

M.A. אבנר גרון

שמאי מקרקעין כלכלן יעוץ וקידום פרויקטים

מרכז כלל, קומה 10, רחוב יפו 97 ירושלים

טל: 02 6249370 פקס: 02 6241721 נייד 0528574178

mgaron@netvision.net.il

”שומה מבוססת הנחה”

קרקע המיועדת לשיווק לציבור

על בסיס ציפיות

גוש 6618 חלק מחלקה 3

דרום גלילות

"שומה מבוססת הנחה"
קרקע המיועדת לשיווק לציבור על בסיס ציפיות
גוש 6618 חלק מחלקה 3 - דרום גלילות

התבקשתי על ידכם לערוך שומה מבוססת הנחה לקרקע שבנדון. על פי תקן 22 של השמאי הממשלתי הראשי. להלן הערכת:

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.
- 1983-1982 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 נסיוני :

- 2018 – 2007** שמאי מקרקעין בעל משרד פרטי.
- 2007 – 2002** מרכז נכסי הדיור הממשלתי בחשב הכללי באוצר. ניהול הנכסים שבבעלות הדיור הממשלתי.
- 1990-2001** מנהל חברת הימנותא בע"מ חברת בת של קק"ל העוסקת בניהול נדל"ן, בנוי וקרקעות בהיקף גדול.
- 1989-1988** עורך חוזים בבנק ירושלים למשכנתאות
- 1988-1987** חשב מס בקרנות צדקה בסטייט סטריט בנק, בוסטון, מסצ'וסטס, ארה"ב
- 1987-1986** סגן מנהל אגף הגבייה, בנק אוף בוסטון, בוסטון מסצ'וסטס
- 2007-2005** שירות מילואים באגף התקציבים של פיקוד העורף, כולל עריכת שומות מקרקעין ותוכניות עבודה אסטרטגיות למקרקעין בשימוש פיקוד העורף.

1. מטרת השומה

לבקשתך, הנני מגיש בזאת חוות דעתי המקצועית לעניין אומדן הנכס בשני מצבים הבאים :
מצב א - שומה מבוססת על יעוד הקרקע בתוכניות המאושרות במועד הקובע לשומה.
מצב ב' - "שומה מבוססת הנחה", בחלופה זו יוערך שווי הנכס כזמין לבניה בהתאם לפרוגרמה אשר בפני המסתמכת על הוראות תוכניות מאושרות רש/800 ותא/2812.
השומה נדרשה על ידי סמיט נדל"ן שהינה בעלת הזכות להרשם כבעלים בחלק מהנכס נשוא חוות הדעת – כמפורט בסעיף המשפטי.

2. פרטי הנכס

גוש	6618
חלקה	3
שטח רשום של החלקה במ"ר	630,608 מ"ר
החלק הנישום	
השטח הנישום	
מהות הנכס	חטיבת קרקע המשמשת בחלקה הדרומי את חוות המיכלים של גלילות , אחסון מכוניות וכן חטיבת קרקע לא מפותחת.
הזכויות	בעלות
תחום השיפוט	עיריית רמת השרון ועיריית תל אביב
המרחב התכנוני	ועדה מקומית לתכנון ובנייה רמת השרון , ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב

3. תאריך הקובע לחוות הדעת

המועד הקובע לשומה הינו מועד עריכת חוות הדעת דהיינו למועד 10 בינואר 2018

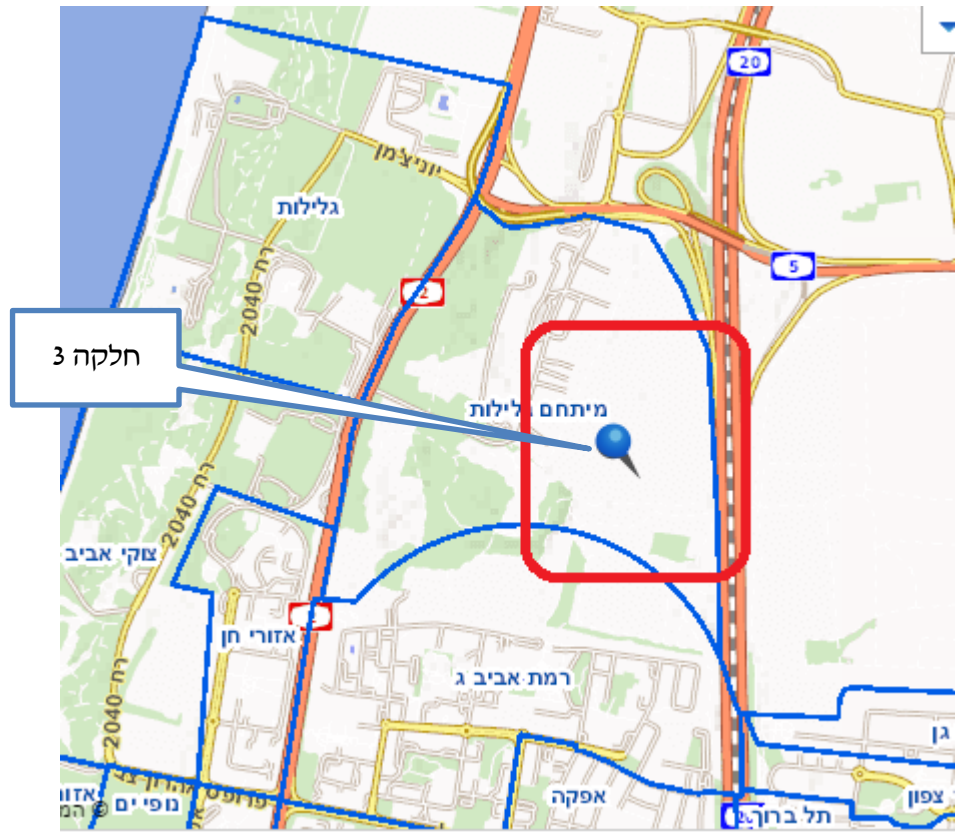
4. תאריך הביקור בנכס

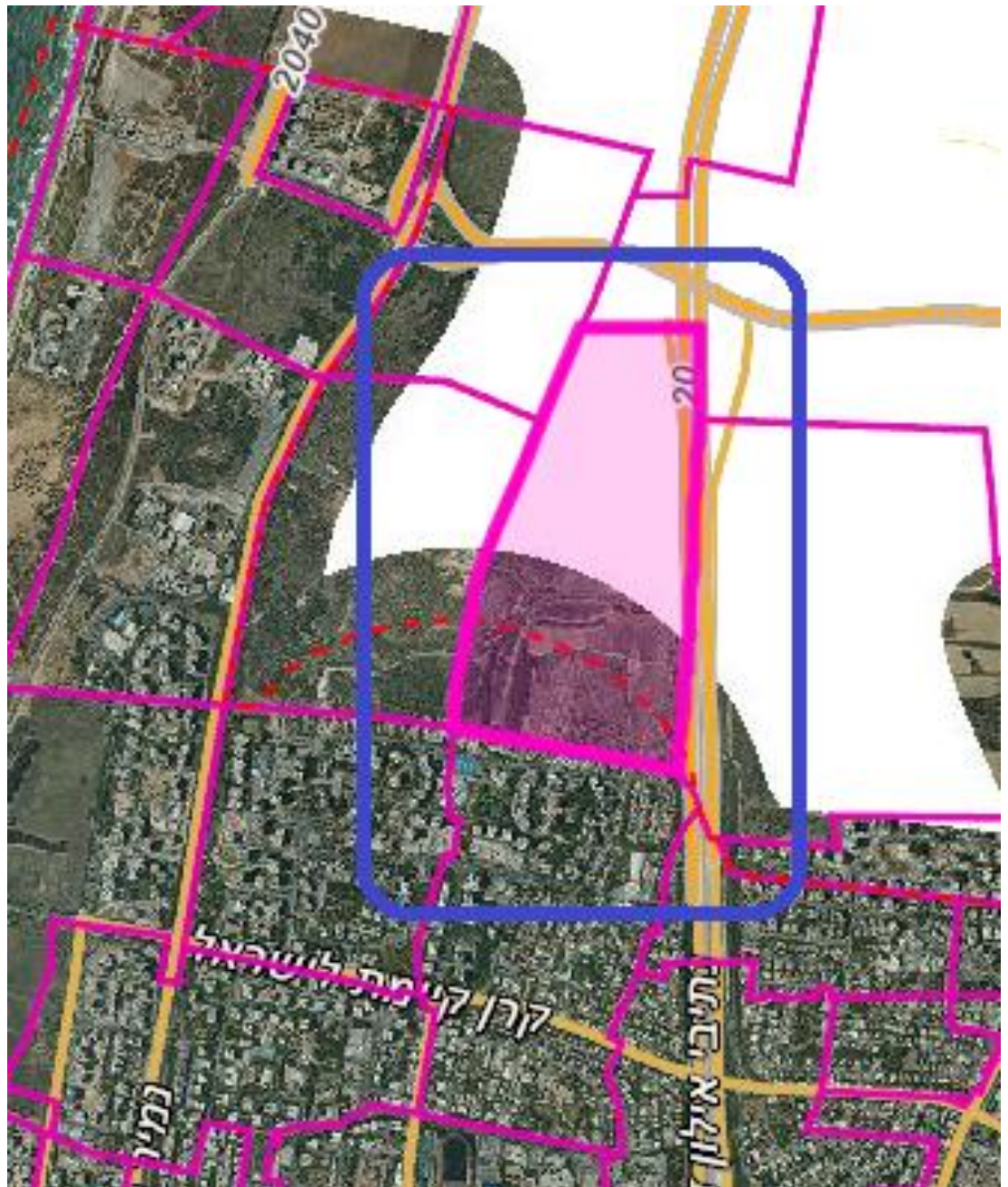
ביקור בנכס ובסביבתו נערך על ידי הח"מ, ביום ראשון כ' בטבת תשע"ח (7 בינואר 2018)

5. תאור הסביבה והנכס

נשוא חוות הדעת מהווה חלק מחלקה 3 בגוש 6618 בשטח סה"כ שטח החלקה 630.608 דונם. המהווה חלק מחטיבת קרקע הידוע כמתחם "פי גלילות".
המתחם מהווה חטיבת קרקע, פנויה ברובה, הכלואה בין נתיבי אילון ממזרח, כביש 5 מצפון ודרך נמיר ממערב. חלקו הצפון מערבי של המתחם " פי גלילות" שימש בעבר כחוות דלק וגז, חלק מהמבנים אשר שימושו למטרות אלו עדיין קיימים במתחם.
כיום משמש מתחם חוות הגז והדלק לאחסנת רכבים פתוחים של יבואני רכב.
החלק הדרומי והמערבי של החלקה מהווה חטיבת קרקע פנויה ולא מפותחת.

