

אומדן שווי זכויות מקרקעין

שומת מקרקעין
מבוססת הנחה

קרקע המשווקת לציבור
על בסיס ציפיות

עפ"י תקן מס' 22

גוש 3947 חלקה 10 (חלק)
"ocean west" ראשון לציון

 OCEANWEST

חווית מגורים במערב ראש"צ במתחם ה-1000

רחוב הגנים 10 א', ת.ד. 33170, חיפה 31331
סניף כרמיאל- רחוב החורב 18, ת.ד. 6379 כרמיאל
סניף רמת גן- רחוב אבטליון 9 ב' רמת גן, טל: 03-6005042 פקס: 03-6005041
10 A Haganim St., P.O.B 33170, Hifa Tel: 04-8537354 פקס: 04-9581061
Carmiel Branch, 18 Hacharuv St, P.O.B. 6379 Tel: 04-9883066
9 B, Avtalion St, Ramat - Gan Fax: 03-6005041 פקס: 03-6005041
European Office: Possidi, Greece טל: +30 2374 04 26 42 פקס: 03-6005041

תאריך : 01 אוקטובר 2017.
מספרנו : שפ- 1441/17.

לכבוד
חברת כהן פליקס אחזקות בע"מ
חברת א.ש.נ.מ נדלן נדלן בע"מ
רחוב רוטשילד 45, ראשלי"צ.

ג.א.נ.,

אומדן שווי זכויות מקרקעין
- שומת מקרקעין מבוססת הנחה -
קרקע המשווקת לציבור על בסיס ציפיות
עפ"י תקן מס' 22
גוש 3947 חלקה 10 (חלק) "מתחם ה- 1000"
ראשון לציון.

רחוב הגנים 10 א', ת.ד. 33170, חיפה 31331
 סניף כרמיאל- רחוב החרוב 18, ת.ד. 6379 כרמיאל
 סניף רמת גן- רחוב אבטליון 9 ב' רמת גן, טל: 03-6005042 פקס: 03-6005041
 פקס: 04-9581061
 טל: 04-8537354
 טל: 04-9883066
 10 A Haganim St., P.O.B 33170, Hifa
 Carmiel Branch, 18 Hacharuv St, P.O.B. 6379
 9 B, Avtalion St, Ramat - Gan
European Office: Possidi, Greece Tel: +30 2374 04 26 42

פרטי השמאי עורך חו"ד.

שם השמאי : אלעד גיבלי הררי.
 מס' רישיון : 1601.

פרטי השכלתו וניסיונו המקצועי.

בוגר שמאות מקרקעין וניהול נכסים בטכניון בחיפה.
 בוגר מנהל עסקים (B.A) במרכז האקדמי רופין.
 בוגר חשבונאות במרכז האקדמי רופין.
 עוסק בשמאות מקרקעין משנת 2005.
 מנהל אגף שמאות מקרקעין במשרדי י.ג.ה. שמאים.

1. מטרת חוות הדעת

1.1. שומת מקרקעין לקרקע בחלקה רשומה מס' 3947/10, אשר לא חלה עליה תכנית מפורטת מכוחה ניתן להוציא היתרים לבנייה, בחלופות כדלקמן:

מצב א'	:	שומה המבוססת על ייעוד הקרקע בתכניות מאושרות במועד הקובע לשומה ללא הבאה בחשבון של אפשרות שינוי ייעוד עתידי, או אפשרות לשינויים בהוראות אחרות בתכניות המאושרות
מצב ב'	:	"שומה מבוססת הנחה" המושתתת על הנחת עבודה כי תאושר בעתיד תכנית אשר תאפשר מימוש בנייה על הקרקע

2. המועד הקובע לחוות הדעת

01 אוגוסט 2017 – יום הביקור בנכס ע"י הח"מ.

3. מזמין חוות הדעת

חוות הדעת הוזמנה בתאריך 01 אוגוסט 2017, ע"י חברת "כהן פליקס אחזקות בע"מ" וחברת "א.ש.נ.מ נדלן נדלן בע"מ" לרשותן זכויות בעלות במקרקעין (כמפורט בפרק המצב המשפטי).

4. כללי - פרטי זיהוי המקרקעין

גוש מס'	:	3947
חלקה מס'	:	10 (חלק)
שטח חלקה רשום ¹	:	286,147 מ"ר
שטח חלקה נטו ²	:	כ- 271,407 מ"ר
מהות המקרקעין	:	השטח הנישום מהווה עפ"י תכניות מאושרות שטח המיועד לבנייה, אשר לא ניתן לבנות עליו במועד הקובע לחוות הדעת, הואיל וטרם אושרה תכנית מפורטת הכוללת טבלאות או"ה, אשר מכוחה ניתן להוציא היתרים לבנייה
הזכויות במקרקעין	:	בעלות פרטית
מיקום המקרקעין ³	:	ממערב לנתיבי איילון, "מתחם ה- 1000", בחלק המערבי של העיר ראשלי"צ

5. תיאור הסביבה והנכס נשוא השומה

5.1. תיאור הסביבה.

מיקום המקרקעין בתחום גוש מס' 3947, סמוך ממערב לתוואי כביש 20 ("נתיבי איילון") ומצפון למתחם המסחר "YES PLANET", מערב העיר ראשון לציון.

המקרקעין ממוקמים בתחום תכנית רצ/1000, המשתרעת על פני כ- 1,500 דונמים בקטע הנתחם באז"ת וشد' רחבעם זאבי בצפון, דרך יצחק רבין בדרום וشد' מרילנד במערב.

מטרות התכנית כוללות בנייה למגורים בהיקף של 4,936 יח"ד (כ- 584.7 אלפי מ"ר), כ- 43.6 אלפי מ"ר למלונאות, כ- 154.7 אלפי מ"ר לבי"צ וכ- 1,304.8 אלפי מ"ר למסחר ותעסוקה.

המתחם מהווה עתודת קרקע משמעותית לפיתוח העיר עם יתרון מיקום מובהק בהיותו סמוך לאז"ת, תוואי קו החוף ולצירי תחבורה מרכזיים כגון: תחנת הרכבת ("משה דיין"), קווי רכבת קלה עתידיים ומערכת כבישים ארצית (כבישים מס' 431, 20, 4).

המתחם תוכנן עפ"י עקרונות תכנית המתאר רצ/2030 ליצירת שדירה עירונית, המקשרת בין כל חלקיה של העיר, החל ממזרחה, דרך המרכז ההיסטורי ועד לים התיכון.

3/...

¹ עפ"י פלט מידע על רישום המקרקעין מפנקס הזכויות.

² בניכוי הפקעה לדרך מכוח תכנית רצ/26/1.

³ נ.צ. (בקירוב): X-176293, Y-654583.

