



בס"ד, כז' באלול, תשע"ג

2/09/2013

משרד הפנים
מחוז מרכז

30. 09. 2013

נתקבל
תיק מס'

נספח

לטבלת איזון והקצאות

תוכנית הצ/3-1/148

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז המרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

14/10/13 (14/10/13)

לאשר את התכנית

"צפון פרדסיה"

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר

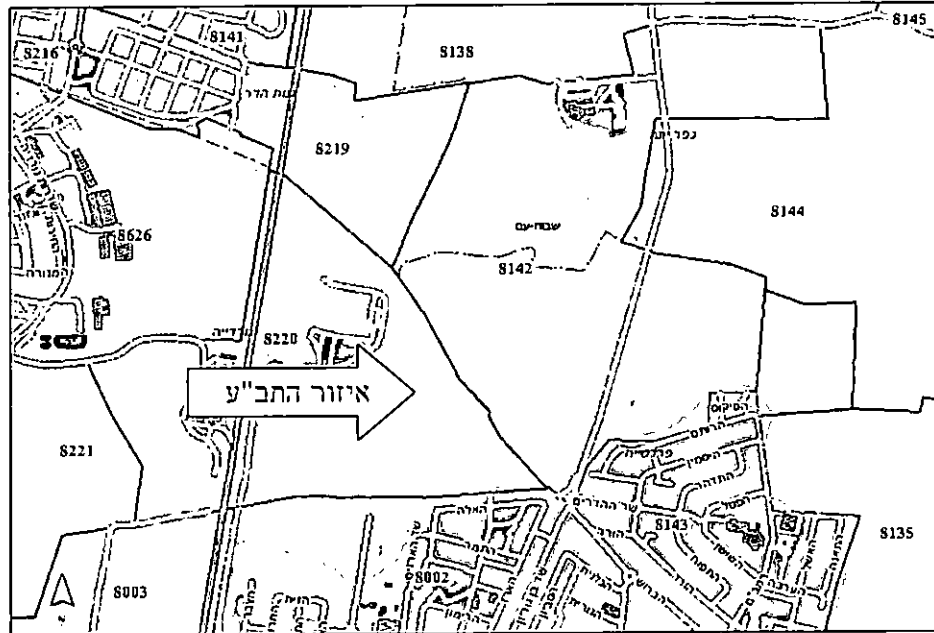
התכנית נקבעה טעונה אישור השר

פרדסיה

28.10.2013

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך





1. רקע כללי:

טבלת ההקצאות ואיזון זו נערכת לחלקות הכלולות בתחום תכנית מס' הצ/3-148/1 לצורך הפקדתה ומהווה חלק מהתכנית.
בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפות מס' חלקות וחלקי חלקות על פני מספר גושים כמפורט להלן ששטחן הכולל בתחום האיחוד והחלוקה הינו כ – 415 דונם.

2. המועד הקובע:

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת האיזון וההקצאה הינו מועד עריכת הטבלה.

3. פרטי המקרקעין:

גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8002		395
8142	7,9,34,38,55-61,72-73,76	30,70
8220	9,13-16	21,23

ישוב: פרדסיה.

ועדת תכנון: הועדה המרחבית לתכנון ובניה "שרונים".

4. תיאור המקרקעין:

4.1 החלקות הנכללות בתחום איחוד וחלוקה מהוות חטיבת קרקע חקלאית בעלת צורה אי רגולרית הממוקמת בחלק הצפוני של הישוב פרדסיה ממזרח לכביש 4 ומדרום- מערב לכפר יונה.

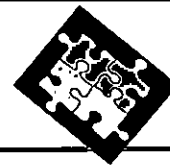
שטח המתחם:

שטח תוכנית – 414.951 דונם.

פני השטח מישוריים והחלקות ריקות ופנויות מבניה.

הסביבה מאופיינת בשטחים פתוחים ללא פיתוח סביבתי.

4.2 עפ"י התכנית מיועד מתחם התכנית במצב המוצע למגורים א', מגורים ב', מגורים ב'3, מגורים ג', מבנים ומוסדות ציבור, מתקנים הנדסיים, שטח ציבורי פתוח, בית קברות, מסחר ומשרדים, חניון, תעסוקה, מגורים מיוחד (דיור מוגן), פרטי פתוח ודרכים.