להלן מיקום החלקה על הסביבה :





תאור החלקה:

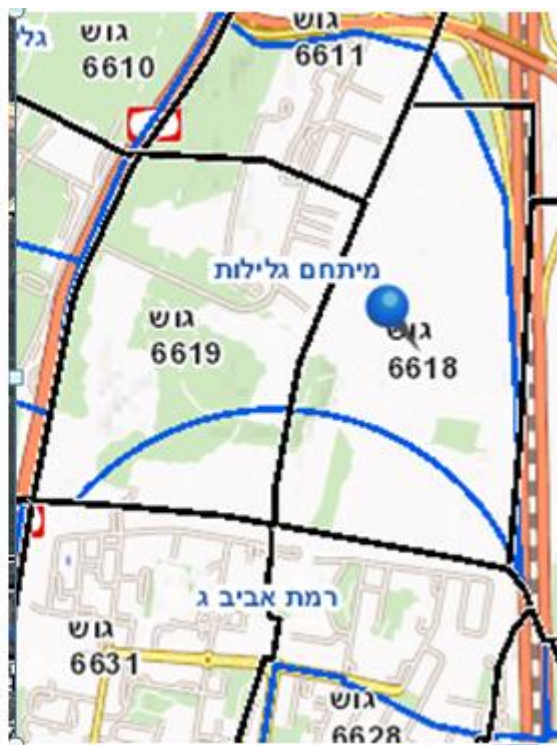
חלקה 3, נשוא חוות הדעת הינה חלקה הממוקמת בחלק המערבי של מתחם " פי גלילות" החלק הצפוני שלה נמצא בתחום השיפוט של העיר רמת השרון והחלק הדרומי שלה בתחום השיפוט של העיר תל אביב. לחלקה צורה לא רגולרית ושטחה הרשום הינו 630,608 מ"ר.

גבולות המתחם :

ממזרח	:	נתיבי אילון
ממערב	:	כביש החוף (כביש מס' 2)
מצפון	:	כביש מס' 5 בקטע שבים צומת גלילות לנתיבי אילון.
מדרום	:	המשך חלקה 7, גבול מוניציפאלי של העיר רמת השרון עם תל אביב.

החלקה על רקע צילום אוויר (מתוך govmap)

להלן מיקום הנכס על רקע גוש חלקה :



תאור הנכס :

הנכס נשוא חוות הדעת מהווה חלק מחלקה 3 בגוש 6618 בשטח של 630,608 מ"ר. הנכס ממוקם במתחם 'פי גלילות', ונמצא בין נתיבי איילון ממזרחי, כביש 5 מצפון ודרך נמיר ממערב. חלקו הצפון מערבי של המתחם שימש בעבר כחוות גד ודלק, חלק מהמבנים המקוריים עדיין קיימים. דרומית למתחם ממוקמת שכונת רמת אביב ג' בתל אביב. מרבית שטח המתחם אינה מפותחת, פני הקרקע חוליים. חלקה 3 ממוקמת בחלק המזרחי של המתחם, כאשר חלקה הצפוני בתחום שטח השיפוט של רמת השרון וחלקה דרומי בתל אביב.

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 6/10/2016, עולה כדלקמן:

גוש	6618
חלקה	3
שטח רשום של החלקה במ"ר בעלות	630,608 מ"ר
החלק הנישום	
הערות	רשומות הערות לטובת בעלים שונים בחלקה

6.2 הסכמי רכישה

- אישור אגף רישום מקרקעין לשכת רישום מקרקעין תל אביב. אישור ביצוע פעולה מיום 21.9.2016, נרשמה הערת אזהרה סעיף 126, חלק במקרקעין 34260/31530400 לפי שטר 39813/2016/1. לטובת החברות:
סילבר ראדו בע"מ, ע. אבידן ושות' יזום בניה והשקעות בע"מ, בלמורל השקעות בע"מ. על הבעלות של ECKASHA FOUNDATION – חברה זרה מ.ז. 25926.

7. מצב תכנוני :

חלקה 3 הינה חלקה המצויה בשני ברחבי תכנון – מרחב תכנוני בתחום העיר רמת השרון ומרחב תכנון בתחום העיר תל אביב.

גוש: 6618 חלקה: 3

מגרש: 2001 (מוסדר) - כביש נתיבי אילון דרום (יעוד קרקע: שייך לרשות אחרת שטח: 468625.14 מ"ר)
מגרש: 2001 (מוסדר) - כביש נתיבי אילון צפון (יעוד קרקע: שייך לרשות אחרת שטח: 468625.14 מ"ר)
מגרש: 2001 (מוסדר) - מ.ברזל ת"א - חיפה (יעוד קרקע: שייך לרשות אחרת שטח: 468625.14 מ"ר)
מגרש: 2009 (מוסדר) - רחוב דרזנר יחיאל מס' 500 (יעוד קרקע: אזור מעורב למגורים ושטחי ציבור שטח: 161747.3 מ"ר)

דף מידע על זכויות בנייה - המידע הנו מידע רשמי ותקף.

גוש: 6618 מוסדר מגרש: 2001 שטח לחישוב זכויות מ"ר: 468625.14

פרטי קרקע

כביש נתיבי אילון דרום (2226)
כביש נתיבי אילון צפון (2227)
מ.ברזל ת"א - חיפה (5000)

גוש	חלקה	מגרש	שטח מ"ר	שטח לחישוב זכויות מ"ר
6618	2001	2001	468625.14 (שטח מחושב גרפית)	468625.14

נובע מחלקות מקור: 3

התראות

התראה
אתר ארכיאולוגי (רשות העתיקות)
תאום משרד הביטחון מעל 7 קומות

תוכנית מעניקה **גובה** **הגבלות מחמירות**

תכניות בתוקף

תכניות מקומיות בתוקף

מס' תוכנית	שם תוכנית	תאריך הפקדה	תאריך מתן תוקף	מס' ילקוט פירסומים
490	אזור לאחסנת נפט בעבר הירקון	22/05/1958	01/09/1958	

כלל עירוניות בתוקף

מס' תוכנית	שם תוכנית	תאריך הפקדה	תאריך מתן תוקף	מס' ילקוט פירסומים
5000	תכנית מתאר תל-אביב - יפו	05/12/2013	22/12/2016	7407
4053	מספר מקוון 507-0177683 - גני ילדים	07/06/2015	27/03/2016	7234
3954	פרגודים כלל עירוני	20/06/2013	05/06/2014	6813
6א	תכנית 6א			

תכניות מתאר ארציות ומחוזיות בתוקף

מס' תוכנית	שם תוכנית	תאריך הפקדה	תאריך מתן תוקף	מס' ילקוט פירסומים
תמ"א 3/38א	תמ"א 3/38א-שינוי הוראות בנושא חישוב שטחים במסלול הריסה ובניה מחדש		05/01/2017	7416
תמ"א 1/4/18	תמ"א 1/4/18-תחנות תדלוק		07/07/2016	7299
תמ"א 1/10/ד	תמ"א 1/10/ד-מתקנים פוטו-וולטאיים שינוי מס' 1		24/05/2016	7271
תמ"א 3/38א	תמ"א 3/38א-תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה-שינוי מס' 3		11/06/2012	6430
תמ"א 4/16א	תמ"א 4/16א-פסולת מוצקה		22/11/2011	
תמ"א 5	תמ"א 5-תכנית מתאר מחוזית למחוז תל אביב	14/03/2002	15/04/2010	6077
תמ"א 2/38א	תמ"א 2/38א		04/02/2010	
תמ"א 5/34ב	תמ"א 5/34ב-מערכות הפקה והולכה של מים		14/09/2009	5998
תמ"א 4/18א	תמ"א 4/18א-תחנות תדלוק-שינוי מס' 4		23/08/2006	5568
תמ"א 36א	תמ"א 36א-מיתקני שידור קטנים וזעירים		12/05/2002	
תמ"א 23א	תמ"א 23א-מסילות ברזל		15/06/1986	
תמ"א 18א	תמ"א 18א-תחנות תדלוק		22/08/1976	

2001

מגרש:

6618 מוסדר

גוש:

פרטי קרקע

כביש נתיבי אילון דרום (2226)

כביש נתיבי אילון צפון (2227)

מ.ברזל ת"א - חיפה (5000)

שטח לחישוב זכויות מ"ר

468625.14

גוש חלקה מגרש שטח מ"ר

6618 2001 468625.14 (שטח מחושב גרפית)

נבע מחלקות מקור: 3

התראות

תוכנית מעניקה גובה הגבלות מחמירות

התראה

אתר ארכיאולוגי (רשות העתיקות)

תאום משרד הביטחון מעל 7 קומות

תכניות בתוקף

תכניות מקומיות בתוקף

מס' תוכנית	שם תוכנית	תאריך הפקדה	תאריך מתן תוקף	מס' ילקוט פירוט
490	אזור לאחסנת נפט בעבר הירקון	22/05/1958	01/09/1958	

כלל עירוניות בתוקף

מס' תוכנית	שם תוכנית	תאריך הפקדה	תאריך מתן תוקף	מס' ילקוט פירוט
5000	תכנית מתאר תל-אביב - יפו	05/12/2013	22/12/2016	7407
4053	מספר מקוון 507-0177683 - גני ילדים	07/06/2015	27/03/2016	7234
3954	פרגודים כלל עירוני	20/06/2013	05/06/2014	6813
6א	תכנית 6א			

