30 במרץ 2026

לכבוד
תורג'מן מניבים ואחזקות בע"מ,
פרופ' דן שכטמן 10,
חדרה

הנדון: **הסכמה להכללת הערכת שווי בדוח תקופתי**
של תורג'מן מניבים ואחזקות בע"מ לשנת 2025 (להלן: "החברה")

בקשר לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 (להלן: "**הדוח התקופתי**") הצפוי להתפרסם במהלך חודש מרץ 2026, הרינו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של שומת מקרקעין שניתנה לחברת הבת אמירי זכרון יעקב בע"מ, בקשר עם מרכז המסחרי הידוע כ-"קניון מול החוף וילג'" (לרבות זכויות בניה נוספות בנכס) (להלן: "**הערכת השווי**" ו-"**הפרויקט**", לפי העניין) בדוח התקופתי באתר הבורסה לניירות ערך ורשות ניירות ערך, כדלקמן:

1. שומת מקרקעין בקשר עם הפרויקט מיום 23 בפברואר 2026 אשר בוצעה על ידינו ליום 31 בדצמבר 2025 (המועד הקובע).

הרינו מסמיכים את מורשי החתימה אלקטרונית של החברה, לחתום בשמנו ולדווח באופן אלקטרוני לרשות ניירות ערך על הערכת השווי ועל מכתב הסכמה זה.

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

אתר: yaron-spector.co.il | **מייל:** mazkirut@yaron-spector.co.il | **טלפון:** 03-6878111 | **כתובת:** יגאל אלון 53 תל אביב

ירון ספקטור
שמאות מקרקעין בע"מ

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
גיל סיטון
מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין
גולן וקראט
מהנדס אזרחי
רוני כהן
שמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
ירון פריאנטי
מהנדס אזרחי
יניב כחלון
כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד גלבאום
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
אורן שגיא
שמאי מקרקעין
שמעון גרוניך
כלכלן ושמאי מקרקעין
ברוך ברשק
כלכלן והנדסאי בניין
גילה סקרדר אנגל
גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
אופיר רון
כלכלן ובוגר מנהל עסקים
מיכאל זלצברג
הנדסאי בניין
דניאל פרי
כלכלן ושמאי מקרקעין
מאור חבס
שמאי מקרקעין וכלכלן
גיא פורטל
כלכלן ושמאי מקרקעין
שיר גילר
שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים
רינה מדריש
שמאית מקרקעין
ישראל פרץ
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
ברק נגבי
כלכלן ושמאי מקרקעין
טל אסרף
הנדסאי בניין
מיכל שלג
כלכלנית
סער טרץ
הנדסאי בניין
אדריאן מויסקו
הנדסאי בניין
אור יורוביץ
שמאי מקרקעין
תהילה דודו
כלכלנית ושמאית מקרקעין
טל אברג'יל
הנדסאי בניין
תומר פוגל
כלכלן ושמאי מקרקעין
עמית בוארון
הנדסאי בניין
יער שלו
שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים M.B.A
רפאל לוריא
שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים M.B.A

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי מרכז מסחרי הידוע כ- " קניון מול החוף ויליג' "

+ זכויות בניה נוספות

גוש מספר 12798, חלקה מספר 22, מגרשים 1001 ו- 1001/1 עפ"י תכנית מס' חד/1300,

<u>רחוב פרופסור דן שכטמן, חדרה</u>



23 בפברואר 2026

מספרנו: 31907.9

לכבוד

אמירי זכרון יעקב בע"מ

א.ג.נ.,

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי מרכז מסחרי הידוע כ- " קניון מול החוף ויליג' " + זכויות בניה נוספות גוש מספר 12798, חלקה מספר 22, מגרשים 1001 ו- 1001/1 עפ"י תכנית מס' חד/1300, רחוב פרופסור דן שכטמן, חדרה

בהתאם לבקשתכם, בדקתי את הנכס שבנדון למטרת אומדן שוויו ולהלן חוות דעתי:

מטרת חוות הדעת : אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון. (הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) לצורך דוחות כספיים יישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

שם עורך חוות הדעת : ירון ספקטור, שמאי מקרקעין

פירטי השכלה וניסיון מקצועי

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
- תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום **296** ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל".

ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדלי עסקים, משהב, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, בית גיל הזהב, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, יוחננוף, גלובוס סנטר, אזורים, י.ד. ברזאני, ארזים, גינדי החזקות, אחים אלה, אשטרום, קבוצת חג'ג', תידהר, בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

מזמין חוות הדעת	:	אמירי זכרון יעקב בע"מ (באמצעות רו"ח אלי כהן, סמנכ"ל כספים)
בעל הזכויות בנכס	:	אמירי זכרון יעקב בע"מ
מועד ההתקשרות	:	דצמבר 2025
תאריך הביקור בנכס[1]	:	12 בפברואר 2026
המועד הקובע לחוות הדעת	:	31 בדצמבר 2025
הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות	:	לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).
התחייבות לשיפוי	:	קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 30/05/2025 ע"י חברת אמירי זכרון יעקב בע"מ, עבור הנכס בנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת (כתב השיפוי מצורף כנספח לחוות הדעת).
שכר טרחה	:	לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי , או אחרות , אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.
מהות העדכון	:	סיום ביצוע הבניה בקומת המסחר השלישית

[1] הביקור בנכס נערך על ידי ישראל עטיה, כלכלן ושמאי מקרקעין

פרטי הנכס[2]:

גוש מספר	:	12798
חלקה מספר	:	22
שטח חלקה רשום בשלמות	:	66,326 מ״ר
מגרשים מספר	:	1001 בייעוד פארק עסקים ומסחר+ 1001/1 (שפ״פ)
שטח המגרשים	:	66,299 מ״ר בהתאם לתכנית מס׳ חד/1300
שטח בנוי נשוא חוות הדעת[3]	:	

	קומה	שטח בנוי ברוטו עפ״י היתר בניה במ״ר	שטח בנוי ברוטו לשיווק במ״ר[4]
שטח מתחם מסחרי	קומת מסחר תחתונה	17,974 מ״ר[5]	14,095 מ״ר (כולל תחנת דלק)
	קומת ביניים	1,033 מ״ר	
	קומת מסחר עליונה	21,986 מ״ר	22,247 מ״ר
	3 קומות משרדים ומסחר	8,355 מ״ר	6,468 מ״ר
	סה״כ בנוי	**49,062 מ״ר ברוטו**[6] בנוסף 1,822 מקומות חניה (מתוכם 873 תת קרקעיות)	**42,811 מ״ר ברוטו** בנוסף 1,822 מקומות חניה (מתוכם 873 תת קרקעיות)
שטח בשלבי בניה סופיים להגדלת המרכז המסחרי[7]	קומת קרקע מסחר (1-)	52 מ״ר עיקרי	
	קומת קרקע מסחר (0.00)	90 מ״ר עיקרי	
	קומת מסחר שניה (6.6+)	4,717 מ״ר עיקרי מסחר	
	קומת מסחר שניה (6.6+)	1,516 מ״ר עיקרי משרדים	
	סה״כ שטח בבניה	**6,375 מ״ר עיקרי למסחר ומשרדים ובשטח ברוטו של 9,242 מ״ר**	
שטח מגדל משרדים	**קומות 2-24**	**27,269 מ״ר ברוטו** [8]	**32,723 מ״ר ברוטו** [9]

מיקום	:	רחוב פרופסור דן שכטמן, חדרה
זכויות בנכס	:	בעלות פרטית וזכות חוזית לרישום חכירה מהוונת

---

[2] בהתאם לנסח רישום מקרקעין מיום 25.01.2026

[3] שטח בנוי עפ״י היתר בניה מס׳ 20180037 מתאריך 06.03.2018, היתר בניה מס׳ 20200148 מתאריך 01.11.2020 והיתר בניה מס׳ 20210055 מיום 31.05.21 והיתר בניה מס׳ 20230205 מיום 12.09.2023 שטח עיקרי + שטחי שירות

[4] בהתאם להסכמי שכירות שנחתמו בין בעלי הזכויות בנכס לבין שוכרים שונים

[5] השטח לא כולל שטח פריקה ושטח לחניה, ברם השטח כולל תחנת תדלוק , חנות נוחות ותחנת רחיצה

[6] לא כולל שטח לחניה ולא כולל חצר פריקה וטעינה

[7] עפ״י היתר בניה מס׳ 20230205 מיום 12.09.2023 – מצוי בשלבי הקמה סופיים לקראת טופס 4

[8] עפ״י היתר בניה מס׳ 20230205- בהתאם לטבלת השטחים- קומות 3-24 בשטח של 26,745 מ״ר ברוטו יוער כי קומה 2 במתחם המסחרי כוללת גם שטחי משרדים בצד הדרומי של המתחם. כפי שנמסר ע״י בעלי הזכויות עולה כי השטח המיוחס למגדל המשרדים מתוך קומה 2 הינו 524 מ״ר ברוטו באופן סה״כ שטחי המשרדים במגדל הינם כ- 27,269 מ״ר.

[9] כפי שנמסר ע״י בעלי הזכויות בנכס, שטח ברוטו עפ״י היתר בניה בתוספת העמסה של 20%. באומדן השווי הובא בחשבון השטחים עפ״י היתר בניה

תיאור הנכס וסביבתו

נשוא חוות הדעת מהווה מרכז מסחרי הידוע בשם " קניון מול החוף ויליג' " הכולל 2 קומות מסחר וקומת ביניים (ובנוסף קומה שלישית למסחר הנמצאת בשלבי בניה) ו- 2 קומות משרדים מסחר מעל 2 קומות מרתף חניה תת קרקעיות, ותחנת תדלוק, בשטח בנוי עפ"י היתר בניה של 49,062 מ"ר ברוטו ובשטח לשיווק של כ- 42,811 מ"ר ברוטו + 1,822 מקומות חניה (מתוכם 873 תת קרקעיות) כמו כן המתחם כולל תוספת שטחי מסחר ומשרדים בשטח ברוטו של 9,240 מ"ר המצוי בשלבי בניה סופיים (לקראת טופס 4) וכן מגדל משרדים צפוני בשטח של 27,269 מ"ר ברוטו (לאחרונה התקבל טופס 4), הממוקם ברחוב פרופסור דן שכטמן, מתחם "אגרובנק", חדרה.

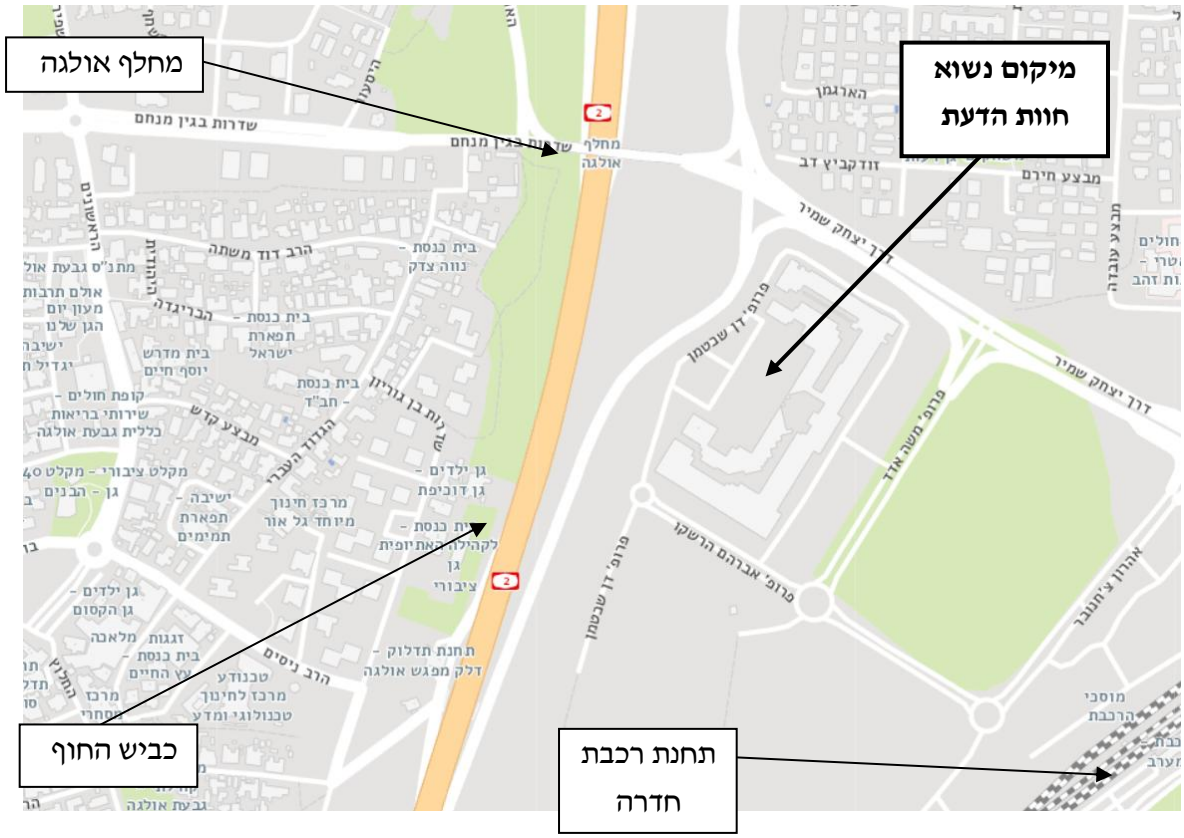
הקרקע ידועה כחלקה מספר 22 בגוש מספר 12798, המהווה את מגרשים 1001 ו- 1001/1 בשטח כולל של 66,299 מ"ר עפ"י תכנית מס' חד/1300.

הנכס ממוקם ב"מתחם אגרובנק" בכניסה לעיר חדרה, בסמוך למחלף אולגה על כביש ארצי מספר 2, ומהווה חטיבת קרקע לפארק עסקים ומסחר ולמרכז תחבורה עירוני לעיר חדרה.

סביבת הנכס הקרובה כוללת חטיבות קרקע ריקות ולא מבונות, כאשר מצידו הצפוני קיימים בתי מגורים צמודי קרקע בבניה ותיקה וחדשה, בסביבת הנכס קיימת תחנת רכבת "חדרה מערב" באופן בו קיים תכנון לשינוי מיקום התחנה ממזרח לתוואי הרכבת למערב לתוואי הרכבת.

הפיתוח הסביבתי הינו חלקי וכולל בין היתר מערכת כבישים, ביוב, וכיו"ב.

להלן מפת הסביבה :



<u>תיאור החלקה וקניון מול החוף ויליג' הבנוי בתחומה:</u>

חלקה מס' 22 בשטח רשום של 66,326 מ"ר נוצרה ממגרשים מספר 1001 + 1001/1 המהווים יחד חטיבת קרקע בשטח של כ- 66,299 מ"ר עפ"י תב"ע מס' חד/1300 , בעלת צורה אי רגולרית, פני הקרקע מתונים.
החלקה כוללת חזית מערבית רחבה לכביש מס' 2 (כביש החוף) כולל גישה ישירה.

בתחום החלקה בנוי מרכז מסחרי הידוע כ- "קניון מול החוף ויליג'" ותחנת תדלוק , וכן המתחם כולל מגדל משרדים צפוני.

הגישה אל המתחם אפשרית דרך רחוב פרופסור דן שכטמן, מצידו המזרחי של המתחם, וכן קיימת גישה ישירה למתחם מכביש מס' 2 ובוכן קיימת גישה נוספת של מחלף אשר מחבר את גבעת אולגה לחדרה דרך כביש יצחק שמיר.

<u>להלן תצלום אויר של החלקה והבינוי בה (החלקה במסגור בצבע צהוב):</u>



<u>החלקה גובלת כדלקמן:</u>

ממערב – חזית לכביש מס' 2 כולל גישה ישירה
מצפון – בתים צמודי קרקע
ממזרח – חטיבת קרקע ריקה ולא מבונה בייעוד פארק עסקים ומסחר
מדרום - חטיבת קרקע ריקה ולא מבונה בייעוד פארק עסקים ומסחר

<u>להלן תצלום אוויר נוסף למתחם:</u>



<u>תיאור " קניון מול החוף ויליג' "</u>

בתחום החלקה בנוי " קניון מול החוף ויליג' " אשר מהווה מתחם קניות חדש שבנייתו הסתיימה והחל בפעילות במהלך שנת 2018.

הקניון כולל 2 קומות מסחר וקומת ביניים ומעליהם 2 קומות משרדים ומסחר מעל 2 קומות מרתף חניה תת קרקעיות, וכן תחנת תדלוק בדרגה ב', בשטח בנוי כולל עפ"י היתר בניה של 49,062 מ"ר ברוטו ובשטח לשיווק של כ- 42,811 מ"ר ברוטו + 1,822 מקומות חניה (מתוכם 873 תת קרקעיות).
כמו כן המתחם כולל תוספת שטחי מסחר ומשרדים בשטח ברוטו של 9,240 מ"ר המצוי בשלבי בניה וכן מגדל משרדים צפוני בשטח כולל של 27,269 מ"ר ברוטו.

הנכס נבנה בבניה קונבנציונאלית הכוללת קונסטרוקצית בטון מזויין, קירות בלוקים בשילוב קורות בטון מחופות אבן דקורטיבית, חיפוי חיצוני בטיח צבעוני ובאבן טבעית דקורטיבית, גג הקניון בנוי בטון שטוח.

המבנה בנוי בצורת האות "ח" הפונה לכיוון מערב, כביש ארצי מס' 2, בנוי בסגנון בניה מסוג **"Street Mall"** הכולל מעברים לא מקורים ודרגנועים המקשרים בין הקומות, במרכז הקניון קיימת מזרקת מים דקורטיבית מוארת בתאורת לד צבעונית, כמו כן קיימת אטרקציה מיוחדת של בריכת גלישת גלים.

ריצוף הקניון באריחי אבן משולבות, ויטרינות החנויות זכוכית במסגור עץ/ אלומיניום, דרגנועים המקשרים בין קומת הקרקע וקומה א' דרגנועים המובילים למפלס המרתף, תאורה דקורטיבית, מיזוג אויר מרכזי בחנויות , בחניון רצפת בטון מוחלקת.

הקניון כולל גרעינים הכוללים מעליות נוסעים וגרמי מדרגות, המקשרות בין מפלסי החנויות למרתפי החניה, ספרינקלרים, תעלות מיזוג אוויר מערכת בקרה וכיבוי אש, מערכת כריזה ושמע וכו'.

הקניון כולל חניון תת קרקעי המונגש לנכים ולעגלות ילדים. בחניון מותקנת מערכת בקרת חניה המאפשרת כניסה וחניה ללא תשלום במהלך שעות החניה.

עיצוב פנים החנויות בוצע ע"י השוכרים עפ"י דרישותיהם וטעמם האישי וכוללים בין היתר, ריצוף באריחי אבן, אריחי קרמיקה אריחי גרניט פורצלן, חיפוי פרקט, פלחי שיש, אלמנטים דקורטיביים מגבס, אלמנטים לתאורה מלאכותית וכדומה.
הקניון כולל חנויות פרטיות ורשתות ישראליות ובינלאומיות במגוון תחומים: אופנה, הנעלה, קוסמטיקה, כלי בית, אופטיקה, יופי, פנאי, בתי קפה, מסעדות, בריכת גלישת גלים ייחודית ועוד.

בין הרשתות בקניון נכללות קסטרו, רנואר, twenty four seven, אדידס, סופר פארם, ביגה, הלפרין, אלדו, פוקס, פוקס הום, אימפרס, אינטימה, אמריקן איגל, באג, בילבונג, גולף , דלתא, HOODIS, ZARA, טרקלין חשמל, א.ל.מ, YANGA, רשת סופרמרקט יוחננוף, ללין, כפר השעשועים ועוד.

שיעור התפוסה בשטחי **<u>המסחר</u>** בקניון עומד על כ- 100% תפוסה.
שיעור התפוסה בשטחי **<u>המשרדים</u>** בקניון עומד על כ- 100% תפוסה (ללא מגדל המשרדים).

יצוין כי קניון מול החוף ויליג' אינו פתוח בשבתות ובחגים.