להלן ייעודי התוכנית:

תאי שטח	יעוד
173-223, 141-150, 101-122	מגורים א'
356-354, 341-350, 301-333	מגורים ב'
351-353	מגורים ב'3
401-418	מגורים ג'
501-509	מבנים ומוסדות ציבור
551-552	מתקנים הנדסיים
708, 628-639, 610-626	שטח ציבורי פתוח
701, 709	בית קברות
702	מסחר ומשרדים
703	תניון
704	תעסוקה
705	מגורים מיוחד (דיור מוגן)
706-707	פרטי פתוח
812-814, 804-808, 801, 851-854, 810, 823, 819-816	דרכים (דרך מוצעת ודרך משולבת)

5. המצב התכנוני:

על המקרקעין נשוא האיחוד והחלוקה חלות מספר תוכניות ובין היתר, התכניות הבאות:

* **תכנית הצ/2/38** שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 1482 מיום 31/10/1968 ולפיה סווג מתחם התכנית בייעוד חקלאי.

* **תכנית צש/20/2/0** שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3711 מיום 29/10/1989. התכנית חלה על חלקה 21 בגוש 8220 ולפיה סווגה החלקה בייעוד חקלאי מיוחד.

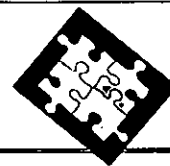
מטרת התכנית הינה כדלקמן:

שינוי יעוד מקרקע חקלאית לחקלאי מיוחד לצורך הקמת מבנה חקלאי שישמש כבית אריזה מיון ואכסון לתפוחי אדמה ו/או תוצרת חקלאית אחרת, מדובר בעיבוד תוצרת חקלאית מהצומח ולא תוצרת מהחי.

6. התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון - תכנית מס' הצ/3-148/1:

מעיון בהוראות התכנית עולים הנתונים הבאים:

* התכנית מהווה שינוי לתכניות קיימות ומטרתה יצירת מסגרת תכנונית להרחבתו של היישוב הקיים בפרדסיה לכיוון צפון ע"י הקמת שכונת מגורים בת 742 יח"ד ו-163 יחידות דיור מוגן (סה"כ 905 יח"ד), ביטול דרכים קיימות וקביעת ייעודי קרקע חדשים כמצוין בעיקרי הוראות התכנית.



עיקרי הוראות התכנית:

א. שינוי ייעוד של קרקעות חקלאיות, בית עלמין, שצ"פ, דרך מאושרת ואזור חקלאי מיוחד

למטרות הבאות:

מגורים א' – 166 יח"ד, מגורים ב' – 184 יח"ד, מגורים ב'3 – 18 יח"ד.

מגורים ג' – 374 יח"ד, מגורים מיוחד (דיור מוגן) – 163 יח"ד.

מבנים ומוסדות ציבור, מתקנים הנדסיים, שצ"פ, בית קברות, מסחר, חניון, תעסוקה, פרטי

פתוח, דרך, דרך משולבת.

ב. ביטול דרכים קיימות.

ג. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

טבלת שטחים:

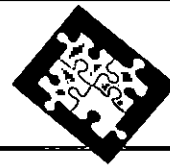
מצב מוצע			מצב מאושר				
אחוזים		דונם	יעוד	אחוזים		דונם	יעוד
ציבורי	פרטי			ציבורי	פרטי		
	11.27	46.773	מגורים א'	85.88	356.596	קרקע חקלאית	
	9.44	39.192	מגורים ב'	5.45	22.439	דרך קיימת/מאושרת	
	0.91	3.793	מגורים ב'3	1.11	4.605	שטח ציבורי פתוח	
	10.83	44.956	מגורים ג'	6.08	25.311	אזור חקלאי מיוחד	
	3.53	14.658	מגורים מיוחד	1.48	6.0	בית קברות	
	3.35	13.899	מסחר ומשרדים				
	4.76	19.752	תעסוקה				
	2.53	10.479	פרטי פתוח				
7.87		32.676	מבנים ומוסדות ציבור				
0.42		1.737	מתקנים הנדסיים				
22.31		92.517	שטח ציבורי פתוח				
1.62		6.722	בית קברות				
0.78		3.229	חניון				
17.73		73.561	דרך מוצעת				
2.65		11.007	דרך משולבת				
53.38	46.62	414.951	סה"כ	100%	414.951	סה"כ	



מצב חדש



מצב קודם



ייעודי קרקע ושימושים:

מגורים א'¹:

בינוי – בכל מגרש 2 יח"ד הכוללות כל אחת מרתף, קומת קרקע, קומה ב' ועליית גג. מגבלת קו חשמל (מתח עליון) – היתרי בניה למגרשים 173-180 (מגורים א') שבקרבה לקו מתח עליון יותנו בהעתקת קו החשמל².

