



**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](mailto:R-SHAMAY@ROSENBERG.CO.IL)

תאריך : 04 אוגוסט, 2021  
מספרנו: 26316/2021



**תוכנית מס' תמל/1082**

**קרית שחקים**

**הרצליה**

**איחוד וחלוקה מחדש**

**לפי הוראות פרק ג' סימן ז'**

**לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965**

**טבלת הקצאות ולוח איזון**

**מסמך עקרונות**



**תיקון טעות סופר בהתאם להחלטת הוועדה הארצית לתכנון  
ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור בישיבתה מיום  
25.07.2021**



חתימה





**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](mailto:R-SHAMAY@ROSENBERG.CO.IL)

**תאריך : 04 אוגוסט, 2021**

**מספרנו: 26316/2021**



לכבוד :

הוועדה הארצית לתכנון ולבניה

למתחמים מועדפים לדיור

**הנדון : תוכנית מס' תמל/1082**

**קרית שחקים, הרצליה**

**מסמך עקרונות לטבלת ההקצאות**

תיקון טעות סופר בהתאם להחלטת הוועדה הארצית לתכנון

ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור בישיבתה מיום 25.07.2021



מוגשות בזאת טבלאות הקצאה ולוח איזון לתוכנית שבנדון.

### **1. רקע כללי**

לתוכנית הנדונה נערכו טבלאות הקצאה לשני מתחמי איחוד וחלוקה. למתחם א' נערכה טבלת הקצאות ללא הסכמת בעלים ולמתחם ב' בהסכמת בעלים.

להלן יוצגו פירוט ערכי השווי ומקדמי ההתאמה אשר על בסיסם נערכו טבלאות ההקצאה.

### **2. ביקור במתחם**

נערכו ביקורים במהלך השנים במתחם התוכנית ולאחרונה בתאריך 28.5.2019 ע"י הח"מ.

### **3. מועד הקובע**

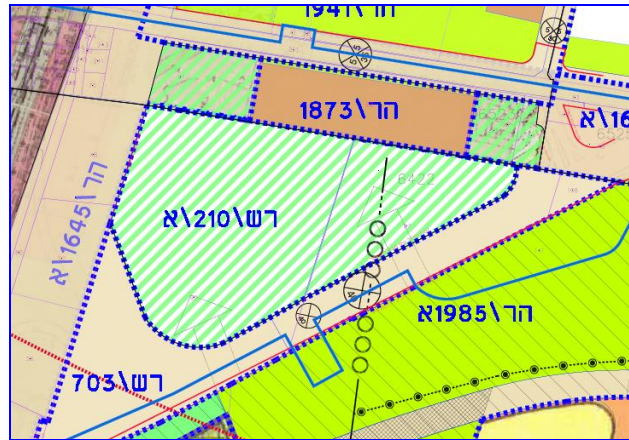
המועד הקובע לטבלת ההקצאות, מועד עריכתה, 10.7.2019.  
(תיקון טעות סופר בהתאם להחלטת הותמ"ל מיום 25.7.2021).



**4. קומפילציה של המצב התכנוני המאושר**



4.1. להלן קטע מתשריט מצב מאושר, הכולל את השטחים הנכללים בתחומי האיחוד והחלוקה, המהווה את הקומפילציה של התכנון במצב הקיים:



4.2. התפלגות יעודי הקרקע ושטחם בהתאם לנתוני מדידה שהתקבלו מחברת קו מדידה:

מתחם איחוד וחלוקה – א' (ללא הסכמת בעלים)

גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	ייעוד החלקה
6422	117	66,159	4,886	דרך
			41,547	חקלאי
6422	122	28,292	12,213	דרך
			16,079	חקלאי
6422	188 (קודם 161)	55,369	29	דרך
			29	פארק
6422	133	1,401	1,401	דרך
			6,432	חקלאי
6523	91	10,417	392	דרך
			459	דרך
			5,472	מבנים ומוסדות ציבור
6523	92	15,412	249	שצ"פ
			7,091	דרך
6525	48	7,351	762	דרך
6525	49	762		דרך
<b>סה"כ</b>			<b>97,041</b>	



