

אבנר גרון, M.A.
שמאי מקרקעין, כלכלן, יועץ גדל"ן
מרכז כלל, משרד 845 רחוב יפו 97 ירושלים
טל. 026249370 נייד 0528574178 פקס. 026241721
mgaron@netvision.net.il

חוות דעת שמאית

מבוססת הנחה, קרקע לא זמינה לבניה המיועדת לשיווק לציבור על בסיס ציפיות
הערכת שווי מקרקעין

תכנית מעודפת לדיור – בניה רוויה

גוש 6673 חלקה 59

תכנית תמל/3006

(עפ"י דו"ח תקן 22 של השמאי הממשלתי הראשי)



תמ"ל 3006 – הרובע הצפוני הרצליה

ט"ו באייר תשפ"ב
16 במאי 2022
ש.מ. 164/2022

לכבוד
סילבר-ראדו בע"מ ח.פ. 513841023
עו"ד דניאל ש. אטיאס – גל-און
תל אביב

מכובדי,

הנדון : שומה מבוססת הערכה, קרקע המיועדת לשיווק לציבור על בסיס ציפיות (תקן 22 של השמאי הממשלתי הראשי), בשטח תוכנית תמל/3006, גוש 6673 חלקה 59 (הקרקע אינה זמינה לבנייה)

התבקשתי על ידכם, להעריך את שווי זכויות הבעלות במקרקעין שבנדון כפנויים מכל מחזיק, אדם וחפץ במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון. זאת, בהנחה שתאושר תוכנית מפורטת, אז גם ניתן יהיה לקבל היתר בנייה לקרקע שבנדון. השומה נדרשה על ידכם בגין זכויות רכישה שיש למזמין השומה בקרקע. ביקרתי בנכס במסגרת ביום שני ו' אדר א' ה'תשפ"ב (7 בפברואר 2022) 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 :

2007–2022 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. מטרת השומה על פי התקן הנדרש בתקן 22:

הנני מגיש בזאת חוות דעתי המקצועית לעניין אומדן הנכס בשני המצבים הבאים:

מצב א- שומה המבוססת על יעוד הקרקע בתוכניות המאושרות במועד הקובע לשומה
מצב ב' - "שומה מבוססת הנחה", בחלופה זו יוערך שווי הנכס כזמין לבניה בהתאם
לפרוגרמה אשר הוצגה בפני לשינוי יעוד הקרקע.

2. פרטי הנכס:

גוש: 6673 **חלקה:** 59

שטח רשום של החלקה: 21,270 מ"ר.

החלק הנישום: כל החלקה.

השטח הנישום: 47 מ"ר אקוויוולנטי.

הזכויות: בעלות פרטית שומה בפנקס הזכויות בלשכת רישום מקרקעין נתניה

תחום השיפוט: עיריית הרצלייה. מ.מ. כפר שמריהו

המרחב התכנוני: הרצלייה, כפר שמריהו, תכנית ותמ"ל 3006

3. המועד הקובע לחוות הדעת:

יום הכנתה – 16.5.2022 לפי הנהלים בחשב הכללי במשרד האוצר תוקף שומה היא לשנה שלמה ומוזמן עדכון שומה רק לאחר תקופה זו. שומה חדשה מוזמנת רק לאחר שלוש שנים. בגלל השינויים התכופים במצב של כלכלת ישראל ומצב שוק הנדל"ן אני ממליץ ללקוחותיי על תוקף הערכה של שנה וכך, אני ממליץ גם במקרה של שומה זו.

4. מקורות שעמדו בפני מעריך השווי:

א. העתק נסח טאבו מפנקס הזכויות מלשכת רישום מקרקעין בפתח תקווה מיום 15.5.2022

ב. בדיקה תכנונית באתרי האינטרנט של עיריית הרצלייה, כפר שמריהו ושל רשות מקרקעי ישראל.

ג. תרשים האזור ותצלום אוויר מאתר החברה למיפוי ישראל בע"מ.

ד. מחירי השוואה של דירות וקרקעות מאתר רשות המיסים.

ה. צו לקידום הבניה מאתר משרד האוצר

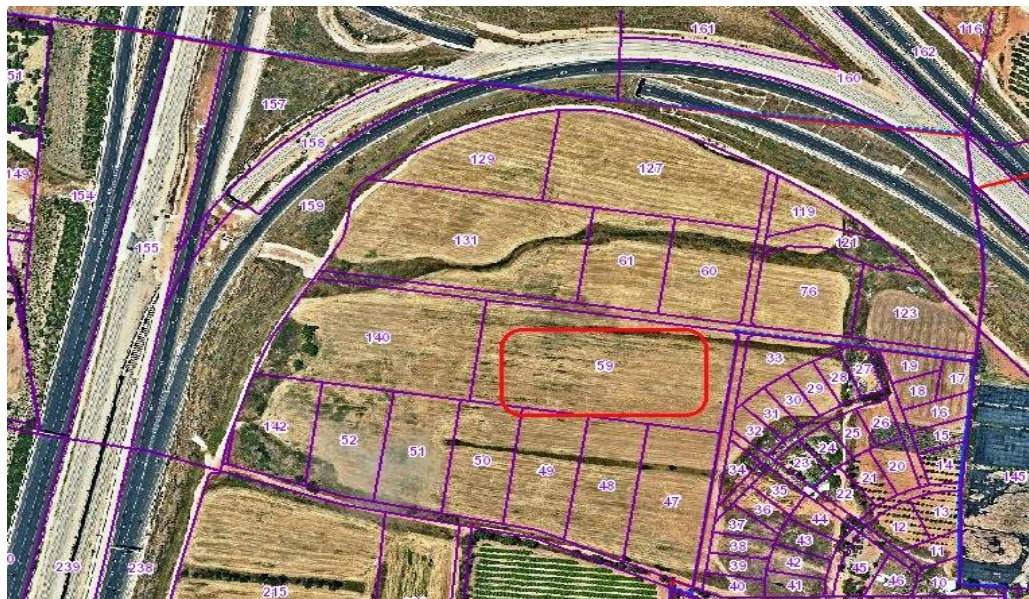
5. תיאור הסביבה:

החלקה נמצאת באזור הצפוני ביותר של העיר הרצלייה, באזור חקלאי הצמוד מצפון מערב לשכונת נחלת עדה, וכן מצפון למסלול שדה התעופה הרצלייה, כחצי ק"מ צפונית למוסד הבין תחומי הרצלייה. שכונת נחלת עדה נמצאת מצפון מזרח לשדה התעופה של הרצלייה, מזרחה לשכונה המערבית של רעננה וכביש 531, וממזרח לכפר שמריהו ולנתיב הרכבת חיפה-תל אביב. שכונת נחלת עדה מאופיינת בבתים חד-משפחתיים ודו-משפחתיים צמודי

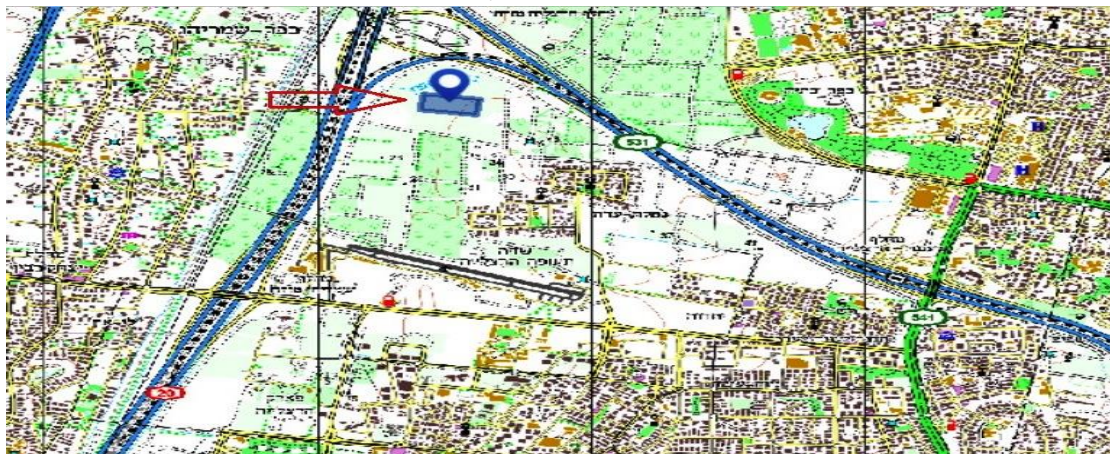
קרקע ובבנייה רוויה במרכז השכונה. השכונה מבודדת יחסית מהשכונות האחרות של הרצלייה וכיום היא מוקפת בשטחים חקלאיים, הכוללים את הנכס הנישום. תרשים האזור מאתר החברה למיפוי ישראל בע"מ :



