



מותג עירוני בע"מ ("החברה")

19 במאי 2026

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ
www.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: דיווח מיידי

החברה מתכבדת להודיע כי נמסרה לידה הערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני ביחס לאומדן שווי זכויות החברה בקרקע בפרויקט "נופי דרור" המיועד לכלול כ-178 יח"ד ביישוב דרור (להלן: "הפרויקט" ו-"הקרקע", לפי העניין)¹, בו מחזיקה מותג ניהול עירוני בע"מ, חברת בת (100%) של החברה (להלן: "מותג ניהול"), ב-50% מהזכויות בקרקע באמצעות חברות כלולות². יצוין כי, לאור אינדיקציות לעליית ערך של מגרשים באזור ביקשה החברה לתמוך פעולות עיסקיות ו/או מימוניות עתידיות באמצעות הערכת השווי, וכי הערכת שווי זו מצורפת במלואה לדוח מיידי זה.

יודגש כי, שווי הקרקע נמדד בדוחותיה הכספיים של החברה על פי עלות ולא על פי שווי הוגן ועל כן, אין להערכת השווי כאמור, השפעה על הנתונים בדוחותיה הכספיים של החברה ובהתאם, היא אינה מהווה בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוחותיה. עם זאת, לאור תוצאותיה של הערכת השווי, לפיה אומדן שווי הקרקע בשלמותה הינו כ-94.4 מיליון ש"ח (חלקה של מותג ניהול בקרקע הינו כ-47.2 מיליון ש"ח (50%)), שווי הגבוה בכ-80% מעלות הקרקע בשלמותה ביום רכישתה שהסתכם לסך של כ-53 מיליון ש"ח (ולאור זאת, חלק החברה בעלות הקרקע הסתכם לסך של כ-26.5 מיליון ש"ח) (להלן: "עלות הקרקע")³, החברה סבורה כי, יש בהערכת השווי כאמור מידע מהותי לציבור המשקיעים.

יצוין כי, נכון למועד דוח מיידי זה, התקבל מימון מגוף בנקאי (מבנק הפועלים) לכ-75% מהסכומים ששולמו, נכון למועד זה, בגין עלות הקרקע⁴.

להלן יובאו מחמת הזהירות פרטים בקשר עם הערכת השווי בהתאם להוראות תקנה 8(בט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות"):

מוזמין ההערכה	מותג עירוני ניהול בע"מ, ח.פ. 515305977, ע"י נציגה מר עומר סגל סמנכ"ל הכספים של החברה.
זיהוי נושא ההערכה	מתחמים מס' 74028 (מגרשים 34-28, 45-41, 79-76); 74017 (מגרשים 512-518, 139-140); 74033 (מגרשים 57-55, 90-80) הממוקמים בתוך תחומי יישוב המצוי בהקמה דרור (חירף) ומיועדים לבניית שכונת מגורים. ישנן התחייבויות במסגרת הסכמי פריסת תשלומים בהתאם למפורט בהערכת השווי.
עיתוי ההערכה	19.05.2026
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	ל.ר.
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם לערכה	94,460 אלפי ש"ח (חלקה של החברה כ-47,230 אלפי ש"ח (50%)).
זיהוי המעריך ואפיוניו, לרבות השכלתו	ישראל ענבל ושות' (להלן: "המשרד"). מר ענבל, הינו שמאי מקרקעין מוסמך משנת 1999, בעל תואר במנהל עסקים ופיזיקה באוניברסיטת תל-

¹ לפרטים אודות פרויקט דרור ראו סעיפים 9 ו-10.2.1 בפרק א' ו-3.12 בפרק ב' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 שפורסם ביום 25 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-026927) (להלן: "הדוח התקופתי").

² מותג ניהול מחזיקה ב-50% מחברת נופי דרור בע"מ ומחברת אנפה ים דרור בע"מ, להן הזכויות על הקרקע.

³ הסכומים כאמור משקפים את עלות הקרקע בתוספת עלויות פיתוח, בהתאם לעלויות שצוינו במסגרת מכרזי רמ"י במסגרתם נרכשה הקרקע (מכרז אחד ביחס ל-142 יח"ד ומכרז שני ביחס ל-36 יח"ד).

⁴ למועד הדיווח יתרת עלות הקרקע שטרם שולמה מסתכמת בסך של כ-11 מיליון ש"ח (השלמה ל-53 מיליון ש"ח) (להלן: "יתרת עלות הקרקע לתשלום"). בהתאם להסדר תשלומים מול רמ"י, יתרת עלות הקרקע לתשלום לקראת סוף שנת 2026. לעניין זה יצוין כי, קיים סיכום עקרוני בעל פה מול הגורם המממן (בנק הפועלים) לעניין מימון 75% מיתרת עלות הקרקע לתשלום (שיתרתה כ-11 מיליון ש"ח). לפרטים אודות המימון שהועמד לטובת רכישת הקרקע ראו סעיף 10.2.1 בפרק א' לדוח התקופתי וכן דיווח מיידי של החברה מיום 10 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-068837).

אביב, ובעל לימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים בטכניון. בשנת 2007 הקים מר ענבל את משרד ישראל ענבל ושות'.	
על פי האמור בהערכת השווי, המשרד צבר ניסיון עשיר בליווי פיננסי של פרויקטי נדל"ן רבים וזהו תחום העיסוק העיקרי שלו, החל מבנייני מגורים בני עשרות דירות, ועד לפרויקטים של שכונות הכוללות מאות יחידות דיור. בנוסף, מר ענבל צבר במהלך שנות עבודתו ניסיון בשמאות מקרקעין, בין היתר, בנושאים הבאים - הערכות שווי לבטוחה לכל סוגי הנכסים; הכנת חוות דעת לירידת ערך; הכנת דוחות אפס ודוחות שוטפים; בדיקות כדאיות כלכלית לתמ"א 38; הערכות שווי לצורך דיווח לבורסה עפ"י תקן 17.1 IFRS; עריכת טבלאות איזון וחלוקה; עריכת טבלאות ניקוד לדירות (שווי יחסי); הגשת שומות נגדיות להיטל השבחה עפ"י תיקון 84 לחוק התו"ב; עריכת השגות למנהל מקרקעי ישראל; ביצוע חוות דעת לבתי משפט ועוד.	ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה
מעריך השווי הצהיר כי הינו בלתי תלוי כהגדרת מונח זה ב- IAS2 ובתוספת השלישית לתקנות הדוחות וכי לא קיימת תלות בינו לבין מזמין ההערכה, חברות הקשורות אליו ובעלי הזכויות בנכס. כמו כן, לא קיימות התניות או תלות בין שכר הטרחה של מעריך השווי לבין תוצאות חוות הדעת.	תלות במזמין ההערכה
-	הסכמי שיפוי עם מעריך השווי
גישת ההשוואה ותחשיב בגישת החילוץ.	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו
נלקחו בחשבון נתוני השוואה כדלקמן: (1) נתוני השוואה ממכרזי רשות מקרקעי ישראל שנערכו בישוב חירן-דרור; (2) נתוני השוואה של קרקעות למגורים עפ"י נתוני אתר רשות המיסים בתחום הישוב חירן-דרור ובישובים סמוכים (כ-36 נכסים), אשר מחירם עומד בממוצע על: 100 מ"ר – כ-400 אלפי ש"ח; 165 מ"ר – כ-550 אלפי ש"ח; 200 מ"ר – כ-580 אלפי ש"ח.	הנחות עיקריות בבסיס הערכת השווי

לפרטים נוספים ראו הערכת השווי המלאה המצ"ב כנספח לדיווח מיידי זה.

בכבוד רב,

מותג עירוני בע"מ

נחתם על ידי: מתן סופר, מנכ"ל ודירקטור

ישראל ענבל ושות'

שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ



חוות דעת מומחה

שומת מקרקעין מקיפה

אומדן שווי זכויות במקרקעין

3 מתחמים במסגרת מכרזי רמ"י

מתחם 74028 מכרז 280/2024:

מגרשים 28-45, 76-79

מתחם 74017 מכרז 271/2023:

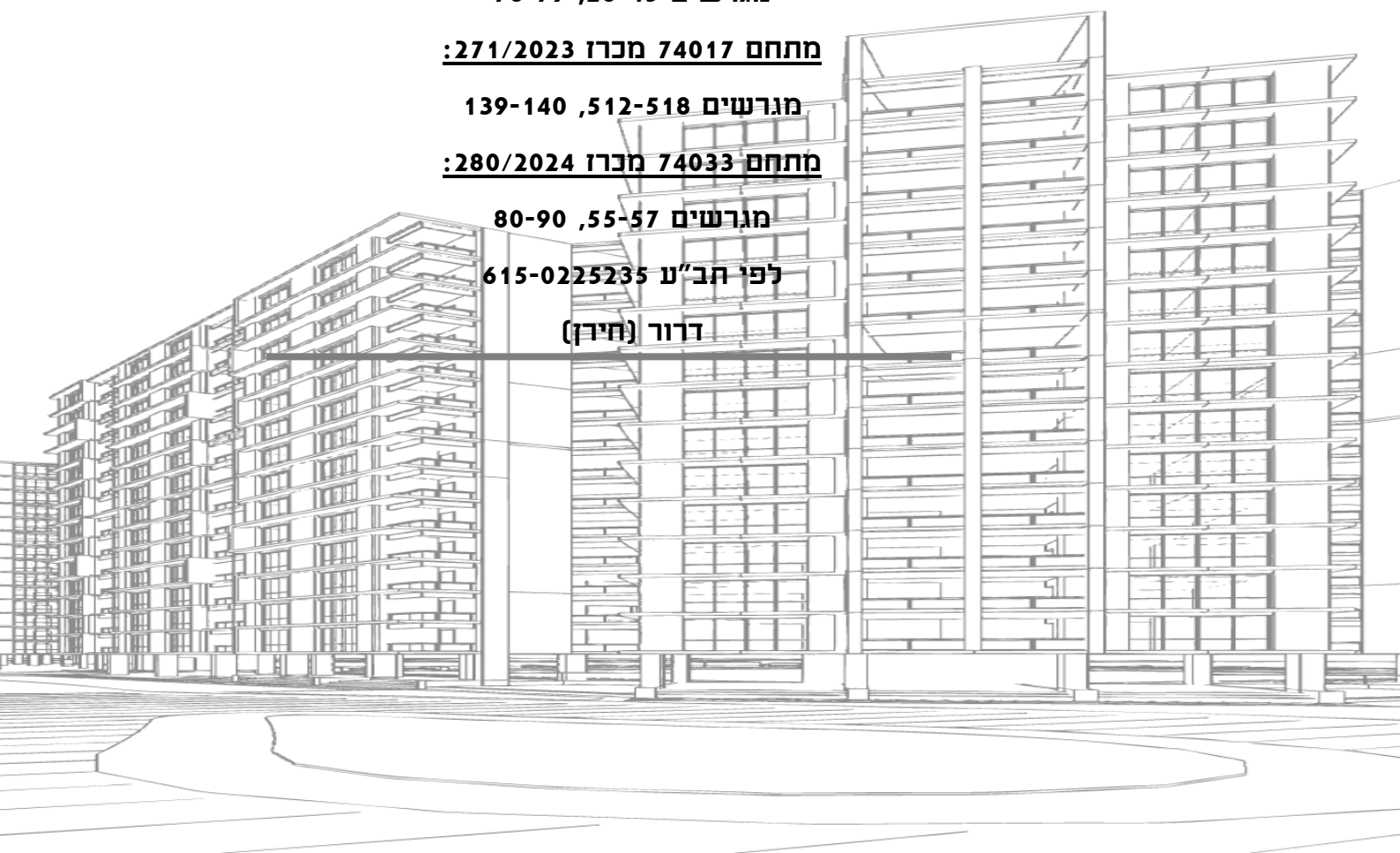
מגרשים 139-140, 512-518

מתחם 74033 מכרז 280/2024:

מגרשים 80-90, 55-57

לפי חב"ע 615-0225235

דרור (חידן)





תוכן עניינים

פרק 1 – המועד הקובע.....	עמוד 6
פרק 2 – ביקור בנכס.....	עמוד 6
פרק 3 – פרטי הנכס.....	עמוד 6
פרק 4 – תיאור הנכס והסביבה.....	עמוד 7
פרק 5 – הפרק התכנוני.....	עמוד 14
פרק 6 – הפרק המשפטי.....	עמוד 21
פרק 7 – עקרונות גורמים ושיקולים.....	עמוד 41
פרק 8 – עקרונות השומה.....	עמוד 43
פרק 9 – נתוני השוואה.....	עמוד 44
פרק 10 – תחשיב השומה.....	עמוד 47
פרק 11 – השומה.....	עמוד 48
פרק 12 – שומות ועסקאות בנכס הסמוכות למועד הקובע.....	עמוד 49
פרק 13 – הצהרות.....	עמוד 50



תאריך: 19.5.2026

מספרנו: 132594

לכבוד

לידי

מותג עירוני ניהול בע"מ

א.ג.נ.

