

אבנר גרון, M.A.  
שמאי מקרקעין, כלכלן, יועץ נדל"ן  
בניין כלל, משרד 845, רחוב יפו 97 ירושלים  
טל. 026249370 נייד 0528574178 פקס. 026241721  
[mgaron@netvision.net.il](mailto:mgaron@netvision.net.il)

**חוות דעת שמאית**  
**הערכת שווי קרקע מותנה ציפייה לתכנון עתידי**  
**שכונת מגורים**  
**תקן 22 שמאי ממשלתי ראשי**  
**בנימינה- גבעת עדה**  
**גוש 10127 חלקה 38**  
**(חלק אקוויוולנטי של רבע דונם מתוך החלקה)**

לכבוד  
עו"ד דני אטיאס, גל-און,  
סילבר-ראדו בע"מ

מכובדי,

**הנדון : הערכת שווי קרקע מותנה ציפיה לתכנון עתידי (תקן 22 שמאי ממשלתי ראשי), שכונת מגורים בנימינה גבעת עדה, גוש 10127 חלקה 38 (חלק אקוויוולנטי רבע דונם מתוך החלקה)**

התבקשתי על ידכם, להעריך את שווי זכויות הבעלות בשטח אקוויוולנטי של 1,000 מ"ר, במקרקעין שבנדון כפנויים מכל מחזיק, אדם וחפיץ במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון. ביקרתי באזור הנכס ביום שלישי יא' באייר תש"פ (5 במאי 2020) ולהלן הערכתי:

**ואלה פרטי השכלתי :**

2001 – M.A. מימון בינלאומי, שלוחת אוניברסיטת טורו קולג' – ניו-יורק, בירושלים.  
2000 - רישום בפנקס שמאי המקרקעין, רישיון מס' 838.  
1996 - ניהול נכסים ושמאות מקרקעין – המכללה למנהל בירושלים.  
1985 - 1983 B.A. במנהל עסקים, מימון, אוניברסיטת טאוסון סטייט, בולטימור מרילנד, ארה"ב.  
1982-1983 כלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת קלרק, ווסטר, מסצ'וסטס, ארה"ב.  
ספטמבר 1975 - יולי 1978 - ביה"ס ליד האוניברסיטה בירושלים.  
ספטמבר 1974 – יולי 1975 - ביה"ס התיכון האמריקאי בהאג.

**ואלה פרטי ניסיוני :**

2007– 2021 שמאי מקרקעין בעל משרד פרטי.  
2002 – 2007 מרכז נכסי הדיור הממשלתי בחשב הכללי באוצר. ניהול הנכסים שבבעלות הדיור הממשלתי.  
1990-2001 מנהל חברת הימנותא בע"מ חברת בת של קק"ל העוסקת בניהול נדל"ן, בנוי וקרקעות בהיקף גדול.  
1988-1989 עורך חוזים בבנק ירושלים למשכנתאות  
1987-1988 חשב מס בקרנות צדקה בסטייט סטריט בנק, בוסטון, מסצ'וסטס, ארה"ב  
1986-1987 סגן מנהל אגף הגבייה, בנק אוף בוסטון, בוסטון מסצ'וסטס  
2005-2007 שירות מילואים באגף התקציבים של פיקוד העורף, כולל עריכת שומות מקרקעין ותוכניות עבודה אסטרטגיות למקרקעין בשימוש פיקוד העורף.

## **1. זיהוי הנכס :**

הנכס נשוא השומה הינה קרקע חקלאית. ידועה כגוש 10127 חלקה 38. ממוקמת בתחום שיפוט מוניציפאלי בלב המועצה המקומית בנימינה- גבעת עדה. שטח החלקה – 13,653 מ"ר. מדרום לדרך אזורית מספר 653 מקשר לדרך 4 בנימינה מערבית לכפר גליקסון.

1.1 השטח הנישום מהווה נכון להיום קרקע חקלאית לפי תכנית מתאר מקומית בנימינה גבעת עדה.

1.2 המועצה המקומית בנימינה גבעת עדה בשיתוף הועדה המקומית שומרון מקדמים תכנית מתאר 353-0581801 החל על כל שטח המושבה כולל החלקה נשוא השומה.

## **2. המועד הקובע להערכה :**

יום הכנת חוות הדעת 10.5.2020. תוקף חוות הדעת שנה. לאחר מכן מומלץ להזמין עדכון.

## **3. מקורות המידע שעמדו לרשות מעריך השווי :**

- א. מידע תכנוני מאתר המועצה המקומית בנימינה גבעת עדה ומאתר רמ"י.
- ב. נסח טאבו צפייה מהאינטרנט מיום 28.4.2020 מפנקס הזכויות בלשכת רישום מקרקעין בחיפה.
- ג. הסכם שיתוף מיום 13.8.2019 בין סילבר ראדו בע"מ לבין אדמה 613 אל אל סי.
- ד. מפה של האזור ותצלומי אוויר מאתר החברה למיפוי ישראל בע"מ
- ה. מחירי השוואה שאספתי ממס שבח ומקורות נוספים.

