

**הערכת שווי זכויות במקרקעין**  
**קרקע ביעוד למגורים**  
**מגרש 2 בחלקה 16 בגוש 10123**  
**פרדס חנה**

**1. מטרת חוות הדעת**

לבקשת מר אורן קוך - מנהל נכסים ופרוייקטים באוניברסיטת בר אילן (להלן: "המזמינה"), מוגשת בזאת חוות דעתי המקצועית שמאית לקרקע הידועה כמגרש 2 בחלקה 16 בגוש 10123 (להלן: "הנכס" ו/או "המגרש") זאת לצורך אומדן "שווי השוק" של זכויות הבעלות בנכס שבנדון.

שווי הנכס יחושב במדדי שוק חופשי. דהיינו, במכירה של מוכר מרצון לקונה מרצון, ללא אילוצי זמן למכירת הנכס במימוש מהיר, ובהנחות כי הנכס ריק, פנוי וחופשי מכל חוב, שעבוד או זכויות לצד ג', הכל כמפורט להלן.

**2. המועד הקובע**

המועד הקובע הינו 31/10/2021 - יום עריכת חוות הדעת.

**3. ביקור בנכס**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך בתאריך 22/10/2021,

#### 4. פרטי הנכס

מהות הנכס:	קרקע ריקה ביעוד למגורים
מספר גוש:	10123
מספר חלקה:	16
מגרש <sup>1</sup> :	2
שטח החלקה הרשום:	9,676 מ"ר
שטח המגרש <sup>2</sup> :	620 מ"ר
כתובת עירונית:	רחוב חשמונאים (בעתיד 125), פרדס חנה.

#### 5. תאור הסביבה והנכס

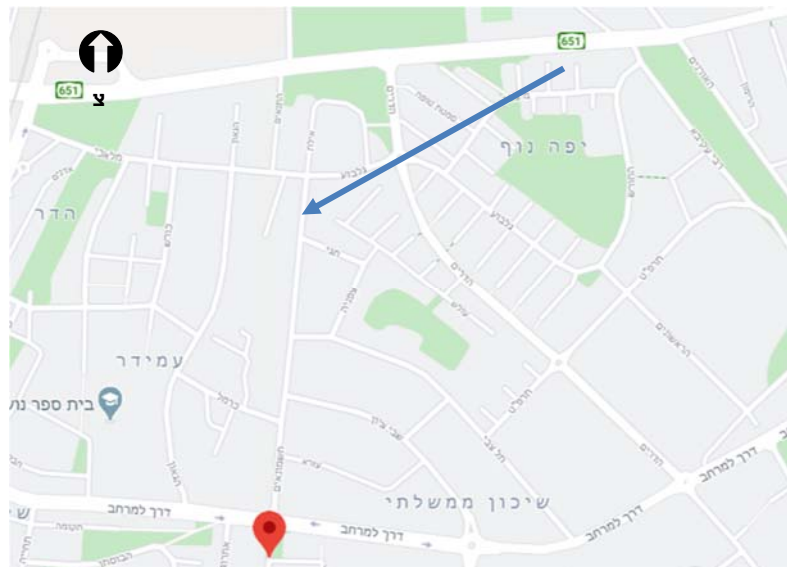
##### 5.1 תאור הסביבה

רחוב החשמונאים בשכונת שיכון ממשלתי במועצה המקומית פרדס חנה – כרכור. השכונה הינה שכונה ותיקה, המאופיינת בבתיים צמודי קרקע, ותיקים וחדשים.

הנכס נשוא השומה ממוקם בצדו המערבי של רחוב החשמונאים. במקטע בו ממוקם הנכס נשוא השומה הרחוב הינו דו סטרי עם מדרכה להולכי רגל.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, מים, ביוב וכיו"ב.

להלן תשריט הסביבה (מיקום הנכס מסומן):



<sup>1</sup> בהתאם לחלוקת המגרשים בתוכנית ש/414 (במו), להלן בפרק 7 לשומה.