חוות דעת מומחה – שומת מקרקעין מקיפה

אומדן שווי זכויות במקרקעין 3 מתחמים במסגרת מכרזי רמ"י

מתחם 74028 מכרז 280/2024: מגרשים 28-45, 76-79

מתחם 74017 מכרז 271/2023: מגרשים 512-518, 139-140

מתחם 74033 מכרז 280/2024: מגרשים 55-57, 80-90

לפי חב"ע 615-0225235

דרור (חירן)

מטרת חוות הדעת

לבקשת מר עומר סגל – סמנכ"ל כספים בחברת מותג עירוני ניהול בע"מ, ח.פ. 515305977, (להלן: "מזמין חוות הדעת"), אנו מגישים בזאת חוות דעת שמאית מקצועית לאומדן שווי הנכס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון (שווי שוק).

חברת מותג עירוני ניהול בע"מ מחזיקה ב- 50% מהמניות בחברת נופי דרור בע"מ ח.פ. 517101333 וב- 50% בחברת אנפה ים דרור ח.פ. 516994449 אשר מחזיקות במלוא הזכויות במגרשים הנדונים. לאור אינדיקציות לעליית ערך של מגרשים בסביבת הנכס, ביקשה החברה לתמוך פעולות עסקיות ו/או מימוניות עתידיות באמצעות הערכת שווי הקרקע והזכויות.

חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית).

נמסר לנו כי הנכס מוגדר כפרויקט יזמי המהווה מלאי חברה בהתאם לכללי חשבונאות בינלאומיים - תקן בינלאומי IAS2 אשר מדידתו מתבצעת בהתאם לתקן בינלאומי IFRS 13.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור. כמו כן, אנו נותנים את הסכמתנו לצרף, לרבות על דרך ההפניה את הערכת השווי לתשקיף המדף של החברה ולכלל דוח הצעת מדף שיפורסם מכוחו וכן לדיווחים המיידים של החברה. כמו כן, אנו נותנים את הסכמתנו כי חוות הדעת תצורף למסמכי השעבוד של הנכס, כולו או חלקו, ככל והדבר יידרש.

פרטי ההתקשרות

- שם התאגיד מזמין השומה - מותג עירוני ניהול בע"מ, ח.פ. 515305977, ע"י נציגה מר עומר סגל סמנכ"ל הכספים של החברה המחזיקה 50% מהמניות בחברת נופי דרור בע"מ ח.פ. 517101333 וב- 50% בחברת אנפה ים דרור ח.פ. 516994449 אשר מחזיקות במלוא הזכויות במגרשים הנדונים.
- מועד ההתקשרות – ההתקשרות בין חברת מותג עירוני לבין חברת ישראל ענבל ושות' בהתאם להצעת מחיר חתומה מיום 22.2.2026.

עמוד 3 מתוך 50



- **התניות** - אנו מצהירים כי לא קיימות התניות או תלות בין שכר טרחתנו לבין תוצאות חוות הדעת.
- **כתב שיפוי** - לא התקבל מכתב שיפוי ממזמין חוות הדעת.
- **יחסי תלות** - הנני מצהיר על היעדר יחסי תלות ביני לבין מזמין השומה, חברות הקשורות אליו ובעלי הזכויות בנכס. אני בלתי תלוי כהגדרת מונח זה ב- IAS 2 ובתוספת השלישית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
- **המועד הקובע** - מועד חוות הדעת.

פרטי המשרד והמומחה

משרד שמאי מקרקעין – ישראל ענבל ושות' - הוקם בשנת 2007.

המשרד מציע ללקוחותיו קשת רחבה של שירותים שמאיים המקיפים את מכלול האספקטים של שמאות המקרקעין, הכלכלה וההנדסה, הן במרחב העירוני והן בסקטור החקלאי.

המשרד מתמקד בשלושה תחומי ליבה מרכזיים:

✓ דוחות אפס וליווי פיננסי לפרויקטים במגוון תחומים, ביניהם רוויה, תמ"א 38, פינוי בינוי, מסחר, משרדים ועוד.

✓ ליווי יזמים ומשקיעים בהליכי השבחה וניהול של מקרקעין

✓ שרותי שמאות בתחומים מגוונים כגון היטלי השבחה, הערכות שווי, מיסים, IFRS, הכנת טבלאות איזון, ניתוחים כלכליים לפרויקטים ואחרים.

יתרונות המשרד:

- ✓ המשרד מוכר על ידי כל הבנקים, חברות הביטוח והקרנות, וכך מאפשר ללקוח לבחור בחופשיות את הגוף הפיננסי המלווה את הפרויקט, בהתאם לצרכיו.
- ✓ המשרד צבר ניסיון עשיר בליווי פיננסי של פרויקטי נדל"ן רבים וזהו תחום העיסוק העיקרי שלו, החל מבנייני מגורים בני עשרות דירות, ועד לפרויקטים של שכונות הכוללות מאות יחידות דיור. בזכות אלו למשרד לקוחות רבים מרוצים וחוזרים
- ✓ משרד בוטיק הכולל צוות עובדים מיומן ומנוסה של שמאים מוסמכים וכלכלנים. לצד זה, המשרד שומר על יחס אישי ומעורבות אישית של ישראל ענבל, מנכ"ל המשרד והשותפים.
- ✓ מקצוענות - חוות הדעת של המשרד ערוכות בהתאם לתקנים המחייבים והמנחים, כאשר כל שלבי העבודה עוברים תהליכי בקרה כפולים וקפדניים. חוות הדעת והייעוץ שמספק משרד ישראל ענבל ושות' מכוונים להשגת תוצאות מהימנות ואיכותיות המבוססות על משאבי ידע וניסיון שנצברו לאורך השנים במשרד.
- ✓ השירותים המקצועיים ניתנים לגורמים מוסדיים, עסקיים ופרטיים שונים, במסגרת ייעוץ כללי,
- ✓ וחוות דעת מקצועיות.



שם המומחה: ישראל ענבל

כתובת משרד: מגדל ב.ס.ר 3 קומה 10, מתחם B.B.C, רח' מצדה 5 בני ברק.

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 762 משנת 1999. שותף מנהל ויועץ כלכלי.

ואלה פרטי השכלתי:

- 2013- לימודי תעודה בהתחדשות עירונית ותמ"א 38, בית ספר למנהל עסקים, האוניברסיטה העברית בירושלים.
- 1999- שמאי מקרקעין מוסמך, רישיון מס' 762.
- 1997- לימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים, טכניון ת"א.
- 1995- לימודי תעודה יזמות במקרקעין, טכניון ת"א.
- 1978- לימודים באוניברסיטת ת"א: פיזיקה, מנהל עסקים.

ואלה ניסיוני המקצועי:

- 2007- הקמת משרד ישראל ענבל ושות'.
- 2003- שמאי מקרקעין עצמאי.
- 2000- מנהל שווק אשראי ותמיכה בסניפים בחטיבה העסקית בבנק אוצה"ח.
- 1996- אחראי על נושא המשכנתאות בבנק אוצה"ח.
- 1993- אחראי על נושא הגביה בבנק אוצה"ח.
- 1990- סגן מנהל הסניף הראשי של בנק אוצה"ח בחיפה.
- 1984- מנהל המחלקה הכלכלית בתשלובת תבורי.
- 1980 גזבר מושב.

במהלך שנות עבודתי צברתי ניסיון בשמאות מקרקעין, בין היתר, בנושאים הבאים - הערכות שווי לבטוחה לכל סוגי הנכסים; הכנת חוות דעת לירידת ערך; הכנת דוחות אפס (סקרים ראשוניים לצורך ליווי פרויקטים) ודוחות שוטפים; בדיקות כדאיות כלכלית לתמ"א 38; הערכות שווי לצורך דיווח לבורסה עפ"י תקן 17.1 (IFRS); עריכת טבלאות איזון וחלוקה; עריכת טבלאות ניקוד לדירות (שווי יחסי); הגשת שומות נגדיות להיטל השבחה עפ"י תיקון 84 לחוק הת"ב; עריכת השגות למנהל מקרקעי ישראל; ביצוע חוות דעת לבתי משפט ועוד.



1. המועד הקובע

המועד הקובע לחוות דעת זו הינו מועד חוות הדעת.

2. ביקור בנכס

הביקור במקום נערך ביום 28.4.2026 ע"י שמעון ברנס שמאי מקרקעין, בהנחיית הח"מ.

3. פרטי הנכס

מתחם	74028	74033	74017
גוש	100968		
חלקה	2-8,15-19,33-36	37-47, 28-30	154-160, 10-11
מגרש	28-34, 41-45, 76-79	55-57, 80-90	512-518, 139-140
שטח מגרש	מגרש 28 בגודל 1,132 מ"ר. מגרש 29 בגודל 992 מ"ר. מגרש 30 בגודל 949 מ"ר. מגרש 31 בגודל 949 מ"ר. מגרש 32 בגודל 949 מ"ר. מגרש 33 בגודל 949 מ"ר. מגרש 34 בגודל 949 מ"ר. מגרש 41 בגודל 949 מ"ר. מגרש 42 בגודל 940 מ"ר. מגרש 43 בגודל 940 מ"ר. מגרש 44 בגודל 943 מ"ר. מגרש 45 בגודל 949 מ"ר. מגרש 76 בגודל 1,140 מ"ר. מגרש 77 בגודל 864 מ"ר. מגרש 78 בגודל 864 מ"ר. מגרש 79 בגודל 1,149 מ"ר.	מגרש 55 בגודל 1,145 מ"ר. מגרש 56 בגודל 1,119 מ"ר. מגרש 57 בגודל 1,166 מ"ר. מגרש 80 בגודל 1,319 מ"ר. מגרש 81 בגודל 1,065 מ"ר. מגרש 82 בגודל 1,091 מ"ר. מגרש 83 בגודל 1,123 מ"ר. מגרש 84 בגודל 1,169 מ"ר. מגרש 85 בגודל 1,002 מ"ר. מגרש 86 בגודל 1,358 מ"ר. מגרש 87 בגודל 1,047 מ"ר. מגרש 88 בגודל 1,091 מ"ר. מגרש 89 בגודל 1,032 מ"ר. מגרש 90 בגודל 903 מ"ר.	מגרש 512 בגודל 923 מ"ר. מגרש 513 בגודל 860 מ"ר. מגרש 514 בגודל 829 מ"ר. מגרש 515 בגודל 805 מ"ר. מגרש 516 בגודל 807 מ"ר. מגרש 517 בגודל 805 מ"ר. מגרש 518 בגודל 792 מ"ר. מגרש 139 בגודל 964 מ"ר. מגרש 140 בגודל 946 מ"ר.
סה"כ שטח מתחם	15,607 מ"ר	15,630 מ"ר	7,731 מ"ר
לפי תכנית	תב"ע 615-0225235		
זכויות	חכירה מהוונת / זכות חוזית		
מיקום	ישוב חירן (דרור)		



4. תיאור הנכס והסביבה

4.1 תיאור הסביבה

המגרשים נשוא חוות הדעת מתחמים מס' 74028, 74017, 74033 הממוקמים בתוך תחומי יישוב המצוי בהקמה דרור (חירף).

היישוב הינו בהליכי הקמה, ממוקם בחבל יתיר בדרום הרי יהודה, ממוקם ממזרח ובסמוך ליישוב מיתר.

ממוקם בסמיכות לכביש מס' 60 ממנו גישה נוחה לכביש 6 (מחלף שוקת דרום).

בשנת 1999 התקבלה החלטת ממשלה על הקמת היישוב, מאז בהליכים שונים החל קידום תכנוני להקמתו של היישוב תוך עיכובים.

בנובמבר 2022 החלו בבניית תשתיות היישוב.

משנת 2022 רמ"י החלה בשיווק מגרשים בתחומי היישוב, עד כה שווקו מגרשים להקמת מעל אלפיים יח"ד, להלן ריכוז שיווקי מגרשים:



הגרעין המייסד מונה כ- 150 משפחות, אשר מתגוררים במבנים זמניים.