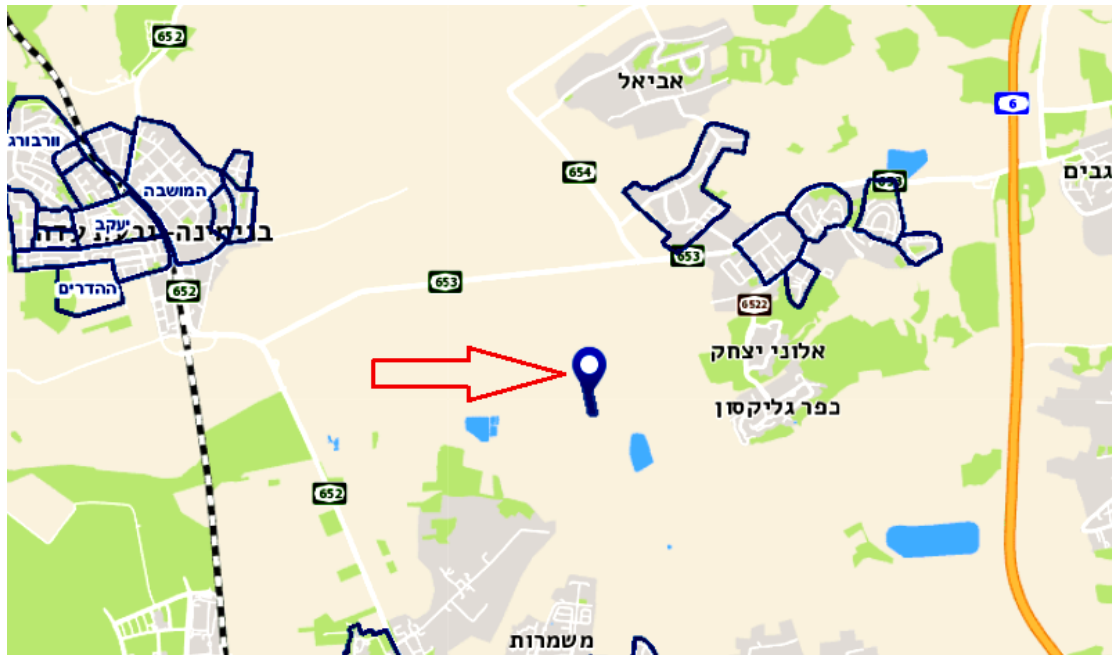
## **4. תיאור הסביבה:**

**בנימינה-גבעת עדה** היא מועצה מקומית בצפונה של מישור החוף. בנימינה הוכרזה כמועצה מקומית בשנת 1950. בשנת 2003 אוחדו הרשויות המקומיות בנימינה וגבעת עדה לכדי מועצה מקומית אחת. המושבה בנימינה, הקרויה על שם הברון בנימין אדמונד דה רוטשילד, נוסדה בידי בנים של עולי העלייה הראשונה שהתיישבו בה ב-1922. לאחר מלחמת העולם הראשונה הצטרפו קבוצות רבות למקום והוא גדל במהירות. בתחילה התבססה כלכלת המושבה על חקלאות, אך כיום חלק גדול מתושביה עובדים בגוש דן ומנצלים את הרכבת שמחברת אותה לשם. גבעת עדה הוקמה ב-1903 ונקראה על שם אשתו של הברון בנימין אדמונד דה רוטשילד עדלאידה (עדה). המושבה הוקמה על ידי שמונה משפחות, בעיקר בני זכרון יעקב. כלכלת המושבה התבססה בעיקר על חקלאות, כאשר לענבי היין היה חלק נכבד בה. גבעת עדה ממוקמת כ-5 ק"מ מזרחית לבנימינה.