מגורים ב'³:

בינוי – בכל מגרש 4 יח"ד – 2 דירות גן ומרתף ומעליהן 2 דירות גג (קומה ראשית ועליית גג).

מגורים ב' 3'⁴:

בינוי – בכל מגרש 6 יח"ד – 2 דירות גן ומרתף, מעליהן 2 דירות "סנדוויץ" ומעליהן 2 דירות גג (קומה ראשית ועליית גג).

מגורים ג'⁵:

בינוי – 3 דירות גן מעליהן 2 קומות בנות 3 דירות כ"א ומעליהן 2 דירות גג (ללא עלית גג) בבניין מגורים בן 11 יח"ד. גגות משופעים – מחויבת בניית גגות רעפים משופעים.

מגורים מיוחד (דיוור מוגן)⁶:

1. התפלגות השימושים – מרתף בקונטור קומת הקרקע (שטח מירבי של 5,863 מ"ר) – חצי לצרכי שירות וחצי לצרכי חניה.
2. קומת קרקע – חצי שירות וחצי עיקרי בהתייחס לתכסית מירבית של 40% - סה"כ 5,863 מ"ר.
3. קומה ראשונה ושניה – בכל קומה 4,680 מ"ר בניה ליחידות דיוור מוגן 72 מ"ר ליחידה (הכולל 60 מ"ר עיקרי ו- 12 מ"ר שירות).
4. קומה שלישית 2,376 מ"ר בניה ליחידות מוגן 72 מ"ר ליחידה (הכולל 60 מ"ר עיקרי ו- 12 מ"ר שירות).
5. תותר העברת שטחים עיקריים ושטחי שירות בין הקומות. סה"כ במגרש 163 יח"ד לדיוור מוגן.

חניה – תותר חניה עילית בתחום המגרש ובתחום השפ"פ הצמוד לו מצפון.

שיווק- תאי שטח מס' 705 (מגורים מיוחד) ו-706 (פרטי פתוח) יהוו מתחם אחד לשיווק.

¹ שימושים: מגורים דו-משפחתיים, חניות מקורות, מרתפים.

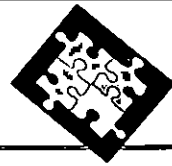
² מועד משוער להעתקת קו המתח כ-5 שנים.

³ שימושים: מגורים ל-4 יח"ד במגרש, חניות מקורות, מרתפים.

⁴ שימושים: מגורים ל-6 יח"ד למגרש, חניות מקורות, מרתפים.

⁵ שימושים: מגורים, חניות, מרתפי חניה.

⁶ שימושים: 163 יח"ד לדיוור מוגן, חניות, חדרי שנאים, קומת מרתף להניה ולשטחי שירות, שטחים מסחריים לשירותים אישיים עד 200 מ"ר שטח עיקרי מתוך הזכויות המותרות.



מבנים ומוסדות ציבור⁷:

הוראות

1. בניוי ופיתוח- היתרי בניה יוצאו על פי תכניות פיתוח ובינוי ונספחים לה עפ"י דרישת ובאישור הועדה המקומית לפי 70% בניה לשימושים עיקריים ו-30% לשטחי שירות.
2. בתא שטח 508 (הצמוד לדיוור המוגן ממזרח) לא יוקמו גני ילדים או מעונות יום.

מסחר ומשרדים⁸:

- התפלגות השימושים –
1. סה"כ במגרש (מעל לקרקע) 9,000 מ"ר הנחלקים ל-שטחים עיקריים (6,900 מ"ר) ו- שטחי שירות (2,100 מ"ר).
 2. השטחים העיקריים נחלקים ל-4,600 מ"ר למסחר ו-2,300 מ"ר לשימושים האחרים. קומת קרקע עד 45% בסה"כ.

תעסוקה⁹:

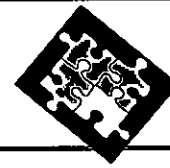
- התפלגות השימושים –
1. סה"כ במגרש (מעל לקרקע) שטחים עיקריים (19,700 מ"ר) ו- שטחי שירות (5,900 מ"ר).
 2. השטחים העיקריים נחלקים ל- 15,800 מ"ר לשימושים המצויינים בסעיפים א ו- ב להוראות התכנית ו- 3,900 מ"ר לשימושים האחרים.