<sup>2</sup> עפ"י המפורט בדף מידע תכנוני המופיע באתר המועצה המקומית.

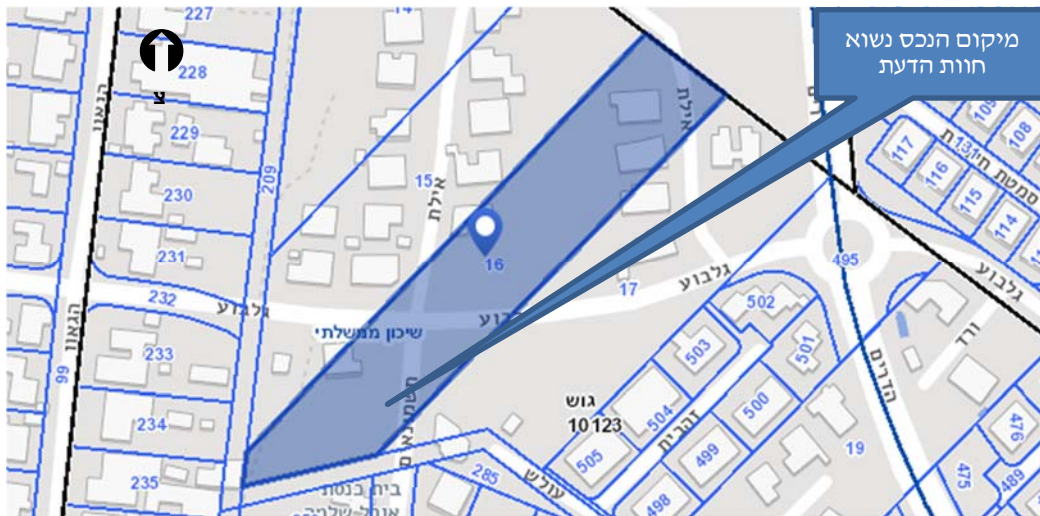
## 5.2 תאור הנכס :

הנכס הינו חלק מחלקה 16 בגוש 10123 ומהווה את מגרש 2 עפ"י תוכנית ש/414 (במ).

המגרש ריק ללא כל בינוי, צורתו רגולרית ריבועית, עם טופוגרפיה מישורית ותלולית אדמה קטנה במרכזו.

שטח המגרש בהתאם לדף המידע שהופק מאתר הועדה הינו 620 מ"ר.

**להלן תרשים החלקה (מיקום החלקה תחום, מיקום הנכס מסומן)<sup>3</sup>:**



### גבולות המגרש :

**צפון** - בית מגורים צמוד קרקע.

**דרום** - קרקע ריקה ביעוד למגורים.

**מזרח** - חזית לרחוב חשמונאים מעברו בית כנסת.

**מערב** - מגרש ריק ביעוד שטח ציבור פתוח.

<sup>3</sup> מקור- אתר המפות הממשלתי ואתר המועצה המקומית

תצלומי אוויר של והמגרש (מיקום הנכס מסומן):<sup>4</sup>



<sup>4</sup> מקור- אתר המפות הממשלתי ואתר המועצה המקומית



תמונות מייצגות מהנכס:



## 6. המצב המשפטי<sup>5</sup>

### 6.1 נסח רישום מקרקעין<sup>6</sup>

להלן תמצית פרטי המידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה, אשר הופק מאתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 26/10/2021:

גוש :	10123
חלקה :	16
שטח חלקה רשום :	9,676 מ"ר
סיווג הזכות :	בעלות
<u>הבעלים :</u>	<u>חלק בנכס<sup>7</sup> :</u>
אוניברסיטת בר אילן	4413/19352

### הערות הח"מ :

- כעולה מהרישום בנסח על החלקה רשומות הערות אזהרה על הפקעות של חלקים מהחלקה.
- על פי תכנית בנין עיר מספר ש/414 (במ) חולקה החלקה למגרשים. למזמינה הוקצה בין היתר מגרש המסומן בתכנית בנין עיר כמגרש 2 ומופיע באתר ה GIS העירוני כמגרש מס' 10123\_2462.
- יוער כי טרם אושרה תכנית חלוקה והמגרש לא נרשם כיחידה נפרדת בלשכת רשום המקרקעין.

