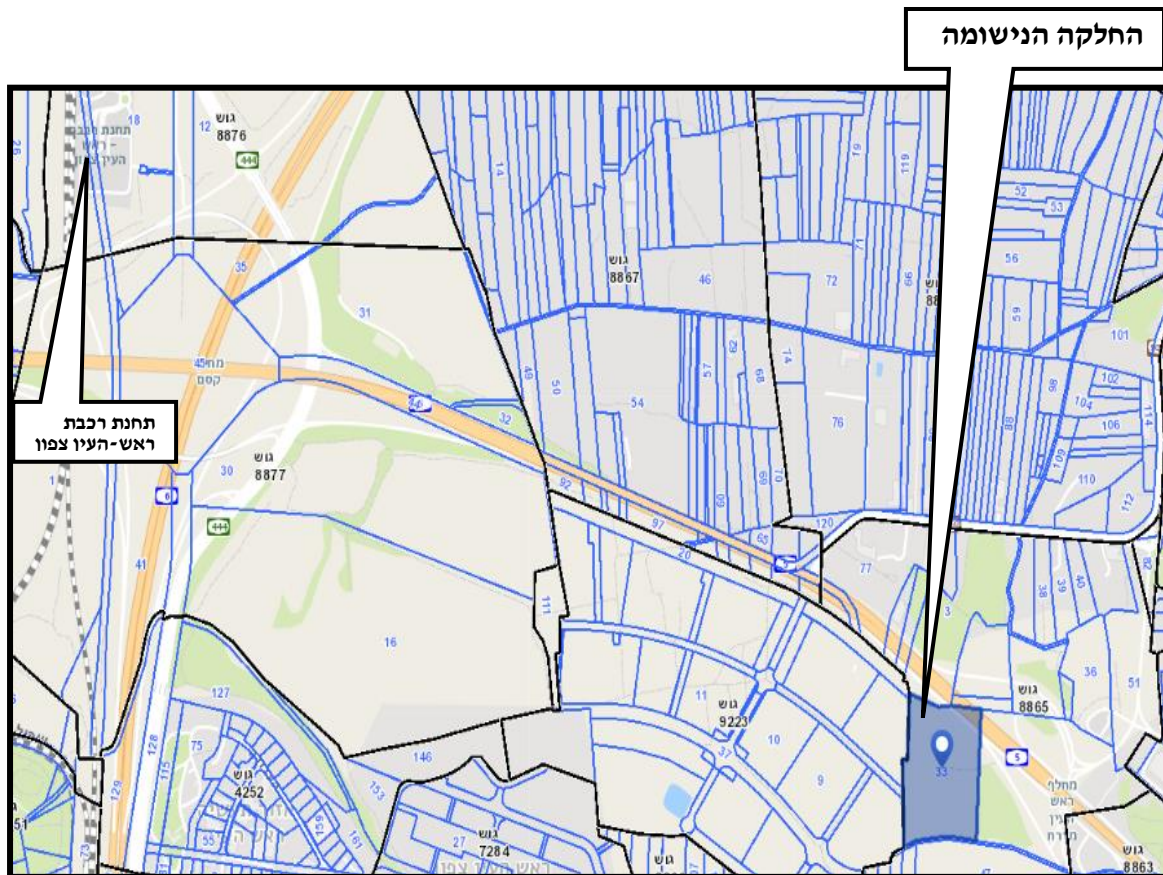


איל טדי הראל - שמאי מקרקעין וכלכלן
 איריס מנשה נדיבי - שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים
 עומר שילה - שמאי מקרקעין וכלכלן
 בן שבת - טרום מתמחה בשמאות מקרקעין

שומת מקרקעין מבוססת הנחה (היפותטית) לפי תקן 22
קרקע שאינה מיועדת עדיין לבניה בתכנית מפורטת מאושרת

גוש 8865 חלקה 33

קרקע חקלאית בתחום תכנית מתאר חדשה של ראש העין לשינוי ייעוד לתעסוקה
תחום שיפוט ראש העין



דצמבר 2018



טלפון: 03-6093320 פקס: 03-6093324
eval@teddy.co.il

שחם 30- בית השחם, פתח תקווה 4951726

www.teddy.co.il

פר 2100/ גוש 8865 חלקה 33 ראש העין/תקן 22



איל טדי הראל - שמאי מקרקעין וכלכלן
איריס מנשה נדיבי - שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים
עומר שילה - שמאי מקרקעין וכלכלן
בן שבת - טרום מתמחה בשמאות מקרקעין

בס"ד

לכבוד

חברת **MSN ייזום ושיווק נדל"ן בע"מ**
באמצעות מייל
ג.א.נ.,

תאריך: 11 דצמבר, 2018

מספרנו: פר 2100 / 2018

שומת מקרקעין מבוססת הנחה לפי תקן 22

הנדון: קרקע המיועדת לשיווק לציבור על בסיס ציפיות

גוש 8865 חלקה 33

קרקע חקלאית בתחום תכנית מתאר חדשה של ראש העין לשינוי ייעוד לתעסוקה

תחום שיפוט ראש העין

1. מטרת השומה

שומת מקרקעין של קרקע אשר ייעודה בתכנית מאושרת (במועד השומה) אינו זמין לבניה, המיועדת לשיווק לציבור על בסיס ציפיות לאישור תכנית מפורטת מכוחה ניתן יהיה להוציא היתרים לבניה. השומה תכלול התייחסות לשני מצבים:
מצב א' - שומה בהתאם לייעוד הקרקע בתכניות המאושרות כולל בתכנית המתאר שאושרה.
מצב ב' - שומה מבוססת הנחה (היפותטית) המושתתת על העובדה כי תאושר תכנית בניה כדוגמת תכנית מפורטת מספר רנ/22א' (כמפורט בהמשך).

2. זהות מזמין השומה

חברת MSN ייזום ושיווק נדל"ן בע"מ.

3. המועד הקובע לשומה

המועד הקובע לשומה הינו יום בדיקת המצב התכנוני - 21/11/2018.



טלפון: 03-6093320 פקס: 03-6093324

eval@teddy.co.il

שחם 30 - בית השחם, פתח תקווה 4951726

www.teddy.co.il

פר 2100 / גוש 8865 חלקה 33 ראש העין/תקן 22



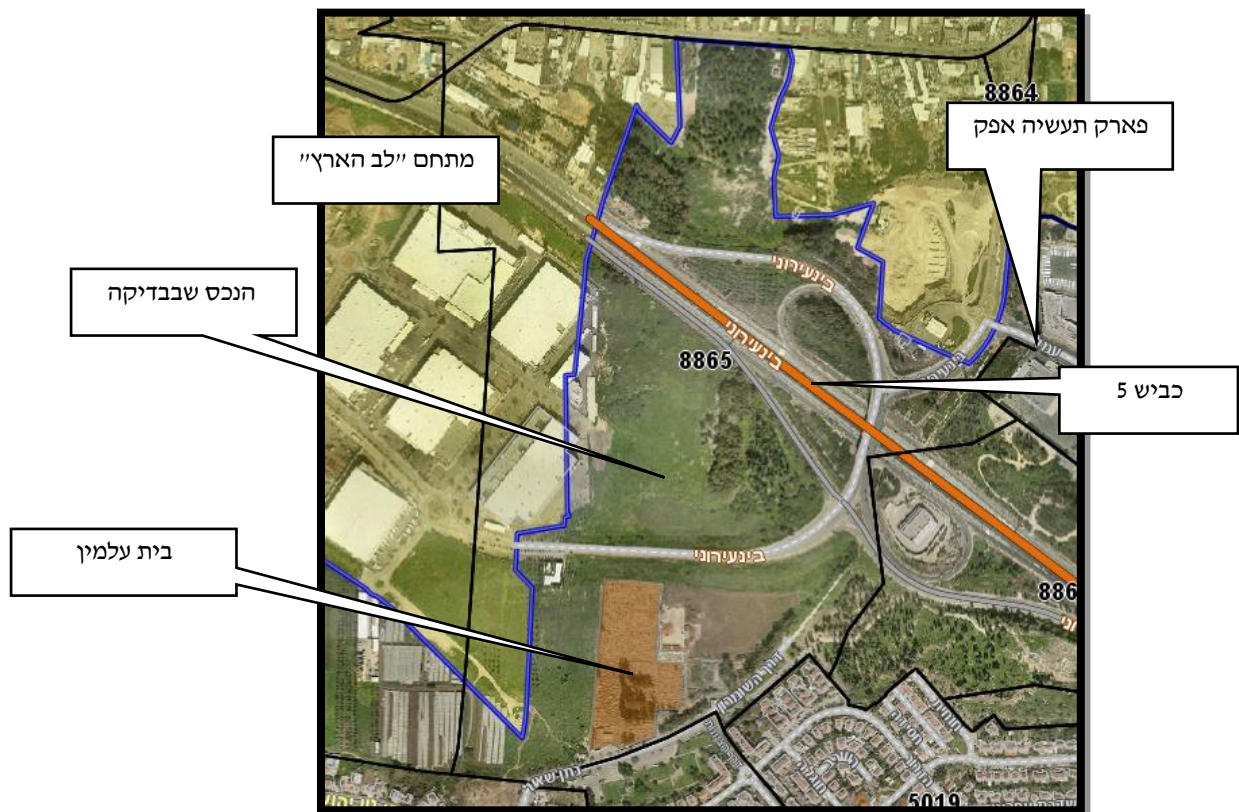
4. מועד הביקור בקרקע וזהות המבקר

ביקור ראשון בנכס נערך בתאריך 26/05/2018 על ידי החתום מטה.
 ביקור אחרון בנכס נערך בתאריך 23/11/2018 על ידי עומר שילה - שמאי מקרקעין ממושרדנו.

5. זיהוי הקרקע

גוש : 8865 ;
 חלק מחלקה : 33 ;
 שטח חלקה רשום : 55,000 מ"ר ;
 נשוא השומה : 1,000 מ"ר (ברוטו) ;
 מיקום כללי : צפון-מערב ראש העין, מדרום לכביש חוצה שומרון (בינעירוני מס' 5),
 בסמוך למחלף ראש העין מזרח, וממוקם מזרחה ממחלף קאסם.
 תחום שיפוט עירוני : ראש העין.

