

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

חוות דעת שמאית
קרקע לתכנון עתידי
הערכת שווי שטח חקלאי ברחובות
עתודה למגורים – בבניה רוויה
גוש 3689 חלקה 32
(דו"ח על פי תקן 22 של השמאי הממשלתי
הראשי)

הנדון : הערכת שווי זכויות בעלות "במושע" בקרקע חקלאית בתחום שיפוט רשות מקומית רחובות, גוש 3689 חלקה 32 (דו"ח על פי תקן 22 של השמאי הממשלתי הראשי)

התבקשתי על ידך להעריך את שווי זכויות הבעלות "במושע" בקרקעות שבנדון במכירה ממוכר ברצון לקונה ברצון. הכנתי את הדו"ח גם בהתבסס על עסקאות השוואה וגם על פי תקן 22 של השמאי הממשלתי הראשי הקובע שעל השמאי גם להכין פירוט של הפוטנציאל שיש לדעתו לקרקע שעדיין לא אושרה לבנייה. ראיתי וזיהיתי את הקרקעות בתצלום אוויר באתר האינטרנט של המרכז למיפוי ישראל. 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 :

- 2007–2023 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 שטח חקלאי בשטח כולל של 3,906 מ"ר, הנמצא בשטח הרשות המקומית רחובות. המקרקעין ידועים כגוש 3689 חלקה 32.

2. המועד הקובע להערכה :

יום הכנתה - 26.10.2023. תוקף חוות הדעת שנה או שינוי תכנוני המועד המוקדם.

3. מקורות המידע שעמדו לרשות מעריך השווי :

- א. מידע תכנוני מאתר עיריית רחובות ומאתר רשות מקרקעי ישראל.
- ב. מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות. הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 26.7.2023
- ג. מחירי השוואה מאתר מס שבה ומעסקאות המוכרות לי מדוחו"ת שערכתי.
- ד. תצלום אוויר של המגרשים ומפת האזור, מאתר מיפוי ישראל.

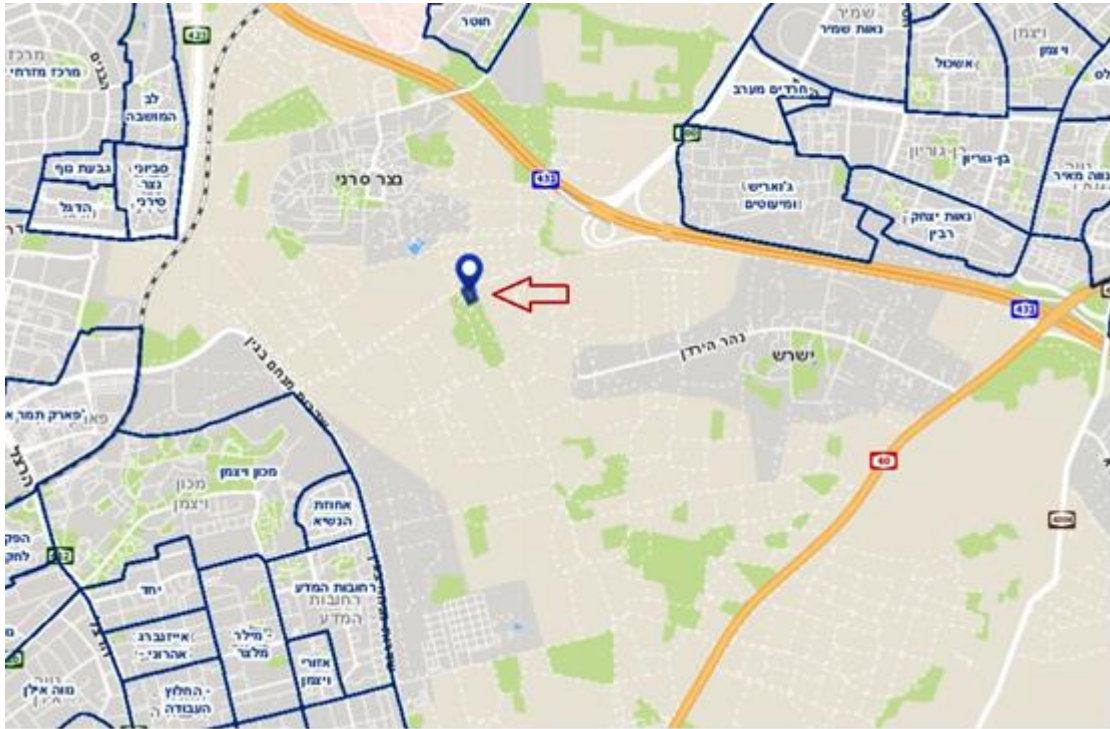
4. תיאור הסביבה:

המקרקעין נשוא השומה נמצאים בתחום שיפוט רחובות. העיר נוסדה בשנת 1890 כמושבה והוכרזה כעיר בשנת 1950. בעיר גרים כ- 110,000 תושבים, מתוכם כ- 20,000 עולים מחבר העמים ואתיופיה. העיר ידועה בזכות מכון ויצמן למדע והפקולטה לחקלאות של האוניברסיטה העברית. בעבר הייתה ידועה כעיר פרדסים רבים על כן, סמל התפוזים בדגלה. כיום לא נותרה חקלאות הדירים פעילה בשטח העיר והפרדסים הולכים ומתמעטים. שכנותיה של העיר הם : נס ציונה בצפון, רמלה בצפון מזרח, מועצה אזורית גזר בדרום מזרח, קריית עקרון בדרום וגבעת ברנר בדרום מערב, במערב המועצה האזורית גן רווה. בצפון מערב הכפרים הקטנים כפר אהרון וטירת שלום. רחובות בראשיתה הייתה עיר של עולים מפולין מקבוצת "מנוחה ונחלה". הקבוצה עלתה לקרקע ביום 1 באוגוסט 1890 (טו' באב התר"ן) על קרקע של 10,000 דונם שנרכשו מאדמות הכפר הערבי "חירבת דוראן". בשנת 1907 הגיעו למקום עולים ראשונים מתימן ואחריהם הגיעו שיירות של עולים מהערים חידאן וצעדה. העולים הקימו 3 שכונות "שכונת התימנים" "שעריים" ו"מרמורק". שיצרו את ישוב התימנים הגדול בארץ. בעיר נמצא מרכז רפואי קפלן, מפעלי תעשייה שהבולט הוא תנובה, פארק תעשיות עתירות ידע "ע"ש יצחק רבין". במרכז העיר פארק גן המגנים. בית יד לבנים.

5. תיאור המקרקעין :

הנכס נשוא השומה הוא שטח חקלאי בתחום שיפוט העיר רחובות. נמצא מדרום לקיבוץ נצר סירני, מערבית למושב ישרש, מזרחית למכון וייצמן ושכונות מגורים "אחוזת הנשיא" ו"רחובות המדע" בעיר רחובות

מפת האזור מאתר החברה למיפוי ישראל בע"מ :



צילום אוויר של הקרקע מאתר החברה למיפוי ישראל בע"מ:



6. מצב תכנוני:

מספר תוכנית	שם תוכנית	סטטוס	תאריך סטטוס
R/6		בתוקף	26/03/1942
414-0161687	רח/2000/טז/1	בתוקף	13/12/2018
2000		בהפקדה	29/05/1980
6/ב/2000	הוראות בדבר שטחי שירות	בתוקף	31/03/2015
ח/2000	תשתיות חשמל תת קרקעיות	בתוקף	15/08/1996
טז/2000	הוראות בדבר חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה	בתוקף	07/01/2014
תמא/38	לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה	בתוקף	18/05/2005
3/תמא/38	שינוי לתמא/38/3	בתוקף	11/06/2012
תממ/3/21	תכנית מתאר מחוזית מס' 3 שינוי 21	בתוקף	12/11/2003

- **תוכנית רח/מק/2000/יב:** פרסום תוקף ברשומות 04/02/01 י.פ. 4957
מטרת התכנית: קביעת הוראות גימור לבניני ציבור ולמוסדות ציבור.
- **תוכנית רח/2000/י :** פרסום תוקף ברשומות 08/05/02 י.פ. 5073
מטרת התכנית:
הגדלת אחוזי בניה מירביים באזור מגורים ב' המוגדר 90% בניה ומעלה, ל-110% (שטח עיקרי).
קביעת שטחי שירות, תקן חניה, והוראות בניה.
- **רח/מק/2000/ה/1 :** פרסום תוקף ברשומות 26/03/02 י.פ.
מטרת התכנית: שינוי בינוי
- **תוכנית רח/3000 :** סעיפים 77 ו-78 לחוק תכנון ובניה 05/01/04 י.פ. 5261

מטרת התכנית :

בתנאים המוצעים לפרסם תנאים לפי סעיף 78 לחוק למתן היתרי בניה לפיהם יאסר הוצאת היתרי בניה למתחם עד למתן תוקף לתכנית רח/3000. תוקף התנאים יהיה ל-24 חודש.

