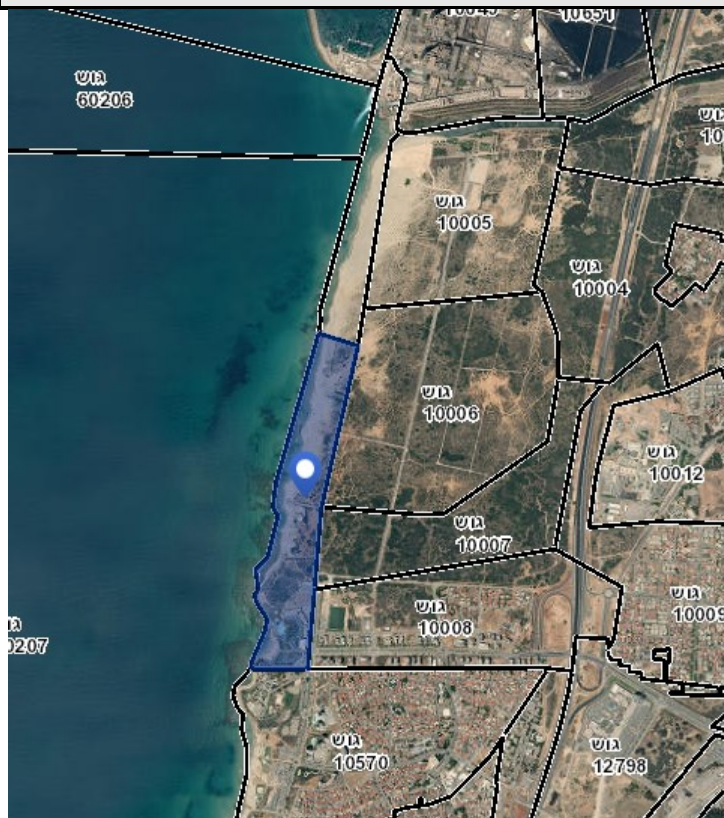




Date: 16.01.2025

**Résumé de l'Evaluation selon la norme 22,  
Estimation de la valeur foncière basée sur  
suppositions, datée 16/01/2025  
Bloc 10011, Hadera**



**Ce résumé ne doit pas être lu indépendamment de l'avis complet.**



Honneur  
Y. L. Collines d'Israël Ltée  
Monsieur, Madame.

**Résumé de l'évaluation selon la norme 22,  
Évaluation foncière basée sur des hypothèses, datée du 16/01/2025  
Bloc 10011, Hadera**

1. **Objectif de l'évaluation:** Evaluation selon la norme 22, estimation de la valeur foncière basée sur suppositions.

2. **Données d'Identification**

Bloc : 10011

Parcelle : Toutes les parcelles du bloc sauf les parcelles 44, 59, 53, 45, 50, 51, 55, 46, 47, 48, 1, 54, 56, 57, 49, 37, 38, 39, 40,, 41, 42.

Droits : Propriété privée.

3. **Visite de la propriété**

Examination de photo aérien daté du 24.6.2023.

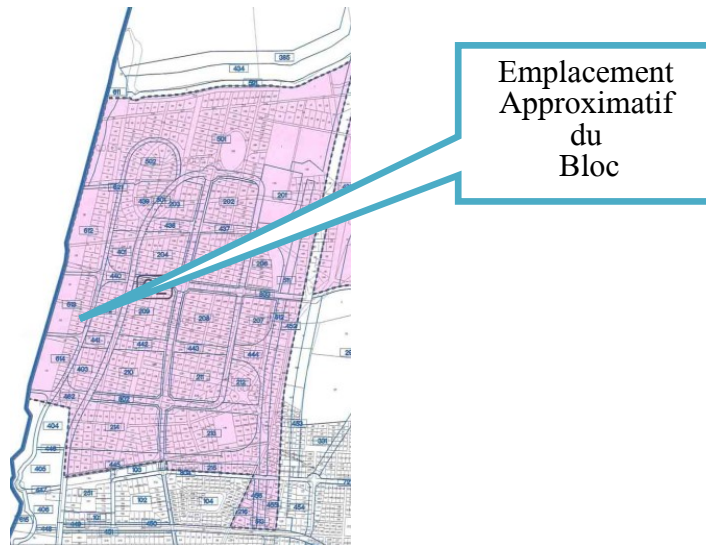
4. **Date de l'évaluation**

La date de l'évaluation est le jour de sa rédaction.