להלן תצלום אוויר של הסביבה עם סימון הנכס



6. רקע על ראש העין

ראש העין היא עיר במחוז המרכז בישראל.

העיר ממוקמת בחלקה המזרחי של השרון, אל מור הרי השומרון, ושוכנת ליד מקורות הירקון, ולכן העניקו לה את שמה "ראש המעיינות".

בשנת 1994 הוכרזה ראש העין כעיר, אשר משתרעת על פני שטח כ-30,000 דונם, כאשר שכונותיה המזרחיות גובלות בקו הירוק. העיר מהווה גבול בין מחוז המרכז למחוז יהודה ושומרון.

בהתאם לנתוני הלמ"ס נכון לסוף שנת 2017, עולה כי בראש העין מתגוררים 50,453 תושבים (מקום 36 בדירוג רשויות מקומיות בישראל). האוכלוסייה גדלה בקצב גידול שנתי של 10.9%, ומדורגת (נכון לסוף שנת 2016) במקום 7 מתוך 10 במדד חברתי-כלכלי-אשכול.

חלקו המערבי של ראש העין הינו אזור מישורי, המצוי בגובה כ-50 מטר מעל לפני הים, ושם נמצאות השכונות הוותיקות, המאוכלסות ברובן ע"י יוצאי תימן. בחלק המזרחי של ראש העין נמצאות השכונות החדשות, המאוכלסות בתושבים מכל רחבי הארץ, עולים חדשים ועוד.

"מעיינות ראש העין" משתרעים על שטח של 250 דונם. באזור קיימים צמחיית בר וצמחי תרבות, המעידים על שימוש אינטנסיבי של האדם בשטח: בנייה, חציבת אבן ועוד. ובנוסף קיים את יער ראש העין ששטחו 1,050 דונם. בתחומי ראש העין ובסביבתה קיימים אתרים ארכאולוגיים רבים, כגון: מערת קסם, מגדל אפק, וכן אתרי טבע: מקורות נחל הירקון, נחל רבה, ועוד.

מעבר לאתרי תיירות וארכיאולוגיה בראשי העין, קיים פארק תעשייה - "פארק אפק", הנחשב לקריית היי-טק אשר הוקם בשנות ה-90, ובנוסף מתוכנן לקום בחלקה הצפון-מערבי של ראש העין (בסמוך למחלף קסם) פארק התעסוקה "לב הארץ", אשר משתרע על שטח של כ-1,000 דונם, וישמש להייטק ומגורים.

התחבורה בראש העין פועלת עם רמת נגישות מהגבוהות בארץ. כביש 5 עובר צפונית לעיר ומחבר אותה לתל אביב ואריאל, שני מחלפים גדולים מובילים מהכביש אל העיר: מחלף קאסם ומחלף ראש העין מזרח. כביש 6 עובר מערבית לעיר ומתחבר למחלף קאסם. למרות המיקום התחבורתי המצוין של ראש העין, התחבורה הציבורית לא מקושרת במידה הראויה לכך, לדוגמא המרחק של הרכבת ממרכז העיר המצריך נסיעה באוטובוס.

בעיר קיימות 2 תחנות רכבת, כאשר כיום רק תחנת הרכבת ראש העין צפון, הממוקמת בסמוך למחלף קאסם, הינה תחנת נוסעים פעילה. בשנת 2026 עם סיום פרויקט חידוש המסילה המזרחית, התחנה בראש העין דרום צפויה לשוב ולשמש כתחנת נוסעים פעילה.

מיזמי הפיתוח הצפויים בראש העין, יגדילו את כמות התושבים לכ-100,000 תושבים עד שנת 2025.



טלפון: 03-6093320 פקס: 03-6093324

eval@teddy.co.il

שחם 30- בית השחם, פתח תקווה 4951726

www.teddy.co.il

פר 2100/ גוש 8865 חלקה 33 ראש העין/תקן 22

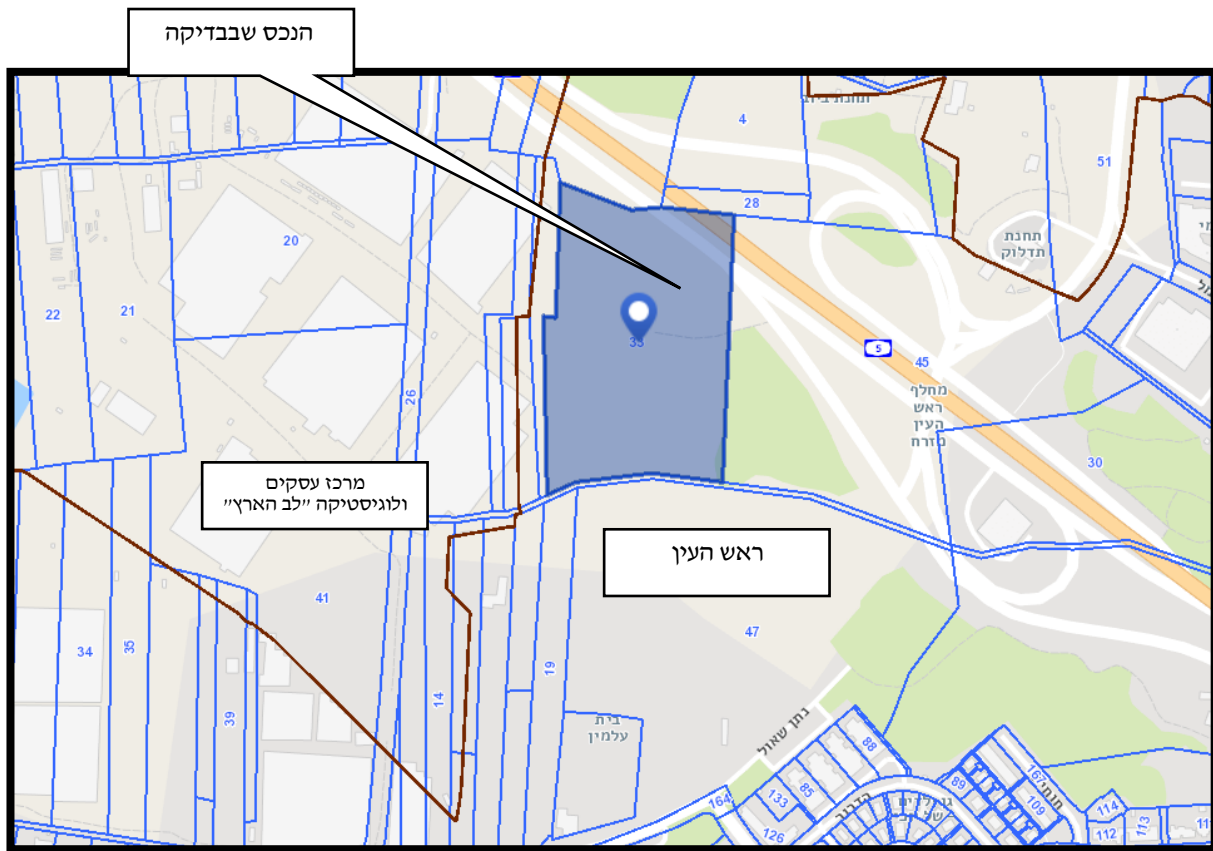


7. תיאור סביבת הנכס

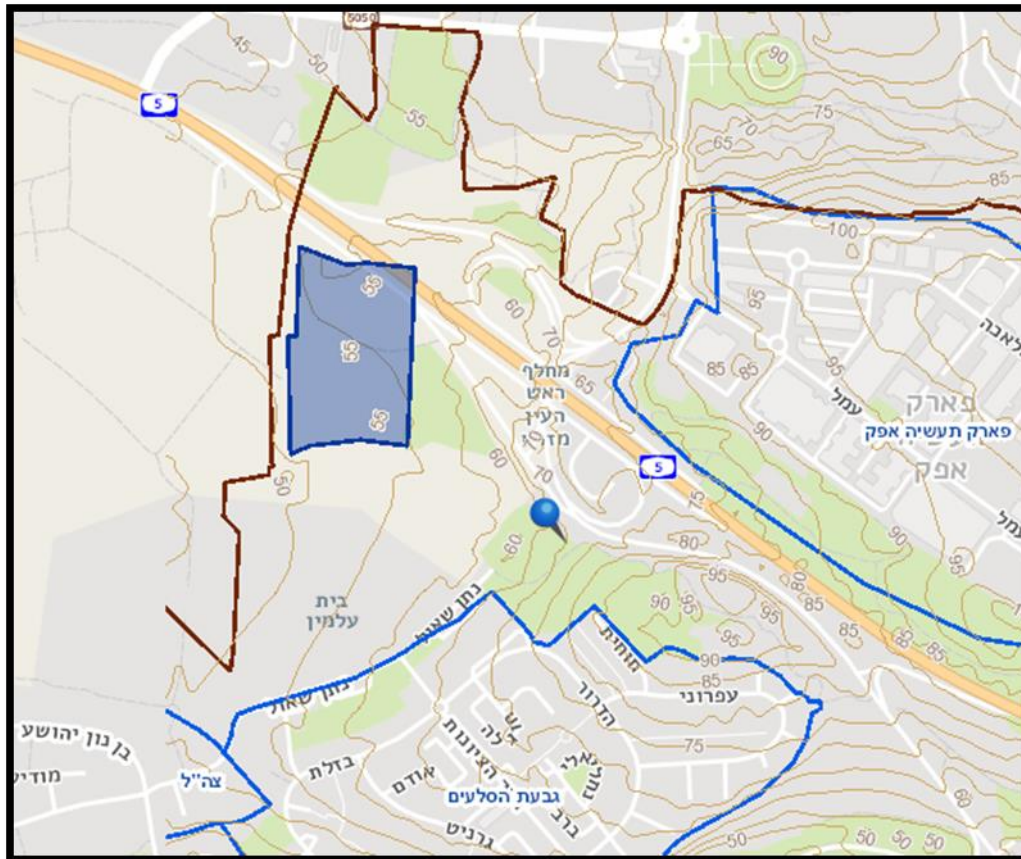
7.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון מצוי בחלק הצפון-מערבי של ראש העין, בסמוך למחלף ראש העין מזרח, ומזרח למחלף קאסם ולמתחם העסקים והלוגיסטיקה "לב הארץ".

