

Handwritten signature or initials at the top of the page.

Z.C. SURVEYING & ENGINEERING CO. LTD.
SURVEYING & CIVIL ENGINEERING LAND VALUATION,
67, Yigal Alon, Tel-Aviv, 67443
Toyota towers – Building B
Tel: 5611444-03, Fax: 5628866-03



ברת ז.כ. למדידות והנדסה בע"מ
מאות מקרקעין, מדידות והנדסה אזרחית
ז' יגאל אלון 67, תל-אביב 67443
מדלי טויוטה – בניין B
ל': 5611444-03, פקס: 5628866-03

<http://www.zc-eng.co.il>

E-mail: erez@zc-eng.co.il ד אלקטרוני

- ZEEV COHEN - Civil and Geodetic Eng. R.E Appraiser, Lic Surveyor
- JACOB COHEN (M.Sc) - ENGR. R.E. APPRAISER
- GIL HERZBERG - R.E. APPRAISER
- EREZ COHEN - R.E. APPRAISER – Geographer
- DR. GAD NATHAN – R.E. APPRAISER
- ZAHY TENE - R.E. APPRAISER
- ODED LEVY - R.E. APPRAISER
- YOAV KOKHAVI - R.E. APPRAISER - Economist
- LJOR SIMINOVICH - R.E. APPRAISER - Economist
- EYAL KLODOVSKY - R.E. APPRAISER -
- EFRAAT SHLEZ - R.E. APPRAISER
- BINYAMIN AKRAM - R.E. APPRAISER

- נב כהן - מהנדס אזרחי, מודד מוסמך ושמאי מקרקעין
- קב כהן - מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
- הרצברג - שמאי מקרקעין
- ז' כהן - גאוגרף ושמאי מקרקעין
- יד גד נתן - שמאי מקרקעין
- ז' טנא - שמאי מקרקעין
- וד לוי - שמאי מקרקעין
- נב כוכבי - כלכלן ושמאי מקרקעין
- אור סימיונוביץ - כלכלן ושמאי מקרקעין
- ל קלודובסקי - שמאי מקרקעין
- דית שלז - שמאית מקרקעין
- ימין אקראם - שמאי מקרקעין

תאריך: 2/7/2006
 סימנו: md-let 2006
423/2006

לכבוד
 מר דניאל לב
יום-פארק המים אילת
 בפקס : 5501544-077
 ובדוא"ל : danylev@netvision.net.il

נכבדי;

הנדון: פארק המים אילת- אומדן שווי

- 1) לבקשתך בחנתי את תקנון תוכנית מתאר מוצעת מסי 17/02/12 למגרשי האטרקציות בתחום המועצה האזורית אילת.
 הערות והמלצות לתכנית ימסרו, לאחר קבלת העתק תשריט התכנית.
 (הנני ממליץ לערוך פגישה נוספת במשרדנו ובמסגרתה ימסרו ההמלצות והערות לתכנית).
- 2) להלן אומדן השווי, לכל אחד מהמגרשים ביעוד לאטרקציות ולשטח פרטי פתוח, נערך בהתאם לתקנון התכנית ולאופן דרכי חישוב השווי הנהוגים במינהל.
 אומדן השווי מהווה אומדן בלבד ואינו מהווה הערכת מקרקעין (כתגדרתה בכללי האתיקה השמאים) ואינו מחייב בשום צורה ואופן את מינהל מקרקעי ישראל.
 האומדן נערך על בסיס חלופות חישוב הנהוגות במינהל ובהסתמך על דוגמאות והנחות שונות ולפיכך מוצג בשלושה סוגי תחשיב: מינימאלי – סביר – מקסימאלי.

להלן טבלת אומדן השווי למגרשים השונים בתכנית:

א. טבלת אומדן שווי בחלופות השונות:

שווי מקסימאלי \$-ב	שווי סביר \$-ב	שווי אופטימאלי \$-ב	סה"כ שטח המגרש במ"ר	שטח שפ"פ במ"ר	שטח אטרקציות במ"ר	מס' מגרש
1,715,000	1,130,000	790,000	24,500	7,200	17,300	1
1,800,000	1,185,000	830,000	25,300	7,000	18,300	2
1,920,000	1,265,000	885,000	26,600	7,000	19,600	3
2,030,000	1,340,000	940,000	28,400	7,700	20,700	4
2,150,000	1,415,000	990,000	29,500	7,500	22,000	5
2,070,000	1,360,000	950,000	28,600	7,500	21,100	6
1,800,000	1,185,000	830,000	24,700	6,300	18,400	7
13,485,000	8,880,000	6,215,000	187,600	50,200	137,400	סה"כ

ב. אומדן השווי הנו לבעלות מלאה כולל הוצאות פיתוח ואינו כולל מע"מ.

מהשווי בטבלה יש להפחית הוצאות הפיתוח והיתרה תחויב בדמי חכירה מהוונים כמקובל במינהל.

ג. האומדן משקף שווי לדונם ביעוד לאטרקציות הנע בגבולות שבין \$40,000 עד \$90,000 כולל פיתוח.

האומדן לשווי השטח הפרטי הפתוח (לשימוש כחניה צמודה וחצר פתוחה) הנו כ- 20% משווי דונם לאטרקציות.

ד. בהתייחס לנושא מתן הנחות בקרקע ואזורי עדיפות לאומית:

א. מבירור שערכוני עולה כי בהתאם להחלטת מועצת מינהל מקרקעי ישראל מסי 817 (מיום 10/2/1998)

באזורי עדיפות לאומית אי גבה 31% מערך הקרקע, למטרות מסחר ותיירות ובתנאי כי הקרקע נמצאת

בטווח של מעל ל- 1 ק"מ מחוף הים.

ב. החלטת מועצת מינהל מקרקעי ישראל מסי 744 (מיום 17/12/1998) קובעת כי הנחות בקרקעות

למטרות תיירות לא תינתן באילת, טבריה, נצרת וירושלים.

ג. כפי שנמסר לי שטח התוכנית חל בתחום שיפוט מ.א. חבל אילת (אינה נכללת בתחום העיר אילת- נכון

להיום), לפיכך ההנחה בקרקע תחלה במקרה הנ"ל (נכון להיום).

ד. כפי שנמסר לי, השטח בו חלה התוכנית מיועד לעבור לתחום שיפוט עיריית אילת במסגרת תיקון גבולות

אילת- אילות. סביר כי עם חתימת שר הפנים על תיקון הגבולות, וצירוף השטח לתחום המוניציפאלי של

עיריית אילות, הזכאות להנחה בשטח הפרויקט תבוטל בהתאם להחלטה מסי 744 לעיל.

בכבוד רב,

ארז כהן
שמואל מקרקעין