

עיסא מאג'ד M.Sc.

שמאי מקרקעין מוסמך

עמוד 1

02/01/2020

לכבוד

עיריית כפר קאסם

כפר קאסם

חוות-דעת שמאית

אומדן דמי שימוש ראויים, הערכת דמי חכירה לקרקע בייעוד למבני ציבור

גוש : 9923 חלקה : 46

אזור לוגיסטי – לב הארץ

כפר קאסם

1. כללי

"מבנה ציבור" הם נכסים הבנויים על קרקע שיועדה בתכנית בניין עיר למטרה זו. קרקע לנכסים אלה צבועה בתשריט התכנית בצבע חום או חום התחום בקו צבעוני. לגבי חלקן קובעת התכנית כי הקרקע מיועדת להפקעה ולרישום ע"ש הרשות המקומית, ולגבי חלק אחר אין הוראה בדבר הפקעתה. בנכסים הבנויים על קרקע המיועדת למבני ציבור מתקיימות עסקאות מעטות ושומת נכסים כאלה אינו פשוט. שוק הנכסים המיועדים למבני ציבור מצומצם ורמת הסחירות שלהם נמוכה יחסית.

2. מטרת השומה

- 1.1 נתבקשתי ע"י עיריית כפר קאסם, להעריך להיום את דמי החכירה הראויים לקרקע בייעוד למבני ציבור באזור הלוגיסטי לב הארץ בכפר קאסם, בתנאי שוק חופשיים. אחרי חשיפה סבירה בשוק החופשי.
- 1.2 נתבקשתי לחשב דמי חכירה מהוונים לתקופה של 25 שנים ולתקופה של 49 שנים.
- 1.3 על פי מידע שקיבלתי מהעירייה, מתכננים הקמת מבנה מכללה על שטח של 9.0 דונם.

3. תאריך הביקור בנכס והתאריך הקובע

נערך ביקור בנכס ביום 01/01/2020 ע"י הח"מ.

התאריך הקובע לחוות הדעת הנו יום הביקור בנכס.

עיסא מאג'ד M.Sc.

שמאי מקרקעין מוסמך

עמוד 2

4. פרטי הרישום:

