

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

חוות דעת שמאית
הערכת שווי קרקע מותנה ציפייה לתכנון עתידי
שכונת מגורים
תקן 22 שמאי ממשלתי ראשי
בנימינה- גבעת עדה
גוש 10126 חלקה 16
(חלק אקוויוולנטי של רבע דונם מתוך החלקה)

לכבוד
משרד עו"ד דני אטיאס- גל-און תל אביב
חברת סילברדו בע"מ

מכובדי,

הנדון : הערכת שווי קרקע מותנה ציפיה לתכנון עתידי (תקן 22 שמאי ממשלתי ראשי), שכונת מגורים בנימינה גבעת עדה, גוש 10126 חלקה 16, חלק אקוויוולנטי רבע דונם מתוך החלקה)

התבקשתי על ידכם, להעריך את שווי זכויות הבעלות בשטח אקוויוולנטי של 250 מ"ר, במקרקעין שבנדון כפנויים מכל מחזיק, אדם וחפץ 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.
1983 - 1985 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 :

2007–2022 שמאי מקרקעין בעל משרד פרטי.
2002 – 2007 מרכז נכסי הדיור הממשלתי בחשב הכללי באוצר. ניהול הנכסים שבבעלות הדיור הממשלתי.
2005-2007 שירות מילואים באגף התקציבים של פיקוד העורף, כולל עריכת שומות מקרקעין ותוכניות עבודה אסטרטגיות למקרקעין בשימוש פיקוד העורף.
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

1. זיהוי הנכס :

הנכס נשוא השומה הינה קרקע חקלאית. ידועה כגוש 10126 חלקה 16 ממוקמת בתחום שיפוט מוניציפאלי בלב המועצה המקומית בנימינה- גבעת עדה. 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 26.1.2022. 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 8.10.2021 מפנקס הזכויות בלשכת רישום מקרקעין בחיפה.

ג. מפה של האזור ותצלומי אוויר מאתר החברה למיפוי ישראל בע"מ

ד. מחירי השוואה שאספתי ממס שבה ומקורות נוספים.

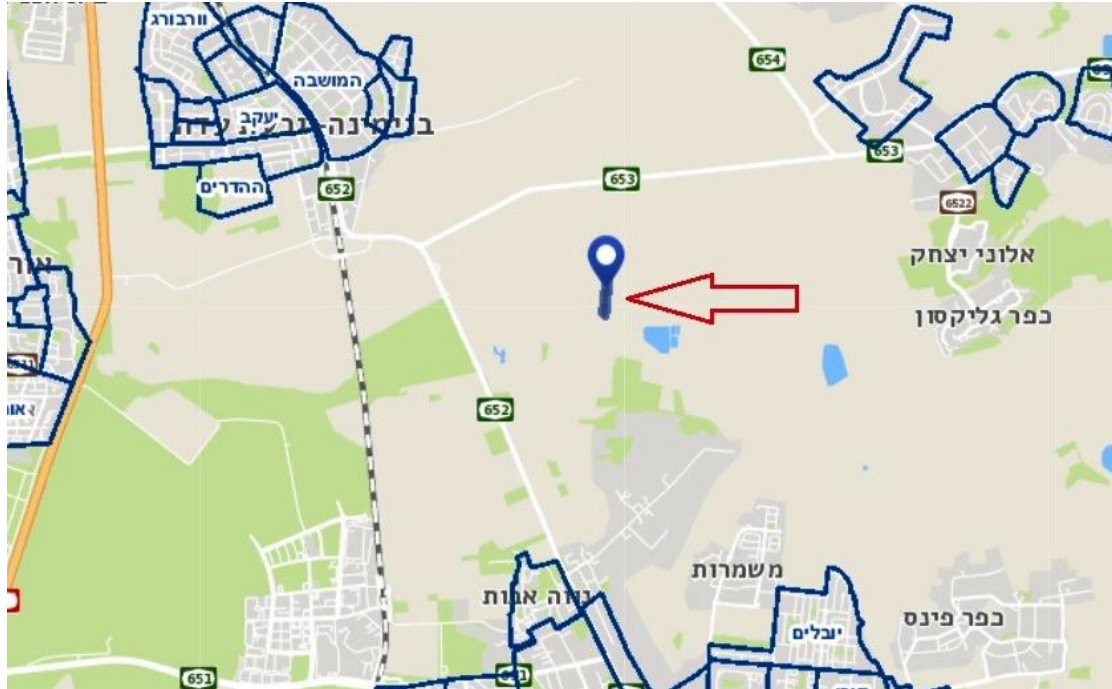
4. תיאור הסביבה:

בְּנִימִינָה-גְּבֻעַת עֵדָה היא מועצה מקומית בצפונו של מישור החוף. עברה מאז אמצע שנות התשעים תנופת פיתוח עירה ונהנית מרמת ביקוש גבוהה הנובעת מאורח החיים הייחודי, מאיכות החיים ומנגישות נוחה לכביש החוף ובמיוחד לתחנת הרכבת הפרברית הפעילה והיעילה. 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.

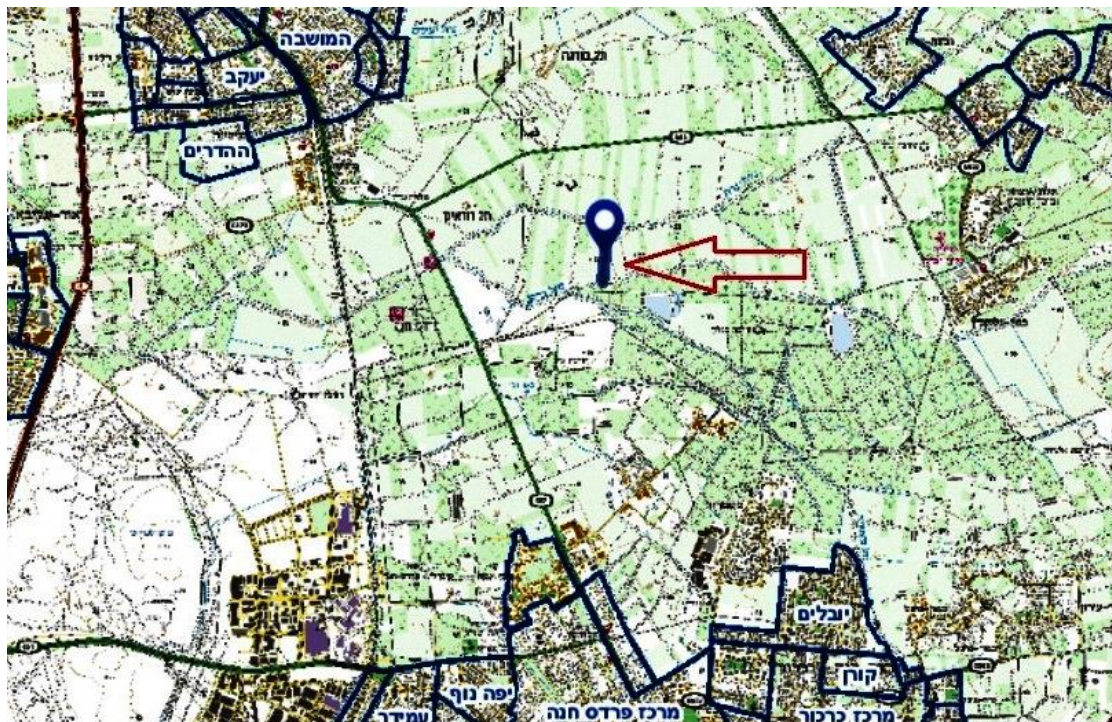
הנכס קרקע חקלאית ממוקם בלב המועצה המקומית בנימינה – גבעת-עדה. החלקה נמצאת מדרום לדרך אזורית מספר 653 המחבר ומקשר לדרך 4 בנימינה ומערבית לכפר גליקסון. באזור שטחים חקלאיים, מבנים חקלאיים ודרכי עפר.