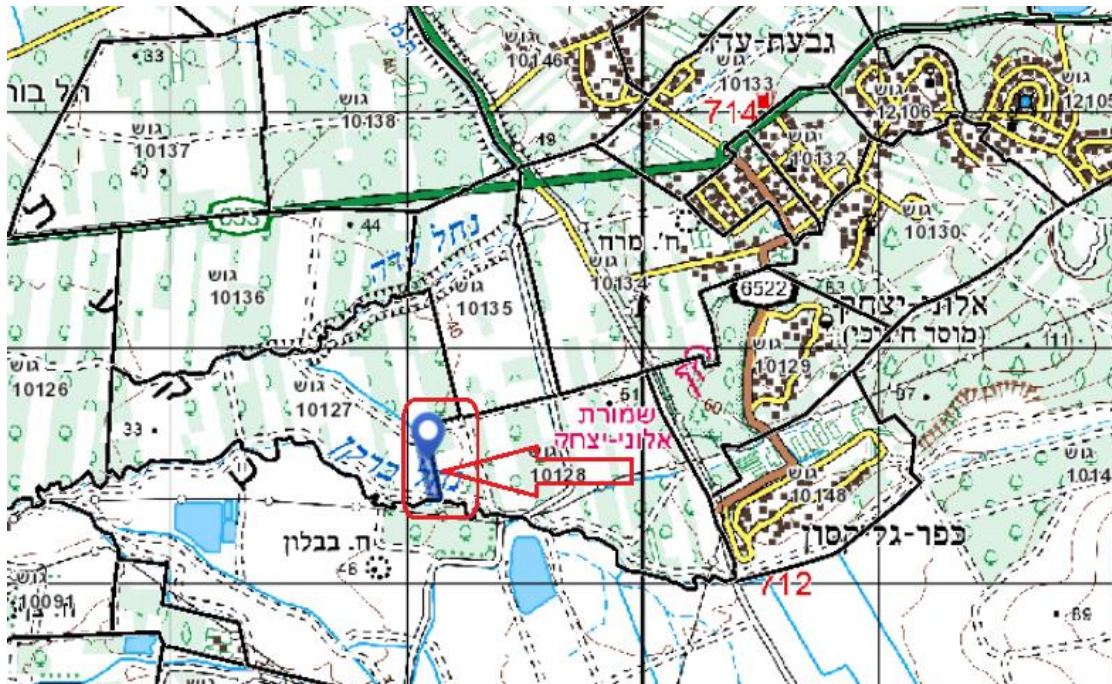
הנכס קרקע חקלאית ממוקם בלב המועצה המקומית בנימינה – גבעת-עדה. החלקה נמצאת מדרום לדרך אזורית מספר 653 המחבר ומקשר לדרך 4 בנימינה ומערבית לכפר גליקסון. באזור שטחים חקלאיים, מבנים חקלאיים ודרכי עפר.

4.1 שטח נשוא השומה נמצא בתחום שיפוט מרחב חיפה בוועדה מרחבית יישובי הברון (ועדת השומרון בעבר).

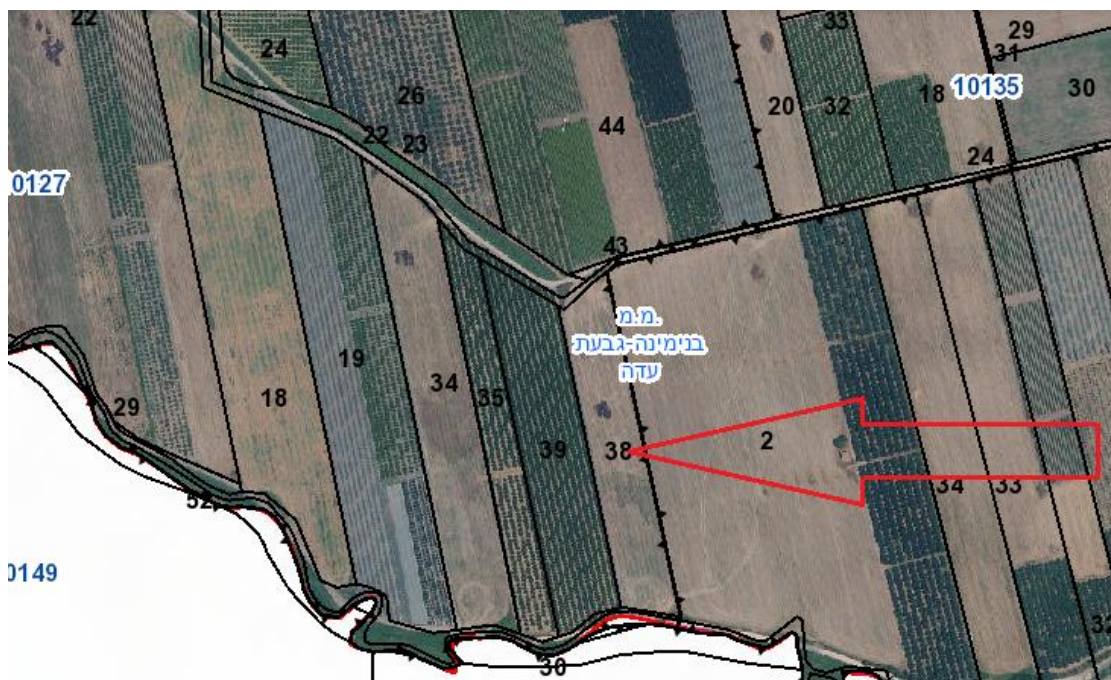
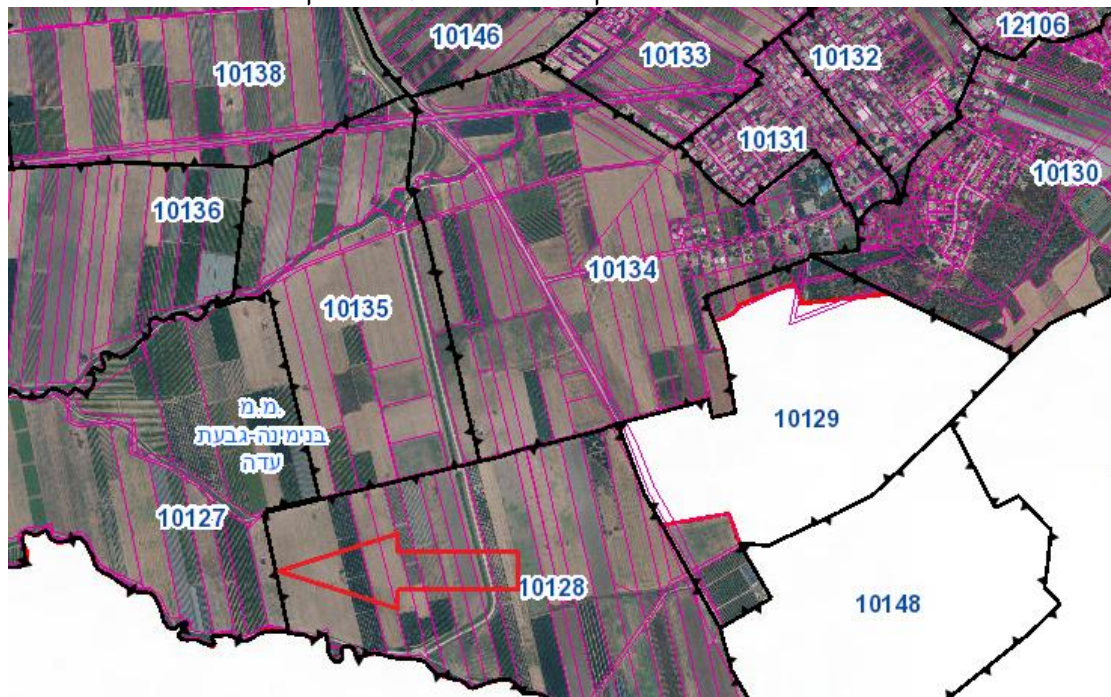
מפה של אזור הנכס מאתר החברה למיפוי ישראל בע"מ:



תרשים הסביבה מאתר החברה למיפוי ישראל בע"מ :



**תצלום אוויר של הגוש בו נמצאת החלקה מאתר המועצה המקומית:**

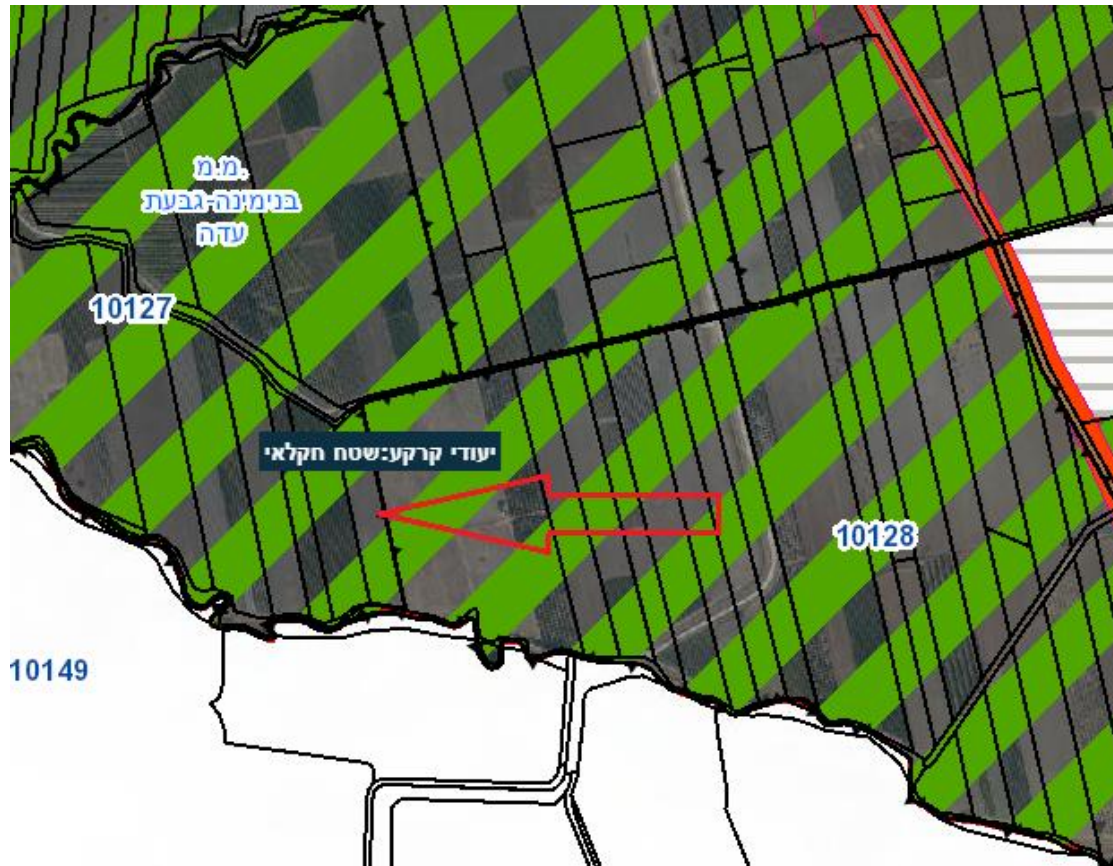


**5. תיאור המקרקעין:**

המקרקעין נשוא השומה נמצאים בשטח השיפוט בלב המועצה המקומית בנימינה-גבעת עדה באזור קרקע חקלאית. שטח החלקה – 13,653 מ"ר. החלקה מלבנית. נמצאת בקצה הדרומי של המועצה, מערבית לכפר גליקסון. לפי תכנית מתאר מקומית בנימינה גבעת-

