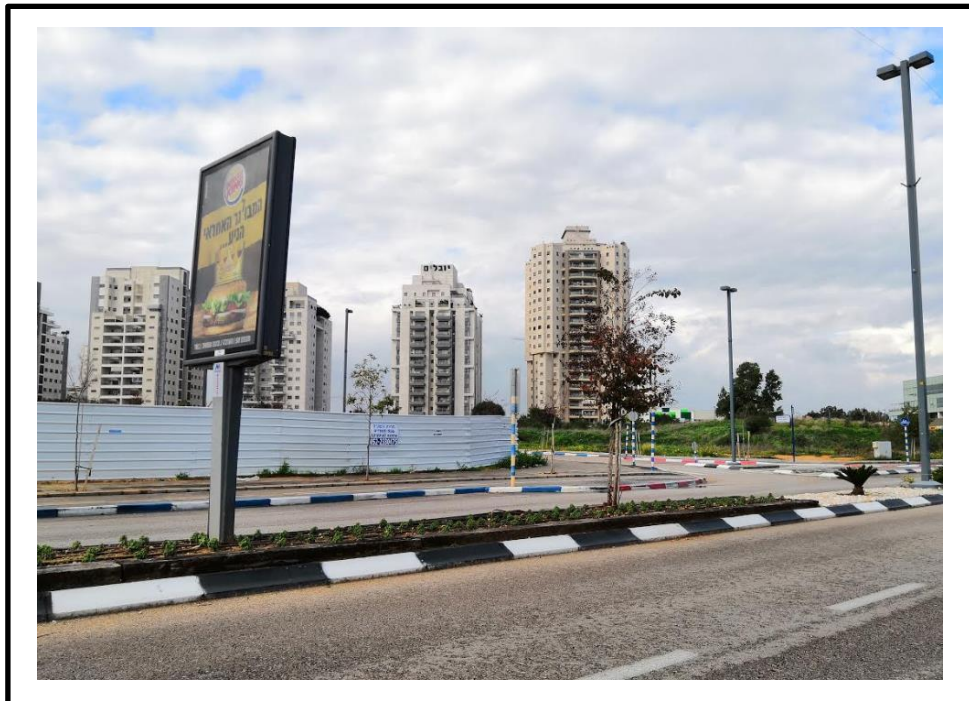


**הערכת שווי המקרקעין**

**גוש 6368 חלק מחלקות 315 , 317**

**גבעת שמואל**



**דצמבר 2018**

## פרטי המגישה

צביה זעירא

מספר רישיון שמאי מקרקעין : 594 .

### ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי :

- א בוגרת המרכז להכשרת מנהלים מטעם האוניברסיטה העברית בירושלים משנת 1994.
- ב בעלת תואר ראשון בכלכלה וניהול מטעם אוניברסיטת בר-אילן משנת 1996.
- ג בוגרת המסלול ל"שמאות מקרקעין וניהול נכסים" של אוניברסיטת תל-אביב ובעלת רישיון שמאי מקרקעין מוסמך משנת 1997 , מספר רישיון : 594.
- ד בשנת 1998 השתתפתי בקורס מפקחים ברשות המיסים.
- ה בשנת 2004 השתתפתי בקורס של מרכז הבניה הישראלי ובהשתלמות הרפורמה (תיקון 50)
- ו בשנת 2012 השתתפתי בקורס הכשרת דירקטורים וחוק החברות במכללה ברמת אפעל.
- ז משנת 1998 – 2014 שימשתי כשמאית מקרקעין מחוזית, מנהלת תחום ברשות המיסים (נציבות מס הכנסה ומיסוי מקרקעין) במשרד האוצר.
- שימשתי כפרנטית שמאית למשרדי מסמ"ק שונים : ירושלים , רחובות , מרכז ותל-אביב. נתתי חוות דעת מקצועיות למשרדים השונים, פקידי שומה, פשמ"ג ומע"מ כמו גם חוות דעת לוועדת ערר מטעם המדינה ונתתי הרצאות בימי עיון פנימיים באגף.
- ח החל משנת 2012 שמאית במחלקת היטל השבחה בעיריית תל-אביב ומייצגת הועדה בתיקי ערר בפני שמאים מכריעים.
- ט. שימשתי בין השנים 2012-2014 כחברת ועדת ערר במועצת השמאים לבדיקת הבחינות הסופיות.

**1. מטרת חוות הדעת**

- א.** התבקשתי על ידי עו"ד מנחם לס, מטעם רוכשים פוטנציאלים, להעריך את שווי המקרקעין שבנדון להיום, בהתייחס לתכנון קיים ועתידי.
- ב.** לצורך הכנת המסמך בוצע על ידי ביקור בסביבת השטח, בירור מצב תכנוני, ריכוזי נתונים שונים, בוצע סקר שוק והובאו תחשיבים כמפורט.

**2. ביקור בנכס**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך על ידי ביום 31.12.2018.

**3. המועד הקובע לשומה**

המועד הקובע לחוות הדעת הינו מועד עריכתה.

**4. פרטי זיהוי הנכס**

גוש	6368	
חלקות	315	317
שטחי חלקות רשומות	3,504 מ"ר	4,561 מ"ר
שטח מוערך בחלקות (3 בעלים)	7,975/10,000	7,975/10,000
שטח קרקעי מוערך (מעוגל)	2,794.44 מ"ר	3,637.39 מ"ר = 6,431.83 מ"ר
מהות הנכס המוערך	חלקים במגרשי בניה ביעוד תעשייה עתירת ידע	
מיקום	גבעת שמואל	
זכויות מוערכות	בעלות של שלמה זלמן, אלפרד ואליהו בראון	

**5. תיאור הנכס וסביבתו**

**א. תיאור הסביבה:**

הנכס מושא חוות הדעת מהווה חלקים ב- 2 חלקות שמספרן 315, 317 בגוש 6368 התחומות מדרום לרחוב שלמה גורן בגבעת שמואל, בגבול אזור התעשייה רמת סיב בפתח תקווה. סביבת הנכס מאופיינת בשימושים לתעשייה עתירת ידע/משרדים וקומת קרקע מסחרית, לצד מגרשים פנויים. מעברו המערבי רבי קומות למגורים עד 17 ק' ומתחמי מסחר שכונתיים כדוגמת מרכז אור בגבעה. הסביבה מפותחת ומחוברת לתשתיות העירוניות. המתחם עצמו לא מבונה, מקיף אותו רח' האתרוג והטופוגרפיה בו מישורית ברובה.

