



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

אריה קמיל
שמאי מקרקעין
דני טרשנסקי
שמאי מקרקעין
איציק רפאל
שמאי מקרקעין



מני נוימן

שמאית מקרקעין

איריס אינהורן

שמאית מקרקעין

שני אהרון

שמאי מקרקעין

אופיר ברין-לנגר

שמאית מקרקעין, כלכלנית

לירית נחשון

שמאית מקרקעין, כלכלנית

יעל רוזנברג-צ'צ'יק

שמאית מקרקעין



נועם שלום

שמאי מקרקעין

ג'ניה סונקין

שמאי מקרקעין

אסתי עמר

שמאית מקרקעין, כלכלנית

רביד פרץ

שמאית מקרקעין, כלכלנית

יוסי צדיק

שמאי מקרקעין, כלכלן



ניא אימבר

שמאי מקרקעין

רועי אלוק

שמאי מקרקעין, כלכלן

ויקטוריה פולק

שמאית מקרקעין, כלכלנית

חוות דעת כלכלית – תב"ע

תכנית 302-0742320

שכונת הפארק – חדרה (מתחם מרכזי)

חדרה

(גושים 10402, 10403, 10404, 10407, 10410)





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

תאריך: 18/10/2020
מספרנו: 10460.2

חוות דעת כלכלית - תב"ע

תכנית 302-0742320, שכונת הפארק חדרה – (מתחם מרכזי)

חלקי גושים 10410, 10407, 10404, 10403, 10402
חדרה



מוגשת בזאת חוות דעת כלכלית הבוחנת את מאזן אומדן ההכנסות מאגרות והיטלי פיתוח (וכן דמי הקמה) מול אומדן עלויות ביצוע התשתיות הציבוריות לשם פיתוח מתחם התכנית. המתחם מהווה שכונת מגורים בדרום מזרח העיר חדרה. מתחם זה מוגדר כ- "מתחם המרכזי" בשכונת הפארק – חדרה. המתחם מונה 4,388 יח"ד ו – 100 יח' דיור מוגן שה"כ 4,488 יח"ד וכן שטחי מסחר, תעסוקה לצד שטחים לצורכי ציבור.



1. המועד הקובע

המועד הקובע הינו מועד חוות הדעת.

2. ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י אהרון שני, שמאי מקרקעין.

3. פרטי הנכס

גושים/חלקות : ראה עמוד הבא.
מיקום : דרום מזרח העיר חדרה.
בעלות : פרטית.



הערה מרכזית והבהרה ביחס לבסיס חוות הדעת.

נכון למועד הכנת חוות הדעת הועברו אלינו לעיון טיוטת מסמכים לגרסתה העדכנית¹ (להלן: "גרסה עדכנית")
של התכנית הכוללים תקנון, תשריט מצב מוצע, נספח בינוי, נספח תנועה וכן טבלת זכויות.

¹ מועד הפקה 8.10.2020 – מונה תדפיס הוראות: 29

עמוד 1 מתוך 26





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

גושים / חלקות :

גוש	חלקה	שטח החלקה (מ"ר)	שטח נכנס (מ"ר)	חלק נכנס	אחוז משטח התכנית
10402	321	2,107	2,107	100%	0.32%
	325	8,014	8,014	100%	1.23%
	327	64,232	64,232	100%	9.82%
10403	42	19,348	19,348	100%	2.96%
	44	34,746	34,746	100%	5.31%
	47	86,743	86,743	100%	13.26%
10404	14	38,600	14,461	37%	2.21%
	15	29,945	28,863	96%	4.41%
	22	44,209	1,399	3%	0.21%
	32	16,457	1,625	10%	0.25%
10407	5	89,990	1,058	1%	0.16%
	11	2,747	2,069	75%	0.32%
	15	35,441	11,739	33%	1.79%
10410	2	8,229	8,229	100%	1.26%
	4	639,934	369,457	58%	56.48%
סה"כ שטח				654,090	100%



עמוד 2 מתוך 26



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

4. תיאור הנכס והסביבה

4.1 תיאור הסביבה

נשוא חוות הדעת מהווה מתחם קרקע המצוי בחלקה הדרום מזרחי של העיר חדרה.

המתחם אינו מבונה ואינו מפותח.

המתחם גובל בשכונות מגורים מצפון, ממערב וממזרח ובשטח לא מפותח מדרום.



המתחם מהווה את החלק המרכזי בשכונת הפארק, כאשר חלקו הצפוני בחלקו בנוי ובחלקו בשלבי הקמה ואכלוס.

ממערב מצויה שכונת ניסן המאופיינת בבנייה צמודת קרקע חדשה ושכונת ברנדייס, שכונה ותיקה המאופיינת בבנייה צמודת קרקע ותיקה לצד חדשה, ממזרח מצויה שכונת בית אליעזר, שכונה ותיקה בעלת אופי כפרי.

תרשים סביבה (סימון מקום הנכס להמחשה בלבד):



עמוד 3 מתוך 26





5. מצב תכנוני מאושר .5

5.1 חד/1200א – שכונת הפארק (קטע מרכזי) – מתארית

התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 28.7.2008.

התכנית יוצרת בסיס מתארי להקמת שכונת מגורים, תוך כדי שינוי ייעוד הקרקע החקלאית לייעוד מגורים, שטח לבנייני ציבור, שטחי ציבורי פתוח ודרכים. התכנית קובעת הוראות להכנת תכנית מפורטת הכוללת עקרונות לבינוי, הוראות בדבר פיתוח השטח, תנאים להיתר בנייה ועוד.

התכנית הינה מתארית ולא ניתן להוציא מכוחה היתרי בנייה.

5.2 חד/2020 – תכנית מתאר כוללת

התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 11.5.2014 ב.פ. 6798.

מטרות התכנית - תכנית מתאר חדשה לעיר חדרה, אשר מבין עיקרי מטרותיה יצירת מסגרת תכנונית לעיר בת קיבולת של מינימום 185,000 נפש ואף מעבר לכך. התכנית קובעת מתחמי תכנון, שלבי ביצוע וזכויות ברמה המתארית.

מסגרת תכנונית לחלקות - ע"פ מסמכי התוכנית, חלקי החלקות מצויות בתחומו של מתחם 25 המיועד למגורים ומבנים למוסדות ציבור וחינוך.

לתכנית נספח שלביות, כאשר מתחם 25 נקבע לפיתוח בשני שלבים, כאשר החלק המיועד למבנים ומוסדות חינוך נקבע לפיתוח ראשון בין השנים 2020-2025 ואזור המגורים נקבע לפיתוח לאחר שנת 2025.

ראה תשריט להמחשה מתוך מסמכי חד/2020 :



עמוד 4 מתוך 26





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

הוראות כלליות

- תוכן תכנית מפורטת אחת עבור כל חטיבת שטח ו/או מתחם לתכנון בתכנית זו.
על אף האמור לעיל, רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת לחלק ממתחם המבוססת על תכנית שלד ובתנאי ששטח של התכנית המפורטת יהיה לפחות 50% מהמתחם.
- לכל מתחם תוכן תכנית מפורטת הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה.
- בתכניות מפורטות למתחמים ייבחן הצורך בהקמת תחנות משנה לחשמל בתיאום עם חברת החשמל ובמידה ויימצא צורך יקבעו שלבי ביצוע הקושרים בין פיתוח התחמ"ש ופיתוח המתחם.
- כל תכנית מפורטת למתחם חדש תקבע שלביות שתבטיח את פיתוח השטחים הציבוריים ומבני הציבור והתשתיות השכונתיות והעירוניות הנדרשות לפיתוח המתחם.
- חניה - במבנים גבוהים ורבי קומות תינתן עדיפות לחניה תת קרקעית.
- בכל תכנית מפורטת יכללו ככל הניתן ובהתאם לעקרונות התוכנית הנחיות לבנייה ירוקה.
- בתוכניות מפורטות למתחמים יבחן הצורך בהקמת תחנות משנה לחשמל בתיאום עם חברת חשמל.