להלן תצלום הקניון ומגדל המשרדים :



להלן תיאור הקניון שבנדון:

קומה (מפלס)	שטח בנוי ברוטו על פי היתר הבניה[10]	שטח בנוי ברוטו לשיווק	תיאור
מרתפים -1 , -2	34,466 מ"ר		873 מקומות חניה, שטחים טכניים, לוביים, מבואות וחדרי מדרגות
קומת קרקע (מסחר תחתונה)	17,974 מ"ר[11]	13,940 מ"ר (כולל תחנת דלק)	קומת מסחר תחתונה הכולל חלוקה ליחידה מסחרית המשמשת חנות סופרמרקט "יוחננוף" (הכוללת שטח לממכר מזון, קופות, בעורף קיים שטחי אחסנה ומידוף, חדרי קירור, חדרי אשפה, חדר אוכל, חדרי הנהלה) חנויות מסחריות (בחלוקה ליחידות מסחריות בגדלים שונים) ושטחי אחסנה. כמו כן, קיימים דוכנים, שטחים טכניים, פריקה וטעינה, חדרי מדרגות, ממ"מ. בחלק הדרומי של הקומה קיימת תחנת תדלוק מדרגה ב', חנות נוחות . הקומה מושכרת לשוכרים שונים "בשכירות חופשית" .
קומה ראשונה (קומת ביניים)	1,033 מ"ר		קומת ביניים כוללת חלוקה לממ"מ, מעברים מקורים, שטחים טכניים.
קומה שניה (מסחר עליונה)	21,700 מ"ר	21,449 מ"ר	הקומה כוללת חלוקה לשטחי מסחר (בחלוקה ליחידות מסחריות בגדלים שונים), ממ"מ, דוכנים, שטחים טכניים, שירותים, הקומה כוללת בנוסף בריכת גלישת גלים ייחודית הקומה מושכרת לשוכרים שונים "בשכירות חופשית".
קומה שלישית רביעית וחמישית	8,355 מ"ר מסחר, משרדים ואחסנה	6,460 מ"ר	הקומות כוללות חלוקה לממ"מ, שטחי משרדים ברמת גמר מלא הכוללים חלוקה לחדרי משרדים, חדרי ישיבות מטבחון ואחסנה, כמו כן שטחי משרדים ברמת מעטפת, שטחים טכניים, שירותים, אחסנה . נכון למועד הביקור בנכס שטחי המסחר מושכרים בשלמות לשוכרים שונים בשכירות חופשית, חלק מהשטחים למשרדים מושכרים בשכירות חופשית, חלק בשימוש חברת הניהול ויתרת השטח פנוי (לפירוט ראה פרק הזכויות בנכס)
סה"כ	**49,062 מ"ר ברוטו ובשטח לשיווק (מושכר) של כ- 42,811 מ"ר ברוטו + 1,822 מקומות חניה (מתוכם 873 תת קרקעיות)**		

[10] שטח בנוי עפ"י היתר בניה מס' 20180037 מתאריך 06.03.2018, היתר בניה מס' 20200148 מתאריך 01.11.2020 ו היתר בניה מס' 20210055 מיום 31.05.21 - שטח עיקרי + שטחי שירות

[11] לא כולל שטח פריקה ושטח לחניה, כולל שטח לתחנת דלק חנות נוחות ותחנת רחיצה

<u>רמת הגמר בשטחים הציבוריים ובחניונים של הקניון, כוללת, בין היתר:</u>

- מדרכות ושבילים בריצוף אבנים משתלבות בשטחים הציבוריים
- תאורת רחוב
- תקרה דקורטיבית הכוללת הנמכות ותאורה שקועה מסוגים שונים בחלקים המקורים
- מערכת כריזה
- מערכת שמע מובנית
- מערכת מיזוג אוויר בחנויות
- מערכת מצלמות במעגל סגור
- מערכות מתזים לצינון המבקרים בקניון
- מזרקות דקורטיביות
- גינון בשטחים הציבוריים
- במרתף, ריצוף בטון מוחלק בציפוי אפוקסי
- מערכות איוורור בקומות המרתף
- ספרינקלרים וגלאי עשן בשטחים הציבוריים, בקומות המרתף ובחנויות
- שטחי המסחר כוללים ויטרינת זכוכית בחזית בעיצוב עפ"י מותג השוכר
- רמת הגמר בחנויות בוצע ע"י השוכרים
- גרעיני הבניין כוללים חיפויי קיר בזכוכית

<u>רמת הגמר לשטחי המשרדים:</u>

- קירות חוץ מבטון, מחופים קירות מסך מזכוכית ואלומיניום.
- דלת כניסה ראשית מזכוכית ואלומיניום.
- ריצוף וחיפויי שיש בשטחים הציבוריים.
- מערכות ספרינקלרים וגלאי עשן בהתאם לתקן.
- מערכת כריזה.
- ממ"ק כל קומה.
- מעליות נוסעים.

<u>תוספות בניה – שטחי מסחר ומשרדים (בשלבי בניה סופיים לקראת טופס 4):</u>

בתאריך 12.09.2023 התקבל היתר בניה מס' 20230205 עבור תוספת שטחים מסחריים במפלס 3.00- ובמפלס 0.00 וכן עבור תוספת קומת מסחר וגן ילדים במפלס 6.60+.

<u>להלן פירוט השטחים בהתאם להיתר הבניה</u>:

	קומה	שטח עיקרי	שטח שירות
שטח בבניה להגדלת המרכז המסחרי	קומת קרקע מסחר (1-)	52 מ"ר עיקרי	
	קומת קרקע מסחר (0.00)	90 מ"ר עיקרי	53 מ"ר מבואות ומדרגות 143 מ"ר מעברים לציבור
	קומת מסחר שניה (6.6+)	4,717 מ"ר עיקרי מסחר	
	קומת מסחר שניה (6.6+)	1,516 מ"ר עיקרי משרדים	152 מ"ר ממ"ק 1,636 מ"ר מעברים לציבור 18 מ"ר בליטות וגגונים 865 מ"ר אחסנה שירות
	סה"כ שטח בבניה	**6,375 מ"ר עיקרי למסחר ומשרדים+ 2,867 מ"ר שירות**	

<u>הערות עבור הטבלה לעיל:</u>

1. בגין שטחי המסחר והתעסוקה נלקח בחשבון העמסה של 15% על השטח העיקרי וכן הובא בחשבון שטחי האחסנה בהיקף 865 מ"ר.

2. נכון למועד הביקור בנכס נמצא כי בניית השטחים כאמור הסתיימה לקראת טופס 4 (בהתאם לאישור שהתקבל מאת חברת אמירי גן – אמירי זכרון יעקב בע"מ בתאריך 04.02.2026 עולה כי כל עבודות הבינוי הסתיימו בקומת המסחר , וכי כל הבדיקות הנדרשות בוצעו ע"י מעבדה מוסמכת ועברו בהצלחה וכן התקבל אישור כיבוי אש).

<u>גג הבניין – חלק צפוני – מגדל משרדים:</u>

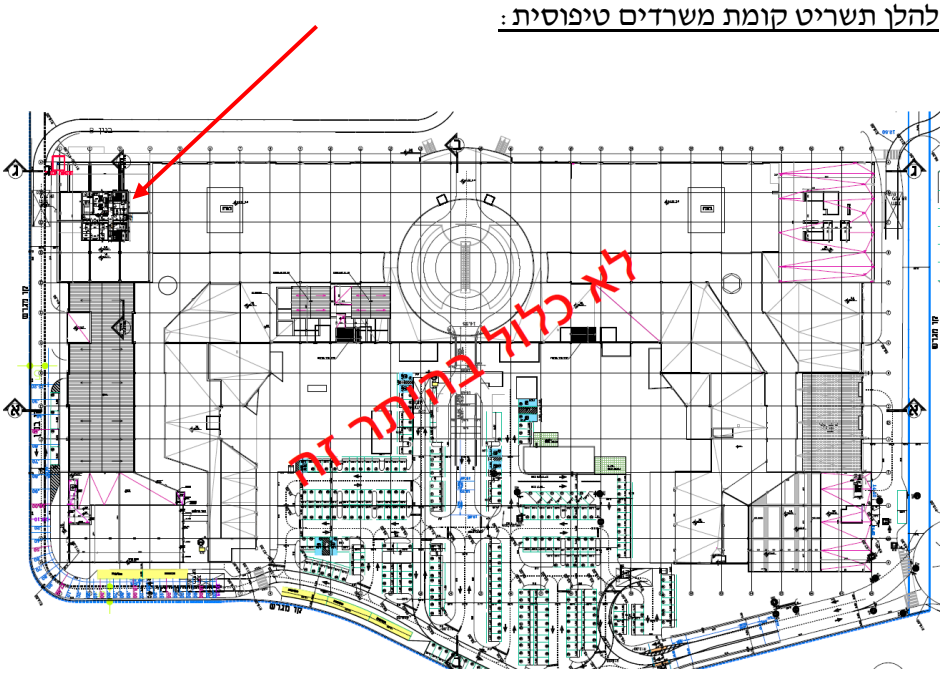
על גג הבניין בנוי מגדל משרדים צפוני שבנייתו הסתיימה לאחרונה והתקבל טופס 4.

שלב א' - בהתאם להיתר בניה מס' 20220068 מתאריך 07.06.2022 עבור 10 קומות משרדים במגדל הצפוני.
שלב ב' - בהתאם להיתר בניה מס' 202220140 מתאריך 03.11.2022 עבור תוספת 11 קומות משרדים במגדל הצפוני.

המגדל בשלמות כולל בינוי של 21 קומות משרדים מעל גג הקניון בחלק הצפוני של המתחם הכולל 2 קומות קרקע למסחר. שטח קומות המשרדים הינו 27,269 מ"ר ברוטו [12].

הבניין בנוי בבניה קונבנציונלית הכוללת שלד בטון מזויין, חיפוי חיצוני בקירות מסך , וכולל מעליות נוסעים, לובי כניסה וכד'.
הקומות בבניין הינן קומות טיפוסיות בעלות צורה זהה ברמת מעטפת, למעט החלקים המושכרים בקומות בשטח כולל של כ- 11,246 מ"ר אשר מצויים ברמת גמר או בשלבי עבודות לגמר.

<u>להלן תשריט קומת משרדים טיפוסית:</u>

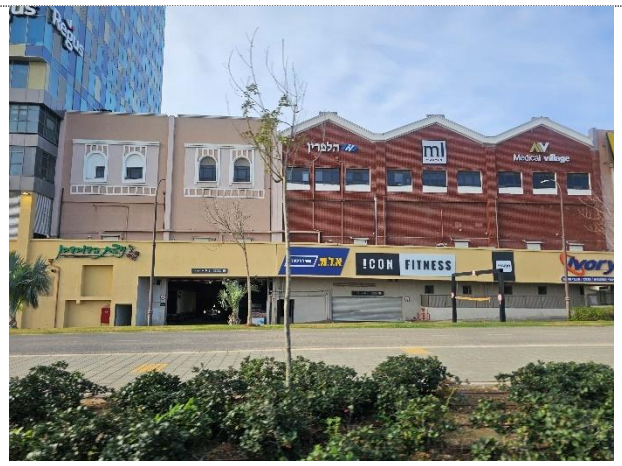


[12] עפ"י היתר בניה מס' 20230205- בהתאם לטבלת השטחים- קומות 3-24 בשטח של 26,745 מ"ר ברוטו בנוסף קומה 2 כוללת גם שטחי משרדים בצד הדרומי של המתחם, לכן נמסר ע"י בעלי הזכויות כי השטח המיוחס למגדל הינו 524 מ"ר ברוטו. סה"כ שטחי המשרדים במגדל הינם כ- 27,269 מ"ר.

<u>להלן תצלומי החניות , הסופרמרקט והשטחים הציבוריים בקומות השונות בנכס שבנדון:</u>

חזיתות הקניון





חניה על קרקעית

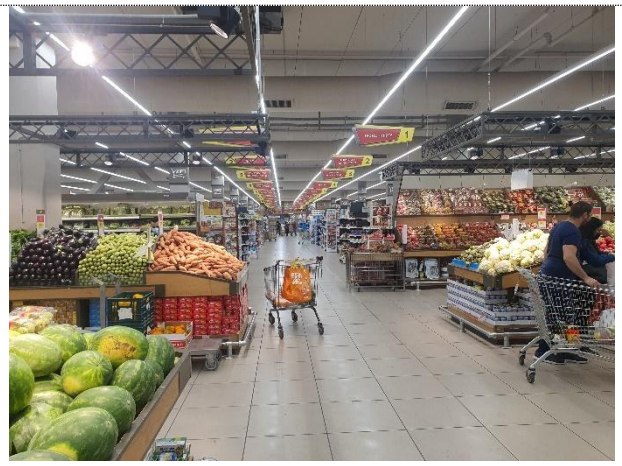


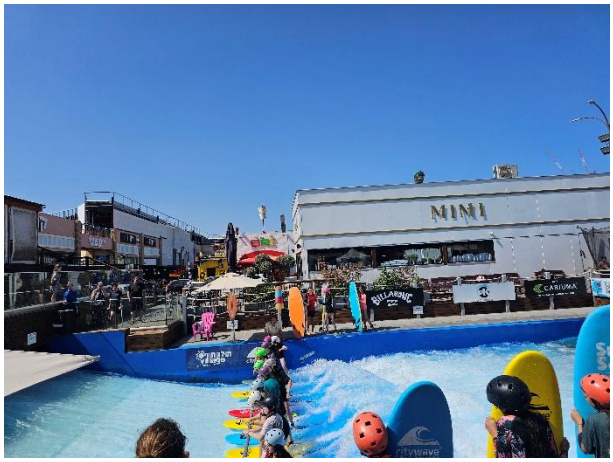
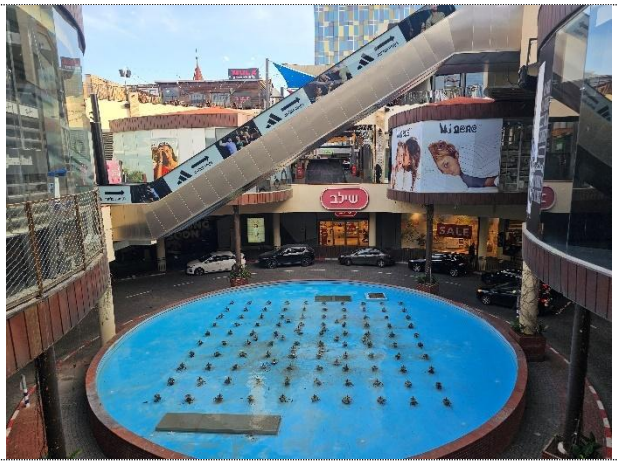
תחנת דלק



סופרמרקט יוחננוף



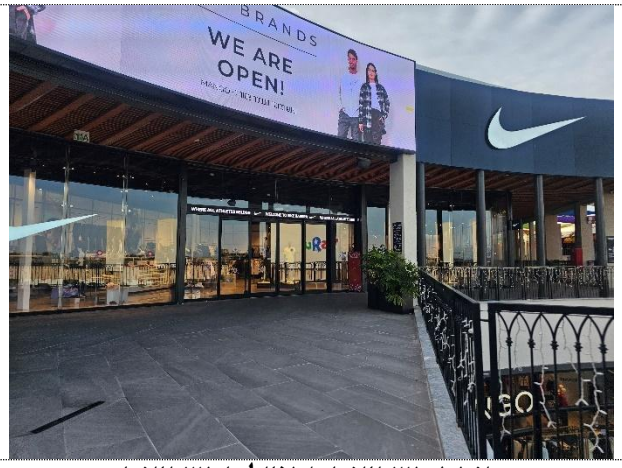


מבט אל מרכז הקניון	בריכת גלים
	
קומת מסחר תחתונה	
	
קומת מסחר עליונה	
	

קומה שלישית (לקראת טופס 4)



לובי משרדים במגדל המשרדים הצפוני



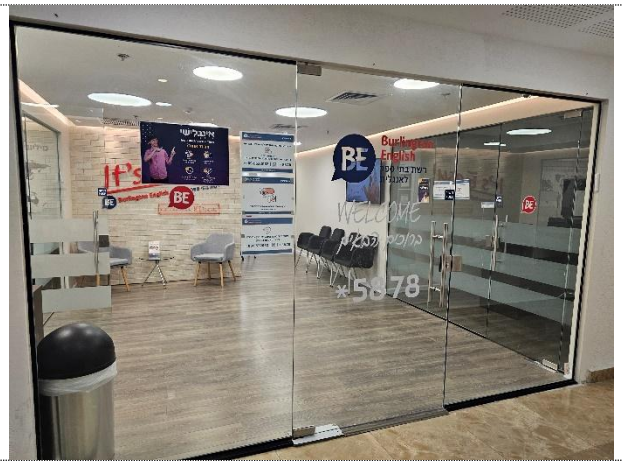
קומת משרדים במגדל המשרדים





משרדים באגף הדרומי





הסביבה העסקית:

מרכז עופר לב חדרה

הקניון נפתח בשנת 1988 על ידי האחים רויכמן והיה לקניון הראשון בעיר חדרה
הקניון ממוקם במרכז העיר בין הרחובות רוטשילד והגיבורים.
הוא בנוי על פני 3 קומות וכולל כ-500 מקומות חנייה.



מרכז מסחרי MIXX

מרכז הקניות MIXX נפתח בשנת 2011 , הכולל שתי קומות בשטח של כ- 22,000 מ״ר



<u>קניון שערי חדרה:</u>

שערי חדרה הוא מרכז מסחרי פתוח, הממוקם על כביש 4, בכניסה הדרומית לעיר חדרה, בצומת הרחובות ביאליק וארבע האגודות.

המרכז כולל שילוב של מסחר, קניות, בילוי וסידורים וכן מתחם למשרדים ולעסקים.
שטח בנוי של כ- 20,000 מ״ר.

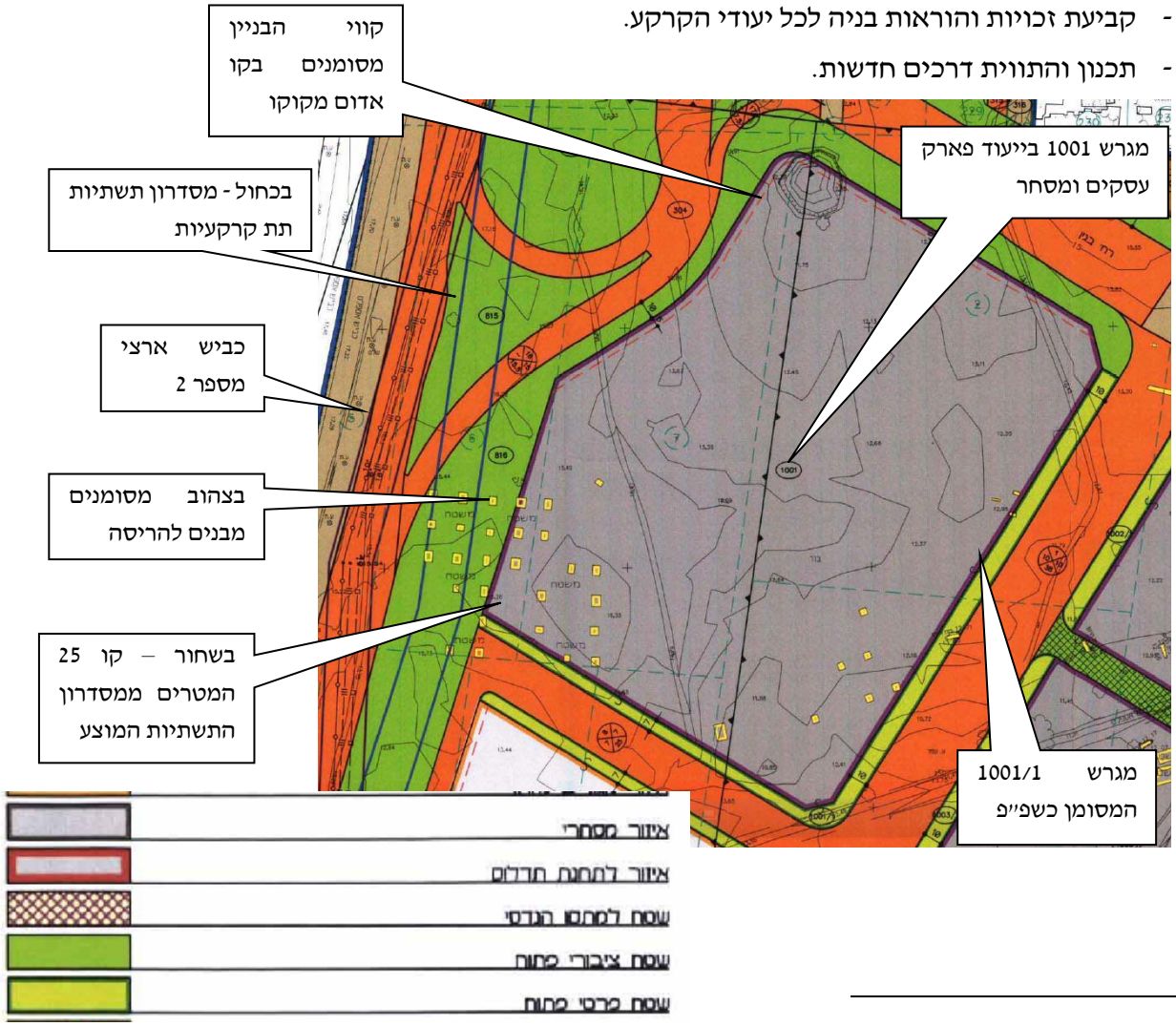


המצב התכנוני[13]

א. בהתאם לתכנית שינוי מתאר מקומית מספר **חד/1300** – פארק עסקים יער חדרה (צפון), אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ מספר 6025 מתאריך 26.11.2009, מהווים חלק מן המקרקעין שבנדון את **מגרשים 1001 בייעוד "פארק עסקים ומסחר" ומגרש 1001/1 המסומן כשפ"פ[14].**

<u>מטרות התכנית כוללות, בין השאר:</u>

- הקמת פארק עסקים מרכזי לעיר הכולל מסחר, משרדים, תעשיות עתירות ידע, חינוך, תרבות, ובידור במוקד עירוני ואיזורי בעל ייחוד הנובע ממיקומו, עיצובו, והאפיונים המיוחדים שלו.
- הקמת מרכז תחבורה.
- איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים בחלק מהתכנית.
- קביעת זכויות והוראות בניה לכל יעודי הקרקע.
- תכנון והתווית דרכים חדשות.



