

HaHermon 1, Or Akiva 3060000

החרמון 1, אור עקיבא 3060000

Fax: (04)6376537 פקס: Mobil: 0522260056 נייד Tel: (04)6372526 טל:

E-mail: rafalsonm@gmail.com דוא"ל:

סימוכין 04120
תאריך: 18.12.2017

לכבוד
msn ייזום ושיווק נדל"ן בע"מ

בדיקת היתכנות כלכלית

שומה מקרקעין מבוססת הנחות לפי תקן 22

(בדיקה זו מהווה מצגת כלכלית המתבססת על הנחות עבודה וצפי עתידי)

גוש 7729 חלקה 9 (חלק)

שכ' בית אליעזר, חדרה

1. מטרת חוות הדעת¹

- 1.1. בדיקה ייתכנות כלכלית של הקרקע הידועה כגוש 7729 חלקה 9 (חלק) (להלן: "המקרקעין") הממוקמות חלקו הדרומי והמזרחי של שכונת בית אליעזר, חדרה.
- 1.2. שומת מקרקעין מתייחסת לקרקע אשר לא חלה עליה תכנית מפורטת מכוחה ניתן להוציא היתרים לבניה, אלא תכנית מתאר מקומית חד/2020 המסווגת את החלקה מחוץ למתחם 19 בתא תכנון 566 חקלאי.
- 1.3. לא ניתן להוציא היתרי בניה היום על הקרקע, למעט שימוש חקלאי.
- 1.4. השומה תכלול התייחסות ופרוט לשני המצבים הבאים כמתחייב לפי תקן שמאי 22 המחמיר, לפיו יש להתייחס לשני המצבים כדלהלן:

מצב א' שומה המבוססת על יעוד הקרקע בתכנית המאושרת ללא צפי לשינוי יעוד.

שווי קרקע במצב זה, משקף את יעוד הקרקע בהתאם לתכניות מתאר מקומיות, תכנית מתאר מחוזית ותכניות מתאר ארציות מאושרות מבלי להביא בחשבון שינויים בתכניות אלו.

מצב ב' "שומה מבוססת הנחה", המושתתת על הנחת עבודה כי תאושר בעתיד תכנית מפורטת בהליך

תכנון לפי חוק ותמ"ל אשר מצוי היום בהליכים מתקדמים והסיווג של הקרקע יהיה תעסוקה לפי הפרוגרמה שהוצגה בפורומים שונים כפי שיוסבר להלן.

2. זהות מזמין השומה

2.1. מזמין השומה הינו חברה "msn ייזום ושיווק נדל"ן" בע"מ – משווקת קרקעות.

3. המועדים לשומה

3.1. הביקור במקום נערך ע"י הח"מ ביום 20.10.17

3.2. המועד הקובע לשומה הינו 1.12.2017.

4. פרטי הנכס

| | | |
|------------------|---|-------------------------------------|
| גוש | : | 7729 |
| חלקה | : | 8 |
| שטח חלקה | : | 14,604 מ"ר |
| חלק מוערך | : | 744 מ"ר במושאע |
| הזכויות המוערכות | : | בעלות |
| המיקום | : | מדרום מערבה לשכונת בית אליעזר, חדרה |

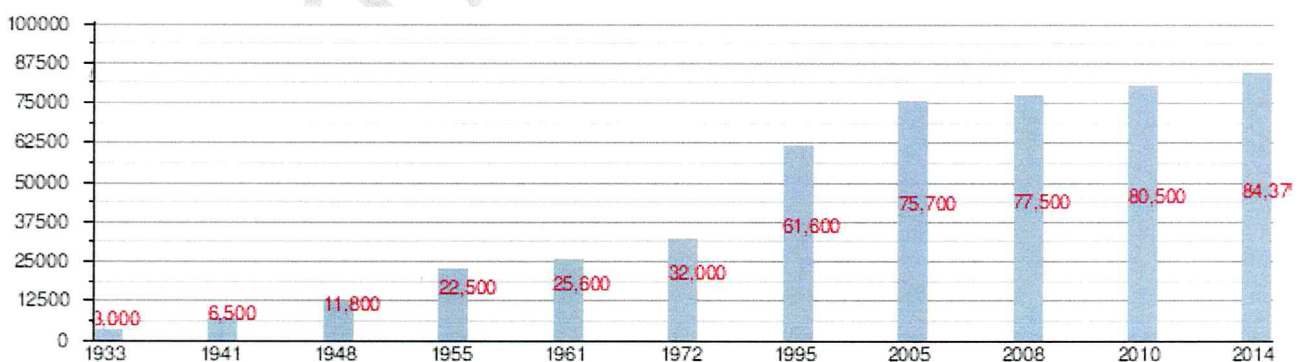
¹ שומת מקרקעין – כהגדרתה בחוק שמאי מקרקעין, התשס"א-2001;

"קרקע זמינה לבניה" – קרקע אשר חלה עליה תכנית מפורטת שמכוחה ניתן להוציא היתרים לבניה, גם אם מימוש הבניה מותנה בתנאים שטרם התקיימו כגון עריכת תכנית עיצוב, תכנית פיתוח, תכנית הריסה וכיוצא באלה, אשר אינם מחייבים אישור תכנית חלוקה או איחוד וחלוקה;

"תקן 22" – תקן בדבר פירוט מזערי נדרש בשומה לקרקע המשווקת לציבור על בסיס צפיות, שאישרה מועצת שמאי המקרקעין, כפי שמפורסם באתר האינטרנט של מועצת שמאי המקרקעין.

5. תיאור הסביבה

- 5.1 נכס נשוא הבדיקה הינו חטיבת קרקע הממוקמת בפאתי שכונת בית אליעזר, חדרה.
- 5.2 חדרה היא עיר במחוז חיפה בישראל שבשרון הצפוני, אשר שוכנת לחוף הים התיכון. היא הוקמה כמושבה על ידי אנשי העלייה הראשונה ב-1891, והוכרזה כעיר בשנת 1952. מקור השם חדרה בערבית, الخضيرة (תעתיק מדויק: אל-ח'ד'ירה, "הירקרה"), על שם הירוקת שבביצות. אבשלום קור הציע כי השם הערבי הוא גלגול של השם העברי "גדרה", שהיה שמו של יישוב קדום ליד קיסריה.
- 5.3 חדרה, עיר חוף ותיקה, עוברת בשנים האחרונות תנופת עשייה ופיתוח מסיביים הבאים לידי ביטוי בכל פינה בעיר. לחדרה מבנה ייחודי אשר בזכותו נהנים תושביה מאיכות חיים. העיר מתפרשת על שטח עצום של כ-53,000 דונם ושכונותיה מרוחקות ממרכז העיר ואלה מאלה. בין השכונות ומסביב להן נמצאים אתרי טבע ופינות נוי וטיולים, המושכים מטיילים הן מחדרה והן מחוצה לה.
- 5.4 השכונה הותיקה הממוקמת בחלקו צפון מזרחי של העיר הינה שכונת בית אליעזר (ע"ש אליעזר קפלן). השכונה הוקמה בשנות החמישים ונקראת על שם שר האוצר הראשון אליעזר קפלן. לרוב בתי השכונה היו משקי עזר אשר הוקמו על ידי עולים מרומניה, מרוקו ותימן. בשכונה היה בית קולנוע קטן ואולם מופעים מקומי. לימים הפכה שכונת וילות בורגנית. בית אליעזר הורחבה בשנות השבעים ונבנו "נווה אליעזר" ו"שיכון יוגוסלבים". בשנות התשעים נבנתה "בית אליעזר החדשה". כיום מונה השכונה למעלה מ-25 אלף תושבים.
- 5.5 לאחרונה נסלל כביש 9 המחבר את שכונת בית אליעזר לכביש אגרה – 6 ויחד עם זאת לכביש 4 ולמושבים בסביבה. כביש זה מקל עם מצב תחבורתי בשכונה ולשכונות חדשות שהוקמו בשנים האחרונות כגון שכונת הפארק.
- 5.6 לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הלמ"ס) נכון לדצמבר 2014, מתגוררים בחדרה 86,774 תושבים. האוכלוסייה גדלה בקצב גידול שנתי של 1.6%. לפי נתוני הלמ"ס נכון לדצמבר 2013, העיר מדורגת 5 מתוך 10, בדירוג החברתי-כלכלי. אחוז הזכאים לתעודת בגרות מבין תלמידי כיתות י"ב בשנת ה'תשע"ג (2012-2013) היה 60.1%. השכר החודשי הממוצע של שכיר במשך שנת 2012 היה 7,387 ש"ח (ממוצע ארצי: 8,018 ש"ח).



- 5.7 בהתאם לתכנית מתאר צפוי לעיר חדה להבנות אזור תעסוקה צפוני ליד נחל חדרה ומתחם אגרונוק בשלבי ההקמה. בכל מקרה, המיקום של החלקה בקרבה לכביש ארצי 6 ושלוחתו כביש 9 מאפשרת נגישות מכל חלקי הארץ כולל באר שבע וירושלים, יוקנעם עלית וקרית גת למתחם המתוכנן באזור הדרומי של חדרה.

6. **תיאור נכס נשוא הבדיקה**

- 6.1. כאמור הנכס הינו חלק מחלקה 9 גוש 7729.
- 6.2. החלקה בעלת צורה הנדסית נאה דמוי מלבן מאורך ממזרח למערב.
- 6.3. שטח החלקה 14,604 מ"ר. החלק המוערך כ-744 מ"ר במושאע.



- 6.4. החלקה ממוקמת כ-150 מ' דרומה מרחוב עצמון וכ-300 מ' צפונה מתוואי כביש 9.
- 6.5. החלקה מישורית ומעובדת.



מבט על מתחם חלקות חקלאיות מפינת רחוב עצמון דרומה ודרום מערבה.