גוש : 9923

חלקה : 46

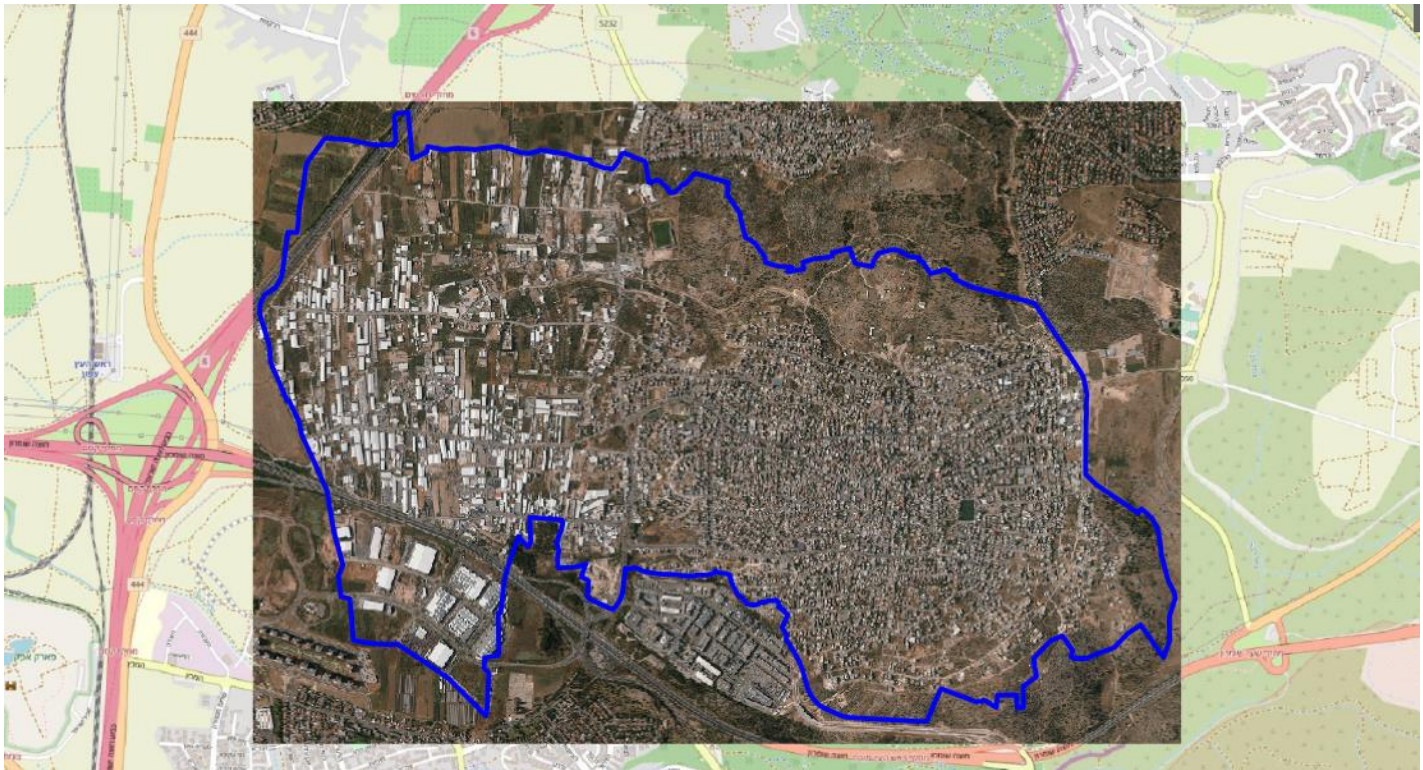
שטח חלקה : 41.6 דונם

ייעוד : שטח חום לבנייני ציבור

נשוא חוות הדעת 9.0 דונם מתוך חלקה 46 שבנדון.

5. תיאור הסביבה והנכס

כפר קאסם הינה עיר ערבית השוכנת מזרחית לכביש האורך חוצה ישראל (כביש 6), וצפונית לכביש הרוחב חוצה שומרון (כביש 5). הישוב נמצא צפונית לראש העין על גבעה בגובה כ 150 מטר מעל פני הים. הישוב נמצא בקצה הדרומי של אזור המשולש כ 8 ק"מ צפון מזרח לפתח תקווה.



מתחם לב הארץ בשטח כ 600 דונם משתרע מדרום לדרך מס' 5, ומדרום מזרח למחלף קסם וידוע כמתחם לוגיסטי "לב הארץ". כביש התנועה מס' 5 מהווה כביש רוחב ארצי המקשר בין דרך מספר 2 ודרך מס' 4 ודרך מס' 6.

