

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
תקן 22 שמאי ממשלתי ראשי
בנימינה- גבעת עדה
גוש 10166 חלקה 25
(חלק אקוויוולנטי של 125 מ"ר מתוך החלקה)

הנדון : הערכת שווי קרקע מותנה ציפיה לתכנון עתידי (תקן 22 שמאי ממשלתי ראשי), בנימינה גבעת עדה, גוש 10166 חלקה 25 חלק אקוויוולנטי 125 מ"ר מתוך החלקה

התבקשתי על ידכם, להעריך את שווי זכויות הבעלות בשטח אקוויוולנטי של 125 מ"ר, במקרקעין שבנדון כפנויים מכל מחזיק, אדם וחפץ במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון. **ביקרתי באזור הנכס ביום שלישי יז' בסיון תשפ"ג (6 ביוני 2023)** 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.
1983-1982 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 – 2024 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 10166 חלקה 25 ממוקמת בתחום שיפוט מוניציפאלי במועצה המקומית בנימינה- גבעת עדה, מזרחית לשכונות נווה עודד והגורן, צפונית לכביש 653,

2. המועד הקובע להערכה (טיוטא אסורה בשימוש כל שהוא) :

יום הכנת חוות הדעת 5.8.2024. 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 5.8.2024 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-גִּבְעַת 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.

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

4.2 "השטח הנישום מהווה נכון להיום קרקע חקלאית לפי תכנית מתאר מקומית מאושרת של מ.מ בנימינה גבעת עדה, יחד עם זאת, בתכנית 353-0581801 החל על כל שטח המושבה כולל החלקה נשוא השומה, מצויה החלקה באזור המיועד למגורים, בבניה רוויה."

[illegible][illegible]

5. תיאור המקרקעין:

המקרקעין נשוא השומה נמצאים בשטח השיפוט בלב המועצה המקומית בנימינה-גבעת עדה באזור קרקע חקלאית. שטח החלקה – 21,085 מ"ר. החלקה בצורה מלבנית מוארכת, נמצאת מזרחית לשכונת נווה עודד והגורן, ומצפון לכביש 653.

6. מצב תכנוני:



הקרקע ביעוד חקלאי

החלקה המבוקשת עברה פרצלציה (חלוקה מחדש)

10166	גוש
25	חלקה

רשימת חלקות שמקורן בחלקה המבוקשת:

גוש	חלקה	כתובת	יעוד	שטח
10166	2007	רח' ללא שם 32 בנימינה	שטח חקלאי	20,930
10166	2150	רח' ללא שם 32 בנימינה	דרך מוצעת	155