מתחם איחוד וחלוקה – ב' (בהסכמת בעלים)

גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	ייעוד החלקה
6523	53	3,468	3,190	חקלאי
			278	דרך
6523	54	1,818	1,745	חקלאי
			73	דרך
<b>סה"כ</b>			<b>5,286</b>	



## 5. המצב התכנוני

להלן פירוט עיקרי התוכניות החלות על המתחם הנדון:

### 5.1 תכנית תממ/5 תכנית מתאר מחוזית למחוז תל-אביב

5.1.1 דבר אישורה של תכנית תממ/5 פורסם בי.פ. 6077 מיום 15/04/2010.

5.1.2 התכנית מציעה אזור תעסוקה ראשי הכולל משרדים ומסחר, תעשייה קלה, אחסנה ומלאכה ושימושים נוספים כגון: מוסדות ציבור, שטחים פתוחים, מרכזי ספורט, מלונאות, מגורים, שירותי בידור והסעדה, ומרכז תחבורה המקשר בין תחנת הרכבת, מסוף אוטובוסים, ציר ה-BRT / מהיר לעיר, צירי תנועה ראשיים ושבילי אופניים.

### 5.2 תכנית הר/1/1985

5.2.1 דבר אישורה של תכנית הר/1/1985 פורסם בי.פ. 5973 מיום 6/07/09.

5.2.2 מטרת התכנית:

- יצירת רצף עירוני מבונה ופתוח בין חלקי העיר הרצליה ואיזון דמוגרפי על ידי הקמת שכונת מגורים.
- יצירת שטח לפארק עירוני וחיבורו למערכת השטחים הפתוחה המטרופולינית.
- הרחבת השטח העירוני הבנוי על תחום שטח פתוח כפי שסומן בתמ"31.
- שינוי יעוד מאזור חקלאי א' ומגרש מיוחד לבית אבות לאזורי מגורים, מבני ציבור, תעסוקה, שצ"פ, מתחם ציבורי מיוחד כלל עירוני ודרכים.
- קביעת הוראות לפיתוח ומתן היתרי בניה במתחם ציבורי מיוחד כלל עירוני ובדרכים המובילות למתחם.
- קביעת הוראות לטיפול במפגעים ממכון טיהור שפכים ושדרוגו.

### 5.3 תכנית הר/1/1985 א

5.3.1 דבר אישורה של תכנית הר / 1985 / א/1 פורסם בי.פ. 6416 מיום 16/05/12.

5.3.2 מטרת התכנית הוספת הוראות לתכנית הר/1/1985.

- התכנית כוללת הוראות לקביעת השטח הכולל המותר לבניה ביעוד מגורים וביעוד שטח לבניני ציבור, הנחיות בדבר שטחי קרקע שיש לייעד לכל אחד מצרכי הציבור בתוך מתחמי המגורים והנחיות לעניין גובה הבניינים.
- ביעוד אזור עירוני בדגש מגורים 1 ואזור עירוני בדגש עירוני 2.
- מספר יחידות הדיור יהיה 4,018 יחידות דיור.
- שטחי בניה – שטח עיקרי למגורים מעל למפלס הכניסה הקובעת הינו 482,500 מ"ר.



- שטח הבניה למטרות שירות למגורים המותר מעל למפלס הכניסה הקובעת הינו 145,000 מ"ר.
- גובה המבנים יהיה מוגבל מכוח הגבלת משרד הביטחון.

#### 5.4 תכנית הר/1645/1

5.4.1 דבר אישורה של תכנית הר/1645/1 פורסם בי.פ. 4263 מיום 24/11/94.

