

אבנר גרון, M.A.  
שמאי מקרקעין, כלכלן, יועץ גדל"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 10137 חלקה 2**  
**(חלק אקוויוולנטי של רבע דונם מתוך החלקה)**

ירושלים ז' בסיון תשפ"ב  
6 ביוני 2022  
ש.מ. 16/2021

לכבוד  
עו"ד דני אטיאס גל-און  
סילבר- רדו בע"מ ח.פ. 51384023  
תל אביב

מכובדיי,

**הנדון : הערכת שווי קרקע מותנה ציפייה לתכנון עתידי (תקן 22 שמאי ממשלתי ראשי), שכונת מגורים, בנימינה- גבעת עדה, גוש 10137 חלקה 2 (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 רביעי ב' סיון תשפ"ב (1 ביוני 2022) 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 :**

2007–2022 שמאי מקרקעין בעל משרד פרטי.  
2007 – 2002 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 הוא קרקע חקלאית – החלקה ידועה כגוש 10137 חלקה 2. ממוקם בלב המועצה המקומית בנימינה - גבעת עדה. שטח החלקה – 20,437 מ"ר. מצפון לדרך אזורית מספר 653. נשוא השומה 250 מ"ר אקוויוולנטי. ושייכת למרחב התכנוני של הוועדה המקומית ישובי הברון חיפה.

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

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

## **2. המועד הקובע להערכה :**

יום הכנת חוות הדעת 6.6.2022 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 11.5.2022 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.

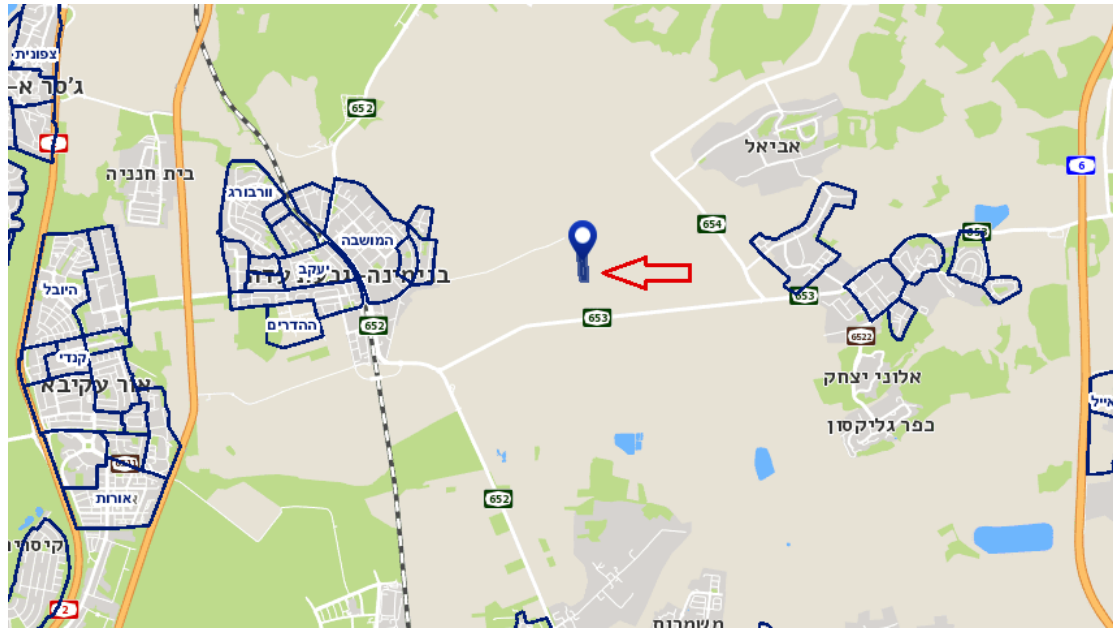
## **4. תיאור הסביבה:**

**בנימינה-גבעת עדה** הינה מועצה מקומית בצפונו של מישור החוף. עשרה קילומטרים מצפון לעיר חדרה וכ- 5 קילומטר מדרום לזיכרון יעקב. בנימינה הוכרזה כמועצה מקומית בשנת 1950. בשנת 2003 אוחדו הרשויות המקומיות בנימינה וגבעת עדה לכדי מועצה מקומית אחת ושטחן הוא כ- 24,400 דונם. 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 זיכרון יעקב. כלכלת המושבה התבססה בעיקר על חקלאות, כאשר לענבי היין היה חלק נכבד בה. גבעת עדה ממוקמת כ-5 ק"מ מזרחית לבנימינה.