18.12.17
טיוטה

7. מצב הזכויות המשפטיות

- 7.1 הקרקע בבעלות פרטית. הערכה מתייחסת לזכויות של קבוצת איזנברג נדל"ן בארץ ובעולם בע"מ.
- 7.2 בהתאם להעתק מנכחי טאבו אשר הופק מאתר משרד המשפטים ביום 23.11.17 החלקה רשומה בפנקס הזכויות כדלקמן:

תאריך
23/11/2017
ה' כסלו תשע"ז
שעה: 16:07

נכח מס' 375199

מדינת ישראל
משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין

לשכת רישום מקרקעין: חיפה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7729 חלקה: 9

תיאור הנכס

| רשויות | שטח במ"ר | סוג המקרקעין |
|-------------------------|-----------|--------------|
| עיריית חדרה | 14,604.00 | מ"ר |
| המספרים הישנים של החלקה | | |
| 7729/5 | | |

בעלויות

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | הבעלים | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
|--------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|
| 36457/2012/1 | 20/12/2012 | מכר | רנדא חלבי | ת.ז. | 036644482 |
| החלק בנכס | | | | | |
| 210 / 14604 | | | | | |

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | הבעלים | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
|--------------|------------|------------|--------------------------------------|-----------|-----------|
| 36457/2012/1 | 20/12/2012 | מכר | קבוצת איזנברג נדל"ן בארץ ובעולם בע"מ | חברה | 514266840 |
| החלק בנכס | | | | | |
| 744 / 14604 | | | | | |

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | הבעלים | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
|--------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|
| 36457/2012/1 | 20/12/2012 | מכר | הרשטיק עדי | ת.ז. | 036987006 |
| החלק בנכס | | | | | |
| 420 / 14604 | | | | | |

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | הבעלים | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
|--------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|
| 36457/2012/1 | 20/12/2012 | מכר | פרנסס דוד | ת.ז. | 022175921 |
| החלק בנכס | | | | | |
| 840 / 14604 | | | | | |

הערות

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | שם המוטב | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
|--|------------|---------------------|---------------------|-----------|-----------|
| 35259/2013/1 | 15/07/2013 | הערת אזהרה סעיף 126 | עו"ד יוסף גיא מוסרי | ת.ז. | 024210296 |
| הערות: הימנעות מעשיית עסקה בהתאם לסעיף 9.2 להסכם השיתוף בשלמות | | | | | |

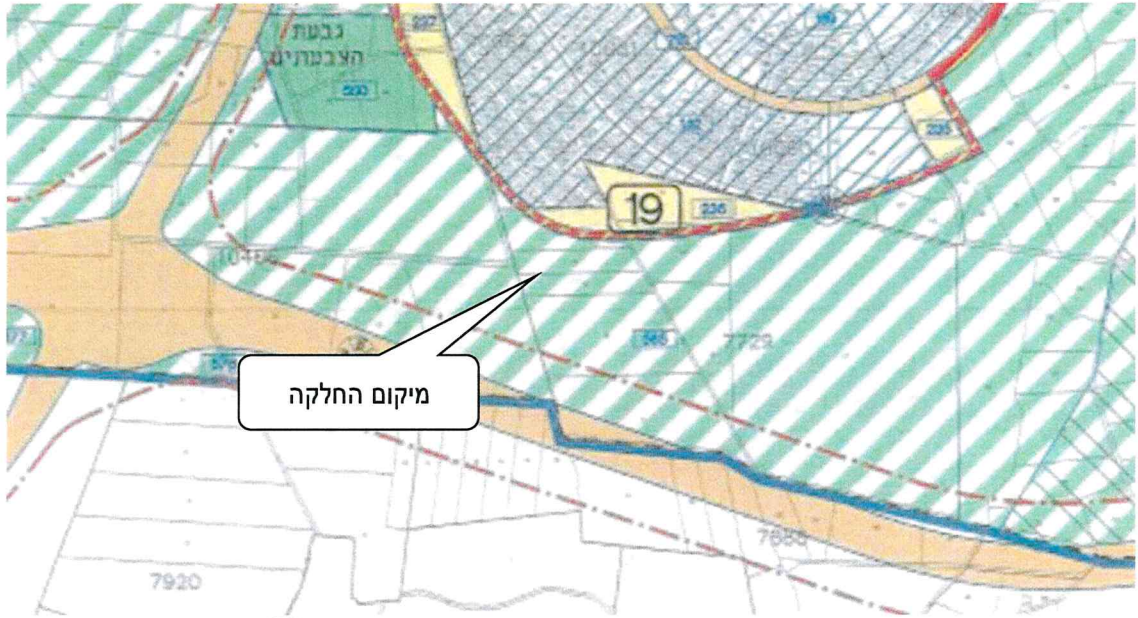
- 7.3 ביום 8.01.2012 בין בעלים הרשומים של חלקה 9 בשטח 14,604 מ"ר נריס הרווי, הריס ג'אן והריס דניאל לבין חברת קבוצת איזנברג נדל"ן בארץ ובעולם בע"מ נחתם הסכם אופציה לרכישת מלוא החלקה במידה וישונה יעוד הקרקע לפי תב"ע מפורטת. ההסכם מצורף כנספח לשומה.

תיאור המצב התכנוני התקף וציפיות לשינויים עתידיים

7.4 על החלקה חלות תכניות מתאר מקומיות הבאות:

| תכנית | שם התכנית | ילקוט פרסומים | תאריך מתן תוקף |
|---------|-----------------|---------------|----------------|
| 2020/חד | תכנית מתאר חדרה | 6798 | 11.05.14 |

התכנית מייעדת תוספת של כ- 25,400 יח"ד בנוסף ל- 30,800 יח"ד המאושרות מתוקף תכנית מפורטת. התכנית מציעה תוספת של כ- 9,500 דונם ברוטו לפיתוח עירוני במתחמים החדשים לתכנון, מתוכם השטח למגורים נטו עומד על כ- 2,500 דונם, בצפיפות ממוצעת כללית של כ- 10.5 יח"ד לדונם באזורים המתוכננים החדשים. כמו כן, התכנית ייעדה עוד כ- 850 דונם במתחמים חדשים לפיתוח ארוך טווח למגורים, בהם לא נקבעו בשלב זה קיבולת יח"ד והנחיות תכנון.



החלקה מסווגת באזור חקלאי תא תכנון 566. בחלקו דרום מערבי עובר קו בנין של כביש 9 בינעירוני. להלן סקר אזורים המיועדים לתעסוקה בתכנית חד/2020:

מתחם 26 – נחל חדרה:

שטח עיקרי 150% כולל מסחר

שטחי שרות 60%

מתחם 27 – אגרובנק:

תעסוקה שטח עיקרי מעל הקרקע 200% משטח המגרש

מתחת לקרקע 30% משטח המגרש

שטחי שרות מעל הקרקע 20% משטח המגרש

מתחת לקרקע 150% משטח המגרש

תעסוקה ומסחר שטח עיקרי מעל הקרקע תעסוקה 195%

מסחר 5%

מתחת לקרקע תעסוקה 30%

מסחר 9%

שטחי שרות מעל הקרקע תעסוקה 19.5%

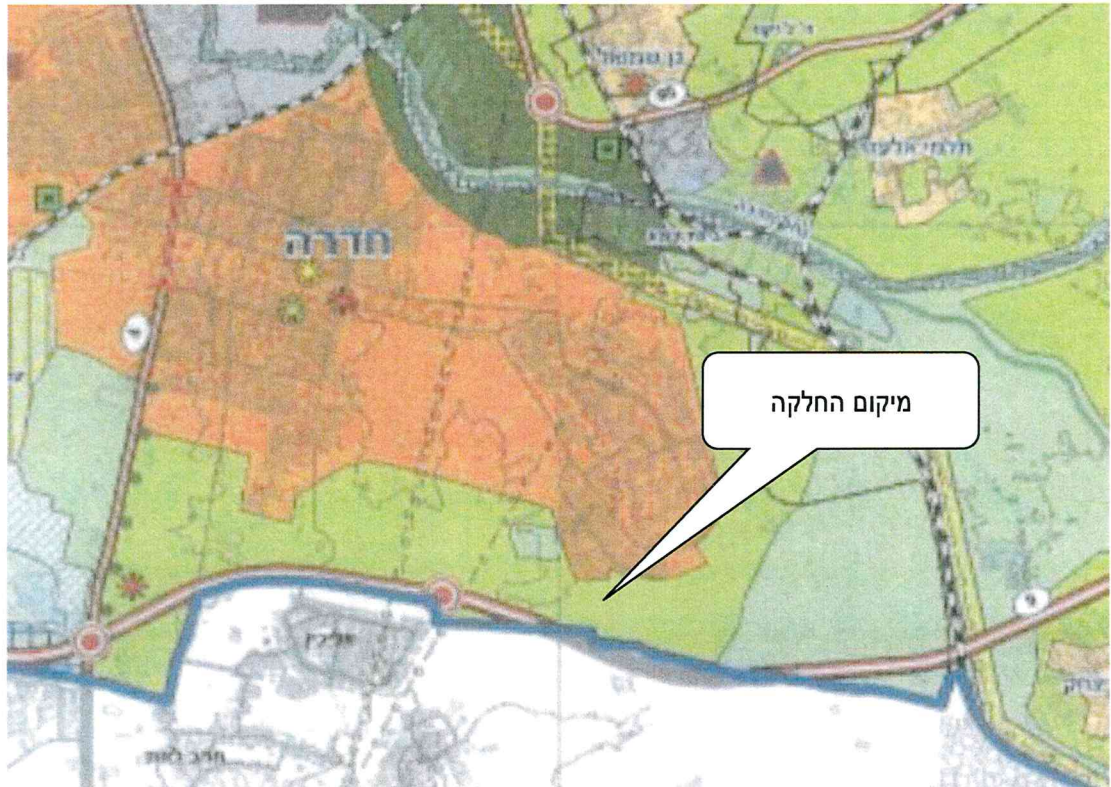
מסחר 0.5%

מתחת לקרקע 150%

.8 תכנית מתאר מחוזית תמ"מ 6

.8.1 התכנית פורסמה למתן תוקף ב.פ. 7397 מיום 11.12.16.

התכנית מסווגת את החלקה באזור חקלאי.



.9 תכנית מתאר ארצית תמ"א 35

תכנית תמ"א 35 הינה תכנית המתאר הארצית המשולבת לבניה, לפיתוח ולשימור, אשר קודמה על ידי מינהל התכנון ואושרה על ידי הממשלה בסוף שנת 2005, מטרתה לתת מענה לצורכי הבנייה והפיתוח של המדינה תוך שמירה על השטחים הפתוחים ועל עתודות הקרקע לדורות הבאים.

התכנית פורסמה למתן תוקף ב.פ. 5474 מיום 27.12.05.

לפי תשיט התכנית החלקה כלולה במרקם עירוני.