להלן סימון החלקה בסביבה:



להלן מפה טופוגרפית של הסביבה :
כפי שעולה מן המפה, הסביבה משופעת וקיימים הפרשי גובה, אותם יש לקחת בחשבון בפיתוח פתרונות תחבורה לנכס, ככל שידרשו.



אזור התעשייה "לב הארץ" משתרע על שטח של כ- 600 דונם והוא מיועד למרכזים לוגיסטיים מודרניים, הייטק ומסחר. בפועל משמש בעיקר למסחר ("רמי לוי" לדוגמא) ולוגיסטיקה. לאזור יתרון בקרבה לערי המרכז ולעורקי תחבורה ראשיים החוצים את המדינה לאורכה ולרוחבה, בעלויות ארנונה נמוכות. האזור מתפתח וקיימות בו תשתיות עירוניות מסודרות.

להלן תמונות מאזור התעשייה המתפתח "לב הארץ":



7.2 תיאור החלקה והנכס

הנכס נשוא הבדיקה, הינו חלקה 33 בגוש 8865, בחלק הצפון - מערבי של העיר ראש העין, המהווה חלקת קרקע פנויה, חלק ממתחם פתוח הכולל מספר חלקות פנויות. הסביבה הצמודה למתחם הפתוח כוללת פיתוח סביבתי חדיש, עם כביש הכניסה לאזור התעסוקה "לב הארץ" בתחום שיפוט כפר קאסם המצוי מדרום לו והכולל בנייני של שטחי מסחר מלאכה, תעשייה ותעסוקה. צורת החלקה בלתי רגולרית, הטופוגרפיה בשיפוע יורד ממזרח למערב. הגישה לחלקה מתבצעת דרך צידה המערבי, כאשר מותקן שער חשמלי המאפשר כניסה לחלקה. מעת הביקור בחלקה, עולה כי החלקה ריקה ופנויה מבנייני, וכוללת: עצים, צמחייה סבוכה ורחבת חצץ. להלן מדגם תמונות של החלקה וסביבתה מיום הביקור



גבולות המתחם כדלקמן:

- ◀ מצפון - מחלף "ראש העין מזרח" על כביש חוצה שומרון (בינעירוני מספר 5), המהווה כניסה צפונית לראש העין.
- ◀ מדרום - דרך גישה לאזור התעשייה הסמוך כפר קאסם "לב הארץ", ומעבר לו, בית העלמין, ובהמשך שכי מגורים "גבעת הסלעים".
- ◀ ממזרח - כביש בינעירוני מס' 5 ומעבר לו פארק תעשייה אפק (סיבל).
- ◀ ממערב - בצמוד לאזור התעשייה "לב הארץ" בתחום השיפוט של העיר "כפר קאסם".

8. מצב תכנוני מאושר

להלן התכניות הרלוונטיות החלות על הנכס כפי שעלה על-ידי מאתר רשות מקרקעי ישראל:
בהתאם למידע תכנוני מאתר רמ"י מוצלב עם דף מידע לאזרח שהופק מאתר הוועדה המקומית ראש העין,
בתחום החלקה, חלות בין היתר, התכניות הבאות:

8.1 תכנית מתאר ארצית (תמ"א) 35 - שינוי 1

התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות י.פ. 7299 בתאריך 7/7/2016.
סביבת הנכס נשוא השומה מסומנת במרקם עירוני¹.

מרקם עירוני - אליו יכוון עיקר הפיתוח של שימושי הקרקע, ומראש או במקביל יובטחו התשתיות הדרושות - במיוחד תחבורה ציבורית והסעת המונים. הפיתוח יהיה ברובו עירוני קומפקטי, מושתת על יתרונות לגודל תוך כדי הבטחת שטחים פתוחים עירוניים ובינעירוניים לצורכי ציבור, ושמירה על שטחים ומסדרונות המיועדים לתשתית לטווח הארוך.

גבולות המרקם העירוני

תכנית שמטרתה הרחבת שטח המיועד לפיתוח או לבינוי המצוי במרקם עירוני, תייעד לפיתוח או לבינוי רק שטח המצוי בתחום המרקם העירוני.

תכנית מתאר מחוזית לתוספת שטח לפיתוח תופקד רק אם תוספת השטח לפיתוח היא צמודת דופן לשטח בתחום אותו מרקם המיועד לפיתוח בתכנית מתאר מחוזית תקפה או בתכנית מתאר מחוזית כוללת מופקדת.

תכנית מתאר מחוזית לתוספת שטח לפיתוח

תכנית מתאר מחוזית לתוספת שטח לפיתוח במרקם עירוני תופקד רק אם התקיימו התנאים הבאים:

1. התכנית תכלול שטח פתוח כמפורט בסעיף זה (להלן- "שטח פתוח מיוחד").

א. על שטח פתוח מיוחד יחולו ההוראות הבאות:

1. השטח יהיה, ככל האפשר, ברצף לשטחים פתוחים באותו מרקם ומחוצה לו.

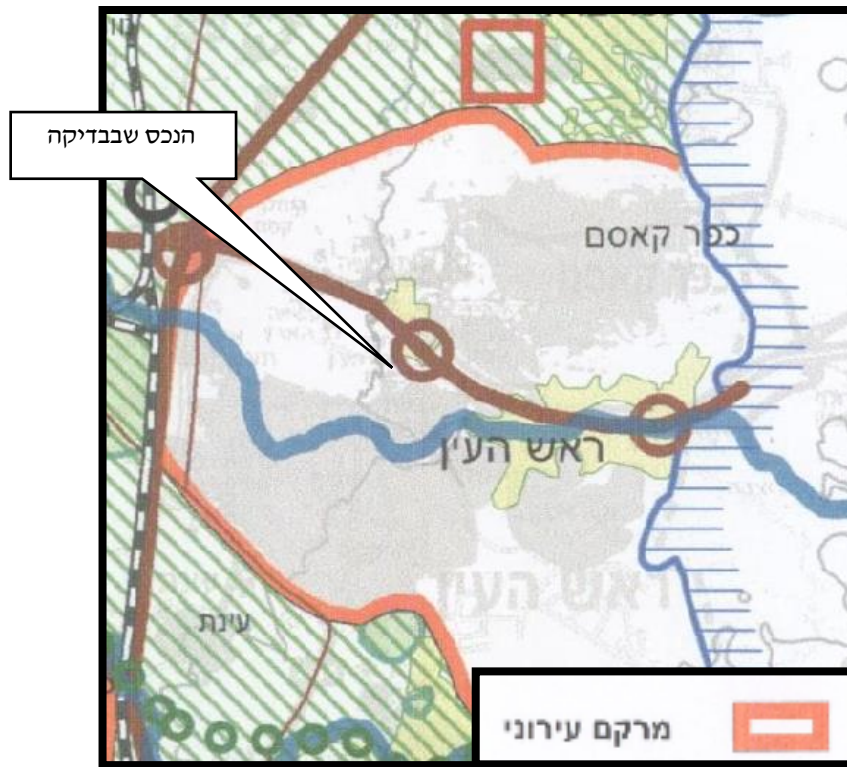
2. השטח ייועד בעיקר לשימושי פנאי ונופש.

¹ הסתייגות- תשריט תמ"א 35 שינוי 1 אינו ערוך בקנה מידה מפורט לרמת החלקה, יתכנו אי דיוקים. לא אותר תשריט הנחיות סביבתיות חדש לתמ"א 35 - שינוי 1.



- ב. היקף שטח פתוח מיוחד לא יפחת מתוספת השטח לפיתוח באותה תכנית.
- ג. תכנית המשנה את ייעודו של שטח פתוח מיוחד לשטח לפיתוח תכלול, בנוסף על הקבוע בס"ק ב', שטח פתוח מיוחד בהיקף השטח הפתוח המיוחד שייעודו שונה על ידה.
- ד. תכנית המשנה את ייעודו של שטח פארק מטרופוליני לשטח לפיתוח תכלול, במקום השטח הפתוח המיוחד על פי ס"ק ב', שטח פתוח בהיקף שלא יפחת מהיקף שטח הפארק המטרופוליני שייעודו שונה שיהיה, ככל האפשר, ביחידה מרחבית אחת.
- לעניין זה "שטח פארק מטרופוליני" - שטח הפארק המטרופוליני שייעודו שונה בניכוי השטח שניתן לייעד בתחומו לבינוי אינטנסיבי.
- ה. על אף האמור בס"ק ב' ו-ג', רשאית המועצה הארצית להפקיד תכנית מתאר מחוזית הכוללת שטח פתוח מיוחד בהיקף קטן יותר אם התקיימו התנאים הבאים:
1. ההפחתה דרושה כדי לאפשר פיתוח שיתאים להיקף האוכלוסייה הצפוי באותו מירקם.
 2. המועצה שוכנעה כי קיים שטח פתוח הנותן מענה לפעילויות הפנאי והנופש הנדרשות לאוכלוסיית המרקם.
 3. תכנית הכוללת שטח פתוח מיוחד שהיקפו קטן מ-20% מהנדרש עפ"י סעיף 7.1.1 ס"ק 1 ב, תלווה במסמך "נופי-סביבתי-תפקודי" המתייחס ליתרת השטחים הפתוחים שבתחום המרקם ולתפקודם.
2. בתכנית שעיקרה תוספת שטח המיועד לתעסוקה:
- א. השטח המיועד לתעסוקה יהיה נגיש למרכז תחבורה.
 - ב. שקל מוסד תכנון את השפעת התכנית על חידוש וחיזוק היישובים העירוניים הסמוכים וככל שראה בכך צורך וידא קיומו של הסדר לשיתוף, לרבות חלוקה בהכנסות, בין כמה רשויות מקומיות.
 - ג. במחוז מרכז - שקל מוסד תכנון את ההיצע והצרכים באזור והשתכנע בצורך בתוספת שטח לתעסוקה באותו אזור.