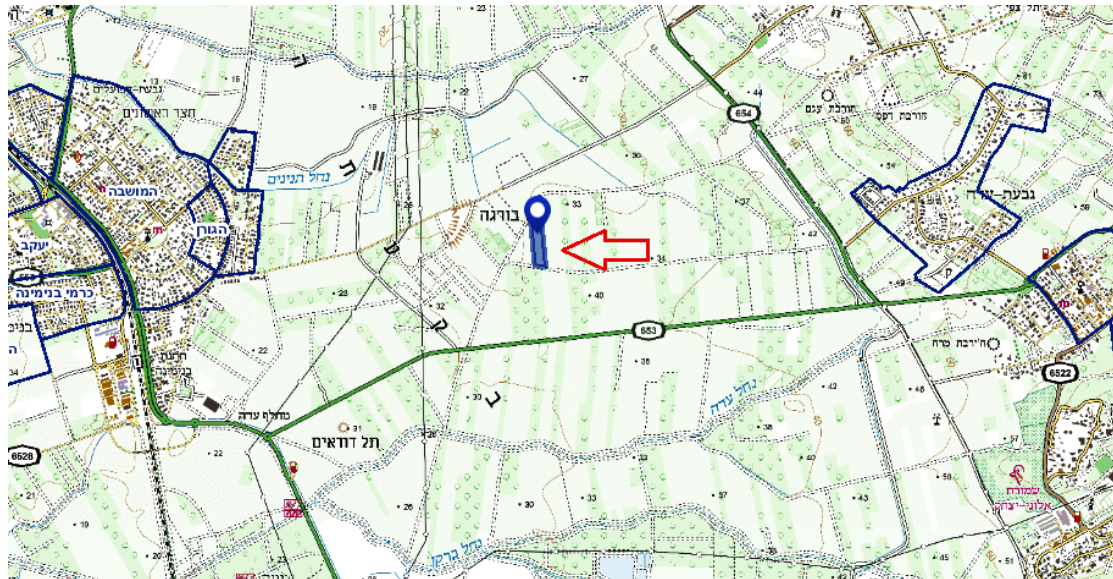
הנכס קרקע חקלאית ממוקם בלב המועצה המקומית בנימינה – גבעת-עדה. החלקה נמצאת מצפון לדרך אזורית מספר 653 המחבר ומקשר לדרך 4 בנימינה. באזור שטחים חקלאיים, מבנים חקלאיים ודרכי עפר.

