

נחמה בוגין | אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
אורית גלן | גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
שמי מויאל | B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
קובי גור | B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
בן פוגאץ | B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
לאון פלדמן | B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
אור בוגין | B.A מדעי ההתנהגות
משה מנע | B.A כלכלה ומנהל עסקים



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום גדל"ן

אומדן שווי זכויות במקרקעין
56 יחידות מגורים בשכונה חדשה
בית אריה



האקדמיה למחקר ויישום
שמאות המקרקעין בישראל (עיר)



נחמה בוגין | אגרונומית | משפטנית | M.B.A. מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 אורית גלן | גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A. מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 שמי מויאל | B.A. כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 קובי גור | B.A. במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 בן פוגאץ | B.A. כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 לאון פלדמן | B.A. כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 אור בוגין | B.A. מדעי ההתנהגות | שמאי מקרקעין
 משה מנע | B.A. כלכלה ומנהל עסקים



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

תאריך: 3 יולי, 2019
 מספרנו: 8527/07/19

לכבוד,

עו"ד עופר יעקב

אומדן שווי זכויות במקרקעין
56 יחידות מגורים בשכונה חדשה
בית אריה

לבקשתך, הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שבנדון. ביקרנו במקום ובמשרדי המועצה המקומית בית אריה – עופרים, עיינו בתכניות ובמסמכים הרלוונטיים, סקרנו נתוני שוק למקרקעין ברי השוואה ולהלן חוות דעתנו:

1. מטרת חוות הדעת:

נתבקשנו לערוך חוות דעת שמאית לאומדן שווי שוק של 56 יח"ד שיבנו בפרויקט מגורים חדש בבית אריה, עפ"י תכנית מפורטת מס' 201/3, לאחר גמר בנייתן, כזמינות לאכלוס, בכפוף לתכנית בינוי ולשטחי בניה כפי שהוצגו בפנינו.

2. מועד קובע:

מועד עריכת חוות הדעת

3. ביקור בנכס:

נערך בתאריך 4/7/2019.

נחמה בוגין | אגרונומית | משפטנית | M.B.A. מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
אורית גלן | גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A. מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
שמי מויאל | B.A. כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
קובי גור | B.A. במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
בן פוגאץ | B.A. כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
לאון פלדמן | B.A. כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
אור בוגין | B.A. מדעי הניהול | שמאי מקרקעין
משה מנע | B.A. כלכלה ומנהל עסקים



נחמה בוגין בע"מ

Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

4. פרטי המקרקעין:

מהות	-	שכונת מגורים חדשה
מגרש	-	1051, 1050 עפ"י תב"ע 201/3
שטח המתחם ¹	-	כ – 30 דונם
נשוא השומה	-	56 יח"ד שעתידות להיבנות ע"פ תכנית בינוי שהוצגה בפנינו
זכויות משפטיות ²	-	בר רשות - ההסתדרות הציונית - החטיבה להתיישבות
מיקום	-	ישוב בית אריה

¹ בהתאם למדידה גרפית מאתר GOVMAP.
² כפי שנמסר ממזמין השומה.

נחמה בוגין | אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 אורית גלן | גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 שמי מויאל | B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 קובי גור | B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 בן פוגאץ | B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 לאון פלדמן | B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 אור בוגין | B.A מדעי התיירות | שמאי מקרקעין
 משה מנע | B.A כלכלה ומנהל עסקים



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

5. תיאור הסביבה והנכס:

5.1 המקרקעין שבנדון ממוקמים בחלקו הצפוני של בית אריה, יישוב קהילתי בדרום-מערב השומרון, כ- 8 ק"מ מזרחית ליישוב "אלעד" ומעברו של הקו הירוק. הגישה אל היישוב היא בין היתר דרך כביש 465 ממערב וכביש 446 מצפון, כאשר כביש 6 הארצי מצוי במרחק של כ- 10 ק"מ ממנו.

היישוב קרוי על שם אריה בן אליעזר, שהיה ממפקדי האצ"ל והוא הוקם בשנת 1981, כגרעין של כ- 60 משפחות, רובן של עובדי התעשייה האווירית. בשנת 2004 התאחד עם היישוב הסמוך "עופרים" ובשטחו מתגוררים כ- 5,000 תושבים.