- **תוכנית רח/מק/2000/ב/5 :** פרסום תוקף ברשומות 26/08/08 י.פ. 5843
מטרת התכנית: שינוי הוראות בינוי במרתפים.

- **תוכנית רח/מק/2000/ג/2 :** פרסום תוקף ברשומות 11/08/09 י.פ. 5986
מטרת התכנית:
הוראות בדבר בניה על גגות באזור מגורים ב', ג', מיוחד, ואזור מסחרי בו מותרת בניה למגורים, והכל בתנאי שאינם צמודי קרקע. והוראות בניה לפרגולות, סככות/תוספות בניה באזורים האמורים.

- **תוכנית רח/מק/2000/ג/3 :** פרסום תוקף ברשומות 18/08/10 י.פ. 6126
מטרת התכנית: שינוי הוראות בינוי בדבר בניית חדרי יציאה לגג, פרגולות ומרפסות.

- **תכנית רח/2025 – הופקדה לא אושרה**
השטח נשוא השומה נמצא באזור 7 מזרחית לדרך בגין

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3678-3665, 3645-3659, 3705, 3733-3735, 3767, 3776-3779, 3769-3771, 4414, 3816, 3798, 3790, 4730, 4545, 4536, 4415, 5811, 5714, 5713, 4760, 5908, 4745		כל הגוש		
		חלק		


הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	23,275 דונם
-------------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למוצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
			22,000		מ"ר	מגורים
					מס' יחיד	דיוור מיוחד
					מ"ר	מסחר
			1.2 מיליון		מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות / מלונאות
					מ"ר	

4.13 מכלול מזרח (מכלול מס' 7)

	<p>כללי גבולות המכלול: מצפון, ממזרח ומדרום גבול שיפוט העיר, ממערב שדרות מנחם בגין.</p> <p>מאפיינים עיקריים: השטח ממזרח לעיר ברובו שטחים חקלאיים בשטחים אלו פזורים מבנים בודדים ששימשו לבתי באר, בתי אריזה ועוד. מכלול 7 כולל את בית העלמין הישן והחדש של העיר.</p>
--	--

נתונים	קיים	מוצע	סה"כ
שטח (דונם)	4,910	-	4,910
אוכלוסיה (נפש)	0	15,914	15,914
יחידות דיוור (יח')	0	5,305	5,305
שטחי תעסוקה (מ"ר)	0	20,000	20,000
שטחים למבני ציבור (דונם)	62	263	325
שטחים פתוחים (ד')	13	67	80
מלאי תכנון יחידות דיוור (יח')	0	5,894	5,894
מלאי תכנון תעסוקה (מ"ר)	0	22,000	-

4.13.3 שימושים

א. כללי: היעודים הראשיים במכלול הינם מגורים וקרקע חקלאית. יעודים משניים: שטחים לצרכי ציבור, בית קברות, שמורת טבע.
ב. מגורים: בשטחים המסומנים בתשריט למגורים יחולו הוראות סעיף 4.2.1.
ג. תעסוקה: סך השטחים המיועדים למסחר בתכניות מפורטות בשטח מכלול מס' 7 לא יעלה על 10,000 מ"ר.
קרקע חקלאית: בשטחים המסומנים בתשריט ליעוד קרקע חקלאית יחולו הוראות סעיף 1.9.
בית קברות: בשטחים המסומנים בתשריט ובנספח המבנה העירוני לבית קברות מס' 1 יחולו הוראות סעיף 1.000.
שמורת טבע: בשטחים המסומנים בתשריט לשמורות טבע יחולו הוראות תכנית מתאר מחוזית 21/3.