עבור הגרעין המייסד פועלים כיום מעון ושני גנים, מכינה קד"צ.

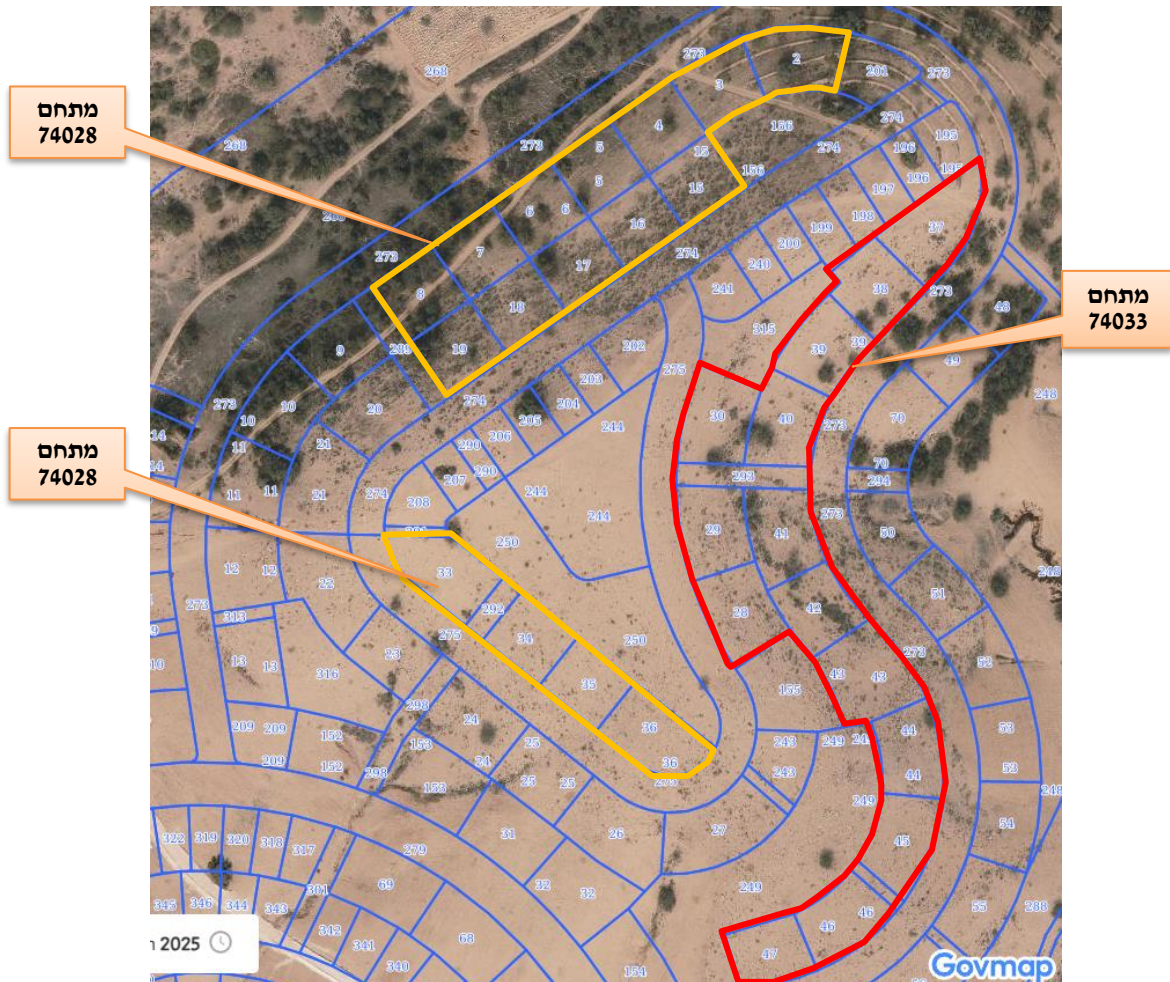
היישוב צפוי לאכלס כ- 2,400 בתי אב.



מפת הסיבה מתוך אתר המפות הממשלתי וסימון מיקום המגרשים (אזור מיקום הנכס מסומן בציגול להמחשה בלבד):



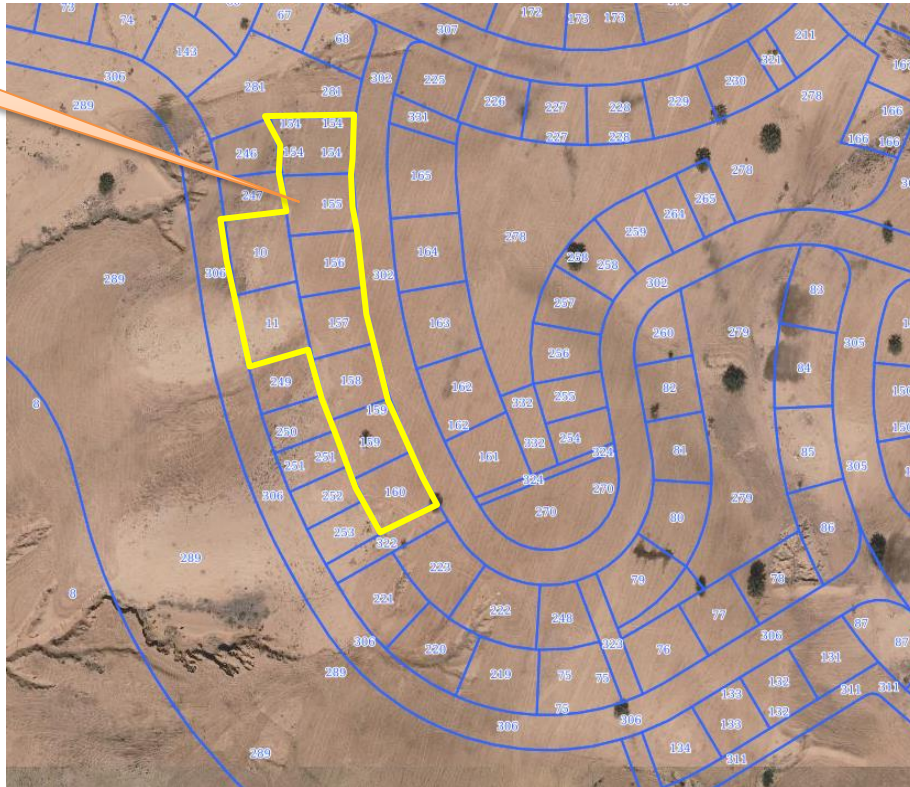
תצ"א מתוך אתר המפות הממשלתי וסימון החלקות



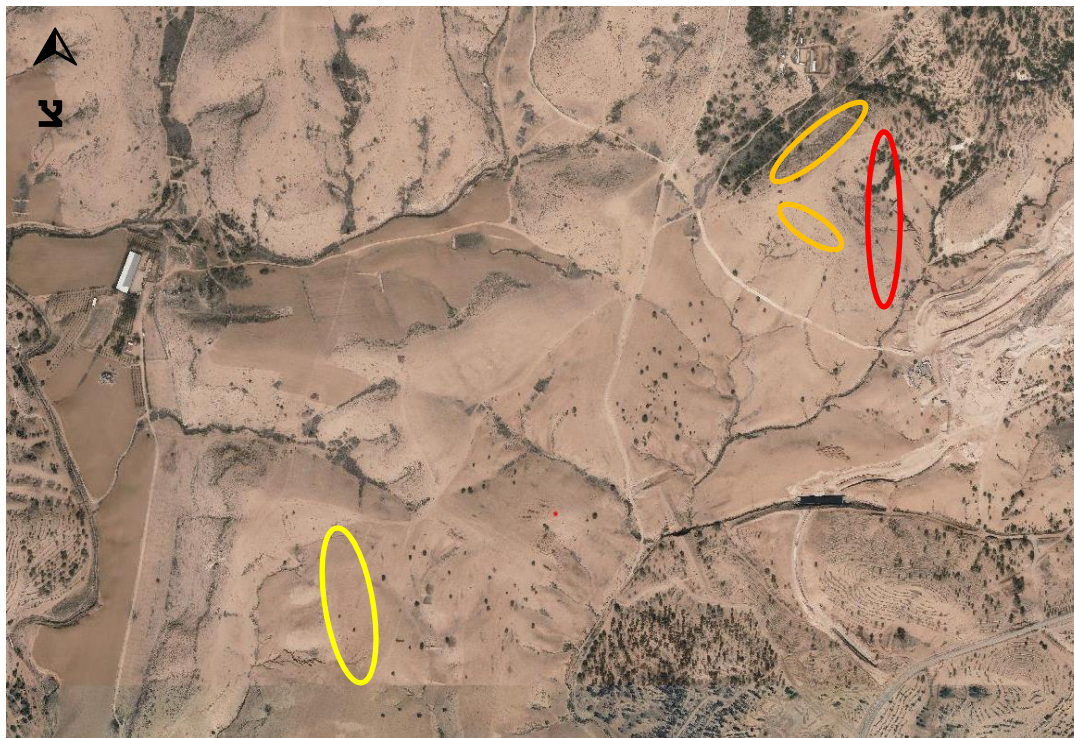
עמוד 8 מתוך 50



מתחם
74017



תצ"א מתוך אתר המפות הממשלתי (עם סימון המגרשים נשוא חוות הדעת להמחשה בלבד):



מסומן בכתום – מתחם 74028

מסומן באדום מתחם 74033

מסומן בצהוב מתחם 74017

עמוד 9 מתוך 50

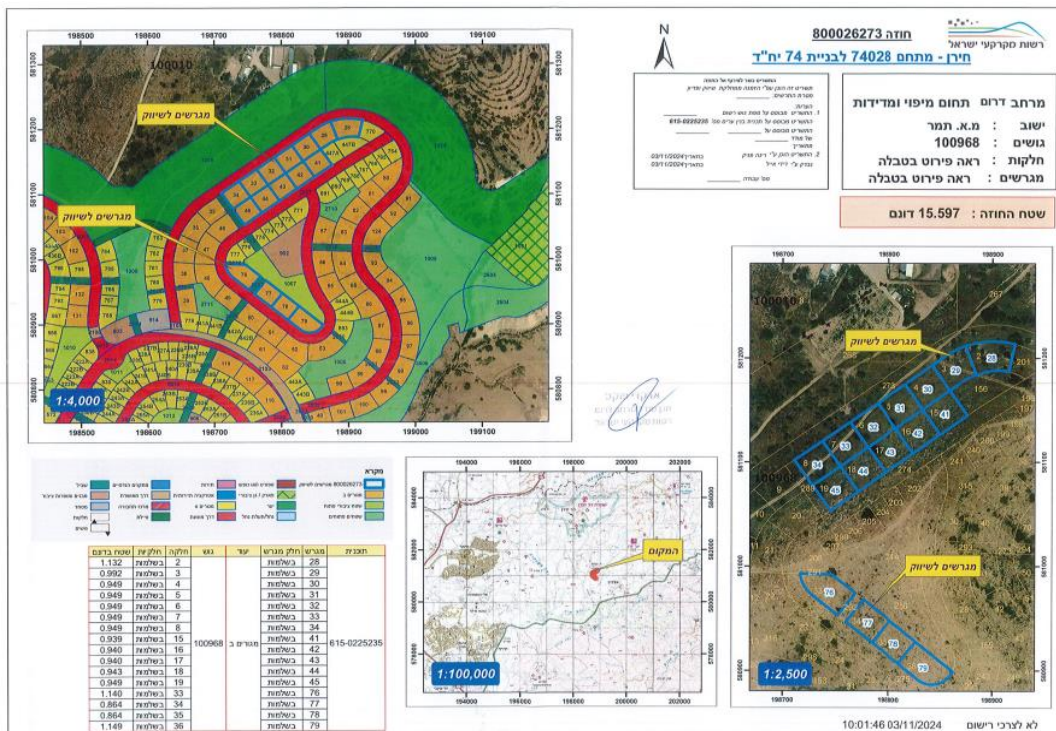


4.2 תיאור המתחמים

מתחם 74028

מגרשים 34-28, 45-41, 79-76 בשטח קרקע של כ- 15,607 מ"ר¹ המתחם ממוקם במרכז הישוב. מרבית המגרשים בעלי צורה סימטרית. בעת הביקור בנכס הקרקע ריקה ופנויה ממבנים. פני הקרקע בעלי טופוגרפיה משתנה.