תצלום אוויר של האזור מאתר החברה למיפוי ישראל בע"מ :

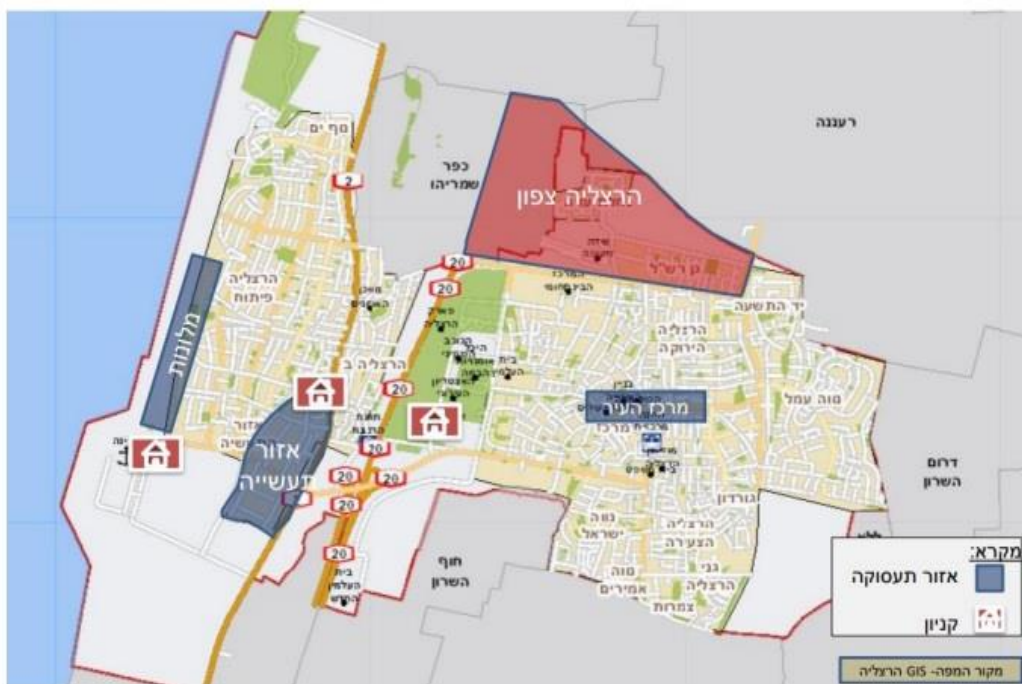


מפה של האזור מאתר החברה למיפוי ישראל בע"מ :



6. **תיאור החלקה:**

החלקה נשואת השומה הינה בצורת מלבנית ומישורית. חקלאית בשעת כתיבת הדו"ח, הכלולה במתחם צפון הרצלייה תמל 3006 ממקומת בעתודות קרקע פנויות בצפון העיר הרצלייה ובמזרח כפר שמריהו בין רחוב הבריגדה היהודית/דרך מנחם בגין דרום, כפר שמריהו וכביש 531 מצפון. התכנית אינה כוללת את שתי השכונות הקיימות נחלת עדה וגן רש"ל ואת מרבית שטחי תמל 1083 קריית המסלול אשר אושרה בתאריך 25/7/2021, ואולם מקפידה לראות במכלול השטח יחידה אורבנית



אחת.

7. מצב משפטי :

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נתניה והופק באמצעות האינטרנט ביום 15.5.2022 עולה כדלקמן:
 רשות מקומית – עיריית הרצלייה + מ.מ. כפר שמריהו+מ.א חוף השרון.
 גוש 6673, חלקה 59.
 שטח החלקה 21,270 מ"ר. המספרים הישנים של החלקה 6673/5.

בעלויות					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1905/1999/1	07/02/1999	מכר ללא תמורה	גולדשטיין בנימין	ז.ת.	001332303
					החלק בכנס
					1410 / 12000
1905/1999/1	07/02/1999	מכר ללא תמורה	גולדשטיין אלישע	ז.ת.	052342888
					החלק בכנס
					1410 / 12000
1905/1999/1	07/02/1999	מכר ללא תמורה	גולדשטיין שמשון	ז.ת.	055444665
					החלק בכנס
					1410 / 12000
1905/1999/1	07/02/1999	מכר ללא תמורה	ביגר עפרה	ז.ת.	050500107
					החלק בכנס
					1410 / 12000
1905/1999/1	07/02/1999	מכר ללא תמורה	רוזן עליזה	ז.ת.	052588910
					החלק בכנס
					1410 / 12000
1905/1999/1	07/02/1999	מכר ללא תמורה	ישראלי ענת	ז.ת.	056480908
					החלק בכנס
					1410 / 12000
1905/1999/1	07/02/1999	מכר ללא תמורה	גור אסתר	ז.ת.	1254358
					החלק בכנס
					1770 / 12000
1905/1999/1	07/02/1999	מכר ללא תמורה	מרקוס ארנון	ז.ת.	2974418
					החלק בכנס
					177 / 12000
1905/1999/1	07/02/1999	מכר ללא תמורה	מרקוס ציונה	ז.ת.	1254374
					החלק בכנס
					1593 / 12000

8. מצב תכנוני:
מפת יעודי קרקע



מצב תכנוני מאתר עיריית הרצליה

הועדה המקומית לתכנון ובניה – הרצליה
טופס מידע לפי סעיף 119
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965

תאריך: 16/05/2021

גוש: 6673 חלקה: 59
שטח רשום: 21270.000 מ"ר

רשימת תכניות רלוונטיות לנתוני תכנון:

י.פ. תוקף	פרסום תוקף	פרסום הפקדה	שם תכנית	תכניות בתוקף
1461	04/07/1968	13/06/1963	תכנית כפר שמריהו	הר / 410 / א
852	08/06/1961	02/04/1959	ו.ב.ע. מקומית	הר / 253 / א
8688	12/02/2020		תכנית מתאר ארצית אחודה	תמא / 1
6077	15/04/2010	23/09/2004	תכנית מתאר מחוזית, מחוז תל-אביב	תממ / 5
5474	27/12/2005		תכנית מתאר ארצית משולבת לבניה פיתוח ושימור	תמא / 35
5079	30/05/2002		מתקני שידור קטנים וזעירים	תמא / 36

תכנית ראשית:

מתכנית: הר/410 / א

יעוד: חקלאי א'

נתוני תכנון עיקריים:

תכליות:

[מתכנית: הר/410 / א]

לעיבוד חקלאי בלבד.

10000 מ"ר [מתכנית: הר/410 / א] -

שטח מגרש מינימלי

10 מ' [מתכנית: הר/253 / א] -

קו בנין לחזית

5 מ' [מתכנית: הר/410 / א] -

קו בנין לחזית

10 מ' [מתכנית: הר/253 / א] -

קו בנין לצד

10 מ' [מתכנית: הר/253 / א] -

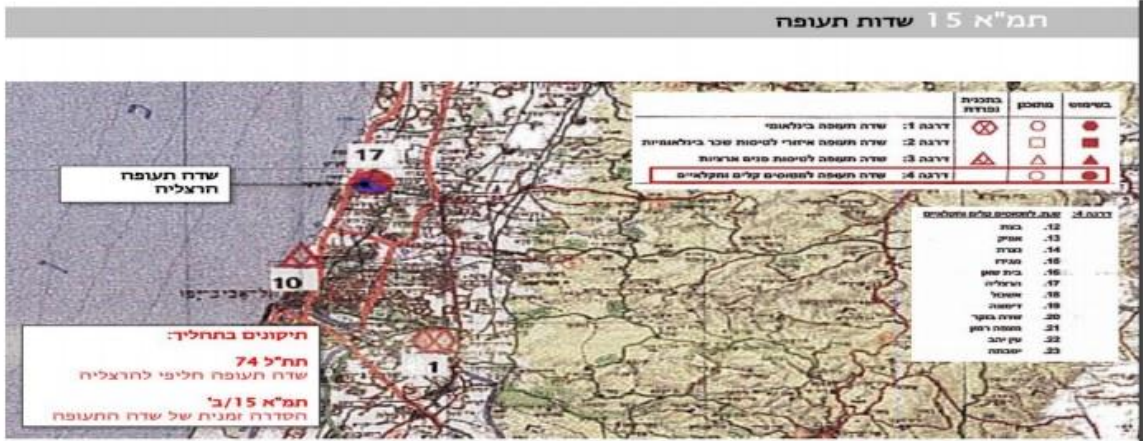
קו בנין לאחור

50 מ"ר [מתכנית: הר/253 / א] -

שטח מבני עזר/נספחים

לפי הדרוש למטרה חקלאית.