עמוד 5 מתוך 26



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

6. התכנית נשוא חוות הדעת - שכונת הפארק חדרה (מתחם מרכזי) - תכנית מס' 302-0742320

- כללי - התכנית מפרטת את תכנית המתאר המאושרת חד/2020 ביחס למתחם 25 ואת תכנית חד/1200א', תכנית הבסיס משנת 2008.
- היקף הזכויות הסחירות - להלן היקף הזכויות העקרוני בתכנית²:

שימוש	ייעוד	מס' יח"ד	עילי		
			עיקרי (מ"ר)	שירות (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)
מגורים	מגורים ב	130	19,200	10,258	29,458
	מגורים ג	1,812	206,420	100,409	306,829
	<u>מגורים ד'</u>	<u>2,446</u>	<u>272,160</u>	<u>95,511</u>	<u>367,671</u>
		4,388	497,780	206,178	703,958
מסחר	מגורים ג		1,560	600	2,160
	מגורים ד'		8,460	3,500	11,960
	מגורים מסחר ותעסוקה		1,100	400	1,500
	<u>מסחר ותעסוקה</u>		<u>5,300</u>	<u>1,300</u>	<u>6,600</u>
			22,220		
תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		1,100	400	1,500
	<u>מסחר ותעסוקה</u>		<u>10,600</u>	<u>2,600</u>	<u>13,200</u>
			14,700		
דיוור מוגן	מגורים מסחר ותעסוקה		13,500	3,500	17,000
סה"כ					

בנוסף קיימים שטחים תת קרקעיים אשר ישמשו למעבר לחניה / חניה למגרשי המגורים הסמוכים בהיקף של 35,663 מ"ר³.

▪ עיקרי בניין ופריסת השימושים.

✚ מגורים

מרבית הבנייה הגבוהה (של עד 29 ק') תרוכז סביב הפארק המרכזי. הבינוי לאורך הצירים הראשיים יהיה בנייה טורית בגובה מירבי של 9 ק', וכן בינוי של 15 קומות סביב כיכרות הפונות לשכונות גובלות. הבינוי הגובל בשכונת בית אליעזר והעיר יהיה צמוד קרקע ויהיה תואם את הבינוי הקיים.

✚ המסחר והתעסוקה ירוכזו בעיקר בשני מגרשים בסמוך לפארק הראשי וכן תוקם חזית מסחרית בחלק מן מבני המגורים לאורך הצירים המאספים הראשיים.

✚ מבני הציבור - הקצה הדרום מזרחי יהיה מתחם למבני ציבור.

▪ שטחים ציבוריים

✚ דרכים - מערך הדרכים מורכב ממערכת שתי וערב של כבישים עירוניים הכוללים 2 צירים ראשיים בכיוון צפון דרום ומספר דרכים רוחביות שהינן המשכיות לרחובות הקיימים מכיוון מרכז העיר חדרה. בין דרכים אלו מתפתח מערך משני של רחובות שכונתיים ורחובות משולבים.

✚ שטחי ציבור - בחלק המרכזי של התכנית מתוכנן פארק ציבורי גדול, המהווה פארק מרכזי רציף ברמה עירונית, בנוסף לפארק המרכזי מתוכננים שטחים ציבוריים הפזורים בכל הפרויקט.

² בהתאם לתקנון מס' 29 מתאריך 8.10.2020

³ בהתאם לעדכון שהתקבל במשרדנו בתאריך 14.10.2020





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

להלן פרוט אומדן שטחי הקרקע המוצעים בתכנית⁴:

סיכום כללי		שטחים בהתאם לייעוד מבא"ת	
שטח (מ"ר)	שימוש	שטח קרקע (מ"ר)	ייעוד
232,486	מגורים	21,660	מגורים ב'
		135,261	מגורים ג'
		75,565	מגורים ד'
3,501	מגורים מסחר ותעסוקה	3,501	מגורים מסחר ותעסוקה
15,034	מסחר ותעסוקה	15,034	מסחר ותעסוקה
86,508	שטח ציבורי פתוח	86,508	שטח ציבורי פתוח
19,224	שביל	19,224	שביל
4,201	דרך משולבת	4,201	דרך משולבת
3,375	דרך נופית	3,375	דרך נופית
7,958	ככר עירונית	7,958	ככר עירונית
138,574	דרכים	117,250	דרך מאושרת
		21,324	דרך מוצעת
5,556	מתקנים הנדסיים	5,556	מתקנים הנדסיים
2,533	מרכז תחבורה	2,533	מרכז תחבורה
6,427	חניון	6,427	חניון
128,238	מבנים ומוסדות ציבור	128,238	מבנים ומוסדות ציבור
653,614		653,614	סה"כ

⁴ לפי גרסאות קודמות





7. הכנסות הרשות המקומית

ההכנסות הישירות לרשות המקומית מקורן במספר גורמים מרכזיים:

1. **אגרת היתרי בנייה** – אגרת זו נגבית מכוח תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970 (להלן - תקנות). האגרות נגבות בהתאם לכמות הבניה המבוקשת וסוגיה, אגרות אלו משולמות לוועדה המקומית לתכנון ובניה.

נכון למועד חוות הדעת התעריף הינו 32.62 ₪ לכל מ"ר בנוי.

2. **היטלי פיתוח (רשות מקומית)** - היטלי פיתוח הינם תשלומי חובה אותם נדרש לשלם המבקש לבנות על קרקע. מטרת תשלומים אלו הינם לממן את התשתית העירונית שמחוץ לשטחי המגרשים הסחירים כגון דרכים, פיתוח של המגרשים הציבוריים וכיוצא באלה.

להלן פרוט מרכיבי היטלי הפיתוח אשר נבחנו במסגרת חוות דעת זו:

- **היטל סלילת כביש ומדרכה** – היטל המשולם עבור השתתפות בכיסוי הוצאות הרשות בגין סלילת הרחובות כגון הקמת תשתיות כביש, מדרכה ודרך משולבת כמפורט בחוק.

היטל זה נגבה מכוח חוק עזר לחדרה (סלילת רחובות) התשנ"ה – 1994 על תיקונו.

- **היטל תיעול וניקוז** – היטל המשולם עבור תשתית התיעול/ניקוז, היטל זה נגבה מכוח חוק עזר לחדרה (תיעול) התשנ"ב – 1992 על תיקונו.

- **היטל שצ"פ** – היטל זה נועד למימון הוצאות העירייה בשל הקמת שטחים ציבוריים פתוחים שכונתיים או רובעיים בשטח הציבורי, היטל זה נגבה מכוח חוק עזר לחדרה (שטחים ציבוריים פתוחים) תשע"ד – 2013

להלן התעריפים המעודכנים נכון למועד הכנת חוות הדעת⁵:

מרכיב לבנוי		תעריף למרכיב הקרקע	היטל
למ"ק מתקן הנדסי	למ"ר בנוי משטח הבניין או הדירה		
26.09 ₪	118.58 ₪	79.04 ₪	סלילת כביש
11.85 ₪	53.86 ₪	35.91 ₪	סלילת מדרכה
12.01 ₪	54.61 ₪	9.19 ₪	תיעול
10.74 ₪	48.82 ₪	32.55 ₪	שצ"פ
61 ₪	276 ₪	157 ₪	סה"כ

בסיס החיוב – בבסיס חוות דעת זו הוגדרו השימושים המפורטים לצורך הקבלתם למפתח החיוב המתאים בהתאם לחוק העזר:

✚ מגורים ודיור מוגן – הוגדרו כמגורים ויחושבו לפי מ"ר בנוי.

✚ מסחר ותעסוקה – הוגדרו כמתקן הנדסי ויחושבו לפי נפח.

⁵ מעודכן ל 1.4.2020





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

3. דמי הקמה (תאגיד המים)

גביית דמי ההקמה נגבים למטרת הקמה, פיתוח ושדרוג של מערכות המים והביוב. התשלום הינו לתאגיד המים של הרשות, מי חדרה.