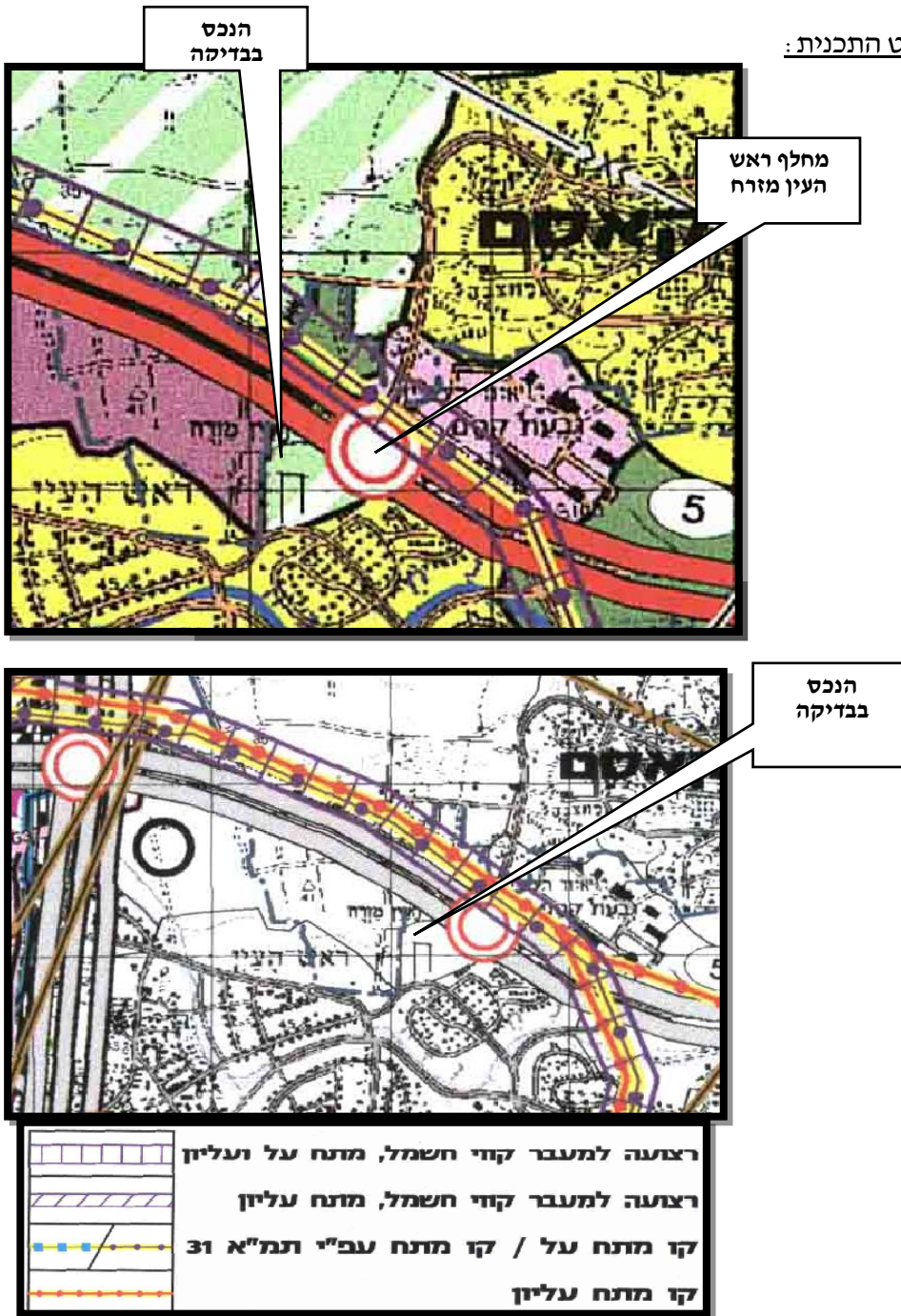
להלן קטע מתשריט המרקמים עם סימון סביבת החלקה²:



8.2 תכנית מתאר מחוזית 21/3

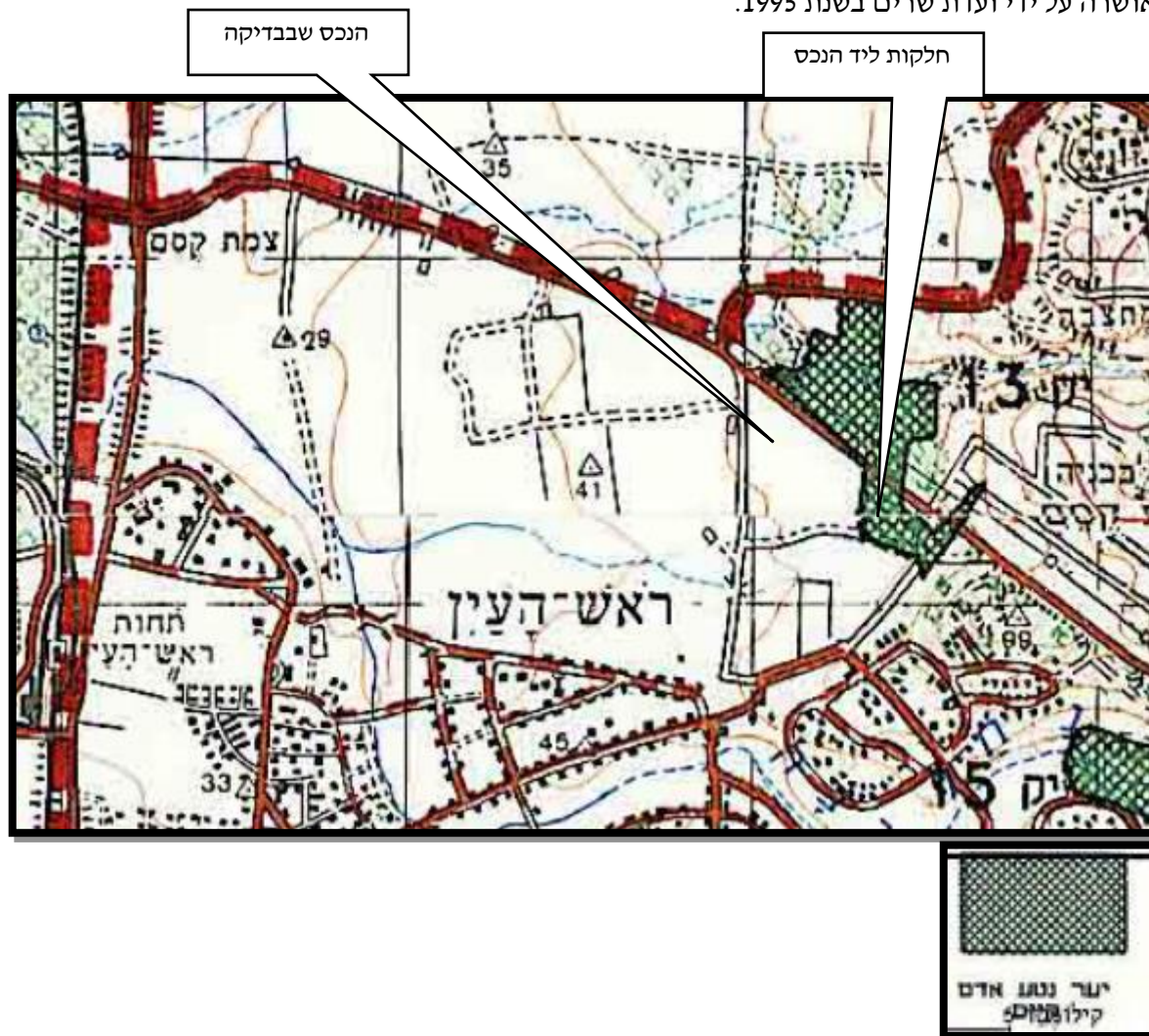
פורסמה י.פ. 5236 למתן תוקף בתאריך 12.11.03.
בהתאם לתשריט התכנית, החלקה ביעוד אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח.

להלן קטע מתשריט התכנית:



8.3 תכנית מתאר 22 – תכנית מתאר ליער ויעור

אושרה על ידי ועדת שרים בשנת 1995.



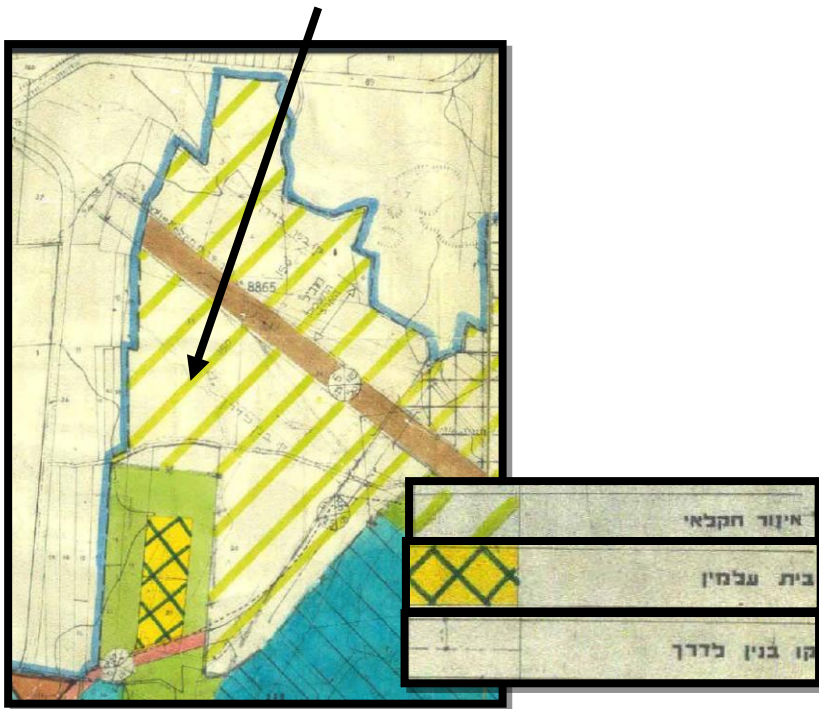
8.4 אפ/2000- שינוי תכנית מתאר (ממ/ 830)

פרסום תוקף ברשומות 22/4/1990 י.פ. 3760.