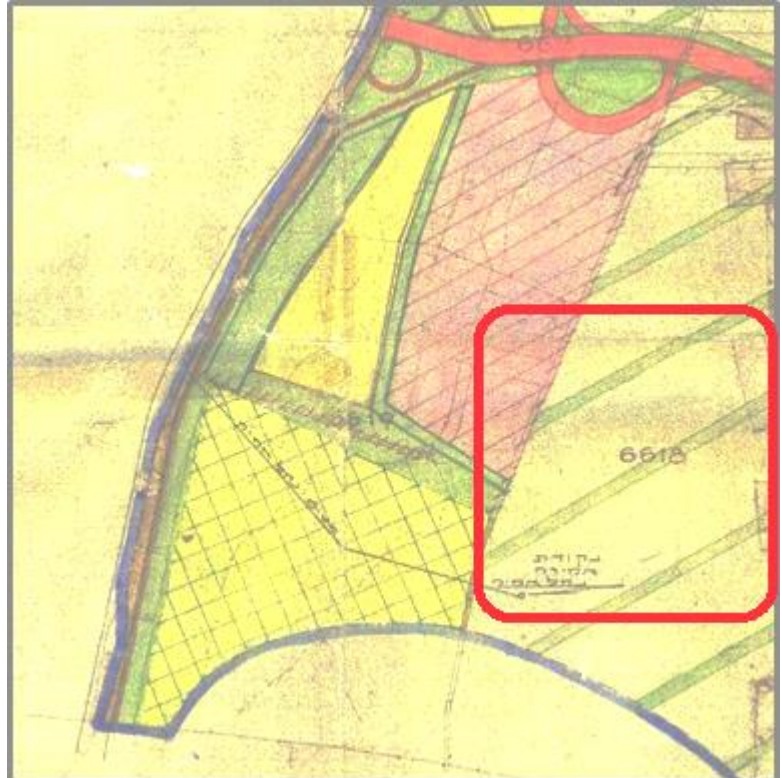
תכניות מתאר ארציות ומחוזיות בתוקף

מס' תוכנית	שם תוכנית	תאריך הפקדה	תאריך מתן תוקף	מס' ילקוט פירוט
תמ"א/3/38	תמ"א/3/38-א/שינוי הוראות במשא חישוב שטחים במסלול הריסה ובניה מחדש		05/01/2017	7416
תמ"א/1/4/18	תמ"א/1/4/18-תחנות תדלוק		07/07/2016	7299
תמ"א/1/10/10	תמ"א/1/10/10-מתקנים פוטו-וולטאים שינוי מס' 1		24/05/2016	7271
תמ"א/3/38	תמ"א 3/38-תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה-שינוי מס' 3		11/06/2012	6430
תמ"א/4/16	תמ"א/4/16-פסולת מוצקה		22/11/2011	
תמ"א/5	תמ"א 5-תכנית מתאר מחזית למחוז תל אביב	14/03/2002	15/04/2010	6077
תמ"א/2/38	תמ"א 2/38		04/02/2010	
תמ"א/5/34	תמ"א 5/34-מערכות הפקה והולכה של מים		14/09/2009	5998
תמ"א/4/18	תמ"א 18-תחנות תדלוק-שינוי מס' 4		23/08/2006	5568
תמ"א/36	תמ"א/36-א/מיתקני שידור קטנים וזעירים		12/05/2002	
תמ"א/23	תמ"א 23-מסילות ברזל		15/06/1986	
תמ"א/18	תמ"א 18-תחנות תדלוק		22/08/1976	

בהתאם למידע שמפרסמת מחלקת ההנדסה של הועדה המקומית לתכנון ובנייה בעיריית אלו, על הקרקע חלות בין היתר תכניות בנין העיר הבאות :

התכניות החלות על החלקה בתחום השיפוט של העיר רמת השרון :

תכנית מתאר מס' רש' / 210 א' שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 1708 מיום 18/3/1971
חלקה 3 לפי תכנית זו הינה בשלושה ייעודי קרקע : אזור לאחסנת דלק, אזור מלונאות ונופש ושטח ציבורי פתוח ויעודי מגורים.



תכנית רש' / 781 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4736 מיום 11/3/1999

הותרה במרחב התכנון המקומי של רמת השרון הקמת שתי קומות מרתף בשטח של 90% משטח המגרש. קומות המרתף יוכלו לשמש למטרת אחסנה - כמפורט להלן:
באזור מסחרי - בקומת המרתף העליונה בלבד ובמתווה היחידה המסחרית שמעליה.
באזור מגורים - בבתים משותפים בכל קומות המרתפים ובלבד שלא יעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור.
באזור לתעסוקה - עד 50% משטח קומת המרתף העליונה.
באזור ספורט, נופש ובנייני ציבור - בשטח מתווה הבניין שמעליו.

• **תכנית 815 :** פרסום תוקף ברשומות 76/04/14 י.פ. 2213

מטרת התכנית: לתכנן מחדש חלק מהשטח מזרח לדרך חיפה ולשנות בהתאם לכך את תכנית מתאר "ל", שטחים מעבר לירקון, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים 278 מיום 19 בפברואר 1953 על שינוייה.

תכנית רש/800 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5342 מיום 9/11/2004

תכנית מתאר כללית המחייבת הכנת תכנית מפורטת לכלל שטחה, ושתכלול, בין היתר, קביעת יעודי קרקע, זכויות בניה, הגדרת מתחמים לאיחוד וחלוקה מחדש. התכנית המפורטת תגדיר את מיקומן של סה"כ יחידות הדיור בתחומי רובע גלילות דרום (רש/ 800 ו- /תא 2812) וכן את מיקומם של השטחים לצרכי ציבור, לרבות הפארק המטרופוליני שיהווה בין היתר חיץ ירוק בין שתי הרשויות (רמת השרון ותל אביב).

התכנית מחייבת הכנת תסקיר השפעה על הסביבה.

הייעוד : אזור מעורב למגורים ותעסוקה, מתנ"ח פ.צ.ש, . חקלאי, דרכים ו/או מחלפים, שטח מסילת ברזל, שטח לתחנת רכבת, שטחים לצרכי ציבור, אתר ארכיאולוגי, שטח ציבורי פתוח.

התכליות המותרות : מגורים, משרדים, תעשייה עתירת ידע, אולמות תצוגה, מוסדות בעלי אופי ציבורי, מתקני תרבות ובידור, מלונאות לסוגיה, בתי אבות, מסחר ושירותים אישיים המשרתים את צרכי האזור, תחנות תדלוק ומתקני תשתית, שטחים ציבוריים פתוחים ואתר ארכיאולוגי.

כל התכליות ומיקומן ייקבעו בתכנית המפורטת. שטח הקרקע לצרכי ציבור יהיה 60% מכלל שטח התכנית (לא כולל שטח הדרכים ההיקפיות).

זכויות הבניה : בטווח שבין 600,000 מ"ר שטח עיקרי ל-6,000 יח"ד לבין 900,000 מ"ר שטח עיקרי ל – 9,000 יח"ד במגורים, ובטווח שבין 500,000 מ"ר עיקרי לבין 700,000 מ"ר עיקרי לתעסוקה .

תותר המרה של עד 10% בין שימושי התעסוקה והמגורים.

תנאים : מימוש התכליות מותנה, בין היתר ב, פינוי מתקני הדלק והגז פינוי קרקע מזוהמת בהתאם להוראות שיקבעו בתכנית המפורטת, עמידה במגבלות גובה המצוינות בתשריט באישור משרד הביטחון ומנהל התעופה האזרחית, שמירה על השטחים הפתוחים והרווחה לציבור ומניעת פגיעה במתקנים ביטחוניים הסמוכים לתחום התכנית.

הזכויות המוקנות בתכנית זו יתכלו אם תוך 15 שנה מיום מתן תוקף לתכנית לא יסתיים פינוי מתקני הגז והדלק העל קרקעיים והתת קרקעיים.



תשריט התכנית מצב מוצע לפי תכנית רש/800 –



סימון חלקה 3 על רקע יעודי הקרקע :

תכנית רש/997 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 5621 מיום 30/1/2007

חלה על כל מרחב התכנון המקומי רמת השרון באזורי מגורים שבהם קיימת/מותרת בניה של 3 קומות על עמודים ומעלה, כולל 3 קומות מגורים מעל קומת מסחר (למעט באזורים שהוחרגו בתכנית).
כוללת הוראות לבניית חדרי יציאה לגג ובאה במקום תכנית רש/ 521 א', לפיהן תותר הקמת חדרי יציאה לגג בשטח מירבי של 40 מ"ר לכל דירה עליונה. השטח המותר כולל את שטח גרם המדרגות הפנימי, שלא יפחת מ-5 מ"ר. הבניה המרבית בשטח הגג לא תעלה על 65% משטחו. לא תותר בניית חדרי גג מעל קומות חלקיות ומעל דירות גג. מאפשרת הקמת מצללות (פרגולות) בשטח מרבי של 15 מ"ר ליחיד.
הוראותיה יחולו על כל התכניות התקפות או שהופקדו קודם לאישור תכנית זו אלא אם כן נקבעו בהן הוראות מפורשות אחרות הנוגעות לבנין ועיצוב אדריכלי המפורטים בתכנית זו.

תכנית מתאר מחוזית :

תמ"מ 5 – תכנית מתאר מחוזית למחוז תל אביב שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 6077 מיום 15/4/2010
מטרת התכנית הינה להמשיך את תפקודו היעיל של מטרופולין תל אביב ומחוז תל אביב בכללותו.
התכנית מייעדת את הנכס הנישום, מתחם בינוי פיתוח מחדש, אזור עירוני בדגש למגורים אזור תעסוקה ראשי , שטח לפארק עירוני ראשי , ציר ירוק מטרופוני וציר ירוק עירוני ראשי.



תכנית בהכנה :

תכנית 507-0243857

התכנית נמצאת בשלבי תכנון אשר נערך על ידי יוזם התכנית " רשות מקרקעי ישראל " - התוכנית טרם הוגשה לדיון בפני מוסדות התכנון (הועדה המחוזית לתכנון ובנייה תל אביב).

שטח התכנית : 1,866.555 דונם.

מטרת התוכנית :

התכנית הינה ברמה של תכנית מתאר מקומית אשר מטרתה לקבוע שני יעודי קרקע מרכזיים : מגורים ותעסוקה (כשל יעוד משלב בתוכו יעודים/ שימושי קרקע משניים) וכן ש.צ.פ מוסדות ציבור ובנייני ציבור, ולקבוע את מקומם העקרוני בתחום התכנית. זאת באופן שניתן יהיה לקדם בעקבותיה, תכניות מפורטות, הכוללות גם חלוקה מחדש וטבלאות איזון.

לקבוע את היקף זכויות הבנייה , הכולל סך היעודים ושימושי הקרקע בתחום התכנית המהווה חלק מרובע דרום גלילות.

לקבוע תמהיל מוצע למגורים הכולל יח"ד קטנות.