8.1 מצב תכנוני – תכניות קיימות:



8.2 מצב תכנוני בהליך:

תכניות בתהליך

1. תכנית מפורטת בתחום אג"מ השרון רע/2020 - שכונת מגורים במערב רעננה
2. רע/2021 - אזור תעסוקה רעננה מערב
3. רע/767 - מבואות רעננה - משען
4. יד התשעה



סטטוס: התכנית כפי שחופקדה

כ-16,000 יח"ד
 כ-74,000 מ"ר לתעסוקה
 כ-234 ד' תוספת שטחים למבני ציבור
 כ-204 תוספת שטחים לגנים שכונתיים
 כ-81 ד' תוספת שטחים לפארק רובעי



תכניות מתאר מחויבות 3, 5



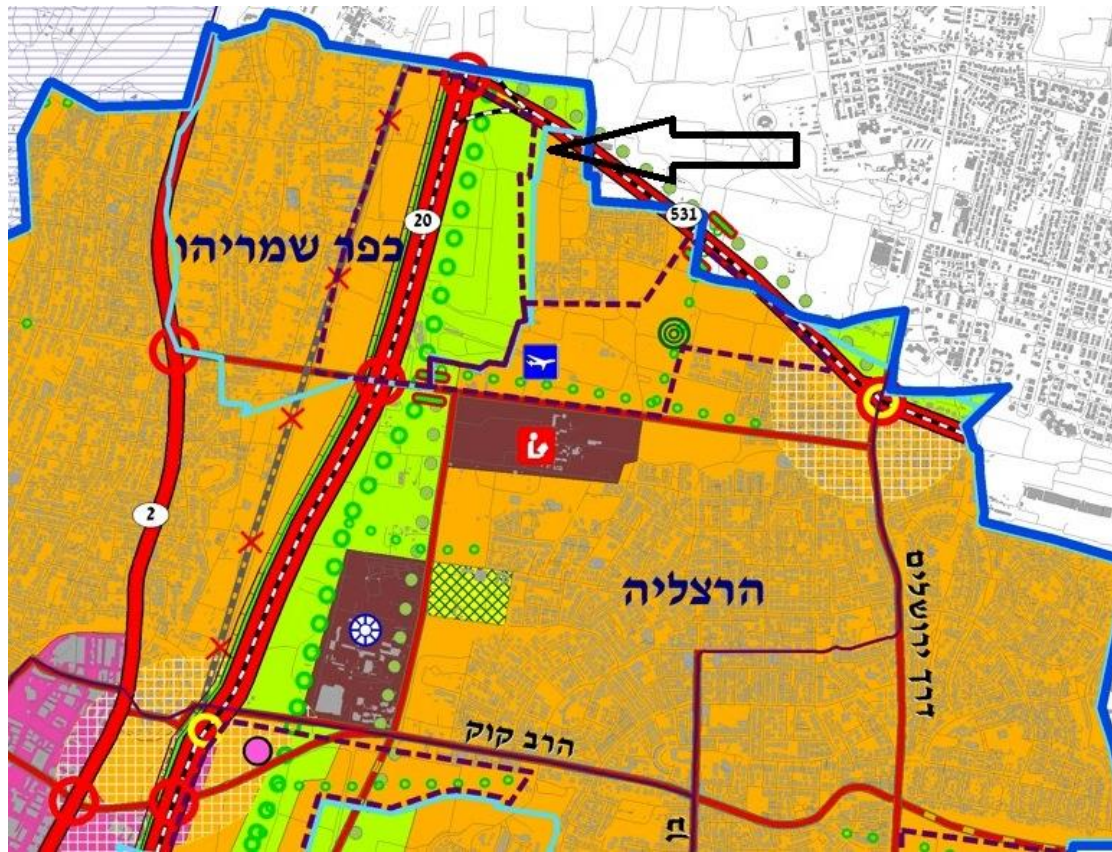
- 8.3 **תוכנית הר/312** פרסום תוקף ברשומות 30/06/55. העברת שטח ציבורי פתוח קיים.
- 8.4 **תוכנית הר/1914** פרסום תוקף ברשומות 09/11/95 י.פ. 4346 בניית קומת מרתף בבתי מגורים
- 8.6 **תוכנית הר/1993** פרסום תוקף ברשומות 14/12/99 י.פ. 4832. מטרת התכנית: קביעת הוראות בדבר בניית בריכות שחיה באזור מגורים.
- 8.7 **תוכנית הר/2000/א/1** פרסום תוקף ברשומות 23/01/03 י.פ. 5150. מטרת התכנית: שינוי ייעוד למגורים א' מוגבל מיוחד וקביעת הוראות בדבר אחוזי בניה מותרים.
- 8.8 **תוכנית הר/410** פרסום ביטול תוקף 23/01/64 י.פ. 1066

9 מצב תכנוני פרוגרמטבי – "מבוסס הנחה"



מבט כללי על ההצעה הזוכה (תכנון: פרחי צפריר אדריכלים)

תמ"מ 5 - פרסום לאישור בעיתונים תאריך 30/04/2010 :



ד. תכנית מתאר ארצית – ת.מ.א. 35 שינוי מספר 1 : אושרה על ידי הממשלה ביום 9.6.2016. החלטת ממשלה מספר 1515 בהתאם להוראות התכנית הקרקע מסווגת בייעוד – אזור מרקם עירוני ובהתאם ללוח מספר 1 לתקנון התכנית עולה כי הרצליה מסווגת בצפיפות בנייה מינימאלית של 14 יחידות לדונם. זאת ללא כל הגדרה לצפיפות מקסימלית.

תמ"ל 3006 : בהכנה 19/02/19

תכנית תמל/3006 - הרובע הצפוני הרצליה תכנית מועדפת לדיור מכילה הוראות של תכנית מפורטת:לא

מטרות:

הקמת רובע עירוני חדש, אינטנסיבי ומעורב שימושים, מוטה תחבורה ציבורית, הליכה ורכיבה על אופניים, בצפון הרצליה, וכן הקמת שכונת מגורים בבניה צמודת קרקע בעתודות הקרקע המזרחיות של כפר שמריהו. בשני המתחמים סה"כ 10,000 יחידות דיור ו-700 יחידות דיור מוגן, שימושי מסחר ותעסוקה, מסוף אוטובוסים ושטחים ציבוריים פתוחים ובנויים.

עיקרי ההוראות:

1. קביעת מגרשים להקמת מגורים (כ-10,000 יח"ד), מסחר ותעסוקה (כ-80,000 מ"ר), דיור מוגן (700 יחידות), מסוף תחבורה וחניון לילה לאוטובוסים, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, שדרות, כיכרות ורחובות עירוניים.
2. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה
3. קביעת מספר קומות או גובה המבנים

הרובע הצפוני היא שכונה חדשה בצפון הרצליה שמהווה למעשה רובע מגורים חדש באזור.

תכנית הרובע הצפוני כוללת תוספת של כ-10,300 יחידות דיור חדשות, המתוכננת לצד "קריית המסלול", תכנית ותמ"ל חדשה המקודמת במקביל וכוללת 1,650 יח"ד ולצד שתי שכונות ותיקות – גן רש"ל ונחלת עדה שנמצאות

בלב התכנית החדשה אך אינן כלולות בה. תכנית זו מקודמת במקביל לתכנית המתאר המקומית של הרצליה (בשלבי הכנה), תכנית הר/2530 (504-0336685)

שקובעת תוספת של כ-7,000 יח"ד בלבד לרובע.

