

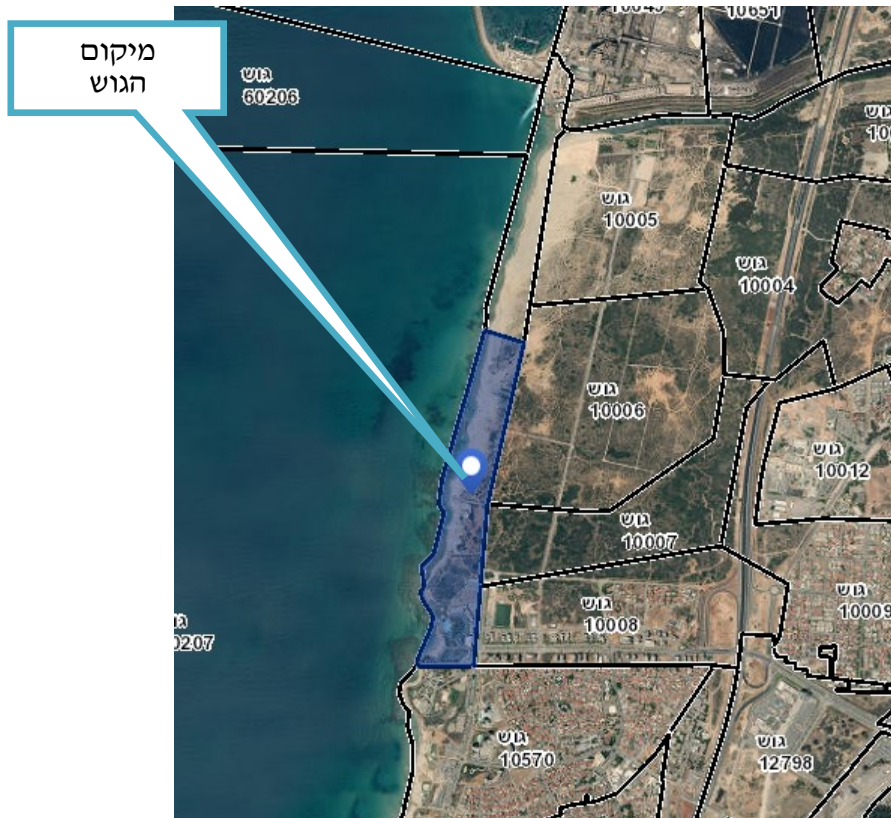


תאריך עברי : כ"א סיון תשפ"ה
תאריך לועזי : 17.06.2025

תמצית שומה לפי תקן 22, מיום

16/01/2025

גוש 10011, חדרה.



אין לקרוא תמצית זו במנותק מחוות הדעת המלאה.



לכבוד

י.ל. גבעות ישראל בע"מ
א.ג.נ.,

תמצית¹ שומה לפי תקן 22, מיום 16/01/2025

גוש 10011, חדרה.

1. נתוני זיהוי:

גוש : 10011.
חלקה : כל החלקות בגוש למעט חלקות 44, 59, 53, 45, 50, 51, 55, 46, 47, 48, 1, 54,
56, 49, 37, 38, 39, 40, 41, 42.
זכויות : בעלות פרטית.

2. מצב תכנוני:

2.1. תכנית מספר חד/2020 מיום 11.5.2014 שפורסמה בי.פ. 6798, לפיה הגוש (למעט חלק מחלקה 26) כלול במתחם תכנון 02. **תכנית מפורטת תוכן למתחם בשלמותו.** המתחם מיועד לשטחי פיתוח, שצ"פ, פארק נחל חדרה, חוף רחצה. הגוש נמצא בתחום של חוף הרחצה. עובדה זו אינה משנה דבר מאחר שכלל השטח של המתחם ייכנס לתכנית של איחוד וחלוקה מחדש.
להלן עקרונות התכנון למתחם מספר 02:

מספר תכנית / מתחם	שטח (דונם) המתחם	שטח נטו (דונם) למטרים יי-אומדן	מס' יחיד (אומדן)	צפיפות נטו יחיד / דונם
מתחם 01 (עיבוי+חד 1212)	729	92 (38+54)	1110 (460+650)	12.0
מתחם 02	2518	670	10000	15.0

2.2. תכנית תמ"א 35 שינוי 1 מיום 7.7.2016 שפורסמה בי.פ. 7229, לפיה הגוש במרקם רצועת חוף/מרקם עירוני.
על פי שינוי 4 לתמ"א 35, צפיפות יחידות הדיור המינימלית הינה 14 יח"ד לדונם נטו (במתחם רגיל).