האזור מאופיין בבנייה נמוכה וכולל בעיקר בתי מגורים חד ודו קומתיים. הטופוגרפיה בסביבה היא הררית והיישוב שוכן על גבעה בגובה של כ- 400 מ' מעל פני הים, לצד מספר כפרים ויישובים, ביניהם "לבן", "רנתיס", "פדואל", "עאבוד", "דיר אל משעל" ועוד.

בתחום היישוב בנויים מספר מבני ציבור, ביניהם גני ילדים, בית ספר, מגרשי ספורט, קופת חולים, ספרייה ציבורית, בתי כנסת וכד'. כמו כן, בשנים האחרונות נבנה קאנטרי קלאב חדש ביישוב, הכולל בין היתר, מתחם כושר, בריכה מחוממת, מגרשי טניס וקט רגל הנותן שרות ליישוב וסביבתו.

בשטח היישוב מספר אתרים ארכיאולוגיים ואזור ביעוד שמורת טבע, הפיתוח הסביבתי הינו מלא וכולל בין היתר, כבישים, מדרכות, תאורת רחוב וגינון.



נחמה בוגין | אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
אורית גלן | גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
שמי מויאל | B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
קובי גור | B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
בן פוגאץ | B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
לאון פלדמן | B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
אור בוגין | B.A מדעי החברה | שמאית מקרקעין
משה מנע | B.A כלכלה ומנהל עסקים



נחמה בוגין בע"מ

Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

להלן טבלת יחיד כפי שהוגדרו ע"י מזמין חוות הדעת"

זכויות בנייה לפי תב"ע מספר 201/3							
מספר קומות וגובה בניה	מרתף	שטח במ"ר מחסן	שטח מבנה	כמות יחידות דיור	שטח בדונם	חלקה ותתי חלקות	
3 קומות + מרתף 9.5 מ' לגג שטוח, 11 מ' לגג רעפים	בהיקף תכנית מותרת	10 מ"ר	עד 150 מ"ר "פלדלת"	2	0.55	1050	1 + 2
				2	0.55		3 + 4
				2	0.56		5 + 6
				2	0.55		7 + 8
				2	0.56		9 + 10
				2	0.56		11 + 12
				2	0.57		13 + 14
				2	0.56		15 + 16
				2	0.56		17 + 18
				2	0.54		19 + 20
				2	0.61	21 + 22	
				2	0.63	1051	1 + 2
				2	0.65		3 + 4
				2	0.60		5 + 6
				2	0.59		7 + 8
				2	0.57		9 + 10
				4	0.70		11 + 12 + 13 + 14
				4	0.73		20 + 21 + 22 + 23
				4	0.70		31 + 32 + 33 + 34
				4	0.71		41 + 42 + 43 + 44
4	0.90	51 + 52 + 53 + 54					
4	0.80	61 + 62 + 63 + 64					



האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל (עיר)



נחמה בוגין | אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 אורית גלן | גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 שמי מויאל | B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 קובי גור | B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 בן פוגאץ | B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 לאון פלדמן | B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 אור בוגין | B.A מדעי הניהול | שמאי מקרקעין
 משה מנע | B.A כלכלה ומנהל עסקים



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

6. מצב תכנוני:

ממידע שהתקבל מאתר המידע ההנדסי מועצה מקומית בית אריה - עופרים, אתר מנהל התכנון ורשות מקרקעי ישראל, עולה כי

6.1. **תכנית מתאר מחוזית מפורטת "201/1", אושרה לתוקף בו. משנה להתיישבות ביום 04/04/90**

מטרת תכנית זו היא תכנון וחלוקת השטח עליו היא חלה, ליעודי קרקע שונים, בין היתר לאזורי מגורים, מבני ציבור, דרכים וכו'. כמו כן קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי אדם, מבני ציבור, מבנה מלאכה, משק ואחסנה.

6.2. **תכנית מתאר מחוזית מפורטת "201/2", אושרה לתוקף בו. משנה להתיישבות ביום 05/01/94**

מטרת התכנית:

- א. תיחום שטח פיתוח לשוב קהילתי בית אריה.
- ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית, כולל פרצלציה בתכנית מפורטת.
- ג. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
- ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי אדם, מבני ציבור, מבני מלאכה, מסחר ותעשייה, ואחסנה באזורים בהם מותרת הבניה.
- ה. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
- ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.