הוראות התכנית מייעדות 20% מהדירות לדיור בר השגה, כלומר דירות קטנות יותר. כמו כן כוללת התכנית דיור מוגן, מסחר ומשרדים, מבני ציבור ושטחים פתוחים.

הנספח הפרוגרמטי מציג את הדרישות והמעניים לצורכי ציבור ושטחים פתוחים לטובת השכונה החדשה.

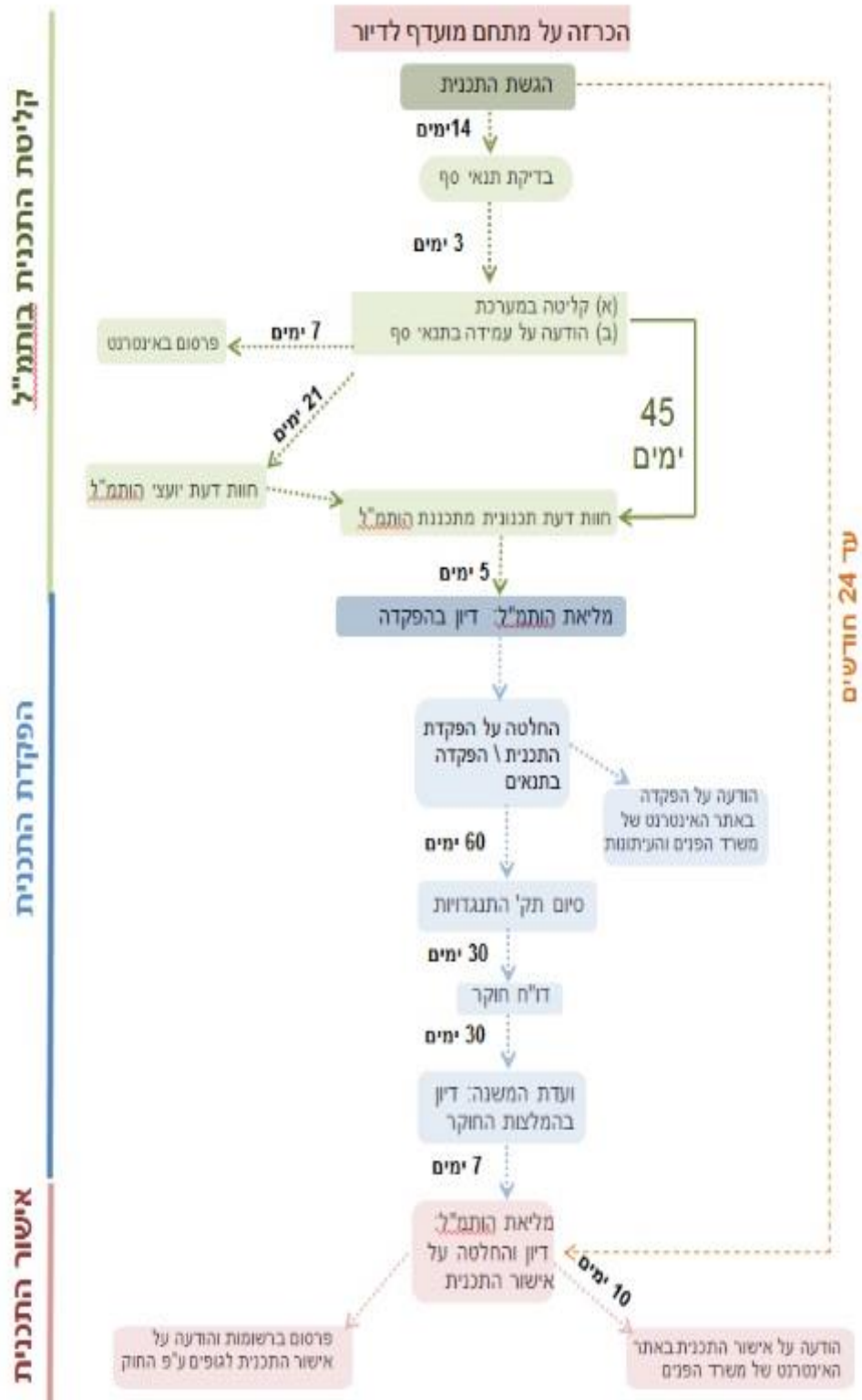
תהליכי עבודה

מרגע ההכרזה על המתחם ועד לאישור תכנית על ידי הועדה, מתחלקת העבודה לשני שלבים. השלב הראשון, הקרוי השלב הקדם סטטוטורי, מתחיל מיד לאחר ההכרזה בקבינט הדיור ועוסק בגיבוש התכנית. בשלב זה מתבצעת סדרה של ישיבות תיאום ורצף של פגישות עבודה מול צוותי התכנון והרשויות המקומיות. שבמהלכן עורך צוות הותמ"ל ליווי ובקרה לתהליכי התכנון ונקבעים אבני דרך ולוחות זמנים. הליך זה נדרש על מנת להכין את התכנית ולקדמה עם הגופים השונים, ולאתר חסמים הדורשים טיפול על מנת שהתכנית תגיע לדיון בוועדה בתיאום מיטבי עם כלל הגורמים. לאחר סיום שלב זה, מוגשת התכנית אל הועדה לצורך דיון בה, בהתאם לתהליך הסטטוטורי הקבוע בחוק⁸.



⁸ סדרי העבודה נגישים לציבור באתר מנהל התכנון בכחובת <http://www.iplan.gov.il>

תהליך העבודה בותמ"ל



החלקה נכללת בהחלטה מספר דר/238 של ועדת שרים לענייני תכנון, בנייה מקרקעין ודיור ("קבינט הדיור") מיום 31.12.2018 אשר צורפה לפרוטוקול החלטות הממשלה וקבלה תוקף של החלטת ממשלה ביום 17.1.2019 ומספרה הוא 4474 (דר/238)



החלטות ממשלה

הכרזה על מתחם מועדף לדיור: "הרצליה - רובע צפוני" ותיקון הכרזה לגבי מתחם "אשדוד - קריית חלוצים"

מספר החלטה: 4474

ממשלה: הממשלה ה-34, בנימין נתניהו
תאריך פרסום: 17.01.2019

יחידה: מזכירות הממשלה
ועדות שרים: ועדת שרים לענייני מקרקעין, בנייה ודיור

החלטה מספר דר/238 של ועדת שרים לענייני תכנון, בנייה מקרקעין ודיור ("קבינט הדיור") מיום 31.12.2018 אשר צורפה לפרוטוקול החלטות הממשלה וקבלה תוקף של החלטת ממשלה ביום 17.01.2019 ומספרה הוא 4474 (דר/238)
נושא ההחלטה:

הכרזה על מתחם מועדף לדיור: "הרצליה - רובע צפוני" ותיקון הכרזה לגבי מתחם "אשדוד - קריית חלוצים"

מחליטים:

1. להכריז, על פי סעיף 3(א)(4) לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014 (להלן - החוק) ובהמלצת הצוות המייעץ הנמצאת באתר המעטפה של מזכירות הממשלה, על המתחם אשר יפורט להלן כמתחם מועדף לדיור, כמשמעותו בסעיף 3 לחוק.
להלן מתחם להכרזה במסלול קרקע פרטית מרובת בעלים:
היקף יחידות הדיור המוזכר להלן ביחס למתחם הינו היקף מוצע בלבד, אשר הוצע על ידי מגיש הבקשה על מנת לבחון עמידה בתנאי סף, והוא אינו מחייב. במסגרת הליכי התכנון ייקבע היקף יחידות הדיור, וכן ייעודים ושימושים אחרים במתחם.

הרצליה - רובע צפוני - המתחם יתוכנן ויוגש על-ידי רמ"י. גודל המתחם הוא כ-2,160 דונם והיקף יחידות הדיור המוצע במתחם ייקבע במהלך התכנון אך לא יקטן מהמינימום הנדרש על פי החוק.