בהתאם לתשריט התכנית, המתחם מסומן בייעוד **אזור חקלאי**.

שימושים המותרים לעיבוד חקלאי והקמת מבנים יבילים או פריקים בלבד, הדרושים במישרין ליצור חקלאי, לפי התוספת הראשונה לחוק.

להלן קטע מתשריט התכנית:



9. מצב תכנוני להמחשה כי המתחם בר תכנון

לצורך המחשה הובאה בחשבון תכנית רנ/22א' - תכנית "שער ראש העין"

זו תכנית מפורטת שביום 03/04/2012 התקבלה בפני הועדה המקומית לתו"ב ראש העין - התכנית בוטלה.

החלקה נשוא חוות הדעת מסווגת בייעודי קרקע כגון: מסחר, משרדים ומסחר משולב עם משרדים .

השטח המיועד לתכנון במסגרת התכנית, מותחם בין מחלף ראש העין מזרח, המהווה כניסה מצפון לראש העין, לבין דרך גישה לאזור התעסוקה הסמוך כפר קאסם. השטח מתאפיין בנגישות נוחה מכביש חוצה שומרון וממחלף קאסם.

כמו כן, השטח קרוב למרכז היישוב ויכול לשרת אותו כאזור תעסוקה, לפנאי ולשימושים נוספים לרווחת תושבי היישוב. בנוסף לכך, השטח אינו סמוך במיוחד לאזורי מגורים, כך שהפעילות בו יכולה להתבצע מבלי שיווצר מטריד לדיירים.

בתחום התכנית מתוכננים איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

שטח התכנית: 135.318 דונם.

מטרת התכנית:-

הקמת מרכז תעסוקה רב-תכליתי לשימוש תושבי היישוב והסביבה.

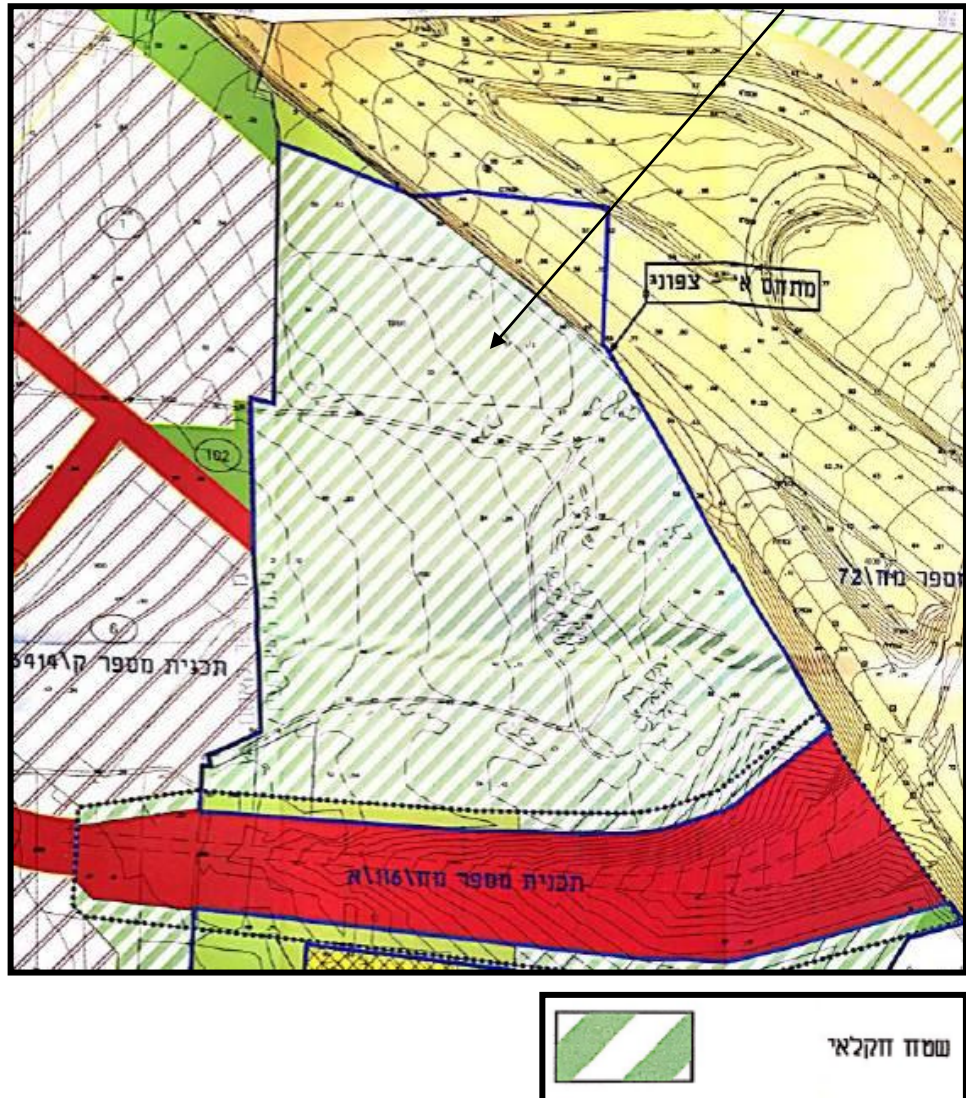
בין עיקרי הוראות התכנית:-

- שינוי היעוד במתחם A (מתחם צפוני) מקרקע חקלאית למשרדים, מסחר, שצ"פ, שפ"פ, רצועת תשתיות ודרכים.
- שינוי היעוד במתחם B (מתחם דרומי) מקרקע חקלאית לתחנת תדלוק, בית עלמין, שצ"פ, יער, דרכים, מתקנים הנדסיים, ומבנים ומוסדות ציבור.
- איחוד וחלוקה בין מגרשים בתחום התכנית.
- קביעת זכויות ומגבלות בנייה, שמכוחן ניתן להוציא היתרי בנייה.
- הפקעת שטחים לצרכי ציבור.
- קביעת הוראות בנייה והסדרת התנועה והחניה.

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8865	מוסדר	חלק	33	18,19,22,23, 45,47



להלן התשריט מצב קודם וסימון החלקה שבנדון:



להלן נספח הבינוי:



טלפון: 03-6093320 פקס: 03-6093324
eval@teddy.co.il

שחם 30 - בית השחם, פתח תקווה 4951726

www.teddy.co.il

פר 2100 / גוש 8865 חלקה 33 ראש העין/תקן 22



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

להלן תשריט מצב מוצע:



ניתן לראות כי בהתאם לתשריט התכנית, על חלקה מספר 33 ניצבים מגרשים מספר: 101-103, 801-803 כאשר מגרשים 801, 803, 101, 102 בחלקיות ניצבים על המגרש.

תכליות ושימושים באזור מסחר ומשרדים (מגרשים מספר 801-803):

- תעסוקה, מסחר לרבות חזית מסחרית (אינה חובה), משרדים, שירותים ציבוריים, מקומות התקהלות, בתי אוכל וכיו"ב.
- במעברים שרוחבם מעל 4 מטר, מותר שימוש לבתי אוכל ולדוכנים, אשר שטחם שאינו משמש למעבר יהיה שטח עיקרי.



טלפון: 03-6093320 פקס: 03-6093324
eval@teddy.co.il

שחם 30- בית השחם, פתח תקווה 4951726

www.teddy.co.il

פר 2100/ גוש 8865 חלקה 33 ראש העין/תקן 22



תכליות ושימושים באזור מסחר (מגרש מספר 103):

- תעסוקה, מסחר לרבות חזית מסחרית (אינה חובה), משרדים, שירותים ציבוריים, מקומות התקהלות, בתי אוכל וכיו"ב.
- המעברים שרוחבם מעל 4 מטר, מותר לשימוש לבתי אוכל ולדוכנים.

תנאים למתן היתרי בניה:

- תנאי להיתר ראשון בכל אחד מהמתחמים בנפרד, הוא אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח תשתיות לאותו מתחם (בקשה לאישור חיבור חשמל תותנה בהסדרת התשתיות במבנה ובסביבתו).
- תנאי לקבלת היתרים בתחום התכנית הוא עריכת בקשה להיתר, הכוללת סימון הפרטים הנזכרים בסעיף 6.2 לעיל.
- תנאי להיתר ראשון בכל אחד מהמתחמים בנפרד, הוא הגשת תכנית מפורטת להנחת קו הביוב, לאישור משרד הבריאות.

תנאים למתן תוקף לתכנית:

- אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה לגמר ביצוע והפעלת קו מאסף וביטול הקו הישן.
- התחברות לתחנת קצה לקליטת שפכים.
- גמר ביצוע קו סניקה מתחנות ג', ד' לקט מאסף.