נחמה בוגין | אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 אורית גלן | גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 שמי מויאל | B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 קובי גור | B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 בן פוגאץ | B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 לאון פלדמן | B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 אור בוגין | B.A מדעי החברה | הנהלת ניהול | שמאי מקרקעין
 משה מנע | B.A כלכלה ומנהל עסקים



נחמה בוגין בע"מ

Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

6.3. תכנית מתאר מחוזית מפורטת "201/3", אושרה למתן תוקף בו. משנה להתיישבות

ביום 04/04/2001

מטרת התכנית היא תכנון וחלוקת השטח עליו היא חלה, לייעודי קרקע שונים, בין היתר לאזורי מגורים, מבני ציבור, דרכים, שטחים ציבוריים פתוחים, שמורות טבע ועוד. תכנית זו למעשה משנה את תכנית 201/2 ומייעדת את המקרקעין נשוא השומה כאזור "מגורים מיוחד". להלן סיכום זכויות הבנייה בייעוד זה:

אזור -	"מגורים מיוחד"
ייעוד -	רוויה
שטח מגרש מינימלי בדונם -	2
קו בניין קדמי -	ע"פ סימון הכביש בתשריט
קו בניין צדדי -	3
קו בניין אחורי -	4
שטח מותר לבניה ⁴	90% משטח המגרש
תכסית מותרת	50% משטח המגרש
מס' יח"ד מקסימלי לניצול בשטח	315 (צפיפות עד 10.8 לדונם)
המתחם כולו -	

7. מצב משפטי

כפי שנמסר לנו ממוזמין השומה, ההסתדרות הציונית העולמית – החטיבה להתיישבות הנה בעלת זכות "בר רשות" במקרקעין שבנידון.

⁴ לא כולל מחסנים בשטח של עד 10 מ"ר ליח"ד ולא יותר מ – 150 מ"ר ליח"ד כולל ממ"ד.

נחמה בוגין | אגרונומית | משפטנית | M.B.A. מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 אורית גלן | גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A. מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 שמי מויאל | B.A. כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 קובי גור | B.A. במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 בן פוגאץ | B.A. כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 לאון פלדמן | B.A. כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 אור בוגין | B.A. מדעי הניהול | שמאי מקרקעין
 משה מנע | B.A. כלכלה ומנהל עסקים



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

8. עקרונות גורמים ושיקולים בחוות הדעת:

- 8.1. כאמור, נתבקשנו לערוך חוות דעת שמאית לאומדן שווי שוק של 56 יח"ד שיבנו בפרויקט מגורים חדש בבית אריה, עפ"י תכנית מפורטת מס' 201/3, לאחר גמר בנייתו, כזמינות לאכלוס, בכפוף לתכנית בינוי ולשטחי בניה כפי הוצגו בפנינו.
- 8.2. חוות הדעת נערכה בכפוף להנחת עבודה כי יח"ד בנויות וזמינות לשיווק וכי שטח יחידות הדיור הינו בהתאם לטבלת שטחים שהוצגה בפנינו ע"י מזמין חוות הדעת.
- 8.3. גישת חוות הדעת **גישת ההשוואה** – באמצעותה אומדים את "שווי הזכויות במקרקעין" לאור השוואה לנתוני שוק רלוונטיים לנכס הנישום. גישה זו מהווה את הגישה המועדפת באומדן שווי הזכויות במקרקעין.
- בבואנו לאמוד את שווי הזכויות, הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:
- 8.4. **מיקום הנכס ואופי הסביבה** - הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם ביישוב בית אריה שבשומרון. סביבת המקרקעין מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע חד ודו קומתיים, חדשים ומשופצים, לצד בתי מגורים ותיקים.
- 8.5. **המצב המשפטי**- הובא בחשבון כי ההסתדרות הציונית העולמית – החטיבה להתיישבות הנה ברת רשות, כפי שנמסר לנו ממזמין השומה.
- 8.6. **שטח המגרשים והמבנים** – בהתאם למידע שהתקבל ממזמין חוות הדעת.
- 8.7. **אופי הבינוי** – הובאה בחשבון הפחתה בגין בינוי רביעיות ביחס לבינוי מקובל ביישוב (חד/דו משפחתי).
- 8.8. מכיוון שטרם נערכו עבודות פיתוח במתחם, הובא בחשבון כי לא קיימות מגבלות חריגות כגון טופוגרפיה מדרונית קיצונית, קו חשמל וכיוצ"ב.
- 8.9. אומדן השווי הינו כולל מע"מ.
- 8.10. נתוני שווי ברי השוואה לנשוא השומה.