5.4.2 מטרת התכנית שינוי יעוד מאזור חקלאי א', אזור חקלאי ב', שטח לתכנון בעתיד, שטח לאיחוד וחלוקה מחדש ושטח לתכנון מחדש למסדרון תחבורתי קביעת הוראות בדבר קווי בניה לדרך קביעת הוראות למיגון על בסיס תסקיר השפעה על הסביבה.



#### 5.5 תכנית הר/253/א

5.5.1 דבר אישורה של תכנית הר/253/א פורסם בי.פ. 852 מיום 08/06/61.

5.5.2 התכנית מהווה את תכנית המתאר לעיר הרצליה.

#### 5.6 תכנית רש/210/א



5.6.1 דבר אישורה של תכנית רש/210/א פורסם בי.פ. 1708 מיום 18/03/1971.

5.6.2 התכנית מהווה את תכנית המתאר לעיר רמת השרון.

#### 5.7 תכנית רש/703

5.7.1 דבר אישורה של תכנית רש/703 פורסם בי.פ. 4263 מיום 24/11/94.

5.7.2 מטרת התכנית קביעת החיבור התחבורתי מהדרך המהירה "כביש איילון" לדרך שבעת הכוכבים.



#### 5.8 תוכנית הר/1873

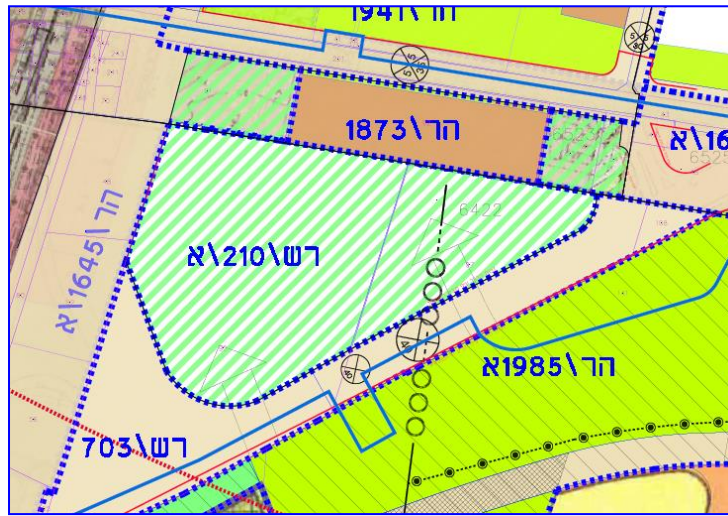
5.8.1 דבר אישורה של תכנית הר/1873 פורסם למתן תוקף בתאריך 16/11/95.

5.8.2 התוכנית משנה את יעוד חלקה 92 בגוש 6593 לשטח למבני ציבור ולש.צ.פ.



**5.9. קומפילציה של המצב התכנוני המאושר**

להלן קטע מתשריט מצב מאושר, הכולל את השטחים הנכללים בתחומי האיחוד והחלוקה, המהווה את הקומפילציה של התכנון במצב הקיים:



**5.10. מסמכי רישוי**

להלן פירוט מסמכי רישוי, אשר אותרו בתיקי הבנין בועדה המקומית לתכנון לבניה הרצליה, בגין המבנים הבנויים בתחום מתחם איחוד וחלוקה ב':

גוש/חלקה	היתר מספר	תאריך נתינת ההיתר	מהות ההיתר	סה"כ השטח הבנוי על החלקה (במ"ר)
53 /6523	359	17/11/81	הקמת ביתן אלומיניום וזכוכית במגרש התחנה	72.93
	20010031	24/06/03	תוספת מתקן שטיפה למכוניות בתחנת תדלוק קיימת	108.00
	20010031	24/06/03	מבנה עזר	72.0



## 5.11. תוכנית תמל/1082

להלן עיקרי תוכנית תמל/1082 אשר נערכה ע"י משה צור אדריכלים (מהדורת התוכנית – מונה 72):

### 5.11.1. מטרת התוכנית

קביעת הוראות וזכויות להקמת מתחם משולב שיכלול: שטחי תעסוקה, מסחר, מגורים (1650 יחידות דיור), שטחים למבני ציבור, מרכז תחבורה ושטחים פתוחים.