[13] המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, על מידע תכנוני וכפי שנמסר ממחלקת הנדסה, בעיריית חדרה.

[14] שטח השפ"פ (בהתאם למדידה גרפית מתשריט התכנית) הינו כ-4 דונם.

<u>להלן טבלת הקצאה ואיזון</u>:

בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון הוקצו לבעלי הזכויות בקרקע (ביניהם שיכון ופיתוח לישראל בע"מ, אזורים, קק"ל, מדינת ישראל, תא שמע דבורה, הולצמן חנה) 100% מהזכויות במגרשים 1001 + 1001/1.

בעלים	גוש	חלקה	שטח חלקה במ"ר	שטח נכלל במ"ר	חלק יחסי בבעלות	מספר מגרש חדש	שטח מגרש במ"ר	ייעוד	חלק יחסי במגרש
שיכון ופיתוח לישראל בע"מ	10571	18	4,291	4,291	1.000	+ 1001 1001/1	66,299	פארק עסקים ומסחר + שפ"פ	**0.62791**
	10571	22	53,914	53,914	0.666				
	10571	31	63,934	63,934	0.215				
	10571	75	15,118	15,118	1.000				
	10580	6	21,531	21,531	0.375				
	10580	7	30,383	30,383	0.83542				
	10580	9	8,803	5,666	1.000				
	10580	10	16,886	16,886	0.333				
	10580	29	9,759	6,917	1.000				
אזורים	10580	71	9,398	104	1.000				
קק"ל	10571	2	47,455	47,455	1.000				**0.2505**
מדינת ישראל*	10008	130	1,458	1,458	1.000				**0.09539**
		145	5,919	322	1.000				
		148	3,207	1,183	1.000				
	10571	1	293	293	1.000				
		70	2,845	2,845	1.000				
		83	1,476	1,476	1.000				
	10580	1	3,129	2,091	1.000				
		5	17,869	3,840	0.88889				
		14	4,405	2,607	1.000				
		25	1,605	2	1.000				
		30	1,260	69	1.000				
		38	7,513	5,929	1.000				
תא שמע דבורה	10580	7	30,383	30,383	0.08228				**0.01310**
הולצמן חנה					0.08228				**0.01310**
סה"כ	-	-	-	**318,697 מ"ר**	-	-	**66,299 מ"ר**	-	**100%**

הוראות הבניה למגרשים 1001 ו-1001/1 אזור פארק עסקים ומסחר + שפ"פ:

האזור	מספר המגרש	מספר קומות מירבי	שטח עיקרי		שטח שירות ב-% מהשטח העיקרי		קווי בניין מינימליים
			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
פארק עסקים ומסחר + שפ"פ	1001 + 1001/1	24	200%	30%	20%	20%	עפ"י תשריט

הערות:

- תותר בניית שטחים עיקריים מתחת למפלס הכניסה הקובעת ובלבד שסה"כ השטחים העיקריים לא יעלה על המותר ויהיה חלק משטחי הבנייה המותרים.
- קו בנין למרתפים באזור פארק עסקים ופארק עסקים ומסחר יהיה 2 מטרים אולם מותר יהיה להגיע לקו 0 באורך של עד 10% מהמגרש.
- השפ"פ מהווה חלק מהמגרש לצורך חישוב השטח, זכויות הבניה והוראות הבניה למיניהן. קווי הבניין לשפ"פ יהיו 0.
- היחס בין שטחי התעסוקה והמסחר יהיה כך ש-70% יהיו לצרכי תעסוקה ו-30% לצרכי מסחר. ניתן יהיה לנייד 5% משימוש לשימוש.
- חניה תת קרקעית תותר על פי תכנית חד/450 ה', תוך שמירה על הוראות בנושא נגר עילי.

תכליות והוראות בניה מפורטות:

- באזור פארק עסקים ומסחר יותר כל המותר באזור פארק עסקים ובנוסף לכך מסחר קמעונאי בהיקף גדול, מועדונים, בתי קולנוע, אולמות שמחה, מופעים ובידור.
באזור פארק עסקים יותרו שימושים שאינם מזיקים לסביבה: תעשיה עתירת ידע, משרדים, שירותים מסחריים הקשורים למקום, כגון בתי קפה, מסעדות, בנקים, מוסדות לימוד פרטיים, שירותים רפואיים, מתקנים הנדסיים, חדרי כושר, מתקנים לספורט ופנאי, תחנת מוניות ושירותי רווחה לעובדים.
- לא יותרו שימושים מזהמים המהווים מטרד סביבתי או בריאותי כגון מפעלים למיניהם, מכבסות מסחריות, אחסון מסחרי, בתי מטבחיים, בתי בד, מחלבות וכו'.
- גובה הבניינים המירבי יהיה 24 קומות, לא כולל מרתף ולא כולל מתקנים על הגג.
- חניה מקורה תותר רק במרתף (שטח שרות שמתחת לקרקע). החניה מעל פני הקרקע לא תהיה מקורה.

- במסגרת שטחי השירות מותרת בניית מרתפים בקו 0, מתחת למפלס הכניסה הקובעת כולל השפ"פ, במגבלות.
- תכסית הקרקע המירבית הינה 50%.
- תותר בניית מבנה בשלבים בתנאי ששטח מינימלי לשלב הראשון יהיה 10,000 מ"ר (שטח עיקרי), או 25% מהמותר במגרש, הנמוך מבין שניהם (היזם עומד בתנאי זה ובונה 20,349 מ"ר לשימוש עיקרי בחוות הדעת שבנדון).

<u>מסדרון תשתיות תת קרקעיות (לקווי דלק)</u>[15]

בסמוך וממערב למגרש 1001 שבנדון עובר מסדרון תשתיות תת קרקעיות חדש לקוי דלק אשר יחליף את קו התשתיות הקיים (קו התשתיות החדש עובר ממזרח לקו התשתיות הקיים). בהתאם להוראות התב"ע, קו הבניין מגבול מסדרון התשתיות החדש לקוי הדלק יהיה 25 מטרים.
ניתן יהיה להקטין את קו הבניין, אך לא פחות מ-7 מטרים, מגבול מסדרון התשתיות לקוי הדלק לשימושי תעשיה ללא שימוש בחומרים מסוכנים, כבישים ומשטחי חניה, בתנאים.

<u>תקן חניה:</u>

על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה, תשמ"ג - 1983), למעט שימושים של תעשיה עתירת ידע ומשרדים שבהם יהיו תקן של 1:40.

<u>שלביות ביצוע:</u>

ביצוע התכנית מותנה בשלביות ביצוע מטלות תחבורתיות כאשר בשלב הראשון היתר בנייה יינתן עבור 40,000 מ"ר שטחים עיקריים אחרי אישור משרד התחבורה, בין השאר, לתכנית סלילת רחוב בגין (דרך מספר 134) בקטע שבין שכונת סלע לרחוב גרינבוים (דרך מספר 29) כולל גשר מעל מסילת הרכבת[16].
בשלב השני, יינתנו היתר בניה עבור 60,000 מ"ר עיקריים נוספים לאחר סלילת, בין השאר, רחוב בגין בקטע שבין רחוב גרינבוים למחלף אולגה והרחבת צומת "הלל יפה"[17].

<u>הריסת מבנים:</u>

מבנה המסומן להריסה ייהרס כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום המגרש[18].

---

[15] בהתאם למדידה גרפית מתשריט התב"ע עולה כי שטח של כ-440 מ"ר בגבולו הדרום מערבי של מגרש 1001 שבנדון נמצא מעבר לקו 25 המטרים. יחד עם זאת, תכסית הקרקע המירבית הינה 50% כך שמגבלה זו אינה משפיעה על ניצול הזכויות במגרש שבנדון.

[16] יצוין כי התקבל היתר בניה לנכס שבנדון והוקם מבנה קניון בשטח עיקרי של 28,147 מ"ר

[17] טרם הושלמו התנאים התחבורתיים, בהתאם להחלטת וועדה מתאריך 02.06.2016 פורטו התנאים התחבורתיים המוצעים, ראה עמוד הבא.

[18] נהרסו בפועל.

החזר הוצאות עריכת התכנית וביצועה:

הבעלים יישאו בהוצאות עריכת התכנית וביצועה לפי חלקו היחסי של השטח בבעלותם בתחום התכנית ביחס לכלל שווי השטחים. השווי יהיה כמופיע בטבלאות האיזון.

החלטת וועדה מחוזית לתכנון ובניה בעניין שינוי שלביות ביצוע בתכנית חד/1300:

ב. בהתאם **להחלטת ועדה מחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה** מתאריך 02.06.16 לעניין שינוי שלביות ביצוע בתכנית חד/1300 עולים בין היתר הפרטים כדלקמן:

החלטה:
הוועדה קיימה דיון בבקשה כמפורט לעיל. נושאי הבקשה הוצגו בפני הוועדה ובהם גם התייחסות לנושא התחבורה הציבורית. לאור מסקנות הבה"ת ולאחר התייעצות עם יועץ התחבורה של הוועדה המחוזית, שוכנעה הוועדה כי ניתן להשיג את המטרות שעבורם נקבעו התנאים האמורים גם בשינויים בשלבי הביצוע כמפורט להלן.
בהתאם לאמור לעיל מחליטה הוועדה לאשר לפי ס' 145(ג1) לחוק התו"ב את שינוי שלבי הביצוע כמפורט להלן:

התנאים/המטלות התחבורתיות המוצעות:
היתר בניה יינתן עבור 60,000 מ"ר נוספים, או חלק מהם, אחרי אישור משרד התחבורה למטלות הבאות:

- סלילת רח' בגין (דרך מס' 34, נקראת גם דרך יצחק שמיר) בקטע שבין רחוב גרינבוים למחלף אולגה. **(בוצע)**
- סלילת כביש היער (דרך מס' 44) בקטע שבין רח' אהרונסון (דרך מס' 43) לבין כביש ארבע אגודות (דרך מס' 90) **(בתכנון - ראה מכתב מהנדס העיר)**
- סלילת רמפת כניסה דרומית מכביש ארצי מס' 2 לשד' מנחם בגין (דרך יצחק שמיר). **(בוצע)**
- הרחבת צומת שד' בגין/ רח' האנפה ממערב לגשר בגין הקיים לכדי מעגל תנועה דו נתיבי או צומת מרומזר.). **(בוצע)**
- הסדרת שירות הסעות מתחנת הרכבת הפעילה אל מתחם האגרובנק, אשר יפעל עד להשלמת מרכז התחבורה כולל תחנת הרכבת העתידית **(בוצע, כמו כן נפתח גשר הרכבת להולכי רגל)**

מטלות שעוברות לשלב 2:

- סלילת כביש ארבע אגודות (דרך מס' 90) בקטע שבין כביש היער לכביש ארצי מס' 4 ברוחב של לפחות נתיב אחד לכל כיוון. (הוצע להעביר לשלב II בפועל בוצע ולכן תנאי זה מתייתר). **(בוצע)**
- השלמת ביצוע מסוף האוטובוסים כחלק ממרכז התחבורה (נדחה לשלב II). פיתוח מסוף התחבורה יבוצע במקביל לביצוע שלב B1. **(טרם בוצע - בפועל נוספו 3 תחנות אוטובוסים ב- 3 צדדים של המתחם)**

<u>אישור מהנדס העיר– אנרג'י פארק בתכנית חד/1300:</u>

ג. בהתאם **לאישור מאת מהנדס העיר חדרה**, אינ' נדב הדר מתאריך 15.05.2024 נמסר כי עפ"י תכנית חד/1300 זמינות זכויות בניה בשטח התכנית אנרג'י פארק מותנה בשלביות בניית תשתיות.

כיום אנו עומדים בשלב א', אשר מאפשר לעירייה לבצע בניה עד 100,000 מ"ר עיקרי בלבד.

בהיתר כיום מומשו כ- 61,593 מ"ר.

כלומר נותרו בשלב זה 38,407 מ"ר זמינים לבניה עיקרית. העירייה מקדמת במרץ תשתיות תחבורתיות מתוך כוונה לממש את יתרת פוטנציאל הבינוי במתחם באופן מיידי.

ד. בהתאם **לתכנית בניין עיר מספר חד/450/ה** אשר אושרה למתן תוקף בילקוט פרסומים מספר 4783 מיום 11.7.1999 עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- באזורים מסחריים תותר הקמת חניה עד ל-300% משטח המגרש מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- באזורי משרדים תותר הקמת מחסנים בשיעור של עד 3% מהשטח מעל לכניסה הקובעת, בתנאים.
- באזורי תעשיה תותר הקמת מקומות חניה עד ל-200% משטח המגרש מתחת לכניסה הקובעת.

<u>תכנית מרכז תחבורה משולב בסביבת הנכס – בסמוך לנכס נשוא חוות הדעת</u>

ה. בהתאם **לתכנית בניין עיר מספר 302-0473280 – מתחם חדרה מערב- מרכז תחבורה משולב** אשר אושרה למתן תוקף בילקוט פרסומים מספר 8125 מיום 26.02.2019 עולים בין היתר הפרטים הבאים:

<u>בין מטרות תכנית:</u>

שינוי הוראות בניה לצורך הקמת מרכז תחבורתי הכולל תחנת רכבת וטרמינל אוטובוסים מרכזי משולבים בשטחי מסחר ומשרדים והמאפשרת מיקום חלק מהחניות במגרש מסוף האוטובוסים לאור המעבר לתחנת טרנספר בעתיד.

הרחבת שטחי ציבור בשל הסבתו של השפ"פ למרכז תחבורה .

<u>מיקום התכנית ביחס לנשוא חוות הדעת:</u>

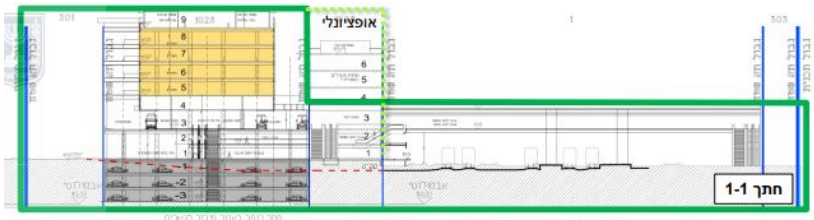


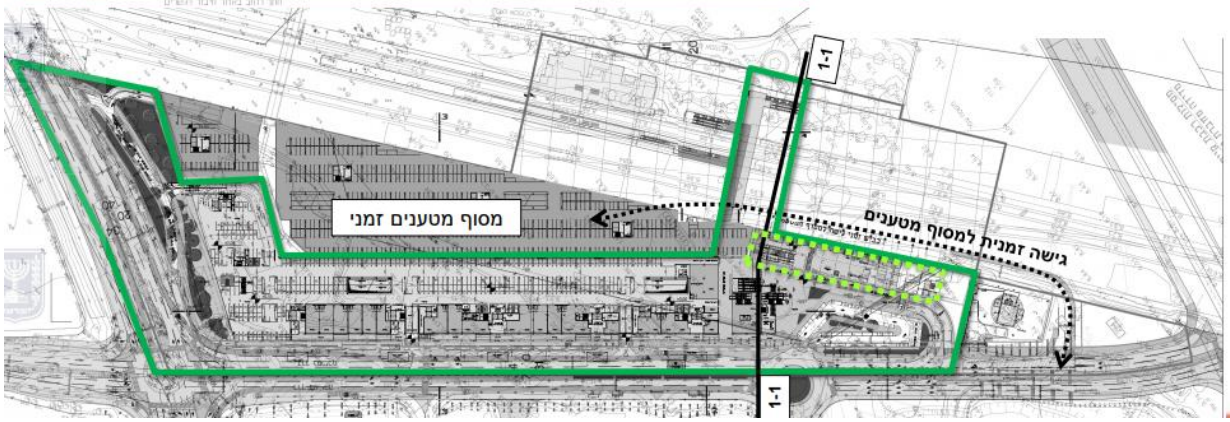
בהתאם לנספח הבינוי ופיתוח – מתוכנן שלביות ב- 2 שלבים:

שלב 1

תכנית 302-0473280 נספח בינוי ופיתוח נספח שלביות 23:54:19 18/10/2017

תא שטח	פירוט	שטח בנוי, מ"ר	מס' חניות	התניה
1025	בניית חניון, קומת קרקע מסחרית, קומת מסוף האוטובוסים, משרדים, עבודות פיתוח	64000 ש"ע – מסוף, מסחר, משרדים, חניונים (+15,200 ש"ש) 38000 ש"ש – חניונים	פרטי: 1909 (מהם 243 למשרדים ומסחר) דו גלגלי: 590	ללא תלות בפינוי מסוף המטענים
1024	מבנה מסוף הרכבת	1,500 ש"ע – מסוף, אולם נוסעים, מסחר, משרדים (אופציאונלי) 4,500 ש"ע – משרדים (אופציאונלי)	פרטי: 49 (משרדים ומסחר) דו גלגלי: 57	
1 ו-303	מסוף וקירוי רציפים (על פי זכויות בחד/1300) מעבר עילי מעל המסילות הקיימות	2750 ש"ע (קיים) אל פי ההרשאה		





שלב 2

תכנית 302-0473280 נספח בינוי ופיתוח נספח שלביות 23:54:19 18/10/2017

תא שטח	פירוט	שטח בנוי, מ"ר	מס' חניות	התניה
1024	מבנה חניון הרכבת	60,000 ש"ע – חניון החלק הלא מנוצל בשלב 1 – מסחר, משרדים (אופציאונלי)	פרטי: כ-1600 (למשתמשי הרכבת)	פינוי מסוף המטענים

הערות:
1) מקומות חניה נוספים בצד המזרחי של מסילת הרכבת (לא בגבול התכנית) – 1190מקומות
2) דרישות חניה לרכבת מתבססות על פרוגרמה מ-17-08-2017 לפיה נדרשים 4000 מקומות חניה למשתמשי הרכבת





תכנית מתאר חדרה:

ו. בהתאם לתכנית מתאר לחדרה מספר חד/ 2020 – אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6798 ביום 11.05.2014 , עולה כי החלקה שבנדון כלולה ביעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת[19], מתחם מס' 24, תא שטח מס' 148, וכן עולים בין היתר הפרטים כדלקמן:

<u>עיקרי ומטרות התכנית</u>:

א. שינוי יעוד.

ב. קביעת מתחמי תכנון.

ג. קביעת הוראות והנחיות לתכניות מפורטות.

ד. קביעת תכליות מותרות לייעודי קרקע.

ה. קביעת מסגרת שטחי הבנייה וזכויות הבניה באזורים קיימים וחדשים.

ו. קביעת הוראות בניה לייעודי קרקע: קביעת צפיפות באזורי המגורים החדשים, קביעת הנחיות בינוי באזורים החדשים, קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי במע"ר ובמתחם הצפון מערבי.

ז. קביעת מערכת הדרכים, עיגון דרכים מאושרות, הרחבת דרכים והתווית דרכים חדשות.

ח. קביעת הוראות לשטח החקלאי שבצפון מזרח הישוב, שיאפשרו פיתוח פארק עירוני.

ט. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, ביוב ניקוז וכו'.