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

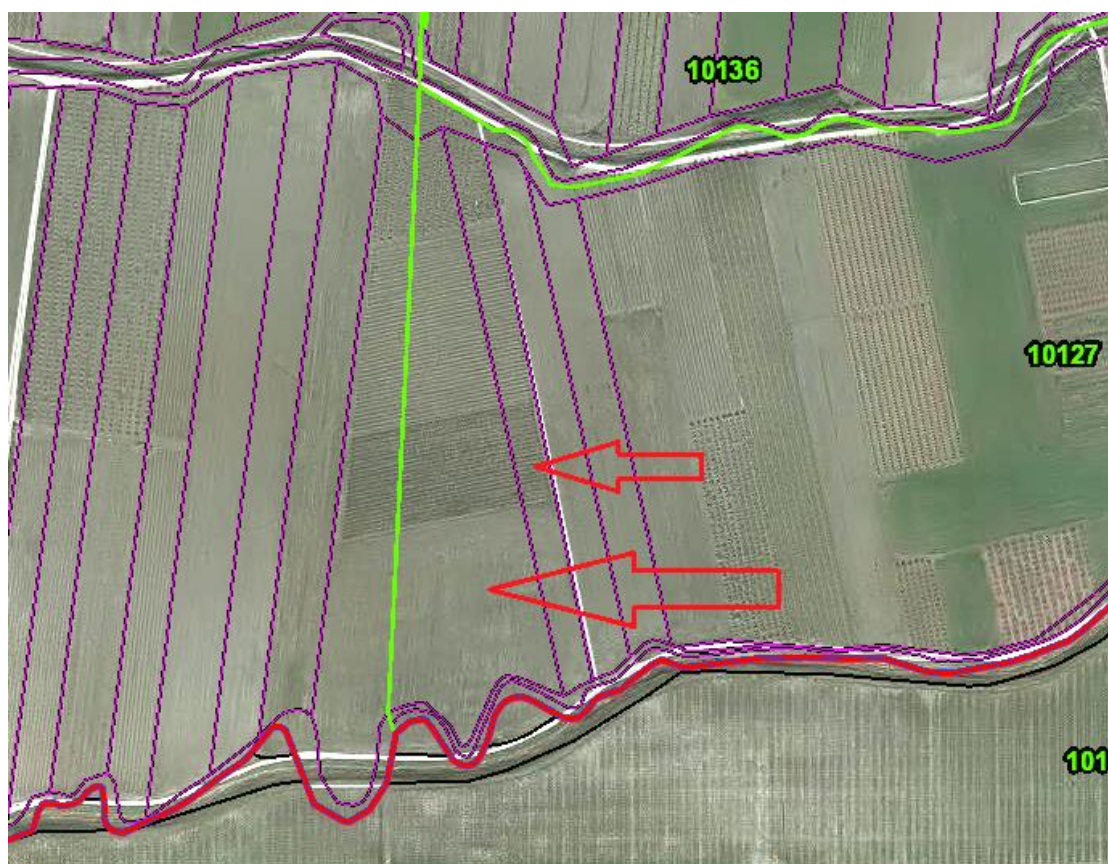
מפה של אזור הנכס מאתר החברה למיפוי ישראל בע"מ:

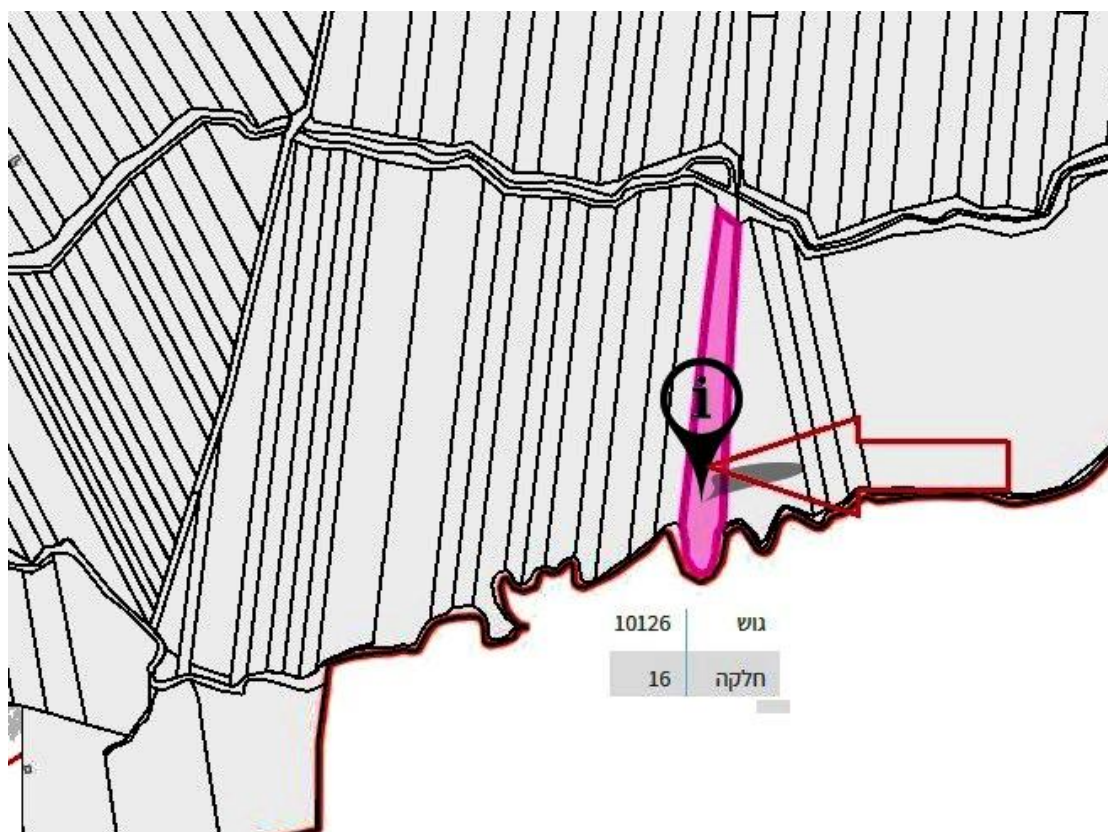


תרשים הסביבה מאתר החברה למיפוי ישראל בע"מ :



תצלום אוויר של הגוש בו נמצאות החלקות מאתר המועצה המקומית:

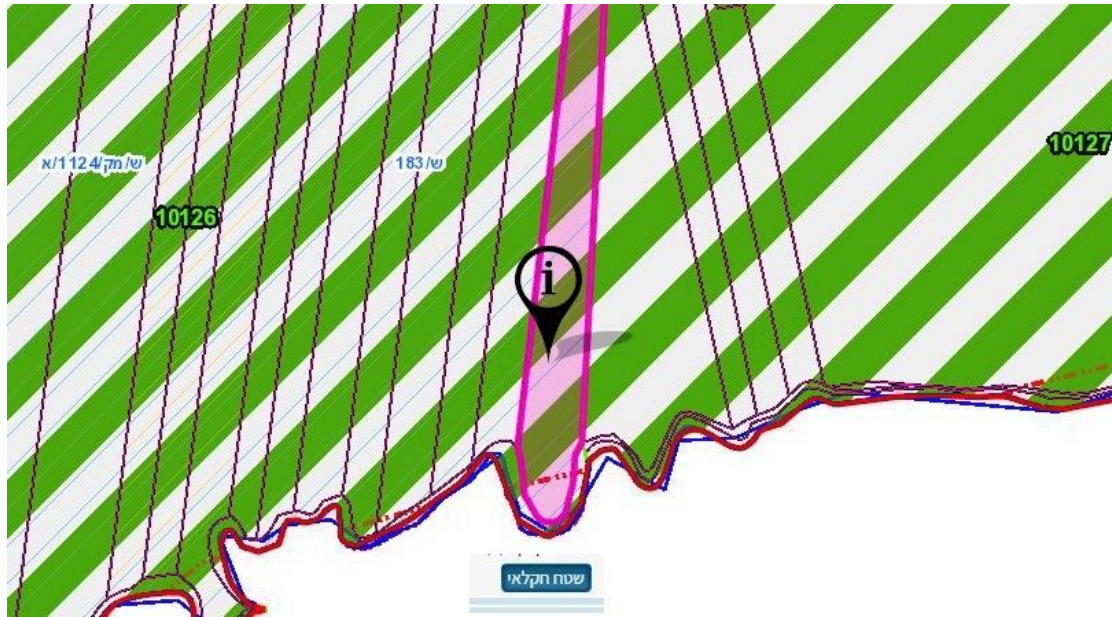




5. תיאור המקרקעין:

המקרקעין נשוא השומה נמצאים בשטח השיפוט בלב המועצה המקומית בנימינה-גבעת עדה באזור קרקע חקלאית. שטח החלקה – 18,522 מ"ר. חלקה מלבנית מוארכת, נמצאות 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:



הקרקע ביעוד חקלאי

מספר חלקה:	פרטי חלקה	מספר גוש:
16		10126
	שטח חקלאי (מתוכנית ש/95)	יעוד
	18522 מ"ר (שטח החלקה נלקח ממפת גוש של המרכז למיפוי ישראל)	שטח

תוכניות למידע תכנוני

מספר תוכנית	שם התוכנית	סטטוס	תאריך הסטטוס
ש/369	שינוי לתכנית מתאר גבעת-עדה (ש/95)	בתוקף	31/03/1987
ש/95	תכנית מתאר גבעת-עדה	בתוקף	26/08/1982
ש/183	חוות ביוב גבעת-עדה 10126/24-26	בתוקף	23/11/1978

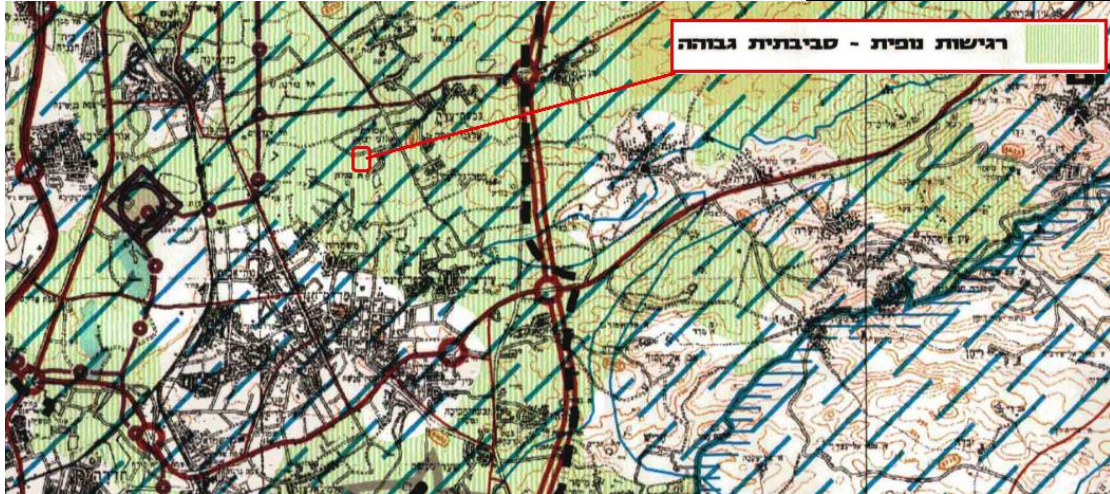
זכויות בתוקף לחלקה

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

ת.מ.א. 35 י.פ. 5474 מיום 27.12.05 :