זכויות הבנייה (בכל התכנית) 9,800 יח"ד , כולל דירות קטנות, בהקיף של כ - 20% . גודל יח"ד ממוצעת 100 מ"ר שטח עיקרי.

זכויות לתעסוקה ומחסר (בכל התכנית) – 700,000 מ"ר עיקרי.

מרכז תחבורה משולב (מתח"מ) במחלף כביש 20 / כביש הנופש.

הנחיות לתכניות מפורטות לאפשרות המרה של 10% בין שימושי המגורים והתעסוקה.

שטחי ציבור – כ 60% משטח התכנית המוגדר לאיחוד וחלוקה.

שצ"פ בשטח של 475 דונם, הכולל פארק מרכזי בלב הרובע.

אזורי איחוד וחלוקה : התוכניות המפורטות תכלולנה חלוקה מחדש, כולל מסמך עקרונות לאיחוד וחלוקה

מחדש, אשר על פיו תיערך מחדש בתכנית המפורטת הראשונה, וכן בשאר חלקי תכנית המתאר המפורט.

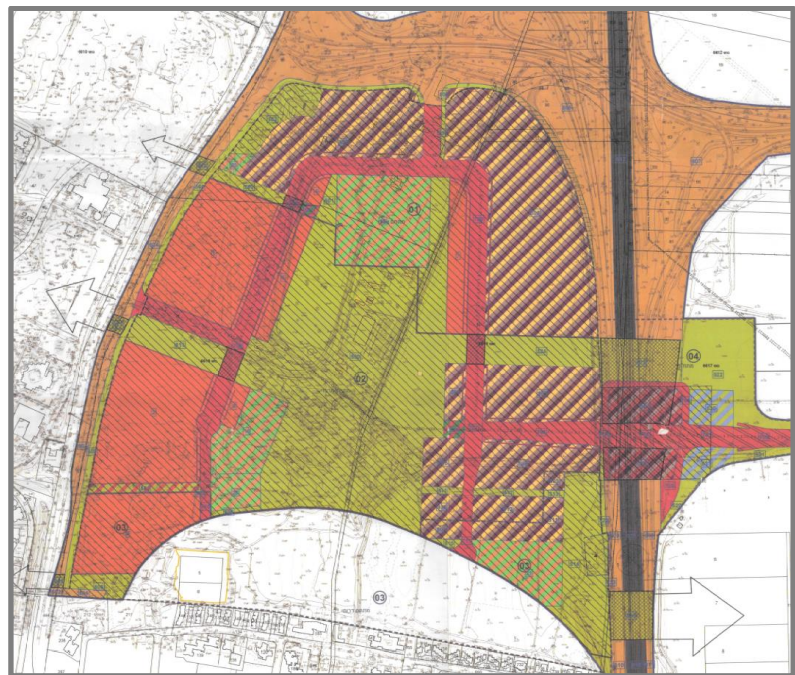
הוראות להבטחת המשך פעילותם התקינה של מתקנים בטחונים בסמוך לשטח התכנית, עד לפינויים בעתיד. כל

עוד לא הוסרו מגבלות הבנייה של הולמ"ב ורת"א בתחום התכנית, ימומשו הזכויות המוגדרות בתכנית זו בכפוף

למגבלות התקפות.

הערה : התכנית איננה נושאת תאריך ולא ניתן היה לדעת האם היא מקודמת על ידי מוסדות התכנון.

להלן תשריט מצב מוצע :



תכנית המתאר - רמת השרון

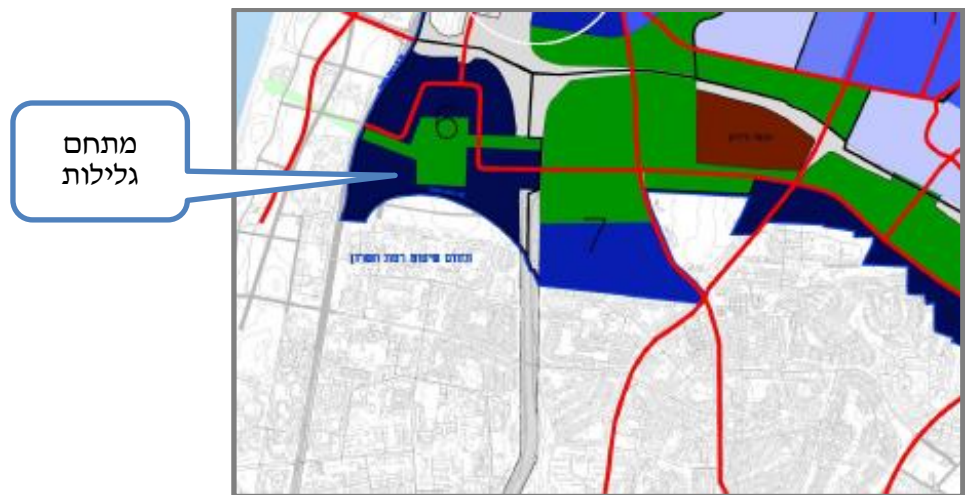
עקרונות תכנית המתאר לרמת השרון הוצגה לעיון הציבור במפגש ציבורי בחודש 2/2015¹.

התכנית מהווה את חזון הפיתוח העירוני של העיר רמת השרון לשנים הבאות.

מתחם גלילות הוצג במסגרת התכנית כאזור לפיתוח בו מתוכננת בנייה של בנייני מגורים בגובה של +15 קומות.

להלן תשריט גבהי מבנים מתוכננים :

¹ מתוך מצגת באתר ההנדסי של עיריית רמת השרון.



התכניות החלות על החלקה בתחום השיפוט של עיריית תל אביב :

תכנית 1704 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3381 מיום 23/9/1986.

כלולה החלקה באזור חקלאי (כ 66 דונם) ובשטח לבית קברות (כ 20- דונם).

מתוך שטח התכנית 205 דונם מיועדים לאזור חקלאי, 80 דונם לשטח לבית קברות ו 300 מ"ר לדרכים.

עפ"י הוראות התכנית פתוח בית הקברות יהיה כפוף לתכנית מפורטת מיוחדת אחת שתכלול את בית הקברות בתחום רמת השרון ואת שטח בית הקברות בשטח תכנית זו.

תכנית מפורטת מיוחדת זו תאושר ע"י הועדות המקומיות של תל אביב ורמת השרון והועדה המחוזית.

תוכן תכנית מפורטת כשלב בצוע מיידית. התכנית המפורטת תכלול סעיף כי לא ינתנו היתרי בניה בשטח התכנית לפני 1/7/1986

תכנית 18 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18/3/2003.

התכנית קובעת הוראות בנייה ושימוש במרתפים.

גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה)

לא יהיה גדול מ 4 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ 3.5 מ'.

בבניי מגורים - ללא דירות צמודות קרקע - התכליות המותרות בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה:
שטחי שירות כלליים.

שטחים נלווים למגורים (בתים ללא דירות צמודות קרקע).

שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.

לא יותרו מגורים במרתף.

כל השטחים הנלווים המשותפים ושטחי השירות המשותפים יצוינו בהיתר וירשמו כרכוש משותף.

מחסן דירתי יהיה בשטח מירבי של 12 מ"ר (נטו) ובמספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבנין, כל מחסן יוצמד ליחידת דיור וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין

בניינים עם דירות צמודות קרקע:

כמו בבנייני מגורים ללא דירות צמודות קרקע אולם ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד.

במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידה שמעליו.

הוראות מיוחדות למשרדים במרתפים בבנייני מגורים חדשים:

לא יותרו משרדים בקומות מרתף של בנייני מגורים חדשים שבהם אין דירות בקומת הקרקע.

בבנייני מגורים חדשים עם דירות צמודות קרקע יחולו ההוראות הבאות:

כל משרד בקומת המרתף יהיה צמוד לאחת מהדירות בקומת הקרקע הנמצאת מעליו.

בבנייני מגורים חדשים עם דירות צמודות קרקע, שאינם בתים צמודי קרקע, הכניסה למשרד תהיה מתוך דירת המגורים.

הוראות כלליות למשרדים בקומות מרתף הועדה רשאית להתנות היתר למשרדים- קיום תקן חניה הנדרש למשרדים אלה בתחום המגרש.

בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה יותרו שטחים לשימושים עיקריים מתוך השטחים העיקריים המותרים עפ"י התכנית הראשית, שטחים נילוויים ושטחי שירות כללים. לא יותרו מגורים במרתף. מחסן דירת יהיה בשטח מירבי של 12 מ"ר נטו, ובמס' שאינו עולה על מס' יחידות הדיור בבנין.

רשימת השטחים הנלוויים למגורים בתים עם דירות צמודות קרקע בנוסף לאמורלעיל חדרי שרות משותפים לדיירי הבית (חדרי שרותים, מחסן תחזוקה וכד') שיסומנו בבקשה להיתר כרכוש משותף וירשמו בהתאם בלשכת רישום המקרקעין. מחסנים דירתיים, משרדים לבעלי מקצוע חופשי בקומת המרתף העליונה, לשימוש דיירי הדירות צמודות הקרקע, חדרי משחקים וכד' שיוצמדו לדירות בקומת הקרקע.

תכנית תא/2812 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 5442 מיום 29/9/2005 התכנית חלה על חלק מחלקה 3 בגוש 6619 הכלולה בתחום תל אביב (בתחום רמת השרון נקבע תכנית מתאר רש/800).

מטרות התכנית הינן:

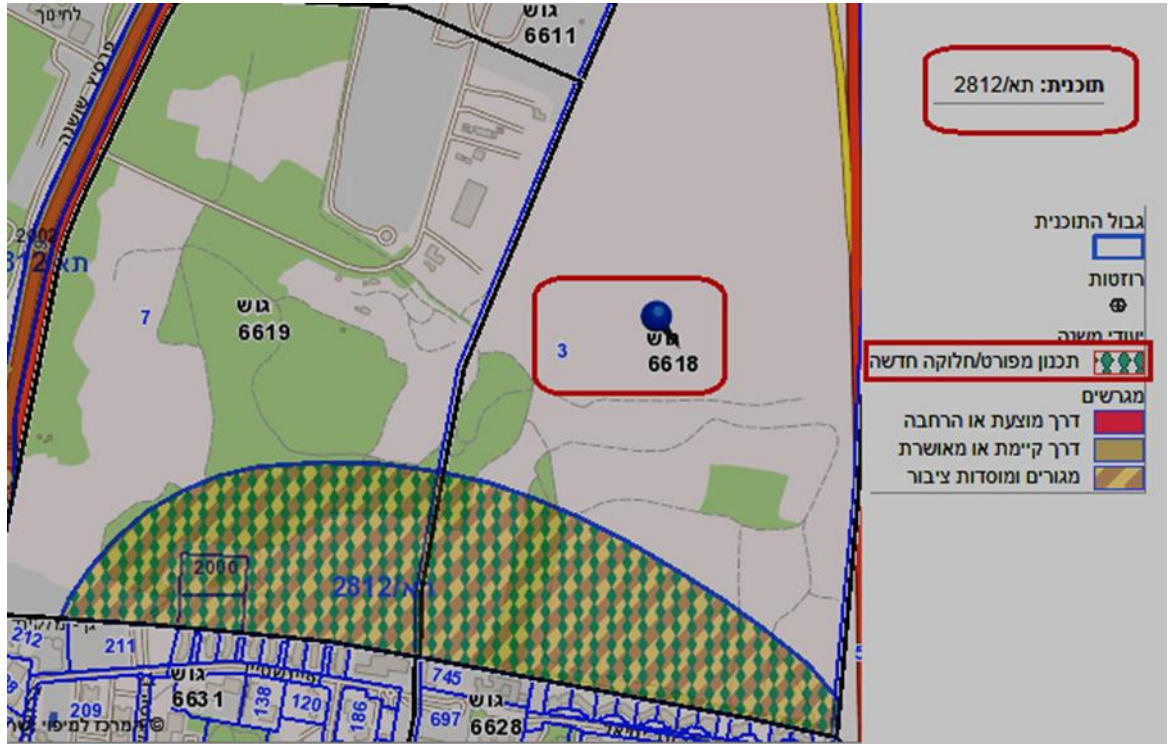
- תכנון מתארי של השטח על ידי קביעת יעוד קרקע חדש אזור מגורים מעורב בשטחי ציבור.
- קביעת מספר מרבי של 3,000 יח"ד.
- קביעת תנאים לקיום זכויות הבניה.
- קביעת שטח קרקע לצרכי ציבור בהיקף של 60% מכלל שטח התכנית.
- שינוי היעוד הקיים של שטח חקלאי ושטח לבית קברות.
- לאפשר ביצוע מחלפים והפרדה מפלסית של הדרכים בכבישים ההיקפיים, כולל מעברים להולכי רגל.
- לקבוע כי תכנית מתאר מפורטת תקבע את הכמות הכוללת של יחידות הדיור בתחומי רובע גלילות דרום, את מיקומן וכן את מיקומם של השטחים לצרכי ציבור.

זכויות הבניה:

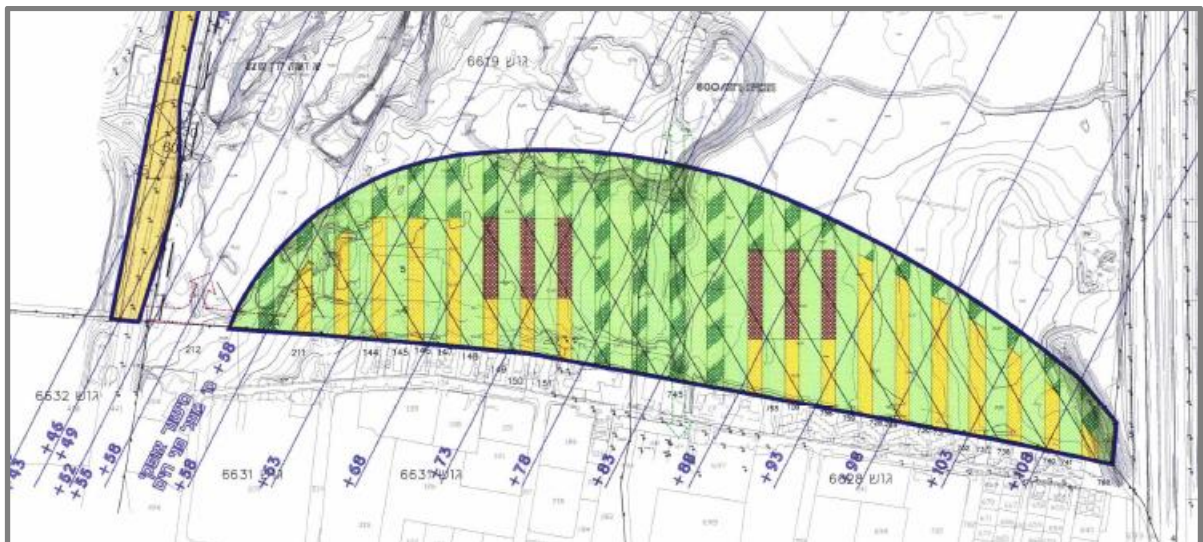
300,000 מ"ר שטח עיקרי, לא כולל שטחי ציבור. מספרן המרבי של יח"ד בתחום התכנית יהיה 3,000 יח"ד.

מיצוי זכויות הבניה יותנה במילוי התנאים הבאים:

שמירת השטחים הפתוחים והרווחה לציבור.
מגבלת גובה הבניינים תהיה עפ"י אישור משרד הביטחון ומנהל התעופה האזרחית.
כמות יח"ד סופית תקבע במתאר המפורט לכלל הרובע.
בטרם הפקדת מתאר מפורט לכל תחום התכנית, יוגש תסקיר השפעה על הסביבה.



תשריט מצב מוצע תא/2812



סיכום זכויות בנייה :

על החלקה חלות תוכנית מתאר רש/800 ותא/2812 אשר מעניקות זכויות בנייה למגורים מסחר ותעסוקה לכלל המתחם הכלול בתכניות אלו. סך השטחים המאושרים לבנייה בשתי התכניות הינו כדלהלן :

תחום שיפוט	תכנית	שטח	כמות יח"ד	תעסוקה ומסחר
רמת השרון	רש/800	600,000-900,000	9,000	500,000-700,000
תל אביב	תא/2812	300,000	3,000	

8. הפגורגמה לתכנון מתחם גלילות :

תכנון המתחם נערך על ידי משרד האדריכלים אדם מזור אלי פירסט אדריכלים ומתכנני ערים.

פגורגמת היזם/ משווק הקרקע מסתמכת על תכניות מאושרת : תכנית רש/800 ותכנית תא/2812 אשר חלות על חלקה 3, חוות הדעת תתבסס על השטחים המאושרים בתכניות אלו.

שתי התכניות הינן תכניות בעלות סעיפים המקשרים בין התכניות ואת המשך התכנון בהתקדמות מקבילה בינהן. לפיכך יש לראות בהליך אישור תכניות מפורטות מכוחן כהליך התכנון של מהלך תכנוני אחד. רובע גלילות המצרפי כולל שטח של 1,870 דונם בתחום השיפוט של רמת השרון ו כ- 315 דונם בתחום השיפוט של העיר תל אביב.

השטח המיועד לפיתוח ולא כולל דרכים היקפיות קיימות הינו 1,413 דונם מתוכם 1,160 דונם בתחום השיפוט של העיר רמת השרון ו כ 254 דונם בתחום השיפוט של העיר תל אביב.

בהתאם להוראות התכניות רש/800 ותא/2812 מיועדים לפקעה לצרכי ציבור 60% - מכלל השטחים בתכנית.

להלן טבלה מרכזת של שטחים המיועדים להפקעה , וכן פרוט שטחים לפיתוח :

שטח התכנית (דונם)	שטח כולל לפיתוח ללא דרכים היקפיות (דונם)	שטח להפקעה לצרכי ציבור (דונם)	שטח נטו לאחר הפקעה (דונם)	שיעור הפרשה לצרכי ציבור
1870	1160	696	464	60%
315	254	152	102	60%
2185	1414	848	566	

סך השטח המיועד לפיתוח (נטו) הינו 566 דונם.

ההפרשה לצרכי ציבור הינם מתוך השטח הכולל לפיתוח ללא דרכים היקפיות (1,414 דונם).

זכויות הבנייה (שטח עיקרי) למתחם הינן כדלהלן :

תחום שיפוט	תכנית	שטח	כמות יח"ד	תעסוקה ומסחר
רמת השרון	רש/800	600,000-900,000	9,000	500,000-700,000
תל אביב	תא/2812	300,000	3,000	

סיכום שטחי בנייה בהתאם לתכניות רש/800 ותא2812 ותכנית 507-0243857 (בשלבי הכנה) הינו כדלהלן :

שטח למגורים	כמות יח"ד	תעסוקה ומסחר	
900,000	9,000	700,000	
300,000	3,000		
1,200,000	12,000	700,000	סה"כ
שטח ממוצע ליח"ד	100		

9. עקרונות ושיקולים

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

9.1 נשוא השומה מהווה חלק מחלקה 3 בגוש 6618 בשטח של 630,606 מ"ר, המהווה חלק מחטיבת קרקע הידוע כמתחם "פי גלילות". המתחם מהווה חטיבת קרקע, פנויה ברובה, הכלואה בין נתיבי אילון ממזרח, כביש 5 מצפון ודרך נמיר ממערב. חלקו הצפון מערבי של המתחם "פי גלילות" שימש בעבר כחוות דלק וגז, חלק מהמבנים אשר שימושו למטרות אלו עדיין קיימים במתחם.

9.2 מיקום הנכס ואופי הסביבה - הנכס שבנדון ממוקם בחלק הדרום מערבי של העיר רמת השרון, ומהווה חיבור ישיר של השכונות הצפוניות של העיר תל אביב, אזור המהווה את אחת מעתודות הקרקע הפנויות אשר מיועדות למגורים במטרופולין תל אביב.

הנכס נמצא בתחום שיפוט של שתי ערים רמת השרון ותל אביב, אך בשל מיקום הייחודי של המתחם מדרום לכביש 5 וממזרח לכביש החוף והניתוק הפיזי שיוצרים עורקי תחבורה ראשים אלו מהעיר רמת השרון. זאת ועוד, חטיבת הקרקע מהווה חיבור ישיר לשכונות הצפוניות של העיר תל אביב ומשכך מושפעות מרמת הביקוש לדירות באזור תל אביב, ומערכי השווי הנובעים ממנה.

9.3 הובא יעוד הנכס עפ"י תכניות רש/800 ותא/2812 אשר מייעדת את הקרקע לתכנון של כ 12,00 יח"ד למגורים + 700,000 מ"ר לתעסוקה למסחר. התכניות מגדירות את היקפי השטחים המיועדים לבנייה במתחם, שטח המיועד להפקעה לצרכי ציבור – 60% וכן מתווה שטחי לפיתוח שטחים ציבורים לפארק ונופש.

פרוגרמת היזם/ משווק הקרקע – חברת סאמיט נדל"ן מתבססת על תכניות מאושרות אלו. בהתאם לתכניות הנ"ל, יערכו תכניות מפורטות למתחמי התכנון השונים במתחם וכן יערכו טבלאות איזון והקצאה בין בעלי הזכויות במתחמים השונים.

9.4 הזכויות בנכס-בעלות פרטית, כמפורט בפרק מצב משפטי. בפועל רישום הזכויות במרשם המקרקעין איננו משקף את החזקה בפועל ואת הסכמי המכר לרכישת חטיבת קרקע מסוימת בחלקה מס' 7 אלא הרישום משקף חלק יחסי בחלקה 3.

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

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

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

10.1 עקרונות גורמים ושיקולים בהערכת שווי הנכס במצב א לפי שווי הקרקע על פי התכניות המאושרות במועד הקובע לשומה.

בהתאם לשומה מכרעת הוערך הנכס לפי זכויות תכנית רש/800 לפי שווי של 1,940,000 ₪ למועד 11/2004.²

שומת ההשבחה שנערכה לאומדן שווי הנכס לזכויות לפי תכנית רש/800 התבססה על עסקאות השוואה רלוונטיות בתחום חלקה 7 וחלקה 3.

10.2 עסקאות השוואה :

להלן פירוט עסקאות מתוך מאגר מס שבח לנכסים שנמכרו בתחום חלקה 7 החל מ 1/2015

גוש חלקה	תאריך	מחיר רכישה	שטח קרקע	שווי למ"ר
006619-0007-000-00	19/11/2015	₪ 200,000	42	₪ 4,762
006619-0007-000-00	30/06/2015	₪ 417,000	83	₪ 5,024
006619-0007-000-00	12/07/2016	₪ 416,500	83	₪ 5,018
006619-0007-000-00	06/05/2015	₪ 450,000	100	₪ 4,500
006619-0007-000-00	17/06/2015	₪ 630,000	118	₪ 5,339
006619-0007-000-00	14/07/2015	₪ 660,000	124	₪ 5,323
006619-0007-000-00	08/07/2015	₪ 1,500,150	300	₪ 5,001
006619-0007-000-00	28/04/2015	₪ 2,125,000	425	₪ 5,000
006619-0007-000-00	05/01/2016	₪ 18,845,834	3,555	₪ 5,301
006619-0007-000-00	01/07/2015	₪ 21,712,510	4,096	₪ 5,301
006619-0007-000-00	30/12/2015	₪ 35,000,000	6,407	₪ 5,463

² חוות דעת השמאי המכריע אמנון ניזרי, 3.510224 מיום 21/9/2010.

להלן פירוט חוזים אשר נחתמו לאחרונה בנכס נשוא חוות הדעת :

מועד העסקה	שטח נמכר	מחיר	מחיר למ"ר
02/12/2015	83.3	762,000 ₪	9,148
27/12/2015	83.3	764,000 ₪	9,172
30/08/2015	83.3	729,000 ₪	8,752
02/08/2015	98.86	833,467 ₪	8,431
08/11/2015	83.3	740,000 ₪	8,884
27/12/2015	83.3	779,000 ₪	9,352
17/11/2015	83.3	750,000 ₪	9,004
31/12/2015	83.3	790,000 ₪	9,484
22/12/2015	83.3	760,000 ₪	9,124
17/03/2016	83.3	750,000 ₪	9,004
24/02/2016	83.3	765,000 ₪	9,184
01/03/2016	83.3	750,000 ₪	9,004
01/03/2016	83.3	750,000 ₪	9,004
18/01/2016	83.3	820,000 ₪	9,844
ממוצע			9,099

עסקאות מתחום חלקה 3 בגוש 6618 (הכלולה בתחום רש/800)

גוש חלקה	תאריך	מחיר רכישה	שטח קרקע	שווי למ"ר
006618-0003-000-00	14/03/2016	570,000 ₪	83	6,867 ₪
006618-0003-000-00	12/11/2015	680,000 ₪	83	8,193 ₪
006618-0003-000-00	20/10/2015	470,000 ₪	83	5,663 ₪
006618-0003-000-00	22/03/2016	640,000 ₪	100	6,400 ₪
006618-0003-000-00	23/11/2015	680,000 ₪	111	6,126 ₪
006618-0003-000-00	01/10/2015	1,060,000 ₪	176	6,023 ₪
006618-0003-000-00	21/10/2015	1,275,000 ₪	250	5,100 ₪
006618-0003-000-00	02/11/2015	2,500,000 ₪	441	5,669 ₪
006618-0003-000-00	01/10/2015	3,300,000 ₪	617	5,348 ₪
006618-0003-000-00	06/10/2015	7,805,610 ₪	1315	5,936 ₪

עסקאות נוספות מהחודשים האחרונים :

א. פי גלילות הגוש הגדול, גוש 6619 חלקה 7 : נמכרה ביולי 2017 שטח אקוויוולנטי 83 מ"ר, במחיר של 1,040,000 ₪.

ב. פי גלילות הגוש הגדול, גוש 6619 חלקה 7 : נמכרה ביולי 2017 חלקה בשטח אקוויוולנטי של 83 מ"ר, מחיר 830,000 ₪.

- ג. פי גלילות הגוש הגדול, גוש 6619 חלקה 7 : נמכרה ביולי 2017 חלקה בשטח 83 מ"ר אקוויולנטי, מחיר 840,000 ש"ח.
- ד. פי גלילות הגוש הגדול, גוש 6619 חלקה 7 : נמכרה באוגוסט 2017 חלקה בשטח אקוויולנטי 83 מ"ר, מחיר 978,392 ₪.
- ה. פי גלילות הגוש הגדול, גוש 6619 חלקה 7 : נמכרה באוגוסט 2017 חלקה בשטח 120 מ"ר, מחיר 1,200,000 ₪.
- ו. פי גלילות הגוש הגדול, גוש 6619 חלקה 7 : נמכרה ביולי 2017 חלקה בשטח אקוויולנטי של 100 מ"ר, מחיר 1,000,000 ₪.
- ז. פי גלילות, הגוש הגדול 6619 חלקה 7 : נמכרה ביוני 2017 חלקה בשטח אקוויולנטי של 83 מ"ר, מחיר 854,701 ש"ח.

לאור העסקאות לעיל, ולאור מחירי ביקוש של חברות טריגו וישראל קנדה. ניתן להעריך שווי ל 83 מ"ר יחידה אקוויולנטית במחיר של 1,000,000 ₪.

11. 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 :

11.1 שווי יחידת דיוור זמינה ומאושרת לבנייה ושווי מ"ר למסחר ומשרדים (ללא רכיב דחיה וסיכון וללא הפחתת היטל השבחה צפוי) :

נתונים לאומדן השווי - מגורים :

א. בהתאם לפרסום באתר "דה מרקר", מיום 4/11/2015, קרקע ל- 82 דירות ב- 2 מגדלי מגורים בני 9 קומות מגורים ל- 78 יח"ד, כ- 120 מ"ר עיקרי בממוצע ליח"ד), מעל 2 קומות מסחר בשטח כולל של 1,875 מ"ר, הממוקמת בפינת הרחובות איינשטיין ויובל נאמן (הגוש הגדול), מוצעת למכירה בהליך של כינוס נכסים. על המקרקעין חלה תכנית תא/5000 (טרם פורסמה למתן תוקף) המגדילה את זכויות הבניה במגרש ל- 212 יח"ד.

שמאי המקרקעין אריה קמיל קבע שווי למ"ר של 13,500 ש"ח למ"ר מגורים מבונה המגלם כ- 28,000 ש"ח למ"ר מבונה למסחר וסה"כ 255,000,000 ש"ח.

בהתאם לפרסום מיום 1/6/2016 עולה כי קבוצת חגי' רכשה את המגרש תמורת 389,000,000 ש"ח + מע"מ (שווי זה מגלם אפשרות להגדלת קיבולת הבנייה והצפיפות לפי תיקון 101 ותכנית תא/5000 אשר נמצאת בימים אלו בשלבי תכנון).

ב. חלקה 20 בגוש 7222, בשטח של 1,059 מ"ר, רחוב אפטר יעקב 7 (בחלק הדרומי של שכונת למד) בתחומה בנין מגורים בבניה ותיקה בן 4 קומות, בכל קומה 4 דירות וסה"כ 16 דירות בבנין. בהתאם להיתר בניה שהתקבל לשינויים, תוספת קומה חמישית וגג (אשר תכלול 4 דירות), חיזוק הבנין נגד רעידות אדמה, הרחבת דירות קיימות ושיפוץ הבנין. היתר זה נמכר ביום 28/1/2015 תמורת 6,864,000 ש"ח. בהתאם להיתר הבניה, שטח פלדלת הקומה החמישית הינו 373 מ"ר + 36 מ"ר מרפסות ובקומת הגג שטח חדרי יציאה לגג של 214 מ"ר + 148 מ"ר מרפסת גג. בהתייחס לשטח אקו' של 391 מ"ר בקומה 5 וכ- 178 מ"ר אקו' בקומת הגג וסה"כ כ- 569 מ"ר אקו', מחיר העסקה מגלם כ- 12,000 ש"ח למ"ר אקו' מבונה וכ- 1,700,000 ש"ח ליח"ד ממוצעת (כאמור דירה טיפוסית ו- 3 דירות גג). יודגש כי על הרוכש (קבוצת חגיג') להרחיב דירות קיימות ולחזק בנין בהתאם לתמ"א 38.

ג. בהתאם לפרסומים שונים בעיתונות, חברת "יוסי אברהמי" רכשה ביום 25/12/2014 מגרש בשטח של 4.6 דונם הממוקם ברחוב ש"י עגנון, בין מתחם סמינר הקיבוצים לשכונת כוכב הצפון, להקמת שני בניינים בני 10 קומות כ"א ו- 78 יח"ד, תמורת 151,000,000 ש"ח. התמורה מגלמת שווי של כ- 1.93 מיליון ש"ח לקרקע עבור יח"ד בשטח ממוצע של כ- 110 מ"ר, ו- 17,500 ש"ח למ"ר מבונה פלדלת.

ד. ביום 27.10.2014 זכתה חברת "גינדי ישראל 2010 בע"מ" במכרז רמ"י תא/75/2014, לרכישת חלקה 52 בגוש 6885 (מגרש מס' 2א' בתב"ע תא/מק/1111/4א), רחוב יהודה עמיחי בשכונת הגוש הגדול, בשטח של כ- 2.5 דונם לבניה של 34 יח"ד ב- 2 מגדלים, בשטח ממוצע של 120 מ"ר ליח"ד (וכ- 132 מ"ר פלדלת) תמורת 58,056,870 ש"ח (לפני עלויות פיתוח). מחיר העסקה מגלם שווי של כ- 1,650,000 ש"ח קרקע ליח"ד בשטח כאמור וכ- 12,500 ש"ח למ"ר לפלדלת (כולל הוצאות פיתוח של כ- 100,000 ש"ח ליח"ד, מחיר העסקה מגלם כ- 1,750,000 ש"ח ליח"ד וכ- 13,250 ש"ח).

ה. בהתאם לשומת דרישת היטל השבחה של הועדה המקומית בת"א בהתייחס לרחוב לוי אשכול 45 (שכונת "הגוש הגדול"), אשר נערכה ע"י שמאית המקרקעין הגברת גלית אציל- לדור, נקבע שווי של 13,000 ש"ח למ"ר פלדלת, בהתייחס לדירות בשטח של 106 מ"ר, נכון ליום 21.5.2014.

ו. השמאי המכריע מר אבישי זיו, קבע שווי של כ- 12,658 ש"ח למ"ר מגורים ו- 17,000 ש"ח למ"ר מבונה מסחרי עיקרי, רחוב אבא אחימאיר 1, פינת רחוב שלמה בן יוסף 20, שכונת רמת אביב ג', ליום 6.6.2014.

ז. שמאי המכריע מר אבישי זיו, קבע שווי של 13,600 ש"ח למ"ר מגורים ברחוב אבשלום חביב 5, שכונת רמת אביב ג', ליום 26.3.2014.

מהאמור לעיל ולאחר ביצוע ההתאמות הנדרשות, עולה כי שווי מ"ר מבונה קרקע, בהתייחס ליח"ד ממוצעת בשטח של 112 מ"ר (בהתאם לזכויות לפי תכנית רש/800 ורש/2812 המקנות זכויות לפי שטח עיקרי ממוצע של 100 מ"ר + ממ"ד בשטח 12 מ"ר), בגבולות סך של כ- 16,000 ש"ח למ"ר, המגלם שווי ליח"ד של כ- 1,792,000 ש"ח ללא מע"מ. (צריך להתייחס בצירוף מע"מ לסכום כולל הרי זה נמכר לרוכשים פרטיים) בהפחתה של כ- 10% בשל מיקום הנכס ביחס לעסקאות השוואה מתקבל שווי של כ- 1,550,000 ₪ ללא מע"מ, מאחר ומדובר בעסקאות בין פרטיים יש להוסיף את רכיב המע"מ, לפיכך שווי יח"ד כולל מע"מ הינו כ- 1,800,000 ₪.

נתונים לאומדן השווי – מסחר ומשרדים:

אומדן שווי שטחי התעסוקה במתחם יגזרו משווי לתעסוקה של אזור תעשייה הרצליה פיתוח תוך ביצוע התאמות הנדרשות כי מדובר בשטחי תעסוקה אשר אינם מהווים חלק מאזור תעשייה מפותח כדוגמת אזור התעשייה הרצליה פיתוח.

א. בהתאם להחלטת ועדת השגות מיום 19/1/2016 למכס בגוש 6592 חלקה 80 ו 91, בתחום אזור התעשייה של הרצליה (הר/1900) הוערך לשנת 2013 כדלהלן:
שווי למ"ר משרדים לפי סך של 3,750 ₪ למ"ר.
שווי למ"ר מסחר לפי סך של 10,000 ₪ למ"ר.
ולמגרש ששטחו 3,677 מ"ר, זכויות בנייה 160% (5,883 מ"ר) לפי סך של 28.8 מליון ₪.
משקף שווי ממוצע של כ- 4,900 ₪ למ"ר (מסחר ומגורים).

ב. בתאריך 6/5/2016 נרכשו על ידי חברת ישראל קנדה זכויות הבעלות בקרקע הידועה כגוש 6591 חלקות 15 ו 16 (מגרשים 4003 ו 4005 לפי תב"ע הר/מק/2030 א', בהרצליה פיתוח, בשטח מגרשים כולל של כ- 10.3 דונם, שהיעוד הנוכחי של המגרשים הינו לתעסוקה ומסחר, לפי סך של 200 מליון ₪ בתוספת מע"מ. זכויות בנייה 4003 - 15,833 מ"ר שטח עיקרי (מתוכם 1,582 מ"ר מסחר).
זכויות בנייה מגרש 4005 - 14,361 מ"ר שטח עיקרי (מתוכם 1,450 מ"ר מסחר).
משקף שווי ממוצע של כ- 6,600 ₪ למ"ר (מסחר ומשרדים).

שווי למ"ר ממוצע לשימוש לתעסוקה כ- 5,500 ₪.

בהתאמה למיקום הנכס באזור תעסוקה חדש המרוחק מאזורי הליבה של אזורי התעסוקה של מרכז מטרופולין תל אביב (רמת החייל, אזור תעשייה הרצליה פיתוח) מחד ומנגד בעל נגישות גבוהה לעורקי תחבורה ראשיים.

לפיכך שווי למ"ר ממוצע לתעסוקה כ- 5,500 ₪ למ"ר.

עסקאות למסחר :

השכרה³ :

- לפני כשנה וחצי הושכר שטח בקומת קרקע בבניין sea view, בשטח של כ 2,000 מ"ר לאולם תצוגה לחברת מרצדס תמורת 170 ₪ למ"ר לחודש.
- לפני כשלושה חודשים הושכרה חנות ברחוב שנקר 10 תמורת 200 ₪ למ"ר.
- לפני כ 4 חודשים הושכרה חנות בשטח של כ 150 מ"ר, תמורת סך של 200 ₪.

דמי שכירות לעיל משקפים שווי למ"ר בנוי של כ 32,000 - 30,000 ₪ למ"ר.
שווי למ"ר מבונה כ – 20,000 ₪ למ"ר.

11.2 הפקעות - בהתאם להוראות תכנית רש/800 ותא/2812 60% משטח התכנית מיועד להפקעה לצרכים ציבוריים, מתוך 1,414 דונם המיועדים לפיתוח בתכנית, 848 דונם מיועדים להפקעה. שטח המתחם נטו לאחר הפקעות 566 דונם.

שטח כולל לפיתוח ללא דרכים היקפיות (דונם)	שטח התכנית (דונם)	שטח להפקעה לצרכי ציבור (דונם)	שטח נטו לאחר הפקעה (דונם)	שיעור הפרשה לצרכי ציבור
1160	1870	696	464	60%
254	315	152	102	60%
1414	2185	848	566	

11.3 משך הזמן - משך הזמן הנדרש עד לאישור תכניות מפורטת למתחם רש/800 ותא/2812.

הליכי התכנון לאישור תכנית כוללת מספר אבני דרך עיקריים⁴ :

שלב ראשון – הכנת תכנית על ידי הגורם המתכנן – רשות מקומית, בעל קרקע, בעל עניין כגון רשות מקרקעי ישראל. (כבר ידוע שנמצא בהכנה ואף הומלץ להפקדה ע"י רמה"ש למחוזית)
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.

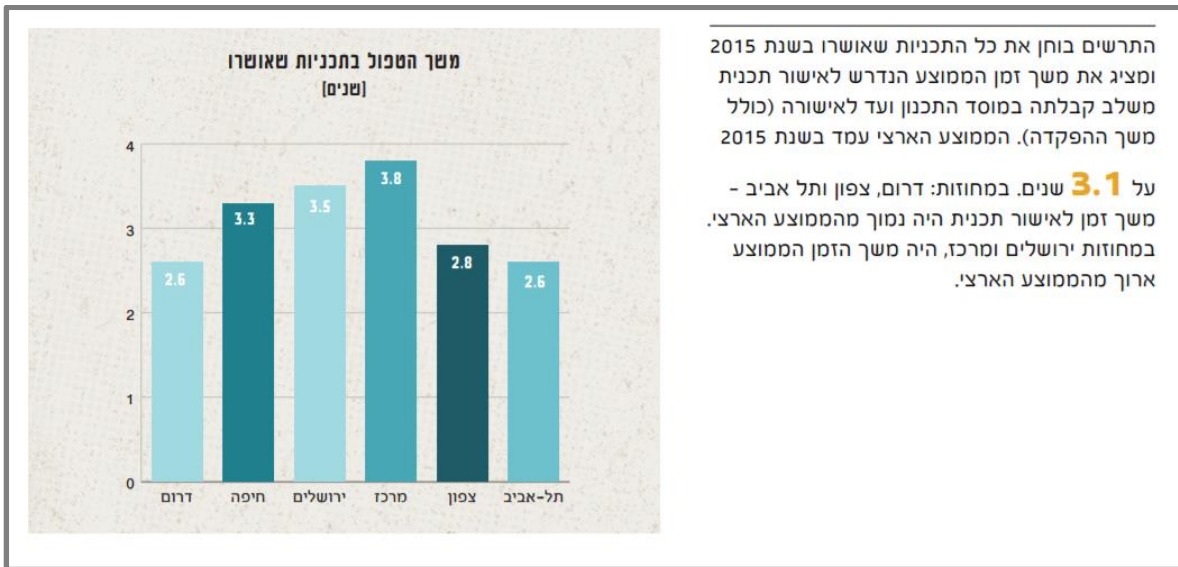
שלב חמישי – אישור התכנית / קבלת התנגדות ואישור התכנית בהתאם להתנגדויות וההחלטה לגביהן.

שלב שישי – פרסום אישור התכנית ברשומות.

³ מידע שנמסר מסכונות אנגלו סקסון.

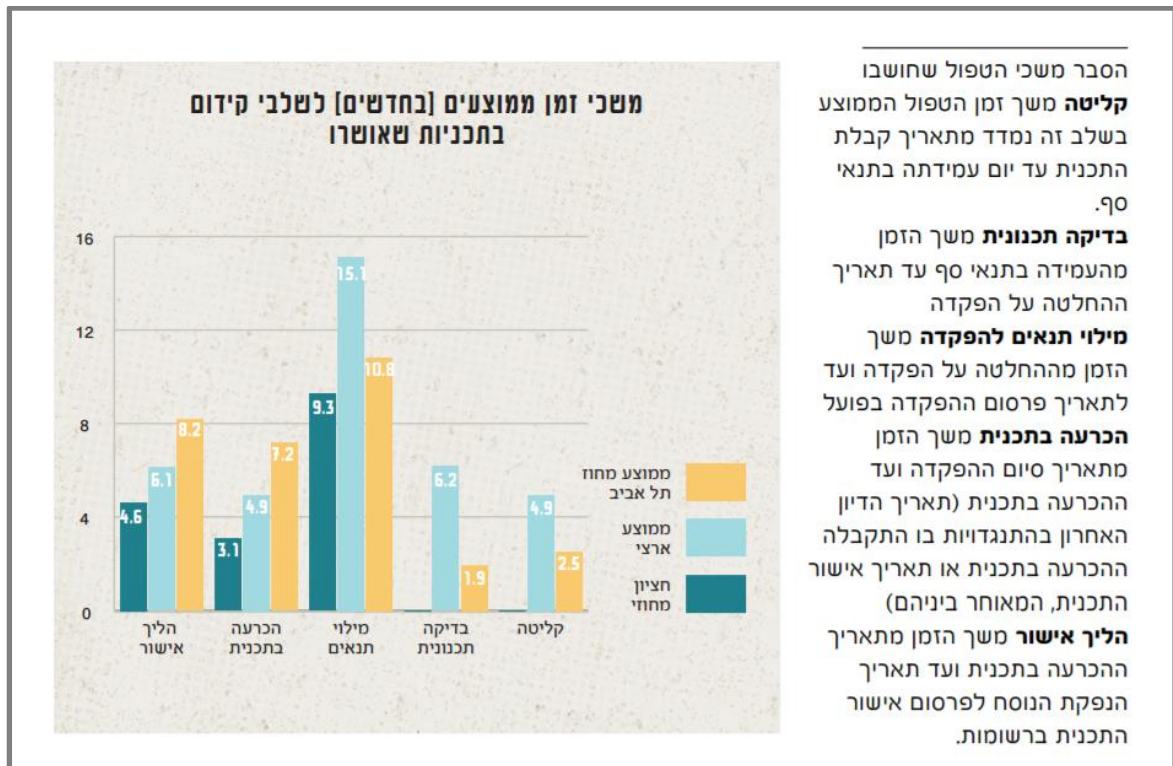
⁴ המובא הינו תמצית - לעניין זה מופנה להוראות חוק התכנון והבנייה התשכ"ה לפרקים הרלוונטים הדנים באופן אישור תכניות.

בהתאם לשנתון התכנון שהוכן על ידי מינהל התכנון (פברואר 2016), הוצג פרקי הזמן הנדרשים לאישור תכניות בכלל הארץ ובחלוקה על פי מחוזות. להלן טבלה המפרטת את משך הזמן בחלוקה לפי מחוזות :



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 תל אביב :



הסבר משכי הטפול שחושבו **קליטה** משך זמן הטפול הממוצע בשלב זה נמדד מתאריך קבלת התכנית עד יום עמידתה בתנאי סף. **בדיקה תכנית** משך הזמן מהעמידה בתנאי סף 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 הדין 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 תל אביב הינו המחוז אשר מקדם תכניות בפרקי זמן קצרים יותר ממחוזות אחרים ברחבי הארץ.

ב. משך הזמן מיום הגשת התכנית למוסד התכנון ועד לאישור התכנית נע בין 30 ל 37 חודשים.

תקופה זו איננה כוללת את תקופת תכנון התכנית על ידי הגורם המגיש – תקופה נוספת שנאמדת בכ - 18 עד 24 חודשים.(גם כאן כבר מפורסם בעיתונות ע"י גילי טסלר שזה כבר בוצע)

בנכס נשוא חוות הדעת קיימות תכניות אשר מגדירות את סך יח"ד במתחם וכן את סך שטחי הבנייה. טרם נעשה תכנון מפורט של המתחם אשר יכלול חלוקה למתחמים ועריכת תכנית איחוד וחלוקה במסגרתה.

לאור הנתונים לעיל, משך הזמן לפי הממוצע הארצי 37 חודשים + 24 חודשים להכנת התכנית (לא רלבנטי- פורסם שכבר מוכן), כ 61 חודשים – כ - 5 שנים לאישור תכנית.

11.4 יחידה אקוויוולנטית לשיווק קרקע ליחידת דיור או יחידה אקוויוולנטית אחרת זמינה.

בהתאם לעסקאות ההשוואה שהובאו לעיל להלן תחשיב לשטח יחידה אקוויוולנטית במתחם :

לפי הפרוגרמה למתחם : מגורים : 12,800 יח"ד.

תעסוקה ומסחר : 700,000 מ"ר מתוכם הנחה היא ש כ 250,000 מ"ר למסחר

והיתרה 450,000 מ"ר לתעסוקה.

1,800,000	שווי יח"ד למגורים
20,000	שווי מסחר
5,500	שווי תעסוקה
250,000	שטח מסחר
450,000	שטח תעסוקה
4,152.78	כמות יח"ד אקווולנטיות למגורים
12,800	כמות יח"ד מגורים לפי התכנית
16,953	סה"כ יח"ד אקווולנטיות למגורים
1,414,000	שטח התוכנית במ"ר
83.41	שטח קרקע ברוטו אקווולנטית
83	ובמעוגל שטח יחידה אקווולנטית

יחידה אקוויוולנטית הינה מתוך סך השטחים המיועדים לפיתוח בתכנית⁵.

שטח אקוויוולנטי כולל שטחים לשני יעודי הקרקע : מגורים ומסחר ותעסוקה כפי שהוצגו במסמכי התכנית.

⁵ פרוט שטחים במצגת שנערכה על ידי משרד האדריכלים אדם מזור.

11.5 העלויות הנדרשות לצורך מימוש התכנית – התכנית מקודמת על ידי מנהל מקרקעי ישראל שהינה הבעלים של חלק יחסי בקרקע.

מעורבות היזם / Summit נדל"ן בשינוי יעוד הנכס ובקידום תכניות מפורטות למתחם איננה בתחום סמכותו.
לאור הנ"ל לא ילקחו בחשבון עלויות לקידום התכנית.

11.6 המיסים - היטל השבחה הצפוי מאישור תכנית מפורטת.

בפסיקה שנערכה לנכס נשוא חוות הדעת על ידי השמאי המכריע מר אמנון ניזרי⁶ הוערך ששווי לדונם ביעוד לפי רש/800 לפי סך של 1,940,000 ₪ וזאת למועד 24/11/2004, היטל השבחה בגין הקניית זכויות בנייה ויחידות דיור נקבעו כאמור בתכנית.
תכנון המתחם מחייב תכנית מפורטת בבד בבד עם תכנית איחוד וחלוקה אשר תאפשר זמינות של זכויות הבנייה במהלך תכנוני אחד.
לפיכך בשווי במצב התכנוני הקודם יחושבו זכויות הבנייה בהתאם לשווי הנכס בדחיה של 6 שנים לפי של שיעור היוון מקובל של 6%.

מצב קודם :

מקדם דחיה עד לאישור תכנית מפורטת + איחוד וחלוקה לפי 6% לשנה לתקופה של 6 שנים - 0.705
שווי מצב קודם = 0.705 * 1,800,000 = 1,270,000 ₪ במעוגל
שווי מצב חדש – ליחידת דיור אקוויוולנטית 1,800,000 ₪

השבחה המלאה 530,000 ₪
היטל השבחה 50% 260,000 ₪
ובמעוגל 300,000 ₪

11.7 שווי יחידה אקוויוולנטית – 100 מ"ר ברוטו כזמין לאחר ניכוי הוצאות היטל השבחה

שווי 83 מ"ר ברוטו (כולל מע"מ) 1,800,000 ₪.
בניכוי היטל השבחה צפוי 300,000 ₪.
שווי יחידה אקוויוולנטית 1,500,000 ₪.

סיכום :

לאור האמור לעיל, שווי הנכס בחלופה ב', כזמין הינו בגבולות של 1,500,000.
השווי הנ"ל הינו שווי היפוטטי ואיננו משקף את שווי הנוכחי של הקרקע.

⁶ חוות דעת מס 510224.3 מיום 21/9/2010

12. 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 בתכניות המאושרות עבור יחידה אקוויולנטית של כ- 83 מ"ר לפי סך של 1,000,000 ₪ (מיליון ₪) .

שווי מצב ב' - "שומה מבוססת הנחה", שווי עבור יחידה אקוויולנטית של כ- 83 מ"ר כזמין לבניה בהתאם לפרוגרמה אשר בפני המסתמכת על הוראות תכניות מאושרות רש/800 ותא/2812 לפי סך של 1,500,000 ₪ (מיליון וחמש מאות אלף ₪). יש להבהיר כי מצב ב' משקף את שווי הקרקע כאשר תהיה זמינה לבנייה.

כחלופה נוספת, שווי קרקע ליחידת דיור של 120 מ"ר בנוייה, כזמינה לבנייה לאחר ששולם היטל השבחה והוצא היתר בנייה כנדרש. הוא לפי התחשיב כדלהלן : שווי דירת מגורים 120 מ"ר כ- 4.2 מלש"ח. רווח יזמי 20% ועלות בנייה 8,000 ₪ למ"ר (מגלם עלות של שטחים ציבוריים בבניין) סה"כ כ- 2,400,000 ₪ . שווי יחידה אקוויולנטית ביום ההיתר.

13. הצהרות וחתימות

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.

תכולת אחריות : חוות דעת זו מיועדת לשימושם הבלעדי של מזמיני השומה SUMMIT נדל"ן. ואך ורק לצורך עסקאות של מכירת קרקע, בגוש 6618 חלקה 3 שתעשה חברת SUMMIT בע"מ. ולעורך 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. יתר על כן, הח"מ יראה בכך, משום גניבה על כל המשתמע מכך.
הנני להצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס דנן וכי הערכת זו נעשתה לפי מיטב ידיעותי ושיקולי המקצועיים.

ולראיה באתי על החתום,

אבנר גרון
שמאי מקרקעין
רישיון מס' 838