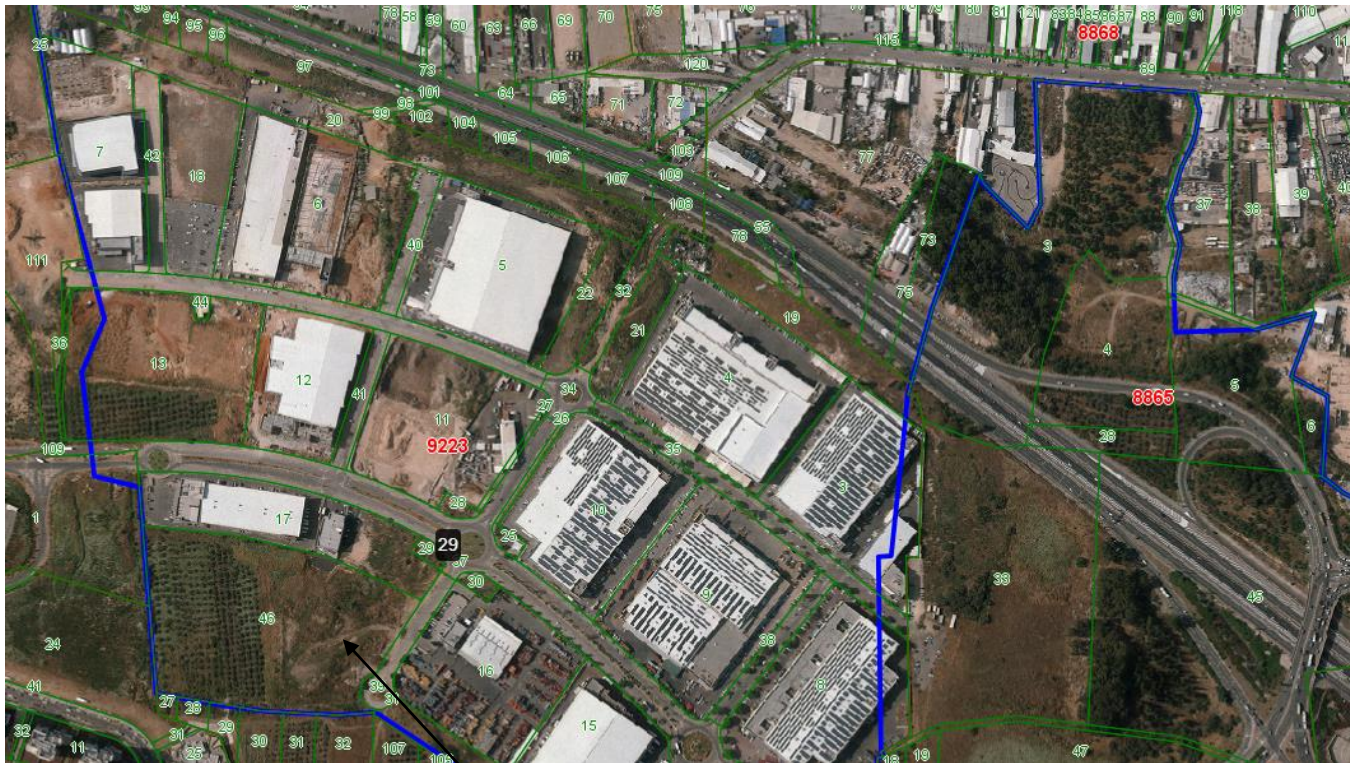
הפיתוח באזור המתחם מלא כולל אספלט, ביוב, תאורה, ריצוף אבן משתלבת וכיוצ"ב.

כפר קאסם, ת.ד. 2111 מיקוד 48810 Email: majedeassa@gmail.com
נייד 0524864462 פקס 03-9379073

עיסא מאג'ד M.Sc.

שמאי מקרקעין מוסמך

עמוד 3



חלקה 46

הקרקע נשוא חוות-הדעת מהווה חלק מחלקה 46 בגוש 9923 בשטח 9.0 דונם (שטח חלקה 46 בשלמות 41.6 דונם).
הקרקע נמצאת באזור התעשייה הלוגיסטי המערבי בכפר קאסם. מצפון ניתן להבחין בכביש 5, ממערב כביש 4 וכביש 6, מדרום העיר ראש העין ומצפון מזרח את העיר כפר קאסם.
חלקה 46 כפי שניתן לראות ריקה ופנויה, בצידה המערבי יש מטע זיתים גדול.
שטח חלקה 46 רשום הנו כ 41.5 דונם. והיא נמצאת בצד הדרומי מערבי של המתחם. בסביבת החלקה ניתן להבחין במבנים לוגיסטיים.

6. בעלות

חלקה 46 בצבע חום ורשומה על שם עיריית כפר קאסם.

7. מצב תכנוני

על המתחם חלה תכנית ק/3414 אשר פורסמה ביי"פ 5790 מיום 02/04/2008.
התכנית מהווה תכנית חלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק.
התכנית משתרעת על שטח של 605.4 דונם, מתוכם 562.38 דונם ביעוד חקלאי, 43.02 דונם ביעוד דרך קיימת.
כפר קאסם, ת.ד. 2111 מיקוד 48810 Email: majedeassa@gmail.com
נייד 0524864462 פקס 03-9379073

עיסא מאג'ד M.Sc.

שמאי מקרקעין מוסמך

עמוד 4

בהתאם לטבלת שימושי קרקע במצב חדשה תכנית מציעה 382093 דונם בייעוד אחסנה המהווים 63.25%, משטח התכנית. כמו כן נקבעו שטחים לאזור הנדסי 1.15 דונם, שצ"פ בשטח 62085 דונם, אזור משולב למבני ציבור 41.61 דונם, ודרכים 116.86 דונם.

סך ההקצאות לצ"צ 222.47 דונם, המהווים 36.75% משטח התכנית.