### 5.11.2. עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט:
  - מיעוד קרקע חקלאי, מבנים ומוסדות ציבור, דרך, פארק ושצ"פ
  - לייעודים של דרך; דרך ו/או טיפול נופי; שצ"פ; כיכר עירונית; מבנים ומוסדות ציבור; מגורים ד'; תחבורה; תעסוקה; ויעודים מעורבים עבור: מסחר ותעסוקה; מגורים, מסחר ותעסוקה; מבנים ומוסדות ציבור ותחבורה.
- ב. קביעת מגרשים להקמת מגורים (1650 יח"ד), מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית, מרכז תחבורה, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים
- ג. קביעת שימושים מותרים, והוראות בניה ופיתוח.
- ד. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.
- ה. קביעת שטחי הבניה המותרים
- ו. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה ולשמירה על ערכי טבע ועצים.
- ז. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכל
- ח. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- ו. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.



### 5.11.3. יעודי קרקע ושימושים

#### מגורים ד'

1. מגורים
2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת.
3. מסחר במקומות המסומנים בתשריט כחזית מסחרית
4. שטחים לרווחת ופנאי הדיירים
5. שימושים לצרכי ציבור כגון: גני ילדים ומעונות יום
6. מתקנים הנדסיים לצרכי השימושים במגרש עצמו ולדרך התת קרקעית.



#### מסחר ותעסוקה

1. משרדים ותעסוקה
2. תעשייה עתירת ידע
3. מסחר, תרבות ופנאי
4. אחסנה
5. שטחים לרווחת ופנאי הדיירים/ משתמשים.
6. שימושים לצרכי ציבור כגון: גני ילדים ומעונות יום
7. מרפאות





8. אכסון מלונאי, בתאי שטח 801, 802, 902, 903
9. דיוור מוגן כהגדרתו בחוק הדיור המוגן, תשע"ב-2012 והשימושים הדרושים לתפעולו, בתאי שטח 801 ו-802
10. מתקנים הנדסיים לצרכי השימושים במגרש עצמו ולדרך התת קרקעית

### מסחר ותעסוקה

1. משרדים ותעסוקה
2. תעשייה עתירת ידע
3. מסחר, תרבות ופנאי
4. אחסנה
5. שטחים לרווחת ופנאי הדיירים/ משתמשים.
6. מרפאות
7. מתקנים הנדסיים לצרכי השימושים במגרש עצמו



### מגורים מסחר ותעסוקה

1. השימושים המותרים ביעוד מסחר ותעסוקה
2. השימושים המותרים ביעוד מגורים ד'

### מרכז תחבורה

1. מסוף תחבורה ציבורית וכל השימושים הנלווים לפעילתו
2. מבנה לתחנת רכבת
3. דרך תת קרקעית.
4. מתקנים הנדסיים לצרכי השימושים במגרש עצמו ולדרך התת קרקעית.



### 5.11.4. הוראות הבניה

כמפורט בתקנון התוכנית.

### 6. הזכויות במקרקעין

הזכויות במקרקעין כמפורט בטבלת ההקצאות.





## 7. עקרונות גורמים ושיקולים בשומה



להלן העקרונות הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בעת עריכת טבלאות ההקצאה ולוח האיזון במתחמים א' ו-ב':

7.1. הובאו בחשבון ייעודי הקרקע הן במצב הקודם והן במצב החדש.

7.2. התוכנית מחולקת לשני מתחמי איחוד וחלוקה בגלל האופי השונה של המתחמים. מתחם אחד כולל תחנת תדלוק והמתחם השני - קרקע חקלאית. מתחם א' בלא הסכמת בעלים ומתחם ב' בהסכמת בעלים.



7.3. מתחם א' כולל ברובו קרקעות המנוהלות ע"י רמ"י ומיעוט השטח בקרקע בבעלות פרטית.

