

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

**'שומה מבוססת הנחה'
קרקע המיועדת לשיווק לציבור
על בסיס ציפיות
גוש 6657 חלק מחלקה 13
"מתחם שביל התפוזים"
הוד השרון**

"שומה מבוססת הנחה"
קרקע המיועדת לשיווק לציבור על בסיס ציפיות
גוש 6657 חלק מחלקה 13
מתחם שביל התפוזים - הוד השרון

1. מטרת השומה

לבקשתך, הנני מגישה בזאת חוות דעתי המקצועית לעניין אומדן הנכס בשני מצבים הבאים :
מצב א- שומה המבוססת על יעוד הקרקע בתוכניות המאושרות במועד הקובע לשומה , יעוד כקרקע חקלאית.
מצב ב' - "שומה מבוססת הנחה", בחלופה זו יוערך שווי הנכס כזמין לבניה בהתאם לפרוגרמה אשר בפני המסתמכת על הוראות תכנית המתאר המוצעת של העיר הוד השרון, הר/2050.
השומה נדרשה על ידי קבוצת נוב שהינה בעלת הנכס כבעלים בנכס נשוא חוות הדעת – כמפורט בסעיף המשפטי.

2. פרטי הנכס

גוש	6657
חלקה	13
שטח רשום של החלקה במ"ר	51,439 מ"ר
החלק הנישום	החלקים השייכים למזמיני חוות הדעת
השטח הנישום	
מהות הנכס	קרקע חקלאית
הזכויות	בעלות
תחום השיפוט	עיריית הוד השרון
המרחב התכנוני	ועדה מקומית לתכנון ובנייה הוד השרון

3. תאריך הקובע לחוות הדעת

המועד הקובע לשומה הינו מועד עריכת חוות הדעת דהיינו למועד 24 בנובמבר 2020. תוקף חוות הדעת שנה. אבל כדאי להתייעץ בטרם ביצוע דיספוזיציה בנכס. גם לאחר מספר חודשים לאחר המועד הקובע לברר אם יש שינויים תכנוניים.

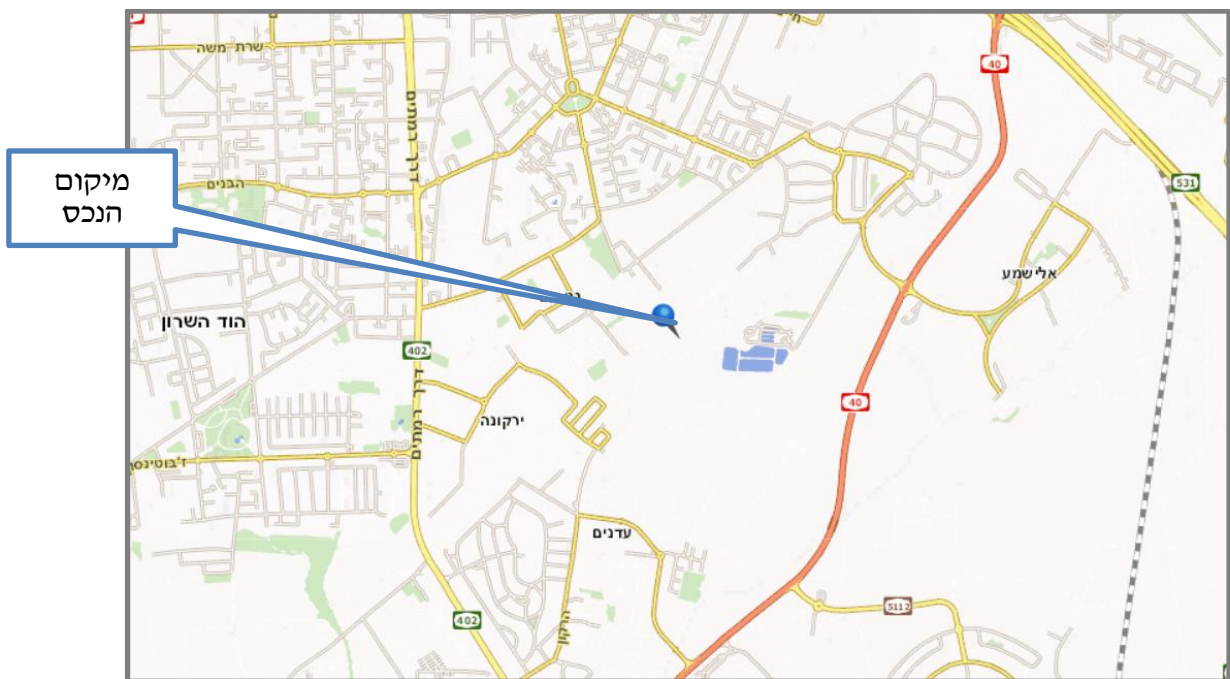
4. תאריך הביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך על ידי הח"מ, ביום שישי 22 בנובמבר 2019 (במסגרת שומה קודמת לחלקה). נערך זיהוי מעודכן של הנכס לפי צילום אוויר ולפי תשריט תכנוני.

5. תאור הסביבה והנכס

נשוא חוות הדעת מהווה חלק מחלקה 13 בגוש 6657, המהווה חטיבת קרקע ביעוד חקלאי הממוקמת בחלק המזרחי של העיר הוד השרון, וידוע בשם "מתחם שביל התפוזים". העיר הוד השרון היא עיר בדרום נפת השרון ונוצרה מאיחודן של ארבע מושבות שכנות: מגדיאל, רמתיים, כפר הדר ורמת הדר. בשנת 1990 הוכרזה כעיר. העיר גובלת בדרום עם פתח תקווה, במערב עם רמת השרון ועם הרצליה ומצפון-מזרח עם כפר סבא. העיר גובלת בשישה ממושבי המועצה האזורית דרום השרון מצפון-מערב וממזרח - גני עם, ירקונה, עדנים, רמות השבים, כפר מל"ל, וגבעת ח'ין. גבולה הפיזי מדרום הוא נחל הירקון.

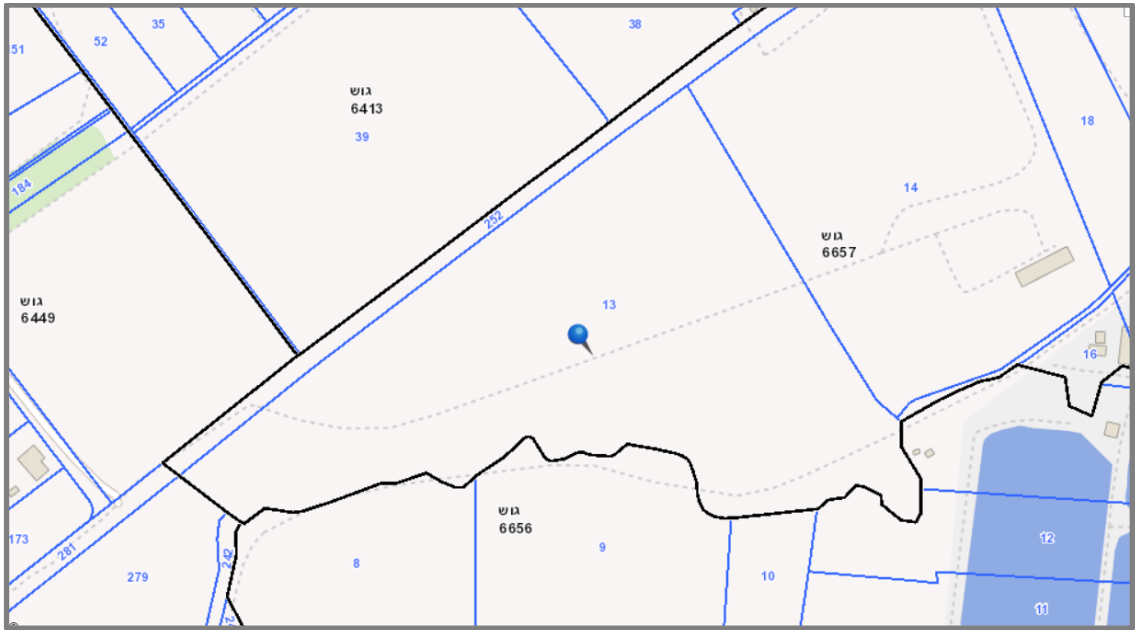
להלן מיקום החלקה על רקע הסביבה :