הערה:

ביום 31.3.2015 פורסמו כללי תאגידי מים וביוב (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב), תשע"ה – 2015 אשר נכנסו לתוקף ביום 1.5.2015. עד לכניסתם לתוקף של כללי דמי ההקמה, תאגידי מים וביוב, גבו היטלי ביוב וצנרת מים בהתאם לתעריפים, שנקבעו בחוקי עזר העירוניים. דמי ההקמה כיום, שנקבעו על ידי רשות המים, מחליפים את היטלי הביוב וצנרת המים.



תעריפי דמי ההקמה

תעריף דמי ההקמה הוא תעריף אחיד לכל סוגי הנכסים, למעט בנכס למגורים הבנוי בצפיפות נמוכה. נכס הבנוי בצפיפות נמוכה מוגדר בסעיף 1 לכללי דמי הקמה כ נכס שייעודו מגורים ששיעור הבנייה המותר בו, לפי בקשה להיתר שאושרה, הוא עד חמש יחידות דיור לדונם.

הערה: הנחת העבודה היא כי כלל הבנייה צמודת הקרקע תוגדר כבנייה בצפיפות מעל 5 יח"ד לד' ותיכנס להגדרת בנייה רוויה.

להלן התעריפים המעודכנים נכון למועד חוות הדעת:



היטל	הגדרת הנכס	תעריף למ"ר בנוי משטח הבניין או הדירה
דמי הקמה	בנייה רוויה	79.0 ₪
	מסחר/ משרדים	
	בנייה צ"ק	107.0 ₪



עמוד 9 מתוך 26





7.1 פרוט ההכנסות מהיטלי פיתוח ודמי הקמה:

1. מגורים

מגורים ב'

יחיד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מעברי / מרבי	מפתח חיוב למ"ר קרקע	סה"כ היטלים	סה"כ ברוטו עילי (מ"ר)	סה"כ ברוטו תת"ק (מ"ר)	סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	מפתח חיוב דמי הקמה	סה"כ מוכיב בוני דמי הקמה	מפתח לחיוב מרכיב בוני היטלי פיתוח	סה"כ היטלי פיתוח למרכיב הבנוי	פיתוח ודמי הקמה
מגורים ב'	1001	403 מ"ר	157	63,146	470	210	680	79	53,720	275.9	187,592	304,458
מגורים ב'	1002	400 מ"ר	157	62,676	470	210	680	79	53,720	275.9	187,592	303,988
מגורים ב'	1003	400 מ"ר	157	62,689	470	210	680	79	53,720	275.9	187,592	304,000
מגורים ב'	1004	400 מ"ר	157	62,679	470	210	680	79	53,720	275.9	187,592	303,991
מגורים ב'	1005	398 מ"ר	157	62,369	470	210	680	79	53,720	275.9	187,592	303,680
מגורים ב'	1006	398 מ"ר	157	62,369	470	210	680	79	53,720	275.9	187,592	303,680
מגורים ב'	1007	398 מ"ר	157	62,369	470	210	680	79	53,720	275.9	187,592	303,680
מגורים ב'	1008	398 מ"ר	157	62,369	470	210	680	79	53,720	275.9	187,592	303,680
מגורים ב'	1009	398 מ"ר	157	62,377	470	210	680	79	53,720	275.9	187,592	303,688
מגורים ב'	1010	398 מ"ר	157	62,397	470	210	680	79	53,720	275.9	187,592	303,709
מגורים ב'	1011	392 מ"ר	157	61,476	470	210	680	79	53,720	275.9	187,592	302,787
מגורים ב'	1012	400 מ"ר	157	62,709	470	210	680	79	53,720	275.9	187,592	304,021
מגורים ב'	1013	398 מ"ר	157	62,397	470	210	680	79	53,720	275.9	187,592	303,709
מגורים ב'	1014	398 מ"ר	157	62,377	470	210	680	79	53,720	275.9	187,592	303,688
מגורים ב'	1015	398 מ"ר	157	62,369	470	210	680	79	53,720	275.9	187,592	303,680
מגורים ב'	1016	398 מ"ר	157	62,369	470	210	680	79	53,720	275.9	187,592	303,680
מגורים ב'	1017	398 מ"ר	157	62,377	470	210	680	79	53,720	275.9	187,592	303,688
מגורים ב'	1018	399 מ"ר	157	62,499	470	210	680	79	53,720	275.9	187,592	303,811
מגורים ב'	1019	401 מ"ר	157	62,778	470	210	680	79	53,720	275.9	187,592	304,089
מגורים ב'	1020	400 מ"ר	157	62,607	470	210	680	79	53,720	275.9	187,592	303,919
מגורים ב'	1021	399 מ"ר	157	62,499	470	210	680	79	53,720	275.9	187,592	303,811
מגורים ב'	1022	398 מ"ר	157	62,378	470	210	680	79	53,720	275.9	187,592	303,690
מגורים ב'	1023	398 מ"ר	157	62,369	470	210	680	79	53,720	275.9	187,592	303,680
מגורים ב'	1024	450 מ"ר	157	70,500	666	126	792	79	62,568	275.9	218,489	351,557
מגורים ב'	1025	450 מ"ר	157	70,511	666	126	792	79	62,568	275.9	218,489	351,568
מגורים ב'	1026	451 מ"ר	157	70,648	666	126	792	79	62,568	275.9	218,489	351,705
מגורים ב'	1027	439 מ"ר	157	68,787	666	126	792	79	62,568	275.9	218,489	349,844
מגורים ב'	1028	451 מ"ר	157	70,667	666	126	792	79	62,568	275.9	218,489	351,724
מגורים ב'	1029	449 מ"ר	157	70,416	666	126	792	79	62,568	275.9	218,489	351,474
מגורים ב'	1030	449 מ"ר	157	70,416	666	126	792	79	62,568	275.9	218,489	351,474
מגורים ב'	1031	449 מ"ר	157	70,416	666	126	792	79	62,568	275.9	218,489	351,474
מגורים ב'	1032	449 מ"ר	157	70,416	666	126	792	79	62,568	275.9	218,489	351,474
מגורים ב'	1033	450 מ"ר	157	70,511	666	126	792	79	62,568	275.9	218,489	351,568
מגורים ב'	1034	449 מ"ר	157	70,416	666	126	792	79	62,568	275.9	218,489	351,474
מגורים ב'	1035	449 מ"ר	157	70,416	666	126	792	79	62,568	275.9	218,489	351,474
מגורים ב'	1036	450 מ"ר	157	70,511	666	126	792	79	62,568	275.9	218,489	351,568
מגורים ב'	1037	450 מ"ר	157	70,462	666	126	792	79	62,568	275.9	218,489	351,519
מגורים ב'	1038	450 מ"ר	157	70,511	666	126	792	79	62,568	275.9	218,489	351,568
מגורים ב'	1039	425 מ"ר	157	66,593	666	126	792	79	62,568	275.9	218,489	347,650
מגורים ב'	1040	440 מ"ר	157	68,944	666	126	792	79	62,568	275.9	218,489	350,001
מגורים ב'	1041	440 מ"ר	157	68,944	666	126	792	79	62,568	275.9	218,489	350,001
מגורים ב'	1042	440 מ"ר	157	68,944	666	126	792	79	62,568	275.9	218,489	350,001
מגורים ב'	1043	440 מ"ר	157	68,944	666	126	792	79	62,568	275.9	218,489	350,001
מגורים ב'	1044	449 מ"ר	157	70,416	666	126	792	79	62,568	275.9	218,489	351,474
מגורים ב'	1045	449 מ"ר	157	70,416	666	126	792	79	62,568	275.9	218,489	351,474
מגורים ב'	1046	450 מ"ר	157	70,511	666	126	792	79	62,568	275.9	218,489	351,568
מגורים ב'	1047	450 מ"ר	157	70,507	666	126	792	79	62,568	275.9	218,489	351,564
מגורים ב'	1048	439 מ"ר	157	68,787	666	126	792	79	62,568	275.9	218,489	349,844
מגורים ב'	1049	442 מ"ר	157	69,257	666	126	792	79	62,568	275.9	218,489	350,314
מגורים ב'	1050	438 מ"ר	157	68,630	666	126	792	79	62,568	275.9	218,489	349,687
מגורים ב'	1051	438 מ"ר	157	68,630	666	126	792	79	62,568	275.9	218,489	349,687
סה"כ מגורים ב'		21,646 מ"ר	157	3,391,770	29,458	8,358	37,816	79	2,987,464	275.9	10,432,300	16,811,534