ההקצאות במתחם נערכו ללא שיתוף (מושע) בין רמ"י לפרטיים.

במתחם ב' הבעלות הינה פרטית.

7.4. חלקי חלקות 48 ו-49 הנכללות בתוכנית יועדו לדרך.

על החלקות פורסמה הודעה לפי סעיף 19 בדבר תפיסת החזקה, אולם הרישום לא הושלם ע"ש הרשות המקומית.



משכך, שטחים אלו הובאו בחשבון מ"תחת לקו".

7.5. חלקה 92 יועדה בתכנית מאושרת הר/1873 לשטח לבנין ציבורי, בוצעה בגינה הפקעה ע"י הועדה המקומית (הודעות לפי סעי' 5 ו-7 לפקודה) לצרכי ציבור. הגם שהתמורה לבעלים ניתנה בקרקע חלופית הרי שהקרקע נתקבלה בדרך של הפקעה. משכך שטחים אלו הובאו בחשבון "מתחת לקו".



**8. ערכי שווי**

**8.1. ערכי השווי שהובאו בחשבון בטבלת ההקצאות**

**א. קרקע חקלאית**

גו"ח	תאריך העסקה	ישוב	מחיר מוערך	שטח נמכר	מחיר למ"ר
006597-0099-000-00	9/11/2017	רמת השרון	969,300 ₪	718	1,350 ₪
006598-0009-000-00	6/3/2018	רמת השרון	85,000 ₪	44	1,932 ₪
006598-0369-000-00	26/7/2017	רמת השרון	520,600 ₪	274	1,900 ₪
ממוצע					1,727 ₪

בשומות מכריעות שנערכו במתחם תוכנית רש/1763 הממוקמת מדרום לחטיבת הקרקע הנדונה, נערכו שומות מכריעות לפי תיקון 84 לחוק.

בשומות אלו נקבע שווי למ"ר קרקע חקלאית למועד הקובע 13.5.2010, מועד אישורה של התוכנית, כדלקמן:

גוש	חלקה	שמאי מכריע	שווי למ"ר קרקע חקלאית
6617	7	אבישי זיו	1,264 ₪
6617	6	גבע בלטר	1,300 ₪
6617	6	שושי שרביט	1,400 ₪
6617	6	נורית גירבי	1,200 ₪
6617	7	לבנה אשד	1,260 ₪
ממוצע			1,285 ₪

יצוין כי עמדת שמאי הועדה המקומית רמת השרון, בהתייחס לשווי קרקע חקלאית בתוכנית זו נע בין 1,264 ₪ למ"ר ל-1,300 ₪ למ"ר.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון שווי למ"ר קרקע חקלאית של 1,750 ₪.

**ב. תעסוקה**

**1) נתוני מכירה מאתר רשות המיסים:**

גו"ח	תאריך העסקה	רחוב	בית	תמורה	שטח ארנונה (מ"ר)	מספר קומות	קומה	שטח רשום (מ"ר)	מחיר למ"ר
006592-0071-000-00	15/8/2017	החושלים	6	41,000,000	1936	10	4	1936	21,178 ₪
006592-0110-013-00	18/9/2017	הסדנאות	4	3,935,250	338	4	3	338	11,643 ₪
006518-0247-000-00	25/4/2018	המדע	6	2,150,000	144	8	4	136	15,809 ₪
006592-0098-000-00	13/5/2018	החושלים	5	1,467,029	123	8	3	120	12,225 ₪
ממוצע									15,214 ₪

**2) עפ"י סקר של חברת נת"מ נכסים, דמי השכירות בא.ת. הרצליה פיתוח לחציון השני של 2017 הינם 96.53 ₪ למ"ר.**

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס ראשון 2017	שיעור אכלוס שני 2017	מחיר ראשון 2017 (₪ / מ"ר)	מחיר שני 2017 (₪ / מ"ר)	דמי ניהול (₪ / מ"ר)	חנייה (₪)
הרצליה פיתוח	15	193,167	92.99%	94.66%	92.5	96.53	20.33	606.67



3) עפ"י סקר של חברת מאן נכסים, דמי השכירות למשרדים בהרצליה ברבעון הראשון של שנת 2018 הינם 86 ₪ למ"ר.