מב"ת 2006

תכנית ר/מ 22 א' – שער ראש-העין

5. טבלת זכויות והוראות בניה										
יעד	מס' שטח	גודל שטח (מ"ר)	גודל שטח מוקף (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי תכנית משטח (%)	מספר יחידים	צפיפות (יחידים/נטו)
				מלל	עוקרי	שירות	מקומות חניה			
קווי בנין (מטר)	קדמי	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	אחורי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יחידים/נטו)	מספר יחידים	
					מתחת	לכניסה				
משרדים	101	4,158	2,000	12,700	4,200	37,700	300%	50	89	
מסחר	102	8,402	4,000	25,200	4,000	41,700	160%	50	20	
מסחר	103	960	500	1,400	500	4,980	100%	50	16	
מסחר ומשרדים	801	8,878	4,000	35,500	5,000	56,000	200%	50	30	
מסחר ומשרדים	802	14,748	7,000	56,700	8,500	90,700	230%	80	40	
מסחר ומשרדים	803	10,331	5,000	51,650	6,800	78,450	260%	50	50	
שפכים (מסוייד ל-802)	405	749	---	---	---	3,000	---	---	---	
שפכים (מסוייד ל-101)	406	1,489	---	---	---	7,350	---	---	---	
שפכים (מסוייד ל-102)	407	1,913	---	---	---	---	---	---	---	
שפכים (מסוייד ל-801)	408	1,378	---	---	---	---	---	---	---	
שפכים (מסוייד ל-103)	409	580	---	---	---	---	---	---	---	
שפכים (מסוייד ל-103)	410	580	---	---	---	---	---	---	---	
שפכים (מסוייד ל-103)	401,402	4,216	---	---	---	---	---	---	---	
מתקנים תחסיים	104	400	---	---	---	220	---	---	---	
שפכים (מסוייד ל-101)	403,404	11,164	---	---	---	---	---	---	---	
ירי	411	10,223	---	---	---	---	---	---	---	
רצועת תשתיות (צפון)	601	19,890	---	---	---	---	---	---	---	
רצועת תשתיות (דרום)	602	453	---	---	---	---	---	---	---	
דרך מוצעת (מ צפון)	502-503	11,796	---	---	---	---	---	---	---	
דרך מוצעת (מ דרום)	504	3,314	---	---	---	---	---	---	---	
דרך מאושרת	501	6,281	---	---	---	---	---	---	---	
סגנים ומסודות צינור	201	4,249	2,000	6,400	2,100	17,000	200%	50	20	
תחנת תדלוק	505	790	1,000	2,000	750	4,250	60%	50	16	
בית עלמין	603	11,677	6,000	1,000	500	2,000	---	---	---	
שטח לתכנון בעתיד	604	676	---	---	---	---	---	---	---	
סך-הכל		135,318		97,320	39,100	228,300			358,070	

הערות:

- שפכים וכללים בשטחי תאי חשטה שאליו הם משויכים לצורך חישוב % בניה.
- במספר הקומות לא נמנת קומת ניסוח ונלחח המשמשות משטח שרות, קומת נג חלקית לרבות מבנים ומתקנים טכניים על הגג. שטחי הבנוי של קומות אלה נמנת בשטחי הבניה בטבלה.
- בתאי שטח 801-803 מותרות 2 קומות למסחר. בתאי שטח 101 מותר עד 10% מחשטה העיקרי למסחר נלווה, בקומת קרקע ונלוויה.
- בתאי שטח 102, 103 ניתן שטח 20% מחשטה העיקרי ויתר למשרדים.
- מעברים על-קרקעיים ותת-קרקעיים יכולים להיבנות עד לקו בנין 0. שטחי המעברים יבואו במנין שטחי הבניה המותרים של תא חשטה המבקש היתר לבנייתם.
- כסמכות הועדה המקומית להיתר העברת זכויות בניה לשטחי מסחר ומשרדים בין קומות שונות באותו תא שטח.
- כסמכות הועדה המקומית להיתר העברת זכויות למסחר ולמשרדים מתא שטח לתא שטח, ובלבד שהח"כ זכויות הבניה בתחום התכנית לא יעלה על הקבוע בטבלת הזכויות.
- במתקנים מותרת בניה בקו בנין אבס, בכמוף להסדרת של החדרת מי נגר יעיל.
- מספר הקומות המירבי בתאי שטח 101 יהיה כמצויין בטבלה. המבנה יהיה מודרג בהתאמה להוראות לעיצוב אדריכלי.



פקס: 03-6093324

טלפון: 03-6093320

שחם 30- בית השחם, פתח תקווה 4951726

eval@teddy.co.il

www.teddy.co.il

פר 2100/ גוש 8865 חלקה 33 ראש העין/תקן 22



הערות ברמת הטבלה :-

- שפ"פים נכללים בשטחי תאי השטח שאליהם הם משויכים לצורך חישוב % בנייה.
- במספר הקומות לא נמנות קומת כניסה וגלריה, המשמשות כשטח שרות, קומת גג חלקית לרבות מבנים ומתקנים טכניים על הגג. שטח הבנוי של קומות אלה נמנה בשטחי הבניה בטבלה.
- בתאי שטח 801-803 מותרות 2 קומות למסחר.
- מעברים על-קרקעיים ותת-קרקעיים יכולים להיבנות עד לקו בניין 0. שטחי המעברים יבואו במניין שטחי הבניה המותרים של תא השטח המבקש היתר לבנייתם.
- בסמכות הועדה המקומית להתיר העברת זכויות בניה לשטחי מסחר ומשרדים בין קומות שונות באותו תא שטח.



מסמך פרוגרמה כלכלית של דוד בועז "שער ראש העין"² המתייחס לתכנית רנ/22 א

פרויקט "שער ראש העין", הינו פרויקט נדל"ן יזמי, הנמצא בין מחלף ראש העין מזרח, לבין כפר קאסם. הקרקע שבלב הפרויקט סמוכה לכביש 5 ולכביש 6. בפרויקט שער ראש העין, חלק ניכר (כ-75%) מהקרקע מיועדת לצרכי ציבור בשימושי בית עלמין, תשתיות ונוי, מרכז ספורט וחניה. המרחב הרלוונטי תחום מצדו האחד ע"י פרויקט מתחם לוגיסטי של כפר קאסם, המשתרע על 600 דונם, ומעברו השני של הכביש נמצא פארק התעשייה אפק, המשתרע על פני כ-440 דונם. במתחם פארק אפק, ישנו היתר לבניה של 120%. ייעוד הקרקע ותמהיל שוכרים דומה למתחם המיועד בשער ראש העין. לכן, הקמת אזורי תעשייה ומסחר במתחם תהיה "הרחבה טבעית" של אזורי תעשייה לעבור השני של מחלף קסם. מתחם שער העיר הינו ממוקם בפתחו של המתחם הלוגיסטי, ובעל נגישות נוחה וגבוהה הן למתחם הלוגיסטי והן לקניון המתוכנן. אזור זה מגלם פוטנציאל רב כאזור מסחר ותעסוקה.

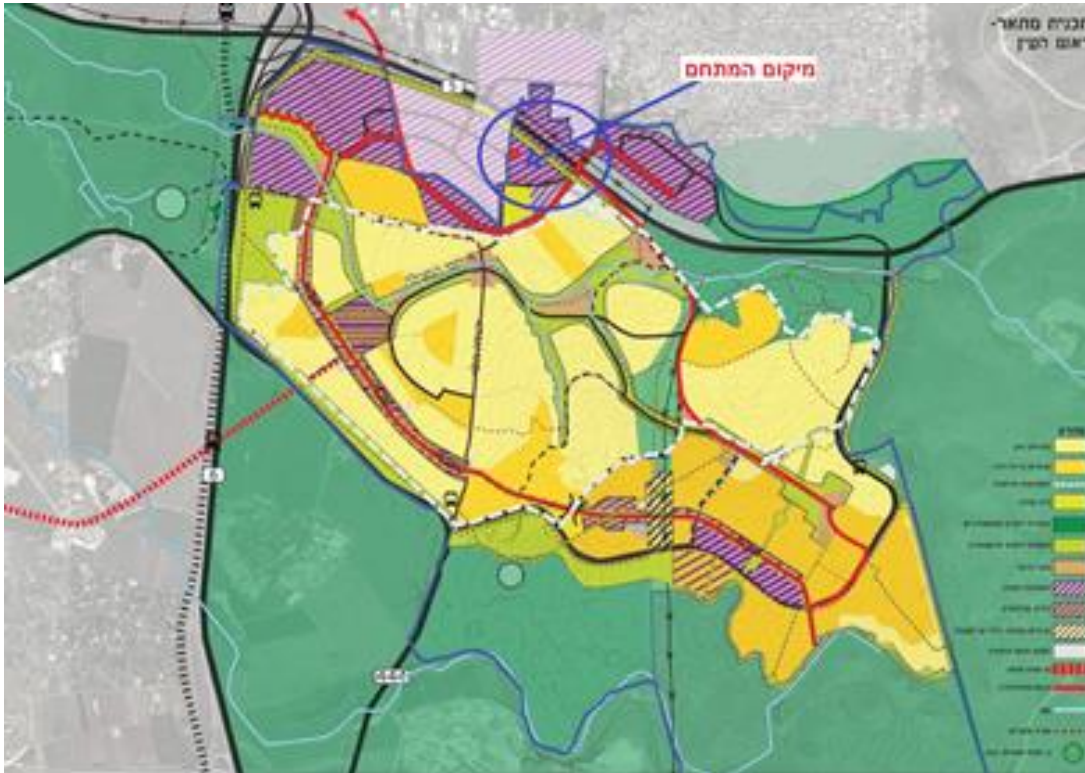
² מסמך זה מוגש לוועדה המחוזית במסגרת הליך תכנוני של תב"ע רנ/22, מסמך זה הומצא בוועדה המקומית לתו"ב ראש העין.

10. מצב תכנוני מבוסס הנחה

10.1 שיחה עם מהנדס העיר מר אריה גלברג

משיחה עם מהנדס העיר מר אריה גלברג, עולה כי קיימת תכנית מתאר חדשה לראש העין המצויה כיום בשלבי הכנה, הכוללת, בין היתר, שינוי ייעוד של שטח החלקה מייעוד חקלאי לייעוד תעסוקה (מסחר ומשרדים). מבחינת היקף הזכויות טוען שינסו לבקש זכויות בנייה בהיקף של 350%-450, בנייה משולבת מסחר ומשרדים וכי הנ"ל תלוי במספר גורמים כמו פתרונות תחבורה, ניקוז, גובה, תשתית ועוד.
מביקור בועדה המקומית לא ניתן היה לעיין במסמכי התכנית מכיוון שהתכנית טרם הופקדה.

להלן תשריט מטיטוט תכנית המתאר החדשה בהכנה של ראש העין :
(נמסר לנו על ידי האדריכל ברק גלבווע העובד על התכנון בחלקה)



פרוגרמה ראשונית של האדריכל ברק גלבוע

להלן חזון התכנית בהתאם למידע שנמסר ממשרד אדריכלים "ברק גלבוע":
 יצירת פארק חדשני לעסקים, היי טק, מסחר ובילוי ראשי לעיר ברמה עירונית ומטרופולינית. המתחם יהווה עוגן לכל הסביבה הקרובה עד לאריאל, שישלב בתוכו תעסוקה לצד מסחר, הכולל: חנויות בתי קפה חדרי כושר בתי קולנוע מסעדות ועוד. הכול תוך שמירה ויצירת פונקציות לרצף ועירוב שימושים נכון.