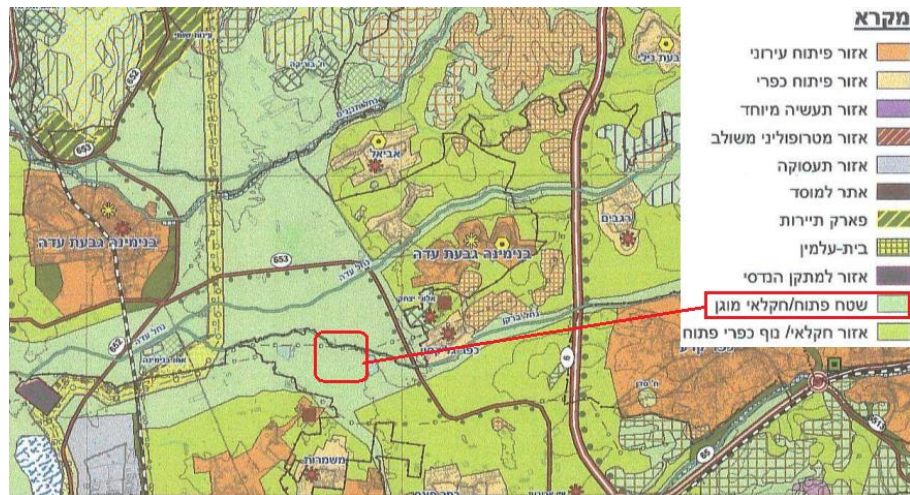
תכנית זאת הינה תכנית המתאר הארצי המשולבת לבנייה לפיתוח ולישמור, אשר קודמה על ידי מנהל התכנון ואושרה על ידי הממשלה בסוף שנת 2005. מטרתה לתת מענה לצרכי הבנייה והפיתוח של המדינה.

תכנית מתאר ארצית 35



תכנית מתאר מחוזית 6 (ת.מ.מ. 6) : החלקות 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 :



תוכנית 353-0581801 - תכנית כוללנית - בנימינה גבעת עדה

פרסום הפקדה ברשומות 19/10/21

תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות

מטרת התוכנית

א. יצירת מסגרת תכנונית להתפתחות בנימינה גבעת עדה למועצה מקומית בת כ-66,850-
תושבים (קיבולת נומינלית), תוך מינוף חוזקותיה כחלק בלתי נפרד מבקעת הנדיב.
ב. העצמת הזהות המקומית הייחודית של המועצה המקומית, הממוקמת בלב שטחים
חקלאיים ומשאבי טבע, כולל שימור המורשת הבנויה ונופי מורשת תרבות בתחום
התכנית.

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 היישובים ומערך מגוון של
שטחים ציבוריים משולבים בשלד העירוני.
ו. שדרוג מערך התנועה והתחבורה, בדגש על פיתוח תחבורה ציבורית, חיזוק קשרי הולכי
רגל בין חלקי היישוב 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.

רקע לתכנית

החל משנת 2015 צוותות תכנון בהנחית מועצה מקומית בנימינה גבעת עדה בעבודות תכנון
ארוך טווח לגיבוש חזון לתכנית מתאר להרחבת היישוב. נבחרו מספר חלופות שמתגבשת
בתכנית מתאר מקומית כוללנית 0581801-353. נוסח התכנית מעודכנת מיום 19.01.90.
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 היישוב. זיקה
לתחנת הרכבת המתוכננת להסטה ממרכז היישוב 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 היישוב 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 יישובי
בשטח מסילת הרכבת המתפנה (לאחר הסתתה מערבה). עם שימושים מעורבים לאורכו,
לאיחוי שתי אונות היישוב המפוצל כיום.

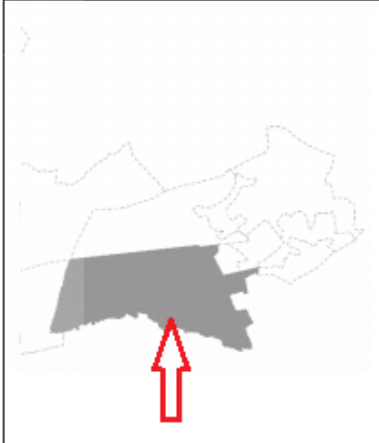
גרסה לסטטוס	פירוט		תאריך	תיאור
	הוראות	תשריט		
29	44		31/10/2021	עיון שר האוצר-התכנית לא טעונה אישור השר
29	44	תאריך פרסום: 19/10/2021. מס' ילקוט פרסומים: 9931. עמוד: 606. שנה עברית: התשפב.	19/10/2021	פרסום להפקדה ברשומות
29	44		17/10/2021	טיפול בתנאים להפקדה-התנאים מולאו
29	44		17/10/2021	פרסום מסח הודעה בדבר הפקדת תכנית באתר אינטרנט
24	34		14/04/2021	החלטה בדיון במועצה הארצית
11	15		10/02/2020	החלטה בדיון בהפקדה
11	15		12/12/2019	בדיקת תנאי סף-קיום תנאי סף
9	13		20/08/2019	קבלת תכנית