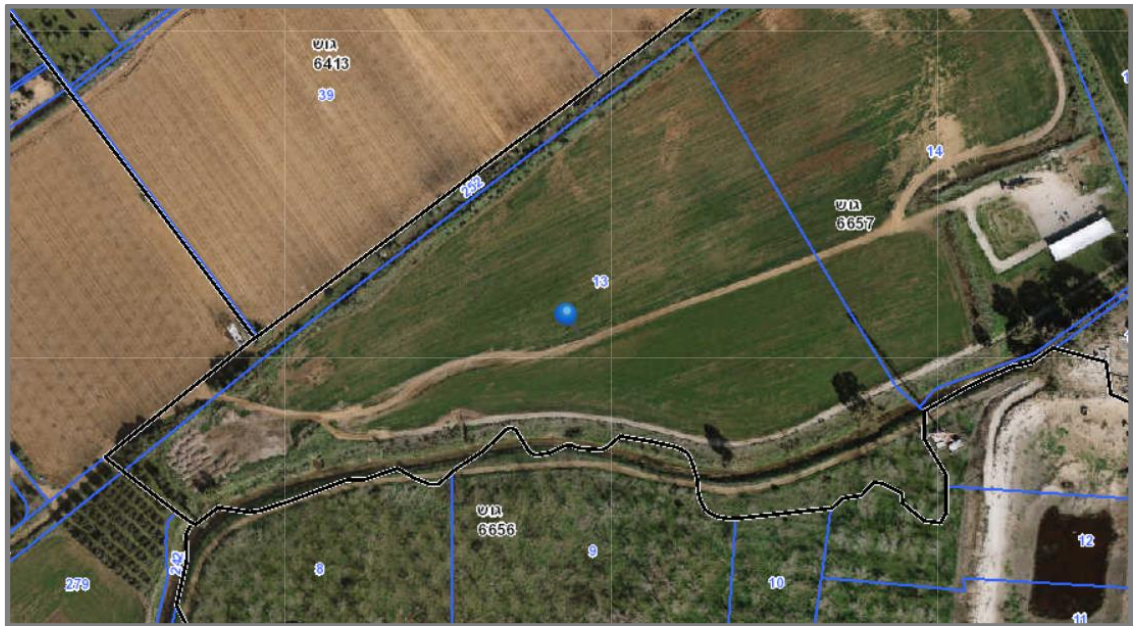
תאור החלקה:

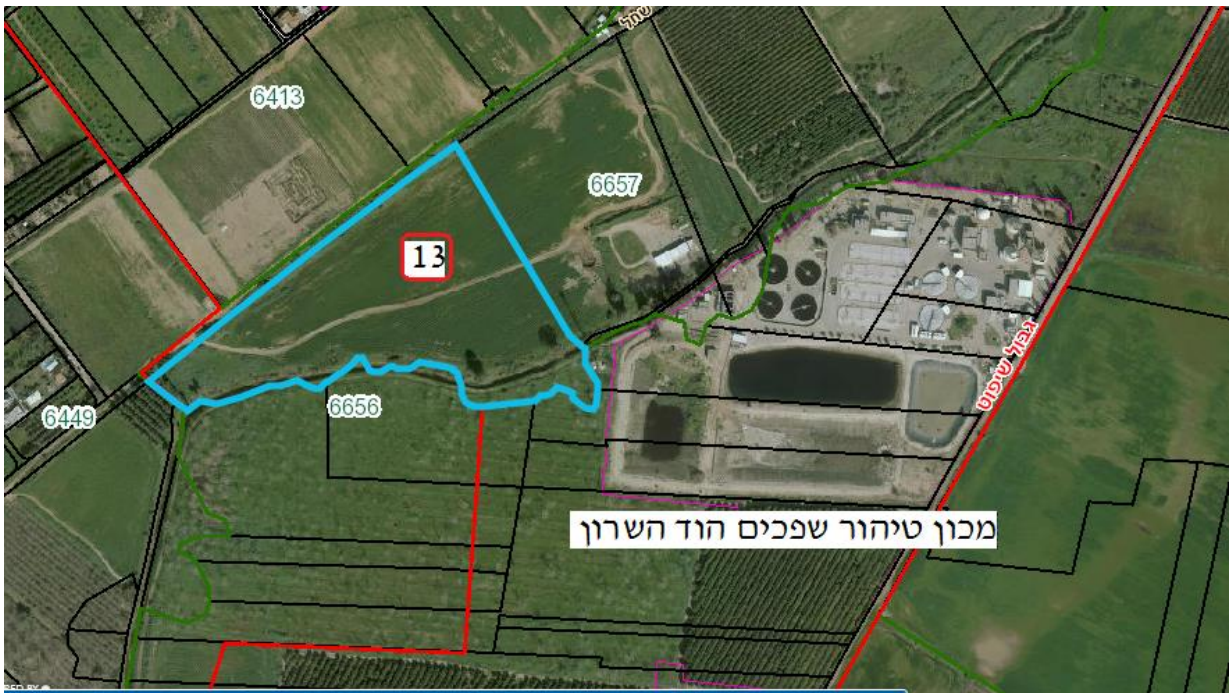
חלקה 13, נשוא חוות הדעת הינה חלקה הממוקמת בחלק הדרום מזרחי של העיר הוד השרון. לחלקה צורה לא רגולארית דמויית משולש כאשר שתי פיאותיה הינם בקווים ישרים והפאה הדרומית מסתלסלת, שטחה הרשום של החלקה הינו 51,439 מ"ר.