מתחם 74028:



גבולות המתחם מגרשים 34-28, 45-41:

- דרום מזרח - גובל בדרך מוצעת.
- דרום מערב - גובל בשביל מוצע.
- צפון מערב - גובל בדרך מוצעת.
- צפון מזרח - גובל בדרך מוצעת.

גבולות המתחם מגרשים 76-79

- דרום מזרח - גובל בדרך מוצעת.
- דרום מערב - גובל בדרך מוצעת.
- צפון מערב - גובל בשביל מוצע.
- צפון מזרח - גובל בשצ"פ מוצע.

¹ עפ"י מפת שטחים להיתר בניה.



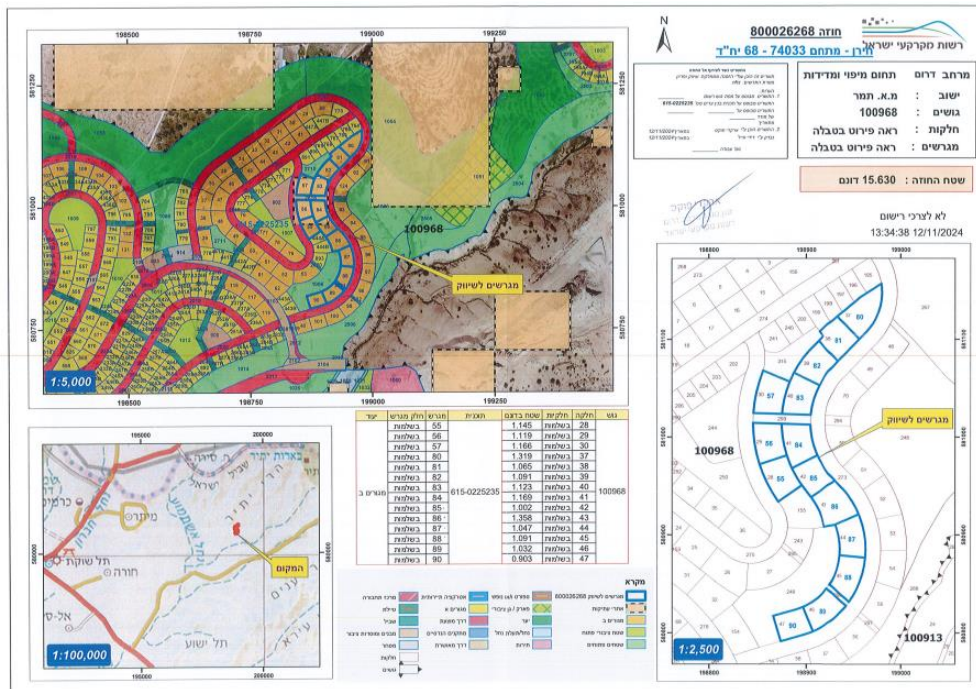
מתחם 74033

מגרשים 55-57, 80-90, בשטח קרקע של כ- 15,630 מ"ר² המתחם ממוקם במרכז הישוב. מרבית המגרשים בעלי צורה סימטרית.

בעת הביקור בנכס הקרקע ריקה ופנויה ממבנים.

פני הקרקע בעלי טופוגרפיה משתנה

מתחם 74033:



גבולות המתחם:

- דרום - גובל בדרך מוצעת ובמגרשי מגורים.
- צפון - גובל בשצ"פ ובמגרשי מגורים.
- מזרח - גובל בדרך מוצעת.
- מערב - גובל בדרך מוצעת, במגרשי מגורים ושצ"פ.

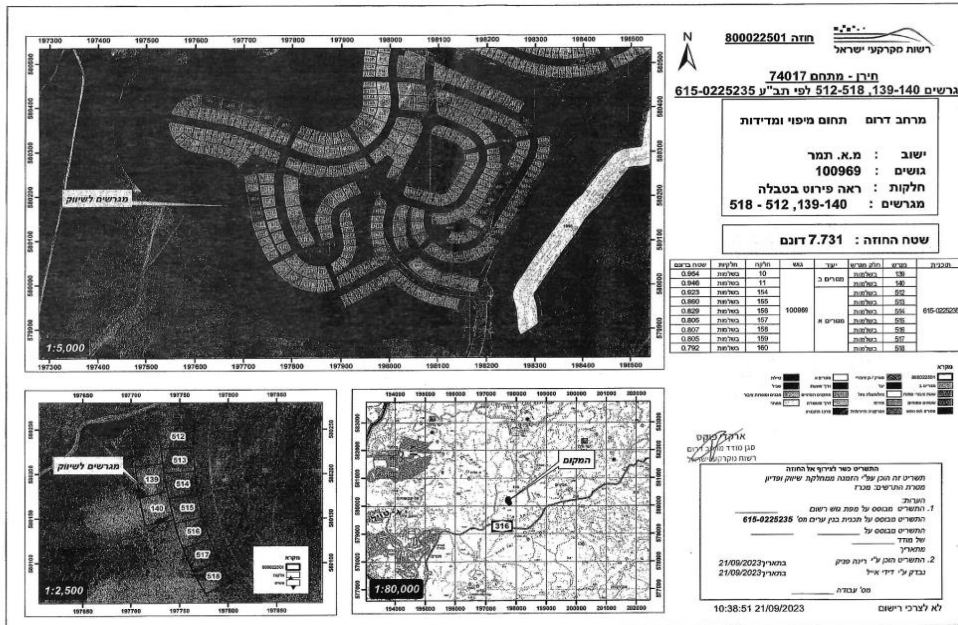
² עפ"י מפת שטחים להיתר בניה.



מתחם 74017

מגרשים 139-140, 512-518, בשטח קרקע של כ- 7,731 מ"ר³. המתחם ממוקם בחלקו המערבי של הישוב. מרבית המגרשים בעלי צורה סימטרית.

מתחם 74017:



לג' ים זמורה בע"מ
מ"מ: 513794980
ח"מ: 086161515

גבולות המתחם:

- דרום - גובל בשביל מוצע.
- צפון - גובל במגרשי מגורים ושצ"פ.
- מזרח - גובל דרך מוצעת.
- מערב - גובל בדרך מוצעת ובמגרשי מגורים.

³ עפ"י מפת שטחים להיתר בניה.



תמונות הנכס להמחשה בלבד:



הערת הח"מ – בחלק הנדון של הישוב המתוכנן טרם החל הפיתוח, אין גישה ברכב לכל המגרשים. בנוסף, המקרקעין אינם מגודרים וקיים קושי בזיהוי מוחלט של המגרש וקביעת גבולותיו.

עמוד 13 מתוך 50



5. הפרק התכנוני

5.1 תכניות בניו עיר

על הנכס נשוא חוות הדעת חלה תכנית בניין עיר מס' 615-0225235 חירן – שכונות צפוניות, חתום מיום 17.12.2024, ממנה עולים עיקרי הפרטים הבאים:

מטרת התכנית:

הקמת שכונת מגורים חדשה שתואמת שלבים ב', ג' ו-ד' בישוב חירן עפ"י תוכנית המתאר בתוקף מס' 170/02/15 הכוללים מבני מגורים, מלון, קאנטרי קלאב, מסחר, מבני ציבור, שטחים פתוחים ויעודים נוספים כנדרש למתן איכות חיים גבוהה לתושבי הישוב.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. פירוט יעודים ושימושים באזורי המגורים שנקבעו בתוכנית המתאר מס' 107/02/15.
 2. הוספת ייעוד למתקן אכסון תיירותי והעתקת הגן המרכזי בינו לבין מרכז הספורט והנופש.
 3. פריסה מחדש של מרכזים מסחריים וקהילתיים ברמה השכונתית לכל שלב.
 4. התווית דרכים חדשות וסידורי חניה בתחומי המגרשים.
 5. קביעת שימושים המותרים בייעודי הקרקע השונים.
 6. קביעת זכויות ומגבלות בניה.
 7. קביעת הוראות לפיתוח השטחים הפתוחים.
 8. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
 9. קביעת שלביות בנייה ופיתוח בהתאם לתוכנית המתאר.
- קטע מתוך סעיף מס' 5 לתקנון התכנית – זכויות בניה:

יעוד	תאי שטח (מ"ר)	נודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידו-ימני	צידו-שמאלי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים א'	508 - 501 606 - 510 636 - 614 646 - 638	690	70	350	420	60.1	32	4	5.8	9.5	2	0	3	3	
מגורים ב'	36,26 - 24 81,38 - 87,82 106	850	625	820	1445	170	70	6	7.06	13.5	4	0	3	3	
מגורים ב'	35 - 27 61,39 76,62 83,80 88,86 102,90 107,105 111,109 131,114 135,132 141	850	350	(7) 600	950	112	70	4	4.7	10.5	3	0	3	3	
מגורים ב'	- 5,2 - 1 - 40,22 - 55,53 - 91,57 - 116,101 - 124,118 130	850	225	(8) 540	1475	173	70	6	7.06	7.5	2	2	3	3	

עמוד 14 מתוך 50



קדמי	קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
	אחורי	קדמי		
5	4		102, 90 - 88, 86 - 83, 80 - 76, 62 - 61, 39, 35 - 27	מגורים ב'
5	3		141 - 135, 132 - 131, 114 - 111, 109 - 107, 105 - 118 - 116, 101 - 91, 57 - 55, 53 - 40, 22 - 5, 2 - 1, 130 - 124	מגורים ב'

הערה ברמת הטבלה:

סיכום זכויות למגורים:

מגורים א':

148 מגרשים חד משפחתיים - 148 יח"ד סה"כ, 37,000 מ"ר עיקרי, 21,460 מ"ר שירות, 58,460 מ"ר מבונה.

261 מגרשים דו משפחתיים - 522 יח"ד סה"כ, 91,350 מ"ר עיקרי, 73,080 מ"ר שירות, 164,430 מ"ר מבונה.

137 מגרשים של מבנים ל-4 יח"ד קטנות - 548 יח"ד סה"כ, 47,950 מ"ר עיקרי, 9,590 מ"ר שירות, 57,540 מ"ר מבונה.

מגורים ב':

44 מגרשים של מדורגים עולים עם 4 יח"ד - 176 יח"ד סה"כ.

10 מגרשים של מדורגים עולים עם 6 יח"ד - 60 יח"ד סה"כ.

58 מגרשים של מדורגים יורדים עם 6 יח"ד - 348 יח"ד סה"כ.

סה"כ למדורגים - 91,800 מ"ר עיקרי, 49,505 מ"ר שירות, 141,305 מ"ר מבונה ו-584 יח"ד.

סה"כ למגורים: 1,802 יח"ד, 268,100 מ"ר עיקרי, 153,635 מ"ר שירות, 421,735 מ"ר מבונה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) במגרש יורד תותר העברת זכויות בניה עיקריות ושירות ממעל מפלס הכניסה הקובעת למתחת מפלס הכניסה הקובעת, אך לא ההיפך.

(2) במגרש יורד גובה המבנה לא יעלה על 7 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.

(3) 1. ועליית גג בנוסף 2. במגרש יורד תותר קומה אחת + עליית גג בלבד.

(4) במגרש יותר תותר הקמת 2 קומות מתחת מפלס הכניסה הקובעת.

(5) 1. ועליית גג בנוסף 2. במגרש יורד תותר קומה אחת + עליית גג בלבד.

(6) + עליית גג.

(7) 130 מ"ר ברוטו ליח"ד + 40 מ"ר ללובי או שטח משותף.

(8) תותר העברת זכויות בניה עיקריות ושירות ממעל מפלס הכניסה הקובעת למתחת מפלס הכניסה הקובעת אך לא ההיפך.

(9) כמופיע בתשריט.

הערת הח"מ:

סעיף קטן (7) - מתייחס למגרשים הבאים בחוות הדעת: 88-90, 83-86, 80, 139-140, 76-79, 28-34.

סעיף קטן (8) - מתייחס למגרשים הבאים בחוות הדעת: 55-57, 41-45.



5.2. להלן הבהרה לעניין סעיף קטן 7 בטבלת השטחים המופיע בתקנון התוכנית

להלן תמצית מכתב מפרימוביץ בס אדריכלים, אדריכלות וניהול בע"מ, ח.פ. 51524230, חתום מיום 26.3.2026:

הרינו להבהיר את עמדתנו המקצועית והתכנונית בנוגע לאופן חישוב זכויות הבנייה במגרשים ביישוב דרור (חירן) המתוכננים במשרדנו, בטיפוסי הבינוי הרלוונטיים, ביחס ליישום הערה 7 בטבלה 5 לתב"ע 615-0225235.