2. לאשר תיקוני הכרזה בהתאם לסעיף 3 כמפורט להלן:
אשדוד - קריית חלוצים - לתקן את החלטת הממשלה מס' 3234 (דר/162) מיום 7.12.2017 כך שהמתחם יורחב לכ-3,100 דונם ויכלול הוספת 1600 יחידות דיור על מנת לאפשר תכנון וגמישות מיטביים וכן מתן פתרון קצה סטטוטורי למט"ש אשדוד.

גם לאחר התיקון יעמוד מתחם זה בהוראות סעיף 3(א)1 לחוק ויכלול קרקע שעיקרה מקרקעי ישראל.

3. להלן מיקום הפרויקטים אשר צוינו לעיל:

קואורדינטות Y	קואורדינטות X	שם הפרויקט	יישוב
676826	184380	רובע צפוני	הרצליה
635737	168988	קריית חלוצים	אשדוד

4. גבולות המתחמים יהיו כמצוין בחוות דעת מנהלת מינהל התכנון ובחוות דעת מתכנתת הותמ"ל, הנמצאות באתר המעטפה של מזכירות הממשלה. בעת הכנת התוכניות תהיה הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור רשאית לעשות את אלה:
1) להתאים את הגבולות המדויקים של המתחמים למצב הקרקע ולצרכים התכנוניים, ובלבד שלא יהיה בכך שינוי מהותי בגבולות המתחמים.
2) להרחיב את שטח המתחמים מעבר לשטח שהוכרז, כך שיכללו שטחים הנדרשים לשמש בעיקר את יחידות הדיור במתחמים, בהיקף הנדרש לצורך יישום מיטבי של התוכניות, ובלבד ששטח ההרחבה אינו עולה על 20% מגודל המתחמים שהוכרזו.

החלקה נכללת בצו לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת השעה) (הכרזה על מתחם מועדף לדיור הרצליה – רובע צפוני) התשע"ט-2019-000414-02-2019-801. קובץ תקנות 8224 https://www.nevo.co.il/law_word/law06/tak-8224.pdf

החלקה נכללת בתמ"ל 3006 להקמת רובע עירוני חדש, אינטנסיבי ומעורב שימושים, מוטה תחבורה, וכן

צו לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה) (הכרזה על מתחם מועדף לדיור – הרצליה – רובע צפוני), התשע"ט-2019

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3(א) לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014, ובהמלצת הצוות המייעץ במשמעותו בסעיף 3(ד) לחוק, מכריזה ועדת השרים שמונתה על ידי הממשלה לעניין זה, לאמור:

1. מתחם מועדף לדיור – המתחם הרצליה – רובע צפוני המתואר בצו זה (להלן – המתחם), מוכרז בזה מתחם מועדף לדיור.
2. גודל המתחם, מיקומו וגבולותיו – גודלו של המתחם הוא כ-2,160 דונם, מיקומו בתחום מחוז תל אביב ומחוז המרכז; המתחם מצוי בתחום השיפוט של הרשויות המקומיות הרצליה ורעננה והמועצה המקומית כפר שמריהו, צפונית לרחובות הכריגדה היהודית ומנחם בגין בהרצליה ורחוב המעפילים בכפר שמריהו, מזרחית לשכונת יד התשעה בהרצליה, מערבית לכפר שמריהו ודרומית לכביש 531; גבולותיו הם כמסומן במפה שהעתקים ממנה מופקדים לעיון הציבור במשרדי הוועדה למתחמים מועדפים לדיור במשרד האוצר, רח' בית הדפוס 12 ירושלים, במשרדי הוועדות המחוזיות לתכנון ולבנייה מחוז תל אביב ומחוז המרכז ובמשרדי הרשויות המקומיות האמורות.
3. פירוט נושים וחלקות במתחם – המתחם כולל את הנושים והחלקות האלה:

נוש	חלקות בשלמותן	חלקות בחלקן
6663	1 - 5, 17, 18, 58, 59, 63, 96 - 100, 202 - 210, 207, 219, 287, 288, 306, 310, 312, 314, 315, 318, 338, 340, 342, 344, 345	335, 209
6664	2, 3, 9, 11, 15, 19, 21, 45, 49, 63, 64, 69, 72, 74, 77, 78, 84, 85, 88, 94, 95, 105, 106	46, 47, 50, 55, 62, 66, 67, 76, 79, 83, 92, 93, 97, 98, 103, 104
6665	6, 7, 16, 21, 249, 266, 318, 319, 321, 323, 326, 328, 330, 332, 334, 336, 338, 340, 342, 344, 346, 348, 350, 352, 356, 358, 359, 360, 361, 377, 474, 475	10 - 13, 28, 31, 36, 56, 351, 362 - 419, 418, 365
6671	61, 66, 71, 76, 77, 82, 83, 88, 91, 92	
6672	10, 12, 18, 22, 24, 28, 30, 33, 44, 47, 48, 98, 111, 114, 117, 124, 98, 111, 211, 210, 213, 215, 222, 224, 226, 228, 230, 235	32, 170, 207
6673	10, 52, 59, 61, 76, 79, 85, 102, 104, 119, 121, 123, 125, 127, 129, 131, 133, 135, 137, 138, 140, 142, 144, 146, 147, 149, 151, 156	154, 155, 157 - 159
6674	53, 54, 61, 62, 68 - 70, 104	82, 102
7648	35 - 39, 62, 97, 130, 145, 147, 150, 154, 160, 168, 180	
7650	399, 402, 405, 408	
7927		50

י"ד באייר התשע"ט (19 במאי 2019) (חמ 4988-3)

משה כחלון
שר האוצר

יושב ראש ועדת השרים לענייני הדיור

¹ ס"ח התשע"ד, עמ' 750; התשע"ז, עמ' 1164.

החלקה נכללת בתמ"ל 3006 להקמת רובע עירוני חדש, אינטנסיבי ומעורב שימושים, מוטה תחבורה, וכן הקמת שכונת מגורים בבניה צמודת קרקע בעתודות הקרקע המזרחיות של כפר שמריהו. להערכתך עד להשלמת הליכי התכנון ופינוי שדה התעופה, תהליכים שיכולים להתקיים במקביל יידרש פרק זמן ע"פ לוחות הזמנים של הוותמ"ל, בשני המתחמים סה"כ 10,000 יחידות דיור ו-700 יחידות דיור מוגן, שימושי מסחר ותעסוקה, מסוף אוטובוסים ושטחים ציבוריים פתוחים ובנויים

