
מועד קובע

ריד

מספר רשיון

שם שמאי המקרקעין

מספר רשיון

שם שמאי המקרקעין

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

מציב הנכס		נתוני המקרקעין			
שם הבעלים הרשום	מס' זיהוי של בעל הנכס	שעבודים או זכויות הרשומים על החלקה	מס"ד	גוש	חלקה
קרן קיימת לישראל		הערה בדבר אתר עתיקות י.פ. 10983 מיום 19.12.22	1	6573	6
קרן קיימת לישראל			2	6573	187
קרן קיימת לישראל		הערה בדבר אתר עתיקות י.פ. 4115 מיום 30.5.93 הערה בדבר אתר עתיקות י.פ. 10983 מיום 19.12.22	3	6573	9
מדינת ישראל			4	6573	55
מדינת ישראל			5	6573	193
ברואון ולדימיר ברואון רעות אזולאי דוד	306547829 302853452 025484171	הערת אזהרה סעי' 126 לטובת כץ איתי. הערה לפי צו בימ"ש סעי' 130 על ההערה של כץ איתי	6	6573	15
			7		
			8		
מתחם האגם י.ס. בע"מ	515088862	הערת אזהרה סעי' 126 לטובת כץ איתי. הערה לפי צו בימ"ש סעי' 130 על ההערה של כץ איתי פדיון משכנתא חלקי על הבעלות של מתחם האגם י.ס. בע"מ.	9	6573	15
גיובה השמה בע"מ גרוס גיא הורוביץ אילן יחזקאל	513882753 308214592 057711780		10	6573	16
			11		
			12		
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 רחמי יעקב	052929890 027838721 029557501 030396824 046588034 011200706 027177294 058244294 025498189 054097472 055545248 004178604	הערת אזהרה סעי' 126 על הבעלות של גרנות יוסף לטובת כדורי דוד, טובה דוד, ירון לונדון, האצקה תואלבט	13	6573	20
			14		
			15		
			16		
			17		
			18		
			19		
			20		
			21		
			22		
			23		
			24		
אלון מני שחורי ערן הובר סיגלית הובר רון משה פיליפס מרים פיליפס צבי חברת יוסף אופנהיימר (1986) בע"מ	058448838 056036981 058425893 058053406 028797876 059769547 511157406		25	6573	22
			26		
			27		
			28		
			29		
			30		
			31		
עציון אביטל עציון רונן רייפלד יוחאי אבנר יוסף	028065076 028916302 024689002 055446769		32	6573	26
			33		
			34		
			35		
אחים רוקח-עבודות ציבוריות בע"מ זילברשטיין מיכאל רמון טל	512625021 024878530 028643435		36	6573	37
			37		
			38		
משכנתא מדרגה ראשונה על הבעלות של מתחם האגם י.ס. בע"מ.	515088862		39	6573	60
יוסף אמנון גזיבץ נתן	057861395 058425117		40	6573	63
			41		
משכנתא מדרגה ראשונה על הבעלות של מתחם האגם י.ס. בע"מ.	515088862		42	6573	64
גזיבץ נתן הדוות דריוש הדוות נטליה	058425117 016433518 306119819		43	6573	65
			44		
			45		
משכנתא מדרגה ראשונה על הבעלות של מתחם האגם י.ס. בע"מ.	515088862		46	6573	66
מלך נטליה הדוות נטליה חברת נכסי א.ד. הדס (1988) בע"מ	306119819 306119819 511320780		47	6573	67
			48		
			49		
משכנתא מדרגה ראשונה על הבעלות של מתחם האגם י.ס. בע"מ.	515088862		50	6573	68
הערת אזהרה סעי' 126 לטובת כץ איתי. הערה לפי צו בימ"ש סעי' 130 על ההערה של כץ איתי	515088862		51	6573	17
			52	6573	69
	511157406 511320780	חברת יוסף אופנהיימר (1986) בע"מ חברת נכסי א.ד. הדס (1988) בע"מ	53		
משכנתא מדרגה ראשונה על הבעלות של מתחם האגם י.ס. בע"מ.	515088862		54	6573	71
משכנתא מדרגה ראשונה על הבעלות של מתחם האגם י.ס. בע"מ.	515088862		55	6573	73
משכנתא מדרגה שניה על כל הבעלים.	515088862		56	6573	21
משכנתא מדרגה שניה על כל הבעלים.	515088862		57	6573	23
משכנתא מדרגה שניה על כל הבעלים.	515088862		58	6573	25
	515088862		59	6573	30
משכנתא מדרגה שניה על כל הבעלים.	515088862		60	6573	19
משכנתא מדרגה ראשונה על הבעלות של מתחם האגם י.ס. בע"מ, אדם פיתוח עירוני 2014 בע"מ.	515088862		61	6573	20
משכנתא מדרגה שניה על כל הבעלים.	515088862		62	6573	27
	515088870	אדם פיתוח עירוני 2014 בע"מ	63	6573	16
	514156272 057861395 023766371 024310716	מ.י. מיטוס בע"מ אמנון יוסף ראובני צהלה שובל לנציאנו אריה	64	6573	18
			65		
			66		
			67		
	515088870	אדם פיתוח עירוני 2014 בע"מ	68	6573	18
משכנתא מדרגה ראשונה על הבעלות של מתחם האגם י.ס. בע"מ, אדם פיתוח עירוני 2014 בע"מ	515088870		69	6573	20
	515088870	אדם פיתוח עירוני 2014 בע"מ	70	6573	22

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

נתוני המקרקעין			מצב נכנס	
מס"ד	גוש	חלקה	שם הבעלים הרשום	מס' זיהוי של בעל הנכס
71	6573	24	ראובני מאורה ראובני נחמיה ציחי איתן ריכטר שרה גיטל ריכטר גרשון גיובה השמה בע"מ	058255068
72				054298112
73				059781450
74				002568343
75				010601441
76				513882753
77	6573	24	אדם פיתוח עירוני 2014 בע"מ	515088870
78	6573	26	אדם פיתוח עירוני 2014 בע"מ	515088870
79	6573	28	יוסף אבנר דזבולצקי דוידה דזבולצקי נתן סבן יעקב סבן ליוה	055446769
80				030564439
81				030105050
82				025334426
83				025141813
84	6573	28	אדם פיתוח עירוני 2014 בע"מ	515088870
85	6573	31	כהן איריס כהן יובל בלקין מיכאלי אלינור מיכאלי יורם	023528797
86				012436283
87				059147959
88				069405447
89	6573	31	גיובה השמה בע"מ אדם פיתוח עירוני 2014 בע"מ אדם פיתוח עירוני 2014 בע"מ אדם פיתוח עירוני 2014 בע"מ אדם פיתוח עירוני 2014 בע"מ אדם פיתוח עירוני 2014 בע"מ וינטר אריאל אדם פיתוח עירוני 2014 בע"מ	513882753
90				515088870
91				515088870
92				515088870
93				515088870
94				515088870
95				013573530
96				515088870
97	6573	191	אדם פיתוח עירוני 2014 בע"מ	515088870
98	6573	37	איי.אמ.ויי יקותיאל נדלן (2007) בע"מ	514015213
99	6573	38	זינגר רבקה גניה שליט מאיר שליט משעל גילי כהן-שליט רותם שליט קורנרייך שלומית שליט רעות משעל עדי משעל ליאור משעל ליאת	008180911
100				005353958
101				022406961
102				040651465
103				66690678
104				036770295
105				313454357
106				315152033
107				215238494
108	6573	189	איי.אם.ויי יקותיאל נדלין (2007) בע"מ	514015213
109	6573	40	איוזק אייוזק איוזק אייוזק סנילביץ חיים איוזק אייוזק סנילביץ שרה איוזק שושנה סנילביץ שרה	7607674
110				7607674
111				71983043
112				7607674
113				4558514
114				442253
115				045585148
116	6573	42	צפורי (פטשניק) אפרים	
117	6573	43	צפורי אפרים	230596
118	6573	49	איוזק אייוזק איוזק אייוזק סנילביץ חיים איוזק אייוזק סנילביץ שרה איוזק שושנה סנילביץ שרה	7607674
119				7607674
120				71983043
121				7607674
122				4558514
123				442253
124				045585148
125	6573	61	איוזק אייוזק איוזק אייוזק סנילביץ חיים איוזק אייוזק סנילביץ שרה איוזק שושנה סנילביץ שרה	7607674
126				7607674
127				71983043
128				7607674
129				4558514
130				442253
131				045585148
132	6573	29	חיים אורי	56544091
133	6573	32	שושנה חיים	058430174
134	6573	33	אט.סב. השקעות בע"מ טהרניאן אלס טהרניאן דויד יפה דורון פליקס	515416048
135				6864780
136				643281066
137				024505067
138	6573	35	צבי בילה אורבך אסתר שרה	0891705
139				08917064

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

ממצב נכנס			נתוני המקרקעין		
שעבודים או זכויות הרשומים על החלקה	מס' זיהוי של בעל הנכס	שם הבעלים הרשום	חלקה	גוש	מס"ד
הערת אזהרה סעי' 126 לטובת רייכמן ירון, כרסנטי גלית וסוסן אור ישראל על הבעלות של בן אפרים אוריאל. מגרש. החלק במקרקעין : 1/2. הערת אזהרה סעי' 126 לטובתבן הרוש עמיר על הבעלות של כרסנטי אייל וסוסן אור ישראל. תיאור הנכס : מגרש. החלק במקרקעין : 60/1001 הערת אזהרה סעי' 126 לטובת גוילי סגלית וגוילי יהושע על הבעלות של כרסנטי אייל. החלק במקרקעין : 15997/160128 הערת אזהרה סעי' 126 לטובת שוקרון אלקסיס על הבעלות של סוסן אור ישראל. החלק במקרקעין : 15997/160128 	1146166	בן אפרים אוריאל	36	6573	140
	065738056	כרסנטי אייל			141
	311488027	סוסן אור ישראל			142
	516044849	רפפורט מ.ב. החזקת נדל"ן בע"מ			143
הערה לפי סעיף 11(א), (1)(2) לפקודת המיסים לטובת מס רכוש נתניה על כל הבעלים.		אבני פרידה	41	6573	144
		אבני פרידה			145
	004574331	גורן שרה	185	6573	165
	030509053	דואניאס רינה			146
מיחפסנו האצקרו נוזיא תואלבט האצקה תואלבט חפסנו תכנית 423-0932715 20/05/2025 14:35:43 נספח טבלאות הקצאה טבלאות איזון והקצאה ונספחים	587071	לנדסמן רחל	53	6573	147
	587007	ניר אסף			148
	101721	לנדסמן יצחק			149
	586962	חורש חסיה			150
	586939	לנדסמן יגאל			151
		גלוסר עינת			152
	027815810				
	741703	פס אליעזר	56	6573	153
	741704	פס דבורה			154
	08323685	שניר משה			155
	52053634	שניר איתן שאול			156
	0594636	טוביהו חיים	57	6573	157
		קליין שמואל בנימין	59	6573	158
הערת אזהרה סעי' 126 לטובת : ג'ובה השמה בע"מ, א.י. קו האופק בע"מ, א.פ. נס אחזקות ויזמות נדל"ן בע"מ, אלי גט צמיחה ייזום והשקעות בע"מ, רפפורט מ.ב. החזקת נדל"ן בע"מ. על כל הבעלים.	4201157	מולי שלמה	62	6573	159
		רוזנברג דוד	70	6573	160
		רוזנבלום יוליוס			161
	031861297	קטן אסף	161	6573	162
		דרוש יחזקאל עזרא	39	6573	163
הערה על הפקדת תכנית סעי' 123 - תכנית מס' הר/1400/2.א.	050714526	ושדי ישראל	183	6573	164
הערת אזהרה סעי' 126 לטובת : פרנס יהודה, פרנס שרגא, קרפיול עשהאל, קרפיול עדנה, יוגב עופר, פורת לירון, בביוב אייל שמעון, בביוב עדי, קורן שגיא יוסף, ידיד עינב, ידיד תמיר, כפיר סיגל, לוי עודד עובדיה, שאשא יוסף, אסף את עוזי יזמות בע"מ, א.י. קו האופק בע"מ, א.פ. נס אחזקות ויזמות נדל"ן בע"מ, אלי גט צמיחה ייזום והשקעות בע"מ. על כל הבעלים.					
	025477761	אגמי יוסי	47	6573	166
	513880286	א.פ. נס אחזקות ויזמות נדל"ן בע"מ	48	6573	167
	514069426	אלדור י"ד בע"מ			168
	514425107	אלי גט צמיחה ייזום והשקעות בע"מ			169
הערת אזהרה סעי' 126 לטובת פירר דרור על כל הבעלים בשלמות.	054264080	מסיקה משה	50	6573	170
הערה על צורך בהסכמה סעי' 128 לטובת זאבי יהודה וצביה על הבעלות של פריד תמר תמי	0422939	זאבי צביה	51	6573	171
	0422940	רוזנטל זיוה			172
	5059673	פלוטניצקי נילי			173
	022454078	פריד תמר תמי			174
	004229399	זאבי צביה			175
	004229407	רוזנטל זיוה			176
	050596733	פרימור נילי			177
	200424	כפיר שפרה	52	6573	178
	5000071	אינגבר לעפרה			179
	0427939	ארקוש נעמה			180
	050729490	לוי ברך			181
	744120	שגיא מיכל	54	6573	182
	006411946	ווינשטוק מרים			183
	039016324	ווינשטוק נמרוד			184
	0380726092	ווינשטוק נחשון			185
	021940374	לנדה רוני			186
	050415215	אגיי עזרא יחזקאל	58	6573	187
	050415215	אגיי עזרא יחזקאל			188
	042870907	עזרא אהרון			189
	5603780	מזר אביטל לאה	160	6573	190



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' 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		שירות תת קרקעי (מ"ר)	שירות (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)	שימוש	שטח מגרש (מ"ר)	מספר מגרש	ייעוד
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
17.41%	7,439.6	1.00	7,439.6	3,891.3	1.10	3,537.5	1.00	4	9	24,354	1,061	3,537.5	מסחר	7,162	201	מסחר ותעסוקה
				3,548.4	1.075	3,300.8	0.25				3,962	13,203	תעסוקה			
8.10%	3,459.6	0.90	3,844.0	1,980.0	1.10	1,800.0	1.00	4	6	12,505	540	1,800	מסחר	3,678	202	מסחר ותעסוקה
				1,864.0	1.075	1,734.0	0.25				2,081	6,936	תעסוקה			
6.46%	2,758.7	0.95	2,903.9	1,550.0	1.00	1,550.0	1.00	4	7	10,424	465	1,550	מסחר	3,066	203	מסחר ותעסוקה
				1,353.9	1.00	1,353.9	0.25				1,625	5,416	תעסוקה			
12.72%	5,433.6	0.90	6,037.3	3,368.8	1.10	3,062.5	1.00	4	7	20,111	919	3,062.5	מסחר	5,913	204	מסחר ותעסוקה
				2,668.6	1.075	2,482.4	0.25				2,979	9,930	תעסוקה			
18.19%	7,772.2	1.00	7,772.2	1,387.5	1.00	1,387.5	1.00	4	25	9,336	416	1,387.5	מסחר	2,746	205	מסחר ותעסוקה
				6,384.7	1.05	6,080.7	0.25				7,297	24,323	תעסוקה			
10.86%	4,639.8	0.90	5,155.4	2,512.5	1.00	2,512.5	1.00	4	7	16,782	754	2,513	מסחר	4,935	206	מסחר ותעסוקה
				2,642.9	1.00	2,642.9	0.25				3,171	10,571	תעסוקה			
17.40%	7,434.3	1.00	7,434.3	2,412.0	1.00	2,412.0	1.00	4	25	21,097	724	2,412	מסחר	6,204	901	מסחר ותעסוקה ותיירות
				5,022.3	1.05	4,783.1	0.25				5,740	19,132	תעסוקה			
5.47%	2,338.1	1.00	2,338.1	994.4	1.10	904.0	1.00	4	8	10,652	271	904	מסחר	3,132	902	מסחר ותעסוקה ותיירות
				1,343.8	1.075	1,250.0	0.25				1,500	5,000	תיירות			(ראה סעי' 9.9.3 למסמך העקרונות)
3.41%	1,455.5	1.00	1,455.5	1,100.0	1.10	1,000.0	1.00	4	3	13,675	300	1,000	מסחר	4,022	903	מסחר ותעסוקה ותיירות
				355.5	1.075	330.7	0.25				397	1,323	תעסוקה			
								4	7	9,659	2,100	7,000	מבנים ומוסדות ציבור	2,711	401	מבנים ומוסדות ציבור
									1			350	פארק/גן ציבורי	17,177	601	פארק/גן ציבורי
100.00%	42,731.6		44,380.4			42,124.5										סה"כ



REAL ESTATE APPRAISER

TOWN PLANNER

2 BEN-GURION ST. RAMAT-GAN 52573

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: 24 אפריל, 2025

מספרנו: 29085/2024



תכנית 423-0932715

הר/מק/1400/6 - 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 מעודכן בעקבות החלטות ועדה מקומית

בהתנגדויות מיום 24.12.2023 ובהתנגדויות מיום

23.03.2025 בעקבות פרסום עפ"י סעיף 106ב'



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: 24 אפריל, 2025

מספרנו: 29085/2024



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 מעודכן לתכנית 423-0932715 הכוללת איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים, למתחם האגם שבהוד השרון, בעקבות החלטות ועדה מקומית בהתנגדויות מיום 24.12.2023 ובהתנגדויות מיום 23.03.2025 בעקבות פרסום עפ"י סעיף 106ב'.

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 – 26.2.2024 מועד עריכתה של הטבלה לפרסום עפ"י סעיף 106ב'.

3. ביקור במתחם



ביקור במתחם התכנית וסביבתו נערך ביום 16.10.2020 ע"י דניאל הראל, שמאי מקרקעין ממשרד. ביקור נוסף נערך ביום 22.2.24 ע"י עידן היזלבק, מתמחה בשמאות מקרקעין ממשרד.



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, 183, 185, 187, 189, 191, 193	6, 9

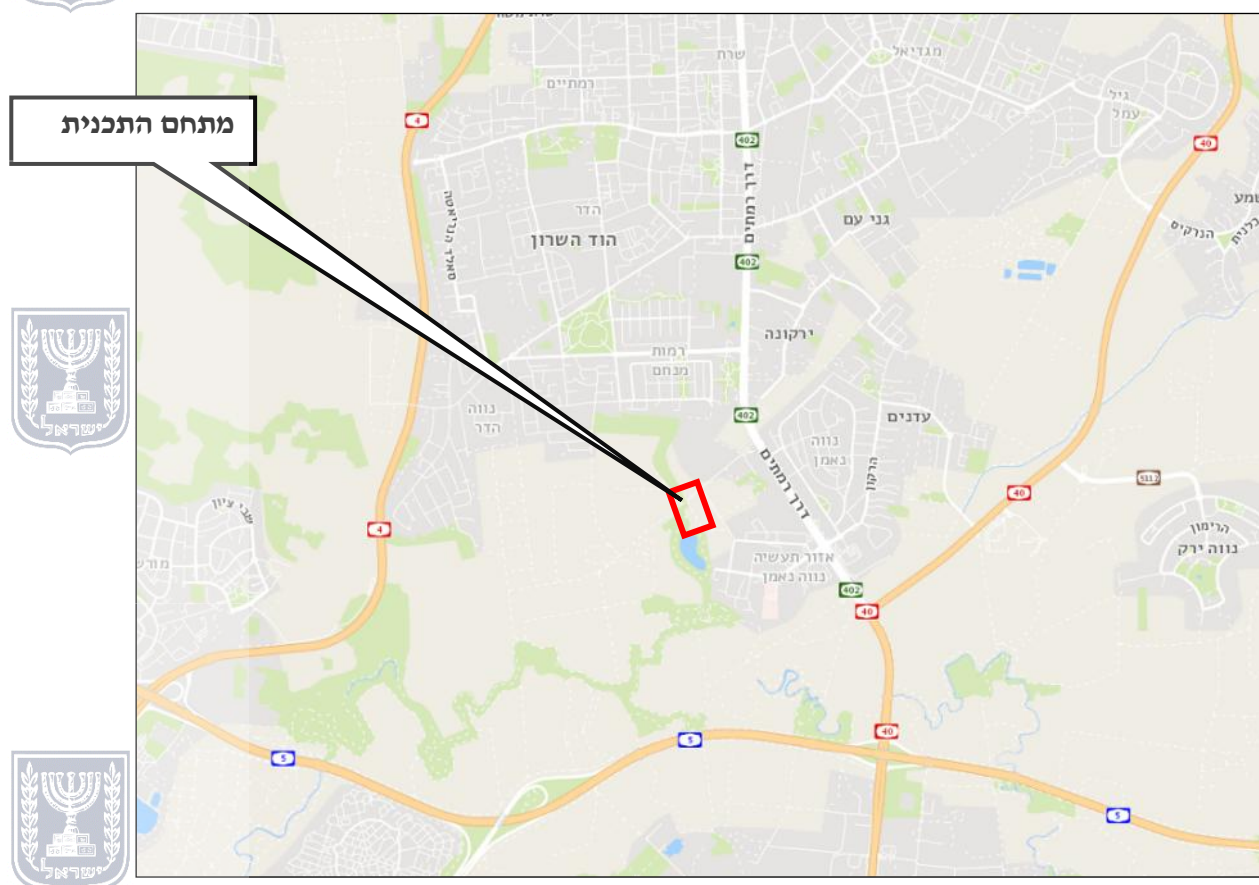


שטח התכנית/האיחוד וחלוקה : כ- 101.7 דונם
 ישוב : הוד השרון.
 ועדות תכנון : מקומית - מרחב תכנון מקומי הוד השרון, מחוזית - מחוז מרכז.

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 האגס") ומדרום לדרך הים.

חטיבת הקרקע הכלולה בתחום האיחוד והחלוקה מורכבת מחלקות ביעוד חקלאי, אינה מפותחת ו/או מעובדת, למעט חניון ציבורי הסמוך לפארק האגס¹.
 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

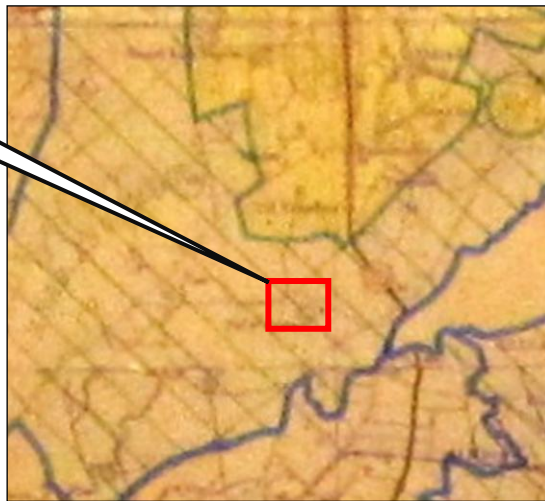
6.1.1. דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 1180 מיום 26.3.1942.

6.1.2. התכנית מסווגת את המתחם כאזור חקלאי.

להלן קטע מתשריט המצב המוצע בתכנית:



סביבת מתחם
התכנית



6.2. תמ"מ/21/3

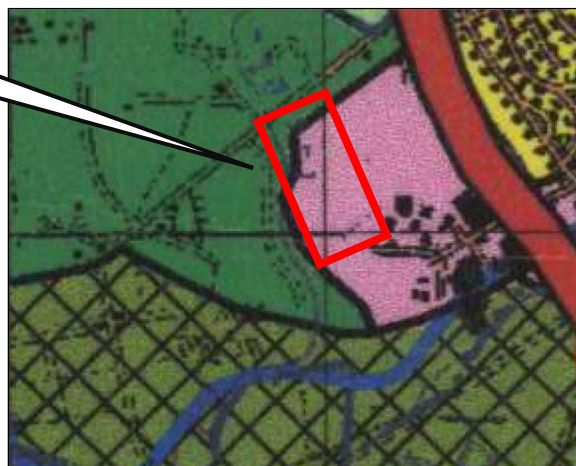
6.2.1. דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 5236 מיום 12.11.2003.

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

סביבת מתחם
התכנית



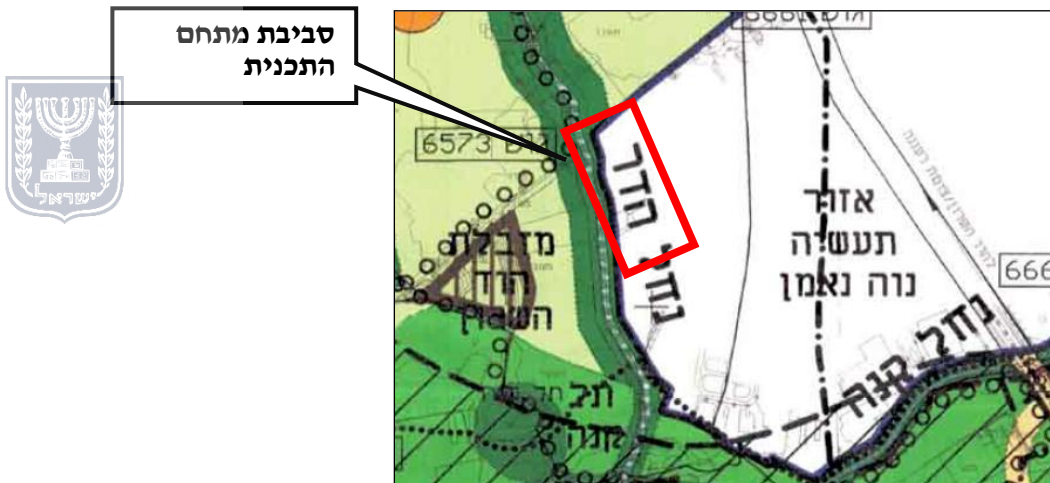
6.3. תמ"מ/10/3



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 אחיד. 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 חניונים, חדרים טכניים, חדרי מכונות, חדרי טרנספורמציה, מאגרי מים או כל שימוש שירות אחר.

6.5.4.2. מסחר תעסוקה ותיירות

מסחר תעסוקה ותיירות

שימושים

- יותר כלל השימושים במסגרת יעוד "מסחר ותעסוקה"
- 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.
- שימוש למלון יהיה בהתאם להוראות סעיף 6.10.8
- תותר מלונאות במבנה עצמאי או במספר קומות נפרדות במבנה תעסוקה.
- יותר שימוש לתיירות גם בקומת הקרקע
- 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"

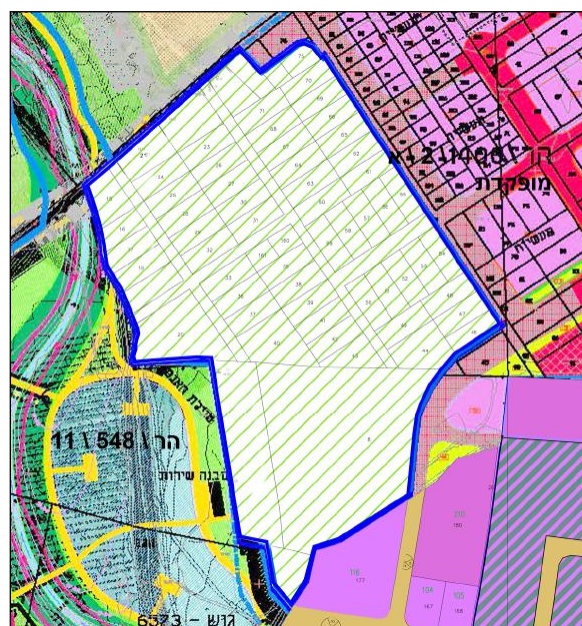
6.5.5. טבלת הוראות וזכויות הבניה, כמפורט בתקנון התכנית.

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:

1. איחוד וחלוקה לפי סעיף 62א (א) (1) לחוק
2. קביעת קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4)
3. שינוי בגודל חלק ממגרשי הבנייה ללא שינוי בסך השטחים המותרים לבניה לפי סעיף 62א(א)(7)
4. שינוי הגובה המותר לבניה בחלק מהמגרשים לפי סעיף הכללת הקלות 62א(א)9
5. חלוקת זכויות הבניה שנקבעו בתכנית הראשית למגרשים בהתאם לטבלאות האיזון וההקצאה, ובהתאם לתכנית המתארית הר/1400/5 שתכנית זו באה מכוחה
6. קביעת שלביות ביצוע לפי הנחיות התכנית המתארית הר/1400/5.

6.6.3. ייעודי קרקע ושימושים

6.6.3.1. 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: 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 קולנוע, אולמות תצוגה, חדרי משחק, מרכזי כנסים ואולמות אירועים.
- ד. בקומת הקרקע המוגדרת כ"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 מפלס גלריה במסגרת קומת הקרקע המסחרית ובלבד שלא תהיה חריגה מהגובה הכולל המותר לקומת הקרקע. מפלס הגלריה ייבנה כך שניתן יהיה לצפות ממנו על קומת הקרקע. מפלס הגלריה ייחשב כחלק מחלל הקומה עליו היא צופה ולא ייחשב 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, וייערך בהתאם להנחיות תמ"א 1/12
ד. תותר מלונאות במבנה עצמאי או במספר קומות נפרדות במבנה תעסוקה
ה. יותר שימוש לתיירות גם בקומת הקרקע
ו. שימוש תיירותי במגרשים 902,903 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:

שטח החלקה הכלול בחלוקה (החדשה (מ"ר)	שטח החלקה הרשום (מ"ר)	חלקה	גוש	שטח החלקה הכלול בחלוקה (החדשה (מ"ר)	שטח החלקה הרשום (מ"ר)	חלקה	גוש	שטח החלקה הכלול בחלוקה (החדשה (מ"ר)	שטח החלקה הרשום (מ"ר)	חלקה	גוש
1,001	1,001	56	6573	501	501	160	6573	6,371	72,114	6	6573
1,001	1,001	57	6573	500	500	161	6573	20,365	20,365	187	6573
1,001	1,001	58	6573	1,001	1,001	35	6573	1,525	46,987	9	6573
1,001	1,001	59	6573	1,001	1,001	36	6573	1,204	1,204	15	6573
1,001	1,001	60	6573	1,001	1,001	37	6573	809	809	16	6573
1,001	1,001	61	6573	1,001	1,001	38	6573	980	980	17	6573
1,001	1,001	62	6573	1,001	1,001	39	6573	1,019	1,019	18	6573
1,001	1,001	63	6573	2,251	2,251	40	6573	1,087	1,087	19	6573
1,001	1,001	64	6573	1,001	1,001	41	6573	3,773	3,773	20	6573
1,001	1,001	65	6573	1,001	1,001	42	6573	1,383	1,383	21	6573
1,001	1,001	66	6573	1,102	1,102	43	6573	1,762	1,762	22	6573
1,001	1,001	67	6573	1,764	1,764	183	6573	1,001	1,001	23	6573
1,001	1,001	68	6573	976	976	185	6573	1,001	1,001	24	6573
1,001	1,001	69	6573	1,001	1,001	47	6573	1,001	1,001	25	6573
1,001	1,001	70	6573	1,001	1,001	48	6573	1,001	1,001	26	6573
1,001	1,001	71	6573	1,001	1,001	49	6573	1,001	1,001	27	6573
975	975	72	6573	1,001	1,001	50	6573	1,001	1,001	28	6573
909	909	73	6573	1,001	1,001	51	6573	1,001	1,001	29	6573
383	383	189	6573	1,001	1,001	52	6573	1,001	1,001	30	6573
743	743	191	6573	1,001	1,001	53	6573	1,001	1,001	31	6573
8,265	8,265	193	6573	1,000	1,000	54	6573	1,000	1,000	32	6573
101,687	212,892	סה"כ		1,001	1,001	55	6573	1,000	1,000	33	6573

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

בנוסף, הוצגו בפנינו הסכם שיתוף בין בעלים כדלקמן:

- גוש 6573, חלקות 40, 49 ו- 61
- גוש 6573, חלקה 48
- גוש 6573, חלקה 56



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

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

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.



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

- תחשיב שווי החלקות האקוווי 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.



9.9.3

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

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 ולאחר בחינה נוספת שערכנו, הובאו בחשבון מקדמי התאמה בגין מיקום המגרשים בחזית לפארק האגם, זאת תוך הבחנה בין שימוש למסחר ושימוש לתעסוקה, זאת כמפורט בנספח ב' - שווי המגרשים.

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 מחודש ינואר- 2024.



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 מכר**

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	קומה	מחיר המכירה	שטח במ"ר	חניה צמודה	שווי למ"ר מנוטרל חניות
03/01/2021	4	2,600,000 ₪	245	0	10,612 ₪
10/01/2021	4	1,500,000 ₪	142	0	10,563 ₪
07/04/2021	4	4,680,000 ₪	367	0	12,752 ₪
01/08/2021	4	2,161,960 ₪	138	4	11,898 ₪
08/06/2021	2	3,375,000 ₪	250	8	9,340 ₪
22/08/2021	2	1,440,000 ₪	83	1	15,783 ₪
07/03/2022	1	2,340,000 ₪	153	0	15,294 ₪
07/03/2022	1	1,000,000 ₪	66	0	15,152 ₪
29/05/2022	1	4,500,000 ₪	300	0	15,000 ₪
04/12/2022	3	2,450,000 ₪	175	0	14,000 ₪
08/08/2023	6	1,050,000 ₪	77	2	10,260 ₪
12/06/2023	6	1,825,000 ₪	108		12,083 ₪

הערה: ניטרול חניות לפי שווי של 130,000 ₪/חניה.





■ נתוני ביקוש למכירת משרדים בסביבה מאתר YAD2:

כתובת	שטח (מ"ר ברוטו)	מחיר מבוקש למ"ר
הנגר	154	13,500 ₪
	124	14,113 ₪
	140	11,400 ₪
	186	11,774 ₪

■ דו"ח נת"מ



על פי דו"ח נת"מ לחציון הראשון של שנת 2023:

מגדלי משרדים a class - בהוד השרון/כפר סבא מושכרים סביב 81 ₪ למ"ר וחניה תת קרקעית עבור 533 ₪ למקום חניה.

מגדלי משרדים b class - בהוד השרון/כפר סבא מושכרים סביב 66 ₪ למ"ר וחניה תת קרקעית עבור 455 ₪ למקום חניה.

■ 10.2.2. מסחר:

■ ביום 25.12.22 נמכרה חנות ברחוב הבנים 27 בשטח של 69 מ"ר בתמורה ל- 1,638,000 ₪, המשקף במחיר של 23,700 ₪/מ"ר.



■ ביום 6.7.21 נמכרה חנות ברחוב הנחל 4 בתמורה ל- 3,300,000 ₪, המשקף מחיר של 28,695 ₪/מ"ר.

■ נתוני ביקוש להשכרת ומכירת שטחים מסחריים בהוד השרון-

נתוני מכירה - יד 2				
כתובת	קומה	שטח במ"ר	מחיר מבוקש	מחיר למ"ר
הוד השרון	קרקע	75 ₪	2,200,000 ₪	29,333 ₪
רמתיים	קרקע	74 ₪	2,300,000 ₪	31,081 ₪
הוד השרון	קרקע	400 ₪	8,500,000 ₪	21,250 ₪



נתוני דמ"ש מסחר - יד 2				
רחוב	קומה	שטח ברוטו במ"ר	דמ"ש חודשי	דמ"ש למ"ר ברוטו
סוקולוב	קרקע	40	6,000 ₪	150 ₪
סוקולוב 111	קרקע	56	9,000 ₪	161 ₪
סוקולוב	קרקע	57	9,000 ₪	158 ₪
הוד השרון	קרקע	150	27,000 ₪	180 ₪
דרך רמתיים	קרקע	33	7,800 ₪	236 ₪



10.2.3. סיכום ערכי השווי



מניתוח הנתונים המפורטים לעיל ולאחר ביצוע ההתאמות המתאימות לזמן ולמתחם שבנדון על מכלול מאפייניו ולהיקף השטחים הנכללים בו, סביר לאמוד שווי מ"ר בנוי לתעסוקה/תיירות ושווי מ"ר בנוי למסחר כדלקמן:

שווי מ"ר ברוטו בנוי לתעסוקה/תיירות בגבולות של - 12,700 ₪
שווי מ"ר מבונה עיקרי לתעסוקה/תיירות לאחר חילוץ - 4,000 ₪
(מגלם העמסת 30% ש"ש)

שווי מ"ר ברוטו בנוי למסחר בגבולות של - 27,500 ₪
שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר לאחר חילוץ - 16,000 ₪
(מגלם העמסת 10% ש"ש)



• 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