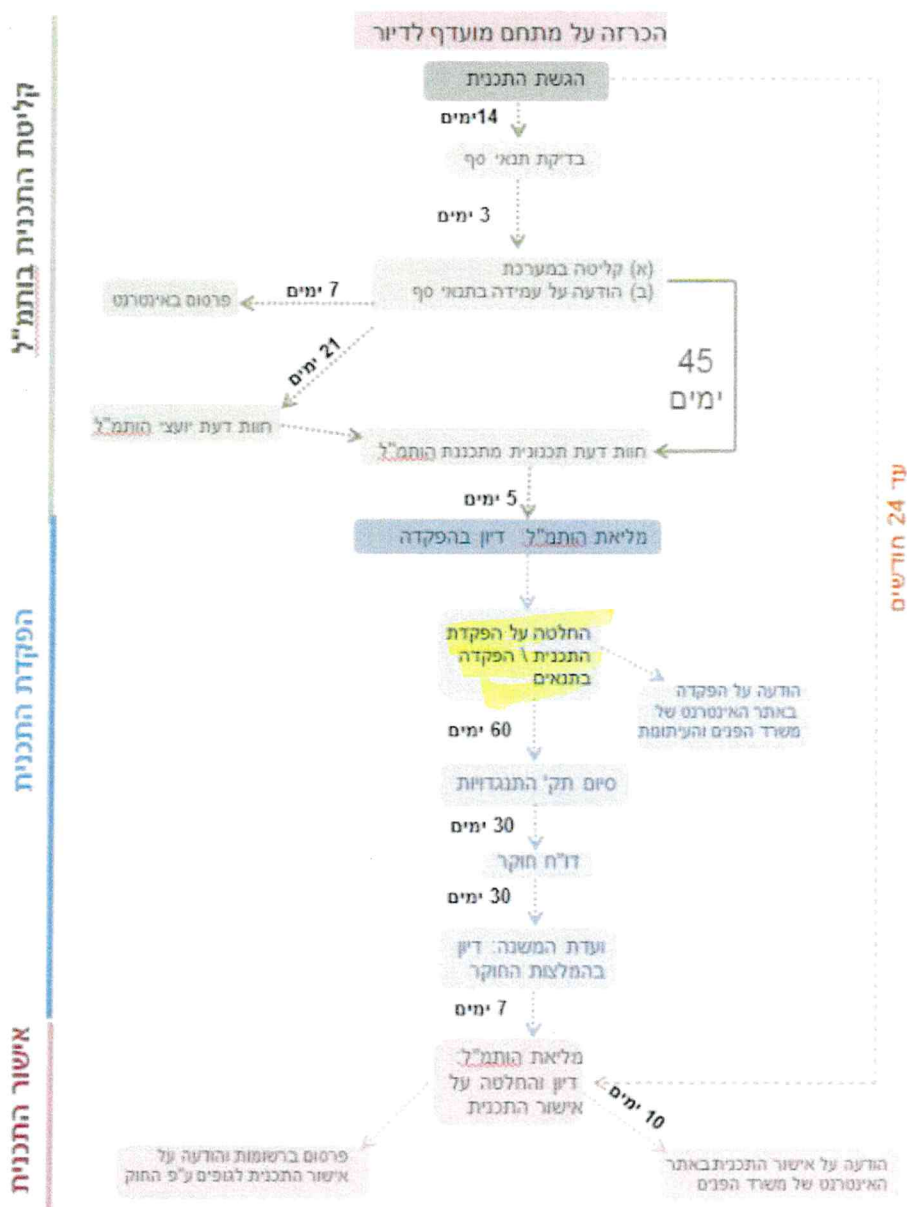
18.12.17

10. תכנית ותמל"ים

- 10.1. בשנת 2014 אישר החוק לקידום בנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), התשע"ד 2014, הידוע גם כ"חוק הותמ"ל". על פי החוק, יוקם גוף תכנון ארצי חדש ורב סמכויות - הוועדה לקידום מתחמים מועדפים (ותמ"ל), אשר תפעל בסדר זמנים מקוצר על מנת להביא לאישור מהיר של תכניות בנייה למגורים בהיקף גבוה. מטרותיו של החוק, כפי שהוגדרו, הן הגדלת היצע יחידות הדיור, יצירת היצע דיור להשכרה לטווח ארוך וכן יצירת היצע דיור להשכרה במחיר מופחת. הקמת הגוף החדש היא אחד הצעדים שעליהם המליץ "צוות 90 הימים" שמינה שר האוצר עם תחילת כהונתו בתפקיד.
- 10.2. על פי החוק, תהיה הממשלה מוסמכת להכריז על מתחם המיועד למעלה מ-750 יחידות דיור², כמתחם מועדף לדיור, צעד אשר יאפשר העברתו לותמ"ל. עוד קובע החוק כי לפחות 30% מכל תכנית מועדפת לדיור ייועדו לדיור להשכרה לטווח ארוך ולדיור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת בשעור של 15% לפחות עבור כל אחת מהקטגוריות.
- 10.3. מרגע הגשת התכנית לותמ"ל, מתחיל תהליך עבודה רציף לפי לוח זמנים קשיח. החוק קובע לוח זמנים הדוק מרגע כניסתה של תכנית להליך הסטטוטורי ועד לאישורה. כך למשל, מרגע קליטת התכנית ובתוך 45 יום יש לדון בה ולקבל הכרעה האם לאשר את הפקדתה. במידה והוועדה מוצאת שלא ניתן להכריע במסגרת אותו דיון בתכנית, מאפשר החוק לקיים דיון נוסף אחד בלבד בתכנית, בתוך 14 יום, ולקבל החלטה האם להפקידה, להפקידה בתנאים או לדחות. מרגע ההחלטה על הפקדת תכנית מועדפת לדיור, כל מסמכיה יהיו פתוחים לעיון הציבור ותאפשר הגשת התנגדויות לפי החוק, בתוך 60 ימים.
- שמיעת התנגדויות נעשית בהתאם לחוק, באמצעות חוקר, השומע את המתנגדים ומגיש דו"ח המלצות לחברי הוועדה. נוסף לכך, מתכננת הוועדה מגישה לחברי הוועדה טרם הדיון את חוות דעתה על דו"ח החוקר, אשר מוגש לוועדה בפרק זמן של 30 ימים. על רקע מסמכים אלו נערך הדיון ע"י וועדת המשנה להתנגדויות וע"י המליאה. בתום 7 ימים נוספים הוועדה תפרסם את החלטתה בדבר קבלת התכנית, קבלה בתנאים או דחייתה.

² במתחם בבית אליעזר חדרה, כפי יפורט בהמשך, מתוכנן להקים 6,000 יחידות + תעסוקה. מספר זה וודאי מאפשר קליטה בהירזה כמתחם מועדף.

10.5. להלן תרשים זרימה – אבני דרך עיקריות ללוח הזמנים הקובע בחוק הותמ"ל³.



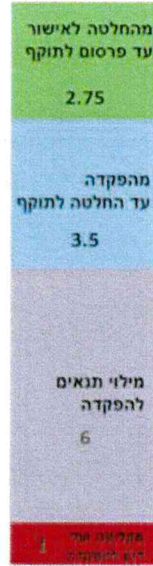
10.6. טרם הגשת תכנית מועדפת לדיור לותמ"ל, נדרשת הממשלה או ועדת שרים שמינתה להכריז על קרקע כעל מתחם

מועדף לדיור. הכרזה זו תינתן על פי החוק לפי המלצת מנהלת מנהל התכנון.

הגופים הרשאים להגיש תכנית מועדפת לדיור הינם הרשות למקרקעי ישראל, משרד הבינוי, החברה הממשלתית לדיור להשכרה, משרד האוצר ביישובי מיעוטים או מי שקיבל הרשאה לכך על פי החוק.



זמן ממוצע בתהליך הסטטוטורי
(בחודשים. מעודכן ל-6.4.16)



ב. ההליך הסטטוטורי

החלטות להפקדה ופרסום להפקדה

14 חוס הותפיל קובע לוח זמנים הדוק מרגע כניסתה של תכנית להליך הסטטוטורי ועד לאישורה. כך למשל, מרגע קליטת התכנית בתוך 45 יום יש לדון בה ולקבל הכרעה האם לאשר את הפקדתה. במידה והוועדה מוצאת שלא ניתן להכריע במסגרת אותו דיון בתכנית, מאפשר החוק לקיים דיון נוסף אחד בלבד בתכנית, בתוך 14 יום, ולקבל החלטה האם להפקידה, להפקידה בתנאים או לדחותה.

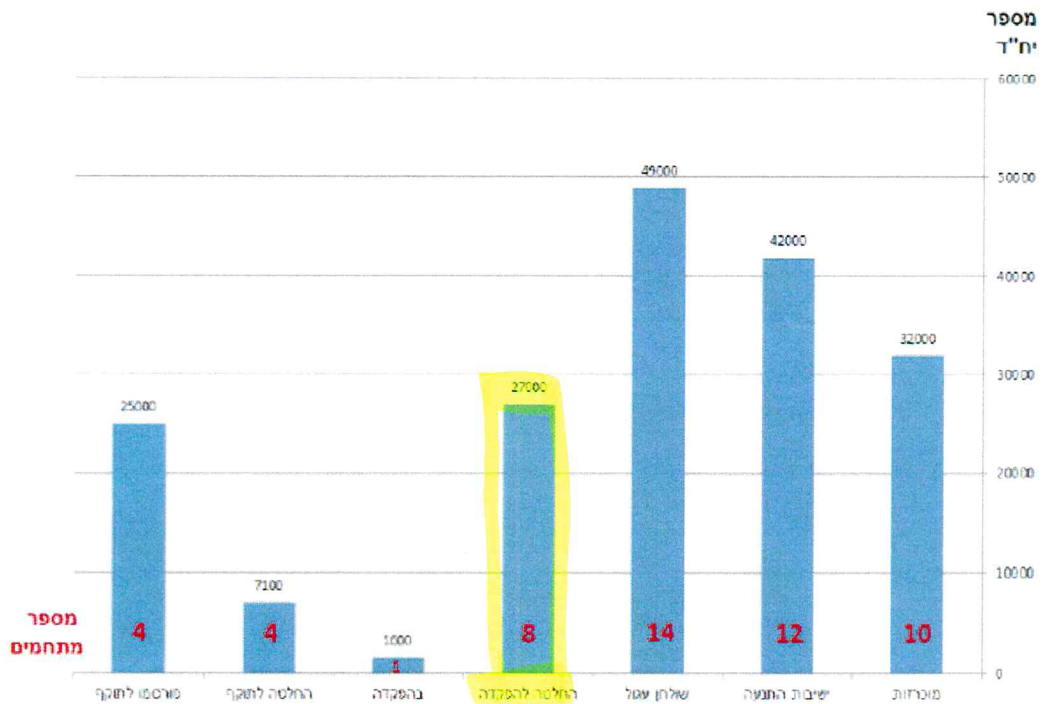
עד לחודש אפריל השנה התקיימו 19 ישיבות מליאה, בהן הוחלט על הפקדה בתנאים של 18 תכניות.

החלטות לאישור ופרסום לאישור

שמיעת התנגדויות נעשית בהתאם לחוק, באמצעות חוקר, השומע את המתנגדים ומגיש דו"ח המלצות לחברי הוועדה. נוסף לכך, מתכנתת הוועדה מגישה לחברי הוועדה טרם הדיון את חוות דעתה על דו"ח החוקר. על רקע מסמכים אלו נערך הדיון ע"י וועדת המשנה להתנגדויות וע"י המליאה.

עד כה החליטה הוועדה על אישור שמונה תכניות, הכוללות כ- 32,000 יחיד, מתוכן ארבע תכניות, הכוללות כ- 25,000 יחיד, פרסמו למתן תוקף - שלוש בפחו תל אביב ואחת המחוז דרום.