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:**

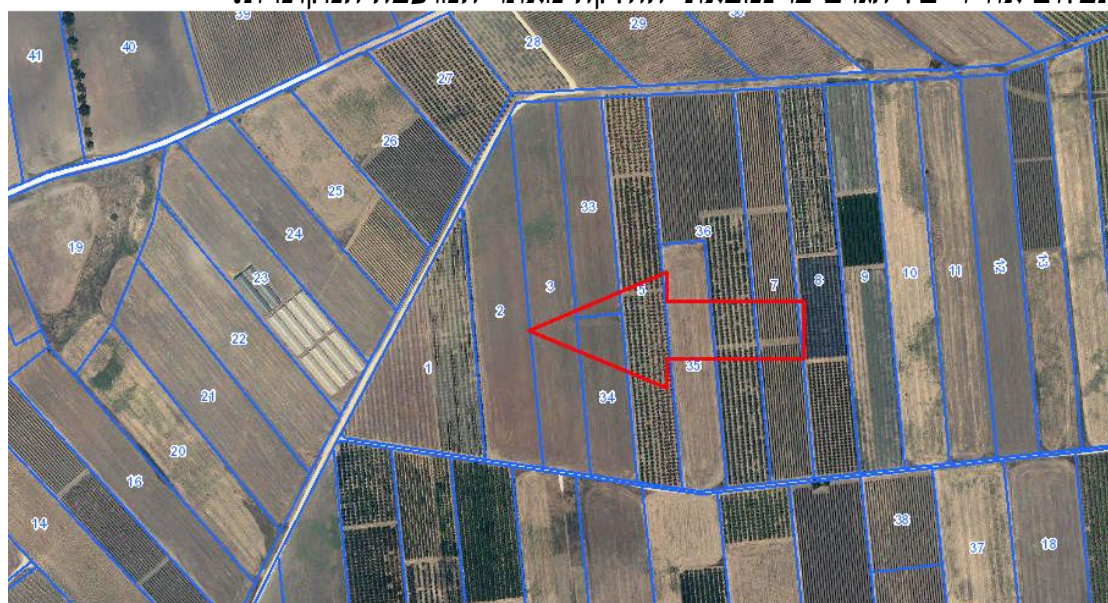


**תרשים הסביבה מאתר החברה למיפוי ישראל בע"מ :**





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



**5. תיאור המקרקעין:**

המקרקעין נשוא השומה נמצאים בשטח השיפוט של המועצה המקומית בנימינה- גבעת עדה באזור חקלאי. שטח החלקה – 20,437 מ"ר. החלקה מלבנית. נמצאת במרכז תחום המועצה, מצפון לכביש 653 דרך אזורית המקשרת לדרך 4 בנימינה, ומזרחית לאתר תל בורגה.

תל בורגה הוא אתר ארכאולוגי בבקעת הנדיב, ממזרח למושבה בנימינה שבשרון. האתר הוא מתחם סגלגלי ששטחו כ-250 דונם וכיום כולו מכוסה מטעים. המתחם מוקף סוללה מלאכותית בה נמצאו שרידים של חומה ולפחות שני מגדלים. המתחם מתוארך על פי החרסים שנמצאו בו לתקופת הברונזה התיכונה 2 (המאה ה-17 לפנה"ס), תקופת פריחה באזור השרון. גודלו של האתר והממצאים שבו מעידים על כך כי בתקופה המדוברת היווה



האתר מרכז עירוני. בחלקו הדרומי של האתר ניתן לראות שני אזורים מוגבהים בהם נמצאו עדויות לפעילות אנושית כבר בתקופת האבן הקדומה (התקופה הפלאוליתית), התקופה הכלקוליתית (האלף הרביעי לפנה"ס), תקופת הברונזה הקדומה (האלף השלישי לפנה"ס), תקופת הברזל (התקופה הישראלית), התקופה הפרסית, התקופה הרומית, התקופה הביזנטית והתקופה המוסלמית המוקדמת. ייתכן כי חלק מהכלים מן התקופות המוקדמות הגיעו על האתר ממקום אחר בעת הקמת סוללת העפר בתקופת הברונזה התיכונה 2. בחודשים מאי-יוני 2004 התקיימה באתר חפירת הצלה בעקבות הצבת שני עמודי חשמל. החפירה נוהלה על ידי אמיר גולני מטעם רשות העתיקות. נפתחו שני פתחים במרחק של 260 מטרים אחד מן השני. שטח א' הדרומי יותר, מהווה ככל הנראה חלק מבית קברות עתיק. תקופת הברונזה התכונה, בה הוקם המתחם, היא תקופה של פריחה עירונית בכל ארץ ישראל. כמו בתל בורגה, קמו מספר יישובים באזור השרון, בו עברה דרך הים שחיברה בין מצרים לסוריה ומסופוטמיה. האתרים בהם נמצאו יישובים מקבילים לתל בורגה כוללים את תל בחן שבקיבוץ בחן, יחס שבזמר, תל אסור שבואדי עארה, תל זרור על יד נחל חדרה, תל חפר על יד נחל אלכסנדר, תל פולג בשפך נחל פולג, תל קנה בשפך נחל קנה, תל מיכל שבהרצליה, והמקדש בכפר שמריהו.

