

בס"ד

אבנר גרון, M.A.
שמאי מקרקעין, כלכלן, יועץ נדל"ן
בניין כלל, משרד 845, רחוב יפו 97 ירושלים
טל. 026249370 נייד 0528574178 פקס. 026241721
mgaron@netvision.net.il

חוות דעת שמאית
הערכת שווי קרקע מותנה ציפיה לתכנון עתידי
תקן 22 שמאי ממשלתי ראשי
שטח לתכנון עתידי של שכונת מגורים,
ליד שכונת עין הים
גוש 10575 חלקה 4
(חלק אקוויוולנטי של 250 מ"ר מתוך החלקה)

ירושלים כה' בכסלו תשפ"ה
26 בדצמבר 2024
ש.מ. 476/2024

לכבוד
סילבר-ראדו בע"מ ח.פ. 513841023
עו"ד דניאל ש. אטיאס – גל-און
תל אביב

מכובדי,

הנדון : הערכת שווי קרקע מותנה ציפיה לתכנון עתידי (תקן 22 שמאי ממשלתי ראשי), שטח לתכנון עתידי של שכונת מגורים, ליד שכונת עין הים, גוש 10575 חלקה 4 (חלק אקוויולנטי 250 מ"ר מתוך החלקה)

התבקשתי על ידי מזמין השומה, להעריך את שווי זכויות הבעלות בשטח אקוויולנטי של 250 מ"ר, במקרקעין שבנדון כפנויים מכל מחזיק, אדם וחפץ במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון. ביקרתי באזור הנכס ביום חמישי יח' בכסלו תשפ"ה (19 בדצמבר 2024) ולהלן הערכתי:

ואלה פרטי השכלתי :

2001 – M.A. מימון בינלאומי, שלוחת אוניברסיטת טורו קולג' – ניו-יורק, בירושלים.
2000 – רישום בפנקס שמאי המקרקעין, רישיון מס' 838.
1996 – ניהול נכסים ושמאות מקרקעין – המכללה למנהל בירושלים.
1983 – 1985 B.A. במנהל עסקים, מימון, אוניברסיטת טאוסון סטייט, בולטימור מרילנד, ארה"ב.
1982-1983 כלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת קלרק, ווסטר, מסצ'וסטס, ארה"ב.
ספטמבר 1975 – יולי 1978 – ביה"ס ליד האוניברסיטה בירושלים.
ספטמבר 1974 – יולי 1975 – ביה"ס התיכון האמריקאי בהאג.

ואלה פרטי ניסיוני :

2007–2024 שמאי מקרקעין בעל משרד פרטי.
2002 – 2007 מרכז נכסי הדיור הממשלתי בחשב הכללי באוצר. ניהול הנכסים שבבעלות הדיור הממשלתי.
1990-2001 מנהל חברת הימנותא בע"מ חברת בת של קק"ל העוסקת בניהול נדל"ן, בנוי וקרקעות בהיקף גדול.
1988-1989 עורך חוזים בבנק ירושלים למשכנתאות
1987-1988 חשב מס בקרנות צדקה בסטייט סטריט בנק, בוסטון, מסצ'וסטס, ארה"ב
1986-1987 סגן מנהל אגף הגבייה, בנק אוף בוסטון, בוסטון מסצ'וסטס
2005-2007 שירות מילואים באגף התקציבים של פיקוד העורף, כולל עריכת שומות מקרקעין ותוכניות עבודה אסטרטגיות למקרקעין בשימוש פיקוד העורף.

1. זיהוי הנכס :

הנכס נשוא השומה הוא קרקע פנויה הנמצאת בדרום העיר חדרה, מזרחית לכביש 2 ומערבית לכביש 4. האזור מהווה מתחם של קרקעות (מתחם 08 על פי תכנית חד/2020). החלקה ידועה כגוש 10575 חלקה 4. על פי העתק רישום מפנקס הזכויות, לשכת רישום מקרקעין חיפה. שטח החלקה 40,233 מ"ר.

2. המועד הקובע להערכה :

יום הכנת חוות הדעת 26.12.2024. תוקף חוות הדעת שנה. לאחר מכן מומלץ להזמין עדכון.

3. מקורות המידע שעמדו לרשות מעריך השווי :

- א. מידע תכנוני מאתר עיריית חדרה ומאתר רמ"י.
- ב. נסח טאבו צפייה מהאינטרנט מיום 24.12.2024 מפנקס הזכויות בלשכת רישום מקרקעין בחיפה.
- ג. מפה של האזור ותצלומי אוויר מאתר החברה למיפוי ישראל בע"מ
- ה. מחירי השוואה שאספתי ממס שבח ומקורות נוספים.
- ו. מכתב גב' רננה ירדני מתכנתת ערים ושמאית מיום 11.12.2024. בנוסף מצגת פארק השרון מיום 18.11.2024 מהאדריכלית רננה ירדני.

4. תיאור הסביבה:

חֲדָרָה עיר במחוז הצפון דרומית לחיפה וצפונית לנתניה. שוכנת לחוף הים. נוסדה כמושב על ידי אנשי העלייה הראשונה ב-1891, והוכרזה כעיר בשנת 1952. מקור השם חדרה בערבית (תעתיק מדויק: אל-ח'ִדְרָה, "הירקרקה"), על שם הירוקת שבביצות. בשנים 1880–1882, בעקבות פרעות הדמים ברוסיה "סופות בנגב", התארגנה תנועת "חובבי ציון" במטרה לרכוש אדמות להתיישבות בארץ ישראל. אדמות חדרה נקנו עבור נציגי אגודות "חובבי ציון" מליטא (האחת מאלקסוט שבקובנה השנייה מריגה השלישית מוילנה). משלחת של חמישה שליחים מטעם אגודות אלה, שיצאו לקנות אדמות בארץ ישראל, קנו בהמלצתו ובתיווכו של יהושע חנקין את אדמות חדרה בשנת 1890, מהאפנדי סלים ח'ורי שהקרקע הייתה בבעלותו. היקף הרכישה היה 30,000 דונם. זוהי רכישת הקרקע הגדולה ביותר להתיישבות בארץ עד אז. חנקין התחייב לייבש את כל הביצות שבאדמות אלה והוחלט שהכסף עבור הקרקעות וגם שטרי הבעלות על הקרקע (קושאנים) יופקדו עד הייבוש בידי זאב טיומקין. חנקין לא עמד בדיבורו, ובכל זאת, קבל ממנו הן את הכסף והן את הקושאנים. לבסוף, לאחר משא ומתן עם הרב משה מרדכי אפשטיין, שהיה נציגן של אגודות אלה, העביר חנקין את רוב הקרקעות לרב אפשטיין, אך הותיר לעצמו חלק מן האדמות. בט"ו בשבט ה'תרנ"א (1891) עלו התושבים לקרקע, היו אלה עולים מהערים ריגה, וילנה וקובנה. המתיישבים גרו תחילה בחאן שהיה בשטח היישוב וקיים עד היום בשטח העיר כאתר מורשת היסטורית של ההתיישבות במקום. בעיר פועל המרכז הרפואי הלל יפה על שם ד"ר הלל יפה, אחד מחלוצי הרפואה בארץ ישראל. בית החולים משמש את חדרה ואת היישובים הסמוכים (פרדס חנה, קיסריה, זכרון יעקב, בקה אל-ע'רביה ועוד). כיום יש בחדרה מבני תעשייה רבים (בהם מפעלי נייר חדרה ומפעל הצמיגים "אליאנס") וכן נמצאת בה תחנת הכוח אורות רבין, שהיא תחנת הכוח הגדולה בישראל. בשנת 2017