עדה. המועצה המקומית בשיתוף הועדה המקומית השומרון מקדמים תכנית מתאר 353-058801. אשר חלה על כל שטח המושבה כולל החלקה נשוא השומה.

**6. מצב תכנוני:**



מספר גוש:	פרטי חלקה	מספר חלקה:
10127		38
מספר גוש	10127	
מספר חלקה	38	
יעוד	שטח חקלאי (מתוכנית ש/95)	
שטח	13653 מ"ר (שטח החלקה נלקח ממפת גוש של המרכז למיפוי ישראל)	

#### תוכניות למידע תכנוני

מספר תוכנית	שם התוכנית	סטטוס	תאריך הסטטוס
369/ש	שינוי לתכנית מתאר גבעת-עדה (ש/95)	בתוקף	31/03/1987
95/ש	תכנית מתאר גבעת-עדה	בתוקף	26/08/1982

#### זכויות בתוקף לחלקה

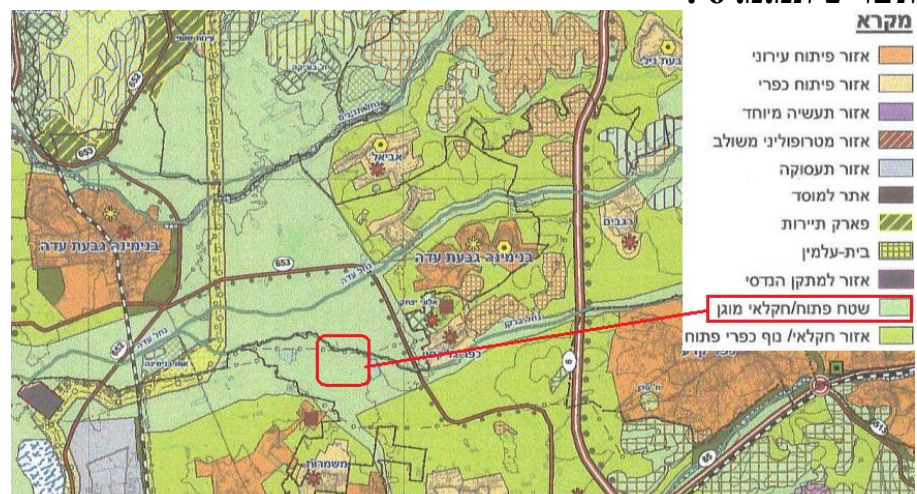
זכות	מתוכנית	מתאריך
בהתאם לתכנית מפורטת שתאושר	95/ש	26/08/1982
חממה:	95/ש	26/08/1982
הוראות כלליות:	95/ש	26/08/1982
תכליות:	95/ש	26/08/1982

#### ת.מ.א. 35 י.פ. 5474 מיום 27.12.05 :

תכנית זאת הינה תכנית המתאר הארצי המשולבת לבנייה לפיתוח ולישמור, אשר קודמה על ידי מנהל התכנון ואושרה על ידי הממשלה בסוף שנת 2005. מטרתה לתת מענה לצרכי הבנייה והפיתוח של המדינה.

תכנית מתאר מחוזית 6 (ת.מ.מ. 6) : החלקה נשוא השומה נמצאת בתחום תכנית מתאר מחוזית ת.מ.מ. 6 אשר אושרה על ידי המועצה הארצית לתכנון ביום 16.10.12. התכנית מסווגת את החלקה באזור חקלאי מוגן פתוח שגובל מצפון בשטח מסווג כאזור פיתוח עירוני.

