050216	5,681	9,802	24	3903	נוני רחל	146
5,787	11,574	108,624	97,050	26,038	52,076	97,050	44,975	0.06%	158	2.78%	051538858	5,681	9,802	24	3903	פרץ מרים	147
57,868	115,735	1,086,239	970,504	260,379	520,758	970,504	449,746	0.61%	1,578	27.78%	0505019	5,681	9,802	24	3903	קהתי בנימין	148
8,372	16,744	157,152	140,408	37,670	75,341	140,408	65,067	0.09%	228	2.78%	052287216	8,219	13,091	25	3903	ביסטריצר בוצר חנה	150
8,372	16,744	157,152	140,408	37,670	75,341	140,408	65,067	0.09%	228	2.78%	005050174	8,219	13,091	25	3903	דחרי אסתר	151
2,093	4,186	39,288	35,102	9,418	18,835	35,102	16,267	0.02%	57	0.69%	032447617	8,219	13,091	25	3903	דוד שגית	152
2,093	4,186	39,288	35,102	9,418	18,835	35,102	16,267	0.02%	57	0.69%	022573158	8,219	13,091	25	3903	ויטמן רויטל	153
83,720	167,440	1,571,519	1,404,079	376,704	753,408	1,404,079	650,671	0.88%	2,283	27.78%	395467	8,219	13,091	25	3903	טורי דוד	154
2,093	4,186	39,288	35,102	9,418	18,835	35,102	16,267	0.02%	57	0.69%	061017380	8,219	13,091	25	3903	טירי אביב	155
2,093	4,186	39,288	35,102	9,418	18,835	35,102	16,267	0.02%	57	0.69%	025595174	8,219	13,091	25	3903	טירי אריאל	156
2,093	4,186	39,288	35,102	9,418	18,835	35,102	16,267	0.02%	57	0.69%	023055924	8,219	13,091	25	3903	טירי סעדיה	157
2,093	4,186	39,288	35,102	9,418	18,835	35,102	16,267	0.02%	57	0.69%	033451881	8,219	13,091	25	3903	טרי אבשלום	158
2,093	4,186	39,288	35,102	9,418	18,835	35,102	16,267	0.02%	57	0.69%	043046796	8,219	13,091	25	3903	טרי אלעד	159
75,348	150,696	1,414,367	1,263,671	339,034	678,068	1,263,671	585,604	0.79%	2,055	25.00%	4106761	8,219	13,091	25	3903	טרי יהודית	160
2,093	4,186	39,288	35,102	9,418	18,835	35,102	16,267	0.02%	57	0.69%	036011344	8,219	13,091	25	3903	טרי עודד	161
8,372	16,744	157,152	140,408	37,670	75,341	140,408	65,067	0.09%	228	2.78%	005050224	8,219	13,091	25	3903	יעקב רונית רינה	162
8,372	16,744	157,152	140,408	37,670	75,341	140,408	65,067	0.09%	228	2.78%	005050216	8,219	13,091	25	3903	נוני רחל	163
8,372	16,744	157,152	140,408	37,670	75,341	140,408	65,067	0.09%	228	2.78%	051538858	8,219	13,091	25	3903	פרץ מרים	164