שיווק- תאי שטח מסי 707,704 יהוו מתחם אחד לשיווק.

⁷ שימושים: מוסדות הינוך על מתקניהם לרבות מגרשי ספורט, גני ילדים ומעונות יום, מוסדות דת, מוסדות סעד ורווחה, מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים, כתי תרבות ומוסדות קהילתיים, מוסדות בריאות, טיפת חלב, מרפאה שכונתית, מוסדות מינהל ושירותים ציבוריים, מגרשי ומתקני הניה ציבורית, דרכים, בתי קפה ומזנונים לשימוש כאי המקום, כחלק בלתי נפרד מהכניין וכשטח מירבי של 50 מ"ר.

⁸ שימושים: מסחר, משרדים ושירותים מסחריים ובנקאיים, מסעדות, בתי קפה ומזנונים, מסחר קמעונאי, חברות ביטוח, מעבדות רפואיות, מרפאות, מכונים ובתי מרקחת, שירותים אישיים, שירותים ציבוריים ומוניציפאליים, מכוני ספורט פנאי ובתי קולנוע, חדרי שנאים.

⁹ שימושים: א. תעסוקה בלתי מזהמת, בתי מלאכה, תעשייה עתירת ידע, מעבדות ושירותים נלווים לנ"ל. לא תותר תעשייה הכוללת שימוש/אחסנת חומרים מסוכנים בעלי פוטנציאל סיכון היוצרים טווח סיכון מעבר לגבול המגרש בו הם ממוקמים. ב. מבנים ושטחים לאחסנה (ללא קירור), ג. בתי קפה ומזנונים. ד. מכוני ספורט ופנאי. ה. שימושים המיועדים לבילוי כגון: אולמי שמחות ומועדונים. ו. חדרי שנאים.



מתקנים הנדסיים¹⁰:

זיקת מעבר לרכב בתא שטח מספר 631 (המיועד לשצ"פ) תרשם זיקת מעבר ברכב לטובת תא שטח 552.

זכויות בניה בכל אחד מתאי השטח המיועדים למתקנים הנדסיים תותר הקמת מבנים נלווים הדרושים להפעלתם בשטח שאינו עולה על 50 מ"ר.
באר המים בתא שטח מס' 551 מצויה באר מים לשימוש חקלאי
תא שטח זה יירשם על שם רשות מקרקעי ישראל.

7. המצב המשפטי:

מעיון בנסחי הרישום שסופקו ע"י המו"מ מעודכנים ליום 5/12/2011 עולה כי במתחם איחוד וחלוקה שלוש חלקות הינן בבעלות פרטית, 14 חלקות בבעלות רשות הפיתוח, כאשר על חלק מהן רשומים חוכרים, חלקה אחת בבעלות המנותא, שש חלקות בבעלות מדינת ישראל וחלקה אחת בבעלות קרן קיימת לישראל. סך הכל במתחם איחוד וחלוקה 24 חלקות בגושים 8002, 8220 ו-8142. לפירוט שטחי החלקות והבעלויות ראה טבלת הקצאה ואיזון.

8. עקרונות, גורמים ושיקולים שהובאו בחשבון בהערכת שוים של המקרקעין במצב נכנס

ובמצב יוצא:

- 8.1 ההקצאה בוצעה עפ"י החוק והפסיקה ובין היתר סעיף 122 סימן ז' לחוק התכנון והבניה ולפיו:
- (1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל הקצאה.
(2) שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה, יהיה ככל האפשר כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים.
בטבלה זו בוצעה ההקצאה ללא תשלומי איזון.
- 8.2 הובאו בחשבון שטחי החלקות הנכנסות לתוכנית עפ"י אישור המודד וכן שטחי המגרשים במצב חדש.

¹⁰ שימושים: א. בריכות מים עיליות ותת-קרקעיות, משאבות וציוד הנדסי תומך. ב. בארות מים ומבנים להגנתן ג. חדר שנאים.