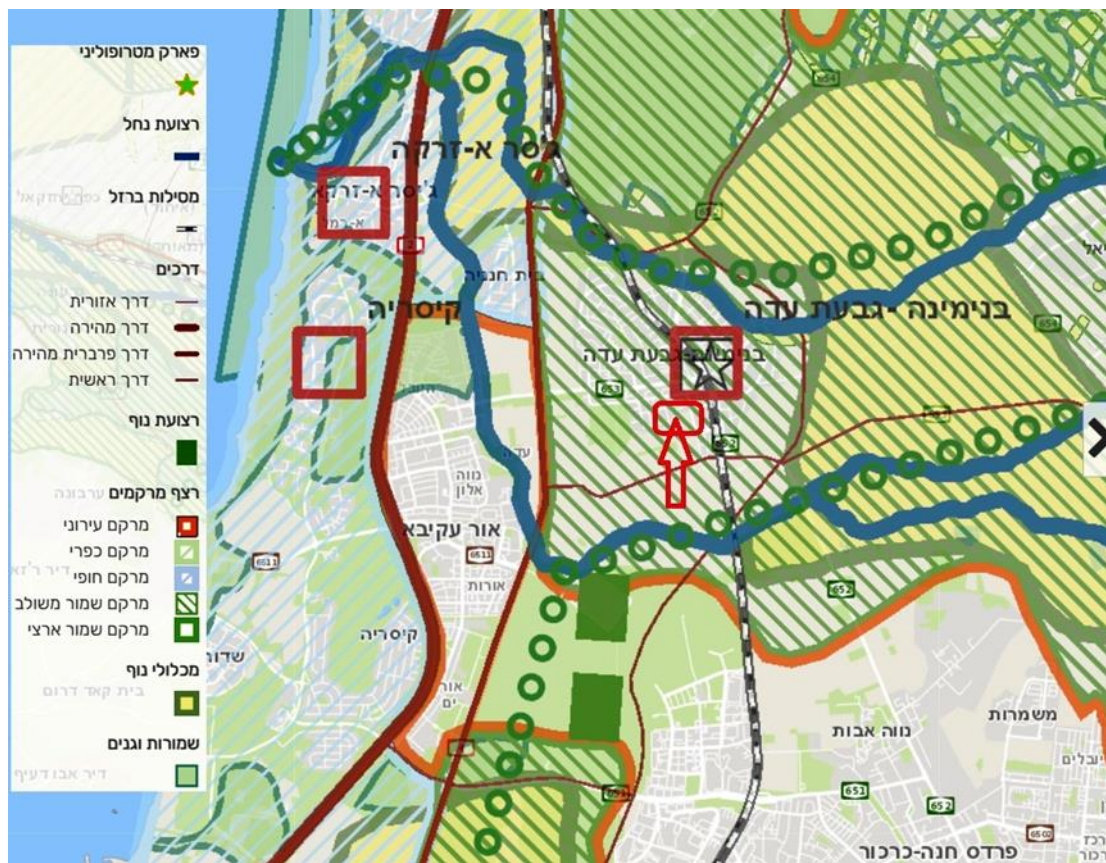
מספר תוכנית	תוכניות למידע תכנוני	סטטוס	תאריך הסטטוס
ש/מק/1122/ג	קביעת הוראות בינוי ותנאים להוצאת היתרי בניה	בתוקף	16/06/2011
ש/23/ב	שנוי לתכנית ש/23 א' - תשתית ופיתוח	בתוקף	13/04/1994
ש/23/א	תכנית מתאר בנימינה	בתוקף	20/02/1975
ג/400	תכ' מתאר גלילית	בתוקף	10/01/1963
ג/39	מתאר בנימינה.	בתוקף	21/03/1946

זכויות בתוקף לחלקה	ערך	יחידה	מתוכנית	מתאריך
בהתאם לתכנית מפורטת שתאושר			ש/23/א	20/02/1975
תכליות:			ש/23/א	20/02/1975
שטח מגרש מינימלי	5000	מ"ר	ש/23/א	20/02/1975
רוחב חזית מינימלית	40	מ'	ש/23/א	20/02/1975
מספר קומות	2		ש/23/א	20/02/1975
גובה מבנה			ש/מק/1122/ג	16/06/2011
מספר יחידות	1		ש/23/א	20/02/1975
מבנים			ג/400	10/01/1963
סה"כ אחוזי בניה	10	אחוז	ש/23/א	20/02/1975
סה"כ אחוזי בניה בקומה	5	אחוז	ש/23/א	20/02/1975

ת.מ.א. 35 י.פ. 5474 מיום 27.12.05 :