סטטיסטיקה הטיפול במתחמים שהוכרו

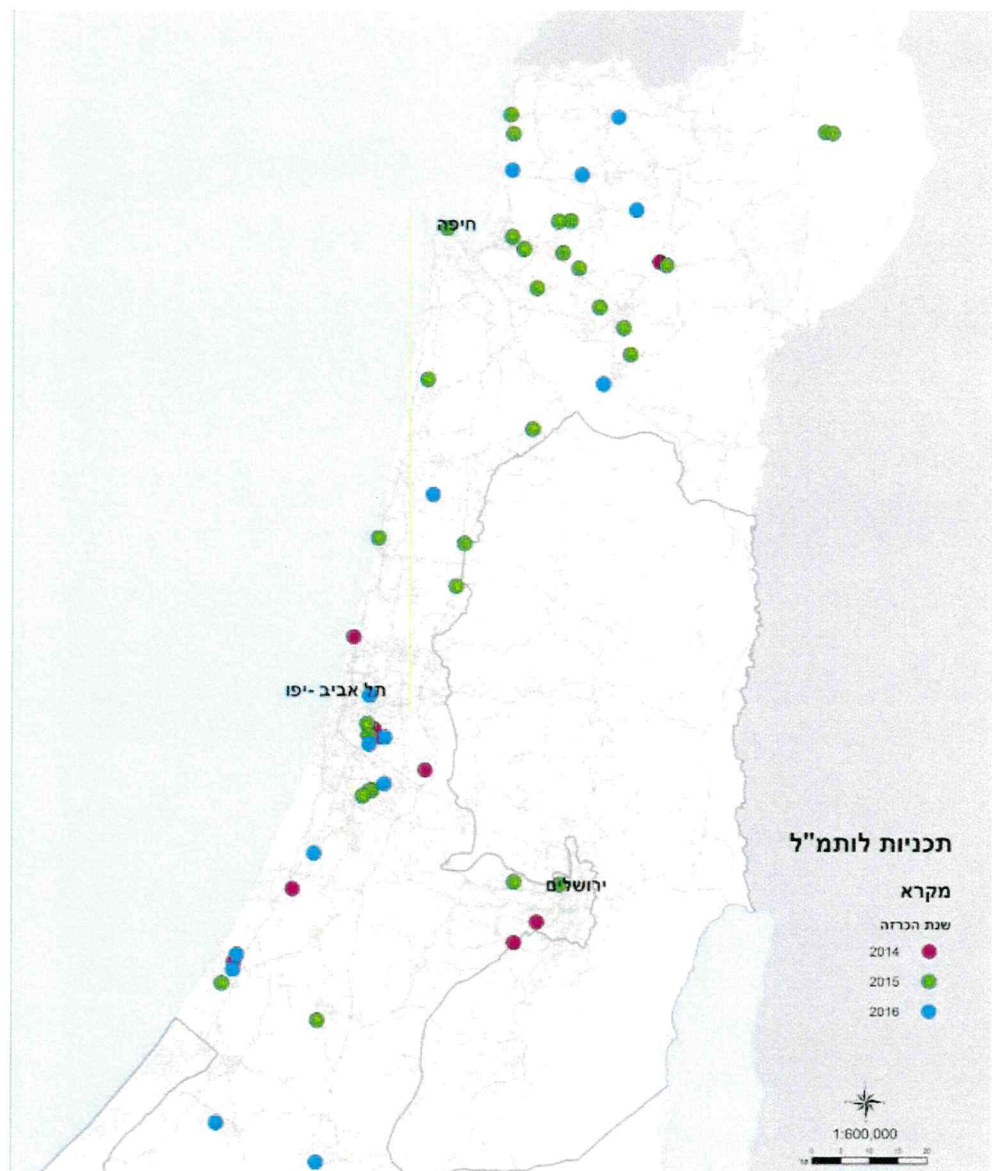


עד חודש אוגוסט 2016 הוכרו 60 מתחמים כמפורט בטבלה שלעיל:

| שם מתחם | שטח המתחם בדונם | מס' יח"ד |
|---------------------------------|-----------------|----------|
| 1 תל השומר מרכז | 1,400 | 9,500 |
| 2 תל השומר צפון | 217 | 2,000 |
| 3 גן יבנה מערב | 637 | 1,622 |
| 4 אפולוניה-הרצליה | 932 | 3,000 |
| 5 אשקלון - מ 7 | 3,984 | 11,320 |
| 6 רכס לבן | 793 | 4,900 |
| 7 פרדס בחיסכון | 340 | 2,350 |
| 8 שוהם | 537 | 1,614 |
| 9 טורעאן - מתחם צפוני | 381 | 940 |
| 10 צור הדסה | 538 | 1,000 |
| 11 ב"ש - מנחם א' | 4,500 | 4,150 |
| 12 נהריה - אינפילם | 170 | 1,000 |
| 13 נתניה - עין התכלת | 100 | 800 |
| 14 ירושלים - מורדות רמות | 450 | 1,640 |
| 15 בסמת טבעון - גבעת קושט | 250 | 520 |
| 16 בת חפר | 670 | 1,400 |
| 56 לוד - מתחם ניר צבי | 1,300 | 7,800 |
| 57 מגידל כרום | 680 | 1,000 |
| 58 חדרה - בית אליעזר | 2,000 | 6,000 |
| 59 עפולה - ביי"ס חקלאי ניר העמק | 1,800 | 7,000 |
| 60 מעלות - צוריאל | 748 | 1,800 |

18

הטבלה מלווה במפה הבאה:



לפי הטבלה והמפה המתחם בבית אליעזר חדרה נכלל בשנת 2016.

10.7. אחד מהפרויקטים שאמורים להבנות ברחבי הארץ לפי הליך תכנוני מזורז זה, בשכונת בית אליעזר חדרה. התכנית

נשלחה ל"שולחן העגול" עוד בסוף שנת 2016, נדונה בפורום זה ועברה התייעצויות פנימיות בכופים ממשלתיים

כגון חברת חשמל, רשות הגנת הטבע, מקומרות, מי ביוב נחל חדרה וכד'.

10.8. לפי לוח זמנים שהוצג במצגת של רשות מקרקעי ישראל "חדרה – בית אליעזר הירוקה, שולחן עגול – ותמ"ל"

מינואר 2017, התכנית הוצגה לפני ראש העיר חדרה. כפי שנמסר לי, התכנית נמצאת בדיון לפני הפקדה.

10.9. כפי שפורסם ע"י דובר העירייה לתכנית היו מספר דרישות לשינויים ושיפורים ע"י ראש העיר. יחד עם זאת קיימות

חלוקי דעות בין חברי האופוזיציה בעירייה לתכנית זאת.

10.10. המתחם בית אליעזר חדרה משתרע על שטח של 2000 דונם למגורים ולתעסוקה כלול היום בתכנית תמ"ל 1055.

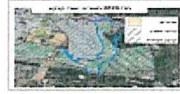
יש לציין ששטח נשוא השומה צורף לתכנית זאת בהתאם למצגת רמ"י והוצג לפני ראש העיר חדרה, אך טרם לא

מופיעה במסמכי תכנית תמ"ל 1055 שפורסמו.

11. תכנית תמ"ל 1055:

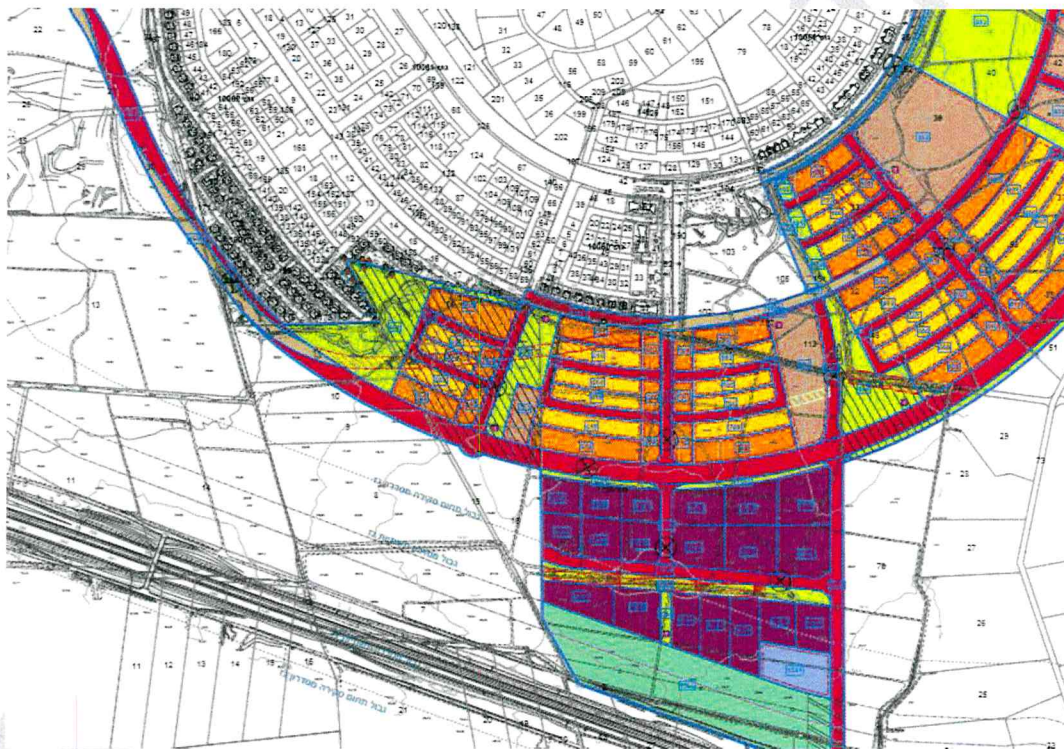
11.1. התכנית תמ"ל 1055 אשר נכללה בהכרזה הנזכרת לעיל משתרעת על שטח של 2,000 דונם ובשטח זה תוקמנה 6,000 יחידות לפי צפיפות 3 יח"ד לדונם ברטון.

תמל/1055 חדרה – בית אליעזר
התוכנית מתפרשת על שטח של כ- 2,000 דונם.
על פי מסמכי התכנית מוצעת בניה של 6,000 יח"ד בצפיפות של כ- 3 יחידות דיור לדונם ברטון.



התכנית, שאושרה על ידי קבינט הדיור ב-23.5.16 מתפרשת על שטח חקלאי של כ-2,000 דונם וכוללת בנוסף ליחידות הדיור גם שטחי תעסוקה, מסחר ושטחי ציבור, בשטח המוניציפלי של עיריית חדרה והמועצה האזורית מנשה. כבר כיום סובלת שכונת בית אליעזר מעצם היותה מובלעת מזרחית וכמעט מנותקת מהמכלול העירוני, מקושי בקבלת שירותים ותחזוקה בעייתית. הרחבה משמעותית של השטח הבנוי מזרחה, תחריף את הבעיה ותטיל עומס כלכלי על העיריה והקופה הציבורית וכן תחליש את חוסנו הכלכלי-חברו של מרכז העיר. תכנית הותמ"ל עומדת בניגוד לתכנית המתאר המחוזית תמ"מ 6 ולתוכנית המתאר של חדרה, חד/2020 אשר אושרה בשנת 2014 וכוללת עתודות פיתוח בשטחים עירוניים קיימים, אשר מספיקות להכפלתה של העיר וליעד אוכלוסייה של למעלה מ-185,000 נפש. תכנית אלה גם קובעות את השטח המדובר ממזרח לבית אליעזר, כחקלאי ומוגן.