רחוב הגנים 10 א', ת.ד. 33170, חיפה 31331
 סניף כרמיאל- רחוב החרוב 18, ת.ד. 6379 כרמיאל
 סניף רמת גן- רחוב אבטליון 9 ב' רמת גן, טל: 03-6005042 פקס: 03-6005041
 פקס: 04-9581061
 טל: 04-8537354
 טל: 04-9883066
 10 A Haganim St., P.O.B 33170, Hifa
 Carmiel Branch, 18 Hacharuv St, P.O.B. 6379
 9 B, Avtalion St, Ramat - Gan
 פקס: 03-6005041
 פקס: 03-6005042
 פקס: 04-9581061
 טל: 04-8537354
 טל: 04-9883066
 טל: +30 2374 04 26 42
European Office: Possidi, Greece סניף אירופה: פוסידי, יוון

-3-

5.2. תיאור נשוא השומה.

המקרקעין נשוא השומה מהווים חלק מחלקה רשומה במס' 3947/10, הממוקמת סמוך מצפון לדרך יצחק רבין, ממזרח לשדרות מרילנד וממערב לגבול גוש 3946. צורת החלקה דמוית טרפז רגולרי עם צלע המערבית באורך כ- 426 מ"ר, העומק הממוצע כ- 667 מ"ר ובסה"כ מסתכם שטחה הרשום הכולל ב- 286,147 מ"ר⁴. תכניות רצ/26 סימנה הפקעה לדרך בשטח של כ- 14,740 מ"ר⁵ באזור שדרות מרילנד (בחלק המערבי של החלקה) ובסה"כ מסתכם שטח החלקה נטו בכ- 271,407 מ"ר. טופוגרפית הקרקע מישורית בעיקרה, פני השטח ללא פיתוח.

תצלום אוויר לחלקה מס' 3947/10 (אינו בקנה מידה):



4/...

⁴ עפ"י פלט מידע על רישום המקרקעין מפנקס הזכויות.
⁵ עפ"י ילקוט פרסומים מס' 6133 מיום 02.09.2010 (מצ"ב).

דוא"ל: y.g.h.assessors@012.net.il Email:

6. המצב המשפטי – הזכויות במקרקעין

6.1. פרטי הרישום והבעלות.

עפ"י פלט מידע ממוחשב מפנקס הזכויות⁶ מיום 26.09.2017, נרשמה הבעלות כדלקמן:

גוש.	חלקה.	שטח רשום.	הבעלות.	החלק בנכס.
3947	10	286,147 מ"ר	כהן פליקס אחזקות בע"מ	6234/5697978
			א.ש.נ.מ נדלן נדלן בע"מ	6234/5697978
			בעלים אחרים	5691744/5697978

הערה: מס' חלקה ישן 3947/9.

6.2. הערות.

בפלט המידע על רישום המקרקעין נרשמו על הבעלות, ההערות שונות לטובת חברות, בנקים ופרטיים, הערות בדבר צווי עיקול, הערות לטובת רשויות המס, הערות בדבר צו ניהול ע"י אפוטרופוס וכד' ובין היתר נרשמה הערה הרלוונטית שלהלן:

שטר מס.	תאריך.	מהות הפעולה.	מוטבים.	הערות.
49479/2010/1	31.10.2010	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7	עיריית ראשלי"צ	ראה י.פ. מס' 6133, מיום 02.09.2010, על חלק מהחלקה

(*) ההערה מתייחסת להפקעה מתכנית רצ/26.

⁶ פלט ממידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969, התקנות והנהלים שעל פיו.

6.3. הסכם שיתוף מקרקעין.

כפי שנמסר מאת מזמינות חוות הדעת, היקף הזכויות והחובות של הצדדים במקרקעין, לרבות חלוקת זכויות הבנייה שיוקצו במסגרת התכנית, נשיאה בהוצאות ו/או היטלים ו/או מיסים ו/או תשלומים עוגנו בהסכם שיתוף מקרקעין.

הצדדים להסכם מתחייבים לא להעביר את זכויותיהם במקרקעין, אלא בכפוף להוראות הסכם השיתוף ובין היתר, מילוי כל חובותיו של המעביר הנובעות מהסכם השיתוף וקבלת תנאי השיתוף על הנעבר.

בהתאם להוראות הסכם השיתוף מהווה הזכות המוצעת חלקים בחלקה, אשר עפ"י המצב הרישומי כיום מהווים קרקע המוגדרת כ- "זכות ליחידת בסיס".

✓ "יחידת בסיס" או "זכות ליחידת בסיס": זכות להקמת יחידת דיור ממוצעת או כל זכות אחרת שוות ערך.

✓ "יחידת דיור ממוצעת": יחידת דיור אחת בשווי המהווה ממוצע של שווי כל יחידות הדיור שתקצה התכנית בגין המקרקעין, כאשר בחישוב זה לא תילקחנה בחשבון יחידות דיור ששטחן עולה על 130 מ"ר וכן יחידות דיור מיוחדות (פנטהאוז/דופלקס/גן וכד').

נדל"ן נדל"ן כהן פליקס
 ייזום ושיווק פרוייקטים בע"מ חברה לבנין ופיתוח בע"מ

7. הרקע התכנוני

7.1. תכניות מקומיות בתוקף.

תכנית רצ/1/1 שדבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מספר 1646 מיום 30.07.1970, סימנה את החלקה ביעוד: **שטח לתכנון מחדש.**

עפ"י הוראות התכנית, לא תותר כל עבודה או בנייה בשטח הכפוף לתכנון מחדש בטרם הוכנה ואושרה תכנית מפורטת חדשה המקיפה שטח קרקע רצוף והמופיע בתכנית המתאר כחטיבה אחת.

תכנית רצ/26/1 שדבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מספר 3248 מיום 15.09.1985, מהווה שינוי לתכנית רצ/1/1 ומסמנת תוואי דרך חדשה במערב החלקה.

תכנית רצ/1000/1 שדבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מספר 7246 מיום 10.04.2016, הינה תכנית מתאר מפורטת מסמנת את החלקה **במתחם ג'**, אזור לאו"ח.

מטרות התכנית, מפורטות להלן:

2.1 מטרת התכנית	
תכנון מתחם בשטח של כ- 1,490 דונם המשלב תעסוקה, מגורים, פארק עירוני ומתחמי פנאי. התכנית המוצעת כוללת:	
א.	תכנון מתחם תעסוקה משולב במשלב בין תעשייה עתירת ידע (היי-טק) מרכזים פיננסיים, משרדים, עסקים מסעדות, מוסדות מחקר ומוסדות חינוך יעודי, מתחמי פנאי ומגורים.
ב.	תכנון תנועה וחנייה מערכתי ופנים מתחמי, הכולל חיבור למערך הדרכים החיצוני למתחם והתחברות לכבישים בינעירוניים ולרחובות העירוניים.
ג.	מיתוג המתחם כייחודי ושונה כולל טיפול ייחודי במרחב הציבורי (עיצוב אורבאני, שילוט ייחודי, שפת רחוב וכו').
ד.	פיתרון עקרוני למבנים ולמגרשים במרחב הציבורי והפרטי במתחם, כולל התייחסות ארכיטקטונית.
ה.	התכנית קובעת זכויות בניה במסגרת שימושי קרקע עיקריים, בכללם 4900 יח"ד בתמהיל מגורים:
	- 2518 דירות גדולות
	- 1018 דירות קטנות
	- 600 יח"ד מוגן
	- 800 יח"ד למגורי סטודנטים.
ו.	התכנית מבטלת את חלופת הדיפו המאושרת בתמ"א 4/א/23 ומיעדת את תא שטח 1001 במקומה.