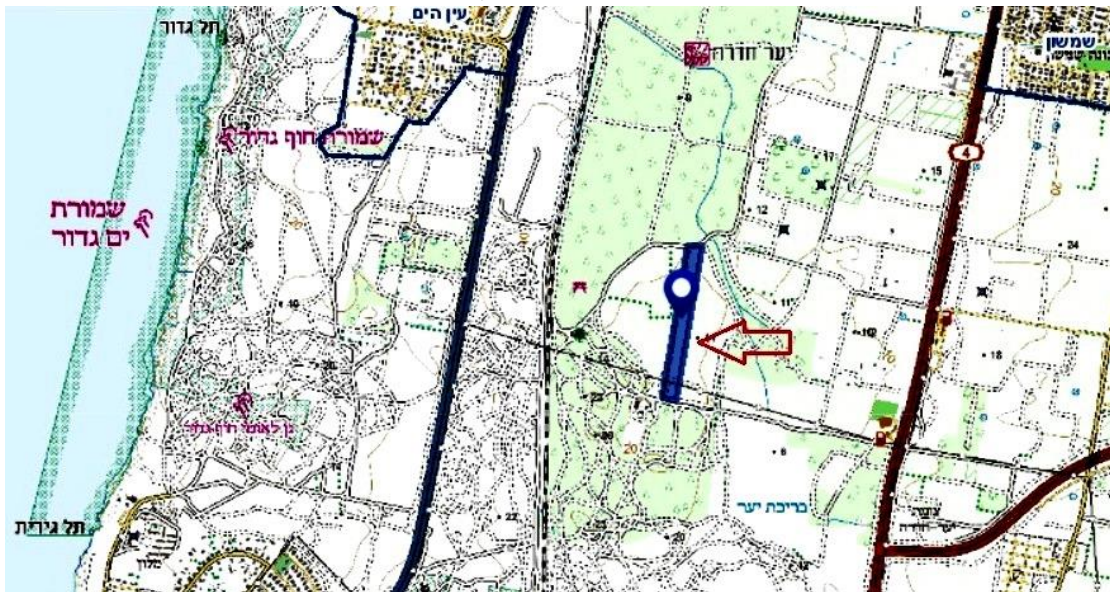
נפתח המלון הראשון בעיר בשכונת גבעת אולגה, במתחם כפר הים על חוף ימה של העיר. חדרה כאמור שוכנת לחוף הים התיכון. הרצועה הראשונה שבין חוף הים לכביש החוף נקראת שכונת גבעת אולגה. בחלק הצפוני של העיר נמצא אזור התעשייה של חדרה. במערב העיר חדרה נמצאת תחנת הרכבת חדרה מערב אשר שוכנת בקרבת יער חדרה. בסמוך לכביש 2, בצידו המערבי, נמצא פארק נחל חדרה ותחנת הכוח אורות רבין. בצדו המזרחי של הכביש נמצאת שכונת חפציבה ולידה פארק ושמורת חפציבה. ממזרח לכביש 2 נמצא פארק השרון, פארק טבעי המחובר ליער חדרה והכניסה אליו היא דרך תחנת הרכבת חדרה מערב. מרכז חדרה נמצא באזור רחובות הנשיא, הרברט סמואל, רוטשילד והגיבורים. ברחוב רוטשילד נמצא גן יד לבנים, אותו עיצב דני קרוון ולידו הספרייה העירונית חדרה. מול הגן נמצא קניון. ברחוב הרברט סמואל ממוקם השוק העירוני והפיאצה של חדרה, כיכר עירונית גדולה, שבעבר הייתה חסומה כליל לתנועת מכוניות ומשנת 2007 נפתחה בה דרך לכלי רכב. הכיכר היא המרכזית בעיר ובה נערכו בעבר אירועים ציבוריים. כיכר מרכזית נוספת בעיר היא כיכר המשטרה, שנמצאת על כביש 4, ובה מזללות, מסעדות, בתי קפה וקניון קטן.

לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הלמ"ס) נכון לדצמבר 2015, מתגוררים בחדרה 88,783 תושבים. האוכלוסייה גדלה בקצב גידול שנתי של 2.3%. לפי נתוני הלמ"ס נכון לדצמבר 2014, העיר מדורגת 5 מתוך 10, בדירוג החברתי-כלכלי.

מפה של אזור הנכס מאתר החברה למיפוי ישראל בע"מ:



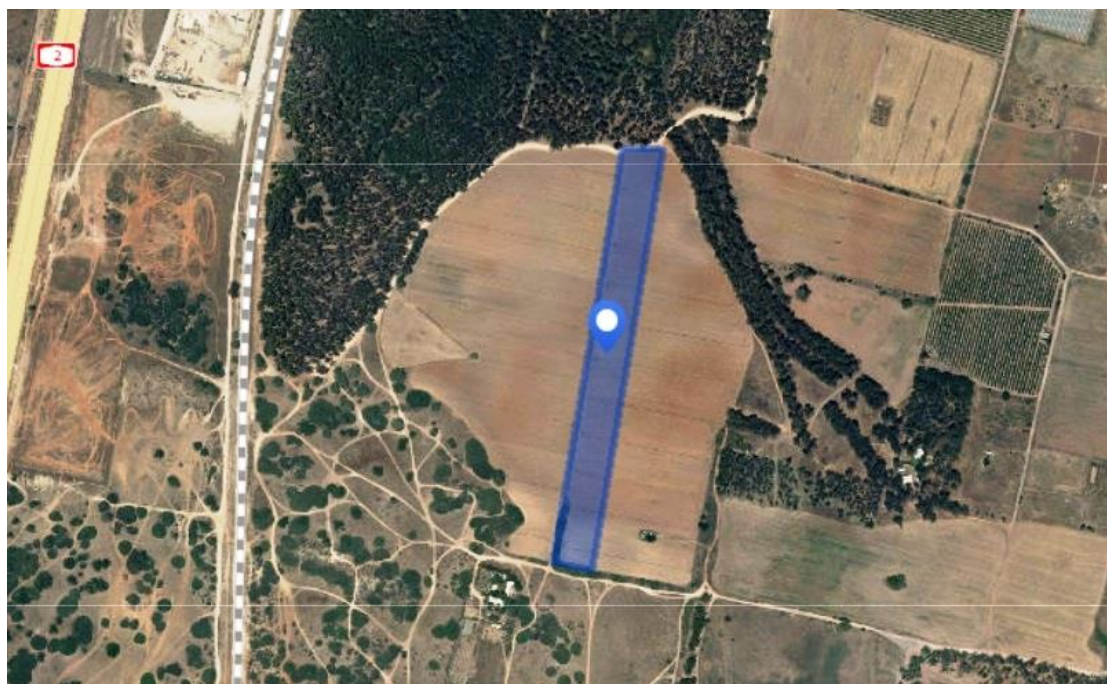
תרשים הסביבה מאתר החברה למיפוי ישראל בע"מ :