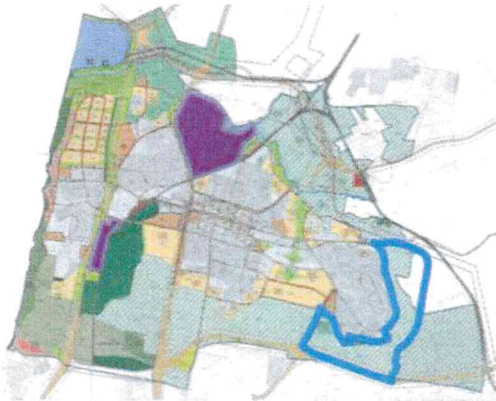
להלן התשריט הסכמתי של התכנית שבהכרזה 4:



כפי שעולה מעיון בתשריט חלקה נשוא השומה צמודה אך לא נכללת בתכנית זאת. במנהל התכנון יחד עם רשות מקרקעי ישראל נדונה אפשרות להגדלת שטחים לתעסוקה. כדי לאזן את השימושים למגורים בעיר ותעסוקה מוצע להגדיל את אזור התעסוקה בעוד 640 דונם. **כולל חלקה נשוא השומה, ראה התשריט הבא:**

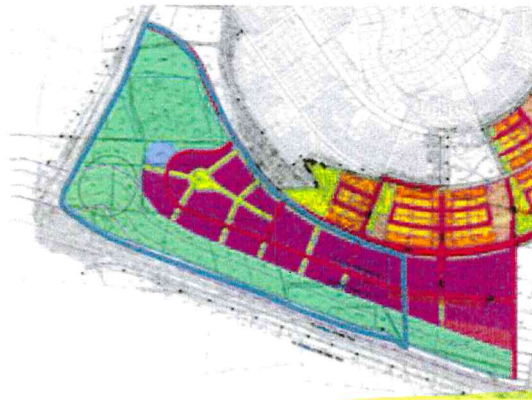
פרוגרמה לתעסוקה

חדרה – בית אליעזר דרומזרח



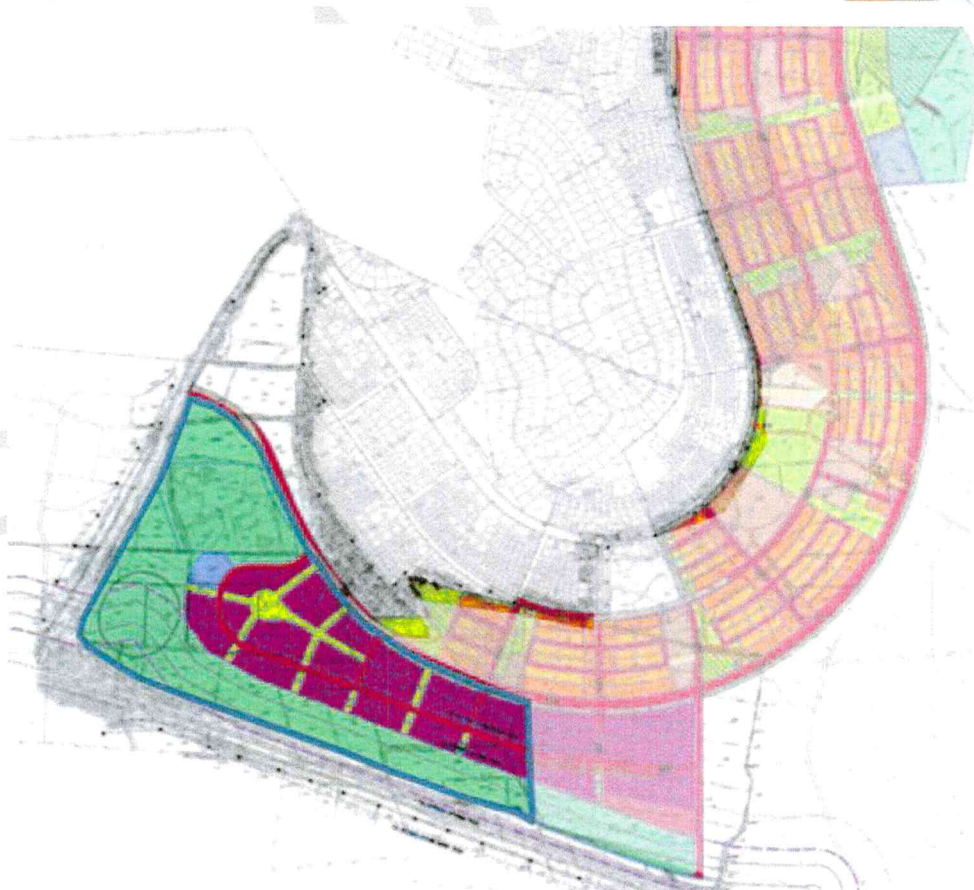
אזורי תעסוקה מתאריים

- תכנית המתאר אמורה להבטיח את האיזון התקציבי ברמה הסטטוטורית ע"י הגדלה והוספה של שטחי תעסוקה.
- בכדי לאזן את התקציב מוצע בתכנית המתארית להגדיל את שטחי התעסוקה לכ- 695.000 מ"ר.
- התכניות המפורטות של אזורי התעסוקה בעיר לא מקודמות בגלל חסמים סטטוטוריים שתלויים בגורמים לאומיים. בעיקר פיתוח מערכת הכבישים האזוריים שתקצובם מותנה במדיניות תקציבית של משרד התחבורה.



אזור תעסוקה ותמ"ל ומחוזי

- לתכנית התעסוקה המוצעת יתרון משמעותי: הנגישות לכביש 9 קלה יחסית ולכן סבירות המימוש של תכנית זו גבוהה בהרבה מזו המתארית.
- ההחלטה לתכנון המתחם במחוז. מכיוון שרובו ככולו בבעלות פרטית. שיווק התכנית יחזק את האיזון התקציבי של עיריית חדרה.
- שטחי התעסוקה המוצעים בתכנית הותמ"לית והמחוזית הוא כ- 640.000 מ"ר (ניתן להגדיל את זכויות הבנייה לזכויות המבוקשות).



12. רמת המחירים לקרקעות חקלאיות בסביבה הקרובה

- 12.1. בשומה לפי תקן 22 חייב השמאי להתייחס למחירי חלקות חקלאיות מבלי להתחשב בפוטנציאל לשינוי יעוד. הואיל ומרבית השטחים החקלאיים יצאו כבר משימוש לחקלאות להפכו לכל פיננסי כאשר הרוכשים קונים שטחים קטנים בני 1,000 או 500 מ"ר ואו אך 200 מ"ר או 100 מ"ר לצורך השקעה בלבד. השמאי מעריך את שווי במצב א' להתבסס על עסקאות בשטחים גדולים ו/או בערכות שמאים לצורך חישוב היטל השבחה.
- 12.2. להלן עסקאות שבוצעו בקרקע חקלאית בתחום תכנית חד/2020:

| תאריך | גוש | חלקה | שטח נמכר | עסקה | שווי מ"ר |
|----------|-------|------|----------|-------------|--------------|
| 19/02/13 | 10020 | 4 | 1500 | 510,000 ₪ | 340 ₪ |
| 22/04/13 | 10020 | 4 | 500 | 175,000 ₪ | 350 ₪ |
| 11/06/13 | 10015 | 24 | 1000 | 300,000 ₪ | 300 ₪ |
| 30/12/13 | 10015 | 17 | 23552 | 9,200,000 ₪ | 391 ₪ |
| 05/05/14 | 10020 | 18 | 1000 | 330,000 ₪ | 330 ₪ |
| 03/09/14 | 10015 | 27 | 1000 | 300,000 ₪ | 300 ₪ |
| 09/09/14 | 10015 | 24 | 1000 | 290,000 ₪ | 290 ₪ |
| 23/09/14 | 10015 | 24 | 1000 | 300,000 ₪ | 300 ₪ |
| 22/10/14 | 10015 | 24 | 1000 | 300,000 ₪ | 300 ₪ |
| 02/03/15 | 10015 | 24 | 1000 | 330,000 ₪ | 330 ₪ |
| 15/06/15 | 10015 | 24 | 1000 | 370,000 ₪ | 370 ₪ |
| 18/06/15 | 10020 | 5 | 5000 | 1,875,000 ₪ | 375 ₪ |
| 27/07/15 | 10020 | 5 | 2000 | 750,000 ₪ | 375 ₪ |
| 27/08/15 | 10020 | 5 | 1000 | 370,000 ₪ | 370 ₪ |
| 16/09/15 | 10015 | 24 | 1000 | 350,000 ₪ | 350 ₪ |
| 06/10/15 | 10020 | 5 | 8000 | 2,700,000 ₪ | 338 ₪ |
| 06/10/15 | 10020 | 4 | 500 | 183,300 ₪ | 367 ₪ |
| 03/11/15 | 10020 | 5 | 500 | 200,000 ₪ | 400 ₪ |
| 10/01/16 | 10020 | 5 | 1000 | 385,000 ₪ | 385 ₪ |
| 23/02/16 | 10020 | 5 | 10000 | 3,680,000 ₪ | 368 ₪ |
| 29/02/16 | 10020 | 4 | 6481 | 2,430,000 ₪ | 375 ₪ |
| 29/02/16 | 10020 | 5 | 8527 | 3,197,000 ₪ | 375 ₪ |
| 28/04/16 | 10014 | 61 | 3259 | 1,000,000 ₪ | 307 ₪ |
| 21/09/16 | 10015 | 24 | 1000 | 450,000 ₪ | 450 ₪ |
| | | | | | 351 ₪ |
| | | | | | ממוצע |

בהתאם לנתונים הנ"ל סביר לאמוד את שווי קרקע חקלאית באזור תעשייה צפוני נע סביב 350 ₪/מ"ר. בהתאמה למיקום חלקה נשוא השומה באזור חקלאי וצמוד לאזור מגורים סביר יהיה לאמוד את שווי הקרקע סביב 320,000 ₪ לדונם. יש לציין שבשומות מכרעות באזור חדרה לתכנית חד/2020 הוערך שטח חקלאי (כמצב קודם) לפי 350 ₪/מ"ר. הבהרה:

שווי קרקע במצב א' נקבע בהתאם להוראות תקן 22 כפי שהוצגו בסעיף 1.4 לעיל:

מצב א' - שומה המבוססת על יעוד הקרקע בתוכניות המאושרות במועד הקובע לשומה.

במצב זה השמאי יקבע שווי בהתאם ליעוד הקרקע בתוכניות המאושרות¹ ללא הבאה בחשבון של אפשרות לשינוי יעוד עתידי, או אפשרות של שינויים בהוראות אחרות בתוכניות המאושרות.

13. מחירי נכסים עסקיים באזורים שונים בעיר חדרה ובקרבתה

13.1. הואיל ולפי פרוגרמה תכנונית וציפיות לשינוי יעוד עתידי של חלקה נשוא השומה השימוש הצפוי הוא תעסוקה – משרדים ומפעלי היי טק לצורך קביעת שווי במצב ב' נלקחו עסקאות מכר והשכרה לטטחים לתעשייה ומשרדים דומים. להלן נתוני השווה:

13.1.1. ביום 5.05.17 נערכה ע"י שמאי מכריע אבישי זיו שומת היטל השבחה לחלקות 21-23 וחלקה 233 בגוש 10014 למועד קובע 19.07.16.

החלקות 21-23 מסווגות לפי תכנית חד/812 ביעוד תעשייה ולהלן פרטי השומה ה רלוונטיים:

זכויות בניה למגרשים מעל 1000 מ"ר הן 120% בשלוש קומות תכנית מקסימלית 55%.

השמאי מעריך שווי דונם אחד ביעוד תעשייה לפי 1,600,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה אקו' (כולל חצר) לפי 1,845 ₪.