להלן מיקום הנכס על רקע גוש חלקה : החלקה על רקע צילום אוויר (מתוך govmap)



החלקה על רקע תצלום אוויר :





6. מצב משפטי

6.1. העתק רישום מפנקס הזכויות

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהלים בלשכת רישום מקרקעין תל אביב יפו והופק באמצעות האינטרנט ביום 24.11.2020, עולה כדלקמן:

6657	גוש
13	חלקה
51,439	שטח רשום של החלקה במ"ר בעלות
	בעלים שונים (לפי נסח מצורף)
	החלק הנישום
הערות שונות לפי סעיף 126 על הבעלות של בעלים שונים בחלקה	הערות

7. מצב תכנוני :

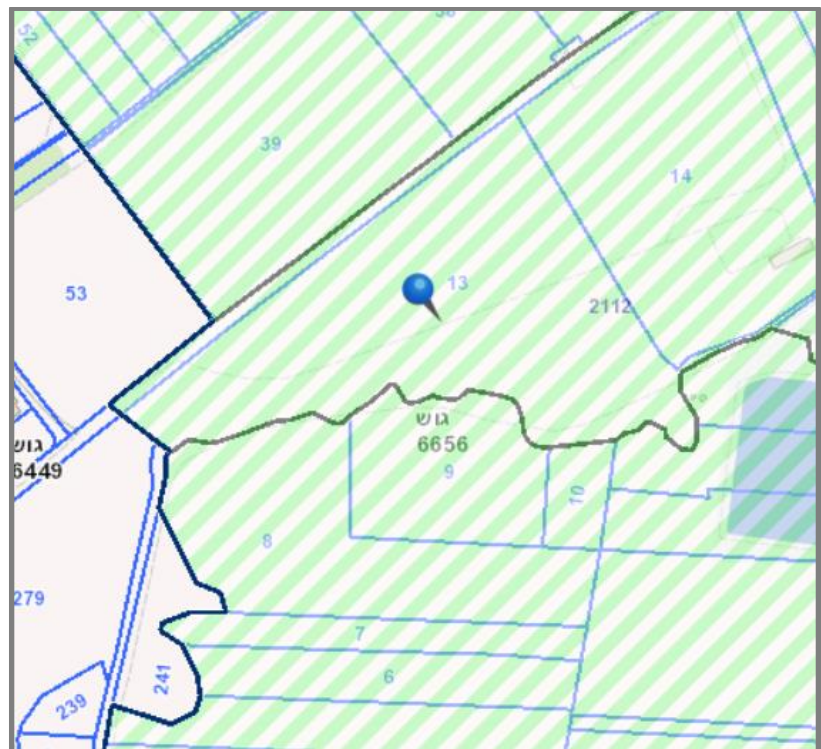
להלן פירוט המצב התכנוני של החלקה נשוא חוות הדעת בהתאם למידע הנדסי מתוך אתר האינטרנט של עיריית הוד השרון :

תכנית תגפ/ 329 אשר פורסמה ברשומות בתאריך 22/8/1957

התכנית חלה על כל המרחב התכנוני של העיר הוד השרון.
בהתאם לתשריטת התכנית מסווג החלקה ביעוד חקלאי.



התכנית על רקע גוש חלקה מותך אתר govmap :



תכנית הד/1004 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 6080 מיום 28/4/2010 בהתאם לתשריט התכנית מסווגת החלקה ביעוד חקלאי.



תכנית בהפקדה הר/2050

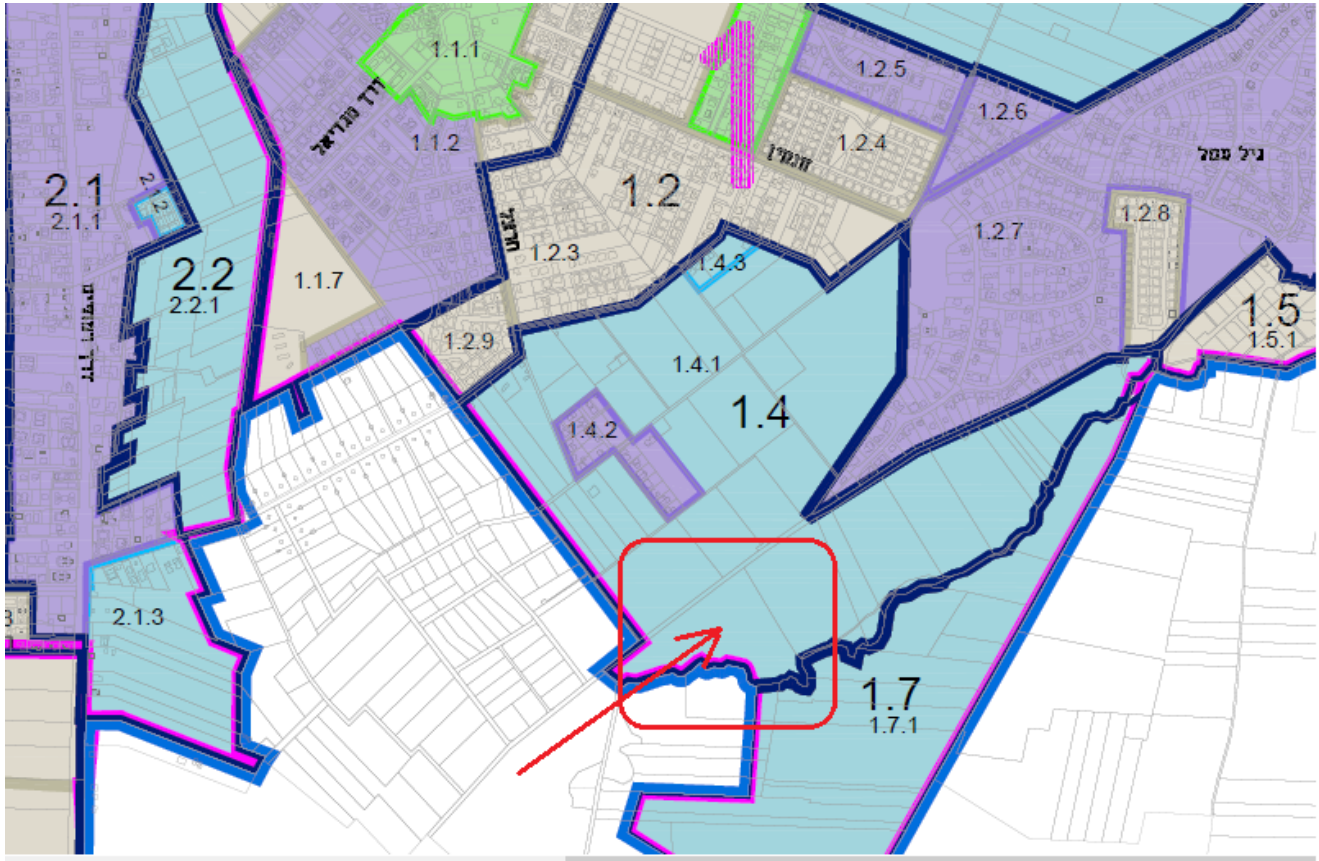
תכנית מתאר להוד השרון	שם תכנית:	מתאר 2050	מספר תכנית:
			מידע כללי
תכנית מתאר להוד השרון	שם התכנית:	מתאר 2050	מספר תכנית:
12/01/2017	מתאריך:	בהפקדה ועדה מחוזית	סטטוס:
			בסמכות:
			שטח:
			יזום:

מספר תכנית:	שם וועדה	מספר ישיבה	מתאר 2050	שם תכנית:	תאריך עברי	שעה	יום בשבוע	תכנית מתאר להוד השרון
מליאת הוועדה המקומית	20100001	21/11/2010	א	17:00	י"ד כסלו, תשע"א			
מהות								
תכנית מתאר להוד השרון								
החלטות								
החלטה:								
הוועדה המקומית ממליצה לוועדה המחוזית להפקיד את תכנית המתאר לעיר הוד השרון כפוף לתיקונים טכניים בתשרי ובתקנון בהנחיית אגף התכנון ומהנדסת העיר.								