תצלום אוויר של הגוש בו נמצאת החלקה מאתר החברה למיפוי ישראל בע"מ:



תצלום אוויר של אזור החלקה מאתר החברה למיפוי ישראל בע"מ:

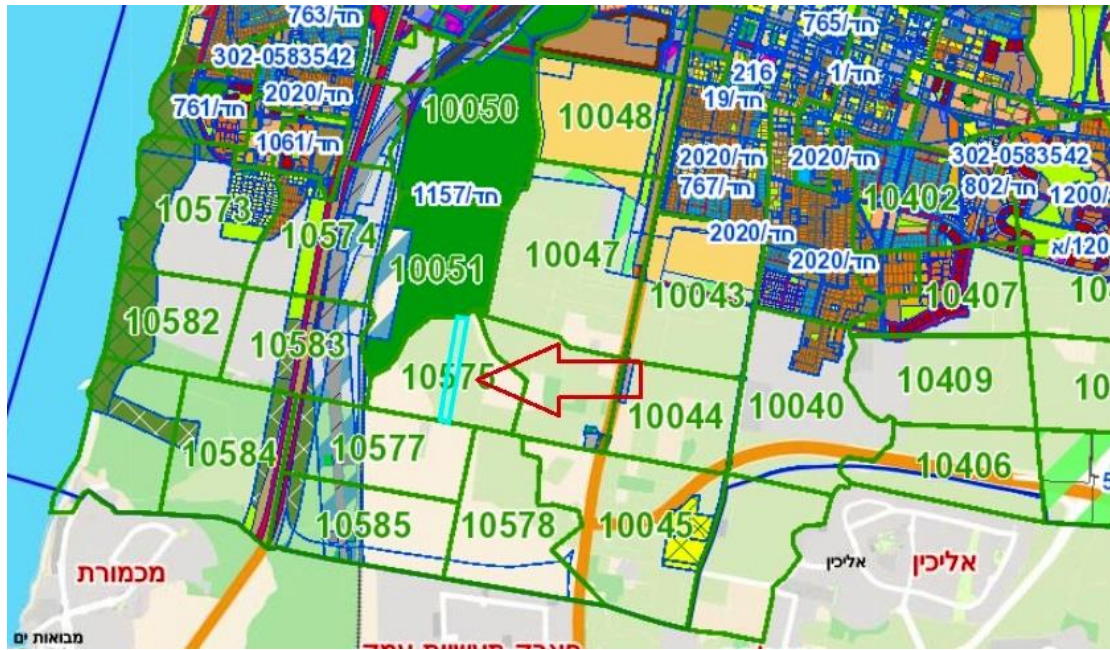


5. תיאור המקרקעין:

המקרקעין נשוא השומה נמצאים באזור בשלבי תכנון. שטח החלקה – 40,233 מ"ר. החלקה בצורה מלבנית לא רגולרית. נמצאת בשטח חקלאי בדרום חדרה, מערבית לכביש 4 ומזרחית לכביש מספר 2.

6. מצב תכנוני

מפת יעודי קרקע



תאריך: 6/12/2022
י"ב בכסלו, תשפ"ג

דף מידע

הבקשה : מידע תכנוני

1. פרטי הקרקע

שם יישוב : חדרה

גוש :	10575	חלקת מקור :	4	שטח חלקה רשום במ"ר:	40,233
מס' תוכנית	מגרש	ייעוד	חלקי/שלם	שטח מגרש במ"ר	
2020/חד	536 (מתב"ע)	גן לאומי- מבא"ת	חלקי	604 מחושב	
2020/חד	581 (מתב"ע)	קרקע חקלאית- מבא"ת	חלקי	39,629 מחושב	

2. תוכניות הנוגעות לקרקע

תכניות בתוקף

מס' תוכנית	סוג תוכנית	פרסום בהפקדה י.פ.	פרסום תוקף י.פ.	י.פ.
2020/חד	תכנית מתאר מקומית		11/05/2014	6798
תמא/34/ב/5	שינוי לתכנית מתאר ארצית		16/03/2009	5931
תמא/34/ב/4	שינוי לתכנית מתאר ארצית		16/08/2007	5704
תתל/25/20	תכנית כללית		02/05/2007	
תתל/20	תכנית כללית		26/04/2007	
תמא/34/ב/3	שינוי לתכנית מתאר ארצית		18/12/2006	5606
תמא/35	תכנית מתאר ארצית		27/12/2005	
תמא/37/ד/1	שינוי לתכנית מתאר ארצית		18/05/2005	
תמא/38	תכנית מתאר ארצית		14/04/2005	
תמא/37/ד	שינוי לתכנית מתאר ארצית		28/10/2004	
תמא/34	תכנית מתאר ארצית		19/06/2003	
תמא/37	תכנית מתאר ארצית		21/03/2001	
תמא/14	תכנית מתאר ארצית		17/05/1998	
תמא/29	תכנית מתאר ארצית		25/05/1997	
תמא/22	תכנית מתאר ארצית		19/12/1995	4363
חד/450/ג	תכנית תקנונית		13/08/1992	4034
תמא/16	תכנית מתאר ארצית		11/09/1989	
תמא/23	תכנית מתאר ארצית		22/01/1987	
תמא/13	תכנית מתאר ארצית		25/08/1983	
תמא/8	תכנית מתאר ארצית		21/06/1981	
תמא/3	תכנית מתאר ארצית		26/08/1976	2247
תמא/18	תכנית מתאר ארצית		22/08/1976	
תמא/10	תכנית מתאר ארצית		18/02/1973	