רחוב הגנים 10 א', ת.ד. 33170, חיפה 31331
 סניף כרמיאל- רחוב החרוב 18, ת.ד. 6379 כרמיאל
 סניף רמת גן- רחוב אבטליון 9 ב' רמת גן, טל: 03-6005042 פקס: 03-6005041
 פקס: 04-9581061
 טל: 04-8537354
 טל: 04-9883066
 טל: 03-6005042 פקס: 03-6005041
 פקס: 04-9581061
 טל: 04-8537354
 טל: 04-9883066
 פקס: 03-6005041
 פקס: 03-6005042
 טל: +30 2374 04 26 42
 פקס: 03-6005041
 פקס: 03-6005042

European Office: Possidi, Greece Tel: +30 2374 04 26 42

-7-

להלן נתונים כמותיים לכל שטח התכנית:

שטח התכנית בדונם		1,494.356	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) להצב המאושר * סה"כ מצב בתוכנית
		מאושר	מפורט מתארי
דיר מיוחד (יח"ד)	יח"ד		1,400
דיר מיוחד (מ"ר)	מ"ר		127,200
דירות קטנות (יח"ד)	יח"ד		1,018
חדרי מלון / תיירות (חדר)	חדר		870
חדרי מלון / תיירות (מ"ר)	מ"ר		43,459
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		154,748
מגורים (יח"ד)	יח"ד		3,536
מגורים (מ"ר)	מ"ר		457,485
מסחר (מ"ר)	מ"ר		89,775
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר		1,215,052
			2

הוראות נוספות:	
סוג התכנית	: תכנית מתאר מפורטת, הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו
הפרשת שטחים לצ"צ	: כ- 68% (עפ"י טבלת שטחים מצב מוצע)
ייעוד הקרקע	: התכנית מסמנת את החלקה בייעוד למגורים ג', מגורים ומסחר, מגורים מסחר ותעסוקה, מסחר ומבנים לצרכי ציבור, ש"פ ומבנים ומוסדות ציבור, שטח לבנייני ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרכים

הוראות נוספות, המשך.../	
מגורים ג' - 25.79 יח"ד לדונם נטו במגורים ומסחר - 20.40 יח"ד לדונם נטו (בממוצע) במגורים מסחר ותעסוקה - 16.70 יח"ד לדונם נטו	צפיפות (עפ"י טבלת זכויות בנייה)
מגורים ג' - בממוצע כ- 164 מ"ר ליח"ד (עיקרי ושירות) מגורים ומסחר - בממוצע כ- 133 מ"ר ליח"ד (עיקרי ושירות) מגורים מסחר ותעסוקה - בממוצע כ- 133 מ"ר ליח"ד (עיקרי ושירות)	שטחי יח"ד
יותר מרפסות בשטח כ- 20 מ"ר ליח"ד בנוסף לזכויות הבנייה	מרפסות
מגורים ג' - בין 12-15 קומות מעל כניסה קובעת מגורים ומסחר - עד 13 קומות מעל כניסה קובעת מגורים מסחר ותעסוקה - עד 10 קומות מעל כניסה קובעת למעט מגרשים 304-305 בהם יבנו עד 17 קומות מעל כניסה קובעת	גובה מבנים
במגרשים הכוללים מגורים או מעורב עם מגורים - לא יותר דירות גן בק"ק, הכניסות הראשיות יהיו מופנות אל הרחוב, לובי הכניסה למגורים והמעליות לדיירים יהיה מופרד ולא מכיוון החזית המסחרית	הוראות בינוי
יותר מרתף בתכנית של עד 85% משטח המגרש עד ק.ב. "0"	מרתפים
המתחמים שסומנו לאו"ח יאוחדו ויחולקו מחדש ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין עפ"י סעיף 125 לחתו"ב, תכנית או"ח הכוללת טבלאות איזון והקצאה לכל אחד משטחים אלו תאושר ע"י הועדה המקומית רק לאחר אישור תכנית זו	איחוד וחלוקה מחדש
התנאים למתן היתרי בנייה הינם בין היתר: חלוקה למגרשים במתחמים ב' ו- ג' תוכן תכנית או"ח לכל מתחם בנפרד הכוללת טבלאות איזון והקצאה על בסיס החלוקה העקרונית המוצעת בתכנית זו; אישור תכנית בינוי; אישור תכנית פיתוח מגרש; עמידה בתנאי אקוסטיקה והגשת תכנון אקוסטי מפורט ליחידה הסביבתית; לא יינתנו היתרי בנייה למבנים עד למרחק של 350 מ"ר מתא שטח 1001 טרם אישור המשרד להגנת הסביבה; תנאי לאישור מעל 30% משטחי התעסוקה והמגורים הינו הקמת גשר להולכי רגל מתחנת הרכבת אל המתחם; תנאי לאישור מעל 30% מהמגורים במתחמים ב' ו- ג' הינו חיבור רחובות מרילנד ואבא אבן	תנאים למתן היתרים

רחוב הגנים 10 א', ת.ד. 33170, חיפה 31331
 סניף כרמיאל- רחוב החרוב 18, ת.ד. 6379 כרמיאל
 סניף רמת גן- רחוב אבטליון 9 ב' רמת גן, טל: 03-6005042 פקס: 03-6005041
 פקס: 04-9581061 טל: 04-8537354
 10 A Haganim St., P.O.B 33170, Hifa
 Carmiel Branch, 18 Hacharuv St, P.O.B. 6379
 9 B, Avtalion St, Ramat - Gan
 פקס: 04-9883066 טל: 04-8537354
 פקס: 03-6005041 טל: +30 2374 04 26 42
European Office: Possidi, Greece טל: +30 2374 04 26 42

-9-

<u>הוראות נוספות, המשך...</u>	
<p><u>שלב א'</u>- פיתוח מעבר ל- 25% מהמגרשים לפיתוח בכפוף לביצוע שדרוג תחנת שאיבת השפכים</p> <p><u>שלב ב'</u>- הקמת מתחם א' בכפוף לתכנון והוצאת היתרי בנייה ותחילת ביצוע שטחים ציבוריים פתוחים במתחם</p> <p><u>שלב ג'</u>- הקמת מתחם ב' ו- ג' בכפוף לתכנון והוצאת היתרי בנייה ותחילת ביצוע שטחים ציבוריים פתוחים במתחם</p>	<p>שלביות הביצוע :</p>
<p>15 שנים מיום אישור התכנית</p>	<p>מימוש התכנית :</p>

להלן תשריט מתחם ג' (מתכנית בנינו מאושרת- אינו בקנה מידה):



נספח עקרונות שומה לתכנית רצ/1000:

נספח עקרונות שומה נערך ע"י שמאי המקרקעין אינג'י שמואל פן מיום 01.03.15 ומטרתו בחינת שווי יחסי של כ"א ממתחמי התכנית ביחס לכלל שווי התכנית. הלוחות אינם מוכנים בדרך של או"ח מחדש לפי סימן ז' לחוק התו"ב, בכל מתחם נעשה חישוב שווי של כל אחת מייעודי הקרקע הכלולים בו כאשר הסיכום מהווה את השווי של המתחם כולו.