13.1.2. ביום 26.10.16 נמכר חלק מחלקה 180 גוש 10403 בשכונת פארק חדרה ביעוד מסחר. נמכר שטח שווה ערך ל-3481 מ"ר תמורת 7,500,000 ₪. שווי מ"ר קרקע 2,154 מ"ר במושע לפי זכויות בניה של כ-2,140 מ"ר מסחר ומשרדים.

13.1.3. להלן ריכוז דמי שכירות באזור תעשייה קיסריה נכון לשנת 2015-6⁷:

| מיקום | מאפיינים | מחיר |
|--|--|------------|
| אלון התבור 20, בניין משרדים מטופח ומושקע | חברת "קארדבורד טכנולוגיות בע"מ" שכרה שטח של 320 מ"ר ברמת גמר מלאה, קומה ב' 05/2015 | 55.0 ₪/מ"ר |
| | משרד בשטח 180 מ"ר, רמת גמר מלאה. 10/2015 | 57.5 ₪/מ"ר |
| אלון התבור 2 לשם 8 | משרד שטח 220 מ"ר, רמת גמר מלאה. 10/2015 | 55.0 ₪/מ"ר |
| | הושכר שטח של 180 מ"ר, טיפוף שיפוץ, בבניין תעשייה שהוסב למשרדים, קומה א'. שנת 2015 | 40.0 ₪/מ"ר |
| | הושכר שטח של 143 מ"ר, רמת גמר מיושנת, בניין בן 25 שנים, כולל ריהוט. שנת 2015 | 52.5 ₪/מ"ר |
| מחירי ביקוש | | |
| --- | בניין משרדים עצמאי בן 3 קומות, 3,200 מ"ר, גמר מלא וברמה גבוהה | 56.0 ₪/מ"ר |

נתוני עסקאות מכר שטחי משרד בפארק המדע ברחובות לשנים 2014-5:

- עפ"י מידע מאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים בסביבה בוצעו העסקאות הבאות למשרדים:

| תאריך | גו"ח | רחוב | קומה | שטח במ"ר | מחיר | מחיר למ"ר במעוגל |
|------------|----------|--------------|------|----------|-------------|------------------|
| 6.7.2015 | 3695/200 | אפנהימר 5 | 2 | 158 | 1,575,000 ₪ | 10,000 ₪ |
| 1.4.2015 | | | קרקע | 100 | 1,089,000 ₪ | 10,900 ₪ |
| 8.3.2015 | 3850/233 | גולדה מאיר 3 | 5 | 235 | 2,450,000 ₪ | 10,400 ₪ |
| 4.2.2015 | | | 1 | 90 | 1,164,999 ₪ | 12,900 ₪ |
| 29.12.2014 | 3695/192 | פקריס חיים | 3 | 477 | 5,502,368 ₪ | 11,500 ₪ |
| 2.12.2014 | 3695/199 | אפנהימר 7 | 3 | 171 | 2,020,001 ₪ | 11,800 ₪ |

⁷ הנתונים נלקחו משומה לפי תקן IFRS של שמאים אהרוני וקנין לנכס ברח' האשל 7 קיסריה גו"ח 12346/24.

13.2. להלן נתוני דמי שהכירות באזור תעשייה דרומי נתניה לשנים 6-2015:⁸

| כתובת | תאור | שטח מושכר | דמ"ש | דמ"ש למ"ר בנייה /או אחסנה | דמ"ש לסקום הנכס | מס' מקומות חנייה |
|--------------------------|---|-----------|-----------|---------------------------|-----------------|------------------|
| גיבורי ישראל 10 | מבנה מאמצע שנות ה-90, בן 3 קומות מעל קומת קרקע בשימוש אחסנה. | 5,138 מ"ר | 283,227 ₪ | 49 ₪ | 300 ₪ | 99 |
| גיבורי ישראל פינת הציירה | מבנה שנבנה באמצע שנות ה-90 במיניו של 2 קומות משרדים מעל קומת קרקע לאחסנה. | 2,119 מ"ר | 97,100 ₪ | 42 ₪ | 200 ₪ | 40 |
| המלאכה 5 | בניין משרדים חדיש בן 7 קומות מעל קומת כניסה ומעל 4 מרתפי חנייה | 8,832 מ"ר | 508,453 ₪ | 51 ₪ | 305 ₪ | 199 |
| גיבורי ישראל 7 | בניין משרדים בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית. | | 766,000 ₪ | 51 ₪ | | |
| גיבורי ישראל 7 | בניין משרדים בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית. | 250 מ"ר | | 48 ₪ | | |

13.3. נתוני דמי השכירות במבנה משרדים באזור קרית השרון נתניה:⁹

| מ"מ לפני סגירה: | | | | |
|--------------------------------|------------------------|---------------|------------|--------------|
| הערות | דמ"ש להיוון למ"ר בחודש | שטח במ"ר | גמר/מע טפת | בניין |
| | 61.5 ₪ | 136.00 | מעטפת | B |
| | 56.9 ₪ | 311.55 | מעטפת | A |
| קיים עפ"י תנאים מסחריים ביחידה | 65.0 ₪ | 42.00 | מעטפת | C |
| | 58.9 ₪ | 489.55 | | במוצע |

| מחירי ביקוש: | | | |
|--|------------------------------|----------|--------------|
| הערות | מחיר ביקוש למ"ר בחודש, מעטפת | שטח במ"ר | בניין |
| | 65.0 ₪ | 94.40 | B |
| יחידה נחותה לאור קרבה לפעטון ומרכז חוגים | 55.0 ₪ | 75.00 | C |
| | 60.6 ₪ | 169.40 | ממוצע |
| | 57.5 ₪ | 5% | הפחתה לביקוש |

קביעת דמי שכירות ראויים לשטחים פנויים:

משרדים פנויים ברמת מעטפת - 59.0 ₪/למ"ר בחודש
משרדים מושכרים - 59.0 ₪ - 66.0 ₪/למ"ר בחודש

13.4. משרדים באזור נווה נעמן ב' בר' הנגר 24, בהוד השרון במבנה משאדים רב קומות מוצעים להשכרה לפי 66 –

71 ₪/מ"ר ברמת מעטפת, 75 ₪ למ"ר בגימור מלא, ואף לפי 100 ₪/מ"ר בגימור מלא.

13.5. לפי נתונים הנ"ל סביר להניח שדמי השכירות יהיו כ-55-50 ₪ למ"ר ברמת מעטפת.

⁸ הנתונים משומה לפי תקן IFRS של השמאי טריסטמן אגמי מיום 14.03.17.

⁹ הנתונים משומה לפי תקן IFRS של השמאי האושר מיום 13.03.17.

14. מצב תכנוני פרוגרמטי ("מבוסס הנחה")

14.1. להלן פרוגרמה תכנונית המבוססת על הנחה שהחלקה תכלול בתכנית תמ"ל 1055 מורחבת זכויות הבניה והרואות

הבניה יהיו זהים לאזור תעסוקה לפי התכנית הבסיסית וכפי שהוצג בסעיף 11.2 לעיל:

| | | |
|----|-------------------------|-------------------------|
| 1. | יעוד קרקע עתידי | תעסוקה |
| 2. | שיעור הפקעה לצרכי ציבור | 60% |
| 3. | מספר קומות | 10 |
| 4. | זכויות בניה עיקרי | 160% מהם 9% מסחר |
| 5. | שטחי שרות | 40% מהם 3% מסחר |
| | סה"כ 12% למסחר | |
| 6. | זמן לאישור התכנית | 2-4 שנים עד תחילת הבניה |

14.2. הסבר:

א. אישום הפרוגרמה מביא את רוכש הזכויות בקרקע לתוצאה הבאה:

ב. לכל רוכש שטח של 100 מ"ר היום כקרקע חקלאית (להלן: "שטח ברוטו") יוקצה שטח לאחר אישור התכנית

וביצוע הפקעות שטח ביעדו תעסוקה 40 מ"ר (להלן: "שטח נטו") עליו יוכל לבנות שטח של 80 מ"ר משרדים

(להלן: "שטח מעטפת").

18.12.17

15. עקרונות גורמים ושיקולים

בבואי להעריך את הקרקע הבאתי בחשבון, בין יתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

15.1. מיקומו של הקרקע במסגרת המרקם הכללי של העיר חדרה בכלל ואזור המצוי בצמוד לכביש 9 בתוך שכונת מגורים בית אליעזר בפרט.

15.2. אופי הסביבה ורמת הפיתוח הקיימת: אזור חקלאי הצמוד הן לשכונת מגורים מאוכלסת ותיקה והן למערכת כבישים בינעירונית מפותחת.

15.3. יש לציין שהיום בחדרה מתקדמת לקרת הפקדה תכנית באזור תעשייה צפוני המכונה חד/1800 במתחם B26 ו-A. לדעתי לנכס נשוא השומה קיימות מספר יתרונות הבאות: 1. קרבה לאזור מגורים מאוכלס עם תשתיות קיימות, דהיינו זמן לפיתוח המגרש זול יותר וקצר יותר. 2. קרבה למערכת כבישים מהירים כגון כביש 6 וכביש 9 וכביש 4. לעובדי אזור תעסוקה אין צורך להכנס לכבישים עירוניים וזמן הכניסה והיציאה קצר ביותר. 3. התכנית תהיה בסמכות וועדות ותמ"לים ובפיקוח של שולחן עגול הדבר מבטיח אישור התכנית בתקופה קצר של כשנתיים ופיתוח מהיר.

15.4. הקרקע בבעלות פרטית.

15.5. מצב תכנוני מאושר:

15.5.1. תכנית מתאר ארצית תמ"א 35 מכלילה את החלקה במרקם עירוני.

15.5.2. תכנית מתאר מחוזית תמ"מ 6 מסווגת את החלקה באזור חקלאי.

15.5.3. לפי תכנית מתאר מקומית חד/2020 החלקה מיועדת לשימוש חקלאי עם הגבלות בניה על החלק הצפוני של החלקה.

15.5.4. לפי תכניות אלו לא ניתן להוציא היום היתרי בניה למעט מבנים חקלאיים.

15.5.5. יש לציין שהליכים תכנוניים במסגרת ותמ"לים דורשים במקביל שינויים בתכניות מחוזיות, כולל שינוי יעוד שטח התכנית מחקלאות ליעודים מסחריים – מגורים ותעסוקה.

15.6. מצב א':

15.6.1. שווי קרקע במצב זה, משקף את יעוד הקרקע בהתאם לתכניות מתאר מקומיות, תכנית מתאר מחוזית ותכניות מתאר ארציות מאושרות מבלי להביא בחשבון שינויים בתכניות אלו.

15.6.2. מחירי קרקעות חקלאיות בתחום תכנית חד/2020 באזור זה נעים סביב 320,000 ₪ לדונם.

15.7. מצב ב':

15.7.1. שווי זה היפותטי (תיאורטי) שמשקף את שווי הקרקע אילו פרוגרמה תכנונית היפותטית כפי שהוצגה בסעיף 14 המבוססת על הנחה שתכנית בסמכות וועדה תמ"ל לשימוש תעסוקה תאושר.

15.7.2. שווי במצב ב' משקף שווי הקרקע לתעסוקה לאחר אישור תכנית הנ"ל.