נחמה בוגין | אגרונומית | משפטנית | M.B.A. מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 אורית גלן | גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A. מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 שמי מויאל | B.A. כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 קובי גור | B.A. במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 בן פוגאץ | B.A. כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 לאון פלדמן | B.A. כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 אור בוגין | B.A. מדיניות נהגות | שמאי מקרקעין
 משה מנע | B.A. כלכלה ומנהל עסקים



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

9. נתוני שוק :

להלן יוצגו נתוני שוק אשר הובאו, בין השאר, בחשבון :

9.1. להלן עסקאות מכר לבתי מגורים ביישוב בית אריה, מתוך אתר "מידע נדל"ן" של רשות המיסים :

- בתאריך 27/05/19 נמכר בית דו משפחתי ברחוב יאיר שטרן, בשטח בנוי של 200 מ"ר, תמורת סך של 2,200,000 ₪.

- בתאריך 05/03/2019 נמכר בית דו משפחתי ברחוב השירה העברית, בשטח בנוי של 144 מ"ר במגרש של 260 מ"ר, תמורת סך של 2,180,000 ₪.

- בתאריך 28/02/2019 נמכר בית דו משפחתי ברחוב יאיר שטרן, בשטח בנוי של 200 מ"ר, תמורת סך של 2,200,000 ₪.

- בתאריך 17/09/2017 נמכר בית דו משפחתי ברחוב רחל המשוררת, בשטח בנוי של 162 מ"ר, במגרש של 330 מ"ר, תמורת סך של 2,000,000 ₪.

9.2. להלן נכסים שמוצעים למכירה מתוך אתר "יד 2" :

- ברחוב רחל המשוררת מוצע למכירה בית דו משפחתי בשטח בנוי של 260 מ"ר, במגרש בשטח של 400 מ"ר, במחיר של 2,900,000 ₪.

- ברחוב רחל המשוררת מוצע למכירה בית דו משפחתי בשטח בנוי של 200 מ"ר, במגרש של 300 מ"ר, במחיר של 2,800,000 ₪ (כולל יחיד נפרדת).

- ברחוב כרמים מוצע למכירה בית דו משפחתי בשטח בנוי של 215 מ"ר, במגרש בנוי של 353 מ"ר, במחיר של 2,390,000 ₪.

- ברחוב יאיר שטרן מוצע למכירה בית דו משפחתי בשטח בנוי של 160 מ"ר, במגרש של 250 מ"ר, במחיר של 2,050,000 ₪.



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)



נחמה בוגין | אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
אורית גלן | גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
שמי מויאל | B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
קובי גור | B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
בן פוגאץ | B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
לאון פלדמן | B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
אור בוגין | B.A מדעי החברה | שמאית מקרקעין
משה מנע | B.A כלכלה ומנהל עסקים



נחמה בוגין בע"מ

Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

תחשיב: 10.

מניתוח עסקאות ההשוואה ומהמחירים המבוקשים למגרשי מגורים בשכונות חדשות ביישוב בית אריה, עולה כי שווי מ"ר בנוי אקוויוולנטי, בסביבת הנכס, נע בטווח שבין 9,000 ₪ למ"ר לבין 11,000 ₪ למ"ר, לאחר התאמה לנשוא השומה, הובא בחשבון שווי מ"ר אקוויוולנטי בגבולות של 9,500 ₪ למ"ר בנוי.

שווי כולל של מבנה דו משפחתי	שווי יח"ד בש"ח	שווי מ"ר אקו' בש"ח	שטח אקו' ליח"ד	שטח "פלדלת" ליח"ד	שטח מגרש ליח"ד במ"ר	שטח במ"ר	סוג בינוי	תת מגרש/מגרש
3,700,000 ₪	1,850,000 ₪	9,500 ₪	194	150	275	550	דו משפחתי	2 + 1
3,700,000 ₪	1,850,000 ₪		194	150	275	550		4 + 3
3,700,000 ₪	1,850,000 ₪		195	150	280	560		6 + 5
3,700,000 ₪	1,850,000 ₪		194	150	275	550		8 + 7
3,700,000 ₪	1,850,000 ₪		195	150	280	560		10 + 9
3,700,000 ₪	1,850,000 ₪		195	150	280	560		12 + 11
3,700,000 ₪	1,850,000 ₪		196	150	285	570		14 + 13
3,700,000 ₪	1,850,000 ₪		195	150	280	560		16 + 15
3,700,000 ₪	1,850,000 ₪		195	150	280	560		18 + 17
3,700,000 ₪	1,850,000 ₪		193	150	270	540		20 + 19
3,800,000 ₪	1,900,000 ₪		201	150	305	610		22 + 21
3,900,000 ₪	1,950,000 ₪		204	150	315	630		2 + 1
3,900,000 ₪	1,950,000 ₪		206	150	325	650		4 + 3
3,800,000 ₪	1,900,000 ₪		200	150	300	600		6 + 5
3,800,000 ₪	1,900,000 ₪	199	150	295	590	8 + 7		
3,700,000 ₪	1,850,000 ₪	196	150	285	570	10 + 9		



האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)



נחמה בוגין | אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
אורית גלן | גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
שמי מויאל | B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
קובי גור | B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
בן פוגאץ | B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
לאון פלדמן | B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
אור בוגין | B.A מדעי החברה | תנהגות
משה מנע | B.A כלכלה ומנהל עסקים



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

המשך טבלה –

שוי כולל של מבנה רביעייה	שוי יח"ד עליונה בהתאמה של 0.95	שוי יח"ד תחתונה בהתאמה של 0.9	שוי מ"ר אקוויו' בש"ח	שטח אק' ליח"ד	שטח "פלדלת" ליח"ד (מ"ר)	שטח מגרש ליח"ד במ"ר	שטח במ"ר	סוג בינוי	תת חלקה ומגרש	
₪ 5,930,000	₪ 1,520,000	₪ 1,440,000	9,500 ₪	169	150	175	700	רביעייה	1051	,12 ,11 14 ,13
₪ 6,000,000	₪ 1,540,000	₪ 1,460,000		171	150	183	730			,21 ,20 23 ,22
₪ 5,930,000	₪ 1,520,000	₪ 1,440,000		169	150	175	700			,32 ,31 34 ,33
₪ 5,950,000	₪ 1,530,000	₪ 1,450,000		169	150	178	710			,42 ,41 44 ,43
₪ 6,370,000	₪ 1,630,000	₪ 1,550,000		181	150	225	900			,52 ,51 54 ,53
₪ 6,150,000	₪ 1,580,000	₪ 1,500,000		175	150	200	800			,62 ,61 64 ,63

לסיכום:

- דו משפחתי - סך השווי של 32 יח"ד בבינוי דו משפחתי הינו כ – 59,900,000 ₪ כולל מע"מ.
- רביעייה - סך השווי של 24 יח"ד בבינוי רביעיית הינו כ – 36,300,000 ₪ כולל מע"מ.
- סך הצפי למכירה של כלל יח"ד במתחם הינו כ – 96,200,000 ₪ כולל מע"מ.

הערה

מסיוור שערכנו בסביבת הנכס וכן משיחות שערכנו עם גורמי נדל"ן המעורבים בשוק הנדל"ן בבית אריה עולה כי מרבית המבנים בישוב נבנו ללא מרתף. כמו כן, מרבית המבנים שסקרנו לצורך נתוני השוואה אינם כוללים שטחי מרתף.

לאור האמור, הובא בחשבון כי המבנים יבנו ללא שטחי מרתף. ככל ותקבל הנחיה לבחון את שווי המבנים כולל שטחי המרתף יהיה צורך בעדכון חוות הדעת.



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)



נחמה בוגין | אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 אורית גלן | גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 שמי מויאל | B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 קובי גור | B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 בן פוגאץ | B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 לאון פלדמן | B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 אור בוגין | B.A מדיניות | הנהלת ג'ורג' ט
 משה מנע | B.A כלכלה ומנהל עסקים



נחמה בוגין בע"מ

Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

11. השומה:

לאור כל האמור לעיל, הגענו לכלל דעה כי שווי 56 יח"ד כבנויות, כפי שהוגרו לנו ע"י מזמין חוות הדעת, הינו כדלקמן:

11.1. דו משפחתי - סך השווי של 32 יח"ד בבינוי דו משפחתי הינו כ - 59,900,000 ₪ כולל מע"מ.

11.2. רביעייה - סך השווי של 24 יח"ד בבינוי רביעיית הינו כ - 36,300,000 ₪ כולל מע"מ.

11.3. סך הצפי למכירה של כלל יח"ד במתחם הינו כ - 96,200,000 ₪ כולל מע"מ.