עמוד 10 מתוך 26





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

מגורים ג'

סה"כ	מפתח לחיוב מרכיב בוני היטלי פיתוח למרכיב הבנוי	סה"כ היטלי	מפתח לחיוב מרכיב בוני היטלי פיתוח	סה"כ דמי הקמה	מפתח לחיוב מרכיב בוני דמי הקמה	סה"כ שטחי ברוטו	סה"כ ברוטו תת"ק	סה"כ עילי	גודל מגרש מועדי / מרבי	מפתח חיוב למ"ר קרקע למרכיב הקרקע	סה"כ היטלים	מס' תא שטח	יעוד
8,152,872	5,794,098	275.9	1,659,237	79	21,003	7,800	13,203	699,538	157	4,464 מי"ר	1101A	מגורים ג'	
5,599,912	3,862,732	275.9	1,106,158	79	14,002	5,200	8,802	631,022	157	4,027 מי"ר	1102A	מגורים ג'	
8,282,264	5,794,098	275.9	1,659,237	79	21,003	7,800	13,203	828,929	157	5,290 מי"ר	1103A	מגורים ג'	
5,553,246	3,862,732	275.9	1,106,158	79	14,002	5,200	8,802	584,357	157	3,729 מי"ר	1104	מגורים ג'	
2,835,426	1,931,366	275.9	553,079	79	7,001	2,600	4,401	350,981	157	2,240 מי"ר	1106	מגורים ג'	
3,820,993	2,615,523	275.9	748,999	79	9,481	3,500	5,981	456,471	157	2,913 מי"ר	1107	מגורים ג'	
8,160,766	5,794,098	275.9	1,659,237	79	21,003	7,800	13,203	707,432	157	4,515 מי"ר	1108A	מגורים ג'	
5,634,861	3,945,493	275.9	1,129,858	79	14,302	5,500	8,802	559,510	157	3,571 מי"ר	1109A	מגורים ג'	
5,644,530	3,945,493	275.9	1,129,858	79	14,302	5,500	8,802	569,180	157	3,633 מי"ר	1110A	מגורים ג'	
8,266,502	5,794,098	275.9	1,659,237	79	21,003	7,800	13,203	813,168	157	5,190 מי"ר	1111A	מגורים ג'	
5,571,184	3,862,732	275.9	1,106,158	79	14,002	5,200	8,802	602,294	157	3,844 מי"ר	1112	מגורים ג'	
2,817,814	1,931,366	275.9	553,079	79	7,001	2,600	4,401	333,369	157	2,128 מי"ר	1113	מגורים ג'	
2,836,930	1,931,366	275.9	553,079	79	7,001	2,600	4,401	352,485	157	2,250 מי"ר	1114	מגורים ג'	
3,762,338	2,615,523	275.9	748,999	79	9,481	3,500	5,981	397,816	157	2,539 מי"ר	1115	מגורים ג'	
11,001,887	7,615,115	275.9	2,180,716	79	27,604	10,000	17,604	1,206,055	157	7,697 מי"ר	1116A	מגורים ג'	
2,770,484	1,931,366	275.9	553,079	79	7,001	2,600	4,401	286,039	157	1,826 מי"ר	1117A	מגורים ג'	
5,653,908	3,945,493	275.9	1,129,858	79	14,302	5,500	8,802	578,557	157	3,692 מי"ר	1118A	מגורים ג'	
10,735,417	7,615,115	275.9	2,180,716	79	27,604	10,000	17,604	939,585	157	5,996 מי"ר	1119A	מגורים ג'	
8,282,894	5,794,098	275.9	1,659,237	79	21,003	7,800	13,203	829,559	157	5,294 מי"ר	1120	מגורים ג'	
2,850,568	1,931,366	275.9	553,079	79	7,001	2,600	4,401	366,123	157	2,337 מי"ר	1121	מגורים ג'	
8,334,805	5,794,098	275.9	1,659,237	79	21,003	7,800	13,203	881,471	157	5,626 מי"ר	1122	מגורים ג'	
8,444,422	5,794,098	275.9	1,659,237	79	21,003	7,800	13,203	991,088	157	6,325 מי"ר	1123	מגורים ג'	
8,577,889	5,794,098	275.9	1,659,237	79	21,003	7,800	13,203	1,124,555	157	7,177 מי"ר	1124	מגורים ג'	
2,903,970	1,931,366	275.9	553,079	79	7,001	2,600	4,401	419,525	157	2,677 מי"ר	1125	מגורים ג'	
2,897,293	1,931,366	275.9	553,079	79	7,001	2,600	4,401	412,848	157	2,635 מי"ר	1126	מגורים ג'	
16,745,345	11,588,195	275.9	3,318,474	79	42,006	15,600	26,406	1,838,676	157	11,734 מי"ר	1127	מגורים ג'	
14,042,556	9,656,829	275.9	2,765,395	79	35,005	13,000	22,005	1,620,331	157	10,341 מי"ר	1128	מגורים ג'	
5,721,002	3,862,732	275.9	1,106,158	79	14,002	5,200	8,802	752,112	157	4,800 מי"ר	1128A	מגורים ג'	
8,514,372	5,794,098	275.9	1,659,237	79	21,003	7,800	13,203	1,061,037	157	6,772 מי"ר	1129A	מגורים ג'	
194,416,452	134,660,147	275.9	38,562,191	79	488,129	181,300	306,829	21,194,113	157	135,261 מי"ר		סה"כ מגורים ג'	

מרכיב הקרקע 21,194,113
סה"כ היטלים 155,854,261

עמוד 11 מתוך 26





מגורים ד'