תכנית חד/2020: פרסום לתוקף ברשומות 11/05/14 י.פ. 6798

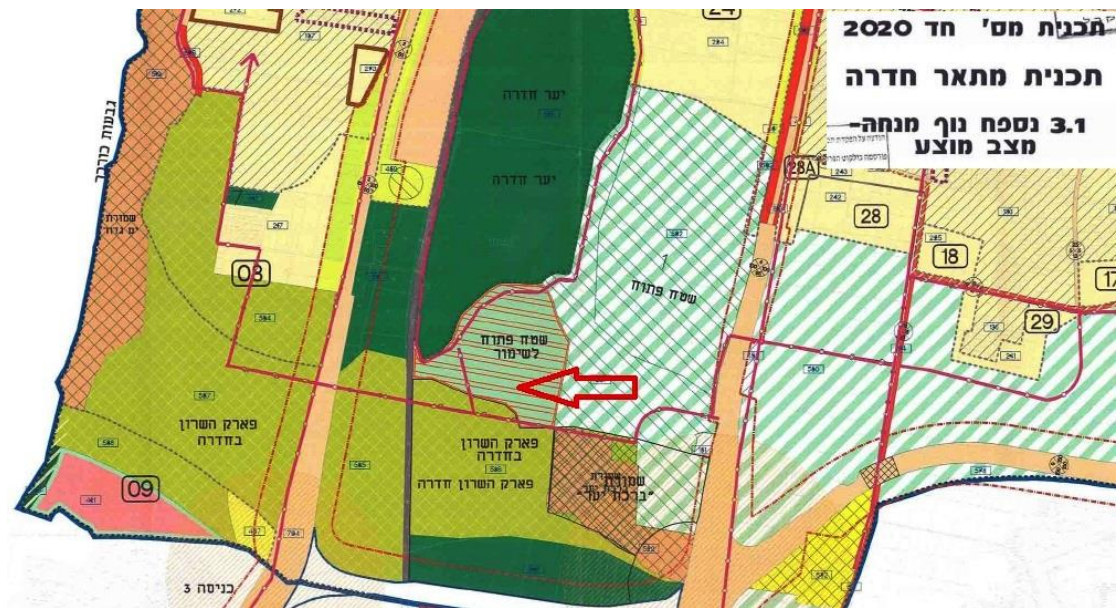
מטרת התוכנית :

- ביסוסה של העיר חדרה כעיר ראשה המהווה מרכז נפתי.
- יצירת מסגרת תכנונית בת קיבולת סופית של 185,000 נפש ואף עבר לכך. במסגרת זו, התווית עיקרי התכנון לשכונות המגורים החדשות ולאזורי הפיתוח החדשים וטיפול תכנוני באזורים הקיימים.
- הפיכתה של חדרה לעיר חוף תיירותית.
- שימורה, חיזוקה ופיתוחה של המעטפת הירוקה ההיקפית של העיר.

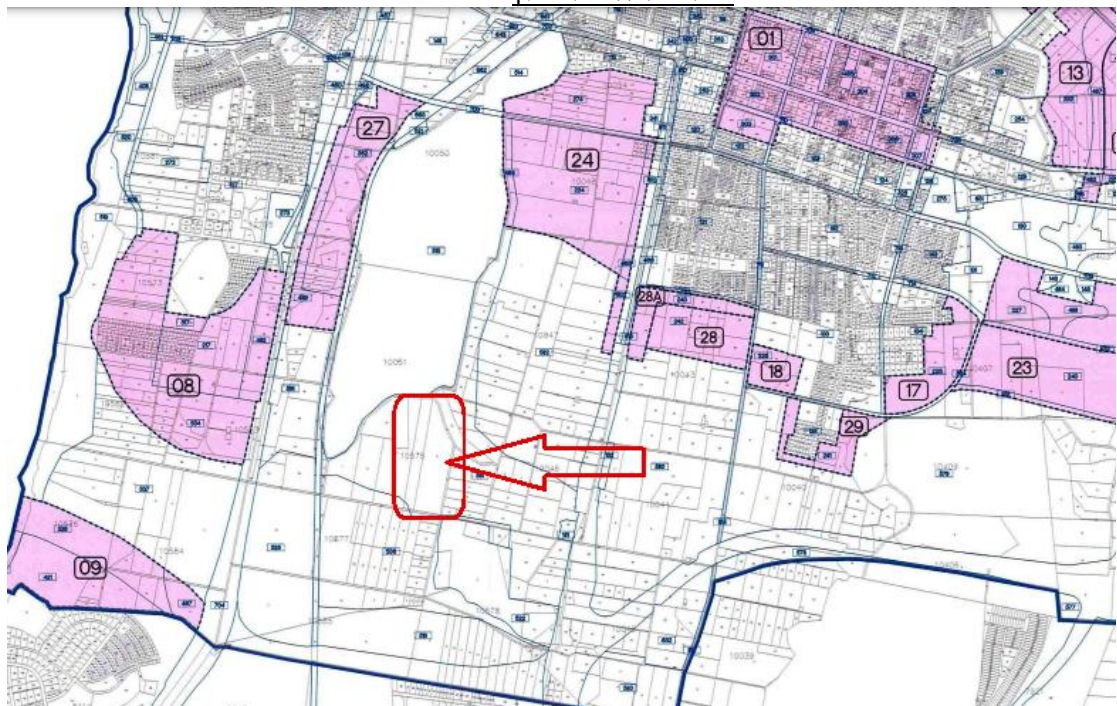
תשריט מצב מוצע :



החלקה בתא שטח 581 ביעוד חקלאי



מפת מתחמי תכנון



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הנתונים הכמותיים הינם מנחים בלבד ואינם מדויקים, הנתונים המדויקים יקבע בהתאם להוראות התכנית המאושרת והתכנית שתאושרנה לאחר אישור תכנית זו.

סה"כ שטח התכנית – דונם		50,591				
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר (אומדן)	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	3,320,000	3,147,000		6,467,000	
	מס' יחיד	30,800	25,400		56,200	
מסחר	מ"ר	247,000	456,000		703,000	הוספת שטח חקלאות במזרח, בנעדי מסחר מסורבים, באזור התעסוקה, באזורית ובאזור המגורים (כולל חציית פסגות)
תעסוקה	מ"ר	705,200	560,000		1,265,200	
מבני ציבור	מ"ר	311,000	1,150,000		1,461,000	
תחבורה / מלונאות	חדרים	1,200	1,400		2,600	**
	מ"ר	80,000	94,000		174,000	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית

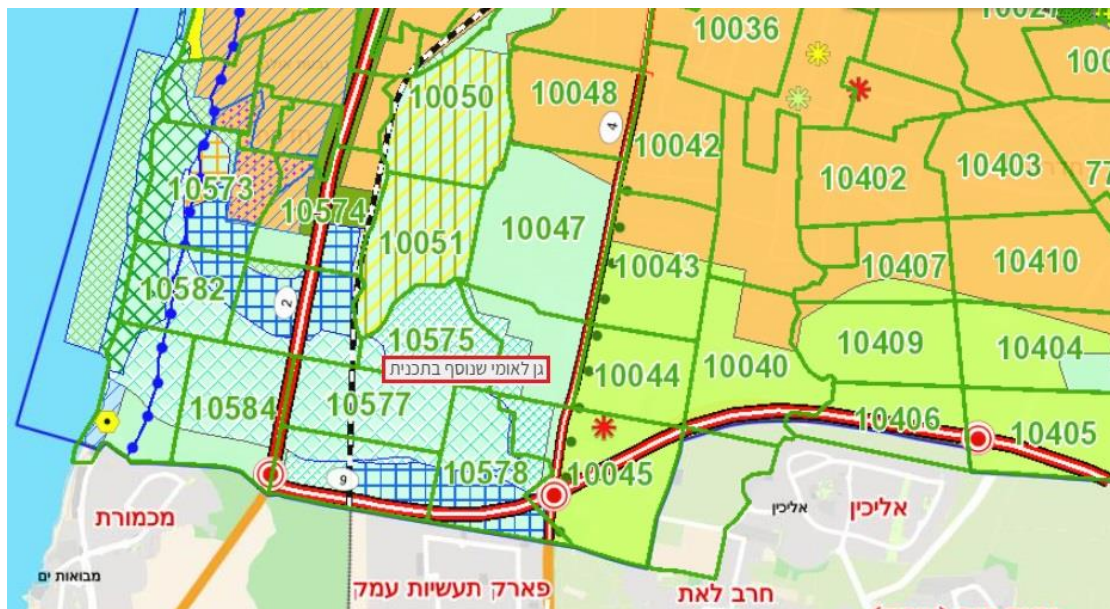
3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
יעוד עיני תכנית מאושרת אחרת	101-152	
מגורים	201-243	
מבנים ומוסדות ציבור	251-256	
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	271-276	
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	291	
עידוני מערב	301-308	
מסחר	321	
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	331	
מסחר ומשרדים	341-343	
תעסוקה	352	
תעשייה	361-370	
מתקנים הנדסיים	381-382	
מלונאות	401-406	
תיירות	407-408	
איחוד כפרי	421	
שטח ציבורי פתוח	431-493	
מרכזי מנוח	383	
פארק	501-502	
יער	511-518	
שמורת טבע	519-523	
גן לאומי	531-538	
שטח פתוח	541-552	
קרקע חקלאית	560-590, 601-605, 687	
נחל	591-600	
חוף רחצה	611-616	
טיילת	621	
בית קברות	631-632	
מרכז תחבורה	641-642	
מסילת ברזל מאושרת	651-657, 659-663	
שטח לתפעול מסיבה	681	
דרך מאושרת	701-725	
דרך מוצעת	801-820, 822-824	
דרך נפית	851, 853-858	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

הוראות להכנת תוכניות מפורטות עבור חטיבות השטח ומתחמי התכנון
 ג. בתכניות לאיחוד וחלוקה שיוכנו למתחמים יילקח בחשבון מצבן התכנוני הקודם של החלקות ערב אישורה של תכנית חד/2020.

תמ"מ 6 – אושרה ע"י המוצעה הארצית לתכנון ובניה ביום 16.10.12
 בהתאם לתכנית החלוקה מסווגת כאזור גן לאומי.
 אשר בו יותרו כל השימושים כפי שיקבעו בתכנית וכנדרש ליישוב עירוני.



אכרזת גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה (גן לאומי פארק השרון, לפי תוכנית מס' חד/2020), תשפ"ה-2024

בתוקף סמכותי לפי סעיף 22 לחוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח-1998 (להלן – החוק), בהתייעצות עם השרה להגנת הסביבה ולאחר שהתקיימו כל התנאים כאמור בסעיף 22(ב)(1), (2), (4) ו-(5) לחוק, אני מכריז לאמור:

אכרזה על גן לאומי

1. השטח המתואר בתוספת הנמצא בחלקו הדרומי של תחום השיפוט של עיריית חדרה, צבוע בירוק, מקווקו בקווים אלכסוניים ומצולבים לבנים ומוקף בקו חום דק, בתשריט מס' גש/חפ/חד/2020 הערוך בקנה מידה 1:10,000 והחתום ביום ה' בתשרי התשפ"ה (7 באוקטובר 2024) ביד שר הפנים, הוא גן לאומי.