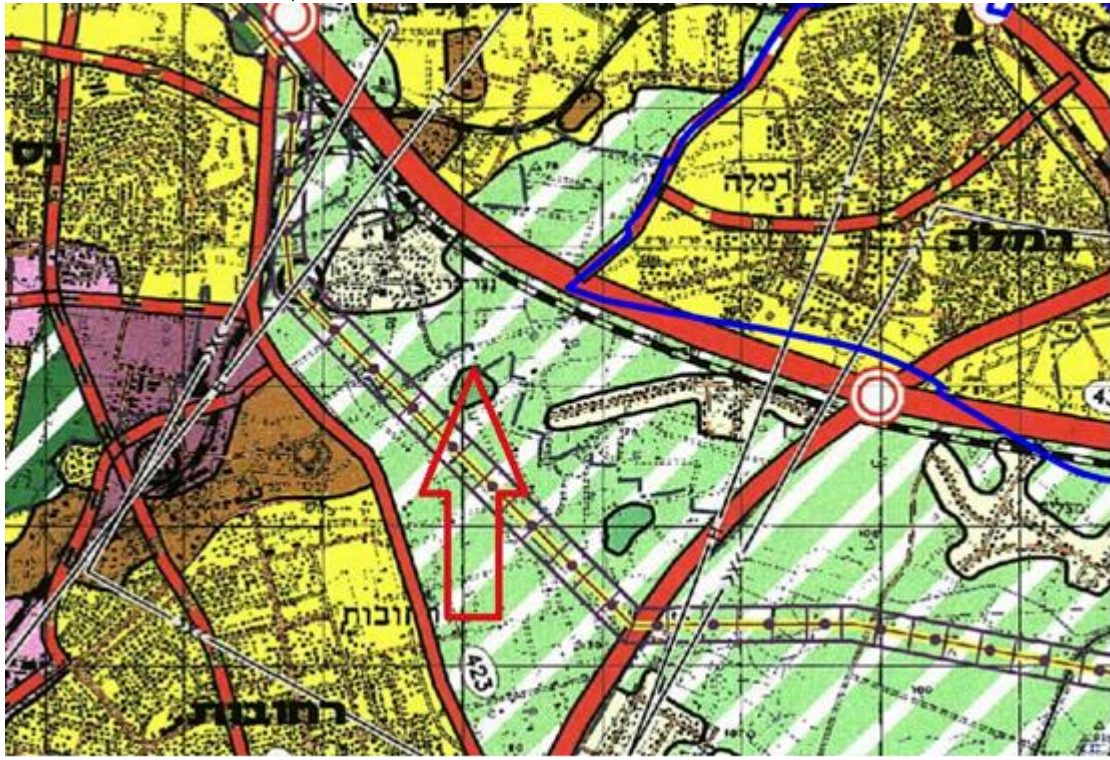
4.13.4 היקפי בנייה סך מלאי התכנון המוצע ליחידות הדיוור הינו 5,894 יחידות, וצפי המימוש הינו 5,305 יחידות דיוור. סך מלאי התכנון לתעסוקה הינו 22,000 מ"ר וצפי המימוש הינו 20,000 מ"ר.

4.13.4 היקפי בנייה סך מלאי התכנון המוצע ליחידות הדיוור הינו 5,894 יחידות, וצפי המימוש הינו 5,305 יחידות דיוור. סך מלאי התכנון לתעסוקה הינו 22,000 מ"ר וצפי המימוש הינו 20,000 מ"ר.

4.13.5 מאפייני בינוי הבינוי במכלול מס' 7 יהיה כמפורט בסעיף 4.2.1. האזורים המומלצים לבנייה לגובה יהיו כמסומן בנספח המבנה העירוני, וההוראות שיחולו עליהם יהיו כמפורט בסעיף 4.2.1. תכנית מפורטת הכוללת את שטחי הבניי המוצעים במכלול זה תתייחס, בין היתר, גם לגבעות שממזרח לאזור זה, למבטים מגבעות אלה ואליהן, תוך התאמת גבהי הבניינים לטופוגרפיה היחודית.
--

4.13.6 שטחי ציבור תכנית מפורטת במכלול זה תכלול שטחים משמעותיים לצרכי ציבור, בכלל, ולשטחים ציבוריים פתוחים בפרט. שטחים אלה ישולבו במסגרת המערך הכולל של השטחים הפתוחים ושטחי החקלאות. מוצע לשמור על שטחים בגודל משמעותי כפיצוי על העדר פארקים
--

תוכנית מתאר מחוזית תמ"מ/3 שינוי מספר 21 : מיום 4 במרץ 2002. התוכנית מייעדת את הקרקע לייעוד חקלאי. לפיכך, שינוי ייעוד הקרקע למגורים יחייב גם שינוי תוכנית מתאר מחוזית נושא שהוא בסמכות המועצה הארצית לתכנון ולבנייה.