סה"כ	סה"כ היטלי מיתוח למרכיב הבנוי	מפתח לחיוב מרכיב בניו היטלי מיתוח	סה"כ דמי הקמה	מפתח לחיוב מרכיב בניו דמי הקמה	סה"כ שטחי בניה	סה"כ ברוטו תת"ק	סה"כ עילי	סה"כ היטלים	מפתח חיוב למ"ר קרקע למרכיב הקרקע	גודל מגרש מוערי / מרבי	מס' תא שטח	יעוד
4,817,317	3,526,998	275.9	1,010,015	79	12,785	5,000	7,785	280,304	157	1,789	1101B	מגורים ד'
4,866,805	3,526,998	275.9	1,010,015	79	12,785	5,000	7,785	329,792	157	2,105	1102B	מגורים ד'
4,804,055	3,526,998	275.9	1,010,015	79	12,785	5,000	7,785	267,042	157	1,704	1103B	מגורים ד'
4,856,847	3,526,998	275.9	1,010,015	79	12,785	5,000	7,785	319,834	157	2,041	1105B	מגורים ד'
4,815,689	3,526,998	275.9	1,010,015	79	12,785	5,000	7,785	278,676	157	1,779	1108B	מגורים ד'
4,885,112	3,526,998	275.9	1,010,015	79	12,785	5,000	7,785	348,099	157	2,222	1109B	מגורים ד'
4,872,247	3,526,998	275.9	1,010,015	79	12,785	5,000	7,785	335,234	157	2,139	1110B	מגורים ד'
4,867,707	3,526,998	275.9	1,010,015	79	12,785	5,000	7,785	330,694	157	2,111	1111B	מגורים ד'
4,850,086	3,526,998	275.9	1,010,015	79	12,785	5,000	7,785	313,073	157	1,998	1116B	מגורים ד'
4,838,304	3,526,998	275.9	1,010,015	79	12,785	5,000	7,785	301,291	157	1,923	1117B	מגורים ד'
4,864,993	3,526,998	275.9	1,010,015	79	12,785	5,000	7,785	327,980	157	2,093	1118B	מגורים ד'
4,813,948	3,526,998	275.9	1,010,015	79	12,785	5,000	7,785	276,935	157	1,767	1119B	מגורים ד'
5,017,424	3,526,998	275.9	1,010,015	79	12,785	5,000	7,785	480,412	157	3,066	1129B	מגורים ד'
9,703,763	7,053,996	275.9	2,020,030	79	25,570	10,000	15,570	629,737	157	4,019	1130B	מגורים ד'
9,672,783	7,084,617	275.9	2,028,799	79	25,681	10,000	15,681	559,366	157	3,570	1201	מגורים ד'
18,394,342	13,617,495	275.9	3,899,598	79	49,362	18,000	31,362	877,249	157	5,599	1202	מגורים ד'
9,129,480	6,808,747	275.9	1,949,799	79	24,681	9,000	15,681	370,934	157	2,367	1203	מגורים ד'
9,098,744	6,808,747	275.9	1,949,799	79	24,681	9,000	15,681	340,197	157	2,171	1204	מגורים ד'
18,447,006	13,617,495	275.9	3,899,598	79	49,362	18,000	31,362	929,913	157	5,935	1205	מגורים ד'
9,545,599	7,084,617	275.9	2,028,799	79	25,681	10,000	15,681	432,182	157	2,758	1206	מגורים ד'
9,553,284	7,084,617	275.9	2,028,799	79	25,681	10,000	15,681	439,868	157	2,807	1207	מגורים ד'
18,418,295	13,617,495	275.9	3,899,598	79	49,362	18,000	31,362	901,203	157	5,752	1208	מגורים ד'
9,101,002	6,808,747	275.9	1,949,799	79	24,681	9,000	15,681	342,455	157	2,186	1209	מגורים ד'
9,101,417	6,808,747	275.9	1,949,799	79	24,681	9,000	15,681	342,871	157	2,188	1210	מגורים ד'
18,445,334	13,617,495	275.9	3,899,598	79	49,362	18,000	31,362	928,241	157	5,924	1211	מגורים ד'
9,670,100	7,084,617	275.9	2,028,799	79	25,681	10,000	15,681	556,684	157	3,553	1212	מגורים ד'
221,451,685	162,948,409	275.9	46,663,009	79	590,671	223,000	367,671	11,840,267	157	75,565	סה"כ מגורים ד'	

מרכיב הקרקע 11,840,267
סה"כ היטלים 174,788,676

מסחר

הערות

* שטחים בניכוי שטחי המסחר העיליים. לדוגמא במגרש B1101 קיים שטח מסחרי עילי של 390 מ"ר + 150 מ"ר. אלו נוכו וחושבו במסגרת שטחי המסחר. כמו כן שטחי תת הקרקע המשותפים חושבו במלואם במרכיב זה ולא הובאו בחשבון בנוסף בחישוב שטחי המסחר.





2. שטחי חניה / מעבר חניה תת קרקעי בשטחים ביעוד שבילים

סה"כ היטלי פיתוח	סה"כ היטלי פיתוח למרכיב הבנוי	מפתח לחיוב מרכיב בנוי היטלי פיתוח	סה"כ דמי הקמה	מפתח לחיוב מרכיב בנוי דמי הקמה	סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש / מזערי / מרבי	מפתח חיוב למ"ר קרקע למרכיב הקרקע	סה"כ היטלים	מס' תא שטח	יעוד
615,742	615,742	276		לא הובא בחשבון	2,232	558 מ"ר	-	נש	1603	שביל
442,495	442,495	276		לא הובא בחשבון	1,604	401 מ"ר	-	נש	1605	שביל
738,228	738,228	276		לא הובא בחשבון	2,676	669 מ"ר	-	נש	1606	שביל
613,535	613,535	276		לא הובא בחשבון	2,224	556 מ"ר	-	נש	1607	שביל
563,878	563,878	276		לא הובא בחשבון	2,044	511 מ"ר	-	נש	1608	שביל
613,535	613,535	276		לא הובא בחשבון	2,224	556 מ"ר	-	נש	1609	שביל
551,740	551,740	276		לא הובא בחשבון	2,000	500 מ"ר	-	נש	1611	שביל
753,677	753,677	276		לא הובא בחשבון	2,732	683 מ"ר	-	נש	1612	שביל
630,087	630,087	276		לא הובא בחשבון	2,284	571 מ"ר	-	נש	1613	שביל
551,740	551,740	276		לא הובא בחשבון	2,000	500 מ"ר	-	נש	1615	שביל
551,740	551,740	276		לא הובא בחשבון	2,000	500 מ"ר	-	נש	1616	שביל
550,637	550,637	276		לא הובא בחשבון	1,996	499 מ"ר	-	נש	1619	שביל
456,841	456,841	276		לא הובא בחשבון	1,656	552 מ"ר	-	נש	1622	שביל
551,188	551,188	276		לא הובא בחשבון	1,998	666 מ"ר	-	נש	1623	שביל
458,496	458,496	276		לא הובא בחשבון	1,662	554 מ"ר	-	נש	1624	שביל
467,600	467,600	276		לא הובא בחשבון	1,695	565 מ"ר	-	נש	1724	שביל
727,193	727,193	276		לא הובא בחשבון	2,636	659 מ"ר	-	נש	1727	שביל
9,838,352	9,838,352	276		לא הובא בחשבון	35,663	9,500 מ"ר	-	נש		סה"כ

הערה: מטעמי זהירות במרכיב זה לא הובאו בחשבון הכנסות מהיטלי פיתוח בגין השטחי הבנוי בלבד.

לא הובאו בחשבון הכנסות:

א. היטלי פיתוח ממרכיב הקרקע (ככל שיהיו).

ב. הכנסות דמי הקמה (ככל שיהיו).