15.7.3. ניתוח מצבים תכנוניים הנ"ל מעלה כי קרקע נשוא השומה בעלת פוטנציאל מובהק למימוש זכויות לתעשייה ותעסוקה ב-2-4 שנים הקרובות.

16. התחשיבים:

- 16.1. חישוב המבוסס על חילוץ שווי הקרקע ממבנה מושכר לתעסוקה.
- 16.2. המבנה יבנה על מגרש בשטח 3361 מ"ר (לאחר הרשה לצרכי ציבור 60% מהשטח)
- 16.3. שטח המבנה יהיה 6722 מ"ר כולל שטח עיקרי 5377 מ"ר (160%) ועוד 1344 מ"ר שטחי שרות (40%) מזה 807 מ"ר בשימוש למסחר ועוד חניון תת קרקעי בשטח 2,000 מ"ר.
- 16.4. שטח מסחר כולל שרות כ-807 מ"ר בקומת קרקע.
- 16.5. דמי השכירות הצפויים הם 50 ₪/מ"ר משוקלל משרדיים ומסחר ברמת מעטפת. כמקובל השכירות מתייחסת לשטח שרות כשטח עיקרי.
- 16.6. נלקח בחשבון שתפוסת המשרדים תהיה בשיעור 85%.
- 16.7. דמי שכירות אינם כוללים חניה תת קרקעית עבורה יגבהו דמי שכירות בסך 350 ₪ ללא מע"מ לחודש למקום חניה.
- 16.8. שיעור התשואה למשרדים לפי סקר של השמאי הממשלתי הראשי למחצית שניה של 2016 הוא 7.7% לשנה.
- 16.9. רווח יזמי נלקח בשיעור לפי מחקר דלפי שמשנת 2017 של לשכת שמאי מקרקעין נלקח בשיעור 19%.
- 16.10. חישוב היטל השבחה מבוסס על שווי קרקע במצב קודם 380,000 ₪ לדונם.
- 16.11. נלקח בחשון מצב ריבוי בעלים - מושאע.
- 16.12. נלקח בחשבון שהשווי משקף קרקע זמינה לבניה וזמן להקמת המבנה. הדחיה לפי 5% לשנה.
- 16.13. בחילוץ שווי קרקע כמרכיב מבנה גמור ומניב נקבע שווי כעסק מניב תוך היוון דמי השכירות הראויים בשטחים לתעסוקה ולמסר תוך התחשבות בתפוסה של השטחים. לאחר שביעת דמי שכירות ראויים שנתיים (רנטה) סכום זה הוון לצמיתות. הסכום המתקבל מהווה שווי מבנה.
- שווי זה מכיל שלושה מרכיבים הבאים:
- עלויות בניה ואגרות בניה ופיתוח
- רווח יזמי בשיעור 19% כמקובל בשוק החופשי בעסקאות בין קונה מרצון ומוכר מרצון. במקרי מסוימים ובעיקר בבניה קבוצתית יתכן רווח יזמי מופחת.
- קרקע
- לאחר הפחתה של שני המרכיבים הראשונים היתרה משקפת את שווי קרקע לאחר אישור התכנית וכולל היטל השבחה.
- הואיל ושווי זה משקף מצב לאחר אישור התכנית יש צורך בהיוון לתקופה המתנה המהווה מחיר לכסף לתקופה של התכנון והבניה.
- בסופו של החישוב מתקבל שווי קרקע מושבחת לאחר אישור התכנית בהשקפה מהיום – יום ערכת השומה ו/או יום הרכישה.

16.14. להלן התחשיב:

חישוב שווי מבנה מניב:

| חישוב שווי מבנה כבנוי וכעסק מניב | |
|----------------------------------|---------------|
| דמי שכירות תעסוקה | 50 ₪ |
| מסחר | 110 ₪ |
| תפוסה | 0.9 |
| דמי שכירות שנתיים | 350 ₪ |
| השכרת חניון | 250 |
| סה"כ הכנסה שנתית | 8,267,414 ₪ |
| שווי מבנה | 107,369,008 ₪ |
| 7.70% | |
| הפחתות | |
| חוח יזמי | 19% |
| עלויות בניה | 4,500 ₪ |
| עלויות בניה | 11,683 |
| עלות בניית חניון | 2,000 ₪ |
| פיתוח | 300 ₪ |
| סה"כ | 9,347 |
| סכום | 52,574,400 ₪ |
| | 5,500,000 ₪ |
| | 2,803,968 ₪ |
| יתרה לקרקע | 60,878,368 ₪ |
| שווי דונם קרקע נטו | 29,347,689 ₪ |
| 5,000,000 ₪ | |
| חישוב היטל השבחה צפוי | |
| שווי קרקע נטו | 29,347,689 ₪ |
| שווי קרקע חקלאית | 14604 |
| השבחה | 380 |
| היטל השבחה | 50% |
| שווי קרקע | |
| הפחתה למושאע | 95% |
| דחיה | 5% |
| | 4 |
| שווי דונם נטו | 2,340,000 ₪ |
| שווי דונם ברוטו | 940,000 ₪ |

16.15. מהתחשיבים עולה כי שווי דונם קרקע נטו ביעוד תעסוקה לאחר השלמת פרוגרמה, אמור להסתכם בסך

2,350,000 ₪.

כל המחירים הנ"ל לא כוללים מע"מ.

17. השומה

17.1. שווי קרקע חקלאית בהתאם לתכניות בלי צפי לשינוי יעוד – (מצב א')::

320,000 ₪ לדונם ברוטו.

שווי קרקע במצב זה, משקף את יעוד הקרקע בהתאם לתכניות מתאר מקומיות, תכנית מתאר מחוזית ותכניות מתאר ארציות מבלי להביא בחשבון שינויים בתכניות אלו.
שווי זה היפותטי (תיאורטי) שמשקף את מצב השוק בהתאם לעסקאות בסביבה.

17.2. שווי תאורטי של הקרקע על פי הפרוגרמה ובהפחתת העלויות וההוצאות כמפורט לעיל (מצב ב'):

2,350,000 ₪ לדונם נטו (שווי נכון ליום 1.12.17)

שווה ערך לסך של 940,000 ₪ לדונם קרקע ברוטו ללא מע"מ

17.3. שווי במצב ב' הינו שומה היפותטית ולכן אינו משקף את שווי שוק של הקרקע.

17.4. המחירים אינם כוללים מע"מ.

17.5. כפי שהסברתי לעיל הרוכש היום 100 מ"ר קרקע ברוטו יצא זכאי לשטח של 40 מ"ר קרקע עליה יתווספו

200% בניה (עקרי + שרות) חלק מהמבנה בשטח 80 מ"ר מעטפת.

17.1. הסתייגויות:

17.1.1. אין בתכניות מתאר מחוזית ו/או ארצית סיווג קרקע המאפשר היום לפתח את המתחם לתעסוקה.

הערכה הינה שומה היפותטית בהתאם לדרישות תקן 22.

17.1.2. בהתאם למסמכים שהוצגו בפני הקרקע אמורה להכלל בתכנית ותמ"ל 1055 אשר נמצאת בהליכי תכנון

מתקדמים.

17.1.3. הואיל והתכנית נמצאת בתהליכי תכנון מתקדמים ובהנחית משרד האוצר מידת הסיכון הכרוכה בכך

שהפרוגרמה כפי שהוצגה בפני לא תתממש נמוכה.

אין לי חלק ועניין בנכס הנדון.

ערכתי את שומתי לפי מיטב ידיעותיי המקצועיות וניסיוני.

אחריות של הח"מ מוגבלת למזמין השומה בלבד. שימוש שלא בהתאם לאמור לעיל ייעשה לאחר קבלת אישור מראש ובכתב מאת הח"מ בלבד.

ולראיה באתי על החתום

מיכאל רפלוסון, שמאי מקרקעין

נספח: הסכם שיתוף

-2-

הסכם שיתוף 7729 חלקה 9
שנערך ונחתם בתל-אביב ביום 8/1/2016

בין הצדדים המפורטים להלן בנספח "A" בינם לבין עצמם (אשר יכוננו ביחד וכל אחד מהם לחוד: "הצדדים" או "הרוכשים")

הואיל:

הרווי הריס ו- גיאן הריס ו- דניאל הריס (להלן יחד ולחוד: "הבעלים הרשום") הינם בעלים הרשום של 14,604 מ"ר ברוטו במקרקעין הידועים בתור גוש 7729 חלקה 9 המצויים בתחום השיפוט של עיריית חדרה (להלן: "החלקה ו/או המגרש ו/או הקרקע ו/או המקרקעין");

והואיל:

ותבעלים הרשום הקנה לקבוצת איזנברג נדל"ן בארץ ובעולם בע"מ (להלן: "מקבלת האופציה") אופציה סתירה לרכישת מלוא החלקה (להלן: "הממכר");

והואיל:

ומקבלת האופציה סיחרה לצדדים זכויותיה בנוגע לרכישת החלקה ולאחר השלמת התחייבויות הצדדים (להלן גם: "הרוכשים") לפי הסכם הרכישה מהבעלים הרשום, יהיו הצדדים זכאים להירשם בלשכת רישום המקרקעין בחיפה כבעלי הזכויות בחלקה (בהתאם לחלקים המצויים לצד שמם בנספח A) בבעלות משותפת עם יחיד הרוכשים והבעלים הרשום וכן להחזיק בחלקה בהתאם להסכם השיתוף הקיים עם הבעלים הרשום ושר עותק ממנו מצוי בנספח B;

והואיל:

והקרקע תינה קרקע חקלאית, אין תוכנית המייעדת לחלקה שימוש אחר מלבד חקלאות במצבה כיום;

והואיל:

וברצון הצדדים להסדיר ביניהם את יחסי השיתוף בחלקה, להגדיר את התחייבויותיהם ההדדיות בכל הקשור לחלקה, את הסדרי הניהול והשימוש בחלקה לאחר הרכישה ו/או לאחר שתאושר (אם וככל שתאושר) תכנית המייעדת שימוש אחר מזה הקיים היום בתנאיה לשינוי יעוד המתחם מחקלאי לשימושים שונים (לרבות למגורים) ו/או לחלוקת הקרקע ליחידות שוות, יחוד זכויותיהם בהם וקביעת מסגרת השיתוף לגביהן;

והואיל:

והצדדים הסכימו כי תנאי הסכם שיתוף זה, יחייבו אותם ואת כל הבא במקומם ו/או בשמם ומבלי לגרוע מכלליות האמור גם רוכשים עתידיים של הקרקע;

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא, והגדרות

1.1 המבוא להסכם לשיתוף פעולה זה והנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2 כותרות הסעיפים בהסכם זה ניתנו לשם הנוחות בלבד ואין לעשות בהם כל שימוש בפרשנות של הסכם זה.

1.3 הגדרות: בהסכם זה יהיו למונחים המפורטים להלן הפרוש שלצידם, אלא אם כן נאמר בגוף ההסכם אחרת:

1.3.1 **התב"ע** - כל תכנית מתאר החלה על החלקה ו/או תכנית בנין עיר, בין אם תכנית מתאר ארצית ו/או מחוזית ו/או מקומית על כל מסמכיהן אשר בתוקף במועד חתימת הסכם זה.