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV4.aspx?tid=4>

קובץ	תאריך יצירה במערכת	תחולה	תיאור המסמך	סוג המסמך
	11/01/2022	מח"ב	הוראות התכנית	הוראות התכנית
	11/01/2022	מח"ב	תשריט מצב מוצע - תשריט מצב מוצע	תשריט התכנית
	11/01/2022	מח"ב	תשריט מצב מוצע - תשריט מצב מוצע - הגדלה - גיליון מספר 2 מתוך 3	תשריט התכנית
	11/01/2022	מח"ב	תשריט מצב מוצע - תשריט מצב מוצע - הגדלה - גיליון מספר 3 מתוך 3	תשריט התכנית
	11/01/2022	מח"ב	תשריט מצב מוצע - תשריט מצב מוצע - הגדלה - גיליון מספר 1 מתוך 3	תשריט התכנית
	26/03/2020	מנחה	דו"ח סביבה - מסמך סביבתי	נספחים
	26/03/2020	מנחה	דו"ח סביבה - מסמך סביבתי, נספח א' - הנחיות למסמך סביבתי	נספחים
	26/03/2020	מנחה	דו"ח סביבה - מסמך סביבתי, נספח ב' - סקר היסטורי, קריית המסלול	נספחים
	26/03/2020	מנחה	דו"ח סביבה - מסמך סביבתי, נספח ג' - סקר היסטורי כפר שמריהו מזרח, חלק א	נספחים
	26/03/2020	מנחה	דו"ח סביבה - מסמך סביבתי, נספח ג' - סקר היסטורי כפר שמריהו מזרח, חלק ב	נספחים
	25/03/2020	מנחה	דו"ח סביבה - מסמך סביבתי, נספח ד' - כרטיס אתר מבנה באר	נספחים
	26/03/2020	מנחה	דו"ח סביבה - מסמך סביבתי, נספח ה' - תיק תיעוד שדה התעופה הרצליה	נספחים
	10/01/2022	מנחה	דו"ח סביבה - מסמך סביבתי, נספח ו' - חוות דעת איכות אויר	נספחים
	05/04/2020	מנחה	מים - פרשה טכנית מים וביוב	נספחים
	03/05/2020	מח"ב	טבלאות איזון והקצאה	נספחים
	25/03/2020	מנחה	סביבה ונוף - נספח נופי הנחיות כתובות	נספחים
	25/03/2020	מנחה	סקר סיימי - סקר סיכוני רעידות אדמה	נספחים
	25/03/2020	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור - פרוגרמה לשטחי ציבור	נספחים
	05/04/2020	מנחה	ניהול מי נגר - פרשה טכנית ניהול מי נגר	נספחים
	25/03/2020	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות - בחינת השלכות תחבורתיות	נספחים
	25/03/2020	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות - חשמל - הנחיות כתובות	נספחים
	11/01/2022	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות - מצגת שינויים מוצעים	נספחים
	31/03/2020	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות - נספח חברתי כלכלי	נספחים
	10/01/2022	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות - סקר היסטורי, חלק 1	נספחים
	10/01/2022	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות - סקר היסטורי, חלק 2	נספחים
	10/01/2022	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות - סקר היסטורי, חלק 3	נספחים
	10/01/2022	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות - סקר היסטורי, נספח 1 - מפת בעליות	נספחים
	10/01/2022	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות - סקר היסטורי, נספח 2 - תכנית תשתיות	נספחים
	10/01/2022	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות - סקר היסטורי, נספח 3 - סקרים קודמים	נספחים
	10/01/2022	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות - סקר היסטורי, נספח 4 - תכניות היסטוריות	נספחים
	10/01/2022	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות - סקר היסטורי, נספח 5 - בדיקות איטמות	נספחים
	10/01/2022	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות - סקר היסטורי, נספח 6 - בניי	נספחים

נתונים כמותיים | מגורים, בניה חדשה בלבד

צפיפות נטו ממוצעת	סה"כ יח"ד מוצעות	סה"כ שטח מגרשים	הרובע הצפוני
כ-41 יח"ד / ד' נטו	כ-6,050 יח"ד	כ-147 ד' מגורים ד'	לא כולל חשכונות הקיימות לא כולל קריית המסלול
כ-34 יח"ד / ד' נטו	כ-3,250 יח"ד	כ-95 ד' מגורים ג'	
כ-21 יח"ד / ד' נטו	כ-700 יח"ד	כ-33 ד' מעורב	
כ-39 יח"ד / ד' נטו	כ-700 יח"ד	כ-18 ד' דיור מיוחד	
כ-36 יח"ד / ד' נטו	כ-10,000 יח"ד + 700 דיור מוגן	סה"כ כ-275 ד' + 18 ד' דיור מיוחד	
כ-5 יח"ד / ד' נטו	כ-280 יח"ד	כ-56 ד' מגורים א'	כפר שמריהו
כ-31 יח"ד / ד' נטו	כ-10,280 יח"ד + 700 דיור מוגן	כ-331 ד'	סה"כ

* מתחם צפוני 172 יח"ד | מתחם דרומי 114 יח"ד - (57 מגרשי גן גג)
 ** לפי הר/2295 - מתחם צפוני 88 יח"ד | מתחם דרומי 169 יח"ד





פרחי-צפריר אדריכלים | חושן | רשות סקרקעי ישראל

אחוז %		שטח (ד')	ייעד
19%	416		
4.31%		95	מגורים ב
6.70%		147	מגורים ד
0.84%		18	דיור מיוחד
1.50%		33	מגורים, מסחר ותעסוקה
1.75%		38	תעסוקה
1.27%		28	תעסוקה ותחבורה
0.04%		1	מסחר
0.14%		3	מתקנים הנדסיים
8.85%		194	מבנים ומוסדות ציבור
13.55%		298	שטח ציבורי פתוח
0.03%		1	פרטי פתוח
0.39%		8	כיכר עירונית
0.26%		6	שביל
0.71%		16	בית קברות
0.41%		9	שטחים פתוחים ומבני ציבור
19.40%		426	דרכים
63%	1,377		סה"כ פיתוח עירוני
37%	821	475	פארק / גן ציבורי
		346	יעוד על פי תכנית אחרת
100%	2,198		סה"כ



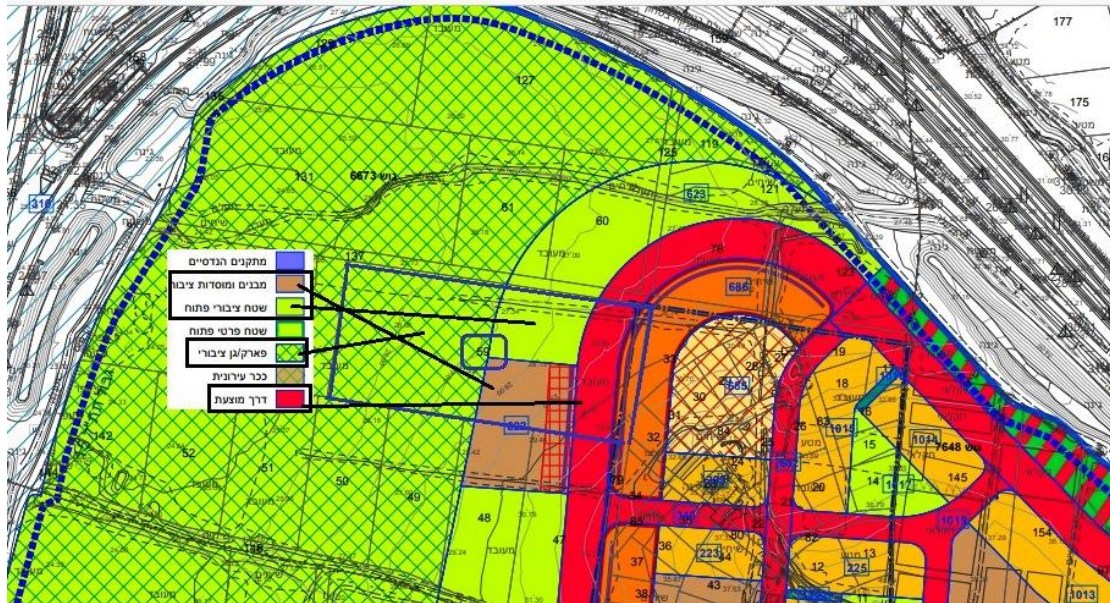
פרחי-צפריר אדריכלים | חושן | רשות סקרקעי ישראל

הצעה זוכת פרס ראשון בתחרות אדריכלים









תכנית מס': תמל/ 3006 - שם התכנית: הרובע הצפוני הרצליה

שטח ציבורי פתוח

1. פארק שכונתי וגינה ציבורית
2. מבנים לרווחת המשתמשים בפארק, לרבות קיוסק, מסעדה, בית קפה, שירותים ציבוריים וכיו"ב
3. מתקנים נדרשים לשהייה ופעילות ספורט פנאי ונופש, לרבות מצללות.
4. מבנים לטובת תחזוקת הפארק, לרבות אחסנת כלים וציוד.
5. מתקנים הנדסיים וכן מתקני ויסות / השהיה/ איגום למי נגר

הוראות

בינוי ו/או פיתוח

1. גובה המבנים לא יעלה על קומה אחת, ושטח כל מבנה לא יעלה על 100 מ"ר.
2. מתקנים הנדסיים יוקמו בתת הקרקע בלבד למעט תחנות השנאה. מתקני תשתית ומערכות נלוות כגון מדרגות גישה, פירי אוורור וכו' יוסתרו ככל הניתן באמצעות שילובם בטופוגרפיה טבעית או מלאכותית ו/או הסתרתם על ידי גיטון ונטיעות.
3. תאי השטח הגובלים בדרך מנחס בגין ישמשו לטובת פיתוח ציר ירוק לאורך רחוב הבריגדה / בגין. בתאי שטח אלו יושם דגש על תנאי הליכה ורכיבה על אופניים נוחים, מוצלים ובטוחים.
4. תאי שטח הגובלים בפארק העירוני יכללו פיתוח טיילת היקפית למטרות פנאי, נופש וספורט. הטיילת תפותח במקביל לרחוב ההיקפי, ותבטיח מפגש נגיש להולכי רגל ולרוכבי אופניים בכל אחת מהצמתים בהם רחובות הרובע נפגשים עם הרחוב ההיקפי.