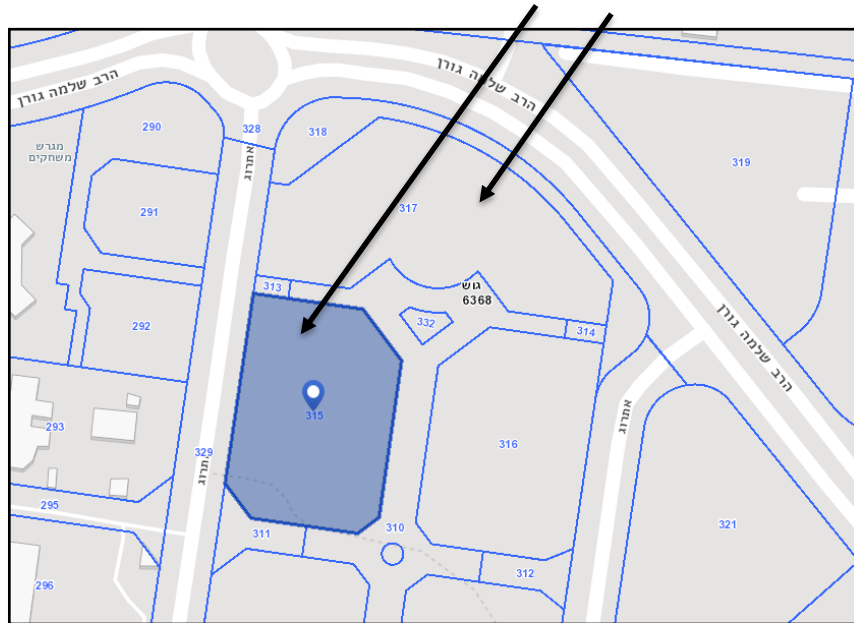
**ב. תיאור החלקות:**

**חלקה 315** הינה בשטח רשום של 3,504 מ"ר והיא בעלת חזית מערבית באורך של כ- 70 מ' הפונה לרח' האתרוג. עומקה בממוצע כ- 50 מ' וצורתה רגולרית.

**חלקה 317** הינה בשטח רשום של 4,561 מ"ר והיא בעלת חזית צפונית באורך של כ- 110 מ' הפונה לרח' שלמה גורן. עומקה משתנה ונע בין 13 ל- 29 מ' וצורתה לא רגולרית. שתי החלקות סמוכות זו לזו.