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

תוכנית - 06/09/2016-0104455-453 תאריך קובע				זמ/1-266 תאריך קובע - 15/04/2015				רשימת בעלויות בהתאם ללוח ההקצאה ואיזון									
היטל השבחה ב-	השבחה ב-	מצב חדש ב- ב	שווי שטח ברוטו מושב - מצב קודם ב- ב	היטל השבחה ב-	השבחה ב- ב	מצב חדש ב- ב	שווי מצב קודם - קרקע חקלאית עם פוטנציאל ב- ב	שווי יחסי (באחוזים)	שווי אקווילנטי (מ"ר)	החלקים בבעלות או בזכויות - %	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח החלקה הכלול בחלוקה (במ"ר)	שטח החלקה (במ"ר)	חלקה	גוש	שם הבעלים	מס' סידורי
83,720	167,440	1,571,519	1,404,079	376,704	753,408	1,404,079	650,671	0.88%	2,283	27.78%	0505019	8,219	13,091	25	3903	קהתי בנימין	165
59,983	119,967	1,125,953	1,005,986	269,899	539,798	1,005,986	466,189	0.63%	1,636	25.00%	57743676	6,543	9,849	26	3903	אדלר חדוה	167
59,983	119,967	1,125,953	1,005,986	269,899	539,798	1,005,986	466,189	0.63%	1,636	25.00%	59190678	6,543	9,849	26	3903	יהוד מרים	168
59,983	119,967	1,125,953	1,005,986	269,899	539,798	1,005,986	466,189	0.63%	1,636	25.00%	56433071	6,543	9,849	26	3903	עיון אלי	169
59,983	119,967	1,125,953	1,005,986	269,899	539,798	1,005,986	466,189	0.63%	1,636	25.00%	023692718	6,543	9,849	26	3903	פרוכטר נחיה	170
72,946	145,892	1,369,281	1,223,389					0.77%	1,989	25.00%	050121821	7,957	11,131	27	3903	גורודיסקי גיל	172
72,946	145,892	1,369,281	1,223,389					0.77%	1,989	25.00%	05088658	7,957	11,131	27	3903	גורודיסקי דליה	173
72,946	145,892	1,369,281	1,223,389					0.77%	1,989	25.00%	5842404	7,957	11,131	27	3903	טל יפעת	174
72,946	145,892	1,369,281	1,223,389					0.77%	1,989	25.00%	5612747	7,957	11,131	27	3903	טל רביב	175
63,760	127,521	1,196,852	1,069,331	286,894	573,788	1,069,331	495,544	0.67%	1,739	25.00%	055580948	6,955	9,274	28	3903	עמית אורית	177
63,760	127,521	1,196,852	1,069,331	286,894	573,788	1,069,331	495,544	0.67%	1,739	25.00%	052089968	6,955	9,274	28	3903	עמית צבי	178
63,760	127,521	1,196,852	1,069,331	286,894	573,788	1,069,331	495,544	0.67%	1,739	25.00%	4363291	6,955	9,274	28	3903	שרף טובה	179
63,760	127,521	1,196,852	1,069,331	286,894	573,788	1,069,331	495,544	0.67%	1,739	25.00%	117775	6,955	9,274	28	3903	שרף ישראל	180
42,074	84,148	789,776	705,628	189,315	378,630	705,628	326,998	0.44%	1,147	11.48%	61926549	9,992	13,063	29	3903	חותה יוסף	182
28,049	56,099	526,517	470,419	126,210	252,420	470,419	217,999	0.29%	765	7.66%	056568686	9,992	13,063	29	3903	ארנון נטע	183
28,049	56,099	526,517	470,419	126,210	252,420	470,419	217,999	0.29%	765	7.66%	055134209	9,992	13,063	29	3903	ארנון עדי	184
154,271	308,543	2,895,846	2,587,303	694,154	1,388,309	2,587,303	1,198,994	1.62%	4,207	42.10%	4238399	9,992	13,063	29	3903	מורשק איובלה	185
28,470	56,940	534,415	477,475	128,103	256,206	477,475	221,269	0.30%	776	7.77%	0961175	9,992	13,063	29	3903	סיני חיים	186
28,049	56,099	526,517	470,419	126,210	252,420	470,419	217,999	0.29%	765	7.66%	056358534	9,992	13,063	29	3903	סעדון מרדכי	187
7,251	14,502	136,105	121,603	32,625	65,251	121,603	56,353	0.08%	198	1.98%	053507018	9,992	13,063	29	3903	רובין לאה	188
7,251	14,502	136,105	121,603	32,625	65,251	121,603	56,353	0.08%	198	1.98%	069576395	9,992	13,063	29	3903	רובין שמואל	189
28,954	57,908	543,502	485,594	130,281	260,563	485,594	225,031	0.30%	790	8.33%	041577008	9,475	11,785	31	3903	אהרוני סמדר	191
28,954	57,908	543,502	485,594	130,281	260,563	485,594	225,031	0.30%	790	8.33%	2257290	9,475	11,785	31	3903	גובני אבנר	192
86,863	173,725	1,630,506	1,456,781	390,844	781,688	1,456,781	675,094	0.91%	2,369	25.00%	/	9,475	11,785	31	3903	קאהן חנה	193
86,863	173,725	1,630,506	1,456,781	390,844	781,688	1,456,781	675,094	0.91%	2,369	25.00%	/	9,475	11,785	31	3903	קאהן פנחס	194
42,056	84,112	789,440	705,328	189,234	378,469	705,328	326,859	0.44%	1,147	12.50%	056433121	9,175	11,069	32	3903	זלץ נילי	196
42,056	84,112	789,440	705,328	189,234	378,469	705,328	326,859	0.44%	1,147	12.50%	051702793	9,175	11,069	32	3903	טל טליה	197
42,056	84,112	789,440	705,328	189,234	378,469	705,328	326,859	0.44%	1,147	12.50%	053938684	9,175	11,069	32	3903	טרכטנברג אילן	198

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 בדל"ך

תוכנית - 453-0104455-תאריך קובע - 06/09/2016				זמ/1-266-תאריך קובע - 15/04/2015				רשימת בעלויות בהתאם ללוח ההקצאה ואיזון									
היטל השבחה ב-ש	השבחה ב-ש	מצב חדש ב-ש	שווי שטח ברוטו מושבח - מצב קודם ב-ש	היטל השבחה ב-ש	השבחה ב-ש	מצב חדש ב-ש ביעוד החדש	שווי מצב קודם - קרקע חקלאית עם פוטנציאל ב-ש	שווי יחסי (באחוזים)	שווי אקווילנטי (מ"ר)	החלקים בבעלות או בזכויות-%	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח החלקה הכלול בחלוקה (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה	גוש	שם הבעלים	מס' סידורי
210,281	420,561	3,947,202	3,526,641	946,172	1,892,344	3,526,641	1,634,297	2.21%	5,734	62.50%	875413/ד	9,175	11,069	32	3903	טרכטנברג סבינה	199
449,027	898,053	8,428,728	7,530,675	2,020,425	4,040,850	7,530,675	3,489,825	4.71%	12,245	100.00%	513969824	12,245	14,484	33	3903	רכבת המושבה בתיא בע"מ	201
34,203	68,406	642,028	573,622	153,899	307,797	573,622	265,825	0.36%	933	9.38%		9,949	11,688	34	3903	גלר תמרה	202
114,010	228,020	2,140,093	1,912,073	512,995	1,025,991	1,912,073	886,083	1.20%	3,109	31.25%	000839852	9,949	11,688	34	3903	טיקונינסקי ניסן אהרן	203
24,702	49,404	463,687	414,283					0.26%	674	6.77%	514380112	9,949	11,688	34	3903	נ. אופיר ייזום והשקעות בע"מ	204

מקרא	
בוצע מימוש בעבר	בקשה למימוש
למי הסכם פשרה יש להפחית את מטע הרימונים מהיטל ההשבחה	עצמי