י. קביעת שלבים והנחיות ביצוע.

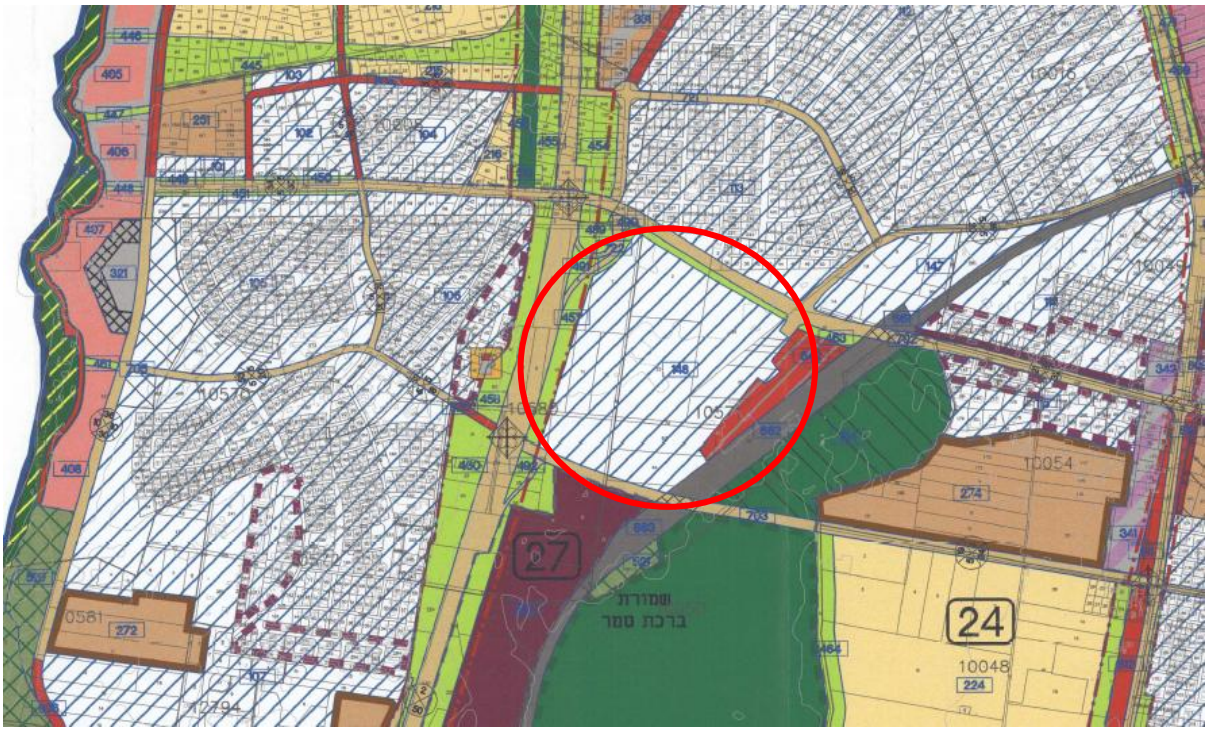
יא. קביעת הוראות לשימור מבנים היסטוריים ולאתרי נוף מורשת.

[19] עפ"י תכנית חד/1300 ייעוד הנכס שבנדון הינו פארק עסקים ומסחר + שפ"פ

<u>יחס לתוכניות אחרות:</u>

התכנית אינה משנה תכניות מאושרות קודמות והן יעמדו בתוקפן, למעט התוכניות המפורטות בטבלה[20], שתוכנית זו מהווה לגביהן שינוי בשטחים בהם היא קובעת הסדרים תכנוניים חדשים ו/או שכלולים במתחם לתכנון חדש ו/או שהתכנית משנה יעודים.
תוכנית זו אינה מהווה שינוי לגבי השטחים הכלולים בתכניות הנ"ל והכלולים בתשריט התכנית בייעוד: "יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת".

<u>להלן תשריט התכנית</u>: (נשוא חוות הדעת מסומן בעיגול אדום):



[20] הערה של החת"מ: יצוייו כי תכנית חד/1300 א' אינה כלולה ברשימת התוכניות לשינוי.

<u>תכנית אשר קודמה בעבר אך הוחלט לבטלה:</u>

ז. בהתאם לתכנית מתאר מקומית מספר **302-0321869** – אשר בתאריך 18.08.2018 נערך דיון בוועדה המחוזית לתכנון ובניה חיפה **והוחלט לסגור את התכנית <u>ולבטלה</u>!**

<u>מהות ומטרת התכנית:</u>
התכנית מציעה הוספת שימוש לדיור מוגן בפארק העסקים "אנרג'י פארק" תוך שינוי ייעוד הקרקע מ"פארק עסקים ומסחר" עפ"י תכנית תקפה חד/1300 ל- "דיור מיוחד מסחר ותעסוקה" ללא שינוי בסך השטח העיקרי ביחס לתכנית התקפה חד/1300 ותוך הוספת 348 יח"ד לדיור מוגן ושטחי שירות בהיקף של 6% משטח המגרש (כ- 4,000 מ"ר).

יוזמת התכנית הייתה של בעלי הזכויות לקידום הוספת שימוש לדיור מוגן, התכנית נתמכה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה והטיפול בה נעצר ע"י הוועדה המחוזית בשנת 2018, זאת עקב דרישה להשלמת בדיקות סביבתיות של אקוסטיקה וזיהום אוויר בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

יובהר כי ככל שיוחלט על הגשת תכנית חדשה הרי שיידרש להגישה עם המסמכים הסביבתיים המתאימים, וכן מומלץ לבחון את מיקום השימוש לדיור מוגן במבנה המרוחק מכביש מס' 2 ומרח' יצחק שמיר.

החלטת הוועדה הינה לסגור את התכנית ולבטלה

<u>מגמות תכנון</u>

<u>תכנית בניין עיר בהכנה מס' 302-1239938 – התכנית נדחתה בתאריך 27.01.2026</u>

ח. נכון למועד חוות הדעת, בעלי הזכויות בנכס הגישו תכנית בניין עיר בסמכות וועדה מקומית להוספת זכויות בניה והוספת שימושים

נכון למועד חוות הדעת, התכנית <u>נדחתה</u> בתאריך 27/01/2026

ט. החלטת וועדה מקומית בעניין מסמך מדיניות – רובעיות אנרג'י פארק

סעיף 6	דיון כללי: 2024006
החלטות הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2024004 תאריך: 19/06/2024	

בעלי עניין

מבקש

הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה

כתובת: **חדרה**

סוג סעיף מסמכי מדיניות

תוכן הבקשה

דיון במסמך מדיניות - רובעיות אנרג'י פארק.

החלטות

חברי הוועדה מחליטים לאמץ את מסמך המדיניות כפי שהוצג להם במסגרת פגישות העבודה וכפי שהוצג להם בדיון הנוכחי, בתנאים הבאים:

1. היקף שטחי הבניה יעמוד על 600%.
2. שטחי הבניה לדירות מגורים יעמדו על 10% מסך שטחי הבניה.
3. יקבע כי שטח דירות המגורים יהיה בין 25- 40 מ"ר.
4. שיעור ההפרשות הציבוריות יעמוד על 5%.
5. תקבע שלביות תשתיות כמסמך משלים.
6. יקבעו זכויות בניה עבור פבליונים, לשימושים מוגדרים.

החלטה כאמור הינה בגין מסמך מדיניות בלבד של הוועדה המקומית ,

הובא לידיעה בלבד!

י. <u>מכתב החלטה לתכנית מתאר מקומית 302-1472125</u>

בהתאם למכתב החלטה לתכנית מתאר מקומית מספר 302-1472125 מתאריך 18.06.2025 עולים בין היתר הפרטים כדלקמן:

<u>רקע:</u>
מדובר במתחם "מול החוף" באנר"י פארק חדרה. המתחם מצוי בין כביש מס' 2 ממערב, רח' פרופ' משה אדר ממזרח, גשר אריאל שרון מצפון ורח' פרופ' שור אברהם הרשקו מדרום. המתחם סמוך לתחנת רכבת ולמרכז התחבורה העתידי. במתחם קיים מרכז קניות ובניין משרדים.

<u>תכנון מפורט:</u>
חד/1300 : מגרש מס' 1001- פארק עסקים ומסחר. זכויות הבניה כלהלן: עד 24 קומות, עד 220% בניה. שטח המגרש כ- 66 דונם.

<u>מסמך מדיניות:</u>
מסמך המדיניות קובע כי מתחם האנרג'י פארק יהיה מעורב שימושים ויכלול שלל שימושי תעסוקה: משרדים, מסחר, מרלו"ג, תעשיה נקייה, תעשייה עתירת ידע, מלונאות, בילוי פנאי, שטחי ציבור, מוסדות לימוד, מרכזים רפואיים, מעבדות מחקר רפואי, אולמות אירועים ועוד.
היקף זכויות הבניה: המסמך קובע הגדלת זכויות הבניה והעצמתם עד לכדי 1000% . אחוזי הבניה המקסימליים יותנו במנגנון אבטח מימוש, גובה הבינוי עד 60 קומות.

<u>מוצע בתכנית:</u>
שינוי יעוד מפארק עסקים ומסחר לאזור עירוני מעורב.
תוספת שימושים ליצירת מתחם חי ואנרגטי, עתיר שימושים למסחר, תעסוקה, משרדים, בידור, ספורט, שירותים רפואיים, מוסדות חינוך, שירותים מלונאיים ועוד.
הגדת השטח העיקרי לבניה מ- 230% ל- 650% משטח המגרש.
הגדלת שטחי שירות העיליים ל- 120% משטח המגרש.
תוספת קומות כך שיותר לבנו עד 60 קומות.

<u>פירוט תכליות המוצעות בתכנית:</u>
מסחר ובתי אוכל, תעסוקה ומשרדים, אולמות אירועים, בידור וספורט, קליניקות ושרותים רפואיים, מוסדות חינוך, שירותים מלונאיים, שימושים נוספים, ובלבד שאינם כוללים מטרדים סביבתיים או בריאותיים, תחנת מעבר לאשפה, מיון ועיבוד פסולת הפארק בלבד, כל התכליות והשימושים המתוארים בתכנית חד/1300.

<u>החלטות:</u>

התכנית מציעה מתחם עירוני מעורב שימושים במתחם האנרג'י פארק שהנו מתחם תעסוקה מרכזי בעיר בהתאם למדיניות הכללית של העיר ומטרות תכנית 2050, הכוללת את חדרה כאזור תעסוקה מרכזי. השימושים המוצעים והיקף זכויות הבניה תואמים את מסמך המדיניות לאנרג'י פארק שאושר לאחרונה בועדה המקומית.
<u>לאור האמור לעיל, מחליטה הוועדה המקומית לקבל את המלצת מהנדס העיר והצוות המקצועי וממליצה על הפקדת התכנית לוועדה המחוזית, בתנאים הבאים:</u>

<u>1. שימושים:</u>
1.1 יש לפרט בטבלה 5 את זכויות הבניה עפ"י השימושים של מסחר, תעסוקה ושירותים מלונאיים, כולל כמות חדרים.
1.2 יש להוסיף להוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה לשירותים מלונאיים יהיה עמידה בתקנים של משרד התיירות ובהוראות תמ"א 12/1.
1.3 יקבע בהוראות התכנית כי השימוש המלונאי יהיה בבעלות אחודה.
1.4 הקצאות לצרכי ציבור: יש לפרט בהוראות התכנית שטחים לצרכי ציבור בתיאום עם מהנדס העיר.

<u>2. תנועה וחניה:</u>
2.1 יש לתאם את נספח התנועה והחניה מול מנהל ההנדסה לגבי מאזן חניה נדרשת, בזיקה לקרבה לתחנת הרכבת ולצירי תחבורה ראשיים.
2.2 יש להציג חניות מוצעות בצורה ברורה בנספח החניה, כולל חניות אופנועים ואופניים.

<u>3. ניקוז:</u>
נספח ניקוז וניהול מי נגר- יש לתאם את פתרונות הניקוז המוצעים מול מנהל ההנדסה.

<u>4. מים וביוב:</u>
יש לתאם עם תאגיד מי חדרה.

<u>5. אקלים וסביבה:</u>
5.1 יש לסמן במסמכי התכנית את תחנת התדלוק הקיימת וכן מרחקים משימושים רגישים, ככל וישנם.
5.2 יש לתאם את נושא האקלים, הנושא האקוסטי וזיהום האויר מול איגוד ערים לאיכות הסביבה שרון- כרמל כתנאי להיתר בניה.

<u>6. כללי:</u>
6.1 יזם התכנית יחתום על כתב התחייבות בלתי חוזר לשיפוי.
6.2 תיקונים טכניים בהתאם להנחיות אגף תכנון.

רישוי

א. בהתאם **להיתר בניה מספר 20140195** אשר התקבל בתאריך 14.9.2014 עולה כי במגרש שבנדון הותר לצבע עבודות עפר וביסוס, גדר מסביב למגרש ושילוט חוצות על גבי הגדר.

ב. בהתאם **להיתר בניה מספר 20150216** אשר התקבל בתאריך 24.9.2015 עולה כי במגרש שבנדון הותר לבצע בניה חדשה – בניין מסחרי בן 2 קומות.

ג. בהתאם **להיתר בניה מספר 20170259** אשר התקבל בתאריך 22.6.2017 עולה כי במגרש שבנדון הותר לבצע מעגל תנועה בקצה המערבי של כביש 8.

ד. בהתאם **להיתר בניה מספר 20170294** אשר התקבל בתאריך 30.8.2017 עולה כי במגרש שבנדון הותר לבצע (תכנית שינויים למס' בקשה 20130330) תוספת קומה לתעסוקה, תחנת דלק העמדה של טוטם, תוספת חניונים מקורים, תוספת קומת בתי קולנוע ושינויים במבנה.

ה. בהתאם **להיתר בניה מספר 20180037** אשר התקבל בתאריך 6.3.2018 עולה כי במגרש שבנדון הותר לבצע (תכנית שינויים להיתר עבור בנין מסחרי (היתר בניה מספר 20170294) ושינוי עיצוב חזיתות מבנה.

ו. בתאריך 22.4.2018 התקבל **טופס 4 מספר 22247** למעטפת בנין מסחרי במפלס +6.4 בלבד לרבות חנויות המסחר והשטחים הציבוריים.

ז. בתאריך 1.7.2018 התקבל **טופס 4 מספר 23499** ל- 2 חניונים (ללא חניון 3) ובקומת הכניסה במפלס 0.0 חנויות ומסחר ברמת מעטפת בלבד.

ח. בתאריך 22.01.2019 התקבל **טופס 4 מספר 22247** ל- חניון מס' 3 עפ"י היתר בניה מס' 20180037

להלן טבלת השטחים מתוך תכנית היתר הבניה מס' 20180037 אשר התקבל בתאריך 6.3.2018:

שלב א – חניון תת קרקעי וחלק מסחר ומשרדים במפלס 12.90+

קומה	שטח עיקרי (מ"ר)	שטחי שירות (מ"ר)	סה"כ שטח (מ"ר)
מרתף 2		20,211.39	20,211.39
מרתף 1		14,254.78	14,254.78
קרקע	9,924.42	10,539.12	20,463.54
ראשונה		966.76	966.76
שניה	14,351.2	6,591.74	20,943.04
שלישית	909.42	700.36	1,609.81
רביעית	2,962.66	676.80	3,639.46
סה"כ	**28,147.78**	**53,940.95**	**82,088.73**

ט. בהתאם ל**היתר בניה מס' 20190159** מתאריך 24.11.2019 עולה כי הותר: שינויים מהיתר על פי המסומן בתכנית 1-25: הוספת עמוד שילוט בחניון המזרחי מס' 1, חדר גנרטור בפינה הצפון מערבית של קומת הקרקע. שינויים באזור תחנת הדלק ומכונת השטיפה. הוספת סגירות קבועות בחנות 65, ומרכז אוכל, סגירות קבועות באזור הכיכר המרכזית שינויי מיקום וגודל דוכנים בכניסה למול בקומה שניה, תוספת גלריה לחנות 20-21,65. ניצול חלל סגור לטובת חנות במפלס עליון של דק הבריכה ומתחם קרטינג לא מקורה על הגג. הוספת שני מבנים עבור פאב על גג המבנה, הוספת 3 מסכים אלקטרוניים על חזיתות המבנה- שניים בכיכר המרכזית ואחד באזור בריכת הגלים.

י. בהתאם ל**היתר בניה מס' 20200148** מתאריך 01.11.2020 עולה כי הותר: בקשה לשינויים מהיתר, הגדלת שטח חנות, הוספת דוכן במפלס 6.5+ (קומה שניה) והוספת שטחי משרדים ומסחר במפלס 12.9+ (קומה רביעית).

להלן תוספת השטחים בהתאם להיתר בניה מס' 20200148 אשר התקבל בתאריך 01.11.2020:

קומה	מפלס	שטח עיקרי במ"ר						סה"כ בניה במ"ר
		מסחר קיים	מסחר מבוקש	משרדים קיים	משרדים מבוקש	סה"כ	סה"כ שירות	
2	6.50	-	83	-	-	83	15	98
4	12.90	1,107	668	2,141	2,024	5,940	170	6,111
סה"כ		**1,107**	**751**	**2,141**	**2,024**	**6,023**	**185**	**6,209**

יא. בהתאם ל**היתר בניה מס' 20210055** מתאריך 31.5.2021 עולה כי הותר בקשה לשינויים מהיתר 20190289/1 שינויים ללא שינוי בשטחים- תוספת שטחים קומה שניה תוספת שטח למסחר, 3 תוספת דוכן מסחרי, 4-6 תוספת שטח למסחר, 7 הרחבת שטח המסחר, מרתף 1- וק. ראשונה, 8 תוספת שטח למסחר, מרתף 2- וקרקע, 9 תוספת-2 דוכנים מסחריים, 10 תוספת קומות משרדים ומרפאות.

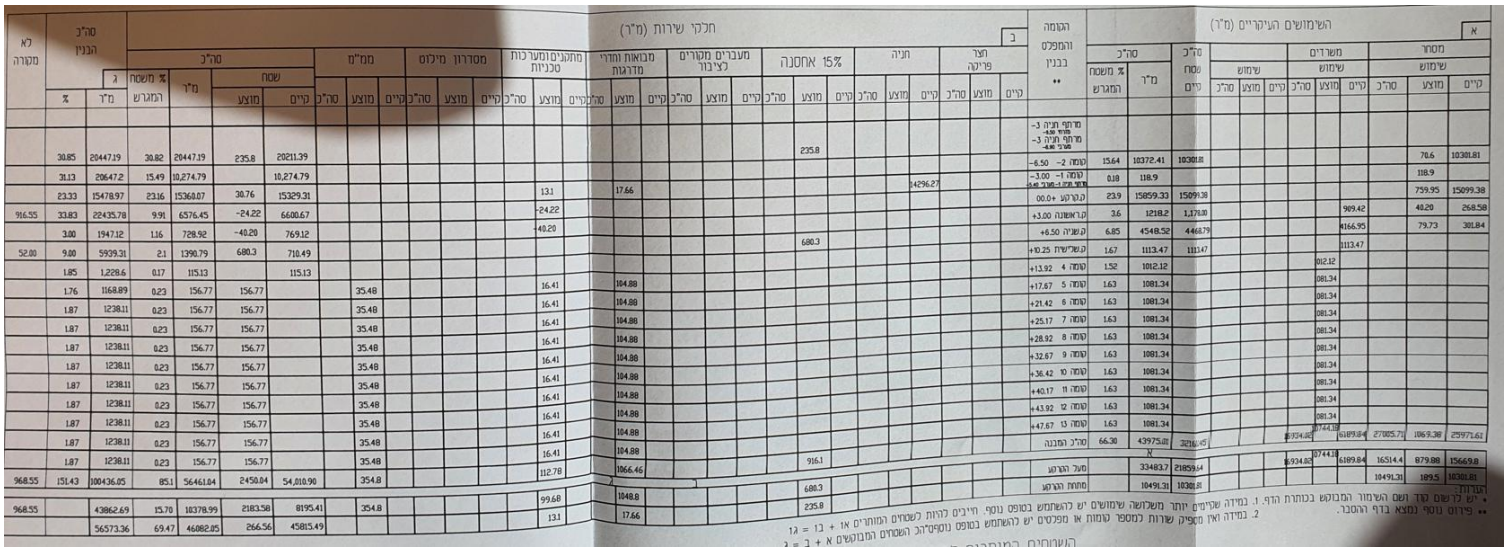
<u>להלן טבלת השטחים מתוך תכנית היתר הבניה מס' 20210055 אשר התקבל בתאריך 31.05.2021:</u>

קומה	מפלס	שטח עיקרי במ"ר						סה"כ שירות	סה"כ בניה במ"ר
		מסחר קיים	מסחר מבוקש	סה"כ מסחר	משרדים קיים	משרדים מבוקש	סה"כ משרדים		
מרתף 2				0			0	20,211.39	20,211.39
מרתף 1				0			0	14,296.27	14,296.27
קרקע	0	10,192.13	109.68	10301.81			0	10,274.79	20,576.60
ראשונה	3			0			0	1,033.04	1,033.04
שניה	6.5	14,849.14	250.24	15099.38			0	6,600.67	21,700.05
שלישית	9.65	268.58		268.58	909.42		909.42	769.12	1,947.12
רביעית	12.90	1,775.23	-1,473	301.84	4,166.95		4166.95	710	5,179.28
חמישית	16.75			0		1,113	1113.43	115	1,228.56
סה"כ		**27,085**	**-1,113**	**25,972**	**5,076**	**1,113**	**6,190**	**54,011**	**86,172**

יב. בתאריך 27.03.2022 התקבל **טופס 4** למבנים המסומנים בהיתר 20210055: מבנה המסומן במספר 10 במפלס 16.65+ למשרדים / מרפאות, מבנים מס' 2,4,6 למסחר במפלס 6.50+, ובהיתר מספר 20200148 במפלס 12.82+ למשרדים.