להלן זכויות בניה בהתאם לתקנון התכנית:

יעד	סימון בתשריט	מספרי מגרשים	שטח מגרש מינימאלי בדונם	שטחי בניה מירביים לשימושים עיקריים ולשטחי שירות				מספר קווי בנין	מספר קומות מרבית	הכסית קרקע מרבית ב-%
				שטח עיקרי ב-%		שטח שרות ב-%				
				מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע			
מרכזים לוגיסטיים	אפור+קווים אדומים	1-16	15	100	20	35	280	5	60	
אזור משולב למבני ציבור	פסים הים ירוק	600	20	100	20	35	280	3	50	
מתקן הנדסי	אפור+קווים סגולים	401-400	0.4	100	-	-	-	1	50	
שצ"פ	ירוק	100,101 103-110 113,114 116	0.1	-	-	10	10	1	10	
דרך חדשה	אדום	200-212	-	-	-	-	-	-	-	
זיקת הנאה ומנית	אדום + צלבים שחורים	700	-	-	-	-	-	-	-	
דרך קיימת	חום חול	300-301	-	-	-	-	-	-	-	

8. עקרונות גורמים ושיקולים בחוות הדעת

- "גישת ההשוואה העקיפה" בגישה זו שומת הקרקע למבני ציבור תיגזר משווי מ"ר קרקע מבונה בייעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ככל האפשר שעליו יופעלו מקדמי ההתאמה הנדרשים.
- מיקום הנכס באזור הלוגיסטי לב הארץ בכפר קאסם ומיקומו היחסי בסביבתו הקרובה.
- דמי שכירות של נכסים דומים בסביבה הקרובה לנכס נשוא השומה, תוך התאמות לנכס נשוא חוות הדעת.
- אומדן עלויות בניה ורמת מחירים באזור בסביבת הנכס.
- קווים מנחים של מועצת שמאי מקרקעין אשר קובעים כי דמי השכירות למבני ציבור ייגזרו משיעורי התשואה המקובלים בנכסים עסקיים.
- לפי הקווים המנחים השומה תיגזר משווי לייעוד הדומה ביותר במהותו.

עיסא מאג'ד M.Sc.

שמאי מקרקעין מוסמך

עמוד 5

- נעזרתי בפסיקות של שמאים מכריעים בקביעת דמי שכירות חודשיים למ"ר.
- רמת הפיתוח בסביבה הקרובה.
- סקר שוק שערכתי בסביבת הנכס לדמי שכירות ראויים למשרדים באזור הנכס.

9. תחשיב

משרדים	מהות
45	דמי שכירות חודשיים למשרדים למ"ר בש"ח
540	דמי שכירות לשנה למ"ר בש"ח
8%	שיעור היוון
6750	שווי למ"ר בנוי בש"ח
5400	ניכוי רווח יזמי (1.25) בש"ח
4600	עלות הקמה למ"ר בש"ח
800	סה"כ שווי למ"ר קרקע מבונה בש"ח
1275	שטח מבונה ל1.0 דונם בחלקה 46 במ"ר כ-
867000	שווי דונם בהפחתה 15% ליעוד למבני ציבור בש"ח
43350	דמי שכירות שנתיים (שיעור היוון 5%) בש"ח
611000	חכירה ל 25 שנים (שיעור היוון 5%) בש"ח
788000	חכירה ל 49 שנים (שיעור היוון 5%) בש"ח

10 ההערכה

לאור האמור לעיל ובכפוף לגורמים ושיקולים, הנני מעריך דמי חכירה מהוונים ל 25 שנים לדונם קרקע בייעוד למבני ציבור שבנדון הנו בסביבות 611,000 ₪ לדונם (שש מאות ואחד עשר אלפים ₪ לדונם).

לאור האמור לעיל ובכפוף לגורמים ושיקולים, הנני מעריך דמי חכירה מהוונים ל 49 שנים לדונם קרקע בייעוד למבני ציבור שבנדון הנו בסביבות 788,000 ₪ לדונם שבע מאות ושמונים ושמונה אלפים ₪ לדונם).

הנני מצהיר בזה כי אין לי עניין אישי בנכס הנדון, וחוות דעתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעתי והכשרתי המקצועית

לראיה באתי על החתום

מאג'ד עיסא

שמאי מקרקעין