תוכנית תמל/3003 - רחובות מזרח (הקרקע אינה בתחום התכנית אך נמצאת בסמוך אליה) :

פרסום לתוקף בעיתונים 06/01/23

מטרת התוכנית

הסדרת הבינוי והפיתוח של שכונת מגורים חדשה במזרח העיר רחובות, לרבות שטחי תעסוקה, מבני ציבור, מסחר, שטחים פתוחים, בית קברות, מסוף תחבורה ועוד.

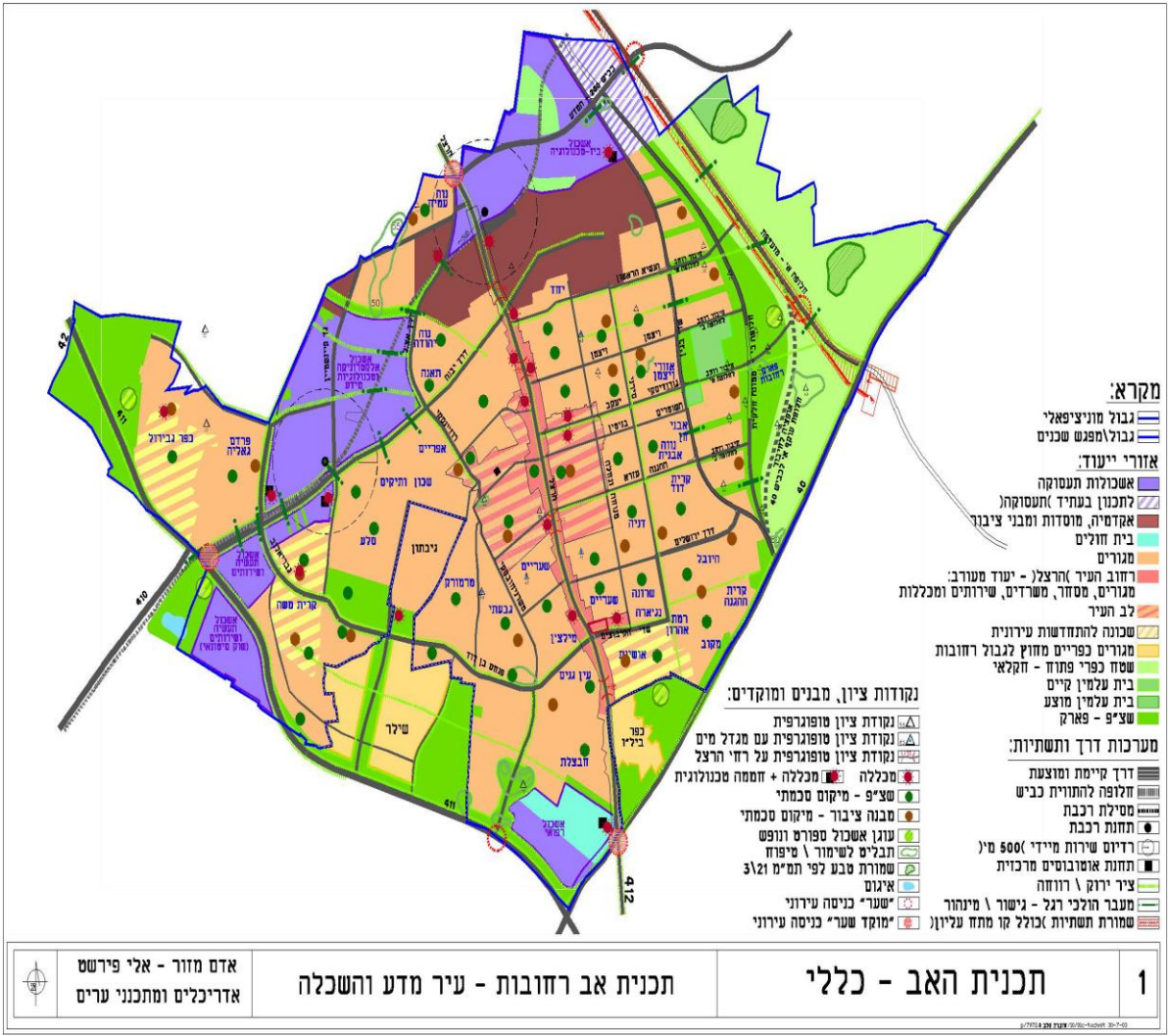


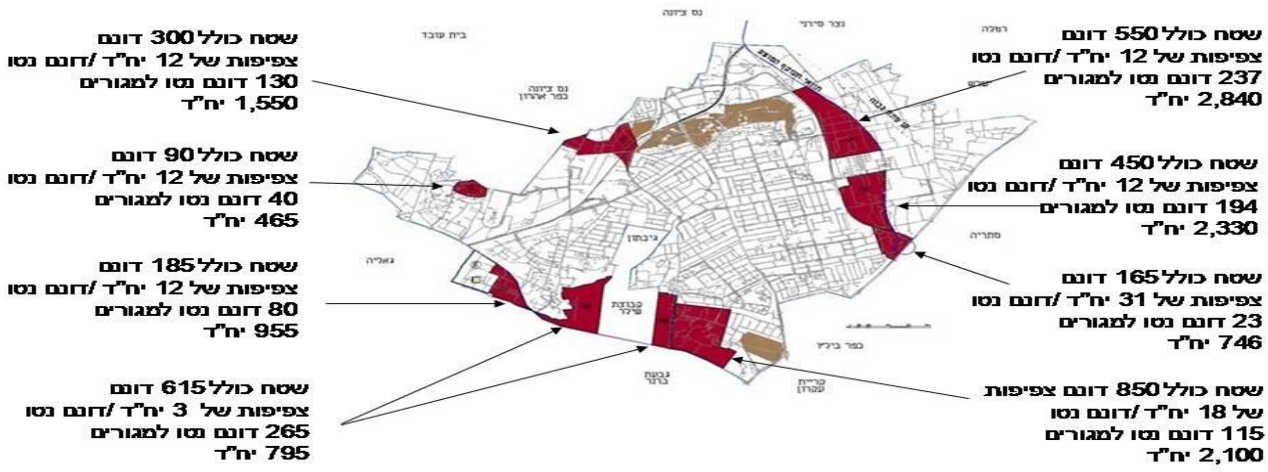
סיכום מידע תכנוני :

המקרקעין נשוא השומה כלולים בתחום שיפוט רשות מקומית רחובות. חלקה 32 בגוש 3689 הינה שטח חקלאי וזאת ע"פ תב"ע R/6 החלה באזור – תב"ע מאושרת מתאריך LYDDA DISTRICT Regional Outline Planning Scheme - 13/03/1942. ע"פ תקנון התב"ע, סעיף 3 תת סעיף 10 קו הבנין למבני עזר בחלקה חקלאית הינו 5 מ'. תקנון תב"ע R/6 סעיף 6 תת סעיף 20 – יעוד: מבנה לשימוש חקלאי כולל מבנה המגורים, עמדת שמירה, מבני אנרגיה ומים. בהתאם להחלטות הועדה המקומית: מבני ציבור, תעשייה, מתקני אנרגיה. תקנון תב"ע R/6 סעיף 7 תת סעיף 28 – זכויות בניה אזור חקלאי: מגורים – 150 מ"ר. המידע התקבל מהועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות. ע"פ הועדה לא בוצעו הפקעות בחלקות אלה.

תוכנית מתאר מחוזית תמ"מ/3 שינוי מספר 21 : מיום 4 במרץ 2002. התוכנית מייעדת את הקרקע ליעוד חקלאי. לפיכך, שינוי ייעוד הקרקע למגורים יחייב גם שינוי תוכנית מתאר מחוזית נושא שהוא בסמכות המועצה הארצית לתכנון ולבנייה.

תוכנית האב העירונית של עיריית רחובות לקראת שנת 2020 מסווגת חלק מהשטח שמזרח לשדרות בגין לתכנון למגורים כמסומן בתשריט המצורף לתוכנית.