#### תשריט ת.מ.מ. 6 :

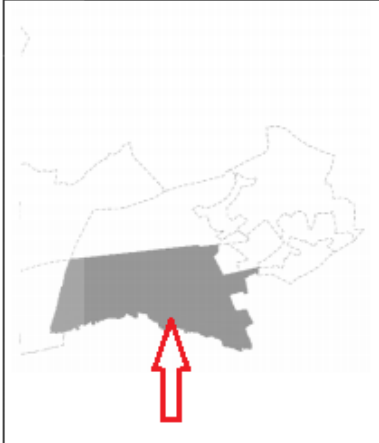


### **תכנית בהפקדה תכנית מתאר בנימינה גבעת עדה 353-0581801.**

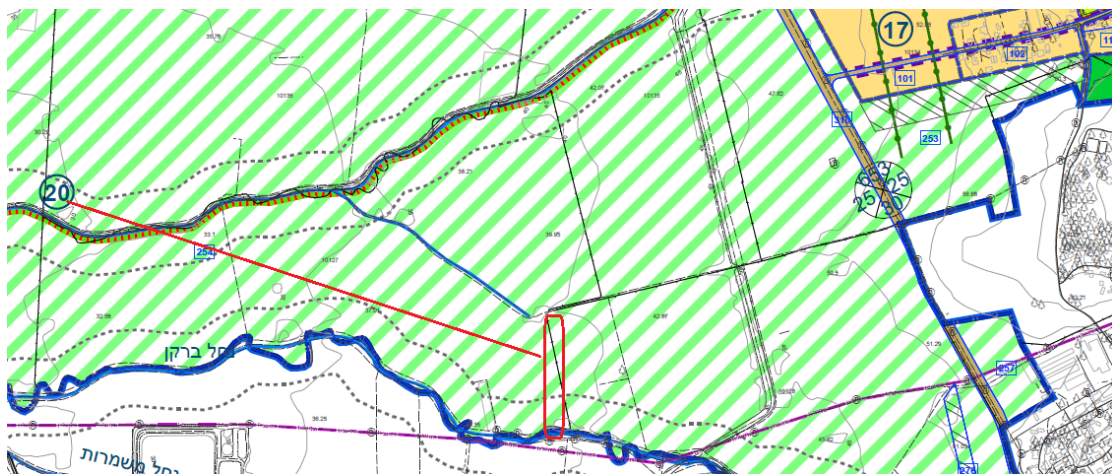
החל משנת 2015 צוותות תכנון בהנחית מועצה מקומית בנימינה גבעת עדה בעבודות תכנון ארוך טווח לגיבוש חזון לתכנית מתאר להרחבת הישוב. נבחרו מספר חלופות שמתגבשת בתכנית מתאר מקומית כוללנית 353-0581801. נוסח התכנית מעודכנת מיום 9.01.19. ניתן למצוא באתר המועצה המקומית בנימינה גבעת עדה. וכן, במינהל התכנון. להלן עיקרי התכנית והשפעה נשוא חוות הדעת. תכנית המתאר מאפשרת הגדלת קיבולת האוכלוסייה עד 34,000 תושבים. מתוכם עד כ- 25,600 תושבים בבנימינה ועד כ- 8,400 תושבים בגבעת עדה. תוספת של כ- 4,000 יחידות דיור על המלאי הסאטוטורי המאושר (כ- 5,500 יח"ד). מתוכם כ- 3,100 יח"ד בבנימינה וכ- 900 יח"ד בגבעת עדה. צפיפות האוכלוסיה המוצעת בתכנית היא 1385 נפש לקמ"ר. ביחס לתחום התכנית, לעומת צפיפות קימת כ- 630 נפש לקמ"ר. התכנית מציע פיתוח מערכות ציבוריות מרחביות, הנשענות על הטבע הסובב והמיקום הגיאוגרפי. תוך שימור האיזון העדין בין פיתוח עירוני לבין שימור המרחב הפתוח. בבנימינה: פיתוח שכונות מגורים חדשות בבניה מרקמית במערב הישוב. זיקה לתחנת הרכבת המתוכננת להסטה ממרכז הישוב אל מערבו. בצמוד וממזרח לדרך מספר 4. פיתוח אזור תעסוקה חדש סביב תחנת הרכבת העתידית בדרך מספר 4 בהרחבת אזור התעסוקה הקיים. הסטת תנועה עוברת מלב הישוב באמצעות רחוב מאסף, המוצע ממערב לבינוי הקיים. הדגשת רשת רחובות עירוניים בין המושבה הוותיקה לבין תחנת הרכבת, באמצעות שימושים מעורבים, תוספת זכויות בנייה בשבילי אופניים. פיתוח פארק ישובי בשטח מסילת הרכבת המתפנה (לאחר הסתתה מערבה). עם שימושים מעורבים לאורכו, לאיחוי שתי אונות הישוב המפוצל כיום.

<b>תכנית מס' 353-0581801</b>
<b>שם תכנית: תכנית מתאר מקומית כוללנית בנימינה – גבעת עדה</b>
<b>2. מטרות התכנית</b>
א. יצירת מסגרת תכנונית להתפתחות בנימינה גבעת עדה למועצה מקומית בת כ-34,000 תושבים, תוך מינוף חוזקותיה כחלק בלתי נפרד מבקעת הנדיב.
ב. העצמת הזהות המקומית הייחודית של המועצה המקומית, הממוקמת בלב שטחים חקלאיים ומשאבי טבע.
ג. יצירת תשתית תכנונית לאיחוי שני חלקי בנימינה לאחר הסטת הרכבת מערבה.
ד. יצירת שלד יישובי ברור המחבר את שכונות המגורים, בדגש על רציפות בין מרכז הישוב וחלקיו השונים באמצעות פיתוח הרחובות הראשיים כמרחב ציבורי שוקק, רציף ומגוון המוזן ממערכת הסעת המונים וממערכות תנועה א-מוטוריות.
ה. פיתוח שכונות מגורים חדשות בסמוך למרכזי הכובד של הישובים ומערך מגוון של שטחים ציבוריים משולבים בשלד העירוני.
ו. שדרוג מערך התנועה והתחבורה, בדגש על פיתוח תחבורה ציבורית, חיזוק קשרי הולכי רגל בין חלקי הישוב השונים וחיזוק הקשר למערך התנועה האזורי.
ז. חיזוק חוסנה הכלכלי של המועצה המקומית, באמצעות הקמת אזור תעסוקה בזיקה לתחנת הרכבת החדשה ועיבוי אזור התעסוקה הקיים בדרום בנימינה.
ח. פיתוח אזור תעסוקה כרמל בהתאמה למיקומו ולרגישות הסביבתית של השטחים סביבו.