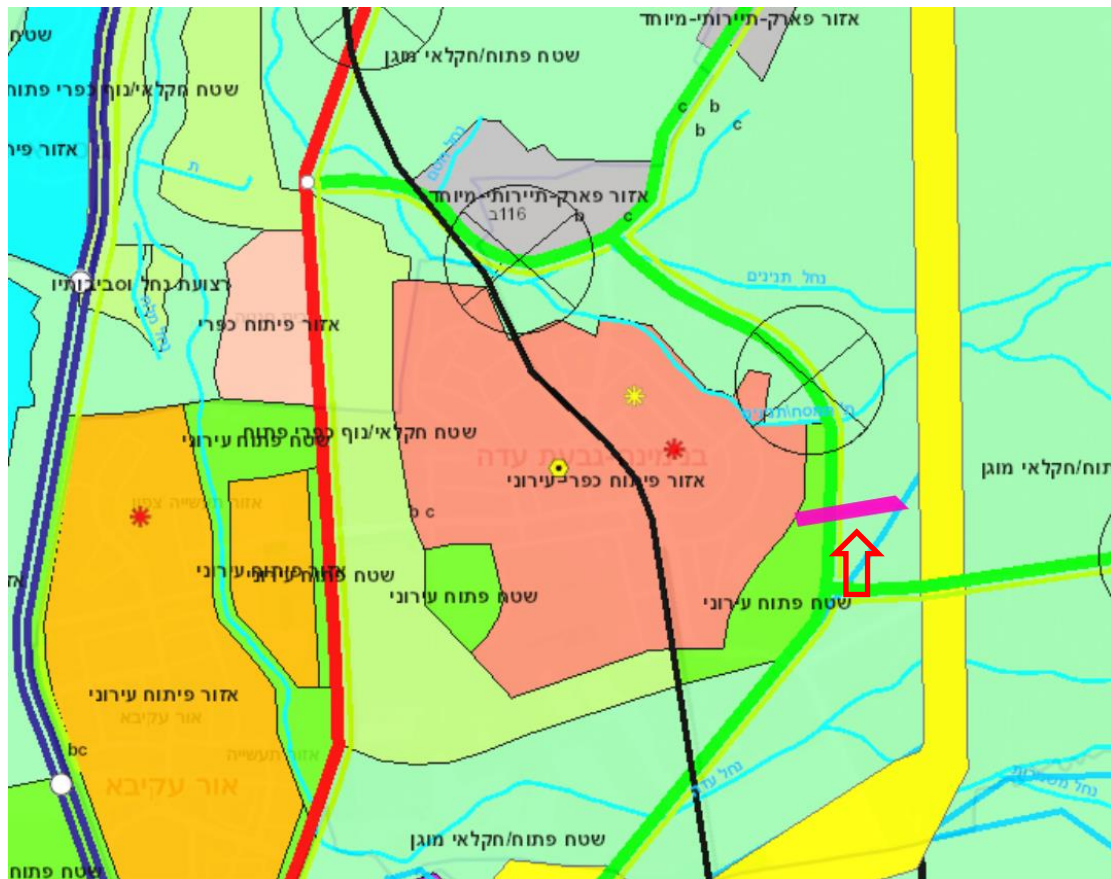
תכנית זאת הינה תכנית המתאר הארצי המשולבת לבנייה לפיתוח ולשימור, אשר קודמה על ידי מנהל התכנון ואושרה על ידי הממשלה בסוף שנת 2005. מטרתה לתת מענה לצרכי הבנייה והפיתוח של המדינה.

תכנית מתאר 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 כשטח פתוח עירוני וחקלאי

תשריט ת.מ.מ. 6 :