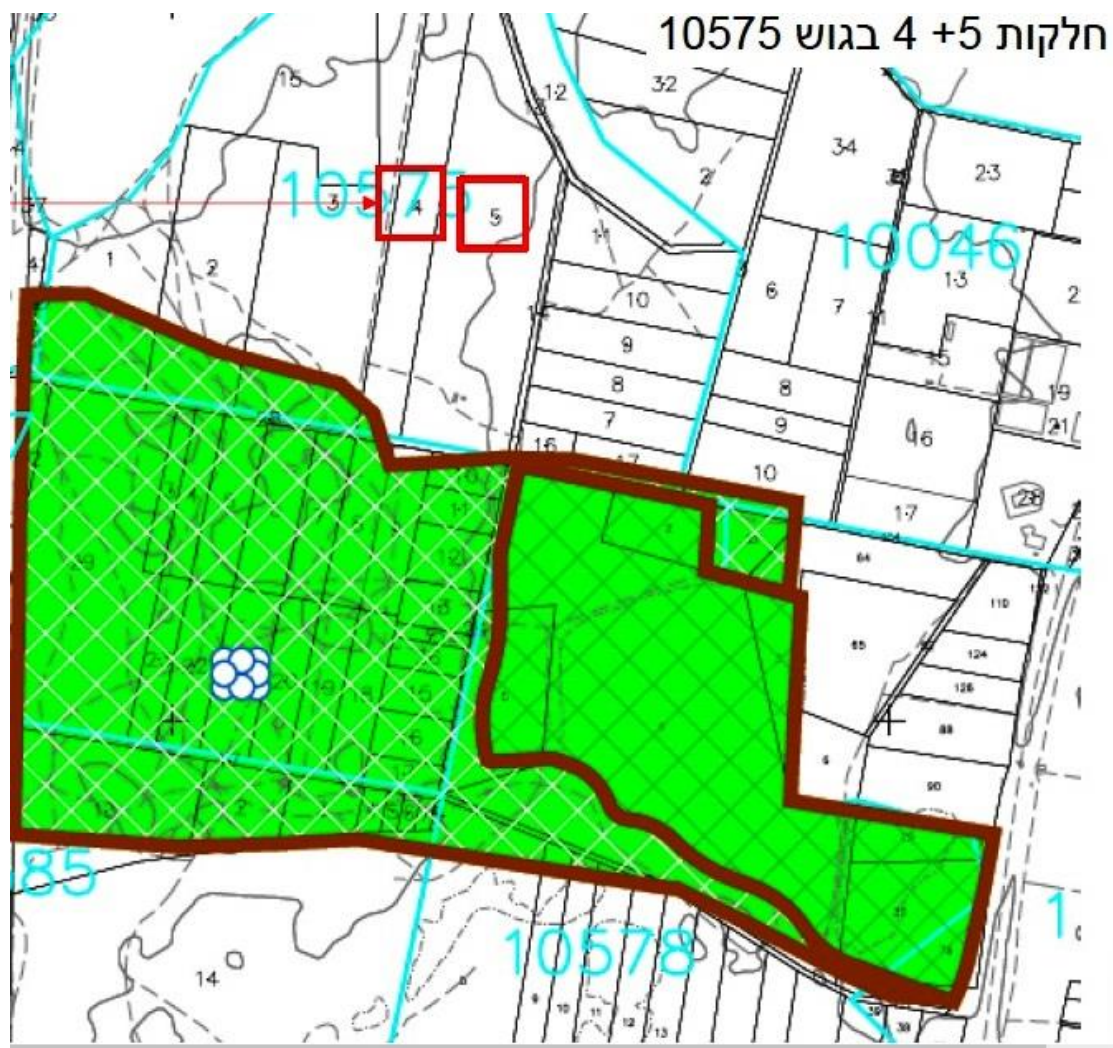
הפקדת העתקי התשריט

2. העתקים מהתשריט האמור בסעיף 1, מפורסמים באינטרנט, באתר "מידע תכנוני" של מינהל התכנון ומופקדים במשרדי מינהל התכנון בירושלים, במשרדי הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז חיפה ובמשרדי הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חדרה, וכל המעוניין בדבר רשאי לעיין בהם בימים ובשעות שהמשרדים האמורים פתוחים לקהל.

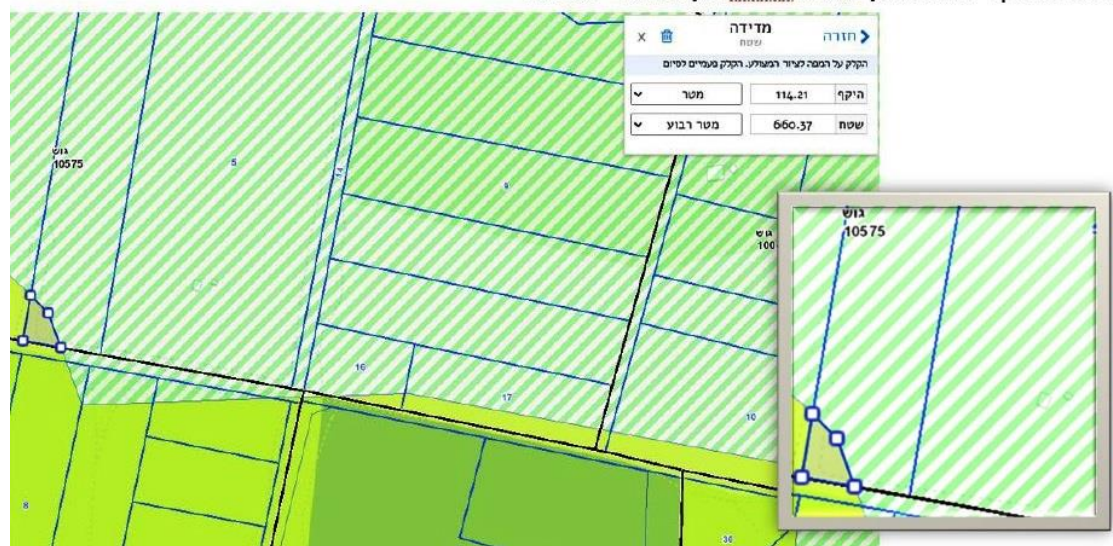
**תוספת
(סעיף 1)**

השטח האמור בסעיף 1 נמצא בתחום שטח השיפוט של עיריית חדרה, שבו חלה תוכנית מס' חד/2020, שניתן לה תוקף בהודעה שפורסמה בילקוט הפרסומים 6798, מיום י"א באייר התשע"ד (11 במאי 2014), עמ' 5358; והוא כולל גושים וחלקות רישום קרקע אלה:

גוש 10045 – חלקה במלואה 30; חלקי חלקות 64, 76, 104, 119;
גוש 10046 – חלקי חלקות 3, 10;
חלקות במלואן 12-17, 28-44, 80-121, 124, 129, 132, 133, 139;
גוש 10573 – 144, 145; חלקי חלקות 24, 45, 71, 72, 75, 79, 123, 127, 130, 134;
140;
גוש 10575 – חלקי חלקות 1-4, 16, 17;
גוש 10576 – חלקות במלואן 2-6, 13, 14; חלקי חלקות 1, 12, 18;
גוש 10577 – חלקות במלואן 3-7, 11-13, 15-24, 29, 32, 35, 36; חלקי חלקות 8-10, 28;
גוש 10578 – חלקות במלואן 1; חלקי חלקות 2, 4, 5, 7-12, 30;
גוש 10582 – חלקות במלואן 3, 7, 11-29; חלקי חלקות 4, 6, 8-10, 30-32;
גוש 10583 – חלקות במלואן 19, 20, 42, 43, 55, 56, 58, 59; חלקי חלקות 4, 8, 17, 24, 41, 54, 57, 60;
גוש 10584 – חלקות במלואן 2, 3, 6-8, 15; חלקי חלקות 1, 4, 5, 9-12, 14;
גוש 10585 – חלקות במלואן 3-8, 17; חלקי חלקות 2, 13, 14.



השטח בחלקה 4 אשר בתוך מתחם אכרזה בגן הלאומי - 660 מ"ר



סיכום : ע"פ האכרזה הנ"ל, 660 מ"ר המהווים 1.65% משטח החלקה נכללים בגן הלאומי, יתרת הקרקע בחלקות 4 ו-5 מחוץ לשטח שהוכרז כגן הלאומי

מכתב האדריכלית ירדני רננה מיום 10.12.2024 (לשעבר מתכנת מחוז מרכז במשרד הפנים)

שלום אבנר,
בהמשך לשיחתנו,

בחלקות 4 ו-5, יחד עם שטח רחב ידיים סביבו, מוכנת בימים אלו תכנית אשר תכלול את יעודי הקרקע הבאים: מגורים, תעסוקה, מסחר, מוסדות ציבור, שטחים פתוחים, שמורת טבע, דרכים, ועוד.
עירוב שימושים מלא.
התכנית בהכנה ע"י צוות נרחב בניהולי המונה כ-15 בעלי מקצוע.
לא ניתן בשלב מקדמי זה עדיין לדייק את יעודי הקרקע במצב יוצא שיתקבלו עקב הבעלות בחלקות 4 ו-5.
אני סבורה שתכנית זו, אשר בתחילת דרכה בלבד, תארך בין 6-8 שנים עד למתן תוקף ע"י הותמ"ל.

בברכה,
אדר' רננה ירדני



בתפילת "ושבו בנים לגבולם"

YARDENI-GOLAN urbanism&architecture **ירדני גולן תכנון**
ryg@ryg.co.il 972-545-321320 972-77-9775817 TEL-AVIV, ISRAEL



7. מצב משפטי:

נסח טאבו אשר הופק באמצעות האינטרנט ב-24.12.2024:
העתק רישום מפנקס הזכויות, לשכת רישום מקרקעין חיפה. גוש 10575, חלקה 4.
רשויות - עיריית חדרה. שטח החלקה – 40,233 מ"ר.

24/12/2024
כ"ג כסלו תשפ"ה
שעה: 13:17

תאריך

לשכת רישום מקרקעין: חיפה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 10575 חלקה: 4



תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית חדרה	40,233	מירי

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
91027/2022/1	20/11/2022	מכר	סילבר ראדו בע"מ	חברה	513841023
החלק בנכס					
בשלמות					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
569/2023/1	02/01/2023	הערת אזהרה סעיף 126	א.י. אל. גי. השקעות דלן בע"מ	חברה	515485563
הערות: התחייבות מיום 01.01.2023					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
88515/2024/1	18/12/2024	הערת אזהרה סעיף 126	האחים שלמה ש.א. השקעות במדלן בע"מ	חברה	516426376
החלק בנכס					
1000 / 40233					
הערות: קרקע התחייבות מיום 13.12.2024					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
88567/2024/1	18/12/2024	הערת אזהרה סעיף 126	גידו יובל	ת.ז.	204536064
			גידו עדי	ת.ז.	316135961
			גידו נעם עובדיה	ת.ז.	213777824
החלק בנכס					
350 / 83706					
הערות: קרקע התחייבות מיום 11.12.2024					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
88968/2024/1	19/12/2024	הערת אזהרה סעיף 126	חנניב אליון	ת.ז.	316739168
הערות: התחייבות מיום 16/12/2024 קרקע. החלק 200/40233 במקרקעין					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
90099/2024/1	23/12/2024	הערת אזהרה סעיף 126	זקן ירין	ת.ז.	325735298
החלק בנכס					
100 / 40233					
הערות: קרקע התחייבות מיום: 20.12.24					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
90099/2024/2	23/12/2024	הערת אזהרה סעיף 126	אדרי ירין	ת.ז.	206211252
			דדון עדן	ת.ז.	207279183
החלק בנכס					
200 / 40233					
הערות: קרקע התחייבות מיום: 17.12.24					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
90099/2024/3	23/12/2024	הערת אזהרה סעיף 126	רתם שחר יצחק	ת.ז.	022322564
החלק בנכס					
100 / 40233					
הערות: קרקע התחייבות מיום: 18.12.24					
על כל הבעלים					

8. שיטות מקובלות להערכת שווי – המתודולוגיה באומדן הערכת שווי זו :

קיימות שלוש שיטות עיקריות להערכת שווי שוק של נכסי מקרקעין :
שיטת ההשוואה : השיטה מבוססת על הערכת שווי שוק של נכס מקרקעין, על ידי השוואתו לעסקאות שנעשו בנכסים אחרים, הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים, מצבם המשפטי, מצבם התכנוני ועוד. את ההשוואה צריך לעשות קרוב ככל שניתן מבחינת הזמן. כאשר אין נכסים כאלה בנמצא ניתן להשוות לנכסים אחרים ולעשות את ההתאמות הנדרשות.

שיטת היוון ההכנסות : בשיטה זו מדמים את הנכס לעץ הנותן פירות. שווי הנכס נקבע על ידי היוון ההכנסה המתקבלת או עשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית לפי שער ריבית ששיעורו נקבע בהתאם לאופי ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס וכן, בתשומות העבודה שצריך להשקיע על מנת להשכיר את הנכס ולגבות את שכר הדירה.

שיטת העלויות (השווי הפיזי) : שווי השוק של נכס לפי שיטה זו יוערך לפי העלות האלטרנטיבית להקמת נכס הדומה לנכס המוערך או אפילו העלות של הנכס עצמו. לפי שווי זה מעריכים את עלות הבנייה, עלות הקרקע, היזמות ומיסים החלים על הנכס. מעלות זו מפחיתים פחתים פיזיים ותכנוניים שנגרמו לנכס מאז נבנה ועד ליום ההערכה. הרציונאל לשיטה זו היא ההנחה שהיזם לא יבנה נכס שעלות הבנייה שלו גבוהה משווי השוק שלו.

המתודולוגיה ששימשה באומדן הערכת שווי זו :

חוות הדעת נעשתה לפי כללי תקן 22 של השמאי ממשלתי הראשי. כאשר השווי כזמין נעשה על פי שיטת העלויות (השווי הפיזי).

9. עסקאות השוואה לקרקעות גוש 10575 :

א. חלקה 5 : ביום 19.11.2024 נמכר 200 מתוך הקרקע בסכום של 258,744 ₪.

מס' חלקה	תאריך	השטח הנמכר במ"ר	סכום בש"ח	מחיר למ"ר בש"ח
5	19.11.24	200	258,744	1,290
5	18.11.24	100	136,597	1,360
5	12.11.24	250	320,000	1,280
5	5.11.24	100	136,597	1,360

דירות שנמכרו בשכונת עין הים

א. רחוב עין הים 1 (גוש 12795-28) : נמכרה ביום 6.11.2024 דירה בת 5 חדרים בשטח 130 מ"ר, קומה 23 מתוך 29, שנת בניה 2024, מחיר 3,267,496 ₪ (כ- 25,100 ₪ למ"ר)

ב. רחוב הצוקים 18 (גוש 12795-27-8) : נמכרה ביום 27.10.2024 דירה בת 5 חדרים בשטח 124 מ"ר, קומה 2 מתוך 17, שנת בניה 2021, מחיר 2,820,000 ₪ (כ- 22,700 ₪ למ"ר)

- ג. **רחוב הצוקים 18 (גוש 12795-27-63)** : נמכרה ביום 15.10.2024 דירה בת 5 חדרים בשטח 125 מ"ר, קומה 13 מתוך 17, שנת בניה 2021, מחיר 3,075,000 ₪ (כ-24,600 ₪ למ"ר)
- ד. **רחוב אפיקי מים (גוש 12795-28)** : נמכרה ביום 30.9.2024 דירה בת 5 חדרים בשטח 128 מ"ר, קומה 20 מתוך 29, שנת בניה 2024, מחיר 3,183,353 ₪ (כ-24,800 ₪ למ"ר)
- ה. **רחוב אפיקי מים (גוש 12795-28)** : נמכרה ביום 22.9.2024 דירה בת 5 חדרים בשטח 128 מ"ר, קומה 22 מתוך 29, שנת בניה 2024, מחיר 3,171,522 ₪ (כ-24,770 ₪ למ"ר)

מחיר חציון – 24,750 ₪ למ"ר

10. גורמים ושיקולים :

- א. **מיקום** : הקרקע נמצאת דרומית לשכונת עין הים. מתחם מספר 8. שטח המתחם 865 דונם.
- ב. **מצב משפטי** : הקרקע רשומה בטאבו בבעלות פרטית כאשר החלקה תחולק לשטחים אקוויוולנטים של 250 מ"ר. יש להדגיש כי בעלות פרטית טובה בהרבה מבעלות קרקע חקלאית של רשות מקרקעי ישראל. זאת, היות ואין צורך בהסכמת רמ"י ותשלום דמי הסכמה בעת שינוי ייעוד מחקלאי למגורים.
- ג. **גודל השטח** : על פי בקשת מזמין השומה הוערך שטח אקוויוולנטי של 250 מ"ר. קיימת ציפייה שתהיה זכות לדירה על פי המצב הקיים אך יכול להיות שיפור בצפיפות.
- ד. **מצב תכנוני** : הקרקע ביעוד חקלאי בתכנית חד/2020, וביעוד גן לאומי בתממ 6. אך על פי האכרזה על גן לאומי מיום 18.11.24 מלבד 660 מ"ר בחלקה 4 החלקות 4 ו 5 נשארות מחוץ לשטח הגן הלאומי ומוגדרות חקלאיות
- ה. **מצגת חברת דירה להשכיר (באינטרנט)** : על פי המצגת יש כוונה להגדיל את הזכויות מ-1,300 יח"ד היום ל-4,700 יחידות.
- ו. תכנית שכונת האירוסים : במקום צמוד למתחם 8. הוגדלו הזכויות מ 117 יח"ד ל- 724 יח"ד. יש להראות על נכונות הגופים המתכננים לצופף.
- ז. **הפקעות** : בעת הכנת התכנית לאיחוד וחלוקה מופקעים שטחים לצרכי ציבור. על פי החוק ניתן להפקיע עד 40% ללא תשלום פיצויים. אך, בתוכניות בדרך כלל מופקעים שטחים גדולים יותר והבעלים מפוצים בזכויות בנייה מוגדלות.
- ח. **איחוד וחלוקה על פי הלכת אירני** : העיקרון המנחה לצורך השומה הינו על פי האמור בהלכת אירני ועל פי סע' 122 (1) ו- 122 (2) לחוק התכנון והבנייה :
- (1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.
- (2) שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים.
- ט. פרק זמן לאישור התכנית : על פי מכתב האדריכלית רננה ירדני 6-8 שנים. לצורך השמרנות ולקידוח בחשבון של עיכובים בלתי צפויים מראש חישבתי לפי דחייה של 8 שנים.

י. שלום אבנר,
בהמשך לשיחתנו,

בחלקות 4 ו-5, יחד עם שטח רחב ידיים סביבו, מוכנת בימים אלו תכנית אשר תכלול את יעודי הקרקע הבאים: מגורים, תעסוקה, מסחר, מוסדות ציבור, שטחים פתוחים, שמורת טבע, דרכים, ועוד.
עירוב שימושים מלא.
התכנית בהכנה ע"י צוות נרחב בניהולי המונה כ-15 בעלי מקצוע.

לא ניתן בשלב מקדמי זה עדיין לדייק את יעודי הקרקע במצב יוצא שיתקבלו עקב הבעלות בחלקות 4 ו-5.

אני סבורה שתכנית זו, אשר בתחילת דרכה בלבד, תארך בין 6-8 שנים עד למתן תוקף ע"י הותמ"ל.

בברכה,
רננה ירדני



בברכה,
אדר' רננה ירדני

בתפילת "ושבו בנים לגבולם"

YARDENI-GOLAN urbanism&architecture **ירדני גולן תכנון**
ryq@ryq.co.il 972-545-321320 972-77-9775817 TEL-AVIV, ISRAEL



11. תחשיב שווי הקרקע כזמינה :

11.1 חלופה א' : שווי הקרקע במצבה התכנוני המאושר כחקלאית ללא פוטנציאל כנדרש בתקן 22 לשטח אקוויוולנטי של 250 מ"ר. מוערך בשווי של אקוויוולנטי 250 מ"ר בשווי של 180,000 ₪

11.2 חלופה ב' : שווי קרקע ליחידת דיור שלמה זמינה כולל מע"מ וללא דחיה (הדו"ח נשוא השומה הוא ליחידה אפשרית):

מחיר	תיאור
3,000,000 ₪	שווי יחידת דיור גמורה כ- 122 מ"ר
600,000 ₪	הפחתה של רווח יזמי 20%
(900,000) ₪	עלות בנייה כולל שטחים ציבוריים כולל אגרות לפי 7,000 ₪ למ"ר. שטח דירה כ- 110 מ"ר עיקרי ועוד 12 מ"ר ממ"ד ועוד 12 מ"ר מרפסת. אקוויוולנטי 125 מ"ר
(50,000) ₪	עלות פיתוח ליחידה
(50,000) ₪	הוצאות תכנון פיקוח, יועצים וכו' ליחידה
1,400,000 ₪	שווי קרקע ליח"ד זמינה
(200,000) ₪	היטל השבחה ובצ"ם לפי אומדן
1,200,000 ₪	שווי כזמין תכנונית לבנייה ליחידת דיור

12. ההערכה :

לאור האמור לעייל הנני מעריך את שווי זכויות הבעלות בחלקה בגוש 10575 חלקה 4 בשטח אקוויוולנטי 250 מ"ר כדלהלן :

א. **מצ"ב א' (שווי על פי התכנית המאושרת חקלאי ללא פוטנציאל) : 180,000 ₪.**

ב. **מצ"ב ב' :** שווי "שומה מבוססת הנחה" המושתת על הנחת העבודה כי בעתיד תאושר תכנית מפורטת לפי 12 יח"ד לדונם. אשר תאפשר מימוש בניה על הקרקע בגבולות **3,600,000 ₪.**

ג. **שווי שוק נכון להיום : 420,000 ₪**

הערה : שומה זאת היא לשימוש הבלעדי של מזמין ואין לצד ג' שום רשות לעשות שימוש בשומה זאת ללא אישור בכתב מהח"מ. נמסר ע"י המזמין כי הוא אינו מוכר מנת קרקע ליחידת דיור אלא קרקע להשקעה. לפיכך, התחשיבים הנ"ל הם לאינדוקציה בלבד. הנני להצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס דנן וכי הערכתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותיי שיקוליי המקצועיים.

ולראיה באתי על החתום,
אבנר גרון
שמאי מקרקעין
רישיון מס' 838