בשל מיקומם של הבניינים המתוכננים במתחם, גובהם וייחודיותם, הובאו בחשבון דמי שכירות של 90 ₪ למ"ר.

היוון דמי שכירות של 90 ₪ למ"ר ברוטו, בשיעור היוון של 7.5% מביא לשווי למ"ר בנוי של כ-14,400 ₪.

חילוץ השווי לפי רווח יזמי של 1.2 ועלות בניה של 6,500 ₪ למ"ר מביא ליתרה לקרקע למ"ר ברוטו של 5,500 ₪.

העמסת שטחי שירות בשיעור של 25%, מביא לשווי למ"ר קרקע מבונה עיקרי של 6,875 ₪.



שווי זה תואם גם לשימושי מלונאות ודירור מוגן.

### ג. מסחר

נתוני מכירה מאתר רשות המיסים:

גו"ח	תאריך העסקה	רחוב	בית	תמורה	שטח ארנונה (מ"ר)	קומה	מספר קומות	שטח רשום (מ"ר)	מחיר למ"ר
006420-0027-000-00	6/1/2016	גלגל הפלדה	11	1,550,000	0	1	5	78	19,872 ₪
006420-0054-025-00	1/9/2016	משכית	15	500,000	38	1	3	38	13,158 ₪
006420-0054-026-00	26/7/2017	משכית	15	650,000	40	1	5	40	16,250 ₪
006518-0235-000-00	29/11/2016	משכית	10	2,500,000	80	1	1	80	31,250 ₪
006592-0105-024-00	28/7/2016	המנופים	8	5,200,000	123	קומת קרקע	4	123	42,276 ₪
ממוצע									24,561 ₪

עפ"י סקר של חברת מאן נכסים, דמי השכירות בהרצליה ברבעון הראשון של שנת 2018 הינם 150 ₪ למ"ר.

היוון דמי שכירות של 150 ₪ למ"ר ברוטו, בשיעור היוון של 7.5% מביא לשווי למ"ר בנוי של כ-24,000 ₪.

חילוץ השווי לפי רווח יזמי של 1.2 ועלות בניה של 6,000 ₪ למ"ר מביא ליתרה לקרקע למ"ר ברוטו של 14,000 ₪.

העמסת שטחי שירות בשיעור של 10%, מביא לשווי למ"ר קרקע מבונה עיקרי של 15,400 ₪.

### ד. מגורים

בהתאם למכרזי קרקע בגליל ים שווי קרקע ליח"ד הינו כ-1,050,000 ₪.

מכרז מס'	תאריך החלטה	גוש	חלקה	יעוד מפורט	יעוד	מס' תב"ע	מס' המגרש עפ"י התוכנית	שטח במ"ר	קיבולת ביח"ד	סכום זכיה כולל הוצאות פיתוח	שווי קרקע ליח"ד - כולל פיתוח וללא מע"מ
תא/260/2013	26/01/2014	6423	10	בניה רוויה	מגורים	הר/1985	207	1,405	24	26,162,923 ₪	1,090,122 ₪
תא/260/2013	26/01/2014	6423	10,11	בניה רוויה	מגורים	הר/1985	214	2,573	51	52,839,087 ₪	1,036,061 ₪
סה"כ שווי קרקע ממוצע ליח"ד/ למ"ר עיקרי (ללא מע"מ)											
											1,050,000 ₪



נתוני מכירה מאתר רשות המיסים :