הנכס באזור שטח פתוח עירוני ושטח פתוח / חקלאי מוגן

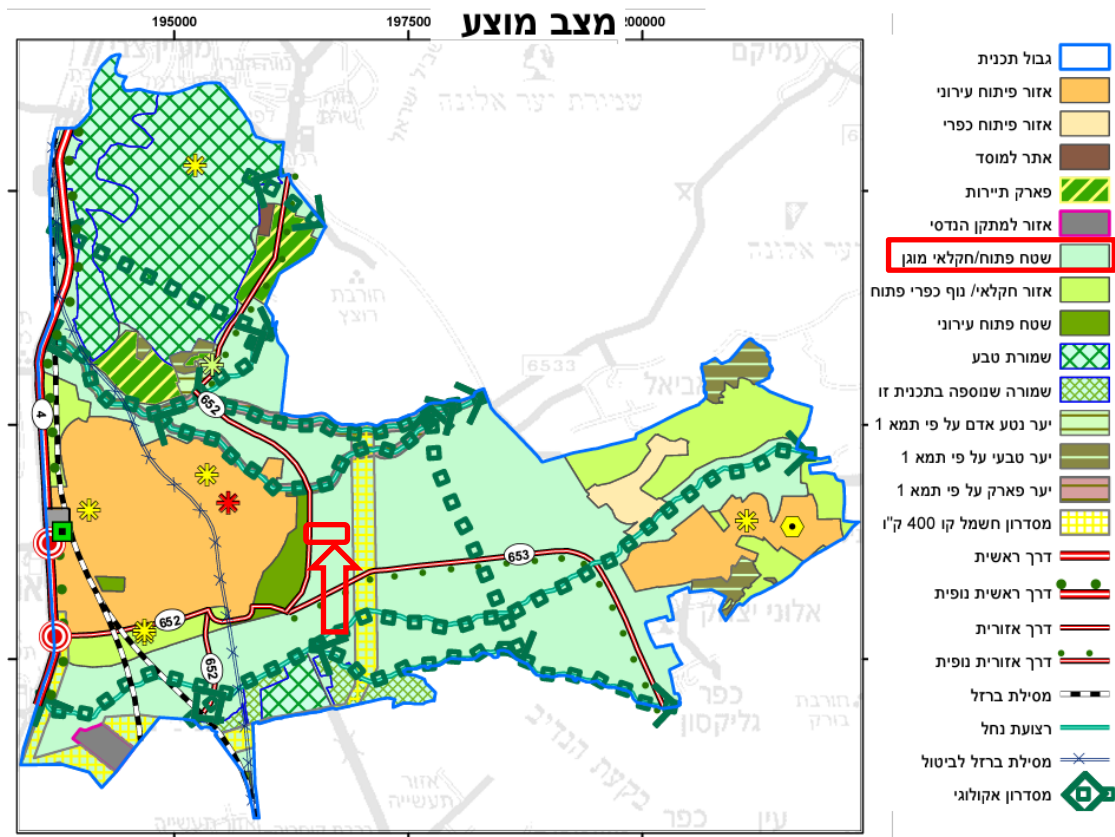
תוכנית תממ/ 16 / 6

תכנית מתאר מחוזית מחוז חיפה - תמ"מ 6 שינוי מס' 16 - אזור בנימינה גבעת עדה חיפה

אושר למתן תוקף 16/11/2023

מטרת התכנית

הרחבת אזור הפיתוח העירוני והכפרי של בנימינה-גבעת עדה, עדכון ייעודי השטחים הפתוחים באזור תוך התאמה לרגישותם ובכלל זה בהתאמה לתמ"א 1. סימון סכמתי של מסדרונות אקולוגיים, עדכון והתאמה של מערכת הדרכים והמסילות לתכנון הארצי המקודם, הוספת סמלים למרכז תחבורה, לאתר תעסוקה, למכלולי שימור ולאתר לאומי, קביעת שטח למוסד ועדכון הוראות.



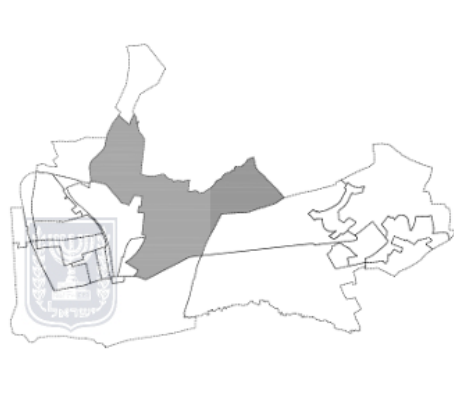
תוכנית 353-0581801 - תכנית כוללנית - בנימינה גבעת עדה