סיכום
 שטח כולל 3,205 חזנם , 1,080 חזנם נטו למגורים
 צפיפות ממוצעת של 12 יח"ד/חזנם נטו
 11,700 סה"כ יח"ד (+3,500)



חלופה ב' - פיתוח משולב: סטחי פיתוח פוסטביאליים למגורים



7. מצב משפטי :

על פי נסח צפייה באינטרנט מיום 26.7.2023 רישום הנכס מתנהל בפנקס הזכויות בלשכת רישום המקרקעין ברחובות. הנכס ידוע כגוש 3689 חלקה 32

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3689 חלקה: 32

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין	
עיריית רחובות	3,906.00	מירי	
המספרים הישנים של החלקה			
3689/10			

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12756/1974	18/09/1974	מכר	אדמון דוד	ת.ז.	778239
החלק בנכס					
1 / 2					
6873/1975/1	24/07/1975	מכר ללא תמורה	שפר מרים	ת.ז.	4272756
החלק בנכס					
1 / 4					
31814/2013/1	20/06/2013	ירושה	הר גיל עופר	ת.ז.	055499644
החלק בנכס					
1 / 4					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
21902/2003/2	20/08/2003	הערה לפי סעיף 11(א), (1) (2) לפקודת המסים	עיריית רחובות	
סכום				
₪ 5,124.20				
הערות: מס' 4272756 לשם אכיפת הגביה של החוב מיום 20.8.03				
על הבעלות של: שפר מרים				
21902/2003/3	20/08/2003	הערה לפי סעיף 11(א), (1) (2) לפקודת המסים	עיריית רחובות	
סכום				
₪ 5,124.20				
הערות: מס' 7782394 לשם אכיפת הגביה של החוב מיום 20.8.03				
על הבעלות של: אדמון דוד				
34485/2006/1	16/10/2006	הערה לפי סעיף 11(א), (1) (2) לפקודת המסים	עיריית רחובות	
סכום				
₪ 1,860.50				
הערות: תיק מס' 427275 מיום 5.10.06 לשם אכיפת הגבייה של החוב				
על הבעלות של: שפר מרים				
46559/2015/1	12/10/2015	הערה לפי סעיף 11(א), (1) (2) לפקודת המסים (גביה)	עיריית רחובות	
סכום				
₪ 495.40				
הערות: תיק מס' 778239 מיום 106.2015				
על הבעלות של: אדמון דוד				

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 :
בחוות דעת זאת, השתמשתי בגישת העלות של חילוץ שווי קרקע מנכס בנוי. זאת, על פי ההנחיות של תקן 22.

9. נכסי השוואה :

- 9.1 קרקע פנויה (חקלאית) שנמכרה בגוש 3689 (מובא לצורך האינפורמציה בלבד):**
- א. חלקה 40 : נמכר באוגוסט 2022 שטח של 75 מ"ר – חלק מהחלקה, ללא יעוד, מחיר 145,000 ₪ (שהם כ-1,900 ₪ למ"ר).
 - ב. חלקה 19 : נמכר בינואר 2023 שטח של 415 מ"ר – חלק מהחלקה, ביעוד מגורים / מסחרי, מחיר 2,075,000 ₪ (שהם כ-5,000 ₪ למ"ר).
 - ג. חלקה 45 : נמכר בינואר 2023 שטח של 1,250 מ"ר – חלק מהחלקה, יעוד חקלאי, מחיר 350,000 ₪ (שהם כ-280 ₪ למ"ר).
 - ד. חלקה 18 : נמכר באוגוסט 2022 שטח של 1,000 מ"ר – חלק מהחלקה, יעוד חקלאי, מחיר 1,200,000 ₪ (שהם כ-1,200 ₪ למ"ר).
 - ה. חלקה 16 : נמכר באפריל 2022 שטח של 708 מ"ר – חלק מהחלקה, יעוד חקלאי, מחיר 337,500 ₪ (שהם כ-477 ₪ למ"ר).
 - ו. חלקה 6 : נמכר במרץ 2022 שטח של 200 מ"ר – חלק מהחלקה, ללא יעוד, מחיר 200,000 ₪ (שהם כ-1,000 ₪ למ"ר).

9.2 דירות שנמכרו מערבית לדרך בגין :

- א. רחוב גורודיסקי 35 : נמכרה באוגוסט 2023 דירת 5 חדרים בשטח 136 מ"ר, מחיר 4,450,000 ש. (מחיר למ"ר כ- 32,700 ש.)
- ב. כהנמן 3 : נמכרה בפברואר 2023 דירת 5 חדרים בשטח 155 מ"ר, מחיר 5,150,000 ש. (מחיר למ"ר כ- 33,000 ש.)
- ג. יובל נאמן 17 : נמכרה באוגוסט 2023 דירת 5 חדרים בשטח 115 מ"ר, מחיר 3,200,000 ש. (מחיר למ"ר - 28,000 ש.)
- ד. אפרים קציר 17 : נמכרה באוגוסט 2023 דירת 5 חדרים בשטח 128 מ"ר, מחיר 3,450,000 ש. (מחיר למ"ר כ- 27,000 ש.)
- ה. אהרן צ'חנובר 10 : נמכרה באוגוסט 2023 דירה בת 5 חדרים בשטח ארנונה 133 מ"ר, מחיר 3,550,000 ש. (מחיר למ"ר - 27,000 ש.)
- מחיר למ"ר כ- 33,000 ש.