<sup>5</sup> אין בתיאור המצב המשפטי כדי להוות חוות דעת משפטית. הח"מ אינו משפטן ואלו הנתונים המשפטיים שהוצגו בפניי לצורך הכנת השומה. במידה וקיימים מסמכים שלא הובאו לידיעת הח"מ, ייתכן ויהיה בהם כדי לשנות את השומה.

<sup>6</sup> מצורף כנספח לשומה.

<sup>7</sup> מוצגים החלקים הרלוונטיים לשומה.

7. להלן רשימות התוכניות החלות על הנכס להצגת המצב התכנוני<sup>8</sup>:

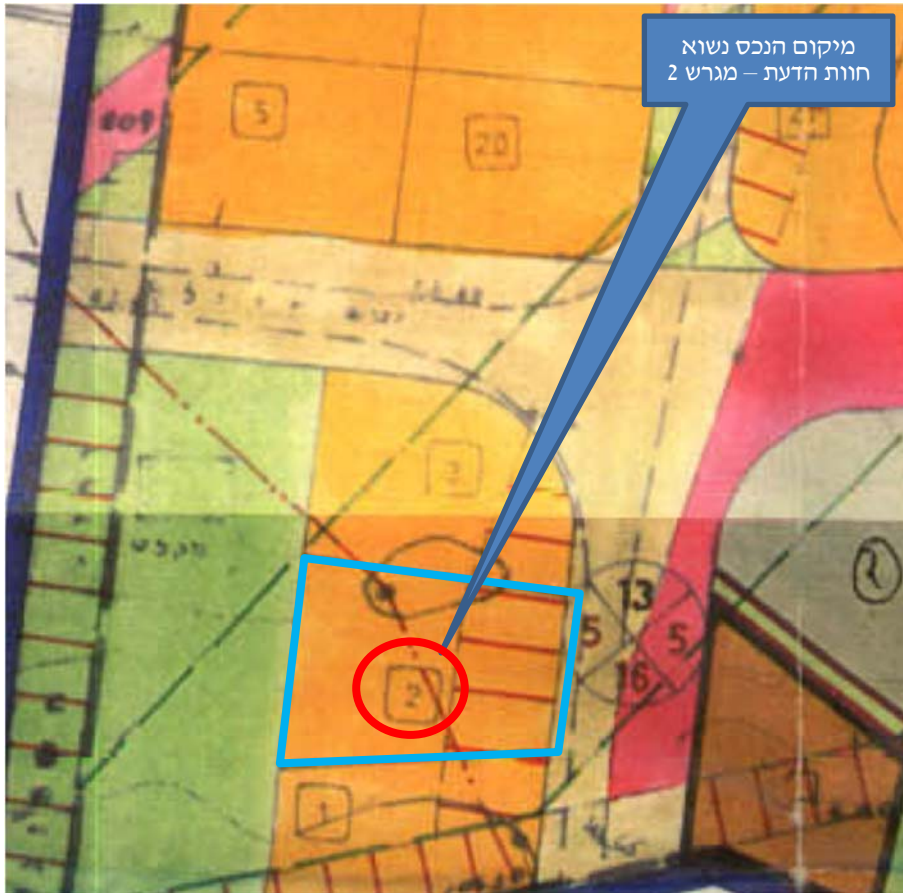
ישוב	תכנית	פורסם לתוקף	מהות
פרדס חנה כרכור	353-0138586	15/08/2017	פרדס חנה כרכור - תכנית מתאר כוללת
פרדס חנה כרכור	ש/מק/960/1	04/12/2000	הקטנת גודל מגרש מינימלי ב- 5% בלי תוספות בזכויות הבניה המותרות ושינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב ארכיטקטוני.
שומרון - מחוז חיפה	ש/מק/950	21/11/2000	הקמת מחסנים דירתיים
פרדס חנה כרכור	ש/414/במ	11/05/1995	שכונת יפה נוף פרדס חנה
פרדס חנה כרכור	ש/1	22/12/1966	מתאר פרדס חנה
מחוז חיפה	ג/400	10/01/1963	