1. הערה 7 קובעת כי יינתנו 130 מ"ר ברוטו ליח"ד + 40 מ"ר ללובי או שטח משותף. מבחינה תכנונית, שטח משותף לדיירים נכנס תחת הגדרת מבואות ומהווה שטח שירות מובהק, ולא שטח עיקרי.

2. במקרה דנן, הפרשנות התכנונית הסבירה היא שהשטח המשותף ייחשב כ"שטח משותף דירתי". על מנת לאפשר את מיצוי זכויות הבנייה שניתנו בתב"ע (600 מ"ר למגרש המכיל 4 בתים), הלבואים תוכננו כחלק מהדירות.

3. בפגישה עם חברת ערים מנהלת פיתוח וביצוע השכונה מטעם משרד השיכון נמסר ע"י אדריכל חברת ערים מר אוהד בן דיין כי **במסגרת תכנית מתקנת שמקדמת החברה, הערה זו תבוטל.**

4. לאור האמור לעיל, תחשיב השטחים לכל בית מגורים הינו:

- 150 מ"ר שטח בנייה עיקרי (600 מ"ר חלקי 4 יחידות).
- 12 מ"ר ממ"ד (שטח שירות).
- 6 מ"ר תוספת ממ"ד (לפי תיקון 163 לחו"ק התו"ב).
- סה"כ: 168 מ"ר פלדלת לכל בית.

הערת הח"מ – להבנתנו הסעיף הנדון הינו טעות והוא יבוטל במסגרת הכנת תוכנית מתקנת.

5.3. תיאור הפרויקט הנדון

נציין כי מגרשי נשוא חוות הדעת בעלי מאפיינים מגוונים ובכללם כוללים מגרשים לבניה צמודת קרקע, לבניה רוויה נמוכה (דירות גן/גג) ובגדלי יח"ד משתנות.

להלן עיקרי הטיפוסים:

מגרשים 28-34, 77-79, 139-140, 80, 83-86, 88-90: יעוד מגורים ב'.
מגרשים בגודל של כדונם.
כולל 4 יח"ד בתחום המגרש.
בשטח יח"ד ממוצע של כ- 130 מ"ר ברוטו בהתאם לתב"ע.

מגרשים 41-45, 55-57: יעוד מגורים ב'.

עמוד 16 מתוך 50

ישראל ענבל ושות'

שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ



מגרשים בגודל של כדונם.
כולל 6 יח"ד בתחום המגרש.
בשטח יח"ד ממוצע של כ- 168 מ"ר
פלדלת.

יעוד מגורים א'.

מגרשים 512-518 :

מגרשים בגודל של כ-800 מ"ר.
כולל 4 יח"ד בתחום המגרש.
בשטח יח"ד ממוצע של כ- 100 מ"ר
פלדלת.

יעוד מגורים ב'.

מגרשים 82-81, 87 :

מגרשים בגודל של כ-1,060 מ"ר.
כולל 4 יח"ד בתחום המגרש.
בשטח יח"ד ממוצע של כ- 200 מ"ר.

עמוד 17 מתוך 50

מייל: info@shamaoot.com טל: 03-6566522 פקס: 03-6566599 www.shamaoot.com

משרד ראשי: מגדל ב.ס.ר 3 קומה 10, מתחם B.B.C, רח' מצדה 9 בני ברק



סיכום טבלת המגרשים נשוא חוות הדעת: 5.4

תת קרקעי		עילי		תאור					
שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	מס' יח"ד	ייעוד	תכנית	שטח מגרש	מס' מגרש	מתחם
		350	600	4	מגורים ב'	615-0225235	1,132	28	740/28
		350	600	4	מגורים ב'	615-0225235	992	29	
		350	600	4	מגורים ב'	615-0225235	949	30	
		350	600	4	מגורים ב'	615-0225235	949	31	
		350	600	4	מגורים ב'	615-0225235	949	32	
		350	600	4	מגורים ב'	615-0225235	949	33	
		350	600	4	מגורים ב'	615-0225235	949	34	
260	540	225	450	6	מגורים ב'	615-0225235	949	41	
260	540	225	450	6	מגורים ב'	615-0225235	940	42	
260	540	225	450	6	מגורים ב'	615-0225235	940	43	
260	540	225	450	6	מגורים ב'	615-0225235	943	44	
260	540	225	450	6	מגורים ב'	615-0225235	949	45	
		350	600	4	מגורים ב'	615-0225235	1,140	76	
		350	600	4	מגורים ב'	615-0225235	864	77	
		350	600	4	מגורים ב'	615-0225235	864	78	
		350	600	4	מגורים ב'	615-0225235	1,149	79	
		70	350	4	מגורים א'	615-0225235	923	512	740/17
		70	350	4	מגורים א'	615-0225235	860	513	
		70	350	4	מגורים א'	615-0225235	829	514	
		70	350	4	מגורים א'	615-0225235	805	515	
		70	350	4	מגורים א'	615-0225235	807	516	
		70	350	4	מגורים א'	615-0225235	805	517	
		70	350	4	מגורים א'	615-0225235	792	518	
		350	600	4	מגורים ב'	615-0225235	964	139	
		350	600	4	מגורים ב'	615-0225235	946	140	
260	540	225	450	6	מגורים ב'	615-0225235	1,145	55	740/33
260	540	225	450	6	מגורים ב'	615-0225235	1,119	56	
260	540	225	450	6	מגורים ב'	615-0225235	1,166	57	
		350	600	4	מגורים ב'	615-0225235	1,319	80	
		625	820	6	מגורים ב'	615-0225235	1,065	81	
		625	820	6	מגורים ב'	615-0225235	1,091	82	
		350	600	4	מגורים ב'	615-0225235	1,123	83	
		350	600	4	מגורים ב'	615-0225235	1,169	84	
		350	600	4	מגורים ב'	615-0225235	1,002	85	
		350	600	4	מגורים ב'	615-0225235	1,358	86	
		625	820	6	מגורים ב'	615-0225235	1,047	87	
		350	600	4	מגורים ב'	615-0225235	1,091	88	
		350	600	4	מגורים ב'	615-0225235	1,032	89	
		350	600	4	מגורים ב'	615-0225235	903	90	

עמוד 18 מתוך 50



5.5. תמונות והדמיות של התכנון המוצע



מתחם 74028



מתחם 74017



עמוד 19 מתוך 50



מתחם 74033



הבינוי המוצע:



רישוי 5.6

מעיון בתיק הבניין באתר ההנדסי של הועדה המקומית לא אותרו מסמכים רלוונטיים.



6. הפרק המשפטי

להלן סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על המקרקעין נשוא חוות הדעת, אשר אינה מהווה תחליף לעיון מקיף במסמכים המשפטיים:

6.1 אישור זכיה במכרז רמ"י

הוצג בפנינו אישור זכיה במכרז מספר בש/280/2024 לחכירת מתחם מס' 74028 לבניית 74 יח"ד לבניה רוויה בחירן, חירן (זמני), מיום 29/12/2024:



29/12/2024
0000800026273

תאריך:
מס' תיק:

לכבוד
אנפה חדשנות ואיכות בגדל"ן בע"מ, מותג עירוני ניהול בע"מ, גל-ים ימות בע"מ
סחרוב דוד 3
ראשון לציון
035753444
0548011444
dor@anafa-group.co.il

שלום רב,

הנדון: אישור זכיה במכרז מספר בש/280/2024 לחכירת מתחם מס' 74028 לבניית 74 יח"ד לבנייה רוויה בחירן, חירן (זמני)

הננו להודיעכם כי ועדת המכרזים בישיבתה מיום 29/12/2024 (להלן: "מועד אישור ועדת המכרזים") דנה בהצעתכם שהוגשה למכרז הנ"ל - והחליטה להכריז עליה כהצעה זוכה. המשך הטיפול בהקצאה יתבצע במרחב עסקי דרום (כתובת: רח' התקווה 4, קריית הממשלה, טלפון 073-3428228/8246/8252).

כלל המסמכים לצורך המשך הליכי ההקצה לרבות הודעת אישור העסקה, יועלו לאזור האישי. באחריותכם להתעדכן באזור האישי ולעמוד בכל תנאי המכרז.

על מנת להמשיך את הטיפול בהקצאת הקרקע, הרשות תממש את ערבות המכרז על חשבון הקרקע, ועליכם למלא אחר ההתחייבויות שנקבעו בחוברת המכרז (על נספחיה), תוך 90 יום ממועד אישור ועדת המכרזים, **קרי עד לתאריך 30/03/2025** ובכלל זה ההתחייבויות הבאות:

- לשלם סך של 30% מהתמורה עבור הקרקע (סכום ההצעה בתוספת מע"מ).
- לשלם את סה"כ הוצאות הפיתוח למשרד הבינוי, קרית הממשלה מורח ירושלים.
- להסדיר את כל ההתחייבויות (לרבות הפקדת ערבות בנקאית) מול ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ.
- לחתום על הסכם פריסת תשלומים ולמסור אותו לרשות מקרקעי ישראל.

את יתר ההתחייבויות כפי שיפורטו להלן ויתרת התמורה עבור הקרקע, כפי שהוצע במכרז, בתוספת מע"מ, עליכם לשלם לא יאוחר מאחד המועדים שלהלן, **המוקדם מביניהם**:

1. 24 חודשים מיום אישור ועדת המכרזים, קרי ביום 29/12/2026.
 2. מועד מסירת הקרקע ככל שנקבע מועד מסירה בתנאי המכרז.
 3. חתימת הרשות על בקשה להיתר בניה בלתי מותנית (וכתנאי לכך).
- (להלן: "המועד האחרון לתשלום")

בסמוך לאחר תשלום יתרת התמורה בפועל כאמור לעיל, על הזוכה להסדיר את כל יתר ההתחייבויות ובכללן:

- לחתום על הסכם חכירה ולמסור אותו לרשות מקרקעי ישראל.

זוהר, כי אין באמור לעיל כדי לחייב את הזוכה לפרוס את התשלומים והזוכה יהיה רשאי להקדים את התשלומים עבור יתרת התמורה עבור הקרקע לעמוד ביתר ההתחייבויות ולחתום על הסכם חכירה כאמור בחוברת המכרז.

תנאי התשלום עבור הקרקע וסה"כ הוצאות הפיתוח לרבות שערך התשלום מפורטים בחוברת המכרז.

אם המועד האחרון להסדרת התשלום /או לקיום ההתחייבויות חל בימים בהם אין פעילות בנקאית במשק, ידחה היום האחרון עד ליום בו מתחדשת הפעילות הבנקאית. ימים בהם מתקיימת פעילות בנקאית חלקית, ייחשבו לענין זה כימים בהם יש פעילות בנקאית במשק.

תשומת ליבכם, כי **התנאים שלעיל הינם תנאים יסודיים למימוש הזכיה במכרז**, ובמקרה של איחור כלשהוא במועדים האמורים, תהא רשאית הרשות, לבטל את הזכיה ולחלט את ערבות ההצעה, והכל בהתאם לתנאי המכרז.

בנוסף, עליכם לשלם אגרות והיטלים לרשות המקומית ותאגיד המים עפ"י חוקי העיר הנהוגים, זאת כמפורט במסמכי המכרז.

באחריות הזוכה, לברר את ימי קבלת הקהל ושעות הפעילות ברשות מקרקעי ישראל ובחברה המפתחת/המנהלת/רשות מקומית/משרד הבינוי. במקרה בו המועד האחרון להסדרת התשלום /או ההתחייבויות הינו ביום בו אין קבלת קהל, באחריות הזוכה להסדיר את התשלום /או לקיים את ההתחייבויות לפני מועד זה.