3. שטחי מסחר בתוך שטחי ייעודי המגורים

היטלי פיתוח			דמי הקמה			פריטי המגורש					
סה"כ היטלי פיתוח למרכיב הבנוי	מפתח לחיוב היטלי פיתוח	סה"כ נפח כולל	סה"כ דמי הקמה	מפתח לחיוב דמי הקמה	סה"כ שטחי בנייה כוללים **	סה"כ היטלים למרכיב הקרקע	מפתח חיוב למ"ר קרקע *	גודל מגרש (מ"ר)	המרכיב במגרש	מס' תא שטח	יעוד
114,704 ₪	61	1,890 מ"מיק	42,660 ₪	79	540 מ"ר	-	חושב	3,571	חזית מסחרית	1109A	מגורים ג'
114,704 ₪	61	1,890 מ"מיק	42,660 ₪	79	540 מ"ר	-	חושב	3,633	חזית מסחרית	1110A	מגורים ג'
114,704 ₪	61	1,890 מ"מיק	42,660 ₪	79	540 מ"ר	-	חושב	1,826	חזית מסחרית	1117A	מגורים ג'
114,704 ₪	61	1,890 מ"מיק	42,660 ₪	79	540 מ"ר	-	חושב	3,692	חזית מסחרית	1118A	מגורים ג'
458,816 ₪		7,560 מ"מיק	170,640 ₪		2,160 מ"ר	-	חושב	12,721			סה"כ מסחר במגורים ג'
114,704 ₪	61	1,890 מ"מיק	42,660 ₪	79	540 מ"ר	-	חושב	1,789	חזית מסחרית	1101B	מגורים ד'
114,704 ₪	61	1,890 מ"מיק	42,660 ₪	79	540 מ"ר	-	חושב	2,105	חזית מסחרית	1102B	מגורים ד'
114,704 ₪	61	1,890 מ"מיק	42,660 ₪	79	540 מ"ר	-	חושב	1,704	חזית מסחרית	1103B	מגורים ד'
114,704 ₪	61	1,890 מ"מיק	42,660 ₪	79	540 מ"ר	-	חושב	2,041	חזית מסחרית	1105B	מגורים ד'
114,704 ₪	61	1,890 מ"מיק	42,660 ₪	79	540 מ"ר	-	חושב	1,779	חזית מסחרית	1108B	מגורים ד'
114,704 ₪	61	1,890 מ"מיק	42,660 ₪	79	540 מ"ר	-	חושב	2,222	חזית מסחרית	1109B	מגורים ד'
114,704 ₪	61	1,890 מ"מיק	42,660 ₪	79	540 מ"ר	-	חושב	2,139	חזית מסחרית	1110B	מגורים ד'
114,704 ₪	61	1,890 מ"מיק	42,660 ₪	79	540 מ"ר	-	חושב	2,111	חזית מסחרית	1111B	מגורים ד'
114,704 ₪	61	1,890 מ"מיק	42,660 ₪	79	540 מ"ר	-	חושב	1,998	חזית מסחרית	1116B	מגורים ד'
114,704 ₪	61	1,890 מ"מיק	42,660 ₪	79	540 מ"ר	-	חושב	1,923	חזית מסחרית	1117B	מגורים ד'
114,704 ₪	61	1,890 מ"מיק	42,660 ₪	79	540 מ"ר	-	חושב	2,093	חזית מסחרית	1118B	מגורים ד'
114,704 ₪	61	1,890 מ"מיק	42,660 ₪	79	540 מ"ר	-	חושב	1,767	חזית מסחרית	1119B	מגורים ד'
114,704 ₪	61	1,890 מ"מיק	42,660 ₪	79	540 מ"ר	-	חושב	3,066	חזית מסחרית	1129B	מגורים ד'
114,704 ₪	61	1,890 מ"מיק	42,660 ₪	79	540 מ"ר	-	חושב	4,019	חזית מסחרית	1130B	מגורים ד'
233,657 ₪	61	3,850 מ"מיק	86,900 ₪	79	1,100 מ"ר	-	חושב	3,570	חזית מסחרית	1201	מגורים ד'
233,657 ₪	61	3,850 מ"מיק	86,900 ₪	79	1,100 מ"ר	-	חושב	2,758	חזית מסחרית	1206	מגורים ד'
233,657 ₪	61	3,850 מ"מיק	86,900 ₪	79	1,100 מ"ר	-	חושב	2,807	חזית מסחרית	1207	מגורים ד'
233,657 ₪	61	3,850 מ"מיק	86,900 ₪	79	1,100 מ"ר	-	חושב	3,553	חזית מסחרית	1212	מגורים ד'
2,540,483 ₪		41,860 מ"מיק	944,840 ₪		11,960 מ"ר	-	חושב	43,444			סה"כ מסחר במגורים ד'

* מרכיב הקרקע

סה"כ 2,540,483 ₪

* מרכיב זה חושב במסגרת אומדני המגורים

** שטח זה אינו כולל את שטחי השירות הת"ק במגרש - אלו חושבו במסגרת אומדני המגורים (שם חושב על בסיס השטח הכולל התת"ק)





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

4. שטחי מסחר נוספים, תעסוקה ודירוג מוגן

היטלי פיתוח			דמי הקמה			פריטי המגרש					
סה"כ היטלי פיתוח למרכיב הבנוי	מפתח לחיוב מרכיב בנוי היטלי פיתוח	סה"כ נפח/שטח כולל	סה"כ דמי הקמה	מפתח לחיוב מרכיב בנוי דמי הקמה	סה"כ שטחי בנייה כוללים	סה"כ היטלים למרכיב הקרקע	מפתח חיוב למ"ר קרקע	גודל מגרש (מ"ר)	המרכיב במגרש	מס' תא שטח	יעוד
ש"ח 3,499,507	61	57,662 מ"ק	ש"ח 1,177,337	79	14,903 מ"ר	ש"ח 548,543	157	3,501	מסחר	1416	מגורים
ש"ח 4,689,790	276	17,000 מ"ק	ש"ח 1,343,000	79	17,000 מ"ר				תעסוקה		מסחר ותעסוקה
ש"ח 8,189,297			ש"ח 2,520,337		31,903 מ"ר	ש"ח 548,543		3,501	דירוג מוגן		סה"כ

מרכיב הקרקע 548,543 ש"ח
סה"כ 8,737,840 ש"ח

סה"כ היטלי פיתוח למרכיב הבנוי	מפתח לחיוב מרכיב בנוי היטלי פיתוח	סה"כ נפח כולל	סה"כ דמי הקמה	מפתח לחיוב מרכיב בנוי דמי הקמה	סה"כ שטחי בנייה כוללים	סה"כ היטלים למרכיב הקרקע	מפתח חיוב למ"ר קרקע	גודל מגרש (מ"ר)	המרכיב במגרש	מס' תא שטח	יעוד
ש"ח 5,917,275	61	97,500 מ"ק	ש"ח 2,133,000	79	27,000 מ"ר	ש"ח 1,452,435	157	9,269	מסחר ותעסוקה	1414	מסחר ותעסוקה
ש"ח 1,932,370	61	31,840 מ"ק	ש"ח 695,200	79	8,800 מ"ר	ש"ח 903,233	157	5,764	מסחר ותעסוקה	1418	מסחר ותעסוקה
ש"ח 7,849,645			ש"ח 2,828,200		35,800 מ"ר	ש"ח 2,355,668		15,034			סה"כ

מרכיב הקרקע 2,355,668 ש"ח
סה"כ 10,205,313 ש"ח



עמוד 15 מתוך 26



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

5. סיכום

להלן סיכום ההכנסות מהיטלי פיתוח ודמי הקדמה:

ייעוד	שימוש	סה"כ היטלי פיתוח	סה"כ דמי הקמה	סה"כ
מגורים ב	מגורים	13,824,070 ₪	2,987,464 ₪	16,811,534 ₪
מגורים ג	מגורים	155,854,261 ₪	38,562,191 ₪	194,416,452 ₪
	מסחר	458,816 ₪	170,640 ₪	629,456 ₪
מגורים ד	מגורים	174,788,676 ₪	46,663,009 ₪	221,451,685 ₪
	מסחר	2,540,483 ₪	944,840 ₪	3,485,323 ₪
שביל	חניה למגורים	9,838,352 ₪	לא הובא בחשבון	9,838,352 ₪
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר תעסוקה ודיור מוגן	8,737,840 ₪	2,520,337 ₪	11,258,177 ₪
	מסחר ותעסוקה	10,205,313 ₪	2,828,200 ₪	13,033,513 ₪
סה"כ הכנסות במעוגל		376,000,000 ₪	95,000,000 ₪	471,000,000 ₪

להלן סיכום הכנסות מאגרות בנייה:

מרכיב	ערך
תעריף למ"ר	32.40 ₪
שטח כולל לבניה	1,234,102 מ"ר
סה"כ הכנסות מאגרות בנייה	40,000,000 ₪

להלן סיכום הכנסות כולל:

מרכיב	הכנסה
סה"כ הכנסות מהיטלי פיתוח	471,000,000 ₪
סה"כ הכנסות מאגרות בנייה	40,000,000 ₪
סה"כ הכנסות	511,000,000 ₪

עמוד 16 מתוך 26





7.2. הוצאות פיתוח

פיתוח המתחם כולל הוצאות תכנון וביצוע עבודות תשתית ציבורית בשטחי המתחם המיועדים לצרכי ציבור. עבודות התשתית כוללות בין היתר סלילת כבישים, הסדרת תשתיות ביוב ומים, חשמל, תאורה, שטחים ציבוריים פתוחים ועוד.

עיקרי מרכיבי פיתוח התשתיות אשר נבחנו בחוות דעת זו הינם כמפורט:

- א. תשתיות כבישים ומדרכות.
- ב. מערכת ניקוז.
- ג. מערכות מים וביוב.
- ד. תשתיות חשמל ותקשורת.
- ה. פיתוח נופי.
- ו. שטחים נוספים.

הערה:

- בהעדר אומדני יועצי התכנית השונים⁶ ביחס להיקפי הזכויות המעודכנים של התכנית, בחרנו להסתמך על אומדנים דומים שנערכו ביחס לגרסאות הקודמות תוך כדי התאמות עקרוניות לגרסה העדכנית. בחלק מן המקרים בוצעה השוואה לתחשיבי חוקי העזר חדרה שנערכו בשנת 2016, שם מפורטים אומדני עלויות שונים בהתייחס לעיר.