¹ אין לקרוא תמצית זו במנותק מחוות הדעת המלאה.



2.3. תכניות נוספות :

תכנית 302-0340539 – רובע הים חדרה. התכנית נדחתה בשל אי מילוי תנאים. כפי שנמסר מהועדה המקומית חדרה ישנה תכנית בהכנה, בשלבים מתקדמים מאוד, שעומדת לפני הגשה/קליטה. על פי תכנית 302-0340539 הנתונים הכמותיים הם אלה :

- יחידות דיור : 10,008 (מתוכן 2,036 יחידות קטנות). על פי מידע אשר הובא לידיעתי, מספר יחידות הדיור אמור להיות 11,250 (ראה גם ציטוט מדברי ראש העיר צביקה גנדלמן, לגבי "רובע הים", המצוטט כאן מטה).
- שטח ממוצע יחידת דיור : 114 מ"ר.
- מסחר : 89,980 מ"ר.
- תעסוקה : 29,440 מ"ר.
- חדרי מלון : 1,400, בשטח ממוצע של 64 מ"ר.
- הפרשות לשימושים ציבוריים כ- 70%.
- צפיפות ממוצעת : כ- 18.3 יח"ד לדונם נטו.

כ- 26% מהתכנית נכנסים כשטח ירוק. על פי בדיקותיי, מחיר השטח הירוק מהווה כ- 62% ממחיר השטח שנכנס לתכנית כשטח למגורים². לפי הנתונים האלה התמורה לשטח "צהוב" הינה בצפיפות לדונם ברוטו של כ- 6 יח"ד. התמורה לשטח "ירוק" כ- 4 יח"ד לדונם ברוטו.

החלקות ה"צהובות" לפיכך הינם 3 – 30. יתר החלקות בגוש הינם "ירוקות".
הערה: רק חלקי חלקות מופיעים כ"מגורים", אך מהווים את רוב שטחי החלקות.

² לפי בעסקאות משנת 2024. הגוש ביעוד לשצ"פ ("ירוק") על פי חד/35 משנת 1941. יחד עם זאת בתכנית חד/2020 חלק ממנו מופיע כשטח למגורים ("צהוב"), בכניסה לתכנית (מצב תכנוני קודם לתכנית).



3. להלן עקרונות הפרוגרמה התכנונית, מבוססת ההנחה:

- ייעוד קרקע עתידי : מגורים, מסחר ותעסוקה, במסגרת איחוד וחלוקה מחדש.
- שיעור הפרשה לצרכי ציבור : 70%.
- צפיפות ממוצעת : 18.3 יחידות לדונם נטו לכלל התכנית.
- שטח דירה : 114 מ"ר עיקרי + 24 מ"ר נוספים³.
- צפי לאישור התכנית המפורטת : כ – 4-5 שנים⁴.

הערת הח"מ:

הפרוגרמה תואמת חלקית את התכנון הקיים והתכנון בתהליך על המקרקעין, עד כמה שהוא ידוע בעת הזו. קיימת סבירות למימוש. יחד עם זאת הפרוגרמה אינה מחייבת את מוסדות התכנון. כאמור עיריית חדרה הינה היוזמת של התכנית וסביר כי תכנון זה יצא לפועל. ייתכנו שינויים בתכנון גם לפני ההפקדה וגם לאחריה. חוות דעת זו מתבססת על התכנית בתהליך (ככל שידוע נכון להיום).

4. נתונים ותחשיב השווי:

4.1. תחשיב שווי הקרקע אשר בכניסה מהווה שטח "צהוב" לפי חד/2020 (חלקי חלקות 3 עד 30 בגוש),

על פי פרוגרמה מבוססת הנחה:

ש"ח	26,692	שווי ממוצע למ"ר
ש"ח	23,211	בניכוי ייזמות 15%
ש"ח	8,500	ע. בנייה
ש"ח	14,711	שווי מ"ר קרקע מבונה
ש"ח	1,900,000	שווי קרקע בדירת 138 מ"ר
	6	כמות יח"ד לדונם ברוטו לאחר הפרשות
ש"ח	11,400,000	שווי דונם קרקע
ש"ח	3,070,000	היטל השבחה צפוי
ש"ח	1,020,000	עבודות פיתוח ותכנון
ש"ח	7,310,000	יתרה לדונם
ש"ח	4,750,998	דחייה ל- 5 שנים בהיוון של 9%
ש"ח	4,800,000	דונם ברוטו מהוון במעוגל
ש"ח	800,000	שווי קרקע ליח"ד מהוון במעוגל

³ מרפסת מקורה + ממ"ד.