כהשלמה לטופס 4 לחניון מס' 3, טופס 4 שניתן ביום 01.07.2018 ל- 2 חניונים 2-1 (ללא חניון מס' 3) ובקומת הכניסה במפלס 0.0 חנויות ומסחר ברמת מעטפת בלבד. (כהשלמה לטפסי 4 שניתנו ביום 22.04.18 ומיום 09.05.18 לרבות התחייבויות המבקשים וערבות בנקאית שהופקדה בוועדה).

יג. בהתאם ל**היתר בניה מס' 20220068** מתאריך 07.06.2022 עולה כי הותר בקשה לשינויים מהיתר בניה מס' 20210055 שינוי הגדרת מפלס קיים בהיתר 14.3 = 0.00 למבנה, לכניסה קובעת במפלס 20.8 = 0.00 תכנית שינויים בקומות המסחריות. תוספת 10 קומות משרדים במגדל הצפוני.



<u>סה"כ שטח מוצע בהיתר הבניה:</u>

<u>מסחר עיקרי</u> – 1,069 מ"ר

<u>משרדים עיקרי</u> – 10,744 מ"ר

<u>שטחי שירות</u> – 2,450 מ"ר

סה"כ – 14,263 מ"ר ברוטו

יד. בהתאם ל**היתר בניה מס׳ 20220140** מתאריך 03.11.2022 עולה כי הותר שינויים מהיתר בניה מס׳ 20220068 : תוספת 11 קומות משרדים במגדל הצפוני.

שטח עיקרי – 11,389.97 מ״ר

שטח שירות – 1,590.44 מ״ר

סה״כ ברוטו – 12,980 מ״ר (עבור 11 קומות)

להלן טבלת השטחים המצורפת להיתר הבניה :

השימושים העיקריים (מ"ר) – א

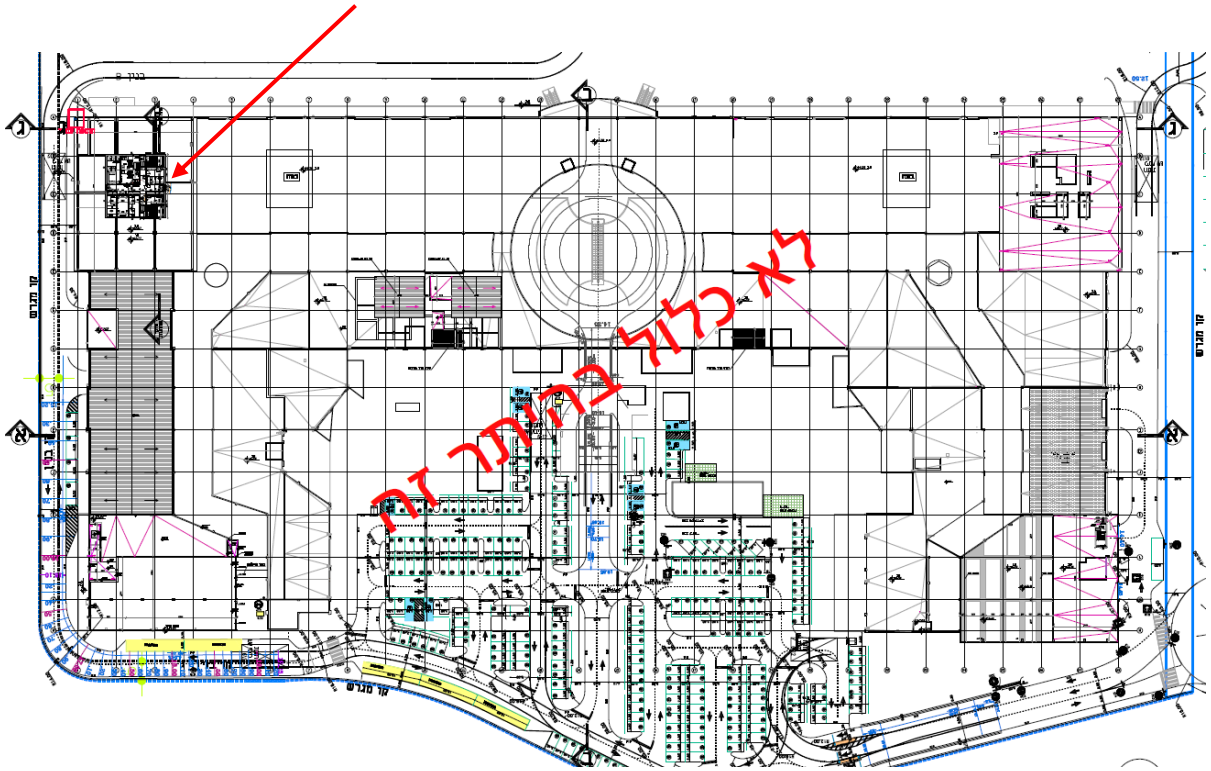
הקומה והמפלס בבנין **	מסחר שימוש קיים	מסחר שימוש מוצע	מסחר שימוש סה"כ	משרדים שימוש קיים	משרדים שימוש מוצע	משרדים שימוש סה"כ	שימוש קיים	שימוש מוצע	שימוש סה"כ	סה"כ שטח קיים	סה"כ מ"ר	סה"כ % משטח המגרש
מרתף חניה -3 / מרתף חניה -3												
קומה -2 -6.50	10372.41									10372.41	10372.41	15.64
קומה -1 -3.00	118.9	-90.37								118.9	28.53	0.04
ק.קרקע +0.00	15859.33									15859.33	15859.33	23.9
ק.ראשונה +3.00	308.78			909.42						1218.2	1218.2	3.6
ק.שניה +6.50	381.57			4166.95						4548.52	4548.52	6.85
ק.שלישית +10.25				1113.47						1113.47	1113.47	1.67
קומה 4 +13.92				1012.12						1012.12	1012.12	1.52
קומה 5 +17.67				1081.34						1081.34	1081.34	1.63
קומה 6 +21.42				1081.34						1081.34	1081.34	1.63
קומה 7 +25.17				1081.34						1081.34	1081.34	1.63
קומה 8 +28.92				1081.34						1081.34	1081.34	1.63
קומה 9 +32.67				1081.34						1081.34	1081.34	1.63
קומה 10 +36.42				1081.34						1081.34	1081.34	1.63
קומה 11 +40.17				1081.34						1081.34	1081.34	1.63
קומה 12 +43.92				1081.34						1081.34	1081.34	1.63
קומה 13 +47.67				1081.34						1081.34	1081.34	1.63
קומה 14 +51.42					1081.34						1081.34	1.63
קומה 15 +55.17					1081.34						1081.34	1.63
קומה 16 +58.92					1081.34						1081.34	1.63
קומה 17 +62.67					1081.34						1081.34	1.63
קומה 18 +66.42					1081.34						1081.34	1.63
קומה 19 +70.17					1081.34						1081.34	1.63
קומה 20 +73.92					1081.34						1081.34	1.63
קומה 21 +77.67					1081.34						1081.34	1.63
קומה 22 +81.42					1081.34						1081.34	1.63
קומה 23 +85.17					1081.34						1081.34	1.63
קומה 24 +88.92					666.94						666.94	1.00
קומת גג +95.42												
סה"כ המבנה	27005.71			16934.02	11480.34					43975.01	55384.98	83.47
מעל הקרקע	16514.4			16934.02	11480.34					33483.7	44964.04	
מתחת הקרקע	10491.31	-90.37								10491.31	10400.94	

חלקי שירות (מ"ר) – ב

הקומה והמפלס בבנין	חצר פריקה קיים	חצר פריקה מוצע	חצר פריקה סה"כ	חניה קיים	חניה מוצע	חניה סה"כ	15% אחסנה קיים	15% אחסנה מוצע	15% אחסנה סה"כ	מעברים מקורים לציבור קיים	מעברים מקורים לציבור מוצע	מעברים מקורים לציבור סה"כ	מבואות וחדרי מדרגות קיים	מבואות וחדרי מדרגות מוצע	מבואות וחדרי מדרגות סה"כ	מתקנים ומערכות טכניות קיים	מתקנים ומערכות טכניות מוצע	מתקנים ומערכות טכניות סה"כ	מסדרון מילוט קיים	מסדרון מילוט מוצע	מסדרון מילוט סה"כ	ממ"מ קיים	ממ"מ מוצע	ממ"מ סה"כ
מרתף חניה -3 / מרתף חניה -3					-235.8																			
קומה -2 -6.50																								
קומה -1 -3.00																								
ק.קרקע +0.00											-11.7													
ק.ראשונה +3.00																								
ק.שניה +6.50																								
ק.שלישית +10.25																								
קומה 4 +13.92																								
קומה 5 +17.67																								
קומה 6 +21.42																								
קומה 7 +25.17																								
קומה 8 +28.92																								
קומה 9 +32.67																								
קומה 10 +36.42																								
קומה 11 +40.17																								
קומה 12 +43.92																								
קומה 13 +47.67																								
קומה 14 +51.42														104.88			16.41						35.48	
קומה 15 +55.17														104.88			16.41						35.48	
קומה 16 +58.92														104.88			16.41						35.48	
קומה 17 +62.67														104.88			16.41						35.48	
קומה 18 +66.42														104.88			16.41						35.48	
קומה 19 +70.17														104.88			16.41						35.48	
קומה 20 +73.92														104.88			16.41						35.48	
קומה 21 +77.67														104.88			16.41						35.48	
קומה 22 +81.42														104.88			16.41						35.48	
קומה 23 +85.17														104.88			16.41						35.48	
קומה 24 +88.92														104.88			16.41						35.48	
קומת גג +95.42														44.15			69.29							
סה"כ המבנה																								
מעל הקרקע																								
מתחת הקרקע																								

הקומה והמפלס בבנין	חלקי שירות סה"כ שטח קיים	חלקי שירות סה"כ שטח מוצע	חלקי שירות סה"כ מ"ר	חלקי שירות סה"כ % משטח המגרש	סה"כ הבנין (ג) מ"ר	סה"כ הבנין %	לא מקורה
מרתף חניה -3 / מרתף חניה -3	20447.19	-235.8	20211.39	30.47	20211.39	30.47	
קומה -2 -6.50	10,274.79		10,274.79	15.49	20647.2	31.13	
קומה -1 -3.00	15360.07		15360.07	23.16	15388.6	23.20	
ק.קרקע +0.00	6576.45	-11.7	6564.75	9.89	22424.08	33.80	916.55
ק.ראשונה +3.00	728.92		728.92	1.16	1947.12	3.00	
ק.שניה +6.50	1390.79		1390.79	2.1	5939.31	9.00	52.00
ק.שלישית +10.25	115.13		115.13	0.17	1,228.6	1.85	
קומה 4 +13.92	156.77		156.77	0.23	1168.89	1.76	
קומה 5 +17.67	156.77		156.77	0.23	1238.11	1.87	
קומה 6 +21.42	156.77		156.77	0.23	1238.11	1.87	
קומה 7 +25.17	156.77		156.77	0.23	1238.11	1.87	
קומה 8 +28.92	156.77		156.77	0.23	1238.11	1.87	
קומה 9 +32.67	156.77		156.77	0.23	1238.11	1.87	
קומה 10 +36.42	156.77		156.77	0.23	1238.11	1.87	
קומה 11 +40.17	156.77		156.77	0.23	1238.11	1.87	
קומה 12 +43.92	156.77		156.77	0.23	1238.11	1.87	
קומה 13 +47.67	156.77		156.77	0.23	1238.11	1.87	
קומה 14 +51.42		156.77	156.77	0.23	1238.11	1.87	
קומה 15 +55.17		156.77	156.77	0.23	1238.11	1.87	
קומה 16 +58.92		156.77	156.77	0.23	1238.11	1.87	
קומה 17 +62.67		156.77	156.77	0.23	1238.11	1.87	
קומה 18 +66.42		156.77	156.77	0.23	1238.11	1.87	
קומה 19 +70.17		156.77	156.77	0.23	1238.11	1.87	
קומה 20 +73.92		156.77	156.77	0.23	1238.11	1.87	
קומה 21 +77.67		156.77	156.77	0.23	1238.11	1.87	
קומה 22 +81.42		156.77	156.77	0.23	1238.11	1.87	
קומה 23 +85.17		156.77	156.77	0.23	1238.11	1.87	
קומה 24 +88.92		156.77	156.77	0.23	823.71	1.24	414.08
קומת גג +95.42		113.47	113.47	0.17	113.47	0.17	
סה"כ המבנה	56461.04	1590.44	56051.48	87.52	113416.46	171.00	1382.63
מעל הקרקע	10378.99	1826.24	12205.23	18.40	57169.27		1382.63
מתחת הקרקע	46082.05	-235.8	45846.25	69.12	56247.19		

להלן תשריט קומת משרדים טיפוסית מתוך תכנית היתר הבניה:



טו. בתאריך 06.01.2025 התקבל **טופס 4** לבניין משרדים בן 21 קומות בניין צפוני (B) אשר נבנו לפי היתר בניה מספר 20220140 מיום 03.11.2022 והיתר בניה מספר 20220068 מיום 07.06.2022.

טז. בהתאם ל**היתר בניה מס' 20230205** מתאריך 12.09.2023 עולה כי הותר הגדל מחסן קיים במפלס 9.50-, החלפת שטח חניה מאושר בהיתר בשטח שירות ללא שינוי בשטחים במפלס 9.5-. תוספת פיר מעלון במפלס 6.00-, החלפת שטח מעבר לכלל הציבור מאושר בהיתר בשטח שירות ללא שינוי בשטחים במפלס 6.00-. תוספת שטחים מסחריים במפלס 3.00-, תוספת שטחים מסחריים במפלס 0.00, תוספת קומת מסחר במפלס 6.60 + ותוספת גן ילדים במפלס 6.60+.

<u>בהתאם לטבלת השטחים המצורפת לתכנית היתר הבניה עולה כי השטחים המוצעים הינם כדלקמן:</u>

	קומה	שטח עיקרי	שטח שירות
שטח בבניה להגדלת המרכז המסחרי	קומת קרקע מסחר (1-)	52 מ"ר עיקרי	
	קומת קרקע מסחר (0.00)	90 מ"ר עיקרי	53 מ"ר מבואות ומדרגות 143 מ"ר מעברים לציבור
	קומת מסחר שניה (6.6+)	4,717 מ"ר עיקרי מסחר	
	קומת מסחר שניה (6.6+)	1,516 מ"ר עיקרי משרדים	152 מ"ר ממ"ק 1,636 מ"ר מעברים לציבור 18 מ"ר בליטות וגגונים 865 מ"ר אחסנה שירות
	סה"כ שטח בבניה	**6,375 מ"ר עיקרי למסחר ומשרדים+ 2,867 מ"ר שירות**	

הערה:
שטחים אלו הסתיימה בנייתם לאחרונה ובגין חלק מהשטחים נחתמו הסכמי שכירות

<u>בקשה להיתר בניה עבור מגדל משרדים נוסף (טרם אושרה)</u>

יז. בהתאם ל**בקשה היתר בניה מס' 20250121/1 טרם חתומה וטרם אושרה** עולה כי בוקש גרעין מגדל משרדים בן 21 קומות – פינה דרום מזרחית, על גג המרכז המסחרי.

בהתאם להחלטת וועדה מתאריך 11/11/2025 עולה כי הוועדה החליטה לאשר את הבקשה בהתבסס על המלצת מהנדס העיר והצוות המקצועי בתנאים.

סיכום זכויות הבניה עפ"י תב"ע חד/1300 + חד/450/ה:

מגרש מס':	1001 (פארק עסקים ומסחר) + 1001/1 (שפ"פ)
שטח מגרש:	66,299 מ"ר
זכויות בניה עיקרי:	מסחר – 39,780 מ"ר עיקרי עילי + 5,967 מ"ר עיקרי תת קרקעי תעסוקה – 92,818 מ"ר עיקרי עילי + 13,923 מ"ר עיקרי תת קרקעי **סה"כ – 132,598 מ"ר עיקרי עילי + 19,890 מ"ר עיקרי תת קרקעי** **ובסה"כ – 152,488 מ"ר עיקרי**
זכויות בניה שירות עילי:	מסחר – 7,956 מ"ר תעסוקה – 18,564 מ"ר סה"כ – 26,520 מ"ר
זכויות בניה שירות תת קרקעי:	מסחר – 1,193 מ"ר תעסוקה – 2,785 מ"ר סה"כ – 3,978 מ"ר
חניה תת קרקעית (חד/450/ה):	198,897 מ"ר שירות תת קרקעי לחניה

סה"כ שטח שנוצל עפ"י היתר בניה – שטח עיקרי [21]:

ייעוד	**שטח בנוי**	**שטח בשלבי הקמה- קומות המשרדים + קומה שלישית במתחם המסחרי[22]**
מסחר	27,041 מ"ר עיקרי [23]	4,859 מ"ר עיקרי [24]
תעסוקה	6,190 מ"ר עיקרי [25]	23,650 מ"ר עיקרי[26]
סה"כ	**33,231 מ"ר עיקרי**	**28,509 מ"ר עיקרי**

[21] יצוין כי השטח שנוצל בהיתר הבניה לא שמר על היחס של 70% תעסוקה לבין 30% מסחר

[22] בשנת 2022-2023 התקבלו היתרי בניה אשר נכון למועד חוות הדעת מצויים בשלבי בניה

[23] 25,972 מ"ר עיקרי מתוך היתר בניה מס' 20210055 מתאריך 31.5.2021 + 1,069 מ"ר עיקרי מתוך היתר בניה מס' 20220068 מתאריך 07.06.2022

[24] עפ"י היתר בניה מס' 20230205 מיום 12.09.2023

[25] 6,190 מ"ר עיקרי משרדים מתוך היתר בניה מס' 20210055 מתאריך 31.5.2021

[26] עפ"י היתר בניה 20220068 מתאריך 07.06.2022 (10744 מ"ר עיקרי) והיתר בניה 20220140 מתאריך 03.11.2022 (11,390 מ"ר עיקרי) והיתר בניה מס' 20230205 מיום 12.09.2023 (1,516 מ"ר עיקרי)

יתרת זכויות בניה שטרם נוצלו:

ייעוד	סה"כ זכויות בניה עיקרי עפ"י תב"ע	סה"כ זכויות שנוצלו בהיתר ונבנו בפועל	סה"כ זכויות בניה בשלבי הקמה- קומות המשרדים + קומה שלישית במתחם המסחרי[27]	סה"כ יתרת זכויות בניה שטרם נוצלו
מסחר	45,747 מ"ר עיקרי	27,041 מ"ר עיקרי	4,859 מ"ר עיקרי	13,847 מ"ר עיקרי
תעסוקה	106,741 מ"ר עיקרי	28,324 מ"ר עיקרי	1,516 מ"ר עיקרי	76,901 מ"ר עיקרי
סה"כ	**152,488 מ"ר עיקרי**	**55,365 מ"ר עיקרי**	**6,375 מ"ר עיקרי**	**90,748 מ"ר עיקרי**

[27] בשנת 2022-2023 התקבלו היתרי בניה עבור שטחי מסחר ומשרדים אשר נכון למועד חוות הדעת מצויים בשלבי בניה

<u>השלמת ביצוע עבודות בקומות המסחר- קומה (1-), קומה 0, קומה שניה (+6.6)</u>

בהתאם לאישור שהתקבל מאת חברת אמירי גן – אמירי זכרון יעקב בע"מ בתאריך 04.02.2026 עולה כי כל עבודות הבינוי הסתיימו בקומת המסחר , וכי כל הבדיקות הנדרשות בוצעו ע"י מעבדה מוסמכת ועברו בהצלחה וכן התקבל אישור כיבוי אש).