פרסום להפקדה בעיתונים 20/09/22

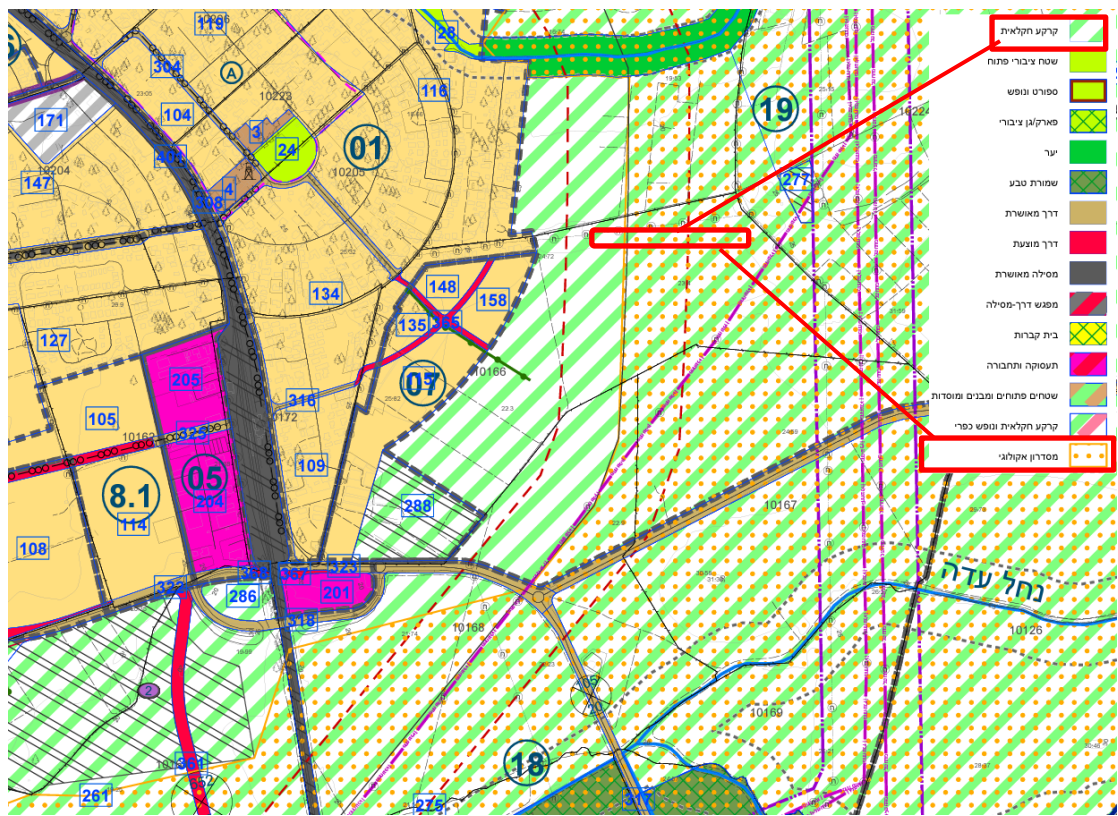
מטרת התוכנית

- 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.

מתחם 19 – קרקע חקלאית					4.2.19
תיאור המתחם					4.2.19.1
		שטח המתחם: כ- 4,400 ד'. המתחם ממוקם ממזרח לבנימינה. מצב קיים: - שטחים חקלאיים מעובדים. - עורק נחל תנינים ותעלת תמסח. מצב מוצע: - שימור נוף בקעת הנדיב כקרקע חקלאית מעובדת, כחלק ממסדרון רצף אקולוגי. - מרחב חיפוש למבנים חקלאיים. - טיילות לאורך נחל תנינים ותעלת תמסח. - שימור שטח פתוח, כולל הימנעות מפיתוח תכנית מפורטת מאושרת לתעשייה.			
נתונים כמותיים למתחם – עיקרי ושירות					4.2.19.2
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות	
מבנים חקלאיים	מ"ר	0	11,700	זכויות בניה מאושרות לפי תכנית ש/23 א'.	
הוראות נוספות					4.2.19.3
א. הנחיות מיוחדות		התחומים המסומנים בתשריט מצב מוצע בהנחיות מיוחדות מהווים תחום חיפוש למבנים חקלאיים, על פי סעיף 3.17.2 ב' בהוראות תכנית זו ובהתאם לעקרונות נספח חקלאות. בתאי שטח 277-279 תותר הקמת מבנה חקלאי, בכפוף לסעיפים 4.1.9-4.1.10 ובהתאם לעקרונות נספח החקלאות ונספח השלד היישובי. מיקום המבנה יהיה בקצה החלקה המרוחק מנחל תנינים או מתעלת תמסח.			
ב. אקולוגיה		1. בתכניות יקבעו הוראות לממשק ולצמצום ההשפעות של התכנית אל מחוץ לשטח לבינוי אל תוך המסדרון האקולוגי הסמוך, לרבות קביעת חיץ בינה לבין המסדרון והתייחסות לתאורה, גידור, רעש ומינים פולשים 2. תכנית מפורטת תבטיח שמירה על מסדרונות אקולוגיים למעבר חופשי של מינים, תוך שימור כלל בתי הגידול לאורכו של צירי הנחלים תמסח ותנינים: א. מסדרון אקולוגי בתחום בקעת הנדיב- הימנעות מפיתוח בינוי בלב הבקעה, למעט מבנים חקלאיים במקומות המסומנים. ב. מסדרונות אקולוגיים ברצועת נחל תנינים ורצועת מפעלי נחלי מנשה- תכנית לפיתוח בקרבת רצועות הנחלים תכלול הוראות בדבר שמירת המערכות הטבעיות והנופיות וטיפול ערכי טבע ונוף לאורך הרצועה, שימור בתי הגידול שבהם ולמעבר בע"ח לאורכם ובסביבתם. ג. תכניות מפורטות יתייחסו לעקרונות נספח נופי - סביבתי המצורף לתכנית זו.			