1.3.2 **התב"ע החדשה** - כל תכנית מתאר ו/או תכנית בנין עיר המשנה את התב"ע. ככל שתופמד ע"י הוועדות לתכנון ורישום הכלכליות ו/או כל

[Handwritten signature and stamp]

HG

[Handwritten signature]

5.6

4.2

[Handwritten mark]

3.14

2.8

2.1

[Handwritten mark]

5.5

1.7

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

2.1.1

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

5.0

3.2

[Handwritten signature]

תוכנית ואו שינוי לתוכנית שתבוא במקומה ואו שתוגש בעתיד ע"י צד ג' לרבות רשויות התכנון, לרבות כל שינוי שיהיה בה מפעם לפעם.

1.3.3 **יחידה מוסדרת** - אם וככל שתאושר התביע החדשה, יחידה ממוצעת ואו חלקה מיועדת ואו מגרש זמני, שתוקנה לפי תקנון התביע ויתר מסמכי התביע ואו שווה ערך ליחידה כאמור על פי התביע החדשה, בהתאם להקצאות שיבוצעו במסגרת התביע החדשה ובהתאם לחלקים במקרקעין שיהיו לצדדים באותו המועד.

1.3.4 **הצדדים** - הצדדים ואו מי שירכוש מהם חלקים במקרקעין ואו מי שיבוא במקומם על פי כל דין (לרבות חליפיהם ואו יורשיהם).

2. מטרת ההסכם

הצדדים יפעלו במשותף לצורך ביצוע הפעולות הנדרשות לניצול זכויותיהם במקרקעין בכפוף להוראות הסכם השיתוף. הסכם זה בא להסדיר את מערכת היחסים שבין הצדדים בחלקה ולקבוע את התנאים וההוראות בקשר לשיתוף הפעולה ביניהם, בקשר לפיתוח המקרקעין במטרה להביא, ככל שניתן, לקידום ואישור התביע החדשה, ככל שיתאפשר הדבר עפ"י כל דין.

מובהר ומוסכם כי עד לשינוי התביע, ככל שתשונה, יפעלו הצדדים להשכיר את המקרקעין ואו להקנות בהם זכות שימוש בלתי בוגנת לשוכר ואו למשתמש בכפוף להוראות חוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969.

3. הצהרות הצדדים:

הצדדים רוכשים את החלקה בחלקים הרשומים לצד שמם בשולי הסכם שיתוף זה (נספח A) מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן.

3.1 כי שינוי יעוד המקרקעין אינו תלוי בצדדים ואו במי מהם, כי הם רוכשים בנדון קרקע חקלאית. יחד עם זאת בחתימתם על הסכם זה מאשרים הצדדים כי הם מסכימים לשינוי התביע, מסכימים ויפעלו ככל שניתן לקידום תוכנית שתבוא לשינוי התביע ולאישור תביע חדשה ובהתאם גם לא יוכלו להתנגד למהלך זה.

3.2 כי עם רכישת החלקה הם מינו ואו ממנים בחתימתם על הסכם זה את עו"ד יוסף גיא מוסרי ואו מי ממושרדו (להלן: "עורכי הדין" ואו "עו"ד" ואו עו"ד) כמיוצגם לצורך ביצוע הסכם זה מן הכוח אל הפועל, הכל כאמור להלן בהסכם זה. כל צד מתחייב לחתום במעמד החתימה על הסכם זה על יפיוי הכוח הבלתי חוזרים לעורכי הדין בהתאם לנוסח יפיוי הכוח המצויב בנספח א' 1 - א' 3 להסכם זה.

3.3 כי במעמד החתימה על הסכם שיתוף זה, הם חותמים על יפיוי כוח בלתי חוזר באופן האמור בהסכם זה אשר מסמיך את עו"ד לעשות בשם הצדדים כל פעולה הנדרשת ואו שתידרש לקיום התחייבויותיהם של הצדדים בהתאם להסכם זה, כאמור ביפיוי הכוח ואו לביצוע האמור בהסכם השיתוף והתחייבות הצדדים על פיו. הצדדים מתחייבים האחד כלפי משנהו להותנים כל אחד מיחידו הקבוצה על יפיוי הכוח הנ"ל ולבצע כל פעולה הנדרשת לפי הסכם זה ובכלל עפ"י דין לשם מכירת זכויותיהם במקרקעין או כל חלק מהם.

3.4 כי הם ישאו בכל ההוצאות שיחולו בגין שינוי התביע ואו הוצאות הנובעות מתשלום נדרש לבעלי מקצוע שונים, בהתאם ליחס חלקיהם של הצדדים בחלקה וזאת מיד לאחר קבלת דרישה.

3.5 כי ידוע להם כי הליך אישורה של התביע החדשה תלוי ברשויות התכנון והשונות בלבד, אינו ודאי ועשוי להמשך זמן רב ואף ברורים להם קיומם של סיכונים הנלווים לרכישה משותפת של החלקה, הם מוותרים על כל טענת, דרישה או תביעה ביחס לעובדה זו.

D.M
[Redacted]

א.א
-3-

א.א
א.א

א.א

א.א

א.א

א.א

א.א

א.א

א.א

א.א

א.א

א.א

א.א

א.א

א.א

א.א

א.א

א.א

א.א

א.א

א.א

א.א

א.א

א.א

א.א

א.א

א.א

א.א

א.א

א.א

א.א

א.א

א.א

Handwritten notes and signatures at the top of the page, including a large blacked-out redaction and various initials.

3.6 כי כל אחד מהם עיין במערכת ההסכמים, על נספחיהם, ומסכים לתנאיהם, בדק וראה את המקרקעין, מיקומם, את ייעוד השטחים על פי תכנית בנין עיר החלה על מקרקעין, יחיד ובדק את כל הפרטים המתייחסים למקרקעין ולזכויות הבעלים במקרקעין, ואשר יש בהם ו/או יכול היה להיות בהם כדי להשפיע על התקשרותו במערכת ההסכמים, ולרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, את סביבת המקרקעין, דרכי הגישה, הטופוגרפיה, והת.ב.ע על כל תנאיה ומגבלותיה, דרישות הרשות המקומית והוועדה המקומית לתכנון ובניה, אפשרויות וזכויות הבניה על הנכס ולרבות אופן ניצולן ומימושו, ההפקעה על כל היבטיה, פנקס המקרקעין, וכל בחינה, היבט ותשלכה אחרים, בין משפטים, בין פיסיים, בין תכנוניים, בין סביבתיים, בין שמאיים, בין בעניינים של מיסוי ובין אחרים.

3.7 כי כל אחד מתחייב לפעול במשותף, ככל שידרש, על מנת לאפשר את ביצועו של הסכם זה והוצאתו לפועל בדרך הטובה ביותר עבור הצדדים כולם. כמו כן מתחייב להופיע בכל עת ובכל מקום, לתת כל הצהרה, מסמך או חתימה, ולשלם כל תשלום הקשור במישרין או בעקיפין למקרקעין כדי שידרש מעל לעת, על מנת להשלים ביצועו של הסכם זה, לרבות ומבלי למעט תשלום יתרת התמורה לבעלים הרשום, תשלומי חובה ומיסים כגון: ארנונה והיטלים בנין הקרקע, מס רכישה בשיעור שיקבע בדיון, מע"מ ככל שיחול על רכישת המקרקעין מהבעלים הרשום ו/או כל מס שיוטל בחיקוק ויחול על בעלים של מקרקעין או מחזיק בו לפי העניין.

4. חלוקת יחידת הקרקע

4.1 ידוע לצדדים כי אם וככל שתאושר התביעה החדשה ותותר בנייה, הרי שחלוקת המגרש ליחידות משנה תיעשה כחלק מקביעה ו/או ישום הוראות התוכנית שתאושר (בין אם על ידי רשויות התכנון הרלבנטיות במסגרת התביעה או תוכנית מפורטת לתביעה ובין אם על ידי השמאי כהגדרתו בהסכם זה.

4.2 מכל מקום קביעת המגרשים תיעשה בדרך של הגרלה בהתאם לתקנון הגרלה שיוכן על ידי עו"ד ויחייב את הצדדים. הגרלה כאמור, יכול שתיעשה עבור מס' צדדים אשר יתאגדו לצורך הגרלת מגרשים צמודים ו/או בין יחידים ו/או בנוסף בין צדדים אחרים ויתכן כי ישולמו ביניהם תשלומי איוון בהתאם לקביעת השמאי שימונה כאמור בהסכם זה ע"י הוועד. בכל מקרה מובהר כי צד המחזיק לפחות ב- 0.84 דונם קרקע במועד חתימת הסכם זה, יהיה זכאי להגדיל את היחידות, להן הוא זכאי, כיחידות צמודות.

4.3 מוסכם על הצדדים כי לצורך ביצוע הפרויקט בכלל כאמור בהסכם שיתוף זה ובכלל זה לצורך ניהול ההגדלה כאמור לעיל יפעל מטעמם הוועד שימשש צוות הניהול מטעמם לכל דבר ועניין (להלן ולעיל: "הוועד" או "צוות הניהול") אשר יבחר באופן כדלקמן:

הוועד יכלול 3 נציגים מבין בעלי הקרקע. הוועד יבחר בישיבה אליה יוזמן כל הצדדים, בהודיעה בכתב שתשלח אליהם לפחות 7 ימים מראש לכתובת אותה מסרו הצדדים בהסכם זה לעוה"ד. הקולות של כל רוכש בישיבה יהיו בהתאם לחלקו בקרקע. כל מי שלא יופיע לאסיפה, קולו לא יספר ואולם הוא יהא רשאי למנות לעצמו מיופה כוח עפ"י ייפוי כוח נוטריוני בלבד אשר יהא רשאי להצביע בשמו באסיפה. חברי הוועד לא יהיו זכאים לכל שכר מהצדדים. חבר הוועד אשר מכר את חלקו בקרקע יחדל לשמש חבר הוועד.

4.4 סמכויות הוועד הינן, בין השאר, כדלקמן: לפעול ככל הנדרש לשם מימוש הפרויקט, לפעול לקידום תוכנית המשנה את התביעה הקיימת ו/או קידום התביעה החדשה (הכל במידות האפשר וכל שניתן) לשם ניצול וקבלת זכויות בניה בקרקע, ככל שיעוד הקרקע ישונה מחקלאי לבניה. בהתאם ומבלי לגרוע מהאמור לעיל ניתן כל אחד מהצדדים להסכם זה הסכמה והסכמה מפורשים לוועד למנות יועצים בשכר לרבות יועץ או גוף חיצוני לצורך קידום תוכנית ו/או גוף מנהל חיצוני אשר מטרתם לסייע במידת האפשר בקידום תוכנית ולבצע כל פעולה שהיא לסובת הצדדים לשם קידום תוכנית לשינוי התביעה. לבצע כל פעולה הנדרשת לשם מימוש הגרלות היחידות בין הצדדים השונים בין כל קבוצת יחידות בנפרד, ובכלל זה מינוי

Vertical column of handwritten notes, initials, and signatures on the right side of the page, including names like S.K., E.N., and others.