נושא הישיבה: סיכום ישיבת שולחן עגול תמל/ 3006 – הרובע הצפוני הרצליה מיום 5.12.19

הישיבה התקיימה במשרדי הותמ"ל, בית השנהב, ירושלים

התייחסות מתכננת הותמ"ל וסיכום הדיון הודתה לצוות התכנון ולמשתתפים על הדיון הפורה והתייחסה לחלק מההערות כדלקמן: לעניין טענת העירייה כי לא שותפה בדיונים להכנת התכנית, העירה כי כל תכנית בותמ"ל מקודמת בשיתוף פעולה מלא עם הרשות 9 - המקומית, אלא אם הרשות המקומית בוחרת ביוזמתה להדיר רגליה מתהליך העבודה. הביעה תקווה לשיתוף פעולה מלא מעתה והלאה; לעניין הערת נציגת משרד הפנים מדגישה כי שינוי גבולות שיפוט והסכמי חלוקת הכנסות מהווים מהלך מקביל שאינו מונע את המשך תהליך התכנון; לעניין התנגדות נציג החברה להגנת הטבע לבניה צמודת קרקע ממערב לכביש 20, ציינה כי כפי שסוכם עם ראש מועצת כפר שמריהו, במתחם זה יוצע דיור מוגן, דיור סיעודי ושטחים למבני ציבור. התכנית שהוצגה טרם עודכנה בהתאם לסיכום זה; הבהירה לנציגי קצא"א ותש"ן כי התכנית אינה מציעה סלילת דרכים חדשות החוצות את קווי התשתית ומדובר בדרכים קיימות. לכן לא רואה מקום לבצע סקר סיכונים. ככל שתוצע חציה של קווי התשתית יוטמע סעיף תיאום בהוראות התכנית; בהתייחס למיקום תחנות המטרו – סבורה כי לא נעשה די בבחינת התאמת מיקום התחנות אל מול פוטנציאל הפיתוח של המתחם וצרכיו. מבקשת לבחון יחד עם נת"ע והות"ל את פריסת התחנות באזור באופן שישרת בצורה הטובה את מוקדי הפיתוח במרחב; לעניין התשתיות – סוגיית הביוב ידועה ומטופלת על ידי הגורמים הבכירים ביותר בממשלה. הנושא ידון בשבוע הבא אצל מנכ"לית מנהל התכנון וכן בטיפולו הישיר של יו"ר הותמ"ל. לעניין הניקוז – רמ"י אמנם מקדמת תכנית אב רחבה אולם חשוב להדגיש כי התכנית פותרת את צרכי הניקוז שלה בעצם הכללת שטח הפארק בתחומה. לעניין ההערה כנגד הכללת הפארק במתחם איחוד וחלוקה - לא זו בלבד שהפארק ישרת את תושבי השכונה, הוא גם נדרש באופן ישיר כאמור כדי לקלוט את עודפי הנגר מתחומה. לעניין אספקת החשמל – חברת החשמל לא הציפה בהתייחסותה לתכנית בעיה כלשהי באספקת החשמל או בצורך לשמירת קרקע עבור תחמ"ש. מבקשת מהעירייה לשלוח נתונים תומכים בטענותיה בנושא. לעניין כמות יחידות הדיור – מבינה את חשש העירייה ותושבי השכונות המבקשים לשמר על אופיין הכפרי, אולם אין לקשור זאת עם בעיית התשתיות, אשר כך או אחרת יש להביא לפתרונה בהקדם וזאת במנותק משאלת כמות יחידות הדיור. סבורה כי הצפיפות המוצעת בתכנית מאוזנת, ומקבלת בעניין זה את עמדת הגופים הירוקים ורמ"י כי מדובר בקרקע באזור ביקוש בקרבת מערכות הסעת המונים ושיש להביא לניצולה באופן יעיל. יחד עם זאת הביעה נכונות לבחון בצורה מעמיקה ומפורטת את הממשק שבין השכונות הקיימות למתחם כדי להבין משמעויות בנושא הצללה, ודרכים לשימור אופי החיים בשכונות

דברי הסבר לתכנית

התכנית מהווה מסגרת תכנונית להקמת רובע עירוני חדש בעתודות הקרקע הצפונית של הרצליה וכפר שמריהו, ובין היתר בתחום שדה התעופה הרצליה המתפנה.

שטח התכנית כ-2,200 ד', והיא גובלת ברחוב הבריגדה היהודית מדרום, כביש 531 בצפון, שכונית יד התשעה וכפר שמריהו במערב. התכנית כוללת את המרחב העוטף את השכונות הקיימות גן רש"ל ונחלת עדה, ואת שטח תוכנית תמ"ל 1083 "קריית המסלול", שדה התעופה המתפנה, שקודמה כנגזרת של תכנית "הרובע הצפוני" ואושרה לאחרונה.

עקרונות לתכנון המוצע ברובע הצפוני של הרצליה

- המשך טבעי ורציף לעיר הקיימת: הרובע יוצר מארג רציף של רחובות עירוניים בהמשכם של המרקמים הוותיקים של הרצליה והרחובות הקיימים בשכונות נחלת עדה וגן רש"ל. המרחב הציבורי של הרובע נקשר צפונה לרעננה ומערבה לכפר שמריהו בגשרים מעל כביש 531 ונתיבי אילון.
- הולך הרגל בעדיפות ראשונה: רחובות הרובע מתוכננים עם דגש על עידוד ההליכה ברגל והרכיבה על אופניים, וכן מתן עדיפות לתחבורה ציבורית ברחובות הראשיים. שלד הרובע נשען על שתי שדרות הולכי רגל רחבות, ואת מארג הרחובות משלימה רשת שבילי הולכי רגל המעשרה את המרחב הציבורי.
- פיתוח מוטת תחבורה ציבורית: הרובע נשען על אמצעי תחבורה ציבורית עתירי נוסעים כגון תחנת הרכבת רעננה מערב, תחנות המטרו המתוכננות בו, ונתיבי פרויקט "מהיר לעיר" בשדרות ירושלים. בשל כך, הרובע תוכנן במתכונת פיתוח מוטת תחבורה ציבורית, ומציג בינוי גבוה, צפוף ומעורב שימושים סביב תחנות התחבורה הציבורית, ובניה מרקמית נמוכה בשכונות המרוחקות יותר. לאורך הרחובות הראשיים חזיתות מסחריות להעשרת הפעילות במרחב הציבורי.
- שילוב במערכת הפארקים העירוניים: הרובע כולל פארק רחב ידיים בדופנו המערבית, שנקשר למערכת הפארקים העירוניים מצפון (אזור נופש מטרופוליני רעננה המתוכנן) ומדרום (פארק הרצליה הקיים). בתחום הפארק תתאפשר הסטת קו מתח עליון, הקמת תחנת שאיבה לביווב וקידוח נוסף למי תהום.
- שימור נכסי מורשת: התוכנית כוללת שימור של נכסי מורשת נופיים ובנויים, ובניהם חורשות איקליפטוסים, שדרות ברושים, מגדלי מים ועוד.
- היקפי הבניה המוצעת: סך יחידות הדיור בתחום התכנית כ-10,200 יח"ד ובנוסף 600 יחידות דיור מוגן. עוד כוללת התכנית כ-436,000 מ"ר בנוי על קרקעי למסחר ולתעסוקה. הצפיפות הממוצעת בתחום התכנית כ-36.6 יח"ד / ד' נטו.