- להלן השוואה בין הגרסאות השונות כבסיס להתאמות הנדרשות דהיינו השוואה בין הגרסה עליה מבוססים האומדנים מול פרוגרמת הזכויות לגרסה העדכנית:

השוואה בין גרסאות				
שינוי באחוזים	שינוי מוחלט	2020	2019	
+ 32%	1,076 יח"ד	4,388 יח"ד	3,312 יח"ד	מס' יח"ד
+ 4%	19,857 מ"ר	497,780	517,637	שטחים למגורים (עיקרי עילי)
+ 5%	36,273 מ"ר	703,958	667,685	שטחים למגורים (ברוטו עילי)
+ 147%	13,220 מ"ר	22,220	9,000	שטחים למסחר (ברוטו)
+ 635%	12,700 מ"ר	14,700	2,000	שטחים לתעסוקה (ברוטו)
+	17,000 מ"ר	17,000	0	דיר מוגן (ברוטו)
+ 12%	79,193 מ"ר	757,878	678,685	סה"כ שטח ברוטו עילי

על פניו מקובל כי תוספת יח"ד והשטחים תביא לגידול במרכיבי התשתית, אך בהתחשב בעובדה כי התוספת ליח"ד בגבולות 30% אינה מלווה בתוספת ביחס ישיר של שטח (בחלקה מדובר בעיקר בתוספת צפיפות) ומשכך חלק מן העלות הקבועה שקועה בעלות הבסיסית, כמו כן יש להביא בחשבון כי קיימת תוספת מוחלטת של כ-12% בשטחי הברוטו בתכנית אך גם היא בעיקר לעיבוי מגרשים קודמים, על בסיס הנחות אלו הובאה בחשבון התאמה על הצד הזהיר של 20% כתוספת עלות לאומדן הראשוני.

בנוסף על בסיס העלות הבסיסית באומדנים הועמסו עלויות כגון בצ"מ, תכנון ניהול ופיקוח, מימון ותקורה. בתחשיבי חוקי העזר הרשמיים של הרשות בוצעו העמדות של בצ"מ הנאמד בגבולות 10%, מדידות, תכנון, ניהול ופיקוח אשר נאמדו בגבולות 14%, תקורה אשר נאמדה בגבולות 4%, מימון בגבולות 3%.

לאור האמור הבאנו בחשבון התאמה נוספת לעלות הבסיסית בגבולות 20%.

⁶ יועצי תשתיות, כתיבי כמויות וכד'





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

להלן פרוט האומדנים השונים:

א. תשתיות כבישים ומדרכות.

- להלן תחשיב עיקרי האומדן הראשוני שנערך:

סיווג כביש	שטח	מחיר למ"ר	סכום בש"ח
משולב	2,124 מ"ר	350 ₪	743,400 ₪
מקומי	46,718 מ"ר	300 ₪	14,015,400 ₪
מאסף ראשי	96,153 מ"ר	450 ₪	43,268,850 ₪
סה"כ	144,995 מ"ר		58,027,650 ₪
עלות ממוצעת למ"ר			400 ₪

- להלן התאמה האומדן הראשוני לגרסה המעודכנת:

מרכיב	ערך
סה"כ שטח כבישים	142,866 מ"ר
עלות ממוצעת למ"ר	400 ₪
סה"כ עלות (מעוגל)	57,200,000 ₪

ג. הבהרה ביחס לעקרונות ההתאמה

ניכר כי מערכת הדרכים בין גרסאות התכנון לא השתנתה באופן משמעותי ולכן בוצעה התאמה מינורית בהתאם להיקף השטחים המעודכנים ללא תוספת משמעותית במקביל לתוספת הזכויות.

ד. הערות נוספות

- מניתוח תחשיב חוק העזר לסלילת כבישים, מדרכות וניקוז צמוד שנערך עבור עדכון חוק העזר לשנת 2016 של עיריית חדרה על ידי חברת אורבניקס בע"מ עולה כי עלות כוללת לכביש ומדרכה לפני העמסות נאמדה בגבולות כ- 500 ₪ למ"ר כביש ומדרכה, כאשר העלות כוללת בין היתר תאורת חוץ, עבודות גינון והשקיה וניקוז, אשר מהווים בממוצע כ 30% מעלות זו.





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

ב. מערכת ניקוז

○ **ניקוז**

- להלן תחשיב עיקרי האומדן הראשוני שנערך וההתאמות שנערכו לגרסה המעודכנת:

קוטר מ"מ	אורך מ'	מחיר מ"א ממוצע בש"ח	סה"כ עלות
600	3,100 מ'	2,050 ₪	6,355,000 ₪
800	890 מ'	2,800 ₪	2,492,000 ₪
1,000	1,670 מ'	3,900 ₪	6,513,000 ₪
1,250	620 מ'	5,200 ₪	3,224,000 ₪
סה"כ לגרסא קודמת			18,584,000 ₪
התאמה לגרסא מעודכנת			1.20
סה"כ מעוגל			22,300,000 ₪
העמסה יחסית מעלות נקז			10,000,000 ₪
סה"כ כולל העמסת נקז			32,300,000 ₪



- **הערות נוספות**

- נמסר לנו על ידי מזמין חוות הדעת כי קיימת עלות נוספת על העלות הבסיסית בשל השתתפות בעלות נקז מרכזי. בהעדר נתונים מעיריית חדרה ביחס לעלות ההשתתפות הועמסו 25% מהעלויות הכוללות להקמת הנקז, המוערכות כפי שנמסר לנו בגבולות 10,000,000 ₪.



עמוד 19 מתוך 26





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

ג. מערכת מים וביוב

○ **מערכות מים**

- להלן תחשיב עיקרי האומדן הראשוני שנערך וההתאמות שנערכו לגרסה המעודכנת:

קוטר מ"מ	אורך מ'	מחיר מ"א ממוצע בש"ח	סה"כ עלות
100	340 מ'	500 ₪	170,000 ₪
150	4,250 מ'	550 ₪	2,337,500 ₪
200	390 מ'	600 ₪	234,000 ₪
250	1,450 מ'	700 ₪	1,015,000 ₪
סה"כ לגרסה קודמת			3,756,500 ₪
התאמה לגרסה מעודכנת			1.20
סה"כ מעוגל			4,500,000 ₪

○ **מערכות ביוב**

- להלן תחשיב עיקרי האומדן הראשוני שנערך וההתאמות שנערכו לגרסה המעודכנת:

קוטר מ"מ	אורך מ'	מחיר מ"א ממוצע בש"ח	סה"כ עלות
200	4,810 מ'	1,050 ₪	5,050,500 ₪
250	870 מ'	1,260 ₪	1,096,200 ₪
315	400 מ'	1,260 ₪	504,000 ₪
סה"כ לגרסה קודמת			6,650,700 ₪
התאמה לגרסה מעודכנת			1.20
סה"כ מעוגל			8,000,000 ₪

- **הערות נוספות**

☒ חוות דעת זו אינה מתייחסת לעלות העמסת תשתיות על (באם קיימת) כגון החלק היחסי של התכנית בעלות הרחבת המט"ש (כאמור אם נדרשת).



עמוד 20 מתוך 26





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

ד. תשתיות חשמל ותקשורת

- להלן תחשיב עיקרי האומדן הראשוני שנערך וההתאמות שנערכו לגרסה המעודכנת:

מרכיב	אומדן עלות
הכנות לתאורת חוץ	₪ 4,265,227
עמודים וזרועות לתאורת חוץ	₪ 4,889,758
עבודות לחברת חשמל	₪ 262,960
אביזרי חשמל	₪ 7,808,390
עבודות תקשורת	₪ 911,403
סה"כ לגרסה קודמת	₪ 18,137,738
התאמה לגרסה מעודכנת	1.20
סה"כ מעוגל	₪ 22,000,000

הערה:

עלות זו לא כוללת הקמת תחנת טרנספורמציה / תחמי"ש.