<b>מתחם 20 – קרקע חקלאית</b>		<b>4.2.20</b>			
<b>תיאור המתחם</b>		<b>4.2.20.1</b>			
	<p>שטח המתחם : כ- 3,800 ד'.</p> <p>המתחם ממוקם בלב המועצה המקומית, מדרום לדרך אזורית 653.</p> <p>מצב קיים :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ שטחים חקלאיים מעובדים.</li> <li>▪ עורק נחל עדה.</li> </ul> <p>מצב מוצע :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ שימור נוף בקעת הנדיב כקרקע חקלאית מעובדת.</li> <li>▪ מרחב חיפוש למבנים חקלאיים.</li> <li>▪ טיילת לאורך נחל עדה.</li> </ul>				
	<b>נתונים כמותיים למתחם – עיקרי ושירות</b>		<b>4.2.20.2</b>		
	<b>נושא</b>	<b>יחידת מידה</b>	<b>תוספת למאושר</b>	<b>סה"כ</b>	<b>הוראות</b>
	מבנים חקלאיים	מ"ר	15,000	15,000	

### הקרקע נשואת השומה במתחם 20 ביעוד חקלאי



## 7. מצב משפטי :

נסח טאבו אשר הופק באמצעות האינטרנט ב-28/4/2020:

העתק רישום מפנקס הזכויות, לשכת רישום מקרקעין חיפה. גוש 10127, חלקה 38. המספרים הישנים של החלקה 10127/21. רשות – בנימינה- גבעת עדה. שטח החלקה – 13,653 מ"ר.

### בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
72120/2019/1	29/12/2019	מכר	סילבר ראדו בע"מ	חברה	513841023
<b>החלק בנכס</b>					
8653 / 13653					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
72120/2019/1	29/12/2019	מכר	אדמה 613 אל אל סי	חברה	560036543
<b>החלק בנכס</b>					
5000 / 13653					

### הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
72120/2019/3	29/12/2019	הערה	מס רכישה חדרה
הערות: הערה לפי סעיף 16(ז)(1) לחוק מיסוי מקרקעין בגין חוב/חובות מס רכישה			
על הבעלות של: אדמה 613 אל אל סי			

## 8. שיטות מקובלות להערכת שווי – המתודולוגיה באומדן הערכת שווי זו :

קיימות שלוש שיטות עיקריות להערכת שווי שוק של נכסי מקרקעין :

**שיטת ההשוואה :** השיטה מבוססת על הערכת שווי שוק של נכס מקרקעין, על ידי השוואתו לעסקאות שנעשו בנכסים אחרים, הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים, מצבם המשפטי, מצבם התכנוני ועוד. את ההשוואה צריך לעשות קרוב ככל שניתן מבחינת הזמן. כאשר אין נכסים כאלה בנמצא ניתן להשוות לנכסים אחרים ולעשות את ההתאמות הנדרשות.

**שיטת היוון ההכנסות :** בשיטה זו מדמים את הנכס לעץ הנותן פירות. שווי הנכס נקבע על ידי היוון ההכנסה המתקבלת או עשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת היוון נעשית לפי שער ריבית ששיעורו נקבע בהתאם לאופי ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס וכן, בתשומות העבודה שצריך להשקיע על מנת להשכיר את הנכס ולגבות את שכר הדירה.

**שיטת העלויות (השווי הפיזי) :** שווי השוק של נכס לפי שיטה זו יוערך לפי העלות האלטרנטיבית להקמת נכס הדומה לנכס המוערך או אפילו העלות של הנכס עצמו. לפי שווי זה מעריכים את עלות הבנייה, עלות הקרקע, היזמות ומיסים החלים על הנכס. מעלות זו מפחיתים פחתים פיזיים ותכנוניים שנגרמו לנכס מאז נבנה ועד ליום ההערכה. הרציונאל לשיטה זו היא ההנחה שהיזם לא יבנה נכס שעלות הבנייה שלו גבוהה משווי השוק שלו.

## המתודולוגיה ששימשה באומדן הערכת שווי זו :

חוות הדעת נעשתה לפי כללי תקן 22 של השמאי ממשלתי הראשי. כאשר השווי כזמין נעשה על פי גישת החילוף.