הוצג בפנינו אישור זכיה במכרז מספר בש/280/2024 לחכירת מתחם מס' 74033 לבניית 68 יח"ד לבניה רוויה בחירן, חירן (זמני), מיום 29/12/2024



29/12/2024
0000800026268

תאריך:
מס' תיק:

לכבוד
אנפה חדשנות ואיכות בנדל"ן בע"מ, מותג עירוני ניהול בע"מ, גל-ים יזמות בע"מ
סחרוב דוד 3
ראשון לציון
035753444
0548011444
dor@anafaf-group.co.il

שלום רב,

הנדון: אישור זכיה במכרז מספר בש/280/2024 לחכירת מתחם מס' 74033 לבניית 68 יח"ד לבנייה רוויה בחירן, חירן (זמני)

הננו להודיעכם כי ועדת המכרזים בישיבתה מיום 29/12/2024 (להלן: "מועד אישור ועדת המכרזים") דנה בהצעתכם שהוגשה למכרז הנ"ל - והחליטה להכריז עליה כהצעה זוכה. המשך הטיפול בהקצאה יתבצע במרחב עסקי דרום (כתובת: רח' התקווה 4, קריית הממשלה, טלפון 073-3428228/8246/8252). כלל המסמכים לצורך המשך הליכי ההקצה לרבות הודעת אישור העסקה, יועלו לאזור האישי באחריותכם להתעדכן באזור האישי ולעמוד בכל תנאי המכרז.

על מנת להמשיך את הטיפול בהקצאת הקרקע, הרשות תממש את ערבות המכרז על חשבון הקרקע, ועליכם למלא אחר ההתחייבויות שנקבעו בחוברת המכרז (על נספחיה), תוך 90 יום ממועד אישור ועדת המכרזים, **קרי עד לתאריך 30/03/2025** ובכלל זה ההתחייבויות הבאות:

- לשלם סך של 30% מהתמורה עבור הקרקע (סכום ההצעה בתוספת מע"מ).
- לשלם את סה"כ הוצאות הפיתוח למשרד הבינוי, קרית הממשלה מזרח ירושלים.
- להסדיר את כל ההתחייבויות (לרבות הפקדת ערבות בנקאית) מול ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ.
- לחתום על הסכם פריסת תשלומים ולמסור אותו לרשות מקרקעי ישראל.

את יתר ההתחייבויות כפי שיפורטו להלן ויתרת התמורה עבור הקרקע, כפי שהוצע במכרז, בתוספת מע"מ, עליכם לשלם לא יאוחר מאחד המועדים שלהלן, **המוקדם מביניהם**:
1. 24 חודשים מיום אישור ועדת המכרזים, קרי ביום 29/12/2026.
2. מועד מסירת הקרקע ככל שנקבע מועד מסירה בתנאי המכרז.
3. חתימת הרשות על בקשה להיתר בניה בלתי מותנית (וכתנאי לכך) (להלן: "המועד האחרון לתשלום")

בסמוך לאחר תשלום יתרת התמורה בפועל כאמור לעיל, על הזוכה להסדיר את כל יתר ההתחייבויות ובכללן:
• לחתום על הסכם חכירה ולמסור אותו לרשות מקרקעי ישראל.

יובהר, כי אין באמור לעיל כדי לחייב את הזוכה לפרוס את התשלומים והזוכה יהיה רשאי להקדים את התשלומים עבור יתרת התמורה עבור הקרקע לעמוד ביתר ההתחייבויות ולחתום על הסכם חכירה כאמור בחוברת המכרז.

תנאי התשלום עבור הקרקע וסה"כ הוצאות הפיתוח לרבות שערך התשלום מפורטים בחוברת המכרז.

אם המועד האחרון להסדרת התשלום /או לקיום ההתחייבויות חל בימים בהם אין פעילות בנקאית במשק, ידחה היום האחרון עד ליום בו מתחדשת הפעילות הבנקאית. ימים בהם מתקיימת פעילות בנקאית חלקית, ייחשבו לעניין זה כימים בהם יש פעילות בנקאית במשק.

תשומת ליבכם, כי **התנאים שלעיל הינם תנאים יסודיים למימוש הזכייה במכרז**, ובמקרה של איחור כלשהוא במועדים האמורים, תהא רשאית הרשות, לבטל את הזכייה ולחלט את ערבות ההצעה, והכל בהתאם לתנאי המכרז.

בנוסף, עליכם לשלם אגרות והיטלים לרשות המקומית ותאגיד המים עפ"י חוקי העיר הנהוגים, וזאת כמפורט במסמכי המכרז.

באחריות הזוכה, לברר את ימי קבלת הקהל ושעות הפעילות ברשות מקרקעי ישראל ובחברה המפתחת/המנהלת/רשות מקומית/משרד הבינוי. במקרה בו המועד האחרון להסדרת התשלום /או ההתחייבויות הינו ביום בו אין קבלת קהל, באחריות הזוכה להסדיר את התשלום /או לקיים את ההתחייבויות לפני מועד זה.

במקרה של סתירה בין האמור במכתבנו זה ובין תנאי חוברת המכרז, יגבר האמור בחוברת המכרז ולא תהא לזוכה כל טענה /או תביעה בעניין זה כלפי רשות מקרקעי ישראל.

בברכה
ובכבוד רב,
מאיר שטאובר
י"ר ועדת מכרזים

העתק: מנהל המרחב, רמ"י, דרום.
ראש צוות שיווק, מרחב דרום.
ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ.
יחידת השיווק.



הוצג בפנינו אישור זכיה במכרז מספר בש/2023/271 לחכירת מתחם מס' 74017 לבניית 36 יח"ד לבניה נמוכה/ צמודת קרקע בשלב ב', חירן (זמני), מיום 29.5.2024



תאריך: 29/05/2024
מס' תיק: 0000800022501

לכבוד
אנפה חדשנות ואיכות בנדל"ן בע"מ, גל-ים יזמות בע"מ
דוד סחרוב 3
ראשון לציון
035753444
0548011444
dor@anafa-group.co.il

שלום רב,

הנדון: אישור זכיה במכרז מספר בש/2023/271 לחכירת מתחם מס' 74017 לבניית 36 יח"ד לבניה נמוכה/ צמודת קרקע בשלב ב, חירן (זמני)

הננו להודיעכם כי ועדת המכרזים בישיבתה מיום 29/05/2024 (להלן: "מועד אישור ועדת המכרזים") דנה בהצעתכם שהוגשה למכרז הנ"ל - והחליטה להכריז עליה כהצעה זוכה. המשך הטיפול בהקצאה יתבצע במרחב עסקי דרום (כתובת: רח' התקווה 4, קריית הממשלה, טלפון 073-3428228/8246/8252). כלל המסמכים לצורך המשך הליכי ההקצה לרבות הודעת אישור העסקה, יועלו לאזור האישי. באחריותכם להתעדכן באזור האישי ולעמוד בכל תנאי המכרז.

על מנת להמשיך את הטיפול בהקצאת הקרקע, הרשות תממש את ערבות המכרז על חשבון הקרקע, ועליכם למלא אחר ההתחייבויות שנקבעו בחוברת המכרז (על נספחיה), תוך 90 יום ממועד אישור ועדת המכרזים, **קרר עד לתאריך 27/08/2024** ובכלל זה ההתחייבויות הבאות:

- לשלם את התמורה בגין הקרקע (סכום ההצעה בתוספת מע"מ).
- לשלם את סה"כ הוצאות הפיתוח ולהשלים את יתר ההתחייבויות למשרד הבינוי, קרית הממשלה מזרח ירושלים.
- להסדיר את כל ההתחייבויות (לרבות הפקדת ערבות בנקאית) מול ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ.
- לחתום על הסכם חכירה ולמסור אותו לרשות מקרקעי ישראל.

תנאי התשלום עבור הקרקע וסה"כ הוצאות הפיתוח לרבות שערך התשלום מפורטים בחוברת המכרז.

אם המועד האחרון להסדרת התשלום /או לקיום ההתחייבויות חל בימים בהם אין פעילות בנקאית במשק, ידחה היום האחרון עד ליום בו מתחדשת הפעילות הבנקאית. ימים בהם מתקיימת פעילות בנקאית חלקית, ייחשבו לעניין זה כימים בהם יש פעילות בנקאית במשק.

תשומת ליבכם, כי **התנאים שלעיל הינם תנאים יסודיים למימוש הזכיה במכרז**, ובמקרה של איחור כלשהוא במועדים האמורים, תהא רשאית הרשות, לבטל את הזכיה ולחלט את ערבות ההצעה, והכל בהתאם לתנאי המכרז.

בנוסף, עליכם לשלם אגרות והיטלים לרשות המקומית ותאגיד המים עפ"י חוקי העזר הנהוגים, וזאת כמפורט במסמכי המכרז.

באחריות הזוכה, לברר את ימי קבלת הקהל ושעות הפעילות ברשות מקרקעי ישראל ובחברה המפתחת/המנהלת/רשות מקומית/משרד הבינוי. במקרה בו המועד האחרון להסדרת התשלום /או ההתחייבויות הינו ביום בו אין קבלת קהל, באחריות הזוכה להסדיר את התשלום /או לקיים את ההתחייבויות לפני מועד זה.

במקרה של סתירה בין האמור במכתבנו זה ובין תנאי חוברת המכרז, יגבר האמור בחוברת המכרז ולא תהא לזוכה כל טענה ו/או תביעה בעניין זה כלפי רשות מקרקעי ישראל.

בברכה
ובכבוד רב,
מאיר שטאובר
י"ר ועדת מכרזים

העתק: מנהל המרחב, רמ"י, דרום.
ראש צוות שיווק, מרחב דרום.
ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ.



אישור עסקה – שיווק בפריסת תשלומים מסמך מיום 14.1.2025

6.4

מתחם 74028

הוצג בפנינו החלטת ועדת מכרזים של רשות מקרקעי ישראל מיום 29/12/2024 (להלן - אישור ועדת מכרזים) במסגרתה אישרה רשות מקרקעי ישראל (להלן - הרשות) את בקשתך להקצות לגלים יזמות בע"מ 516470572, אנפה חדשנות ואיכות בנדל"ן בע"מ 515794980, מותג עירוני ניהול בע"מ 515305977 את הקרקע הידועה כגוש: 100968 חלקות: 2-8, 15-19, 33-36 תוכנית: 615-0225235 מגרשים: 28-34, 41-45, 76-79 במ.א. תמר בשטח של כ- 15,597 מ"ר (להלן- הקרקע) למטרת מגורים בכפוף לתנאי חוברת המכרז על נספחיה. בהתאם לתנאי המכרז וכתנאי לחתימת חוזה בגין הקרקע עליך, בין היתר, לשלם את התמורה בגין הקרקע ובגין סה"כ הוצאות הפיתוח ככל ונדרש. תשלום התמורה בגין הקרקע וסה"כ הוצאות הפיתוח:

תשלום התמורה בגין הקרקע וסה"כ הוצאות פיתוח:

תשלום בגין הקרקע:

בהתאם להצעתך התמורה בגין הקרקע עומדת על סך של 9,405,869.00 ₪ בתוספת מע"מ (להלן התמורה בגין הקרקע). בהתאם להוראות המכרז וההסכם לפריסת התשלומים הנספח לו, עליך לשלם את התמורה בהתאם להוראות שלהלן:

○ תשלום ראשון - ימומש מלוא ערבות המכרז לקיום הצעה אשר הופקדה על ידך (ועד לגובה התמורה עבור הקרקע בתוספת מע"מ), בסך של 1,370,000 ₪ כולל מע"מ על חשבון התמורה בגין הקרקע.

○ תשלום שני - השלמה ל- 30% מהתמורה עבור הקרקע, בתוספת מע"מ, בסך של 1,959,677.63 ₪ כולל מע"מ, אשר ישולמו תוך 90 יום מיום אישור ועדת המכרזים, דהיינו, עד ליום 30.3.2025. מצ"ב שובר לתשלום התשלום השני.

○ תשלום שלישי - תשלום יתרת התמורה עבור הקרקע, כפי שהוצע במכרז, בסך של 7,769,247.79 ₪ כולל מע"מ, לא יאוחר מאחד המועדים שלהלן, המוקדם מבניהם 24 חודשים מיום אישור ועדת מכרזים על הזכייה במכרז. ממועד מסירת הקרקע ככל שנקבע מועד מסירה בתנאי המכרז. חתימת הרשות על בקשה להיתר בניה בלתי מותנית.

○ יובהר כי אם ערבות המכרז עומדת על 30% או יותר מהתמורה עבור ערך הקרקע בתוספת מע"מ, בכל מקרה תמומש במלואה (עד לגובה התמורה בתוספת מע"מ) בתשלום הראשון על חשבון כל אחד מהתשלומים האמורים.

○ מצ"ב שובר תשלום לתשלום יתרת התמורה בסך של 7,769,247.79 ₪ כולל מע"מ, עד 24 חודשים מיום אישור הזכייה, דהיינו, עד ליום 29/12/2026 יובהר כי אין בהפקת השובר לתשלום למועד זה לגרוע מחובתך לשלם את יתרת התמורה באחד המועדים המפורטים לעיל, המוקדם מבניהם.