10. גורמים ושיקולים :

- א. מיקום : הנכס נמצא בחלקה המזרחי של העיר רחובות ממזרח למכון ויצמן ולשכונות מגורים "רחובות המדע" ו"אחוזת הנשיא".
- ב. מצב משפטי : הקרקע רשומה בטאבו בבעלות פרטית. בעלות פרטית הוא מצב עדיף לאין שיעור על בעלות גופי רשות המקרקעין. היות ואין צורך בתשלום דמי הסכמה או דמי היתר כל שהם לרשות המקרקעין.
- ג. גודל השטח : השטח ב"מושע" עם 3 בעלים.

11. חישוב שווי הנכס על פי תקן 22 :

ערכתי את החישוב לפי שווי של דונם קרקע בייעוד חקלאי, נכנס לתכנית. צפיפות בנייה צפוי להיות 18 יח"ד לדונם. ההפקעה היא כ- 40% ללא פיצוי.

על מנת לקבל היתר בנייה יהיה צורך לשלם היטל השבחה בשיעור של 50% מהשבחה כפי שייקבע בהליך המקובל. להערכתי היטל השבחה יהיה בסדר גודל של 15% משווי הנכס כגמור.

להערכתי יש לתת דחייה של כ- 6 שנים למימוש התוכנית לפי שיעור היוון של 8.0% לשנה (המשקף את ההיוון הקיים היום במשק).

להלן טבלת תחשיב לפי שטח מגרש דונם בגוש 3689 חלקה 32 :

מחיר (ש) במעוגל	סעיף
36,300,000 ש	יתרת השטח לאחר הפקעה של 40%, כ- 600 מ"ר. מזכה לפי צפיפות של 18 יח"ד לדונם ב 11 דירות. שווי דירה גמורה כ- 3,300,000 ש. 11 דירות X 3,300,000 ש (ממוצע משוקלל עם דירות גן ודירות גג)
- 7,260,000	רווח יזמי כולל מע"מ 20%
- 10,560,000	עלות בנייה 8,000 ש (מדובר במגדלים עם מערכות מורכבות) למ"ר X 120 מ"ר

	שטח דירה ממוצע X 11 דירות, 1,320 מ"ר בנוי, כולל פיתוח.
5,500,000 ₪ -	היטל השבחה (15%) משווי גמור
1,100,000 ₪ -	הוצאות בלתי צפויות מראש (בצ"מ 3%)
11,880,000 ₪	שווי הקרקע כזמינה לבנייה
	שווי שטח של דונם חקלאי נכנס לתכנית ברוטו לאחר דחייה של כ-6 שנים, לפי שיעור היוון 8.0% לשנה (שיעור היוון לתקופה של 6 שנים)
2,950 ₪	שווי שטח ברוטו של 1 מ"ר קרקע נכנסת לתכנית

12. ההערכה :

12.1 שווי מצב א' (ייעוד חקלאי נכנס) : שטח של 1 מ"ר, 2,950 ש"ח

12.2 שווי מצב ב' שטח של 1 מ"ר (כזמין לבנייה, למגורים או הפשרה אקוויוולנטית אחרת) :

12,000 ₪ (שתיים עשרה אלף ₪)

תכולת אחריות : חוות דעת זו מיועדת לשימושם הבלעדי של מזמיני השומה ה"ה חברת לעורך השומה לא תהיה שום מחויבות או אחריות מכל סוג שהוא כלפי כל אדם אשר יעשה בה שימוש כל שהוא לרבות הצגתה לצד ג' ו/או הצגתה כמוצג בהתדיינות משפטית. זאת, ללא שקיבל אישור בכתב לכך מעורך חוות הדעת. הנני להצהיר כי אין לי כל עניין או חלק בנכס הנדון והערכה זו הוכנה למיטב הבנתי וניסיוני המקצועי



ולראיה באתי על החתום
אבנר גרון
שמאי מקרקעין
רישיון מספר 838