מחיר למ"ר	זירות בבנין	מספר קומות	שנת בניה	קומה	שטח נטו	מספר חדרים	שטח ברוטו	תמורה	תאריך העסקה	ג"ח
29,917 ₪	17	5	2018	2	121	5	121	3,620,000	16/5/2018	006526-0340-000-00
30,143 ₪	17	5	2018	3	133	5	133	4,009,000	9/5/2018	006526-0340-000-01
29,462 ₪	9	4	2018	1	130	5	130	3,830,000	6/5/2018	006526-0342-010-11
26,104 ₪	29	4	2017	1	77	3	77	2,010,000	3/5/2018	006526-0318-000-04
30,750 ₪	17	5	2018	4	120	5	120	3,690,000	29/3/2018	006526-0340-008-01
26,316 ₪	29	9	2015	4	133	5	133	3,499,999	19/3/2018	006526-0313-000-23
29,238 ₪	17	5	2018	3	105	4	105	3,070,000	15/3/2018	006526-0338-000-00
29,238 ₪	17	5	2018	3	105	4	105	3,070,000	15/3/2018	006526-0338-000-00
28,857 ₪	17	5	2018	2	105	4	105	3,030,000	15/3/2018	006526-0338-000-00
25,588 ₪	36	10	2015	3	136	5	136	3,480,000	22/2/2018	006526-0313-000-00
31,982 ₪	9	4	2018	קומת קרקע	111	4	111	3,550,000	15/2/2018	006526-0342-000-00
25,227 ₪	37	10	2020	3	132	5	132	3,329,999	1/2/2018	006526-0374-000-00
34,762 ₪	29	4	2017	4	126	5	126	4,380,000	28/1/2018	006526-0318-002-15
30,102 ₪	33	9	2015	קומת קרקע	147	5	147	4,424,999	25/1/2018	006526-0382-000-00
28,154 ₪	9	4	2018	3	130	5	130	3,659,999	24/1/2018	006526-0342-010-10
32,251 ₪	9	4	2018	קומת קרקע	112	4	112	3,612,127	18/1/2018	006526-0342-000-00
27,273 ₪	36	10	2020	6	132	5	132	3,600,000	11/1/2018	006526-0374-005-13
32,759 ₪	49	13	2016	10	145	5	145	4,750,000	7/1/2018	006526-0371-000-00
28,500 ₪	17	5	2018	4	133	5	133	3,790,500	28/12/2017	006526-0338-000-00
29,050 ₪	17	5	2018	4	120	5	120	3,486,000	20/12/2017	006526-0340-000-00
33,373 ₪	17	5	2018	2	75	3	75	2,503,000	14/12/2017	006526-0340-000-00
23,810 ₪	17	6	2018	2	105	4	105	2,500,000	12/12/2017	006526-0338-000-00
27,444 ₪	17	5	2018	4	133	5	133	3,650,000	4/12/2017	006526-0338-001-17
28,504 ₪	17	5	2018	4	127	5	127	3,620,000	30/11/2017	006526-0340-001-08
30,124 ₪	36	10	2020	7	161	6	161	4,850,000	29/11/2017	006526-0374-000-00
36,667 ₪	9	4	2018	4	180	6	180	6,600,000	26/11/2017	006526-0342-001-10
27,619 ₪	17	5	2018	1	105	4	105	2,900,000	26/11/2017	006526-0340-000-00
28,497 ₪	14	4	2017	קומת קרקע	143	6	143	4,075,000	23/11/2017	006526-0318-000-00
27,404 ₪	9	4	2018	3	130	5	130	3,562,499	22/11/2017	006526-0342-000-10
27,227 ₪	9	4	2018	2	110	4	110	2,995,000	9/11/2017	006526-0342-000-00
26,667 ₪	0	5	2018	1	105	4	0	2,799,998	7/11/2017	006526-0340-104-06
27,810 ₪	17	5	2017	4	105	4	0	2,920,000	5/11/2017	006526-0338-414-02
27,491 ₪	9	4	2017	3	110	4	0	3,024,000	5/11/2017	006526-0342-308-03
32,000 ₪	17	5	2017	5	110	4	0	3,520,001	1/11/2017	006526-0340-413-05
29,970 ₪	0	4	2017	1	100	4	0	2,997,000	1/11/2017	006526-0342-104-03
30,745 ₪	0	10	2017	8	161	6	0	4,950,000	25/10/2017	006526-0374-027-00
27,245 ₪	9	4	2018	קומת קרקע	110	4	0	2,997,000	22/10/2017	006526-0342-310-05
31,733 ₪	17	5	2017	2	75	3	0	2,380,000	16/10/2017	006526-0340-000-01
26,103 ₪	36	10	2015	5	136	5	136	3,550,000	10/10/2017	006526-0313-000-00
27,636 ₪	9	4	2018	3	110	4	0	3,040,000	10/10/2017	006526-0342-308-04
29,545 ₪	0	11	2015	2	110	5	0	3,250,000	24/9/2017	006526-0377-010-00
39,735 ₪	29	9	2015	7	151	5	151	6,000,000	12/9/2017	006526-0313-000-00
25,940 ₪	29	9	2015	3	133	5	133	3,450,000	31/8/2017	006526-0313-000-00
26,515 ₪	36	10	2017	6	132	5	0	3,500,001	29/8/2017	006526-0374-105-20
36,040 ₪	49	13	2018	11	125	5	0	4,504,999	17/8/2017	006526-0371-047-00
39,352 ₪	23	8	2016	קומת קרקע	108	5	108	4,250,000	9/8/2017	006526-0293-000-01
25,192 ₪	49	13	2017	4	130	5	0	3,275,000	6/8/2017	006526-0371-000-18
29,491 ₪										ממוצע למ"ר פלדלת
23,593 ₪	0.8									התאמה לאיפיון המגדלים ולצפיפות
20,165 ₪	1.17									הפחתת מע"מ
16,804 ₪	1.2									הפחתת רווח יזמי
8,000 ₪										עלות הקמה
8,804 ₪										יתרה לקרקע
9,000 ₪										ובמעוגל למ"ר פלדלת