מתחם 74033

הוצג בפנינו החלטת ועדת מכרזים של רשות מקרקעי ישראל מיום 29/12/2024 (להלן - אישור ועדת מכרזים) במסגרתה אישרה רשות מקרקעי ישראל (להלן - הרשות) את בקשתך להקצות לגל-ים יזמות בע"מ 516470572, אנפה חדשנות ואיכות בנדל"ן בע"מ 515794980, מותג עירוני ניהול בע"מ 515305977 את הקרקע הידועה כגוש: 100969 חלקות: 10-11, 154-160 תוכנית: 615-0225235 מגרשים: 55-57, 80-90 ב.מ.א. תמר בשטח של כ- 15,630 מ"ר (להלן- הקרקע) למטרת מגורים בכפוף לתנאי חוברת המכרז על נספחיה. בהתאם לתנאי המכרז וכתנאי לחתימת חוזה בגין הקרקע עליך, בין היתר, לשלם את התמורה בגין הקרקע ובגין סה"כ הוצאות הפיתוח ככל ונדרש. תשלום התמורה בגין הקרקע וסה"כ הוצאות הפיתוח:

תשלום התמורה בגין הקרקע וסה"כ הוצאות פיתוח:

תשלום בגין הקרקע:

בהתאם להצעתך התמורה בגין הקרקע עומדת על סך של 6,392,616.00 בתוספת מע"מ (להלן התמורה בגין הקרקע). בהתאם להוראות המכרז וההסכם לפריסת התשלומים הנספח לו, עליך לשלם את התמורה בהתאם להוראות שלהלן:

○ תשלום ראשון - ימומש מלוא ערבות המכרז לקיום הצעה אשר הופקדה על ידך (ועד לגובה התמורה עבור הקרקע בתוספת מע"מ), בסך של 1,432,000 ₪ כולל מע"מ על חשבון התמורה בגין הקרקע.

○ תשלום שני - השלמה ל- 30% מהתמורה עבור הקרקע, בתוספת מע"מ, בסך של 830,986.07 ₪ כולל מע"מ, אשר ישולמו תוך 90 יום מיום אישור ועדת המכרזים, דהיינו, עד ליום 30.3.2025. מצ"ב שובר לתשלום התשלום השני.

○ תשלום שלישי - תשלום יתרת התמורה עבור הקרקע, כפי שהוצע במכרז, בסך של 5,280,300.82 ₪ כולל מע"מ, לא יאוחר מאחד המועדים שלהלן, המוקדם מבניהם 24 חודשים מיום אישור ועדת מכרזים על הזכייה במכרז. ממועד מסירת הקרקע ככל שנקבע מועד מסירה בתנאי המכרז. חתימת הרשות על בקשה להיתר בניה בלתי מותנית.

○ יובהר כי אם ערבות המכרז עומדת על 30% או יותר מהתמורה עבור ערך הקרקע בתוספת מע"מ, בכל מקרה תמומש במלואה (עד לגובה התמורה בתוספת מע"מ) בתשלום הראשון על חשבון כל אחד מהתשלומים האמורים.

○ מצ"ב שובר תשלום לתשלום יתרת התמורה בסך של 5,280,300.82 ₪ כולל מע"מ, עד 24 חודשים מיום אישור הזכייה, ייהנו, עד ליום 29/12/2026 יובהר כי אין בהפקת השובר לתשלום למועד זה לגרוע מחובתך לשלם את יתרת התמורה באחד המועדים המפורטים לעיל, המוקדם מבניהם.



מתחם 74017

הוצג בפנינו החלטת ועדת מכרזים של רשות מקרקעי ישראל מיום 29/5/2024 (להלן - אישור ועדת מכרזים) במסגרתה אישרה רשות מקרקעי ישראל (להלן - הרשות) את בקשתך להקצות לגלים יזמות בע"מ 516470572, אנפה חדשנות ואיכות בנדל"ן בע"מ 515794980, מותג עירוני ניהול בע"מ 515305977 את הקרקע הידועה כגוש: 100969 חלקות: 10-11, 154-160 תוכנית: 615-0225235 מגרשים: 13-140, 512-518, במ.א. תמר בשטח של כ-7,731 מ"ר (להלן- הקרקע) למטרת מגורים בכפוף לתנאי חוברת המכרז על נספחיה. בהתאם לתנאי המכרז וכתנאי לחתימת חוזה בגין הקרקע עליך, בין היתר, לשלם את התמורה בגין הקרקע ובגין סה"כ הוצאות הפיתוח ככל ונדרש. תשלום התמורה בגין הקרקע וסה"כ הוצאות הפיתוח:

תשלום התמורה בגין הקרקע וסה"כ הוצאות פיתוח:

תשלום בגין הקרקע:

בהתאם להצעתך התמורה בגין הקרקע עומדת על סך של 4,026,130.00 בתוספת מע"מ (להלן התמורה בגין הקרקע). בהתאם להוראות המכרז, הרשות תממש מהערבות לקיום ההצעה אשר הופקדה על ידך 476,000 ₪ כולל מע"מ על חשבון התמורה בגין הקרקע.

אם עד למועד האחרון לתשלום לא תתקבל ברשות מלוא התמורה בגין הקרקע, מכל סיבה שהיא, תבוטל הזכייה במכרז והרשות תהא רשאית לעשות בקרקע כרצונה, לרבות התקשרות עם כל אדם אחר ביחס להקצאת והקניית הזכויות בקרקע. כן תהא הרשות רשאית לחלט את הערבות לקיום ההצעה אשר הופקדה על ידך בכפוף לזכות טיעון כנגד חילוט הפקדון. תשלום בגין סה"כ הוצאות פיתוח: אם חלים עליך תשלומים בגין הוצאות פיתוח ו/או הוצאות פיתוח נוספות ו/או כל תשלום אחר (להלן סה"כ הוצאות הפיתוח), בין שהגבייה מתבצעת באמצעות רשות מקרקעי ישראל ובין באמצעות כל גורם אחר כפי שנקבע בחוברת המכרז, הנך נדרש לשלם אותם במלואם עד למועד האחרון לתשלום האמור לעיל, דהיינו עד לתאריך 27/8/2024. אם עד למועד האחרון לתשלום לא יתקבל אצל הגורם שנקבע בחוברת המכרז התשלום בגין סה"כ הוצאות פיתוח או תשלום אחר הנדרש במסגרת המכרז, מכל סיבה שהיא, תבוטל הזכייה במכרז והרשות תהא רשאית לעשות בקרקע כרצונה לרבות התקשרות עם כל אדם אחר ביחס להקצאת והקניית הזכויות בקרקע לכל אדם שהוא. כן תהא הרשות רשאית לחלט את ערבות לקיום ההצעה אשר הופקדה על ידך בכפוף לזכות טיעון כנגד חילוט הפיקדון. שים לב, אם הנך נדרש במסגרת המכרז להפקיד ערבות/יות ולחתום על הסכם התשתית עם הגורם שנקבע, יש לעשות זאת עד למועד האחרון לתשלום.

שים לב, לא תינתן ארכה לתשלום מכל סיבה שהיא מעבר למועדים שנקבעו בחוברת המכרז. אופן ביצוע התשלום - את השובר המצורף ניתן לשלם במזומן בסניפי כלל התאגידיים הבנקאיים בישראל.

פרטי עסקת ההקצאה ותנאיה יקבעו בהסכם החכירה (להלן: "הסכם החכירה") בנוסח



ובתנאים שאושרו ע"י הרשות, וכל עוד לא ייחתם הסכם החכירה ע"י כל הצדדים ייחשבו כל מגעיך עם הרשות בגין הקרקע כמשא ומתן בלבד לקראת חתימת הסכם החכירה. הנך נדרש לסור למרחב הרלוונטי ולחתום על הסכם החכירה עד למועד האחרון לתשלום, דהיינו עד לתאריך 27/8/2024. העסקה אושרה בתנאים מיוחדים, אשר יהוו חלק בלתי נפרד מתנאי העסקה ויכללו בחזה החכירה שיחתם בינך לבין הרשות. התנאים המיוחדים בעסקה מצורפים כנספח למכתב זה. ככל שישנה סתירה בין האמור במכתבנו זה ובין תנאי חוברת המכרז, יגבר האמור בחוברת המכרז ולא תהא לזוכה כל טענה ו/או תביעה בעניין זה כלפי הרשות.

הסכם לפריסת תשלומים מכרז 280/2024

.6.6

תמצית הסכם לפריסת תשלומים – מכרז מס' 280/2024, חתום מיום 13.6.2025, בין רשות מקרקעי ישראל בשם מדינת ישראל שתקרא להלן "הרשות", לבין:
אנפה חדשנות ואיכות בנדל"ן בע"מ, ח.פ. 515794980, החלק בנכס 2/6.
מותג עירוני ניהול בע"מ, ח.פ. 515305977, החלק בנכס 3/6.
גל ים יזמות בע"מ, ח.פ. 516470572, החלק בנכס 1/6.
ממנו עולים הפרטים הבאים:

הואיל והוגשה ע"י הזוכה הצעה למכרז מס' 280/2024 (להלן המכרז) לרכישת זכויות חכירה לבניה למגורים:
המקום: מ.א תמר.
השטח: 15,597 מ"ר בערך.
גוש רשום: 100968
חלקות: 2-8 שלם, 15-19 שלם, 33-36 שלם
לפי תוכנית מפורטת מס' 615-0225235.
מגרשים: 28-34, 41-45, 76-79.
(להלן הקרקע)

- הואיל ועפ"י תנאי המכרז באפשרות הזוכה לבחור לפרוס את תשלום התמורה עבור הקרקע כמפורט בחוברת המכרז בהסכם זה.
- הואיל והזוכה בוחר לפרוס את התמורה עבור הקרקע, בתוספת מע"מ, בהתאם ללוח התשלומים במפרט בחוברת המכרז ובהסכם זה.
- הואיל וידוע לזוכה כי תנאי יסודי למימוש הזכייה במכרז הינו תשלום מלוא התמורה ומלוא הוצאות הפיתוח והוצאות פיתוח נוספות (להלן: הוצאות פיתוח) עפ"י המכרז ובמקרה של איחור כלשהו באחד מהתשלומים תהיה הזכייה במכרז בטלה ומבוטלת והזוכה לא יוכל לטעון כנגד ביטול זה.
- הואיל וידוע לזוכה והוא מסכים לכך שככל שלא יעמוד בתשלום השלישי הרשות תהיה זכאית, בנוסף לסכום הערבות שיחולט, לפיצוי מוסכם כמפורט בחוברת המכרז ובהסכם זה.
- הואיל והצדדים מסכימים כי הסכם זה יכנס לתוקפו רק לאחר התשלום 30% מערך הקרקע, בתוספת מע"מ, תשלום מלוא הוצאות הפיתוח והכל תוך 90 ימים מיום אישור



ועדת המכרזים על הזכייה.