בעלי עניין	
מתנגד	החברה הכלכלית מקבוצה בשם אלון יערה
מתנגד	החברה הכלכלית מקבוצה הניג אריה ואבי
מתנגד	החברה הכלכלית-מקבוצה שטרייט יעקב
מתנגד	ועד מקומי רמות השבים
מתנגד	מהנדס עיריית הוד השרון
מתנגד	מושב גני עם
עורך	נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים בע"מ
מתנגד	עו"ד איתן מהולל שדות
מתנגד	עו"ד ארנון יגאל ושות'
מתנגד	עו"ד דפנה וינשטוק
מתנגד	עו"ד יהושע דיאמנט
מתנגד	עו"ד לפידות
מתנגד	עו"ד עופר סויסטר בשם אמנון ורדי
מתנגד	עזרא לוי
מתנגד	רחל קליר

תכנית הר/2050 הינה תכנית מתאר החלה על כל המרחב התכנוני של העיר הוד השרון. התכנית מהווה תכנית האב האסטרטגית לפיתוח הוד השרון מטרתה לכוון את הפיתוח העירוני תוך שימור אופי העיר.

ראש העיר באמצעות מהנדסת העיר וציוותה נתבקש לגבש תכנית אסטרטגית לפיתוח העיר. ב – 1/5/2007 אמצה הוועדה המקומית את עקרונות תכנית האב וב 14/7/2008 אמצה הוועדה המחוזית של מחוז המרכז של משרד הפנים את תכנית האב והנחתה לתרגם המסמכים לתכנית מתאר לעיר הוד השרון. הליך תכנון התכנית האסטרטגית לווה בהליך רחב של שיתוף הציבור. תכנית המתאר הר/2050 מהווה מסגרת סטטוטורית למימוש תכנית האב האסטרטגית ומהווה בסיס להסמכת הוועדה המקומית לאשר תכניות מתאר מקומיות בהתאם לתיקון 76 ו - 101 לחוק התכנון והבנייה. תכנית המתאר להוד השרון הר/ 2050 הינה תכנית מתאר כוללת אשר אינה כוללת חלוקה למגרשים ואינה מתייחסת לזכויות בנייה פרטניות.



צרוף מתחמים 1 – מגורים

מגורים במ"ר			מגורים ביח"ד			צרכי ציבור עירוניים	הנחיות מיוחדות	מספר המתחם ושם
מצב מוצע	תוספת מ"ר	הערכת מצב מאושר	מצב מוצע	תוספת	הערכת מצב מאושר*			
323,950	314,650	4,500	2,230	2,170	30	בית ספר מקיף, מתנ"ס וכן רובעי לאורך נחל הדס.	שילוב "שביל התפוזים" כשביל נופי. תכנון המתחם יתחשב גם בכוונות התכנון העתידיות לתת מתחם 1.4.2 ו-1.4.3. מסחר ישולב בחזיתות מסחריות לדופן הפארק. תנאי לדיון בתכנית בתחום טווח ההשפעה של המט"ש הינו עריכת מסמך סביבתי כאמור בסעיף 10.2.13	1.4 שביל התפוזים

צרוף מתחמים 1 – תעסוקה, ומסחר

מסחר במ"ר (עיקרי)			תעסוקה במ"ר (עיקרי)			מספר המתחם ושם
מצב מוצע	תוספת מ"ר	הערכת מצב מאושר	מצב מוצע	תוספת	הערכת מצב מאושר	
10,000	10,000	0	0	0	0	1.4 שביל התפוזים

צרוף מתחמים 1 – שטח למבני ציבור, שטח ציבורי פתוח וספורט

שטח ספורט (בדונם)			שטח ציבורי פתוח (בדונם)			שטח למבני ציבור (בדונם)			מספר המתחם ושם
מצב מוצע	תוספת מ"ר	הערכת מצב מאושר	מצב מוצע	תוספת מ"ר	הערכת מצב מאושר	מצב מוצע	תוספת	הערכת מצב מאושר	
40	40	0	107	107	0	52	52	0	1.4 שביל התפוזים

בהתאם לתכנית זו כלולה חלקה מס 13 בתחום תכנון מס' 1.4.

במסגרת תכנון תת מתחם 1.4.1 ישולב "שביל התפוזים" כשביל נופי. תכנון המתחם יתחשב גם בכוונות התכנון העתידיות למתחם 1.4.2 מסחר ישולב בחזיתות מסחריות לדופן הפארק. תנאי לדיון בתכנית במתחם "שביל התפוזים" אשר נמצאת בתחום טווח ההשפעה של המט"ש הינו עריכת מסמך סביבתי.

תשריט מתחמי תכנון הר/2050 לפיה כלולה חלקה 13 בתחום מתחם תכנון 1.4

תשריט מצב מוצע – הר/2050



תכנית מס': הר/ 2050 – תכנית מתאר הוד השרון
(דיון פנימי, ועדת משנה להתנגדויות מיום 12.5.19)

התכנית הר/ 2050 הנה תכנית מתאר כוללנית, כהגדרתה בחוק, לעיר הוד השרון. התכנית חלה על מרבית שטחי העיר וכוללת בתחומה כ – 15 אלף דונם, מתוך 19 אלף דונם הקיימים במרחב התכנון של העיר. שטחי העיר הנמצאים ממערב לכביש 4 וכלולים בתחום תע"ש השרון אינם כלולים בתכנית. תכנון שטחים אלה הנו חלק מתכנית נפרדת לתחום תע"ש השרון – מש/1 שקודמה בהליך נפרד ע"י הוועדה המשותפת למחוזות ת"א ומרכז.

בתאריך 4.6.17 דנה ועדת המשנה להתנגדויות באופן שמיעת ההתנגדויות.

בתאריכים 25.6.17, 9.7.17 שמעה הוועדה בהרחבה את טענות המתנגדים ונציגייהם, טענות מתנגדים שהוזמנו אך לא נכחו בדיון הוקראו בפני הוועדה, כמו כן שמעה את תגובת הוועדה המקומית.

ביום 16.7.17, וביום 31.7.17 קיימה הוועדה דיונים פנימיים.

רקע לדיון:

במסגרת כמה התנגדויות שהוגשו עלו טענות לגבי סימון שטחים ציבוריים וכי סימון זה עלול לפגוע בבעלי קרקע לעת הכנת התכנית המפורטות.

ועדת המשנה להתנגדויות החליטה בעניין זה:

"מספר התנגדויות התייחסו לכך שהתכנית סימנה שטחים ייעודיים לתוספת שטחי ציבור (שצ"פ, שב"צ) וכי סימון זה עלול לפגוע בזכויות המתנגדים בהווה ובעתיד. הועדה מציינת כי השטחים הציבוריים המוצעים בתכנית והמסומנים כשטחי ציבור הם שטחים ציבוריים חשובים וחיוניים להתפתחות העיר שיש לשמרם ויש חשיבות רבה לסימונם בתשריטי התכנית. יחד עם זאת מחליטה הוועדה להבהיר בהוראות התכנית, כי סימון השטחים הוא רעיוני, וכי מיקומם המדויק, גודלם ופריסתם של שטחים ציבוריים יבחן וייקבע לעת הכנת התכנון המפורט (בהתאם להיקפים שנקבעו ונדרשו בתכנית המתאר לכל מתחם ותת מתחם)".