## 6. מצב תכנוני:

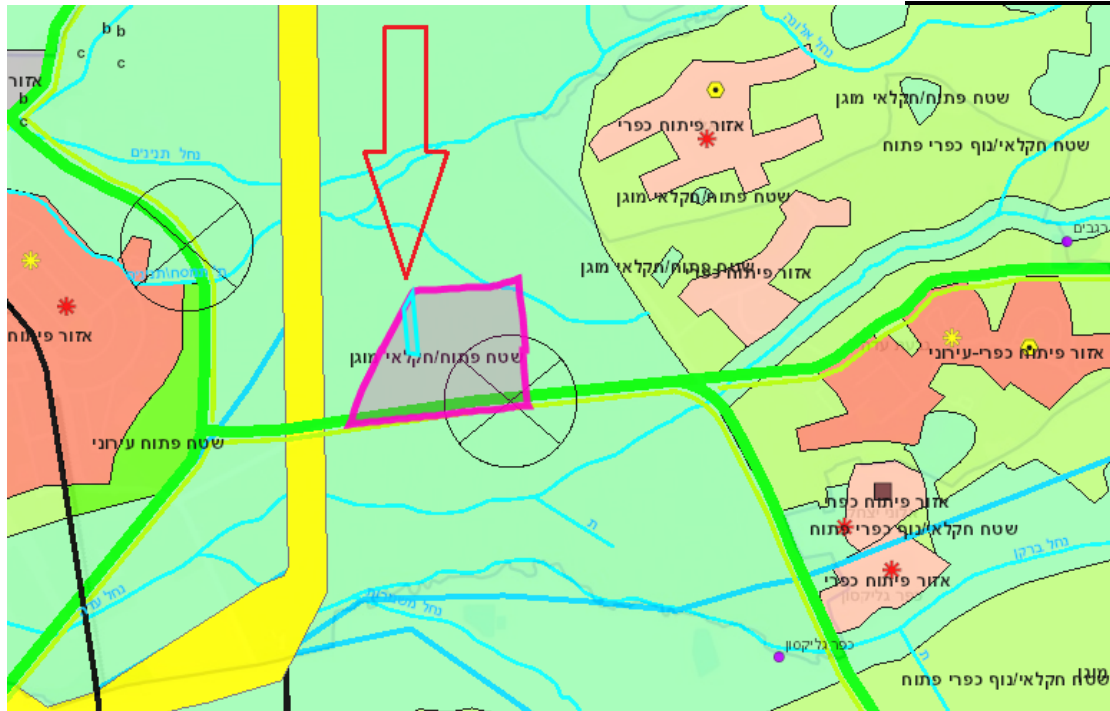


גוש	חלקה	מגרש	תוכנית	יעוד	שטח	הקצאה
10137	2			שטח	20,437	
יעוד	שטח חקלאי (מתוכנית ש/95)					
שטח	20437 מ"ר (שטח החלקה נלקח ממפת גוש של המרכז למיפוי ישראל)					
תוכניות למידע תכנוני						
שם התוכנית	סטטוס	תאריך הסטטוס				
שינוי לתכנית מתאר גבעת-עדה (ש/95)	בתוקף	31/03/1987				
תכנית מתאר גבעת-עדה	בתוקף	26/08/1982				
דרכים בשטחים חקלאיים גבעת-עדה	בתוקף	19/08/1971				
זכויות בתוקף לחלקה						
ערך	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 ולשימור, 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.



**תוכנית 353-0581801 - תכנית כוללת - בנימינה גבעת עדה**  
 פרסום הפקדה ברשומות 19/10/21  
**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 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.




## תכנית מס' 353-0581801

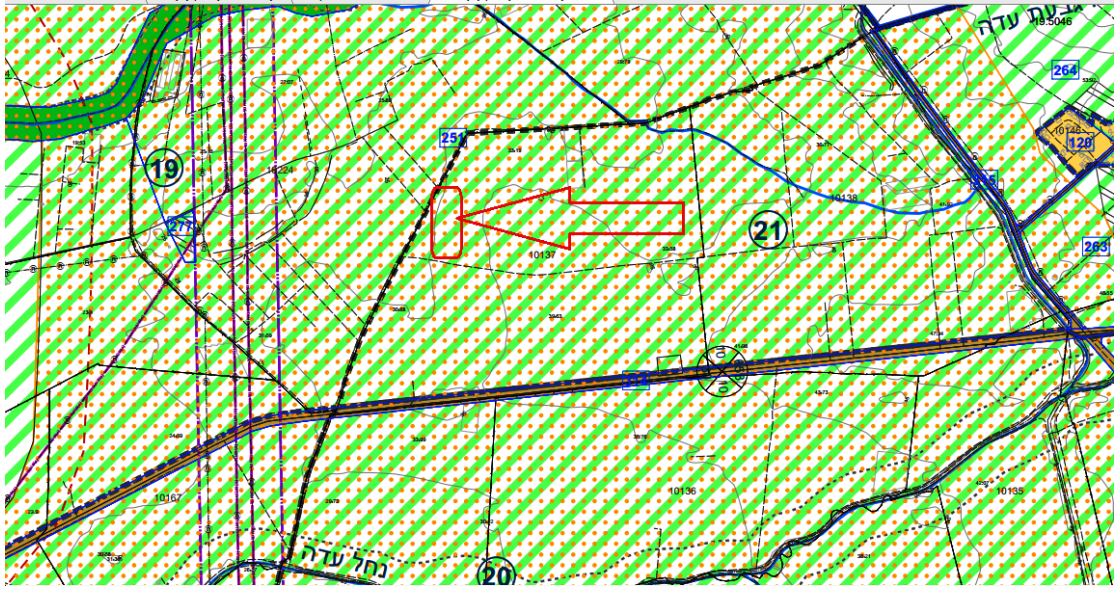
### שם תכנית: תכנית מתאר מקומית כוללנית בנימינה – גבעת עדה