בהתאם לשיבת ועדה מחוזית מס' 2015027 מיום 09.08.2015, הוחלט לגרוע את מסמך עקרונות השומה ממסמכי התכנית לאור העובדה כי הוא מהווה רקע כללי בלבד ואינו מחייב.

10/...

דוא"ל: y.g.h.assessors@012.net.il Email:

רחוב הגנים 10 א', ת.ד. 33170, חיפה 31331
 סניף כרמיאל- רחוב החרוב 18, ת.ד. 6379 כרמיאל
 סניף רמת גן- רחוב אבטליון 9 ב' רמת גן, טל: 03-6005042 פקס: 03-6005041
 פקס: 04-9581061
 10 A Haganim St., P.O.B 33170, Hifa
 Carmiel Branch, 18 Hacharuv St, P.O.B. 6379
 9 B, Avtalion St, Ramat - Gan
 Tel: 04-8537354 טל: 04-9883066
 פקס: 03-6005041

סניף אירופה: פוסידי, יוון טל: +30 2374 04 26 42
 European Office: Possidi, Greece

-10-

תכנית רצ/2030 – תכנית אב לעיר ראשל"צ שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט פרסומים מס' 7531 מיום 26.06.2017, מסמנת את המקרקעין שבנדון במתחם תכנון 105, בייעוד- **מגורים מסחר ותעסוקה**.

זכויות הבנייה המוצעות למתחם מס' 105 יהיו עפ"י תכנית רצ/1000 ומסתכמות בהיקף שטח עד 788,284 מ"ר למגורים, עד 1,457,266 מ"ר לתעסוקה, עד 108,715 מ"ר למסחר ועד 52,151 מ"ר לתיירות עם מבנים בניצול מרבי של עד 12 קומות.

בהתאם לנספח מס' 1 (תבנית בנייה בעיר) מסומן מתחם התכנון באזור "חיפוש בנייה לגובה".

מטרות התכנית, כדלקמן:

- א. התווית מסגרת תכנונית כוללת להבטחת איכות חיים עירונית לכלל תושבי העיר תוך ניצול יתרונות מיקומה במרחב המטרופוליני של תל-אביב.
- ב. העצמת מעמדה הכלכלי של העיר בתחום התעסוקה על ידי הגדלת מספר מקומות העבודה תוך ריכוז מאמץ למשיכת תעסוקה מתקדמת לעיר.
- ג. איחוד הרקמות העירוניות השונות לעיר אחת השוכנת לחוף הים, וחיבורה לים, תוך הגדרת תפקידן ברמה הכלל עירונית ופיתוחן תוך ניצול יתרונותיהן היחסיים.
- ד. יצירת יחס נכון בין שטחים בנויים ושטחים פתוחים תוך שמירה על ערכי טבע, פתוח עירוני, נוף וטופוגרפיה המיוחדים לעיר.
- ה. קביעת מדיניות לשימור מתחמים ואתרים מחד גיסא ואפשרות התחדשות ופיתוח מאידך גיסא.
- ו. פיתוח מושכל של מערך הדרכים והתחבורה באופן התומך בפיתוח האורבני תוך העדפת התחבורה הציבורית ואמצעי תחבורה חילופיים.

התכליות והשימושים בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה, כדלקמן:

4.5	שם ייעוד: אזור מגורים, מסחר ותעסוקה
	מתחם תכנון 105
4.5.1	שימושים
א.	בייעוד זה מותרים שימושים למגורים, תעסוקה ומסחר.
ב.	מעונות סטודנטים, בתי אבות, דיור מוגן לקשישים.
ג.	בייעוד זה מותרים שימושים לתעשייה עתירת ידע לסוגיה ומבני משרדים בתנאי שנקטו אמצעים למניעת מטרדים או מפגעים סביבתיים בתאום עם הרשות הסביבתית.
ד.	בייעוד זה מותר לשלב בבניין שימושים שונים בתנאי שיינקטו אמצעים למניעת מטרדים של שימוש אחד לשימוש אחר ולאחר קבלת חוות דעת הרשות הסביבתית.
ה.	מסחר בקומת הקרקע במפלס הרחוב בלבד.

רחוב הגנים 10 א', ת.ד. 33170, חיפה 31331
 סניף כרמיאל- רחוב החרוב 18, ת.ד. 6379 כרמיאל
 סניף רמת גן- רחוב אבטליון 9 ב' רמת גן, טל: 03-6005042 פקס: 03-6005041
 פקס: 04-9581061 טל: 04-8537354
 10 A Haganim St., P.O.B 33170, Hifa
 Carmiel Branch, 18 Hacharuv St, P.O.B. 6379
 9 B, Avtalion St, Ramat - Gan
 פקס: 03-6005041 טל: +30 2374 04 26 42
European Office: Possidi, Greece טל: +30 2374 04 26 42

-11-

להלן קטע רלוונטי מתשריט תכנית רצ/2030 (אינו בקנה מידה):

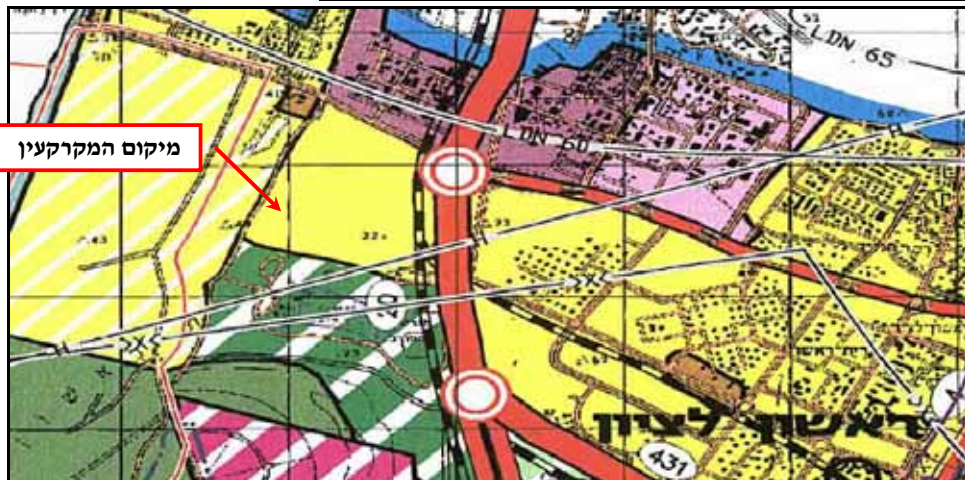


7.2. תכניות מחוזיות וארציות בתוקף.