7.1 תכנית שכונת יפה נוף פרדס חנה מס' ש/414 (במ). פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים 4303 מיום 11/05/1995:  
להלן עיקרי זכויות הבניה עפ"י המפורט בתוכנית:

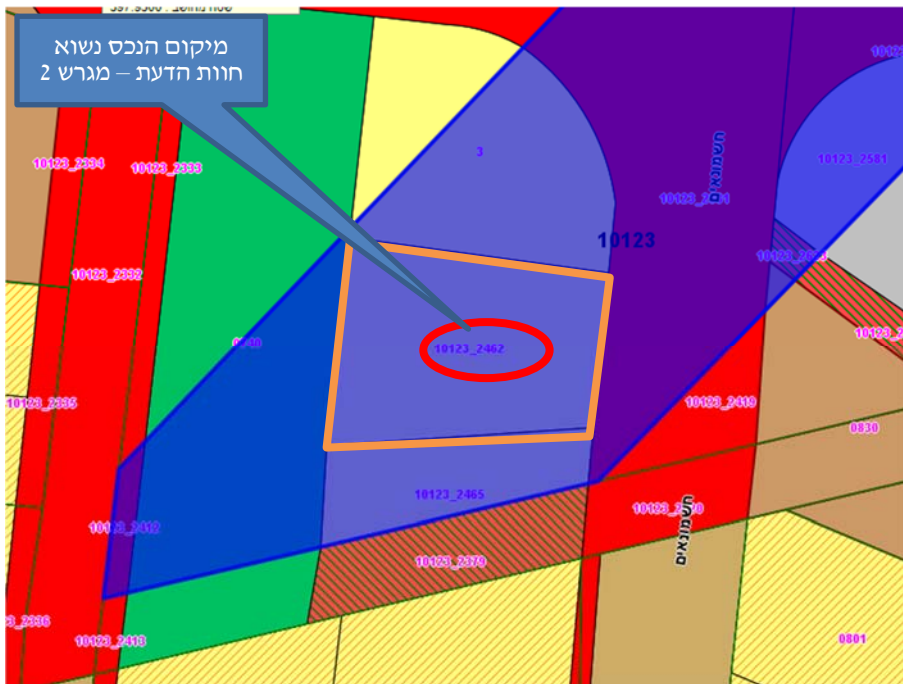
<p>18.6 מרתפים - מרתף יהיה כמוגדר בחוק התכנון והבניה. תותר הגבהת קומת הקרקע בתחום שמעל המרתף עד 1.20 מ' מעל המפלס <math>\pm 0.00</math> של הבנין כמוגדר לעיל. במקרה הגבהה מעל 1.20 + תיחשב קומת המרתף במנין הקומות המותר. בכל מקרה יחשב שטח המרתף בסך שטח הבניה מותר. כמו כן יישמר הגובה המירבי של הבנין כמצויין בסעיף 18.5 לעיל.</p>
<p>18.7 שטח הבניה המותר-</p> <p>א. סה"כ שטח הבניה ברוטו המותר בכל הקומות והמפלסים הישירים כולל מרתפים ועליות גג גם יחד ומרפסות מקורות יהיה 36% מגוריס + 5% מבני עזר משטח המגרש, וזאת ללא חריגה כל שהיא מקווי הבנין.</p> <p>ב. בחישוב שטח הבניה יכללו כל השטחים המבונים בכל המפלסים, כולל כל השטחים המקורים, מרפסות מקורות, מבני עזר, מרתפים, חניה מקורה.</p> <p>ג. במקרה בית, זו משפחתי על שני מגרשים סמוכים, תתאפשר בניה על גבול משותף כאשר אחוזי הבנין יחושבו עפ"י כל מגרש בנפרד.</p> <p>ד. בשטח הבניה לא יכללו:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>קומת עמודים שגובהה פחות מ-2.20 מ' (שהוא הגובה המינימלי הנדרש עפ"י תקנות התכנון והבניה) קומה נמוכה זו תחשב כמסד ובמקרה זה תהיה חייבת להיות סגורה מסביב בקירות ללא כל אפשרות גישה.</li> <li>מקלט תקני מינימלי לפי הוראות הג"א.</li> <li>מרפסות שאינן מקורות בכל גובה שהוא ובתנאי שגובה המעקה לא יעלה על 1.10 מ' מפני הרצוף במרפסת.</li> <li>כרכובים ארכיטקטוניים ואלמנטי הצללה עד לבליטה מירבית של 0.80 מ' מחזית הבנין.</li> </ol>
<p>18.8 מרווחי בניה - מרווחי הבניה יהיו כמפורט להלן אלא אם סומן אחרת בתשריט:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מרווח בניה קדמי - כמסומן בתשריט.</li> <li>מרווח בניה אחורי - 5.0 מ'.</li> <li>מרווח בניה צדדי 4.0 מ' פרט למגרשים 178, 177, 176 בהם מרווח צדדי 3.0 מ'.</li> <li>יותר מרווח בניה צדדי 0 מ' במגרשים בהם יש הסכמה הדדית.</li> </ol>