## 9. גורמים ושיקולים :

- א. **מיקום** : הקרקע נמצאת בתחומי המועצה המקומית בנימינה- גבעת עדה, מערבית לכפר גליקסון. דרומית לכביש 653.
- ב. **מצב משפטי** : הקרקע רשומה בטאבו בבעלות פרטית יש להדגיש כי בעלות פרטית טובה בהרבה מבעלות קרקע חקלאית של רשות מקרקעי ישראל. זאת, היות ואין צורך בהסכמת רמ"י ותשלום דמי הסכמה בעת שינוי ייעוד מחקלאי למגורים.
- ג. **גודל השטח** : על פי בקשת מזמין השומה הוערך שטח אקוויוולנטי של 250 מ"ר.
- ד. **מצב תכנוני** : השטח כרגע מסומן כשטח חקלאי פתוח (שטח ירוק). ובת.מ.א. 6 מיועדת לשטח חקלאי מוגן. בתכנית כוללנית בנימינה-גבעת עדה יש ציפייה להגדלה של הישוב לכ- 34,000 תושבים. בת.מ.א. 35 הקרקע נכללת במרקם שמור משולב כמו כל שטח המושבה.
- ה. **ציפייה** : שומה זאת, היא מותנית ציפייה לכך, שבעתיד יהיה תכנון למגורים. זאת, בגלל הגידול המתמיד באוכלוסיית ישראל והצורך בשטחי מגורים. היות והיום כבר לא מעוניינים גופי התכנון בבתים צמודי קרקע. יצאתי מנקודת הנחה כי הקרקע תוכנן לבנייה רוויה למגורים לפי צפיפות של 8 יחידות לדונם נטו. להערכתי מדובר על תקופה של כ- 15 שנה עד שתהיה תכנית ממנה ניתן להוציא היתרי בנייה.
- ה. **הפקעות** : בעת הכנת התכנית לאיחוד וחלוקה מופקעים שטחים לצרכי ציבור. על פי החוק ניתן להפקיע עד 40% ללא תשלום פיצויים. אך, בתוכניות בדרך כלל מופקעים שטחים גדולים יותר והבעלים מפוצים בזכויות בנייה מוגדלות.
- ה. **איחוד וחלוקה על פי הלכת אירני** : העיקרון המנחה לצורך השומה הינו על פי האמור בהלכת אירני ועל פי סע' 122 (1) ו- 122 (2) לחוק התכנון והבנייה :
- (1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.

(2) שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים.

## 1. תחשיב שווי הקרקע בגוש 10137 חלקה 24 לפי רבע זונם (250 מ"ר):

1.1 חלופה א' לפי גישת ההשוואה :  
שווה לפי 65,000 ₪ ללא מע"מ ככל שחל.

1.2 שווי קרקע ליחידה זמינה כולל מע"מ וללא דחיה לפי גישת השווי הפיזי:

שווי יחידת דיור	2,500,000 ₪
הפחתה של רווח יזמי 20%	2,000,000 ₪
עלות בנייה כולל שטחים ציבוריים כולל אגרות לפי 7,000 ₪ למ"ר	(900,000) ₪
עלות פיתוח ליחידה	( 50,000) ₪
הוצאות תכנון פיקוח, יועצים וכו' ליחידה	(50,000) ₪

שווי קרקע ליח"ד זמינה	₪1,000,000
היטל השבחה ובצ"ם לפי אומדן	(₪375,000)
שווי כזמין תכנונית לבנייה	₪625,000

על הנכס ניתן יהיה לבנות כ- 4 יחידות לאחר הפקעה. שווי כזמין 2,500,000 ₪ לדונם. מוערך פרק זמן של כ- 15 שנה עד לתוכנית המפשירה למגורים.

### 11. ההערכה:

לאור האמור לעייל הנני מעריך את שווי זכויות הבעלות בחלקה נשוא השומה, בשטח אקוויוולנטי רבע דונם (250 מ"ר) מ"ר כדלהלן:

א. חלופה א' לפי גישת ההשוואה: שווי להיום בגבולות 65,000 ₪ ללא מע"מ שבמידה וחל הוא על חשבון הקונה.

ב. חלופה ב' לפי גישת השווי הפיזי (העלויות): שווי "שומה מבוססת הנחה" המושתתת על הנחת העבודה כי בעתיד תאושר תכנית מפורטת אשר תאפשר מימוש בניה על הקרקע לפי דונם אקוויוולנטי: בגבולות 2,500,000 ₪. כאשר רבע דונם (250 מ"ר) הינו 625,000 ₪

הערה: שומה זאת היא לשימושו הבלעדי של מזמין ואין לצד ג' שום רשות לעשות שימוש בשומה זאת ללא אישור בכתב מהח"מ. הנני להצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס דנן וכי הערכת זו נעשתה לפי מיטב ניסיוני, ידיעותי שיקוליי המקצועיים.

ולראיה באתי על החתום,

אבנר גרון  
שמאי מקרקעין  
רישיון מס' 838