תכנית מתאר מחוזית- תמ"מ 3 תיקון 21 פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5236 מיום 12.11.2003, מסמנת את החלקה: **באזור פיתוח עירוני.**

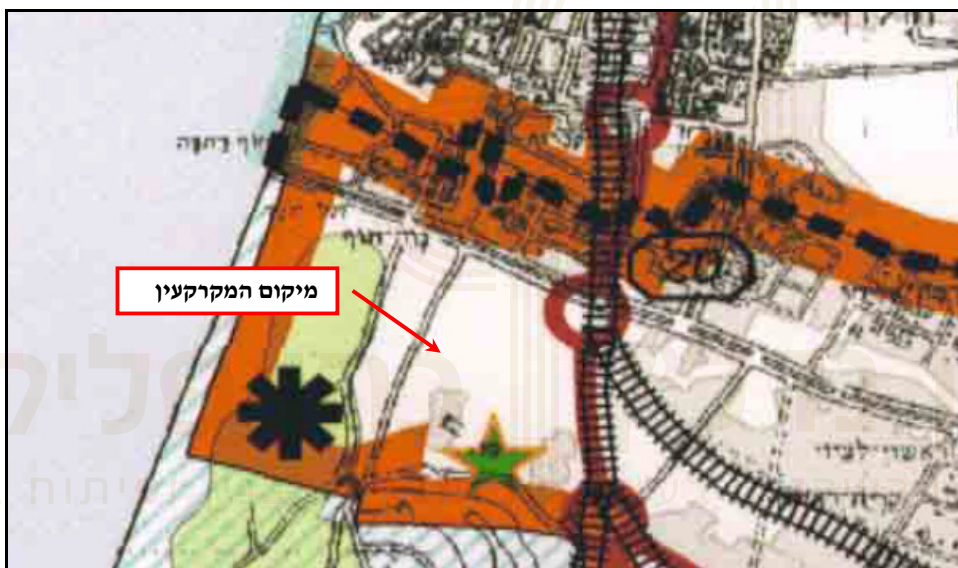
יותר התכליות והשימושים בהתאם להוראות תכניות המתאר המקומיות או התכניות המפורטות כאמור בס. 6.1. בתכנית המתאר ניתן לקבוע תכליות ושימושים נוספים התואמים או המשלמים את התכליות והשימושים הנדרשים לפיתוח היישוב.

להלן קטע רלוונטי מתשריט תכנית תממ/21/3 (אינו בקנה מידה):



תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, פיתוח ולשימור- תמ"א/35, שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט פרסומים מס' 5474 מיום 27.11.2005, מבטלת את תמ"א/31 ומסמנת את המקרקעין באזור- **מרקם עירוני (מצפון לאזור פארק מטרופוליני)**. הצפיפות הקבועה בלוח ליישוב מדגם 1 הינה 11 יח"ד לדונם, בהתאם לסעיף 12.2.1 ותפקד תכנית המייעדת תוספת שטח למגורים רק אם הצפיפות הממוצעת למגורים לא תפחת ולא תעלה על כפל הצפיפות הקבועה בלוח הנדון.

להלן קטע רלוונטי מתשריט תכנית תמ"א/35 (אינו בקנה מידה):



תכנית מתאר ארצית- תמ"א/23/4 פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6121 מיום 12.08.2010, מהווה שינוי לתכנית תמ"א/23/א וקובעת רשת מעודכנת של תוואים למערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן).

התכנית מסמנת לביטול רצועת תכנון קיימת לתחנת "דיפו ראשלי" מערב" שאושרה בתכנית תמ"א/23/א וקובעת רצועת תכנון חדשה לתחנה זו ממערב לתוואי הישן.

עפ"י סעיף 2.1 (ו) להוראות תכנית רצ/1000/1, בוטלה חלופת הדיפו המאושרת בתכנית תמ"א/23/א/4 ובמקומה יבוא תא שטח מס' 1001.

7.3. סיכום הפרק התכנוני.

<p>1</p> <p>המקרקעין שבנדון מצויים בתחום תכנית מתאר רצ/1000 ("מתחם ה- 1000"), המסמנת את חלקה 3947/10 במתחם ג', אזור לאיחוד וחלוקה מחדש</p> <p>התכנית קובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכניות עתידיות הנגזרות מכוח תכנית זו וכי מכוחה לא ניתן להוציא היתרים לבנייה ו/או הרשאות</p> <p>עפ"י תשריט התכנית מסומנים בחלקה ייעודים למגורים ג', מגורים ומסחר, מגורים מסחר ותעסוקה, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומוסדות ציבור, שטחים לבנייה ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים</p> <p>צפיפות יח"ד הממוצעת בייעוד מגורים הינה כ- 25.79 יח"ד לדונם, בשטח ממוצע כולל (עיקרי ושירות) של כ- 164 מ"ר ליח"ד, למבנים בניצול שבין 12-15 קומות</p> <p>צפיפות יח"ד הממוצעת בייעוד מגורים ומסחר הינה כ- 20.40 יח"ד לדונם, בשטח ממוצע כולל (עיקרי ושירות) של כ- 133 מ"ר, למבנים בניצול של עד 13 קומות</p> <p>צפיפות יח"ד הממוצעת בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה הינה כ- 16.70 יח"ד לדונם, בשטח ממוצע כולל (עיקרי ושירות) של כ- 133 מ"ר, למבנים בניצול של עד 10 קומות</p> <p>כל הוצאות התכנית לרבות שכ"ט והוצאות של שמאים, מתכננים, עו"ד ויועצים משפטיים, מודדים וכד' יחולו על הבעלים עפ"י חלקם היחסי וישולמו על ידם במועד אישור התכנית מועד מימוש התכנית הינו כ- 15 שנים מיום אישורה</p>	
<p>2</p> <p>עפ"י תכנית מחוזית תמ"מ/21/3 ממוקמת הקרקע בייעוד "אזור פיתוח עירוני" עם תכליות ושימושים המפורטים בסעיף מס' 7.2 לחוות הדעת</p>	
<p>3</p> <p>עפ"י תכנית ארצית תמ"א/35 ממוקמת החלקה באזור "מרקם עירוני"</p> <p>הצפיפות הקבועה בלוח ליישוב מדגם 1 הינה 11 יח"ד לדונם, בהתאם לסעיף 12.2.1 תכנית המייעדת תוספת שטח למגורים תופקד רק אם הצפיפות הממוצעת למגורים לא תפחת מהקבוע בלוח ולא תעלה על כפל הצפיפות הקבועה בלוח</p>	
<p>4</p> <p>עפ"י תכנית מתאר רצ/2030 מסומנים המקרקעין בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה (מתחם 105), זכויות הבנייה עפ"י התכנית נחלקות ל- 788,284 מ"ר למגורים, עד 1,457,266 מ"ר לתעסוקה, עד 108,715 מ"ר למסחר ועד 52,151 מ"ר לתיירות עם מבנים בניצול מרבי של עד 12 קומות</p> <p>התכנית הינה תכנית מתאר כוללת שמכוחה ניתן לאשר תכניות מתאר מפורטות שיאפשרו קבלת רישיונות בנייה ו/או הרשאות</p>	

רחוב הגנים 10 א', ת.ד. 33170, חיפה 31331
 סניף כרמיאל- רחוב החרוב 18, ת.ד. 6379 כרמיאל
 סניף רמת גן- רחוב אבטליון 9 ב' רמת גן, טל: 03-6005042 פקס: 03-6005041
 10 A Haganim St., P.O.B 33170, Hifa Tel: 04-8537354 פקס: 04-9581061
 Carmiel Branch, 18 Hacharuv St, P.O.B. 6379 Tel: 04-9883066
 9 B, Avtalion St, Ramat - Gan Fax: 03-6005041 פקס: 03-6005042
European Office: Possidi, Greece טל: +30 2374 04 26 42 פקס: 03-6005041

-14-

7.4. מצב תכנוני פרוגרמתי ("מבוסס הנחה").