הקרקע נשוא השומה במתחם 19



תא שטח 277 ביעוד חקלאי ופארק אקולוגי

7. מצב משפטי :

נסח טאבו אשר הופק באמצעות האינטרנט ב-5.8.2024:

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 10166 חלקה: 25

תיאור הנכס					
רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין			
מ. מ. בנימינה-גבעת עדה	21,085	מירי			
בעלויות					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12267/2020/3	27/02/2020	צוואה	פרסקי רות	ת.ז.	09623315
				החלק בנכס	
					1 / 2
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12267/2020/3	27/02/2020	צוואה	פרסקי רון	ת.ז.	056503394
				החלק בנכס	
					1 / 6
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12267/2020/3	27/02/2020	צוואה	גור אריה ניצה	ת.ז.	058763038
				החלק בנכס	
					1 / 6
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12267/2020/3	27/02/2020	צוואה	פרסקי גלי	ת.ז.	024460073
				החלק בנכס	
					1 / 6

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 ההיוון 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, מזרחית לשכונות נווה עובד והגורן.
 - 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 125 מ"ר.
 - ד. **מצב תכנוני :** השטח מסומן נכון להיום כשטח חקלאי.
- בתכנית כוללנית בנימינה-גבעת עדה יש צפייה להגדלה של הישוב לכ- 66,850 תושבים. בתמ"א 35 הקרקע נכללת במרקם שמור משולב כמו כל שטח המושבה.
- ה. ציפייה :** שומה זאת, היא מותנית ציפייה לכך, שבעתיד תאושר תכנית למגורים. זאת בגלל הגידול המתמיד באוכלוסיית ישראל והצורך בשטחי מגורים.
- היות והיום כבר לא מעוניינים גופי התכנון בבתים צמודי קרקע, יצאתי מנקודת הנחה כי התכנית שתאושר ביחס לקרקע תהא לבנייה רוויה למגורים לפי צפיפות של 8 יחידות לדונם ברוטו.
- להערכתי מדובר על תקופה של כ- 4 עד 5 שנים עד שתהיה תכנית ממנה ניתן להוציא היתרי בנייה (האדריכל מעריך 3 שנים, נקטתי גישה שמרנית יותר).
- 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 (על פי דו"ח האדריכל כ- 50%) 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. מתוך סעיף 19 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה:

(תיקון מס' 20) תשמ"ג-1983 ת"ט תשמ"ג-1983 (תיקון מס' 21) תשמ"ד-1984 (תיקון מס' 53) תשמ"א-2000 (תיקון מס' 54) תשמ"א-2001

(ג) (1) בניה או הרחבה של דירת מגורים לא ייראו כמימוש זכויות אם המחזיק במקרקעין או קרובו הגיש בקשה להיתר בניה על אותם מקרקעין שישמשו למגוריו או למגורי קרובו ובלבד שהשטח הכולל של דירת המגורים האמורה לאחר בנייתה או הרחבתה אינו עולה על 140 מ"ר; עם כל בניה או הרחבה נוספת מעל השטח האמור ישולם היטל, בשיעור יחסי לגודל הבניה או ההרחבה הנוספת.