**8.2 סיכום נתוני השווי**

שימוש	שווי למ"ר מבונה עיקרי
מגורים	10,000 ₪
תעסוקה	6,875 ₪
מלונאות	6,875 ₪
דיור מוגן	6,875 ₪
מסחר	15,400 ₪

**הערות:**



- 1) שווי למ"ר קרקע מבונה למגורים מגלם ממ"ד (100 מ"ר/112 מ"ר) X 9,000 ₪ = 10,080 ₪ מגלם ממ"ד, ובמעוגל 10,000 ₪).
- 2) שווי למ"ר קרקע מבונה לתעסוקה מגלם העמסת שטחי שירות של 1.25.
- 3) שווי למ"ר קרקע מבונה למסחר מגלם העמסת שטחי שירות של 1.1.

**8.3 מקדמי התאמה – טבלת הקצאות למתחם א'**

שטחי מסחר במגרשי מסחר ותעסוקה בני 2 קומות  
 הנחת עבודה- שטחי מסחר בקומת הקרקע.  
 שטח הקומה לא יעלה על 75% משטח המגרש  
 השטח העיקרי יהיה בשעור של 90% מהשטח הבנוי והיתרה בשטחי שרות  
 מקדם חשיפה לעורקי תחבורה ראשיים

0.75  
 0.9  
 1.1



**מקדמי התאמה למגורים**

מקדם מגורים ליד מתע"ן  
 מקדם לשווי קרקע יח"ד בבנין עם שימושים מעורבים + מחלף  
 יתרון לגובה בבנין בן 60 קומות  
 קרבה לש.צ.פ.  
 קרבה לש.ב.צ.  
 חזית מסחרית בבנין

0.95  
 0.9  
 1.03  
 1.02  
 0.98  
 0.98

**8.4 הטבלה במתחם א' נערכה באופן שאין בה תשלומי איזון.**



ובאתי על החתום

שאול רוזנברג,  
 שמאי מקרקעין