המצב התכנוני הפרוגרמתי הועבר לידיעתי ע"י מזמין חוות הדעת ומתבסס על הוראות תכנית תמ"א/35 ("מרקם עירוני"), תכנית תמ"מ/21/3 ("אזור פיתוח עירוני"), תכנית מקומית כוללת רצ/2030 ("מגורים, מסחר ותעסוקה") ותכנית מפורטת רצ/1000/1 (מתחם ה- 1000).

להלן נתוני הפרוגרמה (הבסיס להנחה):	
<p>החלקה שבנדון כלולה בתחום תכנית מאושרת רצ/1000/1</p> <p>עפ"י הוראות התכנית בגין הזכויות בחלקות המקור, יוקצו מגרשי תמורה <u>במתחם ג'</u> בייעודים סחירים למגורים, מגורים ומסחר, מגורים מסחר ותעסוקה בצפיפות ממוצעת כוללת של כ- 20.96 יח"ד לדונם נטו כמו כן מיוחסים למתחם ג' שטחי מסחר עיקריים בהיקף כולל כ- 31,140 מ"ר וכן שטחי תעסוקה עיקריים בהיקף כולל כ- 10,847 מ"ר</p> <p>המצב התכנוני הפרוגרמתי, המהווה בסיס לאומדן השווי בשלב ב', מתבסס על ההקצאה לייעודים הנ"ל לצפיפות של כ- 10 יח"ד אקוויולנטיות לדונם ברוטו, הנסמכים על יחסי השווי בייעודי הקרקע השונים, המפורטים בטבלאות איזון והקצאה במתחם ב' (תכנית בהפקדה מס' רצ/1000/2)</p>	<p>צפיפות יח"ד :</p>
<p>בהתאם לסעיף מס' 3.2 לתכנית רצ/1000/1, מסתכמים שטחי הציבור הכוללים בכ- 1,011.95 דונמים מתוך שה"כ שטח בתכנית של כ- 1,494.35 מ"ר <u>ובסה"כ מסתכמים שטחי הפקעה לצ"צ כ- 68% משטח התכנית ברוטו</u></p>	<p>הפרשה לצ"צ :</p>
<p>"זכות ליחידת בסיס" בהתאם להגדרתה בנספח החלוקה וההשתתפות המצורף להסכם השיתוף וכמפורט בסעיף מס' 6.3 לחו"ד</p>	<p>מאפייני הבינוי :</p>

יודגש בזאת למען הסר ספק, כי פרוגרמה זו אינה מחייבת את מוסדות התכנון וכי הכנת שומה בהתבסס עליה אינה מהווה משום הבעת דעה על אפשרות מימושה של הפרוגרמה.

7.5. מצב רישוי.

נכון למועד הקובע לחו"ד, החלקה שבנדון אינה כוללת בתחומה בינוי.

8. עקרונות ושיקולים בשומה

באומדן שווי הזכויות בנכס הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים היחודיים הבאים:

8.1. מטרת חוות הדעת הינה שומת מקרקעין בהתאם לתקן מס' 22 (יפירוט מזערי נדרש בקרקע המשווקת לציבור על בסיס ציפיות), על מנת לאפשר לציבור השוקל רכישה של הקרקע לקבל מאת המציע את המידע המלא הנדרש ותמונה מקיפה לצורך קבלת החלטה מושכלת לרכישת הקרקע, בהתאם לחלופות המפורטות להלן:

8.1.1. מצב א'- לפיו מוערך שווי הקרקע עפ"י תכניות מאושרות במועד הקובע לשומה.

8.1.2. מצב ב'- לפיו מוערך שווי הקרקע על בסיס הנחה (היפותטי) שהפרוגרמה המפורטת בסעיף מס' 7.4 לחוות הדעת, מאושרת ע"י מוסדות התכנון והקרקע זמינה לבנייה.

8.2. בהתייחס לאומדן השווי עפ"י מצב ב' הנ"ל הבאתי בחשבון את הנקודות המפורטות להלן:

8.2.1. סבירות מימוש הפרוגרמה- הפרוגרמה המוצעת על בסיסה נשענה מסקנת השווי עפ"י חלופה ב', עוצבה ברוח הוראות תכנית מאושרת מס' רצ/1000/1 מכוחה תוכנה בעתיד תכניות מפורטות למתחמי התכנון השונים, עם הוראות של או"ח. מטרת התכנית הינן יצירת מתחם בינוי בהיקף של 4,936 יח"ד (מתוכן 1,018 יח"ד קטנות) בצפיפות ממוצעת כ- 20.96 יח"ד לדונם נטו עם הפרשה בשיעור של 68% לצ"צ. כן הובאו בחשבון הוראות תכנית המתאר של ראשלי"צ (2030), המעגנת את מצב התכנון המפורט במתחם לבינוי ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה בניצול של עד 12 קומות. **בהתאם לאמור ולעניות דעתי, אני מוצא לנכון להניח כי דין הפרוגרמה להתקבל ברמת סבירות גבוהה.**

8.2.2. עלויות חזויות למימוש פרוגרמה- אומדן השווי עפ"י חלופה ב' לתקן מס' 22, נשען על הנחת העבודה כי הקרקע מצויה במצב זמין לבנייה. מצב זה מתאפשר כאשר הקרקע כלולה בתחום תכנית מפורטת מכוחה ניתן להוציא היתרי בנייה, אף אם מימוש הבנייה תלוי בתנאים שטרם התקיימו בפועל. מוסדות התכנון הינן הגורם האמון על ביצוע והשלמת הליכי התכנון, לפיכך בשלב הראשוני תישאנה בעלויות הצפויות, עובר להשלמת התכנון. עלויות כגון: תכנון ויועצים, הוצאות משפטיות, אגרות והוצאות פיתוח, ידרשו בעת הליך הבקשה להיתר בנייה ולפיכך אינן הובאו בחשבון במסגרת אומדן השווי בחלופה זו.

8.5. הבאתי בחשבון את המצב התכנוני התקף כמפורט בסעיף מס' 7.3 לחוות הדעת וכן את התכליות והשימושים שעל פיו. כן הבאתי בחשבון את הוראות התכנון ברמה הארצית והמחוזית בדגש על החלטות מוסדות התכנון והגורמים הרלוונטיים לקידום פיתוח באזור, כולם נכון למועד הקובע לחוות הדעת.