<sup>8</sup> המידע המפורט להלן מבוסס בין היתר, על מידע תכנוני ותוכניות בניין עיר ממחלקת ההנדסה בועדה המקומית לתו"ב. המתואר לעיל, הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה של הח"מ, נעשו במועד עריכת השומה, ואינן מחייבות את הועדה המקומית לתו"ב. למען הסר ספק, יובהר כי מידע תכנוני מוסמך וחתום יש לקבל בכתב ממשרדי הועדה.

להלן מקטע רלוונטי מתשריט התוכנית:



תרשים מיקום המגרש עם רקע ייעודי קרקע:





**להלן קטע רלוונטי מתוך תוכנית האיחוד והחלוקה שנערכה ביום 4/9/1989:**

מ צ ב מ ו צ ע		מ ס ג ר ש		מ ס ג ר ש		מ ס ג ר ש		מ ס ג ר ש		מ ס ג ר ש	
ה ש ו י ה מ ו צ ע כ י ח ס	ה ש ו י ה מ ו צ ע כ י ח ס	ה ש ו י ה מ ו צ ע כ י ח ס	ה ש ו י ה מ ו צ ע כ י ח ס	ה ש ו י ה מ ו צ ע כ י ח ס	ה ש ו י ה מ ו צ ע כ י ח ס	ה ש ו י ה מ ו צ ע כ י ח ס	ה ש ו י ה מ ו צ ע כ י ח ס	ה ש ו י ה מ ו צ ע כ י ח ס	ה ש ו י ה מ ו צ ע כ י ח ס	ה ש ו י ה מ ו צ ע כ י ח ס	ה ש ו י ה מ ו צ ע כ י ח ס
ש ו י ה מ ו צ ע כ י ח ס	ש ו י ה מ ו צ ע כ י ח ס	ש ו י ה מ ו צ ע כ י ח ס	ש ו י ה מ ו צ ע כ י ח ס	ש ו י ה מ ו צ ע כ י ח ס	ש ו י ה מ ו צ ע כ י ח ס	ש ו י ה מ ו צ ע כ י ח ס	ש ו י ה מ ו צ ע כ י ח ס	ש ו י ה מ ו צ ע כ י ח ס	ש ו י ה מ ו צ ע כ י ח ס	ש ו י ה מ ו צ ע כ י ח ס	ש ו י ה מ ו צ ע כ י ח ס
ש ו י ה מ ו צ ע כ י ח ס	ש ו י ה מ ו צ ע כ י ח ס	ש ו י ה מ ו צ ע כ י ח ס	ש ו י ה מ ו צ ע כ י ח ס	ש ו י ה מ ו צ ע כ י ח ס	ש ו י ה מ ו צ ע כ י ח ס	ש ו י ה מ ו צ ע כ י ח ס	ש ו י ה מ ו צ ע כ י ח ס	ש ו י ה מ ו צ ע כ י ח ס	ש ו י ה מ ו צ ע כ י ח ס	ש ו י ה מ ו צ ע כ י ח ס	ש ו י ה מ ו צ ע כ י ח ס