בהמשך להחלטות שהתקבלו ככוללניות אחרות בהקשר זה ואגב טענות שעלו במסגרת הליכים משפטיים בנוגע לתכנית הר/ 2050 מובאת התכנית לבחינת האפשרות לדייק את המענה:

מהלך הדיון הפנימי:

היועץ המשפטי לועדה, ציין כי ועדת ההתנגדויות החליטה לאשר את התכנית למתן תוקף, התכנית טרם אושרה וזאת לנוכח הליכים תלויים ועומדים בבית המשפט העליון ופסק דין של בית המשפט לעניינים מנהליים שקבע כי יש להביא את התכנית לדיון בפני ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית. העותרים והמדינה ערערו על פסק הדין. כמו כן יש שתי עתירות תלויות ועומדות בבית המשפט לעניינים מנהליים בהן עלתה, בין היתר, הסוגיה המתוארת ברקע לדיון, בכל עתירה בהקשר אחר.

היועץ המשפטי ציין עוד כי בתכניות כוללניות אחרות נכלל סעיף שנותן מענה רחב יותר לטענות בעניין המצב התכנוני שיובא בחשבון בתכניות חדשות לאיחוד וחלוקה כאלה שיוכנו אחרי אישורה של תכנית כוללנית.

היועץ המשפטי לועדה הקריא את נוסח הסעיף שמוצע לכלול גם בתכנית הנוכחית.

החלטה:

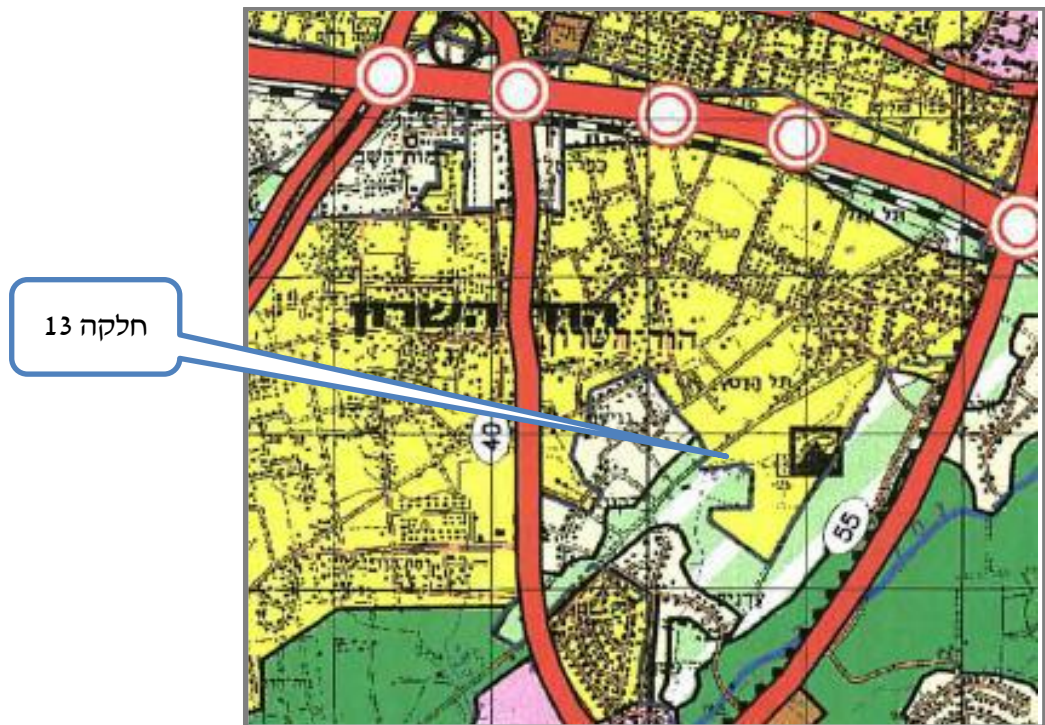
הוראות התכנית יכללו את הסעיף הבא:

"בתכניות לאיחוד וחלוקה שיוכנו למתחמים שימצאו מתאימים לאיחוד וחלוקה בהתאם לדיון, יילקח בחשבון מצבן התכנוני הקודם של החלקות ערב אישורה של תכנית המתאר הכוללנית".

תאריך 15.5.19

תכנית מתאר מחוזית

תכנית מתאר מחוזית למחוז מרכז, תמ"מ 3 שינוי 21 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5236 מיום 12/11/2003
התכנית מסווגת את החלקה לאזור פיתוח עירוני



תכנית מתאר ארצית – תמ"א 35 - תיקון 1 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 7299 מיום 7/7/2016

תכנית חלה על כל המרחב התכנוני של מדינת ישראל.

התוכנית מתווה צפיפות מגורים מינימאלית לדונם נטו בהתאם למיקום וסוג הישוב.

תכנית מקומית לתוספת שטח לבינוי המייעדת שטח מגורים תופקד אם הצפיפות הממוצעת למגורים (נטו) באותו שטח לא תפחת מהקבוע בלוח 1 במסמכי התכנית, ולא תעלה על כפל הקבוע בלוח מס' 1.

בהתאם לכך, סווגה העיר רמת השרון לפי דגם ישוב מס' 2 לפיה הצפיפות המגורים המינימאלית הינה 13 יח"ד לדונם נטו.

להלן חלקים רלוונטיים מטבלה מס' 1 :

צפיפות בנייה מינימלית ביח"ד לדונם נטו לפי דגמי ישוב						מקום	נפה	מחוז
דגם ישוב	דגם ישוב	דגם ישוב	דגם ישוב	דגם ישוב	דגם ישוב			
6 0-2,000	5 2,000-5,000	4 5,000-20,000	3 20,000-50,000	2 50,000-200,000	1 מעל 200,000			
2.5	3.5	6.0	7.0	10.0	12.0	עירוני	ירושלים	ירושלים
2.5	4.0	5.0	6.0	8.0	-	שמור משולב		
2.0	3.0	4.0	4.0	-	-	כפרי	גולן	צפון
1.5	2.0	4.0	4.0	-	-	שמור משולב		
1.5	2.5	4.0	4.0	-	-	שמור ארצי		
2.5	-	-	-	-	-	חופי		
2.5	3.0	4.0	4.0	5.0	-	שמור משולב	צפת	
2.5	2.5	4.0	4.0	5.0	-	עירוני	כינרת	
2.0	3.0	4.0	4.0	-	-	כפרי		
2.5	2.5	4.0	4.0	5.0	-	שמור משולב		
2.5	2.5	-	-	-	-	חופי		
2.5	3.0	5.0	5.0	6.0	-	עירוני	עכו	
2.5	3.0	-	-	-	-	כפרי		
2.5	3.0	5.0	5.0	-	-	שמור משולב		
2.5	3.0	4.0	-	-	-	חופי		
2.5	3.0	4.0	5.0	6.0	-	עירוני	יזרעאל	
2.5	3.0	4.0	5.0	-	-	כפרי		
2.5	3.5	4.0	5.0	6.0	-	שמור משולב		
3.0	4.0	6.0	9.0	13.0	15.0	עירוני	השרון	מרכז
3.0	4.0	5.0	7.0	-	-	שמור משולב		
3.0	4.0	-	-	-	-	חופי		
3.0	4.0	6.0	9.0	13.0	15.0	עירוני	פתח-תקוה	
3.0	4.0	6.0	7.0	10.0	-	שמור משולב		

8. עקרונות ושיקולים

באומדן שווי הנכס שבנדון בחלופה א וחלופה ב', הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים- כללי :

8.1 נשוא השומה מהווה חלק מחלקה, המהווה חלק מחטיבת קרקע הידוע כמתחם " שביל התפוזים ".