⁴ התכנית בעבודה. יוזם התכנית עיריית חדרה.



4.2. תחשיב שווי הקרקע אשר בכניסה מהווה שטח "ירוק" לפי חד/2020 (למעט חלקי חלקות 3 עד 30

בגוש), על פי פרוגרמה מבוססת הנחה:

ש"ח	26,692	שווי ממוצע למ"ר
ש"ח	23,211	בניכוי ייזמות 15%
ש"ח	8,500	ע. בנייה
ש"ח	14,711	שווי מ"ר קרקע מבונה
ש"ח	1,900,000	שווי קרקע בדירת 138 מ"ר
	4	כמות יח"ד לדונם ברוטו לאחר הפרשות
ש"ח	7,600,000	שווי דונם קרקע
ש"ח	2,050,000	היטל השבחה צפוי
ש"ח	680,000	עבודות פיתוח ותכנון
ש"ח	4,870,000	יתרה לדונם
ש"ח	3,165,166	דחייה ל- 5 שנים בהיוון של 9%
ש"ח	3,200,000	דונם ברוטו מהוון במעוגל
ש"ח	800,000	שווי קרקע ליח"ד מהוון במעוגל



5. סיכום חוות הדעת:

בהתחשב במיקום הנכס, גודלו ויתר נתוני הנכס הרלוונטיים כמפורט לעיל, בהסתמך על הפרוגרמה התכנונית, הגעתי לכלל מסקנה כי סביר לאמוד את שווי הזכויות בו לדונם אחד, כאשר הוא פנוי, חופשי מכל שעבוד ו/או התחייבות לצד כלשהו, לתאריך הקובע כדלקמן:

שווי קרקע "מבוסס הנחה":
דונם קרקע – קרקע למגורים בכניסה לתכנית ("צהובה"):
4,800,000 ₪ (ארבעה מיליון ושמונה מאות אלף ₪) לדונם.

דונם קרקע – קרקע לשצ"פ בכניסה לתכנית ("ירוקה"):
3,200,000 ₪ (שלושה מיליון ומאתיים אלף ₪) לדונם.

השווי לעיל המהווה שוויה ההיפותטי של הקרקע כמהוונת להיום, על פי הפרוגרמה ובהנחה שהפרוגרמה תאושר. שווי זה הינו לאחר הפחתת היטל השבחה צפוי, הוצאות פיתוח והוצאות תכנון.

על פי עסקאות מדווחות, קרקע "ירוקה" נמכרת במחיר ממוצע של כ- 2,000 ₪ למ"ר לעומת קרקע "צהובה" אשר נמכרת במחיר של כ- 3,200 ₪ למ"ר.

שווי קרקע ליחידת דיור של 138 מ"ר הינו בגבולות 1,900,000 ₪ (מיליון תשע מאות אלף ₪) – כאשר הקרקע זמינה לבניה⁵.
השווי המהוון ליח"ד כנ"ל (לאחר הורדת הוצאות משוערות) הינו כ- 800,000 ₪.

הריני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה. הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו 1966 ועל פי מיטב ניסיוני והידע המקצועי שלי. שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתו בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי, כאמור. חוות דעת זו אינה מיועדת לקביעת שווי שוק של המקרקעין ולא ניתן לעשות בה שימוש בכל ערכאה משפטית או ועדת ערר. הנני מצהיר כי אין לי כל עניין ונגיעה לנשוא שומה זו, וכי ביצעתי אותה על פי המידע שהועמד לרשותי ועל פי שיקולי ושיפוטי המקצועי.

שווי קרקע "מבוסס הנחה" הינו שווי היפותטי ולכן אינו משקף את שווי הנכחי של הקרקע.



בכבוד רב

ראובן מאירוביץ
שמאי מקרקעין

⁵ כולל עלויות פיתוח.