0.040794	בשלמות 2,056 19,800	590 585 550	23 1 3	0.040794	16.67%	רבקה בן עמי	9.676 ד'	16	10123		
0.040794	בשלמות 2,056 19,800	585 575 550	24 19 3	0.040794	16.67%	אורי רגב					
0.040794	בשלמות 2,056 19,800	585 575 550	25 19 3	0.040794	16.67%	נפתלי שגור					
0.122384	בשלמות בשלמות בשלמות בשלמות 13,632 19,800	620 580 650 660 550	21 22 34 2 3	0.122384	50%	יהודית ויסברוט					

**הערה:**

בהתאם לרישום בטבלת ההקצאה שטח מגרש 2 הינו 660 מ"ר. יצוין כי בהערות לטבלה נכתב כי: "יתכנו שינויים קטנים בשטח לאור מפת מדידה חדשה לצורכי רישום". יוטעם כי עפ"י הרישום בדף המידע מהועדה, שטח מגרש 2 המחושב הינו 620 מ"ר ולפיכך קבעתי כי שווי המגרש יחשוב לפי שטח של 620 מ"ר.

**7.2 תכנית 353-0138586 פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים 7567 מיום 15/08/2017:**

התכנית מהווה תכנית מתאר כוללנית, אינה כוללת הוראות מפורטות ומכוח התכנית לא ניתן להוציא היתרי בניה.

**מטרות התכנית:**

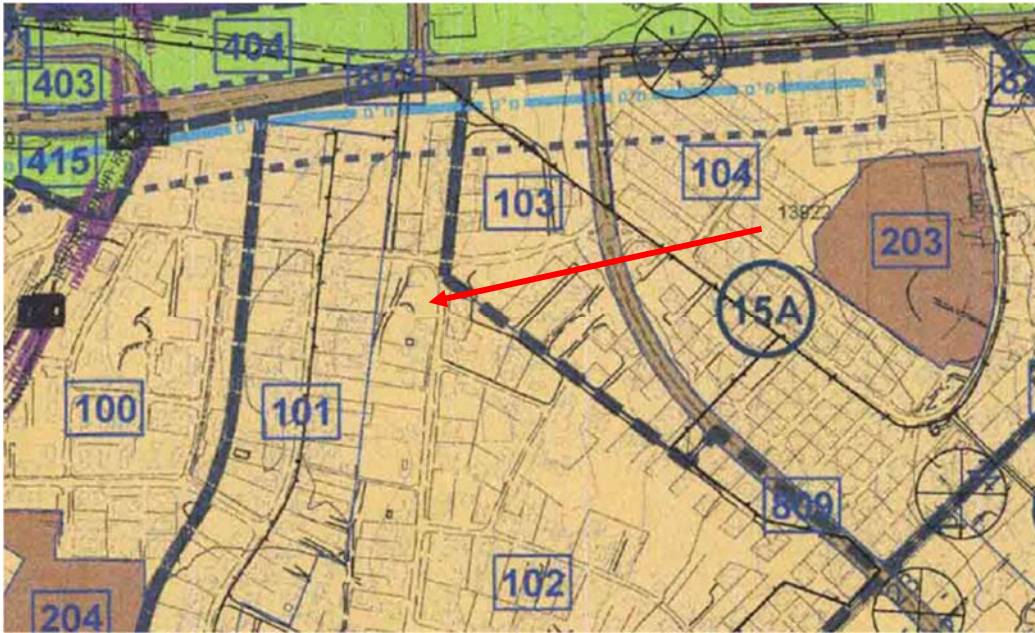
1. הכנת מסגרת תכנונית לכל תחום הישוב לשנת יעד 2030, להכוונת תהליכי התכנון בראייה כוללת אינטגרטיבית, בהתאמה למאפייניו הייחודיים, תוך חיזוק הקשרים התפקודיים בין חלקיה השונים, לרבות בין המרכזים ההיסטוריים של פרדס חנה ושל כרכור.
2. הכוונת התפתחות הדיור לאוכלוסיית יעד של כ- 55,000 נפש, תוך שמירה על אופי הכפרי למחצה של הישוב.