**השטח הנישום מהווה 7,975/10,000 חלקים מכל אחת מהחלקות, דהיינו: 2,794.44 + 3,637.39 = סה"כ: 6,431.83 מ"ר.**

**מפה ותצלום אויר סביבת המתחם :**



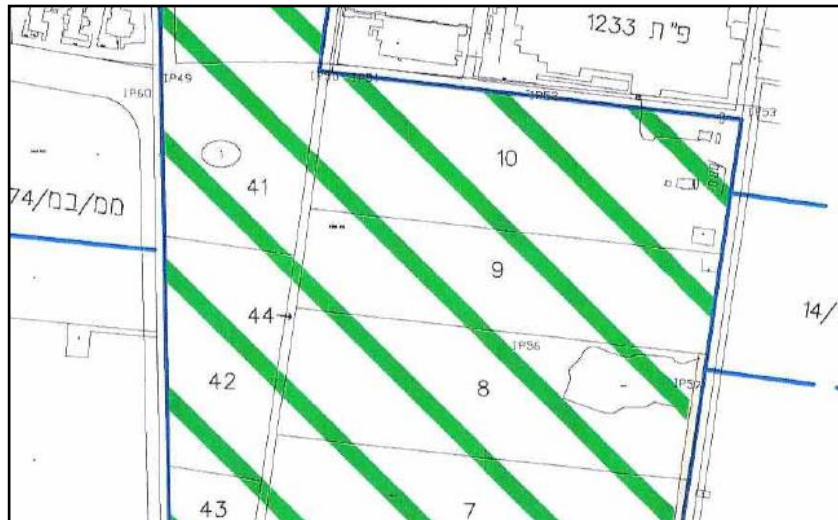


**תמונות להתרשמות מסביבת המתחם:**



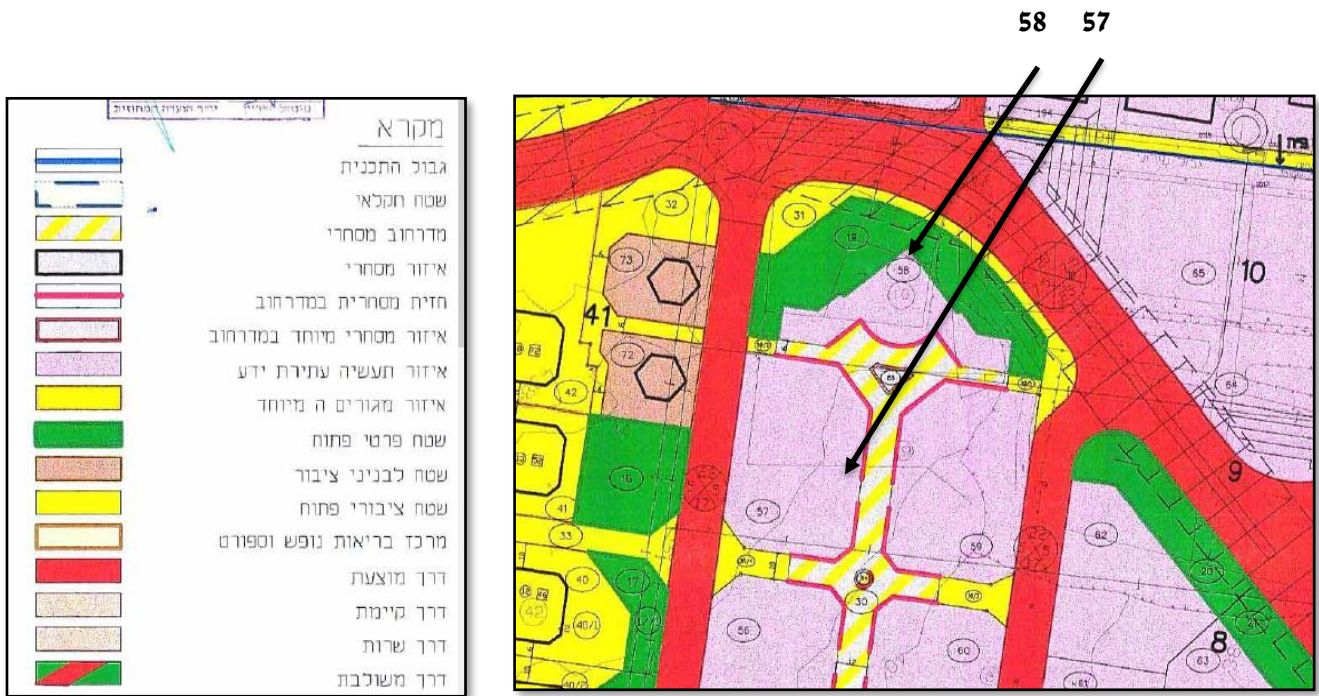
## 6. המצב התכנוני

- א. להלן עיקרי התכניות המאושרות וחלות, בין היתר, על החלקות הנדונות:  
**תכנית ממ/950** (מאושרת למתן תוקף מיום 31.3.1986 י.פ. 3117)  
התכנית מסווגת את החלקות ביעוד חקלאי. החלקות היוו חלק מחלקה ישנה 10.



**תכנית ממ/3107** (מאושרת למתן תוקף מיום 17.4.2005 י.פ. 5391)  
התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים, מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ממ/950. התכנית מקיפה שטח של 181.255 דונם בחלקות שונות בגוש 6368 והינה ביוזמת הועדה המקומית לתו"ב "מרכז".  
בין מטרות התכנית: שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזורים ביעוד למגורים, לתעשייה, לתעשייה עתירת ידע, למסחר, למסחרי מיוחד במדרחוב מבני ציבור, למרכז לבריאות נופש וספורט, לשטח ציבורי פתוח ולשפ"פ. כמו כן לקביעת הוראות בדבר איכות סביבה, להתוות דרכים חדשות ושטחי חניה לציבור, לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים על כל שטח התכנית ולקביעת מגרש מס' 50 ביעוד דו-תכליתי לתחמ"ש ולתעשייה עתירת ידע.  
לתכנית תנאים להוצאת היתרי בניה כגון: תשלום על הוצאות תכנון, רישום שטחים ציבוריים, שלביות ביצוע בנושא תחבורה, הכנת מסמך סביבתי, קירוי חזיתות מסחריות, בניית קולנדה למסחר, הקמת מרתפי חניה תת קרקעיים בלבד (למעט חניה תפעולית) לפי השימושים ועפ"י תקן ידוע בעת הבקשה להיתר.





החלקות מסווגות ביעוד לתעשייה עתירת ידע במגרשים חדשים: 58, 57. השטחים ישמשו להקמת מבנים לתעשייה עתירת ידע, מחקר ופיתוח בלבד, בהתאם להוראות ולאישור המשרד לאיכות הסביבה. לא תותר אחסנה וייצור חומרים המוגדרים כחומ"ס בשטחים אלה. יותרו משרדים ואחסנה, בקומת הקרקע יותרו אולמות תצוגה הבאים לשרת את התעשייה שבמקום וחזית מסחרית. זכויות הבניה יחושבו משטח החלקות במלואן, בטרם הפקעה לשפ"פ והינן 196%.

מס'	תעשיות עתירות	ש.פ.פ.	סה"כ
50	3,688 מ"ר וזח"ש	589 מ"ר	4,277 מ"ר
56	4,113 מ"ר		4,113 מ"ר
57	3,516 מ"ר		3,516 מ"ר
58	1,720 מ"ר	2,858 מ"ר	4,578 מ"ר
59	3,618 מ"ר		3,618 מ"ר
60	4,144 מ"ר		4,144 מ"ר
61 א	1,448 מ"ר		1,448 מ"ר
61 ב	1,821 מ"ר		1,821 מ"ר
62	3,041 מ"ר	1,554 מ"ר	4,595 מ"ר
63	4,069 מ"ר	1,935 מ"ר	6,004 מ"ר
64	7,383 מ"ר		7,383 מ"ר
65	4,915 מ"ר		4,915 מ"ר
סה"כ	42,244 מ"ר	6,936 מ"ר	50,412 מ"ר

טבלת ריכוז תעסוקה ומסחר .6

שטח עיקרי		יעוד	שטח המגרש (מ"ר)		מגרש
מעל למפלס הכניסה (%)	מעל למפלס הכניסה (מ"ר)				
120%	5,132	תעשייה עתירת ידע + תחמי"ש ש.פ.פ.	3,688	4,277	50
200%	8,226	תעשייה עתירת ידע	589	4,113	56
196%	6,905	תעשייה עתירת ידע		3,516	57
196%	8,995	תעשייה עתירת ידע ש.פ.פ.	1,720	4,578	58
200%	7,236	תעשייה עתירת ידע		3,618	59
200%	8,288	תעשייה עתירת ידע		4,144	60
188%	2,721	תעשייה עתירת ידע		1,440	61 א'
187%	3,412	תעשייה עתירת ידע		1,821	61 ב'
188%	8,628	תעשייה עתירת ידע ש.פ.פ.	3,041	4,595	62
200%	12,008	תעשייה עתירת ידע ש.פ.פ.	1,554	4,069	63
200%	14,766	תעשייה עתירת ידע		7,383	64
200%	9,830	תעשייה עתירת ידע		4,915	65
	96,147			50,412	סה"כ
163%	6,675	מסחרי ש.פ.פ.	2,333	4,094	51
193%	7,750	מסחרי ש.פ.פ.	1,761	4,014	52
	14,425			8,108	סה"כ
	110	מסחרי מיוחד במדרחוב		201	53
	28	מסחרי מיוחד במדרחוב		38	54
	90	מסחרי מיוחד במדרחוב		110	55
	228			349	סה"כ

20% משטח הבנוי לשרותים כלליים ובתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת.	מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.	תעשייה עתירת ידע.
בחנויות ששטחן מעל 750 מ"ר מחסנים בשיעור 30% משטחן בתנאי של קשר ישיר לחנות וכן שלא ישמשו כמקום מכירה ויחשב כשטח עיקרי.	קולונדה בעומק 3 מ' בחזית המסחרית באישור ועדה מקומית.	תעשייה עתירת ידע עם חזית מסחרית.
חניה - עד לשטח של 80% של המגרש בקומה. לפי תקן חניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה - באישור מהנדס המועצה המקומית גבעת שמואל ומהנדס הועדה המקומית - ובלבד שכמות החניות הנדרשות לא תפחת מהכמות הנדרשת בטבלאות נספח התנועה.	20% מהשטח הבנוי לחדרי מכונות, מדרגות, מעליות ומילוט.	מסחר.
	20% נוספים במקרה של מעבר (פסג) פנימי.	
	תחנת טרנספורמציה בתיאום עם חבי החשמל.	
	יציעים לפי הוראות החוק.	
	שטחי שירות טכניים בקומת הגג - בתיאום עם מהנדס הועדה.	