כפי שנמסר על ידי החברה - החומר הנ"ל הועבר לעיריית חדרה והם ממתינים לטופס אכלוס.

הזכויות בנכס

נסח רישום:

א. בהתאם **לפלט**[28] **מידע מפנקס הזכויות** אשר הופק על ידי הח"מ באמצעות האינטרנט בתאריך 25.01.2026 לגוש 12798, חלקה מספר 22 עולים בין היתר הפרטים הבאים:

שטח: 66,326 מ"ר

בעלויות[29]:

קרן קיימת לישראל – 16615/66326

אמירי זכרון יעקב בע"מ – 20805/66326

אמירי זכרון יעקב בע"מ – 9/33163

אמירי זכרון יעקב בע"מ – 20823/66326

אמירי זכרון יעקב בע"מ – 6327/66326

אמירי זכרון יעקב בע"מ – 869/33163

משכנתאות:

- בתאריך 4.7.2016 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים, ללא הגבלת סכום, 20823/66326 חלקים, על הבעלות של אמירי זכרון יעקב בע"מ.
- בתאריך 4.7.2016 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים, ללא הגבלת סכום, 20805/66326 חלקים, על הבעלות של אמירי זכרון יעקב בע"מ.
- בתאריך 4.7.2016 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים, ללא הגבלת סכום, 18/66326 חלקים, על הבעלות של אמירי זכרון יעקב בע"מ.
- בתאריך 17.02.2022 נרשמה תיקון משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים, שם הלווה: אמירי זכרון יעקב בע"מ, 1738/66326 חלקים, על הבעלות של אמירי זכרון יעקב בע"מ
- בתאריך 29.9.2016 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים, ללא הגבלת סכום, 20823/66326 חלקים, על הבעלות של אמירי זכרון יעקב בע"מ אמירי זכרון יעקב בע"מ.
- בתאריך 29.9.2016 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ, ללא הגבלת סכום, 20823/66326 חלקים, על הבעלות של אמירי זכרון יעקב בע"מ.
- בתאריך 11.04.2021 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ, ללא הגבלת סכום, 6327/66326 חלקים, על הבעלות של אמירי זכרון יעקב בע"מ.

---

[28] פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, התקנות והנהלים שעל פיו.

[29] החלקים שנרכשו ע"י אמירי זכרון יעקב בע"מ הינם בהתאם להסכמי רכישה שנחתמו במהלך השנים 2011-2014

- בתאריך 29.12.2024 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ, שם הלווה: אמירי זכרון יעקב בע"מ , ללא הגבלת סכום, 49711/66326 חלקים, על הבעלות של אמירי זכרון יעקב בע"מ.

ב. בהתאם **לחוזה חכירה** אשר נחתם ביום 23.10.2012 בין מנהל מקרקעי ישראל (להלן: "המחכיר") לבין שיכון ופיתוח בע"מ (להלן: "החוכר"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:

מקום: חדרה.

שטח: 16,604 מ"ר בערך[30].

גוש: 10571 , חלק מחלקות: 2, 22.

גוש: 10580 , חלק מלקות: 6, 7, 11, 12, 38.

חלק ממגרש מס': 1001 לפי תכנית מפורטת מס' חד/1300.

תקופת החכירה: 49 שנים, מיום 14.6.2012 ועד 13.6.2061, ללא תקופת חכירה נוספת.

מטרת החכירה: מסחרי / משרדים.

דמי חכירה: 3,675,375 ₪.

ערך יסודי של המגרש: 33,412,500.03 ₪.

ייעוד: מרכז אזרחי.

<u>תנאים מיוחדים</u>:

ידוע לחוכר כי המוחכר מהווה חלק בלתי מסוים[16] ממגרשים מס' 1001 ו- 1/1001 עפ"י תכנית חד/1300 וכי זכות החכירה לא תירשמנה בלשכת רישום המקרקעין עד לרישום המגרשים עפ"י התכנית הנ"ל ובכפוף לחתימה על הסכם חלוקה או שיתוף.

ידוע לחוכר כי רישום תכנית האיחוד וחלוקה הינה באחריותו ועל חשבונו.

ג. בהתאם **לאישור על מצב זכויות בנכס** מיום 27.03.2025 אשר התקבל מידי רשות מקרקעי ישראל, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

גוש:	12798
חלקה:	22
מגרש:	1001
תכנית:	חד/1300
כתובת:	חדרה
שטח:	16,604 מ"ר בערך

הזכויות בנכס רשומות על שם **אמירי זכרון יעקב בע"מ (2/2).**

לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון שתוקפו עד 13.6.2061.

קיימת משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ מרכז שירות עסקי חולון 159 ללא הגבלת סכום. פרטי הלווה: אמירי זכרון יעקב בע"מ 513560730

[30] 16,604/66,299 מ"ר מהווה 25.05%.

ד. בהתאם **להסכם מכר** אשר נחתם ביום 7.7.2021 בין חנה הולצמן (להלן: "המוכר") לבין אמירי זכרון יעקב (להלן: "הקונה"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:
המוכר הינו הבעלים הרשום של זכות הבעלות ב- 869/66326 חלקים בלתי מסוימים בחלקה 22 בגוש 12798 (להלן בהתאמה: "הממכר" ו"המקרקעין").

<u>התמורה</u>:
3,350,000 ₪.

<u>מיסים, היטלים ותשלומי חובה</u>:
מס שבח ו/או מס הכנסה יחולו על המוכר.
מס רכישה יחול על הקונה.
הקונה ישא בכל עלויות הפיתוח עבור הממכר.
כל היטל השבחה יחול על הקונה.

ה. בהתאם **להסכם מכר** אשר נחתם ביום 7.7.2021 בין חנה הולצמן (להלן: "המוכר") לבין אמירי זכרון יעקב (להלן: "הקונה"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:
המוכר רכש בנאמנות בעבור 4 ילדיו את זכות הבעלות ב- 869/66326 חלקים בלתי מסוימים בחלקה 22 בגוש 12798 (להלן בהתאמה: "הממכר" ו"המקרקעין").

<u>התמורה</u>:
3,350,000 ₪.

<u>מיסים, היטלים ותשלומי חובה</u>:
מס שבח ו/או מס הכנסה יחולו על המוכר.
מס רכישה יחול על הקונה.
הקונה ישא בכל עלויות הפיתוח עבור הממכר.
כל היטל השבחה יחול על הקונה.

ו. <u>להלן סיכום פרק הזכויות בנכס:</u>

בעל הזכויות	סוג בעלות	חלק יחסי במגרש	הערות
אמירי זכרון בע"מ	בעלות פרטית	74.95%	בהתאם להסכמי מכר מיום 5.9.2011, 23.5.2012, 1.12.2015, ובהתאם להסכם לרכישת 7.7.2021 זכות הבעלות מרמ"י מיום 12.2.2014
	זכות חוזית לחכירה מהוונת (בבעלות של קק"ל)	25.05%	בהתאם לחוזה חכירה מיום 23.10.2012. החכירה המקורית הינה של שיכון ופיתוח לישראל אשר מכרה את זכות החכירה ליזם
סה"כ		**100.00%**	-

ז. חוזי שכירות ב- "קניון מול החוף וילינג" :

נבדקו חוזים וחשבוניות באופן מדגמי , כמו כן התקבל אישור רואה חשבון גרסטנר ישעיהו מתאריך 16.02.2026 לנתוני השכירות ושטחי השכירות ובוצע הצמדה למדד.

שינויים מחוות דעת קודמת – התחלפו מעט מהשוכרים והושכרו כ- 6,119 מ"ר שטחי משרדים נוספים במגדל המשרדים, כמו כן, דמי השכירות עלו בהתאם להצמדה למדד.

סיכום שטחים לשיווק (מושכרים/ פנויים/ שימוש עצמי):

קומה	תיאור	מושכר	שטח ברוטו לשיווק במ"ר	סה"כ דמי שכירות חודשיים חוזיים, לא כולל מע"מ	דמי שכירות ממוצעים למ"ר ברוטו לחודש
קומת מסחר תחתונה	סופרמרקט יוחננוף כולל אחסנה	+	7,792	₪ 555,468	₪ 71
	שטחי מסחר ואחסנה	+	6,170	₪ 736,838	₪ 119
	תחנת דלק, חנות נוחות	+	131	₪ 101,984	
	שטחי מסחר פנויים לשיווק	-	0	-	-
	שטחי אחסנה פנויים לשיווק	-	0		
סה"כ קומת מסחר תחתונה			**14,093**	**₪ 1,394,290**	
קומת מסחר עליונה	שטחי מסחר ואחסנה כולל דוכנים (כולל שטח בקומה שלישית)	+	21,828	₪ 4,188,230	₪ 192
	שטחי מסחר פנויים לשיווק	-	0	-	-
	שטחי אחסנה פנויים לשיווק	-	0		
סה"כ קומת מסחר עליונה			**21,828**	**₪ 4,188,230**	
קומת מסחר א' (בשלבי בניה סופיים- לקראת טופס 4)	שטחי מסחר מושכרים	+	4,791	₪ 709,030	₪ 148
	שטחי מסחר פנויים לשיווק	-	634	-	
	שטחי תעסוקה מושכרים	+	1,876	₪ 151,984	₪ 81
	שטחי תעסוקה פנויים לשיווק	-		-	
	שטחי אחסנה פנויים לשיווק	-	791	-	
סה"כ קומה א' מסחר			**8,092**	**₪ 861,014**	
מגדל משרדים A	שטחי משרדים בקומות שלישית רביעית	+	1,092	₪ 53,786	₪ 49
	שטחי משרדים בשימוש עצמי (חברת ניהול)	+	863	-	-
	שטחי משרדים פנויים לשיווק (רמת מעטפת)	-	0	-	-
סה"כ מגדל משרדים A			**1,956**	**₪ 53,786**	
מגדל משרדים B	שטחי משרדים בקומות שלישית ורביעית	+	4,538	₪ 331,975	**₪ 73**
	שטחי משרדים	+	11,246	₪ 961,813	**₪ 86**
	שטחי משרדים פנויים לשיווק (רמת מעטפת)	-	16,024		
סה"כ מגדל משרדים B			**31,808**	**₪ 1,293,788**	
סה"כ שטח לשיווק כולל (פנוי ומושכר)			**77,776**	**₪ 7,791,107**	

שיעור התפוסה **בשטחי המסחר** הינו 100% ובשטחי מגדל המשרדים שווקו 41%

<u>הערה עבור הטבלה לעיל:</u>

<u>שטחי המסחר בקומה א':</u>

בגין שטחי המסחר והתעסוקה נלקח בחשבון העמסה של 15% על השטח העיקרי וכן הובא בחשבון שטחי האחסנה בהיקף 865 מ"ר.

<u>סיכום נתונים:</u>

- שיעור תפוסה <u>בשטחי המסחר בלבד</u> הינו כ- 100% ,שיעור התפוסה במתחם כולו (כולל משרדים בקומות שלישית ורביעית, ללא המגדל משרדים) – כ-100%
- בהתאם לחוזי השכירות עולה כי מרבית החוזים הינם לתקופות השכירות של בין 3 שנים – 5 שנים עם אופציה להארכה.
- יצוין כי החנויות הושכרו בגמר הפנים הבסיסי כולל משטח בטון, חלוקה בין החנויות השונות, דלתות ויטרינה זכוכית במסגור, מיזוג אויר ומערכת ספרינקלרים, כאשר כל יתר עבודות הגמר הכוללות ריצוף המושכר, תקרה דקורטיבית ואקוסטית, תאורה וכו' נערכו ע"י השוכרים.

<u>תוספת לדמי שכירות הנובעים מפדיון + הכנסות מדוכנים:</u>

בנוסף לדמי השכירות המינימליים המתוארים לעיל, "המשכיר" זכאי לקבל מחלק מהשוכרים, במשך תקופת השכירות תוספת לדמי שכירות הנובעים מההפרש מפדיון .

בהתאם לדוח מאזן בוחן נכון לשנת 2025 עולה כי יתרת ההכנסות מהפרשי פידיון הינה בסך של 1,637,779 ₪ לשנה.

<u>להלן תצלום דוח מאזן נכון לשנת 2025 המפרט את ההכנסות הנובעות מהפרשי פידיון ומדוכנים במתחם:</u>

חשבון	מטבע מקומי - שקל חדש			
	יפ	חובה	זכות	יתרה
הכנסות והוצאות אחרות				
80 - הוצאות והכנסות אחרות				
15 - מול החוף				
515 - הכנסות משכירות מול החוף				
515031 - הכנסות הפרשי פדיון		-786,142.37	851,636.60	-1,637,778.97
515037 - הכנסות פירסום ,מדיה ,שלטים			167,450.00	-167,450.00
515042 - הכ' אינוונטר דוכנים			46,907.05	-46,907.05
סה"כ 515 - הכנסות משכירות מול החוף		-786,142.37	1,065,993.65	-1,852,136.02
סה"כ 15 - מול החוף		-786,142.37	1,065,993.65	-1,852,136.02
סה"כ 80 - הוצאות והכנסות אחרות		-786,142.37	1,065,993.65	-1,852,136.02
סה"כ הכנסות והוצאות אחרות		-786,142.37	1,065,993.65	-1,852,136.02
סה"כ		-786,142.37	1,065,993.65	-1,852,136.02

חברת ניהול:

קניון מול החוף ויליג' מנוהל על ידי בעלי הזכויות בנכס (להלן: "חברת הניהול"), בהתאם להסכמי חוזי השכירות, עולה כי נחתמו הסכמי ניהול בפרויקט על בסיס cost + 15%

להלן דוח רווח והפסד לשנת 2025 של חברת הניהול:

דוחות על הרווח הכולל

מול החוף חדרה ניהול בע"מ

	באור	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
		2025	2024
		שקלים חדשים	
הכנסות מדמי ניהול והפעלה		15,808,509	13,065,330
הוצאות הפעלה	8	10,729,057	9,359,817
רווח לפני הוצאות הנהלה ומימון		5,079,452	3,705,513
הוצאות שיווק ופרסום		2,932,381	1,773,263
הוצאות הנהלה וכלליות	9	1,697,051	1,489,349
הוצאות מימון, נטו	10	325,281	330,317
רווח הפעלה לפני מסים על ההכנסה		124,739	112,584
מיסים על ההכנסה - הטבה	11	(29,432)	(26,308)
רווח כולל לתקופה		95,307	86,276

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מהדוח כאמור לעיל עולה כי נכון לשנת 2025 קיים רווח שנתי בסך של 95,307 ₪ לשנה[31]

[31] עלייה של כ- 9,000 ₪ ביחס לרווח לשנת 2024

א. **<u>רווח מהכנסות בגין צובר חשמל:</u>**

הרעיון של מכירה בצובר חשמל מבוסס על רכישת חשמל במתח גבוה מחברת חשמל, ביצוע כל תשתיות החלוקה על ידי היזם וחלוקתם לצרכים השונים במתח נמוך.

בהתאם לדו"ח מאזן בוחן של חברת אמירי זכרון יעקב בע"מ עולה כי סך הכנסות והוצאות בגין חשמל הינם כדלקמן:

<u>שנה</u>		<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>
<u>הכנסות מחשמל</u>	-	9,210,833 ₪	10,575,094 ₪	11,067,638 ₪
<u>הוצאות חשמל</u>	-	<u>7,299,870 ₪</u>	<u>8,130,477 ₪</u>	<u>8,790,082 ₪</u>
<u>סה"כ רווח מחשמל</u>	**-**	**1,910,963 ₪ לשנה (משקף כ- 159,250 ₪) לחודש**	**2,444,617 ₪ לשנה (משקף כ- 203,000 ₪) לחודש**	**2,277,556 ₪ לשנה (משקף כ- 189,800 ₪ לחודש**

בשנת 2024, החל לפעול במתחם גנרטור ולייצר חשמל עבור השוכרים במתחם.
ההכנסות וההוצאות בשנת 2025 בהתאם למאזן בוחן לעיל, כוללות בתוכם גם את ייצור החשמל בגנרטור המופעל ע"י גז.

ב. **נתוני פדיון :**

בהתאם לנתוני פידיון שהוצגו ע"י החברה עולים הפרטים כדלקמן :

נתוני פידיון לשנת 2025:

ינו-2025	פבר-2025	מרץ-2025	אפר-2025	מאי-2025	יונ-2025	יול-2025	אוג-2025	ספט-2025	אוק-2025	נוב-2025	דצמ-2025
63,374,942	56,698,355	67,191,470	75,541,830	66,621,270	56,726,330	75,874,123	74,800,614	69,094,158	70,339,872	72,106,765	75,743,535

נתוני פידיון לשנת 2024:

ינו-2024	פבר-2024	מרץ-2024	אפר-2024	מאי-2024	יונ-2024	יול-2024	אוג-2024	ספט-2024	אוק-2024	נוב-2024	דצמ-2024
59,723,166	**59,670,262**	**62,683,949**	**76,464,607**	**64,020,758**	**68,439,758**	**68,239,884**	**70,516,529**	**66,675,551**	**65,064,604**	**72,852,147**	**71,489,225**

נתוני פידיון לשנת 2023:

ינו-23	**פבר-23**	**מרץ-23**	**אפר-23**	**מאי-23**	**יונ-23**	**יול-23**	**אוג-23**	**ספט-23**	**אוק-23**	**נוב-23**	**דצמ-23**
51,254,640	**48,200,879**	**53,823,142**	**58,775,916**	**54,163,601**	**58,578,199**	**58,601,279**	**63,770,080**	**59,311,850**	**48,332,806**	**61,041,561**	**66,854,022**

היטל השבחה

בהתאם להוראות תכנית מס' חד/1300 שאושרה בתאריך 26.11.2009 עולה כי היקף זכויות הבניה המותרים במגרש 1001 + 100/1 הינם 132,598 מ"ר עיקרי עילי + 19,890 מ"ר עיקרי תת קרקעי + 13,260 מ"ר שירות עילי + 13,260 מ"ר שירות תת קרקעי, וכן זכויות עפ"י תכנית מס' חד/450/ה עבור חניה תת בהיקף של 198,897 מ"ר שירות תת קרקעי לחניה.

יצוין כי הסכמי המכר נחתמו לאחר המועד הקובע לתכנית חד/1300 (שאושרה בשנת 2009) וכללו את זכויות הבניה המותרים, לפיכך בעת מימוש לא צפויה חבות בהיטל השבחה.

זיהום קרקע:

התקבלו היתרי בניה וטופס 4 למרכז המסחרי שנבנה במקרקעין שבנדון.

רשות עתיקות:

בהתאם לאתר רשות העתיקות עולה כי המקרקעין שבנדון אינו נכלל בתחום אתר עתיקות.

גישות השומה:

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

א.1 <u>גישת ההשוואה (גישת שווי שוק)</u> -

גישה זו מבוססת על אומדן שווי שוק בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים דומים ככל האפשר במאפייניהם ביחס לנכס נשוא השומה (מאפיינים כגון: מיקום, שטח, שימוש, נתוני תכנון, שנת בנייה, הזכויות בנכס וכדומה).

בגישה זו נעשה ניתוח של נתוני ההשוואה תוך כדי שימוש במקדמי התאמה לנכס נשוא חוות הדעת.

גישה זו ישימה בעיקר כאשר נכון למועד הקובע לחוות הדעת קיימים מספר נתונים של עסקאות שהתבצעו בפועל או שקיימים מספר נכסים מוצעים למכירה.

א.2 <u>גישת היוון ההכנסות</u> -

בגישה זו נעשה היוון ישיר של ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור ההיוון הראוי (כלומר השווי הינו הערך הנוכחי של כל ההנאות העתידיות הצפויות מהנכס). בקביעת שיעור ההיוון משפיעים גורמים כגון יציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, מהות הנכס המושכר, השימושים וכו'.

א.3 <u>גישת העלות (גישת השווי הפיזי)</u>-

בגישה זה נערך אומדן לשווי הקרקע בשוק החופשי, לאומדן עלויות הבניה וההקמה ולאומדן הרווח היזמי, בכפוף לפחתים (פחת פיזי ופונקציונלי).