8.6. שווי קרקע בייעוד תקף (חלופה א') - אומדן השווי בחלופה זו נערך בגישת ההשוואה הישירה לנתוני שוק בסביבת הנכס תוך ביצוע ההתאמות המתבקשות, כמפורט בפרק התחשיב. למען הסר ספק, אומדן השווי בחלופה זו אינו מביא בחשבון צפי ו/או התכנות לשינוי ייעוד עתידי ו/או שינויים בהוראות התכנון שבתוקף.

8.7. שווי קרקע זמינה לבנייה (חלופה ב') - אומדן השווי בחלופה זו נערך בגישת ההשוואה הישירה בשילוב גישת השווי השירי מיחידות בנויות בסביבה הקרובה בניכוי מע"מ, רווח יזמי ועלויות בנייה מקובלות⁸, תוך ביצוע ההתאמות המתבקשות.

8.8. נתונים לביצוע התחשיב.

חלופה א': שווי קרקע בייעוד תקף, ללא צפייה לשינוי ייעוד.

בהתאם לסעיף מס' 5.12.1 לתקן מס' 22, במסגרת אומדן השווי יש להביא בחשבון נתוני השוואה מנכסים בעלי מאפיינים דומים בסביבה, אולם לא יובאו בחשבון עסקאות השוואה בתוך המתחם שנשוא השומה הינו חלק ממנו.

ייעוד הקרקע התקף הינו למגורים, מסחר ותעסוקה, הקרקע אינה זמינה לבנייה היות וטרם אושרה תכנית מפורטת עם טבלאות איזון והקצאה, המאפשרת קבלת היתרים ו/או הרשאות.

לנוכח מיעוט נתוני השוואה למקרקעין בעלי מאפיינים דומים בסביבה הקרובה, נערך השווי בחלופה זו עפ"י שווי הקרקע כזמינה לבניה בניכוי היטל השבחה בגין זמינות ודחייה למימוש.

כמפורט להלן:

שווי המקרקעין בשלב ב' (זמין לבנייה), בגבולות של-	:	₪ 960,000
ניכוי היטל השבחה בגין זמינות, בגבולות של-	:	₪ 100,000
ניכוי מרכיב דחייה לאישור טבלאות או"ה (N=3, I= 5%)	:	₪ 742,900
ובמעוגל	:	₪ 740,000

⁸ עלויות הבנייה מביאות בחשבון מרכיבי הרישוי, אגרות בנייה והוצאות פיתוח.

בדיקה- נתונים נוספים:

- ✓ עפ"י טבלאות איזון והקצאה לתכנית בי/מק/1/410 (דרום מערב העיר בת ים), שאושרה למתן תוקף ביום 09.06.2014, הוערך שווי מ"ר קרקע במצב הנכנס (קרקע לתכנון בייעוד מגורים) בגבולות של- 4,500 ₪ למ"ר, כמו כן הוערך שווי קרקע ליח"ד במצב היוצא בייעוד מגורים גי בשטח עקרי כ- 110 מ"ר + כ- 30 מ"ר ש"ש, בסך של כ- 627,800 ₪.
- ✓ עפ"י טבלאות איזון והקצאה לתכנית בהפקדה רצ/2/1000/1 (מתחם ב') מיום 15.08.2016, הוערך שווי קרקע ליח"ד בייעוד מגורים גי בסך של כ- 670,000 ₪ (מגלם בעלות משותפת).

סיכום:
 בהתאם לנתוני השוק דלעיל בהתאמות המתבקשות, הריני מעריך את שווי הקרקע בייעוד התקף, ללא מרכיב צפייה לשינוי ייעוד עתידי, בהתחשב בעובדת הסדרת יחסי השיתוף בחלקה, בגבולות של- 740,000 ₪ קרקע ליח"ד אקוויוולנטית ובצפיפות של 10 יח"ד אקוויוולנטיות לדונם ברוטו מתקבל שווי הקרקע בגבולות של- 7,400,000 ₪ לדונם⁹.

חלופה ב' ("מבוססת הנחה"): שווי הקרקע כזמינה לבנייה.

- לפיו מוערך שווי הקרקע על בסיס הנחה (היפותטי) שהפרוגרמה המפורטת בסעיף מס' 7.4 לחוות הדעת, מאושרת ע"י מוסדות התכנון והקרקע זמינה לבנייה.
- ✓ עפ"י מכרז מס' מר/31/2015 מיום 27.05.201, שיווקה רמ"י 6 מגרשים בחלקה מס' 24 בגוש מס' 4247 בייעוד למגורים בשכונת "חלום ראשון" בראש"צ, במחיר ממוצע המשקף כ- 838,000 ₪ ליח"ד (המיקום נחות על נשוא השומה, המחיר כולל הוצאות פיתוח).
- ✓ עפ"י טבלאות איזון והקצאה לתכנית רצ/2/61/1, נקבע שווי קרקע למ"ר מבונה, המתייחס ליח"ד בשטח עיקרי של 100 מ"ר בתוספת שטח שירות של 40 מ"ר, בסך של- 10,200 ₪ (משקף כ- 1,224,000 ₪ קרקע ליח"ד זמין לבנייה, שטחי השירות חושבו במקדם 50%).

להלן נתוני מכר לדירות בנויות במבנים חדשים (שכונות "שער הים" ו"נאות שקמה"):

תאריך	מיקום	הנכס	שטח בנוי	קומה	מחיר	מחיר למ"ר
20.08.2017	בן סרוק 4	יח"ד 4 חד'	כ- 112 מ"ר	9/11	2,360,000 ₪	כ- 21,071 ₪

19/...

⁹ משקף כ- 7,400 ₪ למ"ר קרקע.

נתוני מכר, המשך.../						
תאריך	מיקום	הנכס	שטח בנוי	קומה	מחיר	מחיר למ"ר
24.07.2017	חיל תותחנים	יחיד 4 חדי'	כ- 100 מ"ר	8/22	2,250,000 ₪	כ- 22,500 ₪
08.06.2017	שייטת 2	יחיד 4 חדי'	כ- 112 מ"ר	6/21	2,625,000 ₪	כ- 23,438 ₪
19.05.2017	אנלביץ 13	יחיד 5 חדי'	כ- 118 מ"ר	9/11	2,400,000 ₪	כ- 20,338 ₪
06.04.2017	חיל תותחנים	יחיד 4 חדי'	כ- 100 מ"ר	2/21	2,150,000 ₪	כ- 21,500 ₪
29.03.2017	בן סרוק 10	יחיד 5 חדי'	כ- 110 מ"ר	3/12	2,350,000 ₪	כ- 21,363 ₪
25.01.2017	בן סרוק 10	יחיד 3 חדי'	כ- 80 מ"ר	9/12	1,695,000 ₪	כ- 21,188 ₪
16.11.2016	שייטת 4	יחיד 5 חדי'	כ- 136 מ"ר	10/21	3,600,000 ₪	כ- 26,470 ₪
01.11.2016	אח"י להב 75	יחיד 5 חדי'	כ- 130 מ"ר	19/20	2,650,000 ₪	כ- 20,385 ₪
ומתקבל במתואם, בגבולות של-						
בניכוי מע"מ 17% ומתקבל-						
בניכוי רווח יזמי 20% מלמטה ומתקבל-						
בניכוי עלויות בנייה כ- 6,000 ₪ למ"ר (כולל אגרות והיטלים, עלות עקיפה) ומתקבל-						
בניכוי דחיה להליך הרישוי והבנייה ביחס לנתון ההשוואה (3 שנים לפי 5%) ומתקבל-						
						כ- 9,669 ₪ ¹⁰
						כ- 8,352 ₪
						כ- 8,350 ₪
ובמעוגל						

סיכום:
 בשים לב לאמור ובהתאם לנתוני השוק דלעיל, הריני מעריך את שווי הקרקע ליחיד כשהיא מושבתח וזמינה לבנייה, במעוגל בגבולות של - 960,000 ₪.