4. האיזורים והוראות בניה  
בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאיזורים ואחוזי הבניה:

הערות	אחוז שטח מנוי	קווי בניין			תכנית מקסימלית	שטח מגרש מינימלי	מס' קומות	סה"כ שטח בנייה עיקרי	שטח שירות		שטח עיקרי		סימון יעד בצבע	סוג יעד	
		אחורי	צדדי	קדמי					מתחם למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה	מתחם למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה			
1) החניה תהיה תת-קרקעית למעט חניה תפעולית. 2) 20% משטח המגרש יהיה פנוי מבניון לצורך גינון וקליטת נגר עילי. 3) לא תותר אחסנה וייצור חמרים המוגדרים כמסוכנים בשטחים אלה.	30%	6	4	לפי תשריט	50% ובמגרש 50 תותר של 55%	8 עד פי 8 קומות. במגרש מס' 58 - 7 עד 7 קומות. כמו כן תותר 4 בנית קומות מרתף עד לתת-החיתוך הגנני.	ראה בטבלת ריכוז תעסוקה ומסחר שבסעיף 6	סה"כ 320%	שטח השירות לקומות העליונות הוא 20% מהשטח העיקרי	מתחם למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה	40% עד לקומה	סגול	תעשייה ידע ומשרדים (כולל מגרש 1*50)	
1) תכליות השימושים עפ"י סעיף 3.3.												20%	קו אדום	מסחר בחזית מסחרית בקומת קרקע	
החניה תת-קרקעית למעט חניה תפעולית.	35%	6	4	לפי תשריט	55%	2 דונם	3-8	ראה בטבלת ריכוז תעסוקה ומסחר שבסעיף 6	סה"כ 320%	עד 20% לקומה	מתחם למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה	40% עד לקומה	אפור	מסחרי

\*\* - ראה בהערות הערה מס' 6.

מס' קומות: 8, למעט במגרש 58 עד 7 קומות.

**ב. פוטנציאל תכנוני: תכנית מתאר כוללנית לעיר מס' גש/1 (427-0419887)**

התכנית מצויה לפני הפקדתה ומהווה תכנית כוללנית שתהווה קביעת מדיניות תכנונית לשנת היעד 2040. בנוסף מתגבש בימים אלו מסמך מדיניות שיגדיר תוספת למגורים על דופן רחוב האתרוג בבינוי מעורב שישלב מגורים, תעסוקה ומסחר עד 15 קומות במתחם תכנון 3 תא שטח 702. מבחינה סטטוטורית, לאחר הפקדתה, יוגשו התנגדויות, ימונה חוקר ולאחר הליך זה תאושר למתן תוקף. היות ותכנית המתאר הינה ברמת תכנית על יש להגיש תכנית נקודתית על פי עקרונותיה ועליה יחול היטל השבחה צפוי.

**הכנת תכנית מתאר כוללנית לגבעת שמואל החלה בשנת 2013.**  
עריכת הנתונים מתבסס על תהליך תכנוני שהחל באיסוף נתונים וניתוחם, גיבוש החזון, וקביעת סכמה אסטרטגית לפיתוח העיר, ממנה נגזרה חלופה תכנונית נבחרת. תכנית המתאר הכוללנית מהווה שלב משמעותי ביותר בתהליך יצירתה של מסגרת תכנונית שתאפשר העברת סמכויות תכנון לועדה המקומית לתכנון ולבניה. התכנית נידונה בפורומים שונים: ועדות עבודה והיגוי, דיונים עם צוות ההנדסה העירוני ונבחרי העיר. במקביל, התבצע תהליך שיתוף ציבור. שנת היעד לתכנית היא 2040. תכנית המתאר הכוללנית לגבעת שמואל, גש/1, מהווה שינוי לתכנית המתאר התקפה של העיר, ממ/950.

**עיקרי התכנית הכוללנית לגבעת שמואל ונתונים כמותיים מרכזיים:**

- בגבעת שמואל כ-25,300 תושבים (למ"ס 2015).
- בגבעת שמואל כ-7,460 יחידות דיור קיימות (למ"ס 2014).
- סה"כ יח"ד מאושרות סטטוטורית (לא ממומשות טרום עריכת התכנית) + המצב הקיים: 10,475 יח"ד - המבטאות מלאי מאושר של כ-35,000 תושבים.
- סה"כ תוספת יח"ד בתכנית המתאר מעבר למלאי המאושר: 5,765 יח"ד.
- סה"כ קיבולת יח"ד בתכנית המתאר: 16,525 יח"ד, המבטאות יעד אוכלוסייה של כ-53,600 תושבים לשנת היעד. זאת בהנחה של 70% מימוש של מתחמי התחדשות עד לשנת היעד.
- צפיפות כלל עירונית מצב קיים: 9,400 נפש לקמ"ר
- צפיפות כלל עירונית ליעד אוכלוסייה: 19,850 נפש לקמ"ר
- גודל משק בית ממוצע: 3.3

תכנית המתאר מסדירה את הקיבולת הכללית של העיר המתוארת לעיל, תוך מתן הנחיות לאופן גידול העיר במכלול השימושים.  
הצפי הוא שבשנת 2040, היקף האוכלוסייה יעמוד על כ-53,600 תושבים, בגידול שנתי ממוצע של כ-3.1% נתון המהווה עלייה ביחס לקצב הגידול היישובי (הגבוה) בשני העשורים שקדמו להכנת תכנית המתאר.