עקרונות השומה:

מדובר בנכס מסחרי ייחודי, המהווה מתחם קניות בו חנויות המושכרות לשוכרים בשכירות חופשית, הממוקם ברחוב פרופסור דן שכטמן, חדרה.

בהעדר נתוני השוואה (עסקאות מכר) דומות במיקום ובהיקף , גישת היוון הכנסות (בדומה לגישה בה נרכשים נכסים מסוג זה) הינה הגישה העדיפה בהערכת נכסים מניבים בדומה לנכס שבנדון.

באומדן השווי הובא בחשבון גישת היוון הכנסות הצפויות מהנכס עפ"י דמי שכירות, כאשר שיעור ההיוון נלקח מנתוני השוואה לנכסים מניבים דומים, תוך מתן ביטוי לייחודו של הפרויקט באזור ודמי השכירות המשולמים בפועל.

עקרונות גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן השווי, הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

- מטרת חוות הדעת לאמוד את שווי הנכס למטרת בטוחה לאשראי. כאשר גישת השומה המתאימה הינה גישת היוון הכנסות עפ"י חוזי השכירות שנחתמו בפועל וליתרת השטח הפנוי דמי שכירות ראויים עפ"י אומדן החי"מ.

- נשוא חוות הדעת מהווה מרכז מסחרי הידוע בשם " קניון מול החוף ויליג' " הכולל 2 קומות מסחר וקומת ביניים (ובנוסף קומה שלישית למסחר הנמצאת בשלבי בניה) ו- 2 קומות משרדים מסחר מעל 2 קומות מרתף חניה תת קרקעיות, ותחנת תדלוק, בשטח בנוי עפ"י היתר בניה של 49,062 מ"ר ברוטו ובשטח לשיווק של כ- 42,811 מ"ר ברוטו + 1,822 מקומות חניה (מתוכם 873 תת קרקעיות) כמו כן המתחם כולל תוספת שטחי מסחר ומשרדים בשטח ברוטו של 9,242 מ"ר המצוי בשלבי בניה סופיים (לקראת טופס 4) וכן מגדל משרדים צפוני בשטח של 27,269 מ"ר ברוטו (לאחרונה התקבל טופס 4)

- מיקום המרכז המסחרי ברחוב פרופסור דן שכטמן, מתחם "אגרובנק", חדרה.

- הנתון כי הקרקע ידועה כחלקה מספר 22 בגוש מספר 12798, המהווה את מגרשים 1001 ו- 1001/1 בשטח כולל של 66,299 מ"ר עפ"י תכנית מס' חד/1300.

- הנתון כי הנכס ממוקם ב"מתחם אגרובנק" בכניסה לעיר חדרה, בסמוך למחלף אולגה על כביש ארצי מספר 2, ומהווה חטיבת קרקע לפארק עסקים ומסחר ולמרכז תחבורה עירוני לעיר חדרה.

- הנתון כי סביבת הנכס הקרובה כוללת חטיבות קרקע ריקות ולא מבונות, כאשר מצידו הצפוני קיימים בתי מגורים צמודי קרקע בבניה ותיקה וחדשה, בסביבת הנכס קיימת תחנת רכבת "חדרה מערב".

- הנתון כי קניון מול החוף ויליג' אינו פתוח בשבת ובחגים.

- הנתון כי בהתאם לתכנית בנין עיר מספר חד/1300 , מסווג הנכס ביעוד "פארק עסקים ומסחר + שפ"פ" עם זכויות בניה עיקריות מותרות של 132,598 מ"ר עיקרי עילי + 19,890 מ"ר עיקרי תת קרקעי (לתעסוקה ומסחר) וכן שטחי שירות בהיקף של 13,260 מ"ר עילי + 13,260 מ"ר תת קרקעי. בנוסף, מותרת חניה תת קרקעית עפ"י תכנית חד/450/ה בהיקף של 198,897 מ"ר שירות תת קרקעי לחניה.

- הנתון כי הנכס נבנה על פי היתרי בניה, וכן התקבל בגינו טופס 4 בתאריכים 22.04.2018 + 01.07.2018+ 27.03.2022 + 12.09.2023.

- הנתון כי המרכז המסחרי נבנה בבניה קונבנציונאלית הכוללת קונסטרוקצית בטון מזויין, קירות בלוקים בשילוב קורות בטון מחופות אבן דקורטיבית, חיפוי חיצוני בטיח צבעוני ובאבן טבעית דקורטיבית, גג הקניון בנוי בטון שטוח.
המבנה בנוי בצורת האות "ח" הפונה לכיוון מערב, כביש ארצי מס' 2, בנוי בסגנון בניה מסוג "Street Mall" הכולל מעברים לא מקורים ודרגנועים המקשרים בין הקומות, במרכז הקניון קיימת מזרקת מים דקורטיבית מוארת בתאורת לד צבעונית, כמו כן קיימת בריכת גלישת גלים ייחודית המושכרת בשכירות חופשית לשוכר פרטי.
ריצוף הקניון באריחי אבן משולבות, ויטרינות החנויות זכוכית במסגור עץ/ אלומיניום, דרגנועים המקשרים בין קומת הקרקע וקומה א' דרגנועים המובילים למפלס המרתף, תאורה דקורטיבית, מיזוג אויר מרכזי בחנויות , בחניון רצפת בטון מוחלקת.

- הנתון כי עיצוב פנים החנויות בוצע ע"י השוכרים עפ"י דרישותיהם וטעמם האישי וכוללים בין היתר, ריצוף באריחי אבן, אריחי קרמיקה אריחי גרניט פורצלן, חיפוי פרקט, פלחי שיש, אלמנטים דקורטיביים מגבס, אלמנטים לתאורה מלאכותית וכדומה.

- הנתון כי על גג הבניין – מגדל משרדים צפוני אשר נבנה ב- 2 שלבים (לאחרונה התקבל טופס 4)

שלב א' - בהתאם להיתר בניה מס' 20220068 מתאריך 07.06.2022 עבור 10 קומות משרדים במגדל הצפוני.

שלב ב' - בהתאם להיתר בניה מס' 202220140 מתאריך 03.11.2022 עבור תוספת 11 קומות משרדים במגדל הצפוני.

- המגדל בשלמות אשר בנייתו הסתיימה לאחרונה כולל בינוי של 21 קומות משרדים מעל גג הקניון בחלק הצפוני של המתחם הכולל 2 קומות קרקע למסחר. שטח קומות המשרדים הינו 27,269 מ"ר ברוטו .

- הנתון כי מרבית השטחים במרכז המסחרי הושכרו בשכירות חופשית לשוכרים שונים כאשר שיעור התפוסה בשטחי המסחר בלבד הינו כ- 100% , בשטחי מגדל המשרדים - כ- 41%.

יתרת השטחים מצויים בשלבי שיווק.

כפי שנמסר ע"י החברה- מתנהל משא ומתן להשכרה של 4 קומות נוספות במגדל המשרדים

- הנתון כי מרבית חוזי השכירות הינם לתקופות השכירות של בין 3 שנים – 5 שנים, עם אופציה לתקופות נוספות.

- הנתון כי במרכז המסחרי משולמים דמי הניהול על בסיס 40 ₪ למ״ר לחודש .
בהתאם לדוח רווח והפסד נכון לשנת 2025 קיים רווח שנתי בסך של 95,307 ₪ לשנה

- הנתון כי בהתאם לדו״ח מאזן בוחן של חברת אמירי זכרון יעקב בע״מ עולה כי הרווח בגין חשמל לשנת 2025 הינו בסך של 2,277,556 ₪ לשנה (משקף כ- 189,800 ₪ לחודש)

- הנתון כי בהתאם לדוח מאזן בוחן נכון לשנת 2025 עולה כי יתרת ההכנסות מהפרשי פידיון הינה בסך של 1,637,779 ₪ לשנה.

- הנתון כי בנכס נשוא חוות הדעת קיימת יתרת זכויות בניה שטרם נוצלו בהתאם לתב״ע חד/1300 לפי הפירוט להלן:

ייעוד	סה״כ זכויות בניה עיקרי	סה״כ זכויות שנוצלו בהיתר ונבנו בפועל	סה״כ זכויות בניה בשלבי הקמה	סה״כ יתרת זכויות בניה שטרם נוצלו
מסחר	45,747 מ״ר עיקרי	27,041 מ״ר עיקרי	4,859 מ״ר עיקרי	13,847 מ״ר עיקרי
תעסוקה	106,741 מ״ר עיקרי	29,840 מ״ר עיקרי		76,901 מ״ר עיקרי
סה״כ	**152,488 מ״ר עיקרי**	**56,881 מ״ר עיקרי**	**4,859 מ״ר עיקרי**	**90,748 מ״ר עיקרי**

- יצוין כי מימוש יתרת הזכויות מותנה בהשלמת שלביות ביצוע כאמור להלן והקמת מרתפי חניה נוספים לצורך עמידה בתקן חניה

- הנתון כי בהתאם להוראות התב״ע ובהתאם לאישור מאת מהנדס העיר חדרה, אינו נדב הדר מתאריך 10.8.2021 עולה כי בכל הנוגע לתנאי בתב״ע בעניין המטלות התחבורתיות להוצאת היתרי בניה, ניתן לומר כי התנאי למתן היתר מולא לשלב השני קרי תוספת של 60,000 מ״ר וניתן להגיש בקשה להיתר. לפיכך באומדן השווי הובא בחשבון שווי המגלם את המטלות עבור מימוש יתרת זכויות הבניה שטרם נוצלו אשר מצויים בשלב ב׳ ובשלב ג׳ של התכנית.

- הנתון כי בהיתר הבניה של הנכס לא נשמר היחס בין ייעוד מסחר לתעסוקה בהתאם ליחס בתב"ע (70% לתעסוקה ו- 30% למסחר), לפיכך באומדן השווי ליתרת זכויות הבניה לא בוצעה הפרדה בין זכויות למסחר לבין זכויות לתעסוקה עפ"י שלביות ביצוע.

- הנתון כי בחודש 05/2019 נפתחה גישה ישירה למתחם מכביש מס' 2 ובחודש 09/2019 נפתחה גישה נוספת של מחלף אשר מחבר את גבעת אולגה לחדרה דרך כביש יצחק שמיר.

- יצוין כי הסכמי המכר נחתמו לאחר המועד הקובע לתכנית חד/1300 (שאושרה בשנת 2009) וכללו את זכויות הבניה המותרים, <u>לפיכך בעת מימוש לא צפויה חבות בהיטל השבחה</u>

- הנתון כי בהתאם להסכמי המכר , הזכויות המיוחסות ל- אמירי זכרון יעקב בע"מ מהוות 100% מהזכויות בקרקע.

- בתאריך 07/10/2023 החלה מלחמת "חרבות ברזל" בדרום הארץ אשר יצרה אי וודאות. נכון למועד חוות הדעת לא ידוע מה יהיו התוצאות הצבאיות והשלכה מכך התוצאות הכלכליות. לאור האמור לא ניתן בשלב זה לחזות את מלוא ההשפעות של המלחמה על ערכי המקרקעין. עם זאת, לאור הזמן שחלף מאז ה-07/10/2023 נראה כי המשק וערכי המקרקעין הולכים, מסתגלים ומכילים את השפעות המלחמה. בתאריך 24.11.25 החליט בנק ישראל על רקע תחזיות על הורדת הריבית ברבע אחוז בלבד בשלב זה, לפיכך, נכון למועד הקובע לחוות הדעת נותר שיעור היוון בדומה לחוות דעתנו אשתקד.

- אומדן השווי של הנכס הינו במצבו הנוכחי בכפוף למחזיקים קיימים (מושכר בשכירות חופשית), וחופשי מכל חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע לחוות הדעת.

- הזכויות המוערכות הינם זכות בעלות פרטית וזכות חוזית לרישום חכירה מהוונת עד לתאריך 13.6.2061.
- מחירי נכסים דומים ורלוונטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.

סקר נתוני השוואה:

להלן נתוני השוואה למשרדים ברמת מעטפת בבניין משרדים שערי חדרה:

מיקום	שטח (מ"ר)	מחיר למ"ר לא כולל מע"מ	תאריך
רחוב יהודי פקיעין 1 חדרה	שטחי משרדים בשטח 194 מ"ר בקומה 6 מוצעים למכירה תמורת 2,400,000 ₪	12,240 ₪ למ"ר	יד 2 בית הנדלן 053-9415481 02/2026
רחוב אחד העם 9 חדרה	שטחי משרדים בקומה 4 מוצעים למכירה	14,000 ₪ למ"ר	יד 2 גאורגי גלסטיאן 053-6200074 02/2026
	שטחי משרדים בקומה 3 מוצעים למכירה	14,000 ₪ למ"ר	יד 2 גאורגי גלסטיאן 053-6200074 02/2026
רחוב יהודי פקיעין חדרה	שטחי משרדים בשטח 94 מ"ר בקומה 6 מוצעים למכירה תמורת 1,000,000 ₪	10,640 ₪ למ"ר	יד 2 אנגלו סכסון 055-4337379 02/2026
רחוב מרדכי קוסטליץ חדרה	שטחי משרדים בשטח 87 מ"ר בקומה 6 מוצעים למכירה תמורת 1,200,000 ₪	13,790 ₪ למ"ר	יד 2 איווניר נדלן 053-7934393 02/2026
רחוב יהודי פקיעין חדרה	שטחי משרדים בשטח 273 מ"ר בקומה 3 מוצעים למכירה תמורת 3,250,000 ₪	11,900 ₪ למ"ר	יד 2 רימקס 055-4303265 02/2026

להלן סקר נתוני עסקאות למשרדים באיזור תעשיה קרית יהלום בעיר נתניה :

מיקום	תיאור	מחיר מכירה, לא כולל מע"מ[32]	מקור
איזור תעשייה קרית יהלום נתניה	משרד בקומה 2 בשטח של 82 מ"ר ברוטו	מוצע למכירה תמורת 968,000 ₪ משקף **11,800 ₪ למ"ר**	תיווך BS 053-4239930 02/2026
איזור תעשייה קרית יהלום נתניה	משרד בקומה 2 בשטח של 167 מ"ר ברוטו	מוצע למכירה תמורת 1,837,000 ₪ משקף **11,000 למ"ר**	תיווך BS 053-4239930 02/2026
פרויקט יהלום 2 – רחוב האורזים, איזור תעשיה קרית יהלום 	משרד בשטח של 167 מ"ר ברוטו בקומה 6 ברמת מעטפת + 2 מקום חניה	נמכר תמורת 2,053,409 ₪ **משקף כ- 9,300 ₪ למ"ר ברמת מעטפת**	מס שבח 09/12/2024
	משרד בקומה 6 בשטח של 81 מ"ר ברוטו ברמת מעטפת	נמכר תמורת 806,000 ₪ **משקף כ- 9,950 ₪ למ"ר ברמת מעטפת**	מס שבח 30/09/2024
	משרד בקומה 2 בשטח של 80 מ"ר ברוטו ברמת מעטפת	נמכר תמורת 900,000 ₪ **משקף כ- 11,250 ₪ למ"ר ברמת מעטפת**	מס שבח 20/05/2024
	משרד בקומה 3 בשטח של 79 מ"ר ברוטו ברמת מעטפת	מוצע למכירה תמורת **12,750 ₪ למ"ר ברמת מעטפת**	תיווך 055-4367362 05/2025
	משרד בקומה 1 בשטח של 206 מ"ר ברוטו + 2 מקומות חניה	מוצע למכירה תמורת 2,490,000 ₪ **המשקף 11,115 ₪ למ"ר.**	תיווך 055-4366926 05/2025
	משרד בקומה 2 בשטח של 168 מ"ר ברוטו	מוצע למכירה תמורת 1,932,000 ₪ **המשקף 11,500 ₪ למ"ר.**	תיווך 053-4239930 05/2025
	משרד בקומה 5 בשטח של 1,000 מ"ר + 80 מ"ר ממ"דים + 120 מ"ר מרפסת + 12 מקומות חניה	מוצע למכירה תמורת 15,000,000 ₪ **המשקף 12,190 ₪ למ"ר אוקי (הובא מקדם 0.5 למרפסת)**	תיווך 055-4366929 05/2025

[32] בניטרול מקום חניה לפי 100,000 ₪ למקום חניה

דמי שכירות- משרדים

להלן סקר דמי שכירות למשרדים באיזור תעשיה קרית יהלום בעיר נתניה:

מיקום	תיאור	מחיר מכירה, לא כולל מע"מ[33]	מקור
פרויקט יהלום 2 – רחוב האורזים, איזור תעשיה קרית יהלום 	משרד בשטח של 100 מ"ר ברוטו ברמת מעטפת בקומה 2	מוצע להשכרה תמורת 7,999 ₪ לחודש (לא כולל ניהול) **המשקף כ- 80 ₪ למ"ר לחודש למעטפת**	תיווך 055-4317570 05/2025
	משרד בשטח של 80 מ"ר ברוטו ברמת גמר מלאה וכולל ניהול	מוצע להשכרה תמורת **70 ₪ למ"ר כולל ניהול ו- 45 ₪ לא כולל ניהול ברמת גמר מלאה**	תיווך 055-4364787 05/2025
	משרד בשטח של 150 מ"ר ברוטו ברמת מעטפת בקומה 1	מוצע להשכרה תמורת 7,350 ₪ לחודש **המשקף כ- 50 ₪ למ"ר במעטפת**	תיווך 053-9345261 05/2025
	משרד בשטח של 50 מ"ר ברוטו ברמת מעטפת בקומה 1	מוצע להשכרה תמורת 4,500 ₪ לחודש (כולל ניהול) **המשקף כ- 65 ₪ למ"ר במעטפת לא כולל ניהול**	תיווך 053-9345261 05/2025
פרויקט יהלום 1 – רחוב האורזים, איזור תעשיה קרית יהלום 	משרד בשטח של 200 מ"ר ברוטו ברמת גמר מלאה בקומה 3	מוצע להשכרה תמורת 20,000 ₪ לחודש (כולל ניהול) **המשקף כ- 75 ₪ למ"ר ברמת גמר מלאה לא כולל ניהול**	תיווך 055-4368447 05/2025
	משרד בשטח של 130 מ"ר ברוטו ברמת גמר מלאה בקומה 3	מוצע להשכרה תמורת 14,000 ₪ לחודש (כולל ניהול) **המשקף כ- 83 ₪ למ"ר ברמת גמר מלאה לא כולל ניהול**	
	משרד בשטח של 97 מ"ר ברוטו ברמת גמר מלאה בקומה 2	מוצע להשכרה **לפי 80 ₪ למ"ר ברמת גמר מלאה**	תיווך 053-4259053 05/2025

(*) הופחתו הוצאות ניהול לפי 25 ₪ למ"ר.