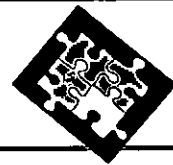
- 8.3 הובא בחשבון יעודי החלקות וזכויות הבניה בשני מצבי התכנון עפ"י טבלת הזכויות.
- 8.4 הובא בחשבון כי שווים של העצים, הגדרות והמחברים האחרים הינו זניח ולכן לא שוקלל בשווי מצב נכנס.
- 8.5 המועד הקובע נכון למועד עריכת נספח זה.
- 8.6 הובאו בחשבון הבעלות בחלקות הנכנסות עפ"י נסחי הרישום.
- 8.7 לענין חלקה 30 בגוש 8142, במצב הקודם החלק החקלאי פוצל לחלק חקלאי וחלק לטובת הבאר אשר נותרה בייעוד חקלאי בשני המצבים בטבלה.
ובהתאם להחלטת הועדה במצב החדש הוקצה מגרש 551 (מתקן הנדסי/באר) לחלקה 30.
- 8.8 לענין ההקצאה בסמיכות למיקום הקודם:
טבלת האיזון וההקצאות + הנספח נערכו על פי תקן 15, וכן בהתאם להוראות סעיף 122 לחוק התכנון והבניה ולפסיקה.
ההקצאה בוצעה תוך שמירה על שוויו היחסי של כל חלק משטח התוכנית בשני מצבי התכנון וכן הקצאה במיקום קרוב ככל שאפשר למיקומו במצב הקודם.
יחד עם זאת במקרים אחדים בוצעה הקצאה לכאורה בריחוק מהחלקות המקוריות אולם זה נעשה בין היתר מהנימוקים הבאים:
ניתנה העדפה לכך שההקצאה תהיה למגרשים חדשים בשלמות לאותם בעלים תוך צמצום הבעלות המשותפת.
הריחוק ככל שקיים נובע משטחי הציבור הנרחבים הקיימים **במרכז התוכנית** ולכן ההקצאה חייבת הייתה להתפרס בשני צידיו של איזור זה.
חלקות מס 7 + 30 הינן החלקות הגדולות בתוכנית ובעלות קק"ל + ר"פ כאשר חלק גדול מהחלקה הופרש לצורכי ציבור ולכן היה צורך במתן הקצאות בפריסה רחבה לצורך שמירה על איזון מלא.



9. ערכי שווי ומקדמים מתאימים בתחום התכנית:

9.1	<u>לעניין מצב נכנס / ייעוד חקלאי:</u>
-	הובא בחשבון שווי אחיד לשטחים החקלאיים.
-	למטרות בצורת דרך ניתן מקדם ¹¹ 0.75.
-	בהתאם להחלטת הועדה להתנגדויות הובא בחשבון שווי חקלאי למתקן הנדסי בשטח של 284 מ"ר המהווה חלק מחלקה 30 בגוש 8142.
9.2	<u>לעניין המצב היוצא:</u>
9.2.1	<u>מגורים:</u>
	לצורך ביצוע ההקצאות נערך סקר מחירים כדלקמן:
	<u>עסקאות השוואה ממאגר מידע נדל"ן:</u>
*	ביום 25/07/2010 נמכר מגרש בשטח של 254 מ"ר בגו"ח 8002/827 בתמורה ל-918,000 ₪.
*	ביום 20/06/2010 נמכר מגרש בשטח של 215 מ"ר בגו"ח 8002/837 בתמורה ל-875,000 ₪.
*	ביום 13/09/2011 נמכר מגרש בשטח של 375 מ"ר בגו"ח 8002/527 בתמורה ל-1,000,000 ₪.
*	ביום 20/06/2010 נמכר מגרש בשטח של 280 מ"ר בגו"ח 8002/837 בתמורה ל-1,085,555 ₪.
*	ביום 20/01/2011 נמכר מגרש בשטח של 212 מ"ר בגוש 8024/154 בתמורה ל-900,000 ₪.
*	בכתבה שפורסמה בגלובס ביום 10/3/2011 עולה כי במכרז לרכישת קרקע בשטח של 800 מ"ר והמיועדת לבניית 3 יח"ד צמודי קרקע בקדימה – צורן, זכתה הצעה המשקפת תמורה של 800,000 ₪ ליחידה.

¹¹ לענין הדרכים והשצ"פ בצורת דרך, הוגח כי במצב הנכנס מדובר בדרכים צרות אשר ייעלמו במצב החדש. הובא בחשבון מקדם שווי 0.75.