העקרונות לתכנון המוצע במתחם כפר שמריהו ממערב לכביש 20:

- ניצול הקרקע שהתפתחה בעקבות הסטת המסילה מזרחה במסגרת פרויקט נתיבי איילון לטובת הרחבת היישוב.
- קביעת תאי שטח ביעוד דיור מוגן בהיקף 600 יחידות לטובת אוכלוסיה בוגרת, וכן שטחים לצרכי ציבור.
- שמירה והגנה על שלולית החורף הקיימת כנכס טבע ערכי.
- חיבור כפר שמריהו בכלל והבינוי החדש בפרט אל הפארק העירוני והרובע הצפוני הרצליה ממזרח לכביש מס' 20 על ידי קביעת שני גשרים להולכי רגל ולרכבי אופניים.
- פיתוח פארק ליניארי לאורך נחל רשפון ותוואי המסילה הישן.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

10 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 היוון 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 ההשוואה שהיא המדויקת ביותר והמועדפת על פי הפסיקה.

11 עסקאות השוואה לדירות חדשות בהרצלייה :

א. אלוף יגאל אלון 40 : נמכרה בינואר 2018 דירת מגורים בת 5 חדרים. בשטח 130 מ"ר ברוטו. קומה 5 מתוך 8. שנת בנייה 2018. בבניין 29 דירות. מחיר 3,000,000 ₪ (שהם 23,000 ₪ למ"ר).

ב. חובות הלבבות 4 : נמכרה בינואר 2018 דירה בת 5 חדרים, שטח ברוטו 117 מ"ר, קומה 4 מתוך 7. בבניין 17 דירות. שנת בנייה 2016. מחיר 2,835,850 ₪ (שהם כ- 24,300 ₪ למ"ר).

ג. דורי 1 : נמכרה בינואר 2018 דירה בת 5 חדרים, שטח 126 מ"ר, קומה 4 מתוך 4. בבניין 29 דירות. שנת בנייה 2017. מחיר 4,380,000 ₪ (שהם 34,760 ₪ למ"ר).

ד. משה שמיר 10 : נמכרה בינואר 2018 דירה בת 4 חדרים, שטח 112 מ"ר, קומת קרקע מתוך 4 קומות. בבניין 9 דירות. שנת בנייה 2018. מחיר 3,612,000 ₪ (שהם כ- 32,250 ₪ למ"ר).

ה. משה שמיר 10 : נמכרה בפברואר 2018 דירה בת 4 חדרים, שטח 111 מ"ר, קומת קרקע מתוך 4 קומות. בבניין 9 דירות. שנת בנייה 2018. מחיר 3,550,000 ₪ (שהם כ- 32,000 ₪ למ"ר).

הלכת אירני : העיקרון המנחה לצורך השומה הינו על פי האמור בהלכת אירני ועל פי סעי' 122 (1) ו- 122 (2) לחוק התכנון והבנייה 1. כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה 2. שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים

שנוצרו על ידי החלוקה יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים
א. איחוד וחלוקה לפי תקן 15 של השמאי הממשלתי הראשי: על פי תכנית איזון שערך השמאי אחיקם ביתן בקרקע בנווה זמר (רע 2015) שווי הקרקע במצב הקודם הינו כקרקע חקלאית עם פוטנציאל לבניה בהתחשב בקיום בארות, דרכים חקלאיות והמיקום של החלקות ביחס לשימושים המוצעים בתכנית. שווי מ"ר חקלאי חושב בסך של 000,1 ש"ח למ"ר המגלם את שווי הקרקע כאשר היא כוללת פוטנציאל כללי להפשרה לפי תמ"מ 21/3. דרכים חקלאיות חושבו לפי מקדם שווי 60% משווי קרקע חקלאיות "רגילה". שטחים חקלאיים הכוללים בארות מים חושבו לפי מקדם של 5.1. חלקות אשר בוצעה מהן הפקעה בעבר קיבלו בלוח האיזון מקדם המשקף את שווין הגבוהה יותר בשל היכולת המצומצמת יותר להפקיע ללא תשלום פי צויים. לא מובא בחשבון שווי מחוברים על המקרקעין לפי דרישת התקן.

12 גורמים ושיקולים:

- א. **מיקום:** הקרקע נמצאת צפון מערב לשכונת נחלת עדה. האזור כלול בשטח שלגביו נערכה תחרות לתכנון מתחם "הרצלייה צפון".
- ב. **מצב משפטי:** הקרקע רשומה בטאבו בבעלות פרטית. מצב עדיף לאין שיעור על בעלות גופי רשות המקרקעין. היות ואין צורך בתשלום דמי הסכמה או דמי היתר כל שהם לרשות המקרקעין.
- ג. **מצב תכנוני קיים:** הנכס מיועד בחלקו לאזור חקלאי א' המתיר בנייה של 3 יחידות צמוד קרקע בחלקות בשטח של 4 דונם ומעלה ובחלקו אזור מגבלות בניה.
- ד. **מצב תכנוני מצופה:** תכנית תמ"ל/3006 שעל פיה השטחים מיועדים לאזור לבניה חלקם שצ"פ, דרך ושביל
- ה. **הפקעות:** על פי החוק מותר להפקיע עד 40% ללא תשלום פיצויים. אני מעריך שההפקעה תהיה גבוהה יותר והפיצוי יינתן בציפוף של יחידות הדיור.
- ו. **משך הזמן למימוש התכנית:** להערכתך עד להשלמת הליכי התכנון יידרש פרק זמן ע"פ לוחות הזמנים של הותמ"ל בהנחה שלא יוצצו קשיים לא צפויים, לתכנית תמ"ל/3006 החלה על מגרש שומה זאת וע"פ לוחות הזמנים של הותמ"ל.
- ז. האפשרות ומידת הסיכון בכך שהתכנית לא תתממש: הסיכון כי התכנית תבוטל והקרקע תשאר במצבה כאזור חקלאי א' הוא קטן.
- ח. היטל השבחה: בגין תכניות משביחות לקרקע ככל שיאושרו תגבה הוועדה המקומית לתכנון ובנייה היטל השבחה בשיעור של 50% משווי הקרקע המהווה 15% משווי קרקע.
- ט. **היות והחלקה נכללת בתחומי קו כחול:** אציין, כי החלקה בשלמותה נכללת בתוך תחומי קו כחול גבול תכנית תמל/3006 המיועדת לשינוי ייעוד.

חישוב שווי הנכס על פי תקן 22 :

ערכתי את החישוב לפי שווי של 47 מ"ר קרקע בתכנית. זכויות הבניה בחלקה הינם לאחר הפקעה, היטל השבחה להערכתי בסדר גודל של 15% משווי מאושר, ותיתכן סטיית בצ"מ 10% זכויות הבניה בתכנית תמ"ל 3006 ע"פ נתוני התכנית הינם למגורים, מסחר ותעסוקה, זכויות הבניה ל-47 מ"ר קרקע אקוויולנטי לכ-100 מ"ר לבניה.

להלן טבלת תחשיב שווי קרקע ורווח יזמי לפי 100 מ"ר זכויות בניה במגרש למגורים, מסחר

ותעסוקה במגרש בגוש 6673 חלקה 59:

סך שטח החלקה בתכנית 21,270 מ"ר,

מחיר	סעיף
2,500,000 ₪	שווי מ"ר בנוי לפי ממוצע עסקאות 25,000 ₪ (משוכלל למגורים, מסחר ותעסוקה) X 100 מ"ר
900,000 ₪	עלות בנייה 9,000 ₪ ממוצע (מדובר במגדלים עם מערכות מורכבות) x 100 מ"ר
375,000 ₪	היטל השבחה 15%
250,000 ₪	בצ"מ 10%
975,000 ₪	סה"כ שווי קרקע כזמינה לבניה כולל רווח יזמי

13. ההערכה :

שווי שטח אקוויולנטי של 47 מ"ר לפי החלופות כדלהלן הנדרשות על פי תקן 22:

13.1 שווי קרקע נכנס לתכנית נכון ליום הכנת השומה:

410,000 ש"ח (ארבע מאות ועשר אלף שח) + מעמ

2.12 שווי הקרקע כזמינה לבניה כולל רווח יזמי:

975,000 ש"ח (תשע מאות ושבעים וחמישה אלף ₪) + מעמ

תכולת אחריות: חוות דעת זו הוכנה היות וחברת סילבר-ראדו בע"מ 516166659 מעוניינת לשווק את סילבר-ראדו בע"מ ח.פ. 513841023. אך, השומה מיועדת לשימוש הבלעדי של מזמיני השומה הנ"ל, 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

רישיון 838

שמאי מקרקעין