## 5. Etat de Planification

5.1. Plan numéro HD/ 2020 du 11.5.2014 publié en journal officiel 6798, selon lequel le bloc (à l'exclusion des parcelles qui de toute manière ne font pas partie de cette évaluation) est inclus dans le complexe de planification 02.



Voici les principes de planification du Complexe 02:

Superficie en dounam du complexe: 2,518

Superficie nette (dounam) pour le résidentiel (estimation): 670

Nombre d'unités de logement (estimation): 10,000

Densité nette de logements par dounam: 15.0

Il faudra un plan détaillé du complexe dans son intégralité.

Surfaces principales pour différentes utilisations du sol:

Résidences: 1,220,000 m<sup>2</sup> (calculé sur la base d'une superficie moyenne de 110 m<sup>2</sup> par logement + 12 m<sup>2</sup> balcon couvert)

Commerce et Bureaux: commerce de quartier de 17,500 m<sup>2</sup> et 52,500 m<sup>2</sup> commerce à l'échelle de la ville.



Ci-dessous fait partie du schéma du plan:



Le complexe est destiné aux zones de développement, aux espaces publics ouverts, au parc de la rivière Hadera, à la plage de baignade. Le bloc se trouve dans la zone de la plage de baignade. Cela ne change rien puisque toute la zone du complexe entrera dans un plan d'unification et de redistribution.

5.2. Plan national 35 changement 1 du 7.7.2016 publié en journal officiel 7229, stipule entre autres:

Le bloc se trouve dans la texture d'une bande côtière / texture urbaine.

Ci-dessous fait partie du schéma du plan:





Selon le changement 4 au plan 35, la densité minimale d'unités d'habitation est de 14 unités par dounam net (dans un complexe normal).

### 5.3. Autres plans:

Programme 302-0340539-District maritime de Hadera. Le plan a été rejeté pour non-respect des conditions. Selon les rapports du Comité local de Hadera, il existe un plan en préparation, à des stades très avancés, c'est-à-dire avant la soumission/réception.

Selon le programme 302-0340539, les données quantitatives sont les suivantes:

- Logements : 10,008 (don't 2,036 des petites). Selon les informations portées à ma connaissance, le nombre de logements devrait être de 11,250.
- Superficie moyenne du logement: 114 m<sup>2</sup>.
- Commerce : 89,980 m<sup>2</sup>.
- Emploi/bureaux : 29,440 m<sup>2</sup>.
- Chambres d'hôtel : 1,400 , avec une superficie moyenne de 64 mètres carrés.
- Les espaces pour utilisation publique du complexe : 70%.
- Densité moyenne : 18.3 unités de logement par dounam net.

Environ 26% a l'entrée du plan est consacré aux espaces verts. Selon mon analyse, le prix actuels des espaces verts originaux représente environ 62% du prix dans la zone qui va entrer dans le plan en tant que zone résidentielle ("jaune") .

Selon ces chiffres, la contrepartie pour une zone "jaune" est dans une densité par dounam brut d'environ 6 logements. La contrepartie pour un terrain "vert" est d'environ 4 logements par dounam brut.

**HD/2020 Etat Statutaire d'avant**



**HD/35 - 1941**





D'après HD/35 toutes les parcelles du bloc sont "vertes". D'après HD/2020 une partie des parcelles sont "jaunes".