20/...

¹⁰ משקף בגבולות של 1,100,000 ₪ קרקע ליחיד.

9. תחשיב השומה

9.1. חלופה א' - שווי קרקע בייעוד תקף.

מרכיב השווי	שטח לחישוב	שווי למ"ר	סה"כ מתקבל
קרקע עפ"י ייעוד תקף	כ- 1,000 מ"ר	7,400 ₪	7,400,000 ₪

ובסה"כ מסתכם שווי הקרקע לדונם עפ"י חלופה זו, בגבולות של - **7,400,000 ₪**.

9.2. חלופה ב' - שווי הקרקע כזמינה לבנייה ("מבוסס הנחה").

להלן תחשיב עפ"י נתוני הפרוגרמה:		
מרכיב לחישוב	תחשיב	סה"כ
שווי זמין לבנייה	960,000 ₪ ליח"ד X 10 יח"ד לדונם ברוטו =	9,600,000 ₪
ניכוי היטל השבחה	100,000 ₪ ליח"ד X 10 יח"ד לדונם ברוטו =	1,000,000 ₪ (-)
ובסה"כ מתקבל שווי זמין לבניה בניכוי היטל השבחה	=	8,600,000 ₪
ובסה"כ מסתכם שווי קרקע ליח"ד (לפי 10 יח"ד לדונם ברוטו)	=	860,000 ₪

ובסה"כ מסתכם שווי הקרקע ליח"ד עפ"י חלופה זו, במעוגל בגבולות של - **860,000 ₪**.

הערה:

אומדן שווי הקרקע בחלופה ב' מתייחס לשווי מבוסס הנחה כאילו הקרקע זמינה לבניה וניתן לממשה באופן מיידי. היתרה לקרקע אינה מגלמת את ההפחתה הנדרשת עבור הדחיה הצפויה עד אישור הפרוגרמה ואת מרכיב הסיכון בדבר אי אישורה המלא או החלקי של הפרוגרמה ולפיכך, אינה משקפת את שווייה הנוכחי של הקרקע.

יתכן ובסופו של דבר מוסדות התכנון לא יאשרו את שינוי ייעוד הקרקע לבניה בהתאם לפרוגרמה שהוצגה ועל כן, ההפרש בין שני מצבי השווי משקף את הדחיה המשוערת, סך העלויות ובעיקר את רכיב הסיכון שמא הפרוגרמה לא תאושר.

10. השומה

לאור האמור לעיל, בשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, בכפוף למטרת השומה, הגעתי לכלל דעה, כדלקמן:

חלופה א'	
שווי לדונם קרקע בהתאם לתכניות בתוקף, בגבולות של- (שבעה מיליון וארבע מאות אלף ₪)	₪ 7,400,000
חלופה ב'	
שווי מבוסס הנחה במונחי קרקע ליח"ד כזמינה לבנייה, בגבולות של-	₪ 860,000 (שמונה מאות ושישים אלף ₪)
שווי מבוסס הנחה במונחי מ"ר קרקע זמינה לבנייה, בגבולות של-	₪ 8,600 (שמונה אלפים ושש מאות ₪)

הערות כלליות:

- ✓ ערכי השומה אינם כוללים מע"מ באם יחול.
- ✓ חוות הדעת מיועדת למזמינה בלבד, נערכה למטרתה בלבד ואין לעשות בה כל שימוש אחר ללא אישור מראש ובכתב מאת הח"מ.
- ✓ בחוות הדעת לא הובאו בחשבון זכויות צד ג' שאינן רשומות בלשכת רישום המקרקעין ו/או לא נמסר עליהן מידע למעריך ע"י מזמין חוות הדעת.

- הצהרות -

הריני מצהיר כי חוות הדעת נערכה עפ"י מיטב הבנתי וידעוטיי המקצועיות וכי אין לי עניין אישי בנכס הנדון.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966 ועפ"י תקן מס' 22 ("פירוט מזערי נדרש בשומה לקרקע המשוקת לציבור על בסיס ציפיות") של הוועדה לתקינה שמאית.

בכבוד רב,
 י.ג.ה. שמאים
 ומעדיכי נזקים
 אלעד גיבלי - הררי
 מס' רישיון 1601.

תאריך : 01 אוקטובר 2017.
מספרנו : שפ-1441/17.

לכבוד
חברת כהן פליקס אחזקות בע"מ
חברת א.ש.נ.מ נדלן נדלן בע"מ
רחוב רוטשילד 45, ראשלי"צ.

ג.א.נ.,

הנדון: תמצית שומה- מקרקעין בחלקה מס' 3947/10, ראשון לציון.

מוגשת בזאת תמצית שומה בהתאם לתקנות הגנת הצרכן (חובת גילוי פרטים במכירת קרקע שאינה זמינה לבנייה) התשע"ז-2016, לחוות דעת (מספרנו שפ-1441/17) מיום 01.10.2017, כמפורט להלן:

1. סבירות מימוש תכנית שינוי ייעוד הקרקע (פרוגרמה), אינה קלושה, בהתאם לנסיבות המפורטות בסעיף מס' 8.2.1 לחוות הדעת.
2. הייעוד התקף בקרקע נכון למועד הקובע, מפורט בהרחבה בסעיף מס' 7.3, לחוות הדעת.
3. שוויה הנוכחי של הקרקע, נכון למועד הקובע הינו בגבולות של 7,400,000 ₪ לדונם, בהתאם לתחשיב המפורט בסעיף מס' 9.1 לחוות הדעת.
4. משך הזמן הצפוי לשינוי ייעוד במקרקעין בהתאם לפרוגרמה הינו בגבולות של 2-4 שנים, כמפורט בסעיף מס' 8.2.3 לחוות הדעת.
5. הוצאות הכרוכות במימוש תכנית שינוי ייעוד הקרקע, בהתאם לייעוד בתכנית המוצגת ע"י העוסק, תסתכמנה בתשלום היטל השבחה לוי"מ לתו"ב בגבולות של 1,000,000 ₪ לדונם (אומדן), כמפורט בסעיפים מס' 8.2.2 ו-9.2 לחוות הדעת.

בכבוד רב,

י.ג.ה. שמאים

ומעריכי נזקים

אלעד גיבלי – הררי

שמאי מקרקעין