כפי שניתן לראות מתוכנן גם קו רכבת עתידי לאריאל שעובר דרך המתחם נשוא השומה.

להלן מפת הסביבה עם הדמיית הפרויקט המתוכנן



הדמיות להמחשה בלבד



12. עקרונות, גורמים ושיקולים

- 12.1** השומה נערכה בהתאם להוראות תקן 22.
- 12.2** הערכת שווי הקרקע תעשה בהתאם להוראות תקן 22 לשני מצבים:
מצב א' - שומה בהתאם לייעוד הקרקע בתכניות המאושרות כולל בתכנית המתאר המאושרת.
מצב ב' - שומה מבוססת הנחה (היפותטית) המושתתת על העובדה כי תאושר תכנית בניה מפורטת, זכויות בניה והפרשה לשטחי ציבור בשתי חלופות: האחת - כמפורט בתכנית מפורטת רנ/22א שצוינה לעיל, והשניה - שווי בהתאם לזכויות בנייה בהתאם למידע שנתקבל ממהנדס העיר, המפורט בסעיף 10 בחוות דעת זו.
הבהרה: יודגש כי שווי הקרקע במצב ב' מתייחס לשווי מבוסס הנחה כאילו הקרקע זמינה לבניה וניתן לממש את הבניה באופן מיידי. ההפרש בין שני מצבי השווי משקף למעשה את השווי בין קרקע חקלאית בתחום פיתוח עירוני עם פוטנציאל להפרשה לבין קרקע זמינה לבניה לאחר כל האישורים.
12.3 המועד הקובע: 21/11/2018 - יום בדיקת המצב התכנוני.
- 12.4** מיקומו של הנכס בחלקה הצפון - מערבי של העיר ראש העין בסמוך למחלף ראש העין מזרח, וממזרח לאזור תעשייה "לב הארץ" ומחלף קאסם, כמו גם העובדה שתכנית המתאר אשר טרם הופקדה וכן התכנית המפורטת רנ/22א שבוטלה מציגות תכנון של בניית משרדים ומסחר בתחום החלקה הנישומה.
- 12.5** לשם אישורה של תכנית מפורטת שתכשיר את הקרקע לבנייה צפוי הליך של הכנתה והפקדתה למתן התנגדויות בוועדה המקומית, וכן הכנת טבלת הקצאה ואיזון וזאת במקביל להכשרתה של תכנית המתאר החדשה. במידה ויש/יהיו פולשים - יהיה צורך לפנותם.
- 12.6** עלויות חזויות טרם הבנייה בפועל כוללות, בין היתר: תכנון, מדידות, הוצ' משפטיות, יועצים, הוצאות חלוקה ופרצלציה, היטל השבחה, היטלי פיתוח, פיצויים שונים ועוד. יצוין כי אגרות והיטלי פיתוח וכן היטל השבחה יחולו רק בסמוך לאישור התכנית המפורטת ו/או במימוש הבניה בפועל.
- 12.7** זיהום קרקע - לא ידוע לח"מ שניתנה חו"ד באשר לזיהום או חשש לזיהום בקרקע. כמו כן, לא ידוע כי נקבע ע"י המשרד להגנת הסביבה כי הנכס הקיים מזהם את הקרקע. יודגש, כי בחוות דעת זו לא תוקצבה עלות הקשורה עם זיהום קרקע מכל סוג שהיא.
- 12.8** המצב המשפטי - בעלות פרטית במושע.
- 12.9** כפי שנמסר ממזמין השומה, הממכר הינו שטח קרקע של 1,000 מ"ר משטח החלקה.
- 12.9** המצב התכנוני החל על הנכס כמפורט בשומה.
- 12.10** יובהר כי הממכר אינו מוגבל לשטח קרקע מסוים בחלקה הנישומה.
- 12.11** התחשיב בחלופה ב' נעשה לשטח של 1,000 מ"ר ברוטו בהנחה שישקף קרקע למסחר/משרדים.

- 12.12 לעניין מועד ההפשרה, הונח כי עד לאישור התכנית המפורטת וכן הכנת טבלאות לאיחוד וחלוקה יהיה צורך בכ- 4-6 שנים (הכוללות בתוכן פיתוח התשתיות באזור, הקצאות לצרכי ציבור, התנגדויות, דיונים, הכנה ועוד).
- 12.13 מיסוי יחול עפ"י חוק. תחשיבי השומה אינם כוללים את היבטי המיסוי המשולמים לרשות המיסוי - כגון מס רכישה, מס שבח.
- 12.14 הבהרות:
- א. מצב ב' הינו שומה היפותטית ולכן אינו משקף את שווייה הנוכחי של הקרקע.
- ב. כל התחשיבים והנתונים המוצגים בעבודה זו, בין היתר לוחות הזמנים והערכים הכספיים, מתבססים על הנתונים והנחות העבודה כפי שהוצגו לעיל, עפ"י הערכות וצפי עתידי.
- ג. אין לחתום מטה ו/או למציג העבודה התחייבות שאלו יהיו הערכים ורמות המחירים ביום המימוש אם וכאשר.



13.1 נתוני השוואה

13.1 עסקאות מדווחות שנעשו לשטחי משרדים בסביבה:

עסקאות מדווחות לשטחי משרדים ברחוב המלאכה 18 - בית אפק הצמוד					
תאריך	שטח	מחיר	קומה	מחיר למ"ר	מקומות חניה
07/08/18	339	3,000,000	קרקע וראשונה	8,850	4
02/04/17	791	6,200,000	שניה ושלישית	7,838	0
19/03/17	325	3,074,000	קרקע וראשונה	9,458	0
המלאכה 21					
22/05/17	506	3,700,000	שניה	7,312	13
14/07/16	697	5,399,999	קרקע וראשונה	7,747	0
עמל 11					
28/09/16	837	6,790,755	שלישית	8,113	0
16/12/15	346	2,650,000		7,659	

הערה: יש לשים לב לעובדה שחלק מהשטחים הם שטחי לוגיסטיקה.

13.2

נתוני ביקוש למשרדים ישנים להשכרה מאתר "יד 2" בראש העין:

תאריך	כתובת עירונית	דמ"ש חודשיים (נח)	שטח בנוי (מ"ר)	דמ"ש חודשיים למ"ר (נח)
10.03.2018	המלאכה 16, פארק תעשייה אפק	9,900	220	45
21.11.2018	פארק תעשייה אפק	16,000	400	40
21.11.2018	פארק תעשייה אפק (העמל)	29,400	700	42
21.11.2018	פארק תעשייה אפק (העמל)	18,681	479	39
21.11.2018	פארק אפק רחוב המלאכה 21	8,316	231	36
22.11.2018	פארק תעשייה אפק	37,450	1,070	35
דמ"ש למ"ר בממוצע				40 נח

הערה: יש לשים לב לעובדה שחלק מהשטחים הם שטחי לוגיסטיקה. ולכן קיים הטווח של 35 עד 45.



13.3 נתוני ביקוש למסחר ישן להשכרה מאתר "יד 2":

יד 2: משרדים ותיקים או שטחי לוגיסטיקה בפארק אפק:

תאריך	כתובת עירונית	דמ"ש חודשיים (נח) לנכס	שטח בנוי (מ"ר)	דמ"ש חודשיים למ"ר (נח)
28.11.2018	פארק תעשייה אפק	8,000	112	71
22.11.2018	פארק תעשייה לב הארץ	16,000	200	80
21.11.2018	פארק תעשייה לב הארץ	8,000	100	80
דמ"ש למ"ר בממוצע				77 ₪

הערה: ייתכן וחלק מהשטחים הם שטחי לוגיסטיקה ישנים.

13.4 מידע ממתווכים ומשווקים של פרויקטים חדשים בראש העין:

1. חברת נצבא משווקת להשכרה שטחי מסחר (נותר להם 400 מ"ר אחרונים) אכלוס 2020, **בדמי שכירות למ"ר בגובה של 140 ₪**. משווקת בחורה בשם לני - 0523836171.
2. חברת נצבא משווקת להשכרה שטחי משרדים (נותר להם 2,000 מ"ר) אכלוס 2020, **בדמי שכירות למ"ר בגובה של 55 ₪ ברמת מעטפת וברמת גימור מלא 70 ₪ למ"ר**. משווק יואל 0527994903. 0737780529.
3. חברת קפיטל סלע משווקת להשכרה שטחי מסחר בפארק ההייטק אפק, **בדמי שכירות של 180 ₪ למ"ר**. בגבעת טל משווקת שטח אחרון במרכז מסחרי **לפי דמ"ש של 250 ₪ למ"ר**.
4. חברת שיווק אס-מול משווקת מסחרי ומשרדים בכניסה לראש העין רחוב שדרות שלמה המלך (מול קפה קפה). **מחיר מכירה מבוקש למ"ר מסחרי 23,000 ש"ח, מחיר מכירה למ"ר משרדים 10,000 ₪**. המנהל בחור בשם שלום 073-7405000 . 052-8515555.