**Les parcelles " jaunes " sont donc 3-30. Les autres parcelles du bloc sont " vertes".**

**Note : Seulement une partie de ces parcelles apparaissent come résidentielles au depart, mais ça represente la plupart de leur surface.**

6. Voici les principes du programme de planification, basés sur hypothèses:

- Future désignation foncière: Résidentielle, commerciale et d'emploi, dans le cadre de l'unification et de la redistribution.
- Espace pour utilisation publique: 70%.
- Densité moyenne: 18,3 unités par dounam net, pour l'ensemble du plan .
- Droit à la construction: 114 m<sup>2</sup> principaux + 24 m<sup>2</sup> supplémentaires (service).
- Approbation prévue du plan détaillé: environ 4 à 5 ans

La Note:

Le programme est partiellement conforme au plans existants (statutaires) et au processus de planification, pour autant que l'on sache à l'heure actuelle. Le programme n'est pas contraignant pour les institutions de planification.

La municipalité de Hadera est l'initiateur du plan et il est probable que ce plan sera mis en œuvre. Cependant, il peut y avoir des changements dans la planification avant et après sa soumission. Cet avis est basé sur le plan en cours (pour autant que l'on sache à ce jour).



## 7. Résumé de l'Évaluation:

Compte tenu de l'emplacement de la propriété, de sa taille et des autres données pertinentes sur la propriété énoncées ci-dessus, sur la base du programme de planification hypothétique, je suis arrivé à la conclusion qu'il est raisonnable d'estimer la valeur des droits sur celle-ci, par dounam, lorsqu'elle est disponible, libre de tout privilège et / ou obligation envers toute partie, à:

**Valeur foncière "basée sur hypothèses":<sup>1</sup>**

**Dounam de terrain - Terrain résidentiel à l'entrée du plan ("Jaune" - parcelles 3 à 30): 4,800,000 shekels (quatre millions et huit cent mille shekels) par dounam.**

**Dounams de terrain - Terrain pour espace ouvert à l'entrée du plan ("Vert"):**  
**3,200,000 shekels (trois millions et deux cent mille shekels) par dounam.**

Ce qui précède est la valeur hypothétique du terrain à ce jour, selon le programme et en supposant que le programme sera approuvé. Cette valeur est après la réduction des taxes d'amélioration projetés, des frais de développement et des frais de planification.

La valeur du terrain par unité de logement de 138 mètres carrés se situe dans les limites de 1,900,000 NIS – (million neuf cent mille de NIS) - lorsque le terrain est disponible pour la construction.

La valeur capitalisée de la même unité (après déduction des dépenses estimées) est d'environ 800,000 shekels.

Je déclare que je n'ai aucun intérêt personnel dans le sujet de l'évaluation, du titulaire des droits sur celui-ci ou d'ordonneur de l'évaluation.

Le rapport a été redacté conformément au Règlement sur les évaluateurs fonciers (éthique professionnelle), 1966 et au meilleur de mon expérience et de mes connaissances professionnelles. Cette évaluation a été préparée uniquement pour son ordonneur et a ses fins. Elle ne remplace pas un avis juridique et ne doit pas être utilisée à d'autres fins. L'utilisation de l'évaluation est interdite par tout tiers qui n'est pas l'ordonneur et l'héritier de l'évaluation ne sera pas responsable de toute confiance, comme indiqué. Cet avis n'a pas pour but de déterminer la valeur marchande du terrain et ne peut pas être utilisé devant aucun tribunal ou comité d'appel.

Je déclare que je n'ai aucun intérêt au sujet de cette évaluation, et que je l'ai réalisée selon les informations dont je dispose et selon mes considérations et jugements professionnels.

**Une valeur foncière "hypothétique" ne reflète pas la valeur actuelle du terrain.**

Avec respect

Reuven Meirovich  
Expert immobilier



Toutes les valeurs contiennent TVA.<sup>1</sup>