

27 פברואר 2001

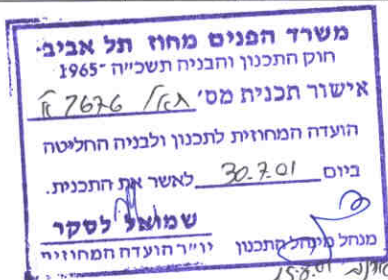
036-2000 ב'

## שווי קרקעות המשלימות את מגרש A

מצב חדש				מצב קיים					
שווי שטחם מבוני קרקע היטל השבחה	שטח להישוב זכויות בניה	שטח קרקע **	יעוד	בעל זכויות	יעוד	שטח בתחום התכנית	גוש	חלקה	מס'
$\$ 970,000 = \frac{\$ 1,940,000}{2}$	כ- 810 מ"ר	כ- 810 מ"ר	מע"ר + דרך שירות	עיריית ת"א	שטח לרכבת, אפיק מים, ש.צ.פ. שכלול בדרך, אזור לתכנון בעתיד	כ- 810 מ"ר	6110	382	1
השלמת חכירה	כ- 1,055 מ"ר	כ- 1,055 מ"ר	מע"ר + דרך שירות	ממ"י	שטח לרכבת, אפיק מים, ש.צ.פ. שכלול בדרך, אזור לתכנון בעתיד	כ- 1,055 מ"ר	6110 7110	365 1	2 3
$\$ 20,000 = \frac{\$ 40,000}{2}$	כ- 20 מ"ר*	כ- 20 מ"ר	דרך שירות	נתיבי אילון	שטח לרכבת, אפיק מים, ש.צ.פ. שכלול בדרך, אזור לתכנון בעתיד	כ- 20 מ"ר	7110	14	4
		כ- 1,885 מ"ר	--			כ- 1,885 מ"ר			סה"כ

\* זכויות משלימות ללא השלמת קרקעות.

\*\* מדידה מדוייקת וסופית תערך במסגרת היתר בניה.



## עקרונות ושיקולים

בבואי להעריך את שווי הנכס הנדון, הבאתי בחשבון, בין היתר, את העקרונות והשיקולים הבאים:

1. הבאתי בחשבון כי הקרקע הנשלמת הינה כדלקמן:

גוש	חלקה	שטח במ"ר	סה"כ שטח במ"ר	בעלי זכויות
6110	373 (בשלמות)	1,874 מ"ר	4,786 מ"ר	מינהל מקרקעי ישראל (בחכירה לזום)
	376 (בשלמות)	2,856 מ"ר		מינהל מקרקעי ישראל (בחכירה לזום)
	361 (בשלמות)	56 מ"ר		מינהל מקרקעי ישראל (בחכירה לזום)

2. הבאתי בחשבון כי הקרקעות המשלימות הינן כדלקמן:

גוש	חלקה	שטח במ"ר	סה"כ שטח במ"ר	בעלי זכויות
6110	365 (חלק)	כ- 680 מ"ר	כ- 1,885 מ"ר	מינהל מקרקעי ישראל (יוחכר לזום)
	382 (חלק)	כ- 810 מ"ר		עיריית תל - אביב (יוחכר לזום)
7110	1 (חלק)	כ- 375 מ"ר		מינהל מקרקעי ישראל (יוחכר לזום)
	14 (חלק)	כ- 20 מ"ר		נתיבי איילון

3. הבאתי בחשבון את מיקומו של מתחם הקרקע ברחוב דרך פתח תקוה 150-152 תל אביב. וכי הקרקעות המשלימות נמצאות בשולי החלקה הנשלמת ומפרידות בינה לבין עורק נתיב אילון.

4. הבאתי בחשבון את אופי הסביבה הקרובה.

5. הבאתי בחשבון כי הקרקע הנשלמת היתה קרקע לתעשייה קלה, תעשייה עתירת ידע, מעבדות, משרדים וכו'. השטח לחישוב זכויות הבניה: 5,101 מ"ר.

6. הבאתי בחשבון כי אילו לא צורפו לקרקע השטחים המשלימים, היתה הקרקע מקבלת זכויות של 450% משטח של 5,101 מ"ר. קרי היה נבנה שטח עיקרי של 22,955 מ"ר.

מכאן שהקרקעות המשלימות תרמו לבנין את השטחים שמעבר ל - 22,955 מ"ר. מכאן שסך השטח שמקבלות החלקות המשלימות מסתכם ב - 8,482 מ"ר ליעוד של משרדים ואו מגורים.

7. בהערכת שווי השטח המשלים הבאתי בחשבון מחד את היות השטח שטח שולי שאלמלא צורף לשטח המגרש לא ניתן היה לנצלו כלל ומאידך את תרומתו לשווי המגרש ע"י הקניית שטחים מבוני קרקע בנוסף על אלו שניתן היה לבנות, כמו כן, הבאתי בחשבון חלק מהקרקע המשלימה מסווגת כדרך ותשמש כדרך.

8. הבאתי בחשבון כי תוספת של שטחי הבניה מצריכה בניית חניות בקומה רביעית שמתחת לפני הקרקע.

9. הבאתי בחשבון כי שווי 1 מ"ר מבונה קרקע הינו בגבולות 800-900 \$/מ"ר. מצאתי כי קיימת ירידה בביקוש לשטחי משרדים ומגורים לנוכח המצב והמשבר בענף.

הריני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס המוערך.

ולראיה באתי על החתום

שאול לב

שמאי מקרקעין