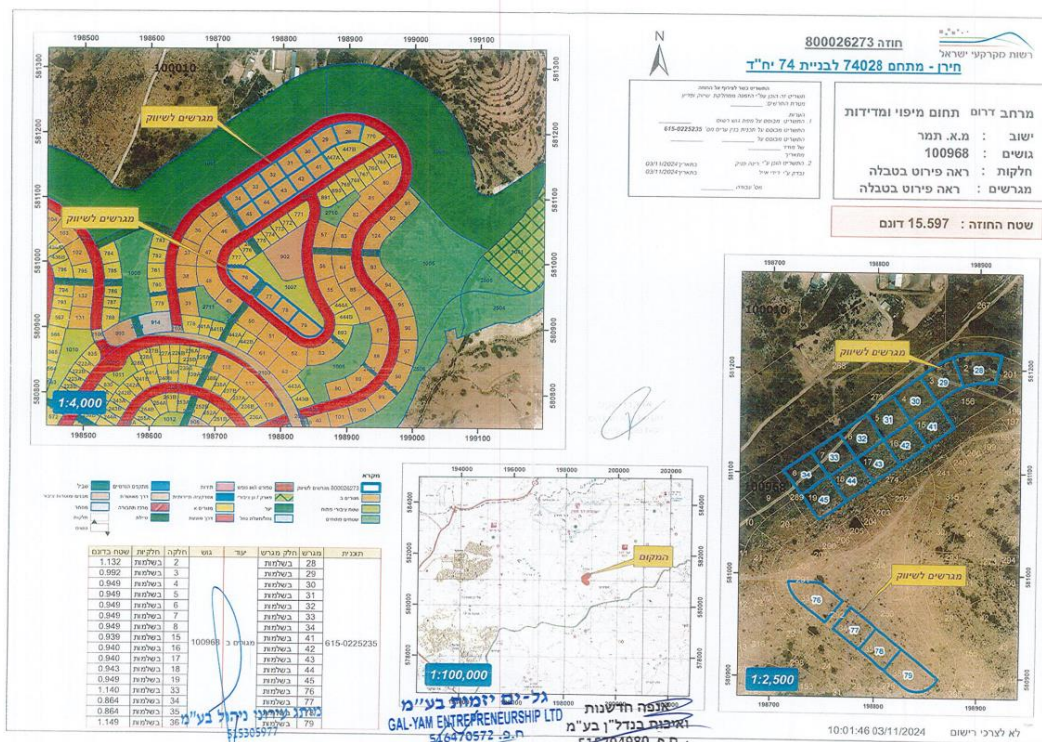
- פריסת תשלומים עבור הקרקע:
בהתאם להוראות המכרז, הרשות מסכימה לפריסת התמורה עבור הקרקע בהתאם ללוח התשלומים המפורט להלן:
 - תשלום ראשון בסך 1,161,016.95 ערבות המכרז תמומש במלואה (עד לגובה התמורה בתוספת מע"מ). סכום זה ימומש מסכום הערבות לקיום הצעה עם הכרזת המציע כזוכה במכרז וייחשב כתשלום ראשון עבור הקרקע במקרה שהזוכה יעמוד ביתר התנאים עפ"י ההסכם.
 - תשלום שני בסך 1,660,743.75 ₪ השלמה ל- 30% מהתמורה עבור הקרקע, בתוספת מע"מ, אשר ישולמו תוך 90 יום מיום אישור ועדת מכרזים על הזכייה במכרז (להלן: תשלום השני).
 - תשלום שלישי בסך 6,584,108.30 ₪ תשלום יתרת התמורה עבור הקרקע, כפי שהוצע במכרז, בתוספת מע"מ, לא יאוחר מאחד המועדים שלהלן המוקדם מבניהם: 24 חודשים מיום אישור ועדת מכרזים על זכייה במכרז, קודם לחתימת הרשות על בקשה להיתר בניה בלתי מותנית (וכתנאי לד).
- תנאי לתוקפו של הסכם זה – הסכם זה ייכנס לתוקפו אם הזוכה ישלם את התשלום השני ואת מלוא הוצאות הפיתוח תוך 90 ימים מיום אישור ועדת המכרזים, לא שילם הזים את תשלום השני או את הוצאות הפיתוח במועד, יחולו הוראות המכרז והוראות הסכם זה לעניין ביטול הזכייה במכרז.
- הוצאות פיתוח – ידוע לזוכה כי עליו להשלים את מלוא התשלום עבור הוצאות הפיתוח תוך 90 יום מיום אישור הזכייה במכרז ואין בהסכם זה בדבר פריסת תשלומים לגרוע מחובה זה ובהוראות המכרז בדבר ביטול הזכייה במקרה של אי עמידה בתשלום זה במועד.
- ידוע לזוכה שאין בתשלום הוצאות הפיתוח וחתימה על הסכם הפיתוח, לשנות את מעמדו כמי שזכה בזכייה מותנית עד לתשלום מלוא התמורה עבור הקרקע.
- ידוע לזוכה כי לא ייחתם חוזה עד לתשלום מלוא התמורה עבור הקרקע אף אם השלים את תשלום הוצאות הפיתוח עפ"י המכרז.
- חתימת חוזה חכירה ורישום הערות בספרי המקרקעין – ידוע לזוכה שעד לתשלום מלוא התמורה עבור הקרקע הוצאות הפיתוח לא ייחתם חוזה חכירה ולא תינתן הסכמה לרישום הערה כלשהי ביחס לקרקע בלשכת רישום המקרקעין או בספרי הרשות. באחריות הזוכה לחתום על הסכם החכירה בסמוך לאחר מועד ביצוע התשלום השלישי בפועל.
- מתן התחייבות לרישום משכנתא – מבלי לגרוע באמור בסעיף 6 בהסכם, לאחר ביצוע התשלום השני ע"י הזוכה, הוצאות הפיתוח והוצאות הנוספות, וחתימת הצדדים על ההסכם, תסכים הרשות למתן התחייבות לרישום משכנתא על בסיס התחייבות הצדדים בהסכם זה. התחייבות זו כפופה לתשלום מלוא התמורה עבור הקרקע, בתוספת מע"מ, במועד הקבוע בלוח התשלומים.
- ידוע לזוכה והוא מתחייב להביא לידיעת הגורם המלווה, כי במקרה שהזוכה לא יעמוד



בתשלום השלישי ובמועד שנקבע לכך, תתבטל מאליה ההתחייבות לרישום משכנתא והזוכה או הגורם המלווה או כל צד ג' מטעמו של הזוכה לא יוכל לבוא בכל טענה או תביעה כלפי הרשות בקשר לכך.

- חתימה על בקשה להיתר בניה וביצוע עבודות במגרש – לאחר ביצוע התשלום השני ותשלום הוצאות הפיתוח ע"י הזוכה, הרשות תחתום על הודעה לוועדת התכנון לפיה היא אינה מתנגדת לקיום דיון בתוכנית להיתר בניה בלבד שכתנאי לקבלתו יש לקבל את אישור והסכמת הרשות לתוכנית.
- ידוע לזוכה שעד לתשלום מלוא התמורה, בתוספת הפיתוח, וחתימה על חוזה החכירה, לא יהיו לזוכה זכויות כלשהן במקרקעין.
- הזוכה מתחייב לא לבצע בניה ועובדה מכל סוג שהוא בשטח המגרש, וזאת עד להשלמת מלוא התמורה עבור הקרקע, בתוספת מע"מ.
- איסור העברת זכויות – מבלי לגרוע מיתר הוראות המכרז ותנאי הנוגעות להעברת זכויות, לא תותר העברת הזכויות עפ"י המכרז בדרך כלשהי עד לתשלום מלוא התמורה עבור הקרקע.
- ידוע לזוכה שאין בפריסת התשלומים לגרוע מיתר תנאי המכרז.

תשריט המגרשים המצ"ב לחוזה:





הסכם לפריסת תשלומים מכרז 280/2024

6.7

תמצית הסכם לפריסת תשלומים – מכרז מס' 280/2024, חתום מיום 9.6.2025, בין רשות מקרקעי ישראל בשם מדינת ישראל שתקרא להלן "הרשות", לבין, אנפה חדשנות ואיכות בנדל"ן בע"מ, ח.פ. 515794980, החלק בנכס 2/6. מותג עירוני ניהול בע"מ, ח.פ. 515305977, החלק בנכס 3/6. גל ים יזמות בע"מ, ח.פ. 516470572, החלק בנכס 1/6. ממנו עולים הפרטים הבאים:

הואיל והוגשה ע"י הזוכה הצעה למכרז מס' 280/2024 (להלן המכרז) לרכישת זכויות חכירה לבניה למגורים:

המקום: מ.א תמר.

השטח: 15,630 מ"ר בערך.

גוש רשום: 100968

חלקות: 28-30 שלם, 37-46 שלם.

לפי תוכנית מפורטת מס' 615-0225235.

מגרשים: 55-57, 80-90 (להלן הקרקע)

- הואיל ועפ"י תנאי המכרז באפשרות הזוכה לבחור לפרוס את תשלום התמורה עבור הקרקע כמפורט בחוברת המכרז בהסכם זה.
 - הואיל והזוכה בוחר לפרוס את התמורה עבור הקרקע, בתוספת מע"מ, בהתאם ללוח התשלומים במפרט בחוברת המכרז ובהסכם זה.
 - הואיל וידוע לזוכה כי תנאי יסודי למימוש הזכייה במכרז הינו תשלום מלוא התמורה ומלוא הוצאות הפיתוח והוצאות פיתוח נוספות (להלן: הוצאות פיתוח) עפ"י המכרז ובמקרה של איחור כלשהו באחד מהתשלומים תהיה הזכייה במכרז בטלה ומבוטלת והזוכה לא יוכל לטעון כנגד ביטול זה.
 - הואיל וידוע לזוכה והוא מסכים לכך שככל שלא יעמוד בתשלום השלישי הרשות תהיה זכאית, בנוסף לסכום הערבות שיחולט, לפיצוי מוסכם כמפורט בחוברת המכרז ובהסכם זה.
 - הואיל והצדדים מסכימים כי הסכם זה יכנס לתוקפו רק לאחר התשלום 30% מערך הקרקע, בתוספת מע"מ, תשלום מלוא הוצאות הפיתוח והכל תוך 90 ימים מיום אישור ועדת המכרזים על הזכייה.
 - פריסת תשלומים עבור הקרקע:
- בהתאם להוראות המכרז, הרשות מסכימה לפריסת התמורה עבור הקרקע בהתאם ללוח התשלומים המפורט להלן:
- תשלום ראשון בסך 1,213,559.32 ערבות המכרז תמומש במלואה (עד לגובה התמורה בתוספת מע"מ). סכום זה ימומש מסכום הערבות לקיום הצעה עם הכרזת המציע



כזוכה במכרז וייחשב כתשלום ראשון עבור הקרקע במקרה שהזוכה יעמוד ביתר התנאים עפ"י ההסכם.

○ תשלום שני בסך 1,225.48 ₪ השלמה ל- 30% מהתמורה עבור הקרקע, בתוספת מע"מ, אשר ישולמו תוך 90 יום מיום אישור ועדת מכרזים על הזכייה במכרז (להלן: תשלום השני).

○ תשלום שלישי בסך 4,474,831.20 ₪ תשלום יתרת התמורה עבור הקרקע, כפי שהוצע במכרז, בתוספת מע"מ, לא יאוחר מאחד המועדים שלהלן המוקדם מבניהם: 24 חודשים מיום אישור ועדת מכרזים על זכייה במכרז, קודם לחתימת הרשות על בקשה להיתר בניה בלתי מותנית (וכתנאי לך).

● תנאי לתוקפו של הסכם זה – הסכם זה ייכנס לתוקפו אם הזוכה ישלם את התשלום השני ואת מלוא הוצאות הפיתוח תוך 90 ימים מיום אישור ועדת המכרזים, לא שילם היזם את תשלום השני או את הוצאות הפיתוח במועד, יחולו הוראות המכרז והוראות הסכם זה לעניין ביטול הזכייה במכרז.

● הוצאות פיתוח – ידוע לזוכה כי עליו להשלים את מלוא התשלום עבור הוצאות הפיתוח תוך 90 יום מיום אישור הזכייה במכרז ואין בהסכם זה בדבר פריסת תשלומים לגרוע מחובה זה ובהוראות המכרז בדבר ביטול הזכייה במקרה של אי עמידה בתשלום זה במועד.

● ידוע לזוכה שאין בתשלום הוצאות הפיתוח וחתימה על הסכם הפיתוח, לשנות את מעמדו כמי שזכה בזכייה מותנית עד לתשלום מלוא התמורה עבור הקרקע.

● ידוע לזוכה כי לא ייחתם חוזה עד לתשלום מלוא התמורה עבור הקרקע אף אם השלים את תשלום הוצאות הפיתוח עפ"י המכרז.

● חתימת חוזה חכירה ורישום הערות בספרי המקרקעין – ידוע לזוכה שעד לתשלום מלוא התמורה עבור הקרקע הוצאות הפיתוח והוצאות הנוספות, וחתימת הצדדים הערה כלשהי ביחס לקרקע בלשכת רישום המקרקעין או בספרי הרשות. באחריות הזוכה לחתום על הסכם החכירה בסמוך לאחר מועד ביצוע התשלום השלישי בפועל.

● מתן התחייבות לרישום משכנתא – מבלי לגרוע באמור בסעיף 6 בהסכם, לאחר ביצוע התשלום השני ע"י הזוכה, הוצאות הפיתוח והוצאות הנוספות, וחתימת הצדדים על ההסכם, תסכים הרשות למתן התחייבות לרישום משכנתא על בסיס התחייבות הצדדים בהסכם זה. התחייבות זו כפופה לתשלום מלוא התמורה עבור הקרקע, בתוספת מע"מ, במועד הקבוע בלוח התשלומים.