8.2 מיקום הנכס ואופי הסביבה - הנכס שבנדון ממוקם בחלק הדרום מזרחי של העיר הוד השרון.

8.4 הזכויות בנכס-בעלות פרטית, כמפורט בפרק מצב משפטי.

8.5 מע"מ- בתחשיב אומדן שווי הקרקע הוערכה הקרקע כולל מע"מ.

8.6 אומדן שווי הקרקע נערך בגישת ההשוואה, בהתייחס לעסקאות מכר שבוצעו בסביבת הנכס, בניצוע ההתאמות הנדרשות.

9. הערכת שווי בחלופה א' לפי שווי הקרקע על פי התכניות המאושרות במועד הקובע לשומה:

9.1 עקרונות גורמים ושיקולים בהערכת שווי הנכס במצב א' לפי שווי הקרקע על פי התכניות המאושרות במועד הקובע לשומה – שהינה קרקע חקלאית. בהתאם לתקן שווי בחלופה לא ילקח בחשבון האפשרות לשינוי יעוד עתידי, או האפשרות של שינויים בהוראות אחרות בתוכניות המאושרות. **בהתאם לסעיף 5.12.1 להוראות התקן לא יובאו בחשבון עסקאות השוואה לרבות עסקאות בתוך המתחם נשוא חוות הדעת, ככל שהן מגלמות שווי המיוחס למצב תכנוני ו/או לזכויות בנייה שאינם מאושרים.**

9.2 עסקאות השוואה ואומדן שווי : להלן פירוט עסקאות לשטחים המוכרים לפרטים אשר אינם מגלמים פוטנציאל לשינוי ייעוד (בהתאם להוראות התקן).

גוש 6598 חלקה 3 בשטח רשום של 10,000 וממוקמת בעיר רמת השרון, יעוד החלקה חקלאי. בתאריך 1/11/2012 נמכר שטח של 10,000 מ"ר (שטח החלקה בשלמות) תמורת סך של 5,420,000 ₪ אשר משקף שווי 542 ₪ למ"ר קרקע. החלקה הינה בבעלות קק"ל ורשומה חכירה לטובת פרטיים.

עסקאות בתחום רצועת הנופש ברמת השרון -

תאריך עסקה	גוש	חלקה	עיר	שטח הממכר	מחיר	מחיר למ"ר קרקע	שטח החלקה במ"ר	בעלות	הערות
15/11/2012	6341	15	רמת השרון	4,659	465,000	100	30,081	רשות הפיתוח	רשומה הערת אזהרה לטובת פרטיים
22/08/2011	6341	15	רמת השרון	2,000	500,000	250	30,081	רשות הפיתוח	
15/12/2012	6341	14	רמת השרון	2,000	1,170,000	585	18,199	רשות הפיתוח	

בהתאם לעסקאות לעיל שווי קרקע ביעוד חקלאי ללא פוטנציאל לשינוי יעוד, בהתאם להנחיות תקן שמאי מס 22, ניתן לאמוד שווי דונם חקלאי לפי סך של כ 300 אלף ₪ לדונם. ליחידת קרקע אקוויולנטית בשטח של כ 125 מ"ר, שווי של 37,500 ₪.

9.3 עסקאות השוואה של קרקעות חקלאיות עם פוטנציאל שנמכרו בשביל התפוזים (עסקאות ישנות):
א. הוד השרון, שביל התפוזים גוש 6413 חלקה 12 : נמכרה במאי 2016 יחידת קרקע של 100 מ"ר, מחיר 123,500 ש"ח (שהם כ- 1,230,000 ש"ח לדונם).
ב. הוד השרון שביל התפוזים גוש 6413 חלקה 12 : נמכרה באפריל 2016 יחידת קרקע של 200 מ"ר במחיר 300,000 ₪ (שהם כ- 1,500,000 ₪ לדונם).

- ג. הוד השרון, שביל התפוזים, גוש 6657 חלקה 76 : נמכרה באוקטובר 2016 יחידת קרקע בשטח 142 מ"ר, מחיר 290,000 ₪ (שהם כ- 2,030,000 ש"ח לדונם).
- ד. הוד השרון, שביל התפוזים, גוש 6657 חלקה 24 : נמכרה בנובמבר 2016 יחידת קרקע בשטח 200 מ"ר במחיר 200,000 ₪ (שהם כ- 1.0 מלש"ח לדונם).
- ה. הוד השרון, שביל התפוזים, גוש 6657 חלקה 130 : נמכרה בספטמבר 2016 יחידת קרקע של 175 מ"ר במחיר 334,250 ₪ (שהם כ- 1,900,000 ₪ לדונם).
- ו. הוד השרון, שביל התפוזים, גוש 6657 חלקה 40 : נמכרה בנובמבר 2016 יחידת קרקע בשטח 200 מ"ר, מחיר 235,000 ₪ (שהם 1,175,000 ₪ לדונם).

עסקאות השוואה בגוש 6657 (חדשות שנמצאו) :

- א. חלקה 14 : נמכרה בספטמבר 2018, יחידת קרקע בשטח 2,000 מ"ר, מחיר 1,800,000 ₪, (שהם כ-800 ₪ למ"ר).
- ב. חלקה 155 : נמכרה ביולי 2018, יחידת קרקע ביעוד למגורים בשטח 686 מ"ר, מחיר 2,830,000 ₪, (שהם כ-4,100 ₪ למ"ר).
- ג. חלקה 14 : נמכרה ביוני 2018, יחידת קרקע בשטח 125 מ"ר, מחיר 147,500 ₪, (שהם כ-1,180 ₪ למ"ר).
- ד. חלקה 13 : נמכרה באוקטובר 2018, יחידת קרקע בשטח 125 מ"ר, מחיר 325,000 ₪, (שהם כ-2,600 ₪ למ"ר).
- ה. חלקה 14 : נמכרה במרץ 2018, יחידת קרקע בשטח 250 מ"ר, מחיר 675,085 ₪, (שהם כ-2,700 ₪ למ"ר).
- ו. חלקה 14 : נמכרה בספטמבר 2018, יחידת קרקע בשטח 2,000 מ"ר, מחיר 292,500 ₪, (שהם כ-1,170 ₪ למ"ר).
- ז. חלקה 14 : נמכרה ביולי 2018, יחידת קרקע בשטח 250 מ"ר, מחיר 333,450 ₪, (שהם כ-1,333 ₪ למ"ר).
- ח. חלקה 13 : נמכרה באוקטובר 2018, יחידת קרקע בשטח 125 מ"ר, מחיר 325,000 ₪, (שהם כ-2,600 ₪ למ"ר).

הערכת שווי בחלופה ב' שווי הקרקע על בסיס הנחה שווי היפותטי :

עקרונות גורמים ושיקולים בהערכת שווי הנכס מצב ב' שווי הקרקע על בסיס הנחה שווי היפותטי של הנכס עם שינוי היעוד בהתאם לאמור בתכניות :

10.1 שווי יחידת דיור זמינה ומאושרת לבנייה.