 מגורים, מסחר ותעסוקה

מתחם 3 – ליבת העיר		4.2.3
תיאור המתחם		4.2.3.1
	<p>מתחם זה מתוכנן לשמש כליבת העיר לאור מגמות הפיתוח החזויות והמקודמות בתכנית זו, הן כמרכז גיאוגרפי והן מבחינה תפקודית לכלל העיר. בעשורים הבאים, מבחינה גיאוגרפית ומבחינה תפקודית. הציר הראשי המיוחד עובר במרכז המתחם, ומסביבו ימוקמו מגוון שימושים המייצרים מרכז עירוני ליניארי, תוך כדי חיבור למוקדים בערים הגובלות.</p> <p>סה"כ יחידות דיור: 6,260                  שטח מתחם: 959 דונם</p>	

פירוט זכויות למגרש טיפוסי:

יעוד	גובה בניה (קומות)	זכויות בסיס למגרש	זכויות מקסימליות למגרש	הערות
מגורים מסחר ותעסוקה	עד 15 קומות עם שילוב בנייה לגובה	לפי תכנית קיימת	עד 350%	תת מתחם 3A

**7. המצב החוקי**

החלקות הנדונות רשומות בפנקס הזכויות בלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה בבעלויות  
 הבאות. להלן העתקי נסחים והערות:

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקווה

**העתק רישום מפנקס הזכויות**

גוש: 6368 חלקה: 315

הנכס נוצר ע"י שטר:	5776/2007	מיום:	20/02/2007	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית
--------------------	-----------	-------	------------	----------	-------------------

**תיאור הנכס**

רשויות	שטח במ"ר	
עיריית פתח תקווה עיריית גבעת שמואל	3,504.00	

**המספרים הישנים של החלקה**

6368/288

**בעלויות**

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
5776/2007/4	20/02/2007	חלוקה	ברוס שרה-ברכה	ת.ז.	5224597
		החלק בנכס		591 / 10000	
47393/2015/1	20/12/2015	עדכון פרטי זיהוי	בראון שלמה זלמן	ת.ז.	318074820
		החלק בנכס		2587 / 10000	
47393/2015/1	20/12/2015	עדכון פרטי זיהוי	בראון אלפרד	ת.ז.	332551880
		החלק בנכס		2587 / 10000	
6202/2017/1	12/02/2017	עדכון פרטי זיהוי	בראון אליהו	ת.ז.	338088382
		החלק בנכס		2801 / 10000	
45916/2017/1	13/11/2017	מכר	יבליים ב.קיי. בע"מ	חברה	513925032
		החלק בנכס		717 / 5000	

הערות						
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי	
20574/2014/1	16/08/2014	הערת אזהרה סעיף 128	בראון גרשון	ת.ז.	317885798	
		הערות: עפ"י תצהיר				
		על הבעלות של:	בראון שלמה זלמן			
20574/2014/2	16/08/2014	הערת אזהרה סעיף 128	בראון גרשון	ת.ז.	317885798	
		הערות: עפ"י תצהירים				
		על הבעלות של:	בראון אלפרד			
24262/2018/1	17/08/2018	הערת אזהרה סעיף 128	יובלים ביקיי. בע"מ	חברה	513925032	
		הערות: הסכם מיום 14/6/18				
		על הבעלות של:	ברוס שרה-ברכה			

**סוף נתונים**



לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

**העתק רישום מפנקס הזכויות**

גוש: 6368 חלקה: 317

הנכס מצר ע"י שטר:	5776/2007	מיום:	20/02/2007	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית
-------------------	-----------	-------	------------	----------	-------------------

**תיאור הנכס**

רשויות	שטח במ"ר	4,561.00
עריית פתח תקוה		
עריית גבעת שמואל		

המספרים הישנים של החלקה	8368/286
-------------------------	----------

**בעלויות**

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
5776/2007/4	20/02/2007	חלוקה	ברוס שרה-ברכה	ת.ז.	5224597
<b>החלק בנכס</b>					
591 / 10000					
47393/2015/2	20/12/2015	עדכון פרטי זיהוי	בראון שלמה זלמן	ת.ז.	318074820
<b>החלק בנכס</b>					
2587 / 10000					
47393/2015/2	20/12/2015	עדכון פרטי זיהוי	בראון אלפרד	ת.ז.	332551880
<b>החלק בנכס</b>					
2587 / 10000					
6202/2017/2	12/02/2017	עדכון פרטי זיהוי	בראון אליהו	ת.ז.	336068382
<b>החלק בנכס</b>					
2801 / 10000					
45918/2017/2	13/11/2017	מכר	יובלים ביקי. בע"מ	חברה	513925032
<b>החלק בנכס</b>					
717 / 5000					

**הערות**

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
20574/2014/1	16/06/2014	הערת אזהרה סעיף 126	בראון גרשון	ת.ז.	317865798
הערות: עפ"י תצהירים					
על הבעלות של: בראון שלמה זלמן					
20574/2014/2	16/06/2014	הערת אזהרה סעיף 126	בראון גרשון	ת.ז.	317865798
הערות: עפ"י תצהירים					
על הבעלות של: בראון אלפרד					
24305/2018/1	17/06/2018	הערת אזהרה סעיף 126	יובלים ביקי. בע"מ	חברה	513925032
הערות: הסכם מיום 14/6/18					
על הבעלות של: ברוס שרה-ברכה					

**סוף נתונים**

## 8. עקרונות כלליים

- השומה נערכה על ידי בהתבסס, בין היתר, על הגורמים והשיקולים הבאים:
- מהות הנכס:** חטיבת קרקע ריקה בגבעת שמואל בפאתי אזור התעשייה, בסמוך לרמת סיב בפתח תקווה.
  - רישום הנכס** הינו בפנקס הזכויות.
  - מטרת השומה** הערכת שווי השוק כולל התייחסות לפוטנציאל התכנוני הקיים.
  - המצב התכנוני** כמפורט בפרק הרלבנטי כולל תכניות מאושרות ותכנית מתאר לקראת הפקדה.
  - הנכס** הוערך על ידי כריק, פנוי מכל מחזיק וחופשי מכל חוב ו/או שעבוד.