עמוד 21 מתוך 26



ה. פיתוח נופי

- להלן תחשיב עיקרי האומדן הראשוני שנערך וההתאמות שנערכו:

1. אומדן ראשוני

האומדן הראשוני נערך על בסיס מפתח העלויות הבא:

מרכיב	עלות למ"ר	הערות
פיתוח שטחים ציבוריים	בין 390 ש"ח ועד 600 ש"ח למ"ר	בהתאם לגודל ומהות השטח לא כולל תאורה לא כולל משאבות ומערכות מים לאגם לא כולל מערכת תיעול תת קרקעי במידה ויהיה צורך
פיתוח במדרכות עירוניות	כ 180 ש"ח למ"ר	כולל ריצוף, גומות לעצים, מערכות השקיה וגינון, אבני שפה גננית היקף של 50,000 מ"ר שטח לפיתוח
פיתוח איי תנועה וכיכרות	כ 200 ש"ח למ"ר	כולל ריצוף, גומות לעצים, מערכות השקיה וגינון, אבני שפה גננית היקף של 8,500 מ"ר שטח לפיתוח

2. התאמות שבוצעו - בהתאם לבחינת הגרסאות השונות להלן עיקרי מרכיבי השינוי

גרסא	2019	2020
שצ"פים	98,000 מ"ר	86,576 מ"ר
שביל	0 מ"ר	19,238 מ"ר
דרך ו/או טיפול נופי	0 מ"ר	3,378 מ"ר
ככר עירונית	0 מ"ר	7,967 מ"ר
סה"כ	98,000 מ"ר	117,159 מ"ר

סה"כ אומדן ראשוני	54,000,000 ש"ח
התאמה	1.1
התאמה לגרסא מעודכנת	59,400,000 ש"ח

- עקרונות ההתאמה - הערה

ניכר כי מערכת הדרכים לא השתנתה באופן משמעותי ולכן בוצעה התאמה מינורית בהתאם להיקף השטחים המעודכנים ללא תוספת משמעותית במקביל לתוספת הזכויות.

כמו כן ניכר כי אין שינוי משמעותי בפריסת השטחים הציבוריים וכי התוספת העיקריות הינם לשטחים אקסטנסיביים, כמו כן חלק מהשטחים הפכו משטחים ציבוריים בהגדרת מבאי"ת לשבילים, דרך נופית ועוד.

עוד יוער כי האומדן שנערך אינו כולל את תשתיות המים לאגם.

בהתחשב במרכיבים אלו הובאה בחשבון התאמה של 10% לאומדן הראשוני.

- הערות נוספות

- מניתוח תחשיב חוק העזר לפיתוח שצ"פ שנערך עבור עדכון חוק העזר לשנת 2016 של עיריית חדרה על ידי חברת אורבניקס בע"מ עולים כי עלות כוללת להקמת שצ"פ נאמדה בגבולות 160 ש"ח למ"ר שטח ציבורי פתוח כאשר הנחת העבודה הייתה יחס של 40% שטחים שצ"פ אינטנסיבי ו - 60% אקסטנסיבי.

עמוד 22 מתוך 26





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

1. שטחים נוספים

○ חניון

ההנחה היא כי השטח הינו שטח ציבורי ולא פרטי ופיתוחו תעשה על ידי הרשות.

להלן תחשיב עקרוני לעלות הקמתו:

מרכיב	שטח בנייה	עלות למ"ר קרקע	אומדן לעלות כוללת
פיתוח שטח חניון תא שטח 1709	3,252 קרקע	500 ₪	1,626,000 ₪
פיתוח שטח חניון תא שטח 1710	3,179 קרקע	500 ₪	1,589,500 ₪
סה"כ			3,200,000 ₪



○ מרכז תחבורה

בהתאם לנספח הבינוי של הגרסה המעודכנת ניכר כי מדובר בשטח פתוח המיועד למסוף תחב"צ.

ההנחה היא כי השטח הינו שטח ציבורי ולא פרטי ובנייתו תעשה על ידי הרשות.

להלן אומדן פיתוח השטחים:

מרכיב	שטח בנייה	עלות למ"ר	אומדן לעלות כוללת	הערות
פיתוח תא שטח 1728	1,967 קרקע	500 ₪	983,500 ₪	
פיתוח תא שטח 1729	568 קרקע	500 ₪	284,000 ₪	
	50 בנוי	5,000 ₪	250,000 ₪	
סה"כ			1,500,000 ₪	



○ מתקנים הנדסיים – בהנחה כי עלויות אלו לא יחולו על הרשות המקומית, אלו לא הובאו בחשבון.



עמוד 23 מתוך 26





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

ז. סיכום

להלן סיכום עלויות הפיתוח הצפויות בהתאם לעקרונות המפורטים מעלה:

מרכיב פיתוח	סה"כ עלות	העמסות עלויות עקיפות	סה"כ כולל העמסות
תשתיות כבישים ומדרכות	₪ 57,200,000	1.20	₪ 68,640,000
מערכת ניקוז	₪ 32,300,000	1.20	₪ 38,760,000
מערכות מים	₪ 4,500,000	1.20	₪ 5,400,000
מערכות ביוב	₪ 8,000,000	1.20	₪ 9,600,000
תשתיות חשמל ותקשורת	₪ 22,000,000	1.20	₪ 26,400,000
פיתוח נופי	₪ 59,400,000	1.20	₪ 71,280,000
חניון	₪ 3,200,000	1.20	₪ 3,840,000
מרכז תחבורה	₪ 1,500,000	1.20	₪ 1,800,000
סה"כ	₪ 188,100,000	1.20	₪ 225,720,000



עמוד 24 מתוך 26



קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

8. סיכום חוות הדעת

הכנסות

מרכיב	ערך
סה"כ הכנסות צפויות מהיטלי פיתוח	376,000,000 ₪
סה"כ הכנסות צפויות מדמי הקמה	95,000,000 ₪
סה"כ הכנסות מאגרות בנייה	40,000,000 ₪
סה"כ הכנסות במעוגל	511,000,000 ₪

הוצאות

מרכיב	ערך
סה"כ עלויות פיתוח מלבד מים וביוב	210,720,000 ₪
סה"כ עלויות פיתוח צפויות מים וביוב	15,000,000 ₪
סה"כ הוצאות	225,720,000 ₪

כאמור התבקשנו לבחון את אומדן הכנסות עיריית חדרה מול אומדן הוצאותיה בגין פיתוח המתחם וזאת בהתאם למרכיבי העלות והעקרונות המפורטים מעלה.

מן התחשיבים המפורטים מעלה עולה כי הכנסות העירייה הישירות מפיתוח המתחם ואשר מקורם באגרות בנייה והיטלי פיתוח אשר נגבים ע"ב חוקי העזר השונים, הכנסות אלו כמפורט מעלה, **עולות** על אומדן פיתוח המתחם בפועל.

הערות

- לא הובאה בחשבון עלות הקמת מבני ציבור כגון בתי ספר, גני ילדים ועוד.
- מומלץ לעדכן את חוות הדעת באם יתקבלו אומדני עלויות על היועצים המקצועיים השונים ביחס לגרסה המעודכנת.
- האומדנים הנ"ל הינם למועד הקובע וללא מרכיבי דחייה.





קמיל | טרשנסקי | רפאל
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael
Real Estate Appraisals and Services

הצהרות

9.

- הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס, בבעלי הזכויות או במזמין חוות הדעת.
- חוות הדעת הוכנה על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966,
- חוות הדעת הוכנה עבור מזמינה בלבד.
- אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך אליה לכל מטרה אחרת.
- השימוש בחוות הדעת נאסר על כל צד שלישי, אשר איננו מזמין חו"ד ועורך חו"ד הדעת לא יהיה אחראי לכל הסתמכות כלשהיא כאמור.



ובאנו על החתום

שני אהרון
שמאי מקרקעין



דני טרשנסקי
שמאי מקרקעין




עמוד 26 מתוך 26