נתוני שווי – דירות מגורים בבניה רוויה :

- * עפ"י כתבה שפורסמה בכלכליסט ביום 25/08/2011 שווי דירת 4 חדרים בכפר יונה בשכונה הצבאית מוערך בכ-1,200,000 ₪.
- * עפ"י כתבה שפורסמה במדור כלכלה באתר ynet מיום 24/11/2011 שווי דירת גן בפרויקט הבית בשרון הינו 1,500,000 ₪ (תוספת של כ- 1.25 לדירות גן בהשוואה לדירה רגילה).
- * במכרז מינהל מיום 27/03/2012 מס' מר/366/2011 בייעוד בניה רוויה זכתה הצעה בסכום של 1,774,024 ₪ כולל פיתוח למגרש בשטח של 517 מ"ר בייעוד מגורים א' מיוחד עפ"י תכנית הצ/136/1.
- התכנית מתירה בניית 3 יחידות דירות (דירות קוטגי ו/או טוריים ו/או דירות גן/גג¹²).
ההצעה משקפת שווי קרקע ליח"ד של כ- 600,000 ₪.
- * מוצעת למכירה דירת גן בפרויקט הבית בשרון בכפר יונה בשטח של 136 מ"ר + 120 מ"ר גינה + מחסן וחניה בתמורה ל-1,550,000 ₪.
כפי שנמסר לי, מדובר בדירת הגן האחרונה בפרויקט.
- * עפ"י כתבה שפורסמה במדור יד ראשונה בעיתון "גלובס נדל"ן" מיום 27/11/2011 נמכרה דירת ארבעה חדרים בפרויקט "גינדי גרנדס" בקדימה צורן בשטח של 101.5 מ"ר עם מרפסת בשטח של 11.5 מ"ר בתמורה ל-1.36 מליון ₪ כמו כן, נמכרה דירת 4.5 חדרים בשטח 110 מ"ר עם מרפסת בשטח של 12 מ"ר בתמורה ל-1.49 מליון ₪.
- * עפ"י כתבה שפורסמה בעיתון "דה מרקר" מיום 27/01/2012 זכתה חברת רובנשטיין במכרז שנערך בחודש מרץ 2011 למגרש בשטח 6.2 דונם בקדימה המיועד לבניית 64 יח"ד בתמורה ל-31.2 מליון שקל (לא כולל מע"מ) כ-499,000 ₪ ליח"ד.
כמו כן, זכתה חברת גינדי לחלקה בשטח 4.7 דונם בקדימה המיועד לבניית 64 יח"ד בתמורה ל-28 מליון שקל – 440,000 ₪ ליח"ד.

¹² זכויות הבניה העיקריות: 75%, שטחי שירות – 25 מ"ר ליח"ד (לא כולל ממ"ד), מרתף + חדרים על הגג (10 מ"ר ליח"ד - יתווסף לשטח העיקרי)



9.2.2 מסחר ומשרדים:

היישוב אינו משופע בשטחי תעסוקה למכירה אולם נצפו העסקאות הבאות:

* ביום 20/10/2009 נמכרה חנות בשטח של 32 מ"ר בגו"ח 8002/308 ברחוב הארז 37 בתמורה ל- 270,000 ₪. המחיר משקף שווי של כ-8,437 ₪ למ"ר בנוי מסחר.

* ביום 20/10/2009 נמכרה חנות בשטח של 25 מ"ר בגו"ח 8002/308 ברחוב הארז 37 בתמורה ל-180,000 ₪. המחיר משקף שווי של כ-7,200 ₪ למ"ר בנוי מסחר.

נתוני היצע- שכירות משרדים בפרדסיה:

* מוצע להשכרה משרד ברחוב שדרות הנשיא בשטח של כ-65 מ"ר ב- 3,980 ₪/חודש, משקף דמי שכירות של כ- 60 ₪/מ"ר.

* משרד תיווך מציע להשכרה משרד בשטח של כ- 100 מ"ר בתמורה ל-4,500 ₪/חודש. משקף דמי שכירות של כ- 45 ₪/מ"ר.

* במרכז המסחרי מוצע להשכרה משרד בשטח של 64 מ"ר לפי 65 ₪/מ"ר לחודש.

נתוני שכירות משרדים בנתניה:

* עפ"י הפרסום באתר נדל"ן היו מיום 23/04/2012 דמי שכירות חודשיים בנתניה הינם 42 ₪/מ"ר/חודש.

נתוני היצע- משרדים בנתניה (שכירות):

* מוצע להשכרה משרד בא.ת. פולג משרד בשטח של 550 מ"ר שיימסר בגימור מלא ללקוח עפ"י דרישתו לפי 52 ₪/מ"ר לחודש.