3. יצירת תשתית להתפתחות עוגנים כלכליים, לשם חיזוק כלכלת הישוב.
4. טיפוח ושמירה על רוח המקום, מורשתו התרבותית, מגוון קהילתי ומאפייניו הפיסיים הקשורים לזהותו.
5. חיזוק המרכז ההיסטורי של הישוב כמוקד ראשי לפעילות ציבורית- חברתית-מסחרית.
6. שמירה וטיפוח של המרחב הפתוח, מעטפת השטחים הפתוחים והחקלאיים סביב הישוב, מבנים ואתרים לשימור, צירים ירוקים ושדרות היסטוריות, אתרי טבע ונוף.

### עיקרי הוראות התוכנית:

- קביעת יעוד קרקע וקביעת הוראות, הנחיות וזכויות בנייה, בתחום פרדס חנה כרכור כמפורט להלן:
- א. קביעת יעודי קרקע בתחום התכנית.
  - ב. קביעת שימושים מותרים ביעודי הקרקע.
  - ג. קביעת הוראות וזכויות בניה ליעודי קרקע, ברמה של תכנית כוללנית.
  - ד. קביעת מתחמים לתכנון.
  - ה. קביעת הוראות והנחיות לתכניות מפורטות.
  - ו. קביעת מערכת הדרכים הראשית בישוב, ובכלל זה התוויית דרכים חדשות.
  - ז. קביעת הוראות בנוגע לתשתיות כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, מים, חשמל.
  - ח. קביעת הוראות לשימור מבנים, אתרים ומתחמים היסטוריים, וערכי טבע ונוף.
  - ט. קביעת הנחיות לטיפוח ערכי הנוף, הסביבה והשטחים הפתוחים בישוב.
  - י. קביעת הוראות לפיתוח והתחדשות המרכז ההיסטורי של הישוב.

להלן מקטע רלוונטי מתשריט התוכנית:



**7.3 סיכום המצב התכנוני וזכויות הבניה:**

שטח מגרש לחישוב זכויות:	620 מ"ר
אזור מגורים:	מגורים א'
שטח מגרש מינימלי:	500 מ"ר
מס' יח"ד:	יחידה אחת למגרש של עד 750 מ"ר.
שטח בניה עיקרי כולל:	36% משטח המגרש
מבנה עזר:	5%
מס' קומות:	2 קומות + מרתף ועליית גג
סה"כ שטחי בניה:	36% + 5% למבנה עזר משטח המגרש
קו בניין קדמי:	כפי שסומן בתכנית מתאר או תב"ע קיימת
שטח מחסן דירתי:	6 מ"ר
מקומות חניה:	לפי תקן חניה