עסקאות לדירות מגורים בסביבת אזור הסמוך לנכס נשוא חוות הדעת, דירות חדשות בשטח ממוצע של כ-120 מ"ר :

גוש חלקה	תאריך	מחיר	שנת בנייה	שטח	חדרים	מחיר למ"ר
006411-0496-000-00	22/02/2016	2,050,000	2013	120	5	17,083
006411-0496-000-01	07/01/2016	3,000,000	2013	125	5	24,000
006412-0304-002-22	18/08/2016	2,350,000	2015	125	5	18,800
006411-0002-002-41	31/01/2016	2,526,000	2017	131	5.5	19,282
006411-0002-000-00	29/05/2016	2,540,000	2017	131	5.5	19,389
006411-0002-000-00	17/07/2016	2,560,000	2017	131	5	19,542
006411-0002-001-01	01/08/2016	2,570,000	2016	131	5	19,618
006411-0002-001-42	03/11/2016	2,599,000	2017	131	5	19,840
006411-0002-002-43	27/03/2016	3,303,300	2016	180	4	18,352
006411-0002-001-49	21/07/2016	3,750,000	2017	180	6	20,833
006411-0002-044-01	10/08/2016	3,259,000	2016	180	6	18,106
006411-0002-000-00	17/08/2016	3,750,000	2017	180	5	20,833

שווי למ"ר בנוי בממוצע 20,000 ₪ למ"ר, שווי דירת 120 מ"ר כבנויה וזמינה כ 2,400,000 ₪.

אומדן שווי קרקע בגישת החילוץ הינו כדלהלן :

2,400,000	מחיר דירה 120 מ"ר
2,051,282	מע"מ 17%
1,753,233	יזמות 17%
6,500	עלויות בנייה למ"ר
780,000	עלויות בנייה כוללות
973,233	יתרה לקרקע
1,138,682	ובתוספת מע"מ
1,100,000	ובמעוגל

שווי קרקע ליחיד בשטח של כ 120 מ"ר הינו 1,100,000 ₪.

10.2 הפקעות -

הנכס נשוא חוות הדעת כלול בתחום מתחם 1.4 בתחום תכנית הר/2050 שהינה תכנית החלה על כל המרחב התכנוני של העיר הוד השרון.

מתחם 1.4 הינו בשטח כולל של כ 700 דונם¹.

התוכנית מתווה למתחם שטחים לבניני ציבור, שטחים לבניני ציבור כלל עירוניים, שטח ציבורי פתוח שכונתי וכן שטח פתוח רובעי. בנוסף ניתנה תוספת של כ 20% לשטחים המיועדים לדרכים בתכנית המוצעת.

להלן פירוט שטח נטו בתכנית לאחר הפרשות לצרכי ציבור :

¹ לפי מדידה גראפית מתוך אתר govmap

700	סה"כ באלפי דונם
25	בניני ציבור שכונתי
27	בניני ציבור כלל עירוני
47	שטח ציבורי פתוח שכונתי
159	שטח ציבורי פתוח רובעי
140	תוספת כבישים 20%
398	סה"כ שטחים לצרכי ציבורי
302	שטח נטו
57%	שיעור הפרשה לצרכי ציבור

10.3

משך הזמן – משך הזמן הנדרש עד לאישור תכניות מפורטת למתחם 1.4 בתחום הר/2050.

הליכי התכנון לאישור תכנית כוללת מספר אבני דרך עיקריים²:

שלב ראשון – הכנת תכנית על ידי הגורם המתכנן – רשות מקומית, בעל קרקע, בעל עניין כגון רשות מקרקעי ישראל.

שלב שני – לאחר הכנת התכנית הגשת המסמכים לוועדה המחוזית לצורך דיון בתכנית ומתן המלצה על הפקדת התכנית.

שלב שלישי – הפקדת התכנית, פרסום דבר הפקדת התכנית בעיתונים.

שלב רביעי – שלב ההפקדה, ניתן להגיש התנגדות לתכנית תוך 60 יום מיום פרסום ההפקדה.

שלב חמישי – דיון בהתנגדויות על ידי מוסד התכנון.

שלב חמישי – אישור התכנית / קבלת התנגדות ואישור התכנית בהתאם להתנגדויות וההחלטה לגביהן.

שלב שישי – פרסום אישור התכנית ברשומות.

בהתאם לשנתון התכנון שהוכן על ידי מנהל התכנון (פברואר 2016), הוצג פרקי הזמן הנדרשים לאישור תכניות בכלל הארץ ובחלוקה על פי מחוזות.

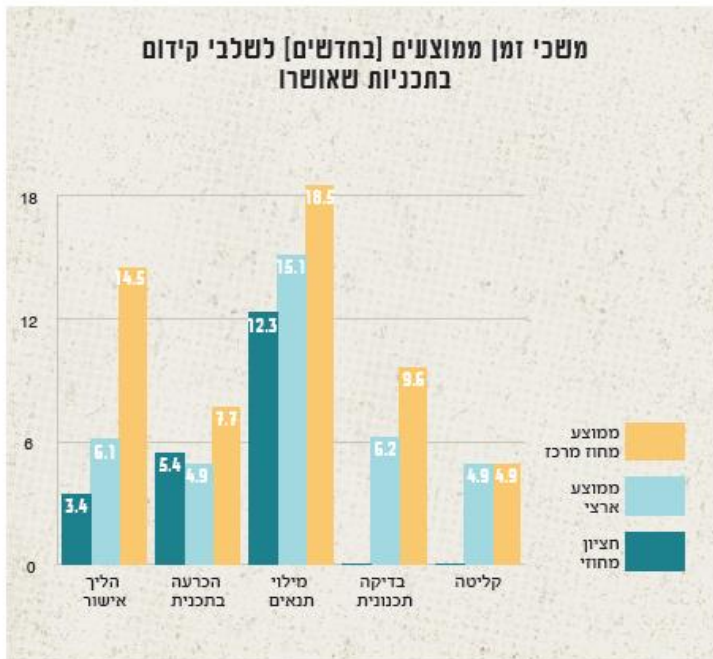
להלן טבלה המפרטת את משך הזמן בחלוקה לפי מחוזות:

² המובא הינו תמצית - לעניין זה מופנה להוראות חוק התכנון והבנייה התשכ"ה לפרקים הרלוונטים הדנים באופן אישור תכניות.



התרשים בוחן את כל התכניות שאושרו בשנת 2015 ומציג את משך זמן הממוצע הנדרש לאישור תכנית משלב קבלתה במוסד התכנון ועד לאישורה (כולל משך ההפקדה). הממוצע הארצי עמד בשנת 2015 על **3.1** שנים. במחוזות: דרום, צפון ותל אביב - משך זמן לאישור תכנית היה נמוך מהממוצע הארצי. במחוזות ירושלים ומרכז, היה משך הזמן הממוצע ארוך מהממוצע הארצי.

להלן לוחות זמנים לאישור תכנית במחוז מרכז :



קליטה משך זמן הטפול הממוצע בשלב זה נמדד מתאריך קבלת התכנית עד יום עמידתה בתנאי 90.

בדיקה תכנונית משך הזמן מהעמידה בתנאי 90 עד תאריך ההחלטה על הפקדה

מילוי תנאים להפקדה משך הזמן מההחלטה על הפקדה ועד לתאריך פרסום ההפקדה בפועל **הכרעה בתכנית** משך הזמן מתאריך סיום ההפקדה ועד ההכרעה בתכנית (תאריך הדיון האחרון בהתנגדויות בו התקבלה ההכרעה בתכנית או תאריך אישור התכנית, המאוחר ביניהם)

הליך אישור משך הזמן מתאריך ההכרעה בתכנית ועד תאריך הנפקת הנוסח לפרסום אישור התכנית ברשומות.

סיכום ומסקנות –

- א. מחוז מרכז הינו המחוז אשר מקדם תכניות בפרקי ארוכים יותר ממחוזות אחרים ברחבי הארץ.
 ב. משך הזמן מיום הגשת התכנית למוסד התכנון ועד לאישור התכנית – הינו כ 50 חודש בממוצע.

בנכס נשוא חוות הדעת קיימות תכניות אשר מגדירות את סך יח"ד במתחם וכן את סך שטחי הבנייה. תכנית הר/2050 הומלצה להפקדה בתנאים ב 7/2015, בהתאם לזמנים המופיעים לעיל נותרו כ- 30 חודש עד לאישורה של התכנית. אך מאחר ומדובר בתכנית כוללת לעיר הוד השרון יתכן ומשך הזמן יתארך.

בנוסף מתחם 1.4 מחייב תכנון מפורט של המתחם ועריכת תכנית איחוד וחלוקה במסגרתה, הליך שיאריך לפי הטבלה לעיל תקופה של כ 50 חודשים + תקופת תכנון נוספת של כ 18 עד 24 חודשים.

התכנון במתחם מחייב אישור התכנית הכוללת של הר/2050 לעיר הוד השרון ותכנון נוסף מפורט למתחם 1.4. לאור זאת ניתן לאמוד את תקופת התכנון לשתי התכניות (כאשר בחלק מהזמן תתכן חפיפה בין תקופות התכנון של התכניות), תקופה משוקללת של כ 90 – 100 חודשים, כ 8 שנים עד לאישור תכנית מפורטת שמכוחה ניתן להוציא היתרי בנייה למתחם.

- 10.4 יחידה אקוויולנטית לשיווק** קרקע ליחידת דיור או יחידה אקוויולנטית אחרת זמינה. בהתאם לעסקאות ההשוואה שהובאו לעיל להלן תחשיב לשטח יחידה אקוויולנטית במתחם : יחידה אקוויולנטית הינה מתוך סך השטחים המיועדים לפיתוח בתכנית.

לפי תמ"א 35 צפיפות מינימאלית הינה 13 יח"ד לדונם נטו. בהתאם לתכניות לחטיבת קרקע גדולות אשר אושרו לאחרונה במרחב התכנוני של העיר הוד השרון אושרה צפיפות מגורים נטו של כ 19 יח"ד. מאחר ומדובר במשאב קרקע יקר ומהווה את עתודת הקרקע לפיתוח של העיר הוד השרון מאושרות תכניות בהן צפיפות המגורים נטו עולה על הצפיפות המינימאלית לפי תמ"א 35 תיקון 1.

להלן דוגמאות :

שם התכנית	מועד אישור	שטח קרקע נטו למגורים	כמות יח"ד מאושרות במתחם	כמות יח"ד לדונם נטו
תכנית הר/1202	20/12/2015	260	5,060	19
תכנית הר/1302	30/04/2013	59	1,296	22
מח/263	07/01/2014	39	726	19

להלן תחשיב צפיפות מגורים ברוטו בהתאם לתכנון המוצע במתחם 1.4 :

51,439	שטח חלקה 13 - מ"ר
29,320	הפקעה 57% - מ"ר
22,119	שטח נטו לאחר הפקעות - מ"ר
13 יח"ד	צפיפות מגורים מינימאלית תמ"א 35 תיקון 1
288	כמות יח"ד מינימאלית חלקה 13 לפי תמ"א 13
420	צפיפות לדונם נטו לפי 19 יח"ד
122.40	שטח אקוולנטי ברוטו ליח"ד - מ"ר
125	ובמעוגל - במ"ר
8	צפיפות ברוטו

סיכום – שטח יחידה אקוויולנטית הינו 125 מ"ר ברוטו.

10.5 העלויות הנדרשות לצורך מימוש התכנית – התכנית המתאר הכוללת לעיר הוד השרון מקודמת על ידי הגורמים התכנוניים בעיר הוד השרון.

מעורבות היזם / משווק קבוצת נוב שינוי יעוד הנכס ובקידום תכניות מפורטות למתחם איננה בתחום סמכותו.
לאור הנ"ל לא ילקחו בחשבון עלויות לקידום התכנית.

10.6 המיסים - היטל השבחה הצפוי מאישור תכנית מפורטת.

אומדן היטל השבחה הצפוי מאישור התוכנית :

שווי מצב קודם כקרקע חקלאית (דונם)	₪ 3,000,000
שווי מצב חדש לפי צפיפות של 8 יח"ד לדונם ברוטו	₪ 8,000,000
השבחה	₪ 5,000,000
היטל השבחה	₪ 2,500,000
היטל השבחה צפוי ליח"ד במעוגל	₪ 300,000

10.7 שווי יחידה אקוויולנטית – 125 מ"ר ברוטו כזמין לאחר ניכוי הוצאות היטל השבחה

שווי קרקע ליח"ד כזמינה לבנייה	1,100,000
בניכוי היטל השבחה צפוי	- 300,000
שווי קרקע אקוויולנטית בניכוי הוצאות	₪ 800,000

סיכום :

לאור האמור לעיל, שווי הנכס בחלופה ב', כזמין הינו בגבולות של 800,000 ₪ .
השווי הנ"ל הינו שווי היפוטטי ואיננו משקף את שווי הנוכחי של הקרקע.

השומה :

לאור כל האמור לעיל ובהתחשב בכל הגורמים והשיקולים שפורטו, אומדן שווי הנכס נשוא חוות הדעת, בשוק החופשי, בקריטריון קונה מרצון ממוכר מרצון, בהנחה שהזכות והנכס נקיים מכל חוב, עיקול, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', מוערך בחלופות כדלהלן :

שווי מצב א- שומה המבוססת על יעוד הקרקע כקרקע חקלאית בהתאם לתכניות מאושרות, עבור יחידה אקוויוולנטית של 125 מ"ר לפי סך של 37,500 ש"ח (שלושים ושבע אלף וחמש מאות ₪)

שווי מצב ב' - "שומה מבוססת הנחה", שווי עבור יחידה אקוויוולנטית של 125 מ"ר כזמין לבניה בהתאם לפרוגרמה אשר בפני המסתמכת על הוראות התכנית מתאר המוצעת הר/2050 לפי סך של 800,000 ₪ (שמונה מאות אלף ₪).

שווי נוכחי של הקרקע בהנחה של זמינות תוך 5 שנים לפי היוון 6% לשנה סה"כ כ- 600,000 ₪. זמינות 10 שנים לפי היוון 6% לשנה כ- 450,000 ₪.

10. הצהרות וחתומות

חוות הדעת זו מיועדת, על פי מטרתה, להציג בפני קורא השומה התייחסות לפרוגרמה המוצעת למקרקעין, כמפורט בחוות הדעת. חוות הדעת אינה מיועדת לקביעת שווי השוק של המקרקעין ולא ניתן לעשות שמוש בחוות הדעת בכל ערכאה משפטית ו/או בוועדות ערר. **שומה זאת היא לשימושו הבלעדי של מזמין השומה ואין לצד ג' שום רשות לעשות שימוש בשומה זאת ללא אישור בכתב מהח"מ.**

הצהרה : הנני להצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס דנן וכי הערכתני זו נעשתה לפי מיטב ידיעותיי ושיקוליי המקצועיים.

ולראיה באתי על החתום,

אבנר גרון
שמאי מקרקעין
רישיון מס' 838