## 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 בויקה לתחנת הרכבת החדשה ועיבוי אזור התעסוקה הקיים בדרום בנימינה.
- ח. פיתוח אזור תעסוקה כרמל בהתאמה למיקומו ולרגישות הסביבתית של השטחים סביבו.

<b>מתחם 21 – קרקע חקלאית</b>				<b>4.2.21</b>
<b>תיאור המתחם</b>				<b>4.2.21.1</b>
	<p>שטח המתחם: כ-2,150 ד'.</p> <p>המתחם ממוקם בלב המועצה המקומית, ממערב לשכונת ההרחבה גבעת עדה.</p> <p>מצב קיים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ שטחים חקלאיים מעובדים.</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>			
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
מבנים חקלאיים	מ"ר	48,000	48,000	

הקרקע נשואת השומה במתחם 21 ביעוד חקלאי



**7. מצב משפטי :**

**נסח טאבו אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 11.5.2022:**  
העתק רישום מפנקס הזכויות, לשכת רישום מקרקעין חיפה. גוש 10137, חלקה 2.  
רשות - מ.מ. גבעת עדה. שטח החלקה – 20,437 מ"ר.

**בעלויות**

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
39682/2000/1	24/12/2000	מכר	רוזנבאום יוסף נפתלי	ת.ז.	022973531
					<b>החלק בנכס</b>
					6437 / 20437
39682/2000/1	24/12/2000	מכר	טייטלבאום חיים	ת.ז.	056438112
					<b>החלק בנכס</b>
					2000 / 20437
39682/2000/1	24/12/2000	מכר	איצקוביץ אליהו	ת.ז.	076047745
					<b>החלק בנכס</b>
					2000 / 20437
39682/2000/1	24/12/2000	מכר	נפחא גיטל	ת.ז.	00644369
					<b>החלק בנכס</b>
					6000 / 20437
39682/2000/1	24/12/2000	מכר	בריסק נתן מרדכי	ת.ז.	028104974
					<b>החלק בנכס</b>
					1000 / 20437
39682/2000/1	24/12/2000	מכר	מור יוסף זמירה	ת.ז.	050849561
					<b>החלק בנכס</b>
					1000 / 20437
39682/2000/1	24/12/2000	מכר	אקשטיין חיה שרה	ת.ז.	26109421
					<b>החלק בנכס</b>
					2000 / 20437

הערות					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה			
2320/1980	17/01/1980	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7			
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 2596 מיום 17.1.80					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה			
2032/1981	29/01/1981	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7			
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 2688 מיום 29.1.81					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה			
15783/1981	12/11/1981	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19			
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 2762 מיום 29.1.81					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
91219/2021/1	07/12/2021	הערת אזהרה סעיף 126	סילבר ראדו בע"מ	חברה	513841023
הערות: בהתאם למסמך התחייבות, מיום 06.12.2021					
קרקע					
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 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, צפונית 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 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.

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.

## 10. תחשיב שווי הקרקע בגוש 10137 חלקה 2 לפי רבע דונם (250 מ"ר):

10.1 חלופה א' לפי גישת ההשוואה :  
שווה לפי 90,000 ₪ ללא מע"מ ככל שחל.

11.2 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 לתכנית 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 90,000 ₪ 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 רבע דונם אקוויוולנטי: בגבולות 2,500,000 ₪. כאשר רבע דונם (250 מ"ר) הינו 625,000 ₪ ללא מע"מ ככל שחל

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 דגן וכי הערכת זו נעשתה לפי מיטב נסיוני ידיעותי שיקוליי המקצועיים.

ולראיה באתי על החתום,

אבנר גרון  
שמאי מקרקעין  
רישיון מס' 838