תכנית מס' 353-0581801

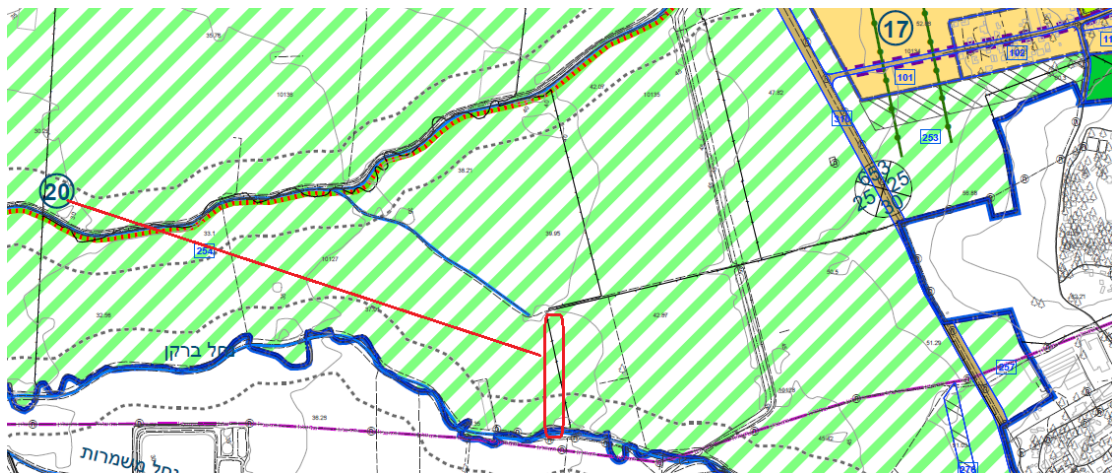
שם תכנית: תכנית מתאר מקומית כוללנית בנימינה – גבעת עדה

2. מטרת התכנית

- 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.

מתחם 20 – קרקע חקלאית		4.2.20			
תיאור המתחם		4.2.20.1			
	<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"> ▪ שטחים חקלאיים מעובדים. ▪ עורק נחל עדה. <p>מצב מוצע :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ שימור נוף בקעת הנדיב כקרקע חקלאית מעובדת. ▪ מרחב חיפוש למבנים חקלאיים. ▪ טיילת לאורך נחל עדה. 				
	נתונים כמותיים למתחם – עיקרי ושירות		4.2.20.2		
	נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
	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-8.10.2021:

תיאור הנכס					
רשיות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין			
מ. מ. גבעת עדה	18,522.00	מיר			
שטרי תיקון					
תיק/שטר	סוג תיק/שטר				
35795/2021/1	רשום שטף				
בעלויות					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
47119/2021/1	04/07/2021	מכר ללא תמורה	סלובטיצקי חנה	ת.ז.	003337250
החלק בנכס					
1 / 2					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
47119/2021/2	04/07/2021	עודף	סלובטיצקי אהוד	ת.ז.	009815317
החלק בנכס					
1 / 2					
הערות					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוסב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
29359/2021/1	04/05/2021	הערת אזהרה סעיף 126	סילבר ראדו בע"מ	חברה	513841023
הערות: התחייבות מיום: 13/04/2021					
על כל הבעלים					

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 ההוון 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 תתוכנן לבנייה רוויה למגורים לפי צפיפות של 8 יחידות לדונם נטו. להערכתו 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 10127 חלקה 16 לפי רבע דונם (250 מ"ר):

1.1 חלופה א' לפי גישת ההשוואה :

שווה לרבע דונם (250 מ"ר) לפי 85,000 ₪ ללא מע"מ ככל שחל.

11.2 שווי קרקע ליחידה רבע דונם (250 מ"ר) 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 רבע דונם (250 מ"ר) בגבולות 85,000 ₪ ללא מע"מ שבמידה וחל הוא על חשבון הקונה.

ב. חלופה ב' לפי גישת השווי הפיזי (העלויות): שווי "שומה מבוססת הנחה" המושתת 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