* מוצעים להשכרה משרדים בא.ת. פולג משרדים בשטח של 108 מ"ר מחולקים לחדרים ואופן ספייס כולל מטבחון לפי 42 ₪/מ"ר לחודש.

נתוני היצע- חנויות בנתניה (שכירות):

* מוצעת להשכרה חנות בשטח של 970 מ"ר הממוקמת ליד איקאה בנתניה דרום לפי 45,000 ₪/לחודש.

* מוצעת להשכרה חנות בשטח של 42 מ"ר ברחוב העצמאות 1 לפי 7,500 ₪/לחודש.



9.2.3 חקלאי:

עסקאות השוואה ממאגר מידע נדל"ן:

* ביום 27/10/2010 נמכר מגרש בייעוד חקלאי בשטח של 250 מ"ר בגו"ח 8143/58 בתמורה ל-65,000 ₪. משקף שווי מ"ר קרקע חקלאית של 260 ₪.

* ביום 12/08/2012 נמכר מגרש בייעוד חקלאי בשטח של 1,000 מ"ר בגו"ח 8003/31 בתמורה ל-150,000 ₪. משקף שווי מ"ר קרקע חקלאית של 150 ₪.

9.3 להלן שיעורי השווי:

9.3.1 בייעוד מגורים א' הובא בחשבון שווי של 1,700,000 ₪ למגרש בשטח של 500 מ"ר לבניית 2 יח"ד וכן תוספת של 2,500 ₪ /מ"ר קרקע נוסף.

9.3.2 בייעוד מגורים ב' הובא בחשבון שווי של 2,400,000 ₪ למגרש בשטח של 800 מ"ר לבניית 4 יח"ד וכן תוספת של 1,500 ₪/מ"ר קרקע נוסף.

9.3.3 בייעוד מגורים ב' – 3 הובא בחשבון שווי של 3,100,000 ₪ למגרש.

9.3.4 בייעוד מגורים ג' הובא בחשבון שווי של 5,450,000 ₪ למגרש לבניית 11 יח"ד.

9.3.5 בייעוד דיור מוגן הובא בחשבון שווי של 250,000 ₪ קרקע ליחידה.

9.3.6 בייעוד מסחר ומשרדים הובא בחשבון שווי של 3,000 ₪ / מ"ר מבונה/מסחר ושווי של 1,500 ₪/מ"ר מבונה משרדים.

9.3.7 שווי מ"ר קרקע חקלאית של 200 ₪.

9.4 לעניין המקדמים:

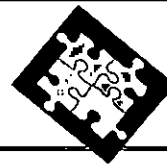
9.4.1 הובא בחשבון מקדם הפחתה לש.ב.צ בין 2% ל-5%.

9.4.2 הובא בחשבון מקדם תוספת לש.צ.פ בין 2% ל-5%.

9.4.3 הובא בחשבון מקדם הפחתה לבית עלמין של 5%.

9.4.4 הובא בחשבון מקדם הפחתה לקרבה לכביש מס' 1 של 2%.

9.4.5 הובא בחשבון מקדם הפחתה למושע של 0.85 למגרש 414 ("מגרש סל").



- 9.5 הובא בחשבון דחיה למגרשים הסמוכים לקו החשמל ולפיכך ניתן מקדם הפחתה המשקף דחייה של 5 שנים ובריבית היוון של 6%.
- 9.6 הובא בחשבון מקדם דחיה בשל שלביות בשיקום "אתר פסולת" כדלקמן:
- * מקדם הפחתה המשקף דחיה של שנה אחת ובריבית היוון של 6% למגרשים בייעוד מגורים ב' ובי' 3 (202 יח"ד).
- * מקדם הפחתה המשקף דחיה של שנתיים להכנת תכנית שיקום ובריבית היוון של 6% למגרשים בייעוד מגורים ג' (341 יח"ד) – למעט מגרשים 402 ו-403.
- * מקדם הפחתה המשקף דחייה של שנתיים וחודשיים להכנת תכנית שיקום ובריבית היוון של 6% למגרשים 402 ו-403 בייעוד מגורים ג'.
- 9.7 הובאו בחשבון מאפייני התכנית לרבות תנאים למתן היתרי בניה.

10. הצהרות:

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.

הדו"ח הוכן על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

שם : אלי כהן חתימה : מס' רישיון : 635 תאריך : 2/9/2013

