

טבלת הקצאות





הוד השרון
טבלת הקצאות



ירון ראובן
שמאי המקרקעין

שילוח ספרייה
רמת השקמה
1961
שמאי מקרקעין

מספר רשיון

שאל רונברג
שם שמאי המקרקעי

תכנית מס' 423-0932715
הר/מק/6-1400 - תכנית מפורטת למתחם האגם
הוד השרון
נספח א' - שעבודים

נתוני המקרקעין				מס"ד	
גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום (מ"ר)	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (מ"ר)	חלק החלקה המוקצה %	שם הבעלים הרשום
מס"ד	גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום (מ"ר)	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (מ"ר)	חלק החלקה המוקצה %
1	6573	6	72,114	6,437	100.00%
2	6573	8	27,162	20,330	100.00%
3	6573	9	46,987	1,545	100.00%
4	6573	55	1,001	1,001	100.00%
5	6573	159	15,077	8,291	100.00%
6	6573	15	1,204	1,204	33.22%
7					ברואון ולדימיר
8					ברואון רעות אזולאי דוד
9	6573	15	1,204	1,204	66.78%
10	6573	16	809	809	86.53%
11					גיבה השמה בע"מ גרוס גיא חורוביץ אילן יחזקאל
12					
13	6573	20	3,773	3,773	55.66%
14					גרנות יוסף קטרי שלמה קטרי קרן זילכה גורדין ברכה זילכה יהודה בביוב עדי בביוב שני בביוב אייל שמעון קורן שגיא יוסף איתני רוני איתני שרית רחמני יעקב
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25	6573	22	1,762	1,762	82.29%
26					אלון מני שחורי ערן חובר סיגלית חבר רונן משה פיליפס מרים פיליפס צבי חברת יוסף אופנהיימר (1986) בע"מ
27					
28					
29					
30					
31					
32	6573	26	1,001	1,001	94.91%
33					עציון אביטל עציון רונן רייפלד יוחאי אבנר יוסף
34					
35					
36	6573	37	1,001	1,001	87.41%
37					אחים רוקח-עבודות ציבוריות בע"מ רמון טל
38	6573	60	1,001	1,001	100.00%
39	6573	63	1,001	1,001	99.90%
40					יוסף אמנון גויבץ נתן
41	6573	64	1,001	1,001	100.00%
42	6573	65	1,001	1,001	99.90%
43					גויבץ נתן הדוות דריוש הדוות נטליה
44					
45	6573	66	1,001	1,001	100.00%
46	6573	67	1,001	1,001	99.90%
47					הדוות נטליה חברת נכסי א.ד. הדס (1988) בע"מ
48					
49	6573	68	1,001	1,001	100.00%
50	6573	69	1,001	1,001	99.90%
51					חברת יוסף אופנהיימר (1986) בע"מ חברת נכסי א.ד. הדס (1988) בע"מ
52	6573	71	1,001	1,001	100.00%
53	6573	73	909	909	100.00%
54	6573	17	980	980	100.00%
55	6573	21	1,383	1,383	100.00%
56	6573	23	1,001	1,001	100.00%
57	6573	25	1,001	1,001	100.00%
58	6573	30	1,001	1,001	100.00%
59	6573	19	1,087	1,087	100.00%
60	6573	20	3,773	3,773	33.54%
61	6573	27	1,001	1,001	100.00%
62	6573	16	809	809	13.47%
63	6573	18	1,019	1,019	98.14%
64					מ.י. מיטוס בע"מ אמנון יוסף ראובני צהלה שובל לנציאנו אריה
65					
66					
67	6573	18	1,019	1,019	1.86%
68	6573	20	3,773	3,773	10.80%
69	6573	22	1,762	1,762	17.71%
70	6573	24	1,001	1,001	89.91%
71					ראובני מאורה ראובני נחמיה צחי איתן ריכטר שרה גיטל ריכטר גרשון
72					
73					
74					
75	6573	24	1,001	1,001	10.09%
76	6573	26	1,001	1,001	5.09%
77	6573	28	1,001	1,001	99.90%
78					יוסף אבנר דובולצקי דוידה דובולצקי נתן סבן יעקב סבן ליוה
79					
80					
81					
82	6573	28	1,001	1,001	0.10%
83	6573	31	1,001	1,001	89.91%
84					אדם פיתוח עירוני 2014 בע"מ כחן איריס כחן יובל בלקין מיכאלי אלינור מיכאלי יורם
85					
86					
87					
88	6573	31	1,001	1,001	10.09%
89	6573	63	1,001	1,001	0.10%
90	6573	65	1,001	1,001	0.10%
91	6573	67	1,001	1,001	0.10%
92	6573	69	1,001	1,001	0.10%
93	6573	72	975	975	51.28%
94	6573	72	975	975	48.72%
95	6573	75	925	744	80.32%

תכנית מס' 423-0932715
הר/מק/6-1400 - תכנית מפורטת למתחם האגם
הוד השרון
נספח א' - שעבודים

מס"ד			גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום (מ"ר)	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (מ"ר)	חלק החלקה המוקצה %	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	מס' זיהוי של בעל הנכס	שעבודים או זכויות הרשומים על החלקה	מצב נכנס
96	6573	37	1,001	1,001	12.59%	איי.אמ.ויי יקותיאל נדלן (2007) בע"מ	514015213					
97	6573	38	1,001	1,001	100.00%	שור רבקה	005353958					
98						שליט מאיר	022406961					
99						שליט משעל גילי	040651465					
100						כון-שליט רותם	66690678					
101						שליט קורנרייך שלומית	036770295					
102						שליט רעות	313454357					
103						משעל עדי	315152033					
104						משעל ליאור	215238494					
105						משעל ליאת						
106	6573	74	927	380	58.68%	אתרי אל גד (1986) חברה לבניין והשקעות בע"מ	511152076				הערה על הפקדת תכנית סעי' 123 - תכנית מס' הר/1400/א	
107						בי טי אן רזידנס בע"מ	512212259					
108	6573	74	927	380	41.32%	איי.אם.ויי יקותיאל נדל"ן (2007) בע"מ	514015213				הערה על הפקדת תכנית סעי' 123 - תכנית מס' הר/1400/א	
109	6573	75	925	744	19.68%	בי טי אן רזידנס בע"מ	512212259				הערה על הפקדת תכנית סעי' 123 - תכנית מס' הר/1400/א	
110						אתרי אל גד (1986) חברה לבניין והשקעות בע"מ	511152076					
111						בי טי אן רזידנס בע"מ	512212259					
112						אתרי אל גד (1986) חברה לבניין והשקעות בע"מ	511152076					
113	6573	40	2,251	2,251		איוזיק אייוזיק	7607674					
114						איוזיק אייוזיק	7607674					
115						סנילביץ חיים	71983043					
116						איוזיק אייוזיק	7607674					
117						סנילביץ שרה	4558514					
118						איוזיק שושנה	442253					
119						סנילביץ שרה	045585148					
120	6573	42	1,001	1,001	100.00%	צפורי (פטשניק) אפרים					תכנית 715/2 423-093/20/02/2015 נספח טרלאות הקצאה טרלאות איזון והקצאה ונספחים	
121	6573	43	1,102	1,102	100.00%	צפורי אפרים	230596					
122	6573	49	1,001	1,001	100.00%	איוזיק אייוזיק	7607674					
123						איוזיק אייוזיק	7607674					
124						סנילביץ חיים	71983043					
125						איוזיק אייוזיק	7607674					
126						סנילביץ שרה	4558514					
127						איוזיק שושנה	442253					
128						סנילביץ שרה	045585148					
129	6573	61	1,001	1,001	100.00%	איוזיק אייוזיק	7607674					
130						איוזיק אייוזיק	7607674					
131						סנילביץ חיים	71983043					
132						איוזיק אייוזיק	7607674					
133						סנילביץ שרה	4558514					
134						איוזיק שושנה	442253					
135						סנילביץ שרה	045585148					
136	6573	29	1,001	1,001	100.00%	חיים אורי	56544091					
137	6573	32	1,000	1,000	100.00%	שושנה חיים	058430174					
138	6573	33	1,000	1,000	100.00%	מוסה נוריה	1336925				הערת אזהרה סעי' 126 לטובת אט.סב השקעות בע"מ על הבעלות של מוסה נוריה.	
139						טהרניאן אליס	6864780				הערה לפי סעיף 11(א), (2)(1) לפקודת המיסים לטובת מס רכוש נתניה על הבעלות של טהרניאן אליס וטהרני סול.	
140						טהרני סול	H1029712					
141						יפה דורון פליקס	024505067					
142	6573	35	1,001	1,001	100.00%	צבי בילה	0891705					
143						אורבך אסתר שרה	08917064					
144	6573	36	1,001	1,001	100.00%	בן אפרים אוריאל	1146166					
145						קמנצקי ידידיה	001539568					
146	6573	41	1,001	1,001	100.00%	אבני פרידה					הערה לפי סעיף 11(א), (2)(1) לפקודת המיסים לטובת מס רכוש נתניה על כל הבעלים.	
147						אבני פרידה						
148	6573	46	1,001	976	100.00%	גורן שרה	004574331				הערה על הפקדת תכנית סעי' 123 - תכנית מס' הר/1400/א	
149						דואניאס רינה	030509053					
150	6573	53	1,001	1,001	100.00%	לנדסמן רחל	587071					
151						ניר אסף	587007					
152						לנדסמן יצחק	101721					
153						חורש חסיה	586962					
154						לנדסמן יגאל	586939					
155						גלוסר עינת	027815810					
156	6573	56	1,001	1,001	100.00%	פס אליעזר	741703					
157						פס דבורה	741704					
158						שניר משה	08323685					
159						שניר איתן שאול	52053634					
160	6573	57	1,001	1,001	100.00%	טוביהו חיים	0594636					
161	6573	59	1,001	1,001	100.00%	קליין שמואל בנימין						
162	6573	62	1,001	1,001	100.00%	מולי שלמה	4201157					
163	6573	70	1,001	1,001	100.00%	רוזנברג דוד						
164						רוזנבלום יוליוס						
165	6573	161	500	500	100.00%	קטן אסף	031861297					
166	6573	39	1,001	1,001	100.00%	דרויש יחזקאל עזרא						
167	6573	44	1,897	1,764	100.00%	ושדי ישראל	050714526				הערה על הפקדת תכנית סעי' 123 - תכנית מס' הר/1400/א	
168	6573	47	1,001	1,001	100.00%	אגמי יוסי	025477761					
169						א.פ.נס אחזקות ויזמות נדל"ן בע"מ	513880286					
170						אלדור י"ד בע"מ	514069426					
171						אלי גט צמיחה יזום והשקעות בע"מ	514425107					
172	6573	50	1,001	1,001	100.00%	מסיקה משה	054264080					
173	6573	51	1,001	1,001	100.00%	זאבי צביה	0422939					
174						רוזנטל זיווה	0422940					
175						פלוטניצקי נילי	5059673					
176						זאבי צביה	004229399					
177						רוזנטל זיווה	004229407					
178						פרימור נילי	050596733					
179	6573	52	1,001	1,001	100.00%	פלט שרגא	200424					
180						אינגבר לעפרה	5000071					
181						ארקוש נעמה	0427939					
182						לוי ברוך	050729490					
183	6573	54	1,000	1,000	100.00%	שגיא מיכל	744120					
184						ווינשטוק מרים	006411946					
185						ווינשטוק נמרוד	039016324					
186						ווינשטוק נחשון	0380726092					
187						לדנה רוני	021940374					
188	6573	58	1,001	1,001		אגני עזרא יחזקאל	050415215					
189						אגני עזרא יחזקאל	050415215					
190						עזרא אהרון	042870907					
191	6573	160	501	501	100.00%	מור אביטל לאה	5603780					

תכנית מס' 423-0932715
הר/מק/6/1400 - תכנית מפורטת למתחם האגם
הוד השרון
נספח ב' - שווי המגרשים

שווי יחסי	שטח עיקרי אקווי' לאחר התאמה למושע (מ"ר)	מקדם מושע	סה"כ שטח עיקרי אקווי' מתואם למגרש (מ"ר)	שטח עיקרי אקווי' - מתואם (מ"ר)	מקדמי התאמה השפעת מיקום חזית לפארק האגם	שטח עיקרי אקווי' - גולמי (מ"ר)	מקדם שווי למ"ר אקווי'	מס' קומות		שירותות קרקעי (מ"ר)	שירות (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)	שימוש	שטח מגרש (מ"ר)	מספר מגרש	ייעוד
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
17.52%	7,378.6	1.00	7,378.6	3,891.3	1.10	3,537.5	1.00	4	9	24,354	1,061	3,538	מסחר	7,164	201	מסחר ותעסוקה
				3,487.3	1.05	3,321.3	0.25				3,985	13,285	תעסוקה			
8.12%	3,418.7	0.90	3,798.5	1,980.0	1.10	1,800.0	1.00	4	6	12,505	540	1,800	מסחר	3,679	202	מסחר ותעסוקה
				1,818.5	1.05	1,731.9	0.25				2,078	6,928	תעסוקה			
6.26%	2,634.9	0.90	2,927.7	1,550.0	1.00	1,550.0	1.00	4	7	10,424	465	1,550	מסחר	3,067	203	מסחר ותעסוקה
				1,377.7	1.00	1,377.7	0.25				1,653	5,511	תעסוקה			
13.33%	5,613.0	0.90	6,236.6	3,368.8	1.10	3,062.5	1.00	4	7	20,111	919	3,063	מסחר	5,915	204	מסחר ותעסוקה
				2,867.9	1.05	2,731.3	0.25				3,277	10,925	תעסוקה			
18.24%	7,683.1	1.00	7,683.1	1,387.5	1.00	1,387.5	1.00	4	25	9,336	416	1,388	מסחר	2,747	205	מסחר ותעסוקה
				6,295.6	1.025	6,142.0	0.25				7,370	24,568	תעסוקה			
10.20%	4,298.4	0.90	4,776.0	2,512.5	1.00	2,512.5	1.00	4	7	16,782	754	2,513	מסחר	4,936	206	מסחר ותעסוקה
				2,263.5	1.00	2,263.5	0.25				2,716	9,054	תעסוקה			
17.46%	7,355.3	1.00	7,355.3	2,426.8	1.00	2,426.8	1.00	4	25	21,097	728	2,427	מסחר	6,206	901	מסחר ותעסוקה ותיירות
				4,928.6	1.025	4,808.4	0.25				5,770	19,234	תעסוקה			
5.46%	2,301.5	1.00	2,301.5	989.0	1.10	899.1	1.00	4	8	10,652	270	899	מסחר	3,133	902	מסחר ותעסוקה ותיירות
				1,312.5	1.05	1,250.0	0.25				1,500	5,000	תיירות			(ראה סעי' 9.9.3 למסמך העקרונות)
3.41%	1,438.3	1.00	1,438.3	1,089.2	1.10	990.2	1.00	4	3	13,675	297	990	מסחר	4,022	903	מסחר ותעסוקה ותיירות
				349.1	1.05	332.5	0.25				401	1,330	תעסוקה			
								4	7	9,659	2,100	7,000	מבנים ומוסדות ציבור	2,712	401	מבנים ומוסדות ציבור
									1			350	פארק/גן ציבורי		601	פארק/גן ציבורי
100.00%	42,121.7		43,895.5			42,124.5					36,300	121,350				סה"כ



SHAUL ROSENBERG

REAL ESTATE APPRAISER

TOWN PLANNER

2 BEN-GURION ST. RAMAT-GAN 52573

שאול רוזנברג

שמאי מקרקעין

מתכנן עירוני

רח' בן גוריון 2, רמת-גן 52573

מגדל בסר 1, קומה 7

טל. 03-5752033

פקס. 03-5752041

E - MAIL: R-SHAMAY@ROSENBERG.CO.IL

תאריך : 02 מרץ, 2021

מספרנו: 26067/2021



תכנית 423-0932715

הר/מק/6/1400 - תכנית מפורטת למתחם האגם

הוד השרון

**איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים
לפי הוראות פרק ג' סימן ז'
לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965**

טבלת הקצאות ולוח איזון –

מסמך עקרונות



חתימת השמאי

חתימת השמאי





SHAUL ROSENBERG

REAL ESTATE APPRAISER

TOWN PLANNER

2 BEN-GURION ST. RAMAT-GAN 52573

שאול רוזנברג

שמאי מקרקעין

מתכנן עירוני

רח' בן גוריון 2, רמת-גן 52573

מגדל בסר 1, קומה 7

טל. 03-5752033

פקס. 03-5752041

E - MAIL: R-SHAMAY@ROSENBERG.CO.IL

תאריך: 02 מרץ, 2021

מספרנו: 26067/2021



לכבוד:

**הועדה המקומית לתכנון ולבניה
הוד השרון**

לכבוד:

**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז מרכז**

הנדון: איחוד וחלוקה מחדש - מסמך עקרונות

תכנית מס' 423-0932715

הר/מק/6/1400 - תכנית מפורטת למתחם האגם

גוש: 6573 חלקות: שונות

הוד השרון

מוגשת בזאת טבלת הקצאה ולוח איזון לתכנית שבנדון.

להלן מסמך עקרונות לתכנית 423-0932715 הכוללת איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים, למתחם האגם שבהוד השרון.

1. רקע כללי

תכנית הר/5/1400 (תכנית 423-0292193) "מתחם האגם", אשר אושרה למתן תוקף ביום 15/05/2020, הינה תכנית מתאר מקומית הקובעת ייעודי קרקע, מקנה סל זכויות מקסימאלי ומכתיבה את העקרונות על פיהן תאושר תכנית מפורטת למתחם. התכנית שבנדון (תכנית 423-0932715) הינה תכנית מפורטת הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים ומהווה המשך ישיר לתכנון שאושר ברמה המתארית במסגרת תכנית הר/5/1400.

התכנית מאפשרת שימושי מסחר, תעסוקה, משרדים, מלונאות ושטחים פתוחים לטובת הציבור.

2. המועד הקובע

המועד הקובע לטבלת ההקצאות - מועד עריכתה, 02.3.2021.

3. ביקור במתחם

ביקור במתחם התכנית וסביבתו נערך ביום 16.10.2020 ע"י דניאל הראל, שמאי מקרקעין ממשרדי.



4. פרטי המקרקעין

להלן פרטי החלקות הנכללות בתחום התכנית:

גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6573	15-33, 35-43, 47-73, 160-161	6, 8, 9, 44, 46, 74, 75, 159

שטח התכנית : כ- 101.8 דונם

ישוב : הוד השרון.

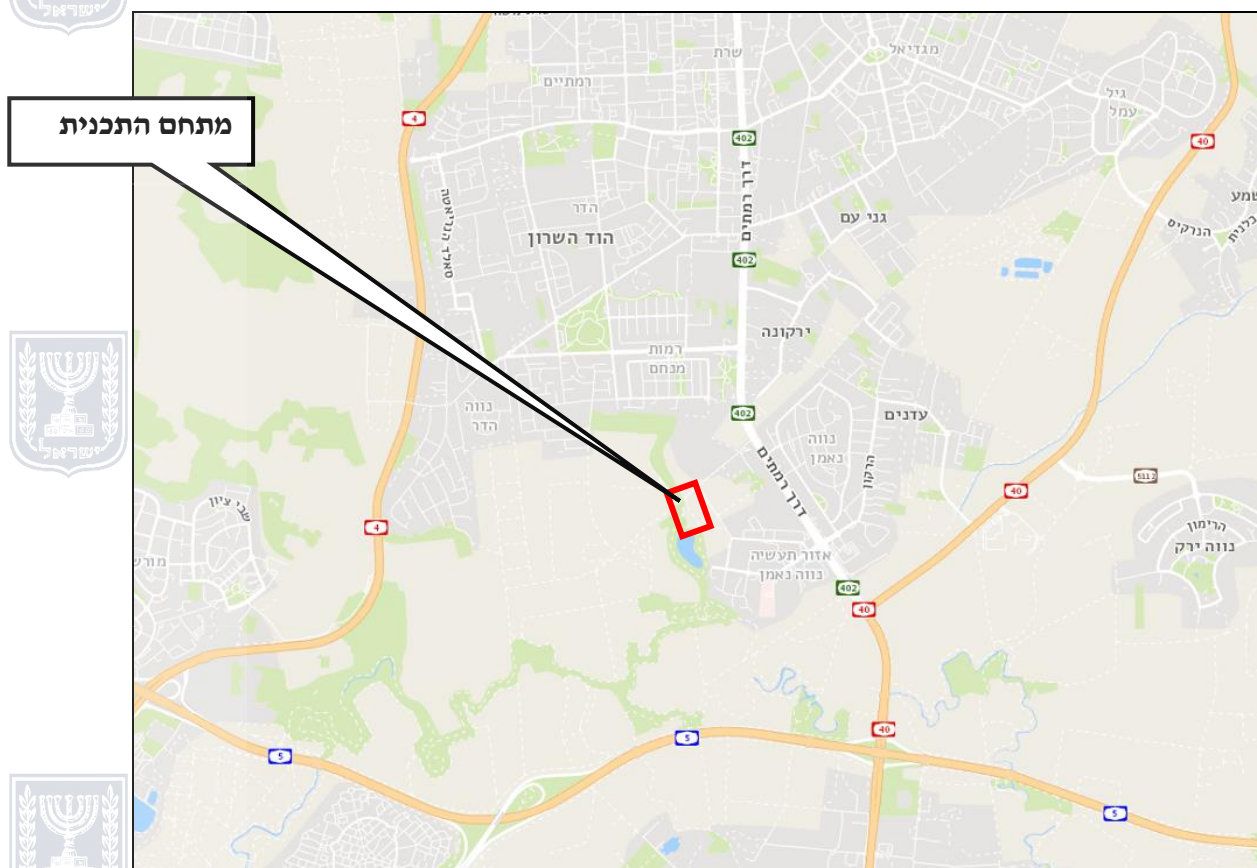
ועדות תכנון : מקומית - מרחב תכנון מקומי הוד השרון, מחוזית - מחוז מרכז.

5. תאור מתחם התכנית וסביבתו

המקרקעין הכלול בתחום התכנית ממוקם בדרום העיר הוד השרון, בצמידות מצפון לאזור התעשייה נווה נאמן, ממזרח לפארק נחל הדר ("פארק האגם") ומדרום לדרך הים.

חטיבת הקרקע הכלולה בתחום האיחוד והחלוקה מורכבת מחלקות ביעוד חקלאי, אינה מפותחת ו/או מעובדת, למעט חניון ציבורי הסמוך לפארק האגם¹.

להלן תשריט הסביבה:



¹ החניון הינו בשימוש זמני של עיריית הוד השרון ועפ"י הוראות התכנית שבנדון עתיד להתפנות במסגרת פיתוח המתחם.



6. המצב התכנוני המאושר

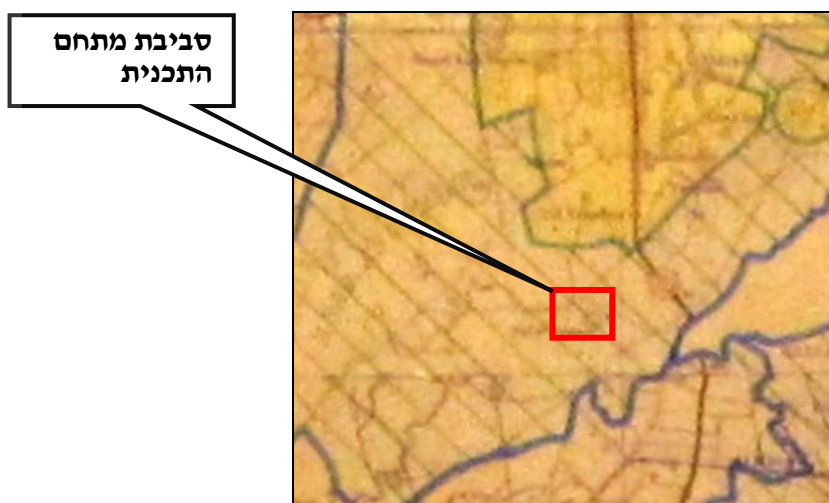
להלן פירוט עיקרי התוכניות החלות על המתחם הנדון:

6.1. תכנית מס' R/6

6.1.1. דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 1180 מיום 26.3.1942.

6.1.2. התכנית מסווגת את המתחם כאזור חקלאי.

להלן קטע מתשריט המצב המוצע בתכנית:

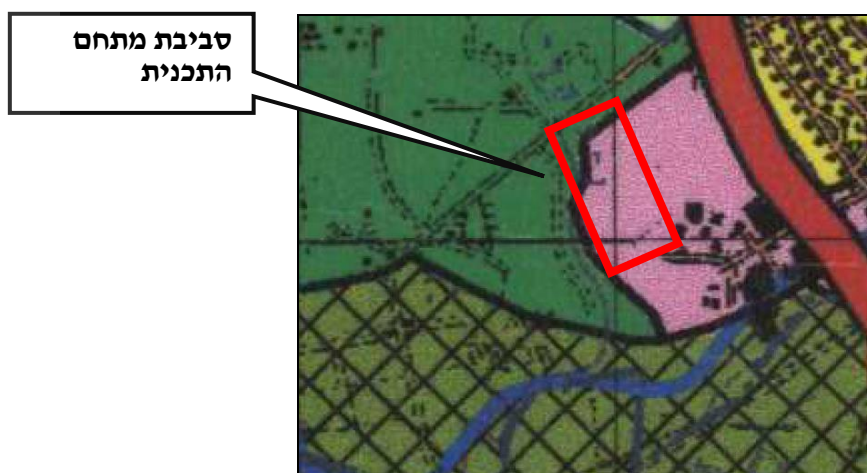


6.2. תמ"מ/21/3

6.2.1. דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 5236 מיום 12.11.2003.

6.2.2. התכנית מסמנת את מרבית חטיבת הקרקע שבנדון כאזור תעשייה, מלאכה ותעסוקה כאשר החלק הצפון-מערבי של חטיבת הקרקע מסומן כשמורת טבע.

6.2.3. להלן קטע רלוונטי מתשריט התכנית

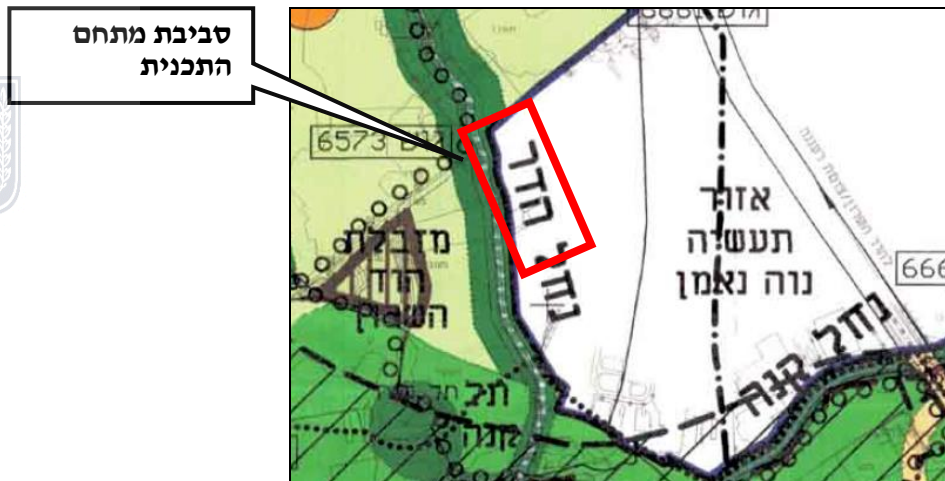


6.3. תמ"מ/10/3

6.3.1 דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 5798 מיום 30.4.2008.

6.3.2 התכנית מסמנת חלקים מהחלקות הצפון מערביות הכלולות בתכנית שבנדון לשטח לשימור משאבי טבע ונוף.

6.3.3 להלן קטע רלוונטי מתשריט התכנית



6.4. תכנית הר/2050 – תכנית המתאר להוד השרון – בהפקדה

6.4.1 תכנית הר/2050 פורסמה להפקדה ברשומות בי.פ. 7423 מיום 12.1.2017.

6.4.2 ועדת המשנה להתנגדויות של הועדה המחוזית לתו"ב מחוז מרכז, בישיבתה מס' 2017029 מיום 31.07.2017, החליטה לתת תוקף לתכנית.

6.4.3 התכנית מסווגת את המקרקעין שבתחום התכנית שבנדון לייעוד תעסוקה במתחם 3.4 (תת מתחם 3.4.3) המהוות תת מתחם לתכנון כולל.

6.4.4 להלן השימושים המותרים לתעסוקה:

- שימושים עיקריים-תעשיות עתירות ידע, מרפאות, בתי חולים, מכוני מחקר ופיתוח, משרדים לרבות משרדי ממשלה, מרכזי כנסים, בתי קפה מכל הסוגים, תרבות ובידור, מלונאות, מכללות לרבות מעונות סטודנטים, למעט במתחמים לתכנון 3.5, 3.4 בהם לא יותרו מעונות סטודנטים (זאת עפ"י הוראות תממ/21/3), מכוני אימון גופני ומוסדות ציבור.
- שימושים משניים- אולמות שמחה במגרשים אשר אינם גובלים במגורים, תחנות תדלוק במגרשים אשר אינם גובלים במגורים, מסופי תחבורה, מתקני תשתיות עירוניים וחניה תת קרקעית, חזית מסחרית בק"ק (ע"פ השימושים המפורטים בסעיף 5.15), במתחי תכנון 3.4, 3.5, 1.3.2 יותר שימוש למסוף תחבורה.

6.4.5.

להלן טבלת שטחי הבניה המאושרים והמוצעים במתחם 3.4 :

תעסוקה במ"ר (עיקרי)			מספר המתחם ושם
מצב מוצע	תוספת	הערכת מצב מאושר	
400,000	400,000	0	3.4 - אזה"ת נווה נאמן מערב חדש

6.4.6.

להלן קטע רלוונטי מתשריט התכנית :



6.5.

תכנית הר/5/1400 - מתחם האגם (תכנית מס' 0292193-423)

6.5.1.

דבר אישורה של תכנית הר/5/1400 פורסם לאישור בעיתונים ביום 15.5.2020.

6.5.2.

התכנית יוצרת מסגרת תכנונית להקמת מתחם למסחר ותעסוקה לצד האגם בפארק הוד השרון, תוך שמירה על רצף שטחים פתוחים לטובת הציבור המחוברים לפארק נחל הדר המתוכנן.

6.5.3.

להלן עיקרי הוראות התכנית :

- ייעוד שטחים פתוחים לטובת הציבור, הכוללים פארקים וכיכר עירונית.
- ייעוד שטח למבני ציבור.
- קביעת הייעודים והשימושים המותרים.
- קביעת היקף השטח הבנוי המותר.
- קביעת הנחיות לבינוי.
- קביעת הסדרי תנועה.
- קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל ולמעבר רכב.

6.5.4. ייעודי קרקע ושימושים

6.5.4.1. מסחר ותעסוקה

מסחר ותעסוקה

שימושים

א. בקומת הקרקע יותר מסחר הכולל מסעדות, בתי קפה ובארים, חנויות, בתי מרקחת, בנקים, שירותי דלפק, וכל שימוש מסחרי שאינו מהווה מטרד סביבתי ביצירת רעש, פסולת, שפכים וזיהום אוויר. כמו כן יותרו כניסות, מבואות ושטחים טכניים לצרכי תפעול.

ב. יותרו מקומות בילוי הכוללים קולנועים, אולמות תצוגה, חדרי משחק, מרכזי כנסים ואולמות אירועים.

ג. תותר תעסוקה במסגרת השימושים הבאים: תעסוקה, בית חולים או מוסד רפואי, משרדים מכל סוג, תעשייה עתירת ידע וחדרי סטודיו לאמנים. שימוש לבית חולים יהיה בהתאם להוראות סעיף 6.10.7

ד. בתאי השטח הנכללים בהוראות "חזית מסחרית" לא יותרו שימושים לתעסוקה בקומת הקרקע אלא מסחר ומקומות בילוי בלבד.

ה. במגרשים שאינם פונים לטיילת המסחר יהיה נלווה לשימוש העיקרי

ו. תותר הקמת קומת גלריה במסגרת קומת הקרקע המסחרית ובלבד שלא תהייה חריגה מהגובה

הכולל המותר לקומת הקרקע. קומת הגלריה תיבנה כך שניתן יהיה לצפות ממנה על קומת

הקרקע. קומת הגלריה תיחשב כחלק מחלל הקומה עליו הן צופות ולא תיחשב במניין הקומות.

הוראות

בינוי ו/או פיתוח

א. גובה קומת הקרקע יהיה 4-6 מטר.

ב. בתחום החזית המסחרית תישמר רציפות תקרת קומת הקרקע כך שחתך גובה המבנים כלפי

הטיילת יהיה בקו אחד. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי בועדה המקומית.

ג. בתחום החזית המסחרית בקומת הקרקע תהיה נסיגה בבינוי לצורך מעבר הולכי רגל והצללה.

רוחב הנסיגה יפורט במסגרת תכנית מפורטת שתצא מכוח תכנית זו, אך לא פחות מ-3 מטר.

ד. תותר חריגה מקווי הבניין לטובת הקמת אלמנט הצללה קל והמשכי בתחום החזית המסחרית,

כמתואר בנספח הבינוי, ובתנאי שגובהו יישמר לכל אורך החזית המסחרית.

ה. במגרשים הנכללים בתחום החזית המסחרית, קומת הגג תיבנה בנסיגה של לפחות 3 מ' מקו

החזית המסחרית, ו-2 מ' מקו הבניין האחורי.

ו. הבניה תהיה במרחק 100 מ' לפחות ממאגר מי הקולחין (האגם) הקיים בפארק נחל הדר.

מרתפים

יותרו מרתפים מתחת לקומת הקרקע לפי הזכויות הנכללות בטבלה 5. מרתפים אלו יכילו שטחי

שירות בלבד לטובת חנויות, חדרי טכניים, חדרי מכונות, חדרי טרנספורמציה, מאגרי מים או

כל שימוש שירות אחר.

6.5.4.2. מסחר תעסוקה ותיירות

מסחר תעסוקה ותיירות	
שימושים	א. יותרו כלל השימושים במסגרת יעוד "מסחר ותעסוקה" ב. תותר תיירות במסגרת השימושים הבאים: בתי מלון או בתי הארחה, דירות נופש, מלון דירות, אכסניות, תיירות מרפא, מכוני מרפא הכוללים ספא, מרחצאות, ברכות, מכוני כושר או כל שימוש אחר לטובת בריאות הגוף. ג. שימוש למלון יהיה בהתאם להוראות סעיף 6.10.8 ד. תותר מלונאות במבנה עצמאי או במספר קומות נפרדות במבנה תעסוקה. ה. יותר שימוש לתיירות גם בקומת הקרקע ו. שימוש תיירותי יופנה לכיוון הפארק ולא לכיוון אזור התעסוקה
הוראות	
בינוי ו/או פיתוח	יחולו כלל ההוראות שצויינו במסגרת יעוד "מסחר ותעסוקה"
מרתפים	יחולו כלל ההוראות שצויינו במסגרת יעוד "מסחר ותעסוקה"

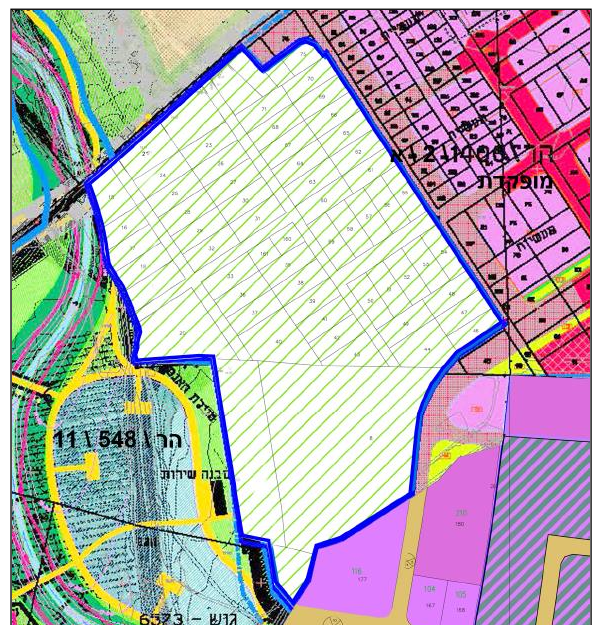
6.5.5. טבלת הוראות וזכויות הבניה, כמפורט בתקנון התכנית.

6.5.6. להלן תשריטי התכנית

מצב מוצע



מצב מאושר





6.6. תכנית 423-0932715 - הר/מק/6/1400 - מתחם האגם - תכנית מפורטת (התכנית שבנדון)

להלן עיקרי הוראות התכנית:

6.6.1. מטרת התכנית

תכנון מפורט למתחם האגם בפארק הוד השרון הכולל שימושים למסחר, תעסוקה ותיירות, ומתן והוראות לאיחוד וחלוקה, בינוי ושלביות.

6.6.2. עיקרי הוראות התכנית:



2.2 עיקרי הוראות התכנית
1. איחוד וחלוקה לפי סעיף 62א(א) (1) לחוק 2. קביעת הוראות בינוי לפי סעיפים 62א(א)(4), 62א(א)(7), 62א(א)(9) לחוק ושינוי הגובה המותר בכל מגרש 3. חלוקת זכויות הבניה שנקבעו בתכנית הראשית למגרשים בהתאם לטבלאות האיזון וההקצאה לפי סעיפים 62א(א)(6) לחוק 4. קביעת שלביות ביצוע לפי הנחיות התכנית המתארית הר/6/1400/5.

6.6.3. ייעודי קרקע ושימושים

6.6.3.1. מסחר ותעסוקה



מסחר ותעסוקה
שימושים
א. בקומת הקרקע יותר מסחר הכולל מסעדות, בתי קפה ובארים, חנויות, בתי מרקחת, בנקים, שירותי דלפק, וכל שימוש מסחרי שאינו מהווה מטרד סביבתי ביצירת רעש, פסולת, שפכים וזיהום אוויר. כמו כן יותרו כניסות, מבואות ושטחים טכניים לצרכי תפעול. ב. תותר תעסוקה במסגרת השימושים הבאים: תעסוקה, בית חולים או מוסד רפואי, משרדים מכל סוג, תעשייה עתירת ידע וחדרי סטודיו לאמנים. שימוש לבית חולים יהיה בתיאום עם משרד הבריאות. ג. יותרו מקומות בילוי הכוללים קולנועים, אולמות תצוגה, חדרי משחק, מרכזי כנסים ואולמות אירועים. ד. בתחום "חזית מסחרית" לא יותרו שימושים לתעסוקה בקומת הקרקע אלא מסחר ומקומות בילוי בלבד. ה. במגרשים שאינם פונים לטיילת המסחר יהיה נלווה לשימוש העיקרי. ו. תותר הקמת קומת גלריה במסגרת קומת הקרקע המסחרית ובלבד שלא תהיה חריגה מהגובה הכולל המותר לקומת הקרקע. קומת הגלריה תיבנה כך שניתן יהיה לצפות ממנה על קומת הקרקע. קומת הגלריה תיחשב כחלק מחלל הקומה עליו היא צופה ולא תיחשב במניין הקומות.



6.6.3.2. מסחר תעסוקה ותיירות

שימושים
א. יותרו כלל השימושים במסגרת יעוד "מסחר ותעסוקה" ב. בנוסף, תותר תיירות במסגרת השימושים הבאים: בתי מלון או בתי הארחה, דירות נופש, מלון דירות, אכסניות, תיירות מרפא, מכוני מרפא הכוללים ספא, מרחצאות, ברכות, מכוני כושר או כל שימוש אחר לטובת בריאות הגוף. ג. שימוש למלון יהיה בתיאום עם משרד התיירות. ד. תותר מלונאות במבנה עצמאי או במספר קומות נפרדות במבנה תעסוקה ה. יותר שימוש לתיירות גם בקומת הקרקע ו. שימוש תיירותי יופנה לכיוון הפארק ולא לכיוון אזור התעסוקה

7. פרטי החלקות הכלולות בתכנית ויעודן במצב תכנוני קודם

להלן פירוט שטחי החלקות ביעוד חקלאי בהתאם לנתוני מדידה שהתקבלו מגיוסי עבד אלמונעם- מודד מוסמך:

גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום (מ"ר)	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (מ"ר)
6573	58	1,001	1,001
6573	59	1,001	1,001
6573	60	1,001	1,001
6573	61	1,001	1,001
6573	62	1,001	1,001
6573	63	1,001	1,001
6573	64	1,001	1,001
6573	65	1,001	1,001
6573	66	1,001	1,001
6573	67	1,001	1,001
6573	68	1,001	1,001
6573	69	1,001	1,001
6573	70	1,001	1,001
6573	71	1,001	1,001
6573	72	975	975
6573	73	909	909
6573	74	380	927
6573	75	744	925
6573	159	8,291	15,077
6573	160	501	501
6573	161	500	500
סה"כ		227,385	101,762

גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום (מ"ר)	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (מ"ר)
6573	35	1,001	1,001
6573	36	1,001	1,001
6573	37	1,001	1,001
6573	38	1,001	1,001
6573	39	1,001	1,001
6573	40	2,251	2,251
6573	41	1,001	1,001
6573	42	1,001	1,001
6573	43	1,102	1,102
6573	44	1,764	1,897
6573	46	976	1,001
6573	47	1,001	1,001
6573	48	1,001	1,001
6573	49	1,001	1,001
6573	50	1,001	1,001
6573	51	1,001	1,001
6573	52	1,001	1,001
6573	53	1,001	1,001
6573	54	1,000	1,000
6573	55	1,001	1,001
6573	56	1,001	1,001
6573	57	1,001	1,001

גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום (מ"ר)	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (מ"ר)
6573	6	72,114	6,437
6573	8	27,162	20,330
6573	9	46,987	1,545
6573	15	1,204	1,204
6573	16	809	809
6573	17	980	980
6573	18	1,019	1,019
6573	19	1,087	1,087
6573	20	3,773	3,773
6573	21	1,383	1,383
6573	22	1,762	1,762
6573	23	1,001	1,001
6573	24	1,001	1,001
6573	25	1,001	1,001
6573	26	1,001	1,001
6573	27	1,001	1,001
6573	28	1,001	1,001
6573	29	1,001	1,001
6573	30	1,001	1,001
6573	31	1,001	1,001
6573	32	1,000	1,000
6573	33	1,000	1,000

8. הזכויות במקרקעין

הזכויות במקרקעין כמפורט בטבלת ההקצאות ובנספח השעבודים.

9. עקרונות גורמים ושיקולים

להלן העקרונות הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בעת עריכת טבלאות ההקצאה ולוח האיזון:

9.1. הובא בחשבון מיקומו של המתחם בדרום הוד השרון בכלל ובסמיכות ממזרח לפארק האגם האקולוגי בפרט.

9.2. הובאו בחשבון ייעודי הקרקע ושטחם הן במצב הקודם והן במצב החדש.

9.3. התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

9.4. הובאו בחשבון נתוני שווי השוואתיים רלוונטיים תוך ביצוע ההתאמות המתאימות לנתוני המתחם הנדון על מכלול מאפייניו.

9.5. הוצג בפניי הסכם שיתוף שנערך ונחתם בשנת 2015 המאגד מספר בעלי זכויות כאשר החלקות בבעלותם מרוכזות בחלק הצפוני של התכנית. זכויות קבוצת בעלים מאוגדת זו רוכזו במגרשים 901-903 (בשלמות) ו- 202 (בחלק).

9.6. הובאו בחשבון מקדמי התאמה למושע הן במצב הנכנס והן במצב היוצא כמפורט להלן:

מקדם 1	-	בעלים אחד ו/או בעלים המאוגדים בהסכם שיתוף
מקדם 0.95	-	2-5 בעלים
מקדם 0.9	-	6 בעלים ומעלה

9.7. הקצאת המגרשים נערכה קרוב ככל האפשר לחלקות המקור.

9.8. מצב נכנס

9.8.1. בהתאם לתכנית R/6 ייעוד כל החלקות הנכללות במתחם התכנית הינו אזור חקלאי. לאור זאת, חושב המצב הנכנס במקדם שווי אחיד למ"ר קרקע.

9.8.2. הובאו בחשבון השטחים הרשומים במרשם המקרקעין. התפלגות שטחי החלקות הנכללות בתחום האיחוד והחלוקה ויעודן הינה על בסיס נתוני מדידה שהועברו לידינו ע"י חברת ג'יוסי עבד אלמונעם-מודד מוסמך, כמפורט לעיל.

הובא בחשבון כי בחלקות 74 ו-75 בגוש 6573 השטח לחישוב זכויות בפועל הינו 383 מ"ר ו- 743 מ"ר בהתאמה וזאת על פי השטחים המשלימים מתכנית הר/1400/א.



9.8.3. חלקה 159 רשומה כמתרוקה- דרך, בייעוד חקלאי ובעלת צורת דרך. בהתאם לכך, הובא בחשבון מקדם צורת דרך בגובה 0.7 עבור החלקה הנ"ל.

- תחשיב שווי החלקות האקוויו היחסי במצב הנכנס מפורט בטבלת ההקצאות.

9.9. מצב יוצא



9.9.1. אומדן שווי המגרשים במצב החדש נערך עפ"י מקדמי שווי אקוויוולנטיים למ"ר מבונה עיקרי עבור השימושים השונים בתכנית, וזאת בהתאם למפורט בסעי' 10 מטה.

9.9.2. סך השטח העיקרי המותר לבניה בייעוד תיירות הינו 5,000 מ"ר הניתנים להמרה לתעסוקה, באישור הועדה המקומית.

לאור אלטרנטיבת ההמרה הנ"ל ותוך בחינת השימושים המותרים בייעוד תיירות עולה כי מקדם השווי לתיירות זהה למקדם השווי לתעסוקה.

9.9.3. הובא בחשבון כי על פי הערה ב' לטבלת הזכויות והוראות הבניה בתקנון התכנית, תינתן עדיפות למימוש הזכויות בייעוד תיירות לתא שטח מס' 902.



לאור זאת ובהינתן כי תאי השטח הנ"ל מוקצים בשלמות לקבוצת הבעלים המאוגדת (ראה סעי' 9.5 לעיל), סך היקף הזכויות לתיירות שויד לתא שטח 902.

9.9.4. בעת אומדן השווי האקוויוולנטי של המגרשים במצב החדש הובאו בחשבון מקדמי התאמה בגין מיקום המגרשים בחזית לפארק האגם, זאת תוך הבחנה בין שימוש למסחר ושימוש לתעסוקה.

המקדמים ושווי המגרשים האקוויו מפורטים **בנספח ב'.**



9.9.5. בהוראות שלבי ביצוע (סעיף 7.1 לתקנון) נקבעו תנאי מימוש. לא הובאו בחשבון מקדמי התאמה בגין ההתניות בסעיף זה, באשר אלה מגלמות הליך פיתוח אופייני בשטח שאינו מפותח.

9.9.6. המגרשים המיועדים לשטחי ציבור לרבות דרכים ו- ש.צ.פ. והכלולים בתחום האיחוד והחלוקה הוקצו ויירשמו על שם הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון.

9.9.7. הקצאת הזכויות נערכה, ככל הניתן, באופן המקצה לבעלים פרטיים זכויות במגרשים עצמאיים ולרמ"י זכויות במגרשים אחרים.



9.10. הטבלה מאוזנת ללא תשלומי איזון.

9.11. טבלת ההקצאות נערכה בהתבסס על נסחי רישום מיום 13.07.2020.

10. נתוני שווי

להלן נתוני שווי הקרקע הבסיסיים אשר הובאו בחשבון בעת קביעת ערכי השווי בטבלת ההקצאות:

10.1. מצב נכנס

קרקע חקלאית

בהתאם לתכנית R/6 ייעוד כל החלקות הנכללות במתחם התכנית הינו אזור חקלאי. לאור זאת, חושב המצב הנכנס במקדם שווי אחיד למ"ר קרקע ולפיכך מתייטר הצורך בקביעת ערכי השווי.

10.2. מצב יוצא

10.2.1. תעסוקה

■ עסקאות בקרקע באזה"ת נווה נאמן

להלן פירוט וניתוח עסקאות בקרקע לתעסוקה/תעשייה עתירת ידע באזה"ת נווה נאמן הסמוך:

עסקת סופרין - מגרשים 3-4:

תאריך	גוש	חלקות	מגרשים בתב"ע	שטח מגרשים במ"ר	תב"ע	יעוד	זכויות בניה				תכנית	מחיר עסקה
							ז.בניה עיקרי עילי	ז.בניה עיקרי תת קרקעי	שטחי שירות עילי	מסחר עילי עיקרי	מסחר תת קרקעי עיקרי	
6.12.2017/ 21.8.2018	6574	405-406	3,4	12,790	הר/4/145/ב'	תעשיית עתירת ידע- תעסוקה	30,480	700	10,110	3,048	700	83,580,326 ₪

תכליות ושימושים עפ"י תב"ע-

תעשיות עתירות ידע, משרדים עסקיים ולבעלי מקצועות חופשיים, מוסדות רפואיים וסיעודיים, שירותי מנהלה ורווחה (בנקים ושירותי תקשורת), מרכזי תצוגה. בקומת הקרקע ומתחת למפלס הכניסה מותר יהיה השימוש דלעיל וכמו כן לשימוש מסחרי ולמקומות בילוי כמו מועדונים ובתי קולנוע ולשירותי הסעדה.

ניתוח העסקה-

 ס"כ שטח אקו'	מסחר								משרדים				
	מסחר תת-קרקעי				מסחר עילי				ס"כ שטח אקו'	מקדם	ס"כ שטח מבונה	שטח שירות במ"ר	שטח עיקרי במ"ר
	מקדם מסחר	מקדם בגין בינוי במרתף	שטח עיקרי במ"ר	שטח אקו'	מקדם	ס"כ שטח אקו'	בתוספת 10% העמסה לשיווק	שטח עיקרי במ"ר					
48,193	1050	3	0.5	700	10,058	3	3,353	3,048	37,085	1	37,085	9,653	27,432

83,580,326 ₪

48,193

1,734 ₪

מחיר עסקה

סה"כ שטח אקו'

שווי קרקע למ"ר מבונה אקו'

עסקת סופרין - מגרש 5 - מכרז רמ"י:

תאריך	גוש	חלקות	מגרש בתב"ע	שטח מגרש במ"ר	תב"ע	יעוד	זכויות בניה				תכנית	מחיר עסקה
							ז.בניה עיקרי עילי	ז.בניה עיקרי תת	שטחי שירות עילי	מסחר עילי עיקרי (מתוך סה"כ עיקרי עילי)		
9.2019	6574	406-407	5	3,630	הר/4/145/ב'	תעשייה עתירת ידע- תעסוקה	8,540	200	2,900	854	35%	27,020,000 ₪

תכליות ושימושים עפ"י תב"ע-

תעשיות עתירות ידע, משרדים עסקיים ולבעלי מקצועות חופשיים, מוסדות רפואיים וסיעודיים, שירותי מנהלה ורווחה (בנקים ושירותי תקשורת), מרכזי תצוגה. בקומת הקרקע ומתחת למפלס הכניסה מותר יהיה השימוש דלעיל וכמו כן לשימוש מסחרי ולמקומות בילוי כמו מועדונים ובתי קולנוע ולשירותי הסעדה.

ניתוח העסקה-

 סה"כ שטח אקו'	מסחר								משרדים				
	מסחר תת-קרקעי				מסחר עילי				סה"כ שטח אקו'	מקדם	סה"כ שטח מבונה	שטח שירות במ"ר	שטח עיקרי במ"ר
	סה"כ שטח אקו'	מקדם מסחר	מקדם בגין בינוי במרתף	שטח עיקרי במ"ר	סה"כ שטח אקו'	מקדם מסחר	בתוספת 10% העמסה לשיווק	שטח עיקרי במ"ר					
13,414	300	3	0.5	200	2,818	3	939	854	10,296	1	10,296	2,610	7,686

27,020,000 ₪

1.03

27,830,600 ₪

13,414

2,075 ₪

מחיר עסקה

מקדם התאמה לזכויות בעלות

התמורה בהתאמה לבעלות

סה"כ שטח אקו'

שווי קרקע למ"ר מבונה אקו'

עסקאות מכר מאתר רשות המיסים לשטחי משרדים בנויים באזה"ת נווה נאמן

להלן פירוט עסקאות מכר לשטחי משרדים בפרויקט AMY ברח' הנגר 24 הממוקם באזור התעשייה נווה נאמן הסמוך, כפי שפורסם במערכת מידע נדלן באתר רשות המיסים:

תאריך העסקה	כתובת	קומה	מחיר העסקה	שטח במ"ר	שווי למ"ר	
3/5/2020	הנגר 24	2	1,873,015	144	13,007 ₪	
26/3/2020		3	3,041,591	245	12,415 ₪	
3/3/2020		2	1,358,610	123	11,046 ₪	
1/3/2020		3	1,550,000	138	11,232 ₪	
2/2/2020		3	1,389,316	108	12,864 ₪	
23/1/2020		2	1,848,342	142	13,016 ₪	
19/1/2020		5	1,510,000	118	12,797 ₪	
15/1/2020		2	4,089,722	383	10,678 ₪	
1/1/2020		2	3,712,000	344	10,791 ₪	
14/11/2019		3	3,179,253	256	12,419 ₪	
27/12/2018		1	1,119,757	90	12,442 ₪	
8/11/2018		1	745,000	62	12,016 ₪	
20/9/2018		6	2,051,282	153	13,407 ₪	
2/9/2018		1	2,140,000	200	10,700 ₪	
25/6/2018		2	1,958,000	163	12,012 ₪	
3/5/2018		1	565,000	49	11,531 ₪	
24/4/2018		1	520,000	49	10,612 ₪	
8/4/2018		1	545,000	49	11,122 ₪	
22/1/2018		2	988,888	85	11,634 ₪	
17/1/2018		5	485,000	47	10,319 ₪	
ממוצע שווי למ"ר					11,803	

הערה:

הנתונים הנ"ל הינם על פי אתר מידע נדל"ן של רשות המיסים, כאשר חלק מן הדיווחים צוינו מקומות חניה צמודים וחלק לא. ייתכן וחלק מהעסקאות מגלמות מקומות חניה צמודים שלא צוינו בנתוני העסקאות.

מכאן, יש להביא בחשבון את האפשרות שחלק מהמחירים המצוינים לעיל מוטים כלפי מעלה בשל סיבה זאת.

■ נתוני מכירת משרדים במגדלי הוד-השרון

על פי שומת מקרקעין מקיפה לדו"חות הכספיים (IFRS) של חברת אשטרום למועד הקובע 31.12.2018, להלן פירוט עסקה מחודש ספטמבר 2016, כמפורט:



הממכר	-	מבני משרדים דו-קומתי, בשטח של כ- 2,800 מ"ר ברוטו + 30 מקומות חניה תת-קרקעיים
תמורה	-	34,000,000 ₪ לא כולל מע"מ

להלן ניתוח העסקה כפי שנעשה ע"י השמאי עורך השומה המקיפה:

התמורה	-	34,000,000 ₪
שווי רכיב החניות	-	55,000 ₪ (מקום חניה) X 30 מקומות חניה = (1,650,000 ₪)
התמורה בניטרול רכיב החניה	-	32,350,000 ₪
שטח משרדים במ"ר ברוטו	-	2,800 מ"ר
שווי למ"ר בנוי משרדים ברוטו	-	11,550 ₪



הערה - המחיר למ"ר משקף פוטנציאל עתידי לתוספת זכויות בניה.

■ מכירת משרדים בפרויקט "מיילסטון" של קבוצת סופרין

פרויקט חדש המשוקק ע"י קבוצת סופרין ברחוב החרש 15 (חלקות 405-406 בגוש 6574), הפרויקט עתיד לכלול שני בניינים בני עשר קומות כל אחד מעל קומת מסחר ומרתפי חניה, בהיקף של כ- 28,000 מ"ר ברוטו.

בימים אלו הפרויקט נמצא בשלבי היתר ובו משווקים שטחי משרדים ברמת מעטפת לפי בסיס של כ- 11,000 ₪ למ"ר.



■ נתוני השכרת משרדים בסביבה:

- שטחי משרדים במבנים הותיקים (הנגר 1-5) מושכרים בממוצע לפי כ- 60 ₪ למ"ר לחודש.
- שטחי משרדים במבנים המודרניים (הנגר 6, 6א', 8, החרש 34) מושכרים בממוצע לפי כ- 70 ₪ למ"ר לחודש.
- שטחי משרדים בפרויקט מגדלי הוד השרון מושכרים לפי ממוצע של כ- 63.5 ₪ למ"ר, תלוי בבניין וברמת הגמר.

■ דו"ח נת"ם

על פי דו"ח נת"ם לחציון הראשון של שנת 2020:



מגדלי משרדים a class - בהוד השרון/כפר סבא מושכרים סביב 72 ₪ למ"ר וחניה תת קרקעית עבור 470 ₪ למקום חניה.

מגדלי משרדים b class - בהוד השרון/כפר סבא מושכרים סביב 64 ₪ למ"ר וחניה תת קרקעית עבור 450 ₪ למקום חניה.



■ נתוני שווי משומות מכריות להיטל השבחה

להלן פירוט נתוני שווי כפי שנקבעו בשומות מכריות להיטל השבחה לנכס אחר באזור התעשייה נווה נאמן בהוד השרון, המהווה אזור תעשייה מפותח וצמוד דופן והממוקם בסמיכות למתחם שבנדון:

- בשומה מכרעת אשר נערכה ביום 13.11.2017 ע"י השמאי המכריע גד נתן בחלקה 406 בגוש 6574, קובע השמאי המכריע, למועד הקובע 13.8.2016, כדלקמן:

שווי למ"ר בנוי	תעסוקה	מסחר
11,500 ₪	21,281 ₪	
שווי למ"ר מבונה	2,750 ₪	10,760 ₪



כמו כן, קבע השמאי המכריע כי יחס שווי מ"ר אקווי למסחר לשווי מ"ר אקווי לתעסוקה הינו 3.91.

הערות:

- בעת עריכת השומה המכרעת בוצעה עסקת מכר בנכס נשוא השומה המכרעת כאשר מהניתוח שלה קיבל השמאי המכריע שווי של כ- 2,123 ₪/מ"ר אקווי למשרדים. העסקה הביאה את השמאי המכריע להוריד את השווי המבונה בשני היעודים הנ"ל.



- בשומה מייעצת אשר נערכה ביום 14.8.2020 ע"י השמאית המכריעה גבע בלטר בהתאם להחלטת ועדת ערר במסגרת התיק המפורט לעיל קבעה השמאית המכריעה שווי בסיס של 2,300 ₪ למ"ר מבונה למשרדים.

10.2.2. מסחר:

- עסקת מכר לשטח מסחרי בפרויקט "AMY" (יקוטיאל סנטר)-

ביום 23.03.2017 רכשה חברת כלל ביטוח 75% מהמרכז המסחרי ביקוטיאל סנטר, בשטח ברוטו של 3,375 מ"ר + 26 מקומות חניה עיליים ו- 86 מקומות חניה תת-קרקעיים, תמורת 69,628,000 ₪.

שווי העסקה בניטרול מקומות החניה משקף שווי של- 18,500 ₪ למ"ר.



■ נתוני ביקוש להשכרת שטחים מסחריים בהוד השרון-

מס"ד	כתובת	אפיון	שטח ברוטו במ"ר	דמ"ש חודשיים	דמ"ש למ"ר ברוטו
1	הגאולה	חנות	29	3,500 ₪	121 ₪
2	מגדיאל	חנות	81	9,000 ₪	112 ₪
3	רמתיים	חנות	79	8,900 ₪	113 ₪
4	סוקולוב	חנות	61	6,000 ₪	98 ₪
5	רמתיים	חנות	345	35,000 ₪	101 ₪
6	אפק 10	קליניקה	25	3,000 ₪	120 ₪



הערות:

- (1) השכירויות במס"ד 2-5 כוללות שטחי גלריה במקדם אקווי 0.7. השכירות במס"ד 3 כוללת בנוסף שטח מרתף במקדם אקווי 0.4.



■ נתוני שכירות מהמרכז המסחרי AMY-

מס"ד	תאריך	אפיון	שטח ברוטו במ"ר	דמ"ש חודשיים	דמ"ש למ"ר ברוטו
1	13/04/2016	בית-קפה	127	12,000 ₪	94 ₪
2	29/08/2016	מסחר	305	51,850 ₪	170 ₪
3	06/11/2016	מסעדה	77	13,475 ₪	175 ₪
4	29/12/2016	מסעדה	100	17,000 ₪	170 ₪
5	2016	היפר כל	2,764	332,000 ₪	120 ₪

הערות:

(1) השכירויות במס"ד 1-4 משקפות העמסה של- 15% על שטחי הנטו.

(2) השכירות במס"ד 5 הינה לשטח נטו של- 2,660 מ"ר נטו + 260 מ"ר חצר שרות, סה"כ שטח אקו של- 2,764 מ"ר.



10.2.3. סיכום ערכי השווי

מניתוח הנתונים המפורטים לעיל ולאחר ביצוע ההתאמות המתאימות למתחם שבנדון על מכלול מאפייניו סביר לאמוד שווי מ"ר בנוי לתעסוקה/תיירות ושווי מ"ר בנוי למסחר כדלקמן:

שווי מ"ר ברוטו בנוי לתעסוקה/תיירות בגבולות של - 10,500 ₪

שווי מ"ר ברוטו בנוי למסחר בגבולות של - 20,000 ₪



להלן ניתוח השווי למ"ר מבונה עיקרי:

• חילוץ שווי קרקע למ"ר מבונה לתעסוקה/תיירות עפ"י גישת הערך השיורי:

שווי מ"ר ברוטו בנוי לתעסוקה/תיירות	10,500 ₪
בניכוי יזמות בשיעור של- 20%	8,750 ₪
עלות הקמה למ"ר ברוטו כולל עקיפות	6,760 ₪-
שווי מ"ר מבונה ברוטו לתעסוקה/תיירות	1,990 ₪
התאמה למ"ר מבונה עיקרי, במעוגל	2,600 ₪



• חילוץ שווי קרקע למ"ר ברוטו מבונה למסחר עפ"י גישת הערך השיורי:

שווי מ"ר ברוטו בנוי למסחר	20,000 ₪
בניכוי יזמות בשיעור של- 25%	16,000 ₪
עלות הקמה למ"ר ברוטו כולל עקיפות	6,760 ₪-
שווי מ"ר מבונה ברוטו למסחר	9,240 ₪
התאמה למ"ר מבונה עיקרי, במעוגל	10,200 ₪

• מקדם שווי אקוויוולנטי:

ייעוד	מקדם שווי אקווי
תעסוקה/תיירות	0.25
מסחר	1.00



11. הצהרה



הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאות, בבעלי הזכויות בהם או במזמין הטבלה.

הטבלה נערכה עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966, עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה ובהתאם לתקנות התכנון והבניה ולתקן 15 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין.

ובאנו על החתום,



שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין



ירון ראובן
שמאי מקרקעין