(תיקון מס' 21) תשמ"ד-1984 (תיקון מס' 26) תשמ"ח-1988 (תיקון מס' 53) תשמ"א-2000 (תיקון מס' 54) תשמ"א-2001

(2) העברת הבעלות או החזקה בדירה שנבנתה או שהורחבה כאמור בפסקה (1) או שניתן להרחיבה לפי תכנית, לא יראו כמימוש זכויות ולא תחול בגינה חובת תשלום ההיטל, אם המחזיק במקרקעין או קרובו השתמשו בדירה למגוריהם או למגורי בני משפחתם הקרובים מאגמר הבניה ועד מכירתה משך זמן שאינו פחות מארבע שנים; לענין זה, "גמר הבניה" – כמשמעותו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961.

(תיקון מס' 54) תשמ"א-2001

(1א) לענין סעיף זה, "מקרקעין למגורים" ו"דירת מגורים" – לרבות מחסן אחד לכל יחידת דיור, ששטחו אינו עולה על 20 מ"ר.

11. תחשיב שווי הקרקע בגוש 10162 חלקה 21 לפי 125 מ"ר אק':

11.1 חלופה א' לפי גישת ההשוואה :

שווי ליחידה אקוויוולנטית 125 מ"ר, נכון להיום: XXXXXX ₪ , לא כולל מע"מ.

11.2 שווי קרקע ליחידה 125 מ"ר זמינה ללא דחיה לפי גישת השווי הפיזי:

שווי יחידת דיור 5 חדרים (כ- 125 מ"ר)	3,500,000 ₪
הפחתה של רווח יזמי 20%	(700,000 ₪)
עלות בנייה כולל שטחים ציבוריים כולל	(900,000 ₪)
אגרות לפי 7,000 ₪ למ"ר X 125 מ"ר	
עלות פיתוח ליחידה	(50,000 ₪)
הוצאות תכנון פיקוח, יועצים וכו' ליחידה	(50,000 ₪)
שווי קרקע ליח"ד זמינה	1,800,000 ₪
היטל השבחה ובצ"ם לפי אומדן	(400,000 ₪)
שווי כזמין תכנונית לבנייה	1,400,000 ₪

שווי כזמין ליחידה אק' 125 מ"ר 1,400,000 ₪ מוערך פרק זמן של כ- 5 עד 6 שנים (האדריכל מעריך 3 שנים, כי הוא מתייחס רק לזמן הנדרש להכין תכנית ולהעבירה במוסדות התכנון. נקטתי גישה שמרנית יותר בגלל שבמציאות יש התנגדויות וערעורים וכו') עד לאישור תכנית שמכוחה ניתן יהיה להפיק היתרי בניה.

12. ההערכה:

לאור האמור לעיל הנני מעריך את שווי זכויות הבעלות בחלקה נשוא השומה, בשטח 125 מ"ר כדלהלן:

א. חלופה א' לפי גישת ההשוואה:

שווי להיום 125 מ"ר בגבולות XXXXXXXXXX ₪ לא כולל מע"מ.

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 שטח אקוויוולנטי 125:

1,400,000 ₪, לא כולל מע"מ.

הערה: שומה זאת אסורה בשימוש על ידי שום אדם. היא לשימוש 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 הערכתי זו נעשתה לפי מיטב ניסיוני, ידיעותי ושיקולי המקצועיים.

הערה: שומה זאת היא לשימוש 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 הערכתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותי ושיקולי המקצועיים.

ולראיה באתי על החתום,

טיוטא אסורה בשימוש

אבנר גרון

שמאי מקרקעין

רישיון מס' 838