[33] בניטרול מקום חניה לפי 100,000 ₪ למקום חניה

להלן נתוני השוואה לקרקעות בייעוד תעסוקה ומסחר בסביבת הנכס נשוא חוות הדעת:

לאחרונה נעשתה עסקה אחת במתחם הסמוך לנשוא חוות הדעת, להלן עסקאות ותיקות יותר:

מיקום	תיאור	מחיר	מקור
מגרש 1009 עפ"י תב"ע חד/1300 גוש: 12798 חלקה: 27	מגרש מס' 1009 בייעוד פארק עסקים בשטח קרקע של 21,432 מ"ר כולל זכויות בניה בהיקף של 200% עיקרי דהיינו 42,864 מ"ר עיקרי כאשר העסקה **הינה ל- 4.18% מהזכויות דהיינו ל- 1,796 מ"ר עיקרי**	נמכר תמורת 1,260,000 ₪ **משקף כ- 700 ₪ למ"ר עיקרי**	מס שבח 11.2025
מגרש 1009 עפ"י תב"ע חד/1300 גוש: 12798 חלקה: 27	מגרש מס' 1009 בייעוד פארק עסקים בשטח קרקע של 21,432 מ"ר כולל זכויות בניה בהיקף של 200% עיקרי דהיינו 42,864 מ"ר עיקרי כאשר העסקה **הינה ל- 57.5% מהזכויות דהיינו ל- 24,646 מ"ר עיקרי**	נמכר תמורת 34,500,000 ₪ **משקף כ- 1,400 ₪ למ"ר עיקרי**	מס שבח 06.2021
מגרש 1002 עפ"י תב"ע חד/1300 גוש: 12798 חלקה: 23	מגרש מס' 1002 בייעוד פארק עסקים ומסחר בשטח קרקע של 32,266 מ"ר כולל זכויות בניה בהיקף של 200% עיקרי דהיינו 64,532 מ"ר עיקרי כאשר העסקה **הינה ל- 6.6% מהזכויות דהיינו ל- 4,272 מ"ר עיקרי**	נמכר תמורת 7,177,867 ₪ **משקף כ- 1,680 ₪ למ"ר עיקרי**	מס שבח 03.2021
מגרש 1008 עפ"י תב"ע חד/1300 גוש: 12798 חלקה: 26	מגרש מס' 1008 בייעוד פארק עסקים בשטח קרקע של 25,735 מ"ר כולל זכויות בניה בהיקף של 200% עיקרי דהיינו 51,470 מ"ר עיקרי כאשר העסקה **הינה ל- 1.94% מהזכויות דהיינו ל- 1,000 מ"ר עיקרי**	נמכר תמורת 1,579,380 ₪ **משקף כ- 1,580 ₪ למ"ר עיקרי**	מס שבח 05.2021
	מגרש מס' 1008 בייעוד פארק עסקים בשטח קרקע של 25,735 מ"ר כולל זכויות בניה בהיקף של 200% עיקרי דהיינו 51,470 מ"ר עיקרי כאשר העסקה **הינה ל- 5% מהזכויות דהיינו ל- 2,568 מ"ר עיקרי**	נמכר תמורת 4,500,000 ₪ **משקף כ- 1,750 ₪ למ"ר עיקרי**	מס שבח 11.2021

מיקום	תיאור	מחיר	מקור
מגרש 1003 עפ"י תב"ע חד/1300 גוש : 12798 חלקה : 24	מגרש מס' 1003 בייעוד פארק עסקים ומסחר בשטח קרקע של 28,420 מ"ר כולל זכויות בניה בהיקף של 200% עיקרי דהיינו 56,840 מ"ר עיקרי . העסקה **הינה ל- 406 מ"ר דהיינו 1.4% מהזכויות דהיינו ל- 812 מ"ר עיקרי**	נמכר תמורת 1,583,400 ₪ **משקף כ- 1,950 ₪ למ"ר עיקרי**	מס שבח 01/2023
	מגרש מס' 1003 בייעוד פארק עסקים ומסחר בשטח קרקע של 28,420 מ"ר כולל זכויות בניה בהיקף של 200% עיקרי דהיינו 56,840 מ"ר עיקרי . העסקה **הינה ל- 610 מ"ר דהיינו 2.14% מהזכויות דהיינו ל- 1,220 מ"ר עיקרי**	נמכר תמורת 2,013,000 ₪ **משקף כ- 1,650 ₪ למ"ר עיקרי**	מס שבח 06.2022
	מגרש מס' 1003 בייעוד פארק עסקים ומסחר בשטח קרקע של 28,420 מ"ר כולל זכויות בניה בהיקף של 200% עיקרי דהיינו 56,840 מ"ר עיקרי . העסקה **הינה ל- 2.87% מהזכויות דהיינו ל- 1,636 מ"ר עיקרי**	נמכר תמורת 3,250,000 ₪ **משקף כ- 1,990 ₪ למ"ר עיקרי**	מס שבח 10.2021
	<u>נשוא חוות הדעת:</u> מגרש מס' 1003 בייעוד פארק עסקים ומסחר בשטח קרקע של 28,420 מ"ר כולל זכויות בניה בהיקף של 200% עיקרי דהיינו 56,840 מ"ר עיקרי העסקה **הינה ל- 3% מהזכויות דהיינו ל- 1,738 מ"ר עיקרי**	נמכר תמורת 3,350,000 ₪ **משקף כ- 1,930 ₪ למ"ר עיקרי**	מס שבח 07.2021

<u>מכרז מנהל מקרקעי ישראל 256/2024 - אזור תעשייה בנימין, מ.א. דרום השרון</u> (מדרום לא.ת כפר סבא, מערבית לכביש 6):

מיקום	תיאור	מחיר זכייה כולל פיתוח לא כולל מע"מ	מקור
מ.א. דרום השרון	מגרש 515 לפי תמל/1081 בשטח קרקע של כ- 13.732 דונם ביעוד למסחר ומשרדים הכולל זכויות בניה של 96468 מ"ר עיקרי	מחיר זכיה כולל פיתוח 70,496,000 ₪ **שמשקף 730 ₪ למ"ר עיקרי** **כ- 5,130,000 ₪** **לדונם כולל פיתוח** **ממוצע 3 הצעות ראשונות במכרז:** **משקף כ- 4,365,000 ₪ לדונם**	מכרז רמ"י 10/2024

<u>אזור תעשייה קריית אליעזר נתניה:</u>

מיקום	תיאור	מחיר לא כולל מע"מ	מקור
האורג, אזו"ת קריית אליעזר 8236/31-33	3 חלקות ביעוד תעשיה בשטח של כ- 8.83 דונם	סכום זכיה – 52,980,158 ₪ משקף כ- **6 מיליון** ₪ / **לדונם**	מכרז רמ"י מס' 421/2024 24.2.2025 (תאריך ועדת מכרזים)
	ממוצע 3 הצעות ראשונות במכרז	ממוצע 3 הצעות ראשונות במכרז – 50,490,000 ₪ משקף **כ- 5.7 מיליון** ₪ / **לדונם**	

תחשיבים באומדן השווי

א. אומדן שווי השטח המסחרי הבנוי:

מרכז מסחרי				
	סופרמרקט	מסחר		תחנת דלק
	שטח סופרמרקט כולל אחסנה עפ"י חוזה (*)	שטחי מסחר בקומות + מחסנים + דוכנים מושכרים עפ"י חוזים	שטח מסחרי פנוי לשיווק	תחנת דלק חנות נוחות ותחנת רחיצה מושכר
שטח לשיווק במ"ר	7,792	27,998	0	131
דמי שכירות חודשיים עפ"י חוזים/ ראויים, לא כולל ניהול ולא כולל מע"מ	₪ 555,468	₪ 4,925,068		₪ 101,984
משקף דמי שכירות ממוצעים למ"ר/ אומדן דמי שכירות ראויים למ"ר (**)	₪ 71	₪ 176		-
דמי שכירות שנתיים לא כולל ניהול ולא כולל מע"מ	₪ 6,665,612	₪ 59,100,814		₪ 1,223,805
שיעור היוון (***)	6.80%	6.80%		8.20%
שווי לפי דמי השכירות המהוונים לצמיתות, במעוגל	₪ 98,020,000	₪ 869,130,000		₪ 14,920,000
סה"כ שווי שטחי המסחר , לא כולל מע"מ				**₪ 982,070,000**
בתוספת הכנסות מהפרשי פידיון (לפי 1,637,000 ₪ לשנה בשיעור היוון 8.75%)				**₪ 18,708,571**
סה"כ שווי שטחי המסחר, לא כולל מע"מ				**₪ 1,000,780,000**

(*) השטח הכולל שהשוכר מחזיק הינו 8,492 מ"ר כולל 700 מ"ר טכני, ברם שטח לחיוב דמי השכירות הינו 7,792 מ"ר

(**) דמי שכירות בשטחים המושכרים הינם דמי שכירות החוזיים בכל השטח המושכר.
(***) שיעור ההיון לתחנת הדלק משקף את השינוי בענף הדלק בהתאם לכניסה של רכבים חשמליים לשוק הרכב

ב. אומדן שווי קומת מסחר – קומה א'

מסחר קומה א (בשלבי בניה סופיים, טרם קבלת טופס 4)					
	שטחי מסחר בקומה א' מושכר	שטחי מסחר בקומה א' - פנוי לשיווק	שטחי תעסוקה בקומה א' מושכר	שטחי תעסוקה בקומה א' ברמת מעטפת - פנוי לשיווק	שטחי אחסנה בקומה א' - פנוי לשיווק
שטח לשיווק במ"ר	4,791	634	1,876	0	732
דמי שכירות חודשיים עפ"י חוזים/ ראויים, לא כולל ניהול ולא כולל מע"מ	₪ 709,030	₪ 85,536	₪ 172,927	₪ 0	₪ 25,622
משקף דמי שכירות ממוצעים למ"ר/ אומדן דמי שכירות ראויים למ"ר (*)	₪ 148	₪ 135	₪ 92		₪ 35
דמי שכירות שנתיים לא כולל ניהול ולא כולל מע"מ	₪ 8,508,362	₪ 1,026,432	₪ 2,075,127	₪ 0	₪ 307,461
שיעור היוון	6.90%	7.50%	6.90%		7.50%
שווי לפי דמי השכירות המהוונים לצמיתות, במעוגל	₪ 123,310,000	₪ 13,685,760	₪ 30,070,000	₪ 0	₪ 4,099,480
סה"כ שווי שטחי המסחר והתעסוקה בקומה א', לא כולל מע"מ					**₪ 171,165,240**
בניכוי דחיה עד לקבלת טופס 4 ותעודת גמר ורווח יזמי חלקי					0.97
סה"כ שווי שטחי המסחר והתעסוקה בקומה א', לא כולל מע"מ					**₪ 166,030,000**

(*) דמי שכירות בשטחי המסחר והתעסוקה המושכרים הינם דמי שכירות החוזיים בכל השטח המושכר.
בשטחים הפנויים - הובא בחשבון דמי שכירות ממוצעים של 135 ש"ח למ"ר המשקף את דמי השכירות בחוזים שנחתמו ודמי שכירות ראויים לשטחים פנויים

ג. **<u>אומדן שווי שטח המשרדים הבנוי – בניין A:</u>**

בניין משרדים A		
	שטחי משרדים מושכרים בקומות שלישית רביעית בגמר מלא	**שטחי משרדים בשימוש עצמי/ חברת ניהול (רמת גמר מלא)**
שטח לשיווק במ״ר	1,092	863
דמי שכירות חודשיים עפ״י חוזים/ ראויים, לא כולל ניהול ולא כולל מע״מ	₪ 53,786	₪ 51,792
משקף דמי שכירות ממוצעים למ״ר/ אומדן דמי שכירות ראויים למ״ר (*)	₪ 49	₪ 60
דמי שכירות שנתיים לא כולל ניהול ולא כולל מע״מ	₪ 645,427	₪ 621,504
שיעור היוון	6.90%	7.00%
שווי לפי דמי השכירות המהוונים לצמיתות, במעוגל	₪ 9,350,000	₪ 8,880,000
סה״כ שווי שטחי המשרדים- בניין A, לא כולל מע״מ		**₪ 18,230,000**

(*) דמי שכירות בשטחים המושכרים הינם דמי שכירות החוזיים בכל השטח המושכר.

ד. <u>אומדן שווי שטחי המשרדים הבנוי – בניין B</u>

<u>(במהלך שנת 2025 הושכרו כ- 6,100 מ"ר משרדים נוספים)</u>

בניין משרדים B				
	שטחי משרדים מושכרים בקומות שלישית ורביעית	שטחי משרדים בשימוש עצמי/ חברת ניהול בקומות שלישית ורביעית (רמת גמר מלא)	שטחי משרדים מושכרים בקומות עליונות	שטחי משרדים פנויים לשיווק ברמת מעטפת
שטח ברוטו עפ"י היתר בניה / שטח מושכר עפ"י חוזי שכירות (מ"ר)	4,538	297	11,246	16,023
דמי שכירות חודשיים עפ"י חוזים/ ראויים, לא כולל ניהול ולא כולל מע"מ	₪ 331,975	₪ 17,813	₪ 787,193	₪ 801,170
משקף דמי שכירות ממוצעים למ"ר/ אומדן דמי שכירות ראויים למ"ר (*)	₪ 73	₪ 60	₪ 70	₪ 50
דמי שכירות שנתיים לא כולל ניהול ולא כולל מע"מ	₪ 3,983,696	₪ 213,761	₪ 9,446,312	₪ 9,614,034
שיעור היוון	6.90%	7.00%	6.90%	7.00%
שווי לפי דמי השכירות המהוונים לצמיתות, במעוגל	₪ 57,730,000	₪ 3,053,726	₪ 136,900,000	₪ 137,340,000
בתוספת יתרון כלכלי בגין השטחים המושכרים ברמת גמר מלא, מהוון לתקופת השכירות בלבד (**)			₪ 8,612,000	
סיכום ביניים	₪ 57,730,000	₪ 3,053,726	₪ 145,512,000	₪ 137,340,000
הפחתה לגודל והיקף (לאור הנתון כי קיימים 16,023 מ"ר שטחים פנויים לשיווק, הובא בחשבון הפחתה לגודל והיקף)(***)	1.00	1.00	1.00	0.88
סה"כ שווי שטחי המשרדים - בניין B			**₪ 327,150,000**	

(*) דמי השכירות בקומות שלישית ורביעית הינם דמי שכירות חוזיים הכוללים שטחים ברמת גמר מלא וחלקית. דמי שכירות בשטחים המושכרים והפנויים בקומות העליונות הינם דמי שכירות ראויים. יצוין כי בחלק מהשטחים בגינם נחתם הסכם שכירות זכאי המשכיר לתוספת בגין עבודות המושכר, באומדן השווי הובא בחשבון תוספת בגין דמי שכירות כולל השקעות אוניברסליות לגמר.
לעניין דמי השכירות למשרדים המושכרים - דמי השכירות הממוצעים כוללים דמי שכירות לרמת מעטפת למעט הדיור הממשלתי בו דמי השכירות לרמת גמר מלא

(**) דמי השכירות של שטחי המשרדים המושכרים לפי חוזי שכירות כוללים עבודות גמר ומושכרים בסך כולל של 961,813 ₪ הגבוהים מדמי השכירות הראויים למעטפת שנאמדו ע"י החת"מ. לפיכך הובא בחשבון יתרון כלכלי המשקף את ההפרש בין דמי השכירות לפי חוזי השכירות (הכוללים עבודות גמר) לבין דמי השכירות הראויים לתקופה של 5 שנים (בממוצע לכלל החוזים).
961,813 ש"ח (דמ"ש בפועל) - 787,193 ש"ח (דמ"ש ראויים) = 174,620 ש"ח לחודש * 12 חודשים = 2,095,440 ש"ח לשנה במעוגל
2,095,440 ש"ח לשנה * 4.11 (מקדם היוון ל- 5 שנים בשיעור היוון 6.9%) = **8,612,000 ש"ח במעוגל**

(***) בשטחי המשרדים הפנויים הובא בחשבון מקדם 0.88 בכפוף לקצב שיווק המשרדים.

ה. <u>אומדן שווי יתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות:</u>

יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות				
שימוש		**היקף זכויות בניה עיקרי במ"ר**	**שווי מ"ר זכויות בניה עיקרי (***)**	**סה"כ שווי לא כולל מע"מ**
יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות עפ"י תב"ע חד/1300 הכלולות **בשלב א'** של התב"ע (*)	מסחר	1,913	₪ 5,000	₪ 9,565,000
יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות עפ"י תב"ע חד/1300 אשר כלולות **בשלב ב' ו- ג'** של התכנית (**)	מסחר ותעסוקה- שלב ב'	36,347	₪ 1,000	₪ 36,347,000
	מסחר ותעסוקה- שלב ג'	52,488	₪ 600	₪ 31,492,800
סה"כ שווי יתרת זכויות הבניה		**90,748**		**₪ 77,400,000**

(*) בשנת 2023 התקבל היתר בניה עבור 4859 מ"ר עיקרי למסחר אשר נמצא בשלבי בניה, לפיכך יתרת זכויות בניה למסחר הינם:
6,772 מ"ר עיקרי (זכויות למסחר - 4859 מ"ר עיקרי שנוצל במסגרת היתר משנת 23) = 1,913 מ"ר עיקרי

(**) שווי למ"ר עיקרי מגלם את הנתון כי קיימים שלבי ביצוע בתכנית חד/1300 כאשר בהתאם לשיחה עם מהנדס העיר חדרה, אינו נדב הדר מתאריך 10.8.2021 נמסר כי בכל הנוגע לתנאי התב"ע בעניין המטלות התחבורתיות להוצאת היתרי בניה, ניתן לומר כי התנאי למתן היתר מולא לשלב השני קרי תוספת של 60,000 מ"ר וניתן להגיש בקשה להיתר.

(***) שווי מ"ר זכויות בניה מגלמות את הנתון כי קיימות עוד כ- 25,000 מ"ר עיקרי למסחר מכלל זכויות בניה אלו ובנוסף את הנתון כי עפ"י התב"ע ניתן לנייד 5% מתעסוקה למסחר.

(****) בשנת 2023 התקבל היתר בניה מס' 20230205 מיום 12.09.2023 לניצול 1516 מ"ר עיקרי למשרדים אשר נמצא בשלבי בניה סופיים לקראת טופס 4

ו. סיכום אומדן השווי:

אומדן שווי השטח המסחרי הבנוי	**1,000,780,000 ₪**
אומדן שווי בשטח המסחרי בשלבי בניה - קומה א'	**166,030,000 ₪**
אומדן שווי שטח המשרדים - בניין A	**18,230,000 ₪**
אומדן שווי שטח המשרדים - בניין B	**327,150,000 ₪**
אומדן שווי זכויות הבניה הבלתי מנוצלות	**77,400,000 ₪**
סה"כ שווי לא כולל מע"מ	**1,589,590,000 ₪**

ז. שווי רווחי הניהול והחשמל/ גז:

סה"כ הכנסות ממוצעות לשנה, לא כולל מע"מ	**2,277,556 ₪ לשנה**
שיעור היוון	10.75%
סה"כ שווי רווחי הניהול והחשמל, במעוגל, לא כולל מע"מ	**21,186,000 ₪**

סה"כ שווי הזכויות בנכס שבנדון (כולל רווחי ניהול וחשמל)	**1,610,776,000 ₪** **לא כולל מע"מ**

ח. <u>טבלת רגישות – אומדן שווי הנכס בגישת היוון הכנסות (לא כולל זכויות בניה בלתי מנוצלות):</u>

שינוי בשיעור היוון משוקלל	-0.50%	**0.00%**	0.50%
שיעור היוון משוקלל	6.64%	**7.14%**	7.64%
שווי הנכס בגישת היוון הכנסות במעוגל	₪ 1,659,703,000	**₪ 1,512,190,000**	₪ 1,411,353,000

שומות ועסקאות בנכס הסמוכות למועד הקובע:

עסקאות בנכס הנישום הסמוכות למועד הקובע - לא נעשו עסקאות בנכס הנישום.

שומות מקרקעין קודמות שבוצעו על ידי השמאי בנכס הנישום:

מועד חוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
05.06.2019	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך בטוחה לאשראי	**748,050,000 ₪ לא כולל מע"מ**
22.03.2021	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך בטוחה לאשראי	**861,370,000 ₪ לא כולל מע"מ**
25.05.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך בטוחה לאשראי	**980,140,000 ₪ לא כולל מע"מ**
04.05.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך בטוחה לאשראי	**1,144,820,000 ₪ לא כולל מע"מ**
10.04.2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך בטוחה לאשראי	**1,351,780,000 ₪ לא כולל מע"מ**
31.12.2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	**1,501,200,000 ₪ לא כולל מע"מ**
02.05.2025	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך בטוחה לאשראי	**1,503,940,000 ₪ לא כולל מע"מ**
30.06.2025	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	**1,534,630,000 ₪ לא כולל מע"מ**

הערכה שמאית נוכחית ע"י הח"מ:

מועד חוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
31.12.2025	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	**1,610,776,000 ₪ לא כולל מע"מ**

מהות השינוי : סיום בביצוע הבניה בקומת המסחר השלישית ונחתמו הסכמי שכירות עבור חלק משטחים אלו

ש ו מ ה

בשים לב למיקומו של הנכס (גוש 12798 חלקה מס׳ 22, מגרשים מס׳ 1000 ו- 1000/1 עפ״י תכנית בניין עיר מס׳ חד/1300 ברחוב פרופסור דן שכטמן, חדרה), לגודלו ולכל שאר נתוניו, כאמור וכמפורט לעיל, בהביאי בחשבון שווים של נכסים דומים ורלוונטיים,

נראה כסביר לאמוד את שווי נשוא חוות הדעת סביב –

1,610,776,000 ₪ (מיליארד שש מאות ועשר מיליון שבע מאות שבעים ושש אלף ש״ח) לא כולל מע״מ.

מהות השינוי : סיום ביצוע הבניה בקומת המסחר השלישית ונחתמו הסכמי שכירות עבור חלק משטחים אלו.

אומדן שווי הנכס הינו במצבו הנוכחי בכפוף למחזיקים קיימים (שוכרים וכו׳) וחופשי מכל חוב ושעבוד, נכון לתאריך חוות הדעת.

הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בנכס, או עם בעלי הזכויות בנכס או עם מזמין השומה.

הדו״ח הוכן עפ״י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ״י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998.

ובאתי על החתום,

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

״שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור״.
המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צויין כי הוצג מסמך המקורי.