## 9. מסד נתונים (תעשייה עתירת ידע, מסחר ומגורים):

- **הכרעת השמאי המכריע** ניקי פרימו מיום 16.8.2017 לחלקה 324 גוש 6368, רח' הערבה 1, במגרש מוצע 63 לצורך מימוש בהיתר בניה ואישור הקלות למועד הקובע: **26.1.2017**.  
בניתוח עסקות מכר למשרדים בנכס מושא המחלוקת בהם נוטרל מרכיב החניה ובחלק במרפסות 2016-2017 וטווח המחירים הינו 8,500-9,200 ₪ למ"ר משרד בנוי.  
בניתוח היתרה לקרקע מגיע בגישת החילוץ ממוצר מוגמר לשווי של **3,417** ₪ למ"ר מבונה משרד, זאת בהתבסס על הנתונים הבאים:

שווי כבנוי	9,500 ₪
בניכוי רווח יזם 20%	7,917 ₪
עלות הקמה ברמת מעטפת	(4,500)
יתרה לקרקע	<b>3,417</b> ₪

מגלם יחס ברוטו/נטו של 30%.
- **הכרעת השמאי המכריע** דר' ד נתן מיום 25.4.2018 לאותה חלקה לתכנית נקודתית שמספרה 427-0514588 למועד הקובע **6.11.2017**.  
בתכנית מוצע להוסיף 2 קומות משרדים וקומת גג.  
הובא בחשבון בהכרעתו ניתוח מחירי מוצר מוגמר לשנת 2017 אשר משקפים מ"ר משרד לשיווק ברמת גמר מעטפת כ- 9,315 ₪ ללא מרכיבי חניות, מחסנים ומרפסות.  
בגישת החילוץ הגיע לשווי מ"ר מבונה כ- 2,266 ₪.  
ניתוח עסקת מכר לפי 2,442 ₪.  
והממוצע המשוקלל שנקבע הועמד על סך **2,380** ₪.  
כמו כן ציין ערכים למקום חניה לפי 65,00 ₪ למקום ומ"ר למסחר לפי 15,000 ₪ בנוי.
- אתר מגנא- דו"חות כספיים – 6367/68 ברחוב ז'בוטינסקי 92-94 הערכת שווי האושנר/מלול לחברת דרבן למועד 31.5.15:

מיקום	שטח (במ"ר)	שימוש	גמר	דמ"ש (למ"ר)	חניות	הערות
רח' הסיבים	445	משרדים	קיים	55 ₪	300	מוצע
יגיע כפיים, קריית אריה	150	משרדים	קיים	55 ₪	350	מוצע
יגיע כפיים, קריית אריה	350	משרדים	קיים	55 ₪	400	מוצע
מוטה גור פארק אולימפיה	135	משרדים	קיים	66 ₪	400	מוצע
שמשון- פארק אולימפיה	320	משרדים	מלא	67 ₪	400	מוצע
במגדל משרדים חדש בקריית אריה, נחתמו במהלך השנה האחרונה מס' חוזי שכירות לשטחים בגדלים שונים. דמ"ש הממוצעים הינם כ- 66 ₪ למ"ר בחודש (רמת גמר מלאה). דמ"ש לחניות תת קרקעיות כ- 390 ₪ למקום בחודש.						
קריית אריה	2,000	אחסנה/תעשייה		35 ₪		מוצע
קריית אריה	80	אחסנה/תעשייה		36 ₪		מוצע
קריית אריה	200	אחסנה/תעשייה		36 ₪		מוצע
קריית אריה	200	אחסנה/תעשייה		45 ₪		מוצע

עסקאות ממאגר מס שבח - מחירי מכירה לשטחי משרדים					
מועד	מיקום	קומה	שטח ברוטו (מ"ר)	מחיר מכירה	שווי מ"ר
24/02/2014	רמת סיב- השחם 30	שנייה	245	2,526,760 ₪	10,313 ₪
16/01/2014	רמת סיב- השחם 30	שלישית	167	1,700,307 ₪	10,181 ₪
17/08/2015	רמת סיב	ראשונה	162.5	1,285,100 ₪	7,908 ₪
15/03/2015	קריית אריה- שמשון 5	ראשונה	167	1,527,750 ₪	9,148 ₪
22/04/2015	קריית אריה- משה דיין 16	שלישית	141	1,200,000 ₪	8,496 ₪
27/07/2015	עמל 37	ראשונה	389	3,080,000 ₪	7,918 ₪
08/03/2016	אימבר 7	ראשונה	131	1,367,825 ₪	10,441 ₪


▪ **אתר מגגא- דו"חות הערכה לעוגן נדל"ן מניב בע"מ לנובמבר 2014 - י. ספקטור**

**סקר שטחי משרדים/תעשייה להשכרה ומכירה בפתח תקווה:**

מיקום	תיאור	מחיר עסקה למ"ר	מקור
מבנה אלון (הנכס נשוא חוות הדעת)	חברת zoni שכרה שטח נוסף בקומה ב' בבניין אלון 600 מ"ר נטו, יחס ברוטו נטו 15%, רמת גמר מעטפת, בסכום של 32 ₪ /מ"ר, דמי"נ 12 ₪ /מ"ר ברוטו, תקופת השכירות 10 שנים	32 ₪ /מ"ר	מידע שוק 04/2014
מבנה תמר (הנכס נשוא חוות הדעת)	חברת "פוליפדי" שכרה שטח בקומת קרקע + קומה א' בבניין תמר 1450 מ"ר נטו, יחס ברוטו נטו 15%, רמת גמר מעטפת, בסכום של 50 ₪ /מ"ר, דמי"נ 12 ₪ /מ"ר ברוטו, תקופת השכירות 6 שנים + 6 שנים בנוסף המושכר כולל 20 מ.חניה ותשלום בנפרד (250 עד 300 ₪ למקום חניה)	50 ₪ /מ"ר 250 ₪ עד 300 ₪ /מ.חניה	מידע שוק 03/2014
מבנה ברוש (הנכס נשוא חוות הדעת)	חברת מל"מ - הרחיבה את שטחי השכירות במתחם, מדובר בשטח של כ- 4,000 מ"ר, רמת גמר מלאה, + 9 מקומות חניה, לתקופה של כ- 6 שנים, כ. אופציה	42 ₪ /מ"ר לחודש בין 300 ל-400 ₪ למקום חניה	מידע שוק 12/2013
מבנה ברוש (הנכס נשוא חוות הדעת)	חברת נכסי הדיור הממשלתי (מדינת ישראל) השכירה כ- 1,000 מ"ר + 25 מקומות חניה, רמת גמר מלאה לתקופה של כ- 20 שנה, כ. אופציה.	49 ₪ /מ"ר לחודש בין 250 ל-340 ₪ למקום חניה	מידע שוק 12/2013
פארק עוגן רח' הסיבים (הנכס נשוא חוה"ד)	במתחם מושכרים שטחים לתעשייה/משרדים בסכום ממוצע של כ- 35 ₪ /מ"ר לחודש שטחי מסחר מושכרים בכ- 90 עד 135 ₪ למ"ר בהתאם למיקום ולשימוש		מידע שוק 12/2013
רחוב היצירה קריית אריה	רחוב היצירה בקריית אריה מוצעים שטחים לאחסנה/תעשייה בסכום של כ- 30 ₪ /מ"ר עד 40 ₪ /מ"ר לחודש.		מידע שוק 06/2013
אזור התעשייה פתח תקווה	מבנה משרדים, 5 קומות משרדים (2,480 מ"ר) על קומת קרקע מסחרית (372 מ"ר), הנכס מושכר, מוצע למכירה בכ- 24,000,000 ₪, משקף כ- 8,415 ₪ למ"ר בממוצע.		פטינניום נכסים 0775450 244 01/2013
קריית מטלון - מבנה מטלון סנטר, מוצע להשכרה שטח ברמת גמר מלאה		מוצעים להשכרה שטחים בגדלים משתנים בסכום של כ- 41 ₪ לחודש למ"ר (מעטפת)	03-6241718 חנה ינואר 2013



<b>מגרשים באזור התעשייה קריית אריה ורמת סיב (שימושים תעשייה עתירת ידע ומסחר בקומת קרקע):</b>				
מיקום	שטח	תיאור	מחיר מבוקש ב"ח	מקור
קריית אריה, גוש 6367 חלקה 194	6.05 דונם	קרקע ביעוד תעשייה עם זכויות בנייה עיקריות של 200% כולל חיתוך לחפירה ודיפון.	<b>טיוטת הסכום: 4,600,000 ₪/דונם</b> ושווי למי"ר זכויות בנייה לשימוש עיקרי של כ- 2,300 ₪	טיוטת הסכום מכר מיום 17.06.2014
קריית אריה, רחוב אפעל	1 דונם	קרקע ביעוד תעשייה עם זכויות בנייה עיקריות של 200%.	מתנהל משא ומתן המשקף שווי של <b>4,000,000 ₪ / דונם.</b>	תיווך רון 050-7588088 02/2014
אזור תעשייה קריית אריה	3 דונם	נמכרה לפני שנה וחצי קרקע ביעוד תעשייה עם זכויות בנייה עיקריות של 200%.	<b>עסקה: 4,000,000 ₪/דונם</b> ושווי למי"ר זכויות בנייה לשימוש עיקרי של כ- 2,000 ₪	
רחוב אפעל 12 אזור תעשייה קריית אריה גוש 6194 חלקה 161	1.07 דונם	קרקע ביעוד תעשייה עם זכויות בנייה עיקריות של 200%.	<b>עסקה מיוחדת מרץ 2011: מחיר העסקה 3,600,000 ₪, משקף כ- 3,365,000 ₪/דונם</b> ושווי למי"ר זכויות בנייה לשימוש עיקרי של כ- 1,682 ₪	
אזור תעשייה קריית אריה	1.1 דונם	קרקע ביעוד תעשייה עם זכויות בנייה עיקריות של 240%, קרקע פרטית (כולל תשלום היטל השבחה)	ביקוש: 4,500,000 ₪ <b>(משקף 4,100,000 ₪/דונם)</b> ושווי למי"ר זכויות בנייה לשימוש עיקרי של כ- 1,700 ₪ (כולל אגרות והיטלים ששולמו)	תיווך שבתאי 052-2774923 02/2014
רחוב העמל קריית אריה	0.5 דונם	קרקע במיקום ערפי, ביעוד תעשייה עם זכויות בנייה עיקריות של 200%.	ביקוש: 1,800,000 ₪ <b>משקף 3,600,000 ₪/דונם</b> ושווי למי"ר זכויות בנייה לשימוש עיקרי של כ- 1,800 ₪	תיווך טלי 050-4320007 02/2014
רחוב העמל 64 קריית אריה	2 דונם	קרקע ביעוד תעשייה עם זכויות בנייה עיקריות של 200%.	<b>ביקוש: 4,000,000 ₪/דונם</b> ושווי למי"ר זכויות בנייה לשימוש עיקרי של כ- 2,000 ₪	תיווך - אביעד 054-7338585 02/2014
אזור תעשייה קריית אריה	1.6 דונם	קרקע לתעשייה לפי תביע פת/10/2000	ביקוש: 6,000,000 ₪ (משקף כ- 3,750,000 ₪/דונם) ושווי מי"ר קרקע מבונה עיקרי של כ- 1,880 ₪.	יובל גדלין 054-4521730 04/2013
אזור תעשייה קריית אריה ציר ראשי	1.8 דונם	קרקע לתעשייה לפי תביע פת/10/2000	ביקוש: 6,500,000 ₪ (משקף כ- 3,600,000 ₪/דונם) ושווי מי"ר קרקע מבונה עיקרי של כ- 1,800 ₪.	שלומי נכסים 052-8818879 04/2013
קריית אריה	3 דונם	קרקע לתעשייה לפי תביע פת/10/2000	נמכר תמורת 12,000,000 ₪ (משקף כ- 4,000,000 ₪/דונם) ושווי מי"ר קרקע מבונה עיקרי של כ- 2,000 ₪.	תיווך רון 050-7588088 04/2013