13.5 עסקאות השוואה מדווחות לקרקע חקלאית:

תאריך	גוש וחלקה	תמורה (נח)	שטח נמכר (מ"ר)	שווי למ"ר קרקע
27.05.2018	6348-30	341,000	1,000	342 ₪
24.09.2017	6391-7	100,000	250	400 ₪
12.04.2017	6399-33	570,000	1,418	402 ₪
18.12.2016	6391-10	225,000	500	450 ₪
שווי מ"ר קרקע ממוצע (מעוגל)				
398 ₪				
ובהתאמה למיקום				
350 ₪				

14. תחשיבי השומה

14.1 תחשיב לשווי קרקע חקלאית כיום בהנחה שלא יחול שינוי ייעוד:

שווי לדונם חקלאי	₪350,000
שווי מצב א' - שווי לשטח של 1,000 מ"ר	₪ 350,000

14.2 תחשיב שווי מ"ר מבונה קרקע בפרויקט חדש

מניתוח הנתונים לעיל, ובהתחשב בעובדה שמדובר בפרויקט חדיש עם חשיפה טובה לצירי התחבורה הראשיים באזור מתפתח בו צפויה הגדלת אוכלוסיה משמעותית, כמו אלו המשוקים כיום על ידי נצבא וקפיטל סלע, להלן תחשיב ערכי השווי הבסיסיים למ"ר לחישוב:

מסחר			משרדים				
105	100	95	60	57	55		דמי שכירות למ"ר לחודש
7.20%	7.20%	7.20%	7.50%	7.50%	7.50%		שיעור היוון לפי סקר שמאי ממשלתי חציון שני 2017
17,500	16,667	15,833	9,600	9,120	8,800		שווי מ"ר מהוון
14,583	13,889	13,194	8,000	7,600	7,333	1.2	בניכוי יזמות
9,283	8,589	7,894	2,700	2,300	2,033	5,300	בניכוי עלות בניה
9,300	8,600	7,900	2,700	2,300	2,000		שווי מ"ר מבונה במעוגל לחישוב

מהטבלה לעיל, נלקח הערך הממוצע מהציפיות, כך שדמי השכירות למ"ר משרדים יהיו 57 ₪ ברמת מעטפת ושווי מ"ר מבונה בהתאם לכך יהיה 2,300 ₪, ואילו דמי השכירות למ"ר מסחר יהיו 100 ₪ למ"ר ברמת מעטפת ושווי מ"ר מבונה בהתאם לכך יהיה 8,600 ₪.

14.3 חלופה ראשונה - תחשיב לשווי קרקע מסחר/משרדים לדונם ברוטו בהתאם לתכנית מפורטת רנ/א22:

שווי שטחי משרדים במתחם הצפוני		
11,071	מגרש 801	שטח עיקרי משרדים בהתאם לתכנית רנ/א22
19,833	מגרש 802	
16,364	מגרש 803	
12,700	מגרש 101	
59,968	סה"כ שטח אקווי' לשטחים עיקריים למשרדים	
3,571	מגרש 801	שטח שרות משרדים בהתאם לתכנית רנ/א22
6,611	מגרש 802	
5,564	מגרש 803	
4,200	מגרש 101	
19,946	סה"כ שטח אקווי' לשטחי שרות למשרדים	
79,915	סה"כ שטחים אקו' למשרדים במתחם הצפוני	
נח 2,300	שווי מ"ר מבונה משרדים	
נח 183,803,521	שווי שטחי המשרדים במתחם הצפוני של תכנית רנ/א22 = A	

שווי שטחי מסחר במתחם הצפוני		
4,429	מגרש 801	שטח עיקרי מסחר בהתאם לתכנית רנ/א22
5,667	מגרש 802	
3,636	מגרש 803	
12,500	מגרש 102	
1,600	מגרש 103	
27,832	סה"כ שטח אקווי' לשטחים עיקריים למסחר	
1,429	מגרש 801	שטח שרות מסחר בהתאם לתכנית רנ/א22
1,889	מגרש 802	
1,236	מגרש 803	
4,000	מגרש 102	
500	מגרש 103	
9,054	סה"כ שטח אקווי' לשטחי שרות למסחר	
36,885	סה"כ שטחים אקו' למסחר במתחם הצפוני	
נח 8,600	שווי מ"ר מבונה מסחר	
נח 317,214,661	שווי שטחי המסחר במתחם הצפוני של תכנית רנ/א22 = B	
סה"כ שווי המתחם הצפוני A+B		
נח 501,018,182		
נח 299,876,311	סה"כ שווי מיוחס לחלקה 33 בגוש 8865 (59.85%)	
נח 5,452,297	שווי דונם ברוטו בחלקה מספר 33	

הערה: יצוין כי תכנית רנ/א22 שבוטלה הסתמכה על כ 250% בניה בלבד. נכון להיום מדובר על טווח של 350%-450%.



14.4 חלופה שניה - תחשיב לשווי קרקע מסחר/משרדים לדונם ברוטו בהתאם לנתונים שהתקבלו ממהנדס

העיר ומשרד האדריכלים ברק גלבע, שעובד על התכנון כיום:

להלן מספר הנחות יסוד לצורך תחשיב חלופה זו:

- ✓ התכנון ייעשה על שטח החלקה בלבד ולא על חלקות נוספות בסביבה.
- ✓ שיעור ההפקעה הצפוי הינו בסך של 40%. יתרת שטח לתכנון נטו – 33 ד'.
- ✓ הובאו בחשבון זכויות בנייה בשיעור של 350% (רף תחתון מנתוני המהנדס).
- ✓ הובאה בחשבון תכסית בנייה בשיעור 35% (אחוז התכסית נגזר מהוראות תקנון תכנית ר/22א).
- ✓ הובאו בחשבון שטחי מסחר ב-2 קומות ראשונות, כמפורט בתקנון תכנית ר/22א.

תחשיב שווי חלופה מספר 2 - מידע ממהנדס הוועדה	
55,000	שטח החלקה
40%	שיעור הפקעה צפוי
33,000	שטח לאחר שיעור הפקעה צפוי
115,500	זכויות בנייה לחלקה במ"ר (350%)
11,550	שיעור תכסית בנייה (35%)
23,100	זכויות בנייה למסחר במ"ר – 2 ק'
₪ 8,600	שווי מ"ר מבונה מסחר
₪ 198,660,000	שווי זכויות בנייה למסחר
92,400	זכויות בנייה למשרדים במ"ר
₪ 2,300	שווי מ"ר מבונה משרדים
₪ 212,520,000	שווי זכויות בנייה משרדים
₪ 411,180,000	סה"כ שווי חלקה מספר 33
₪ 7,476,000	שווי דונם ברוטו זמין לבניה בחלקה מספר 33
₪ 7,500,000	שווי דונם ברוטו במעוגל כזמין לבניה לפני הפחתת היטל השבחה, פיתוח יועצים וכו'.

14.5 סיכום ממצאים ותחשיב מצב ב'

בחלופה ראשונה הוצג תחשיב שווי לפי רנ/22 א. תכנית זו בטלה אך הוצגה לצורך המחשה הן לפוטנציאל שינוי הייעוד שכבר הורץ לפני מספר שנים והן להיקף זכויות הבניה.

בחלופה השניה הוצג תחשיב לפי פרוגרמה עדכנית של משרד האדריכלים ברק גלבווע, ובהסתמך גם על המידע ממהנדס העיר. אי לכך, לחלופה זו יש משקל גבוה יותר, הן לאור המצב נכון להיום והן לאור נכונות לקדם תכנית במקביל לתכנית מתאר חדשה לראש העין.

לאור הנ"ל, הובא בחשבון כי שווי דונם זמין לבניה לפני ניכוי היטל השבחה ועלויות להכשרת הזמינות, הינו כ – 7.5 מיליון ₪.

להלן תחשיב שווי דונם במצב ב' לפי תקן 22, כזמין לבניה, בהתחשב בניכוי היטל השבחה ועלויות צפויות עד לזמינות:

7,500,000	שווי דונם ברוטו כזמין לבניה
350,000	עלות פיתוח צפויה לדונם
450,000	הוצאות נוספות: יועצים, תכנון, מימון ושונות
2,350,000	היטל השבחה צפוי עבור תכנית מפורטת לשינוי ייעוד
4,350,000	שווי דונם ברוטו כזמין לבניה בניכוי עלויות צפויות להכשרת זמינות
4,350,000	שווי מצב ב' במעוגל (כזמין היום לבנייה וללא דחייה)

הערה:

בדחיה של כ- 6 שנים לפי שיעור היוון של 6%, עולה כי שווי דונם להיום בהנחה שיופשר לייעוד ולהיקף כפי שחושבו לעיל, יעמוד על כ - 3 מיליון ₪.

15. השומה

בשים לב לכל האמור לעיל, ובדגש על האמור בסעיף 11 לעיל, הנני מעריך להיום את אומדן שווי השוק של הנכס הנדון, קרקע בשטח של 1,000 מ"ר בחלקה 33 בגוש 8865, בראש העין, בשני המצבים, לא כולל מע"מ, כדלקמן:

15.1 מצב א' : שווי בהתאם לייעוד חקלאי כיום:

350,000 ₪ (שלוש מאות וחמישים אלף ₪)

15.2 מצב ב' : שווי היפותטי של הקרקע כזמינה לבניה:

4,350,000 ₪ (ארבעה מיליון שלוש מאות וחמישים אלף ₪)

הסתייגויות והתניות:

- א. ערכי השווי לעיל הינם בהנחה כי שטח המוצג (כ-1,000 מ"ר) משטח החלקה משקף קרקע בייעוד מסחר משולב עם משרדים. במידה ויהיה שונה יש לחשב בהתאם.
- ב. שווי מצב ב' הינו על בסיס שומה היפותטית ולכן אינו משקף את שווי הנוכחי של הקרקע.
- ג. השווי במצב א' + ב' המוצג לעיל מתבסס על אומדנים וצפי עתידי ביחס לנתוני השוק כיום ואין החתום מטה ו/או מציג העבודה מתחייב שאלו יהיו רמות המחירים בעתיד אם בכלל.

16. הצהרות

1. הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
2. השומה הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966, וכן בהתאם לתקן 22 של הועדה לתקינה שמאית שעל יד מועצת שמאי המקרקעין.
3. שומה זו נערכה בהנחה שהזכויות בנכס הנדון חופשיות מכל חוב, שעבוד, ו/או זכויות צד ג' כלשהן והנכס פנוי וריק מכל מחזיק.
4. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין השומה, ועורך השומה לא יהיה אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.
5. חוות הדעת זו מיועדת, על פי מטרתה, להציג בפני קורא השומה התייחסות לפרוגראמה המוצעת למקרקעין, כמפורט בחוות הדעת. חוות הדעת אינה מיועדת לקביעת שווי השוק של המקרקעין ולא ניתן לעשות שימוש בחוות הדעת בכל ערכאה משפטית ו/או בוועדות ערר.

ולראיה באתי על החתום בתאריך 11/12/2018,

איל טדי הראל
שמאי מקרקעין וכלכלן