<b>סקר שטחי מסחר להשכרה במתח תקווה:</b>			
מיקום	תיאור	דמי שכירות למ"ר	מקור
רמת סיב, רחוב מטלון		שטח מסחרי בקומת הקרקע, מבנה מודרני, 190 מ"ר, מוצע להשכרה בכ- 45 ₪/מי"ר/חודש	לידר גדלין 03-9012701 מקי"ט 3001 12/2014
הנכס נשוא חוות הדעת	הושכר שטח מסחרי לשימוש של מאפייה/מסעדה הפונה לחצר בקומת הקרקע בסכום של כ- 95 ₪ למי"ר		מידע שוק 12/2013
הנכס נשוא חוות הדעת	שטחי מסחר מושכרים בסכומים שבין 90 עד 135 ₪ למי"ר לחודש		מידע שוק 12/2013
רחוב משה דיין, קריית אריה	שטח של כ- 130 מ"ר	מוצע להשכרה בסכום של כ- 110 ₪ למי"ר לחודש	מידע שוק 06/2013
קריית מטלון, פתח תקווה	שטח של כ- 180 מ"ר	מושכרים ע"פ הסכם בכ- 105 ₪ למי"ר לחודש	הסכם שכירות מידע שוק 06/2013
פארק אולימפיה, קריית אריה	שטחים משתנים בין 50 ועד 450 מ"ר	מושכרים ע"פ הסכם בכ- 115 ₪ למי"ר לחודש	הסכם שכירות מידע שוק 06/2013
רחוב זבוטינסקי	מושכר שטח של כ- 16 מ"ר, משמש כמזנון	מושכר ע"פ הסכם בכ- 195 ₪ למי"ר לחודש	הסכם שכירות מידע שוק 06/2013
רחוב גיסין, קריית אריה	שטח של כ- 280 מ"ר בחזית רחוב גיסין	מוצע להשכרה בסכום של כ- 110 ₪ למי"ר	מידע שוק 06/2013

▪ **עסקות מכר בגוש 6368 במתחם הנדון משקף קרקע למסחר ולתעשייה עתירת ידע :**

גוש חלקה	שטח נמכר	תאריך	תמורה ₪	שווי לדונם
6368/316	3.618 ד'	30.4.17	15,677,400	4,333,167 ₪
6368/315-317	1.157 ד'	13.3.17	4,857,388	4,198,261 ₪
6368/324	5.923 ד'	25.1.16	26,000,000	4,389,667 ₪
6368/306	451 מ"ר	15.11.16	1,350,000	3,000,000 ₪
ממוצע			ללא עסקה חריגה	4,350,000 ₪

▪ **ערכי קרקע ביעוד למגורים בניה רוויה :**  
 הכרעות שמאים מכריעים בגוש סמוך 6189 חלקות 494,496 (ארז כהן, גבע בלטר בהתאמה) הינם לפי 7,000-7,500 ₪ למר"מ מגורים עיקרי למועדים 14.12.17 ו- 15.12.16 בבינוי צמוד קרקע. בהתאמה למועד חוות הדעת ניתן לקבוע כי שווי מ"ר מבונה בסיסי לבניה רוויה הינו **6,800 ₪** ובבנייה במגדל עם שימושים מעורבים יופחת שווי זה בשל מספר רכיבי פגיעה :

- הצורך בהגדלת שטחי שירות לכניסות/יציאות נוספות לשימושים המעורבים.
- עלויות עודפות לבניית מרתפים ושטחי שירות אחרים.
- פגיעה אפשרית ברכיב המגורים (דירות קטנות בחלקן לפלח שוק לא דתי)
- פגיעה אפשרית ביעודים למסחר בשל סגירת בתי עסק בשבת /חג.
- דרישות אפשריות לדיור בר השגה, לדירות להשכרה ארוכת טווח.

**תחשיב :**

שווי זמין לתעסוקה	יעוד	ערך	סה"כ (מעוגל)
6.431.8 ד'	תעסוקה	4,350,000 ₪ / ד'	27,980,000 ₪
<b>אומדן הפוטנציאל</b>			
זכויות ברוטו	מעורב כולל מגורים	מכסימליות	
הפרשות צרכי ציבור	350%	מקדם 0.8	
ניכוי תב"ע קיימת	280%		
יתרה למגורים	(196%)		
דחייה לאישור תכנית	84%		
בניכוי היטל השבחה	61%	4.5 שנים 7%, 0.73	בסמכות ו' מחוזית
סך זכויות למגורים	(40%)	אומדן ראשוני	
6.431.8 ד'	1,350 מ"ר למגורים		
מר"מ מגורים בסיסי	21% * 6,431.8	9,180,000 ₪	
הפחתה	6,800 ₪	0.7	בסעיף דלעיל
מרכיב המגורים	אי ודאות, רכיבי פגיעה	פוטנציאל	6,400,000 ₪
<b>סה"כ</b>			<b>34,380,000 ₪</b>

**הערות לתחשיב :**

- לא כולל התייחסות לתמהיל מוצע של יחידות 80 מ"ר, 50 מ"ר כפי שיובא על ידי הועדה.
- היטל השבחה צפוי יהא גם על תכנית מ/מ/3180 (מאושרת מיום 12.3.13 י.פ. 6564) לפיה יוגדל חדר יציאה לגג עד 45 מ"ר לכל יחידה בקומה העליונה או עד 65% משטח גג היחידה, לפי הקטן- זאת בהתאם למיקום עתידי של יעוד המגורים בבניין מוצע מעורב שימושים. (ערכי הקרקע לאותו מועד נעים בין 4,960-5,500 ₪ למר"מ)
- תשלומי היטל השבחה / אגרות פיתוח בהסכמים קודמים הינם חלק מהתחייבות המוכרים.

- הרציונל המוצע כי השדרה המרכזית המתוכננת במרכז התכנית הקודמת תמשך עד למפגש עם רחוב שלמה גורן ותהווה למעשה חייץ בין מגורים לתעסוקה ומכאן שחלקה 317 תפוצל לדופן מערבית עם שימושים מעורבים גם למגורים ולדופן מזרחית עם שימושים לתעסוקה בבינוי נמוך יותר. מדיניות זו אינה סופית.
- הונח יחס ברוטו/נטו כמקובל.
- החישוב מתייחס למרכיב הזכויות ולא לשטחי שיווק אשר יהיו ידועים בהתאם להתקדמות הסטטוטורית.

#### 10. השומה

בהתאם לכל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי שווי של המקרקעין הנדונים הינו בגבולות 34,380,000 ₪ (שלושים וארבעה מיליון שלוש מאות ושמונים אלף)

הנני מצהירה כי אין לי עניין בנכס הנדון וחוות דעתי נערכה על פי מירב שיקוליי המקצועיים.

ובאתי על החתום  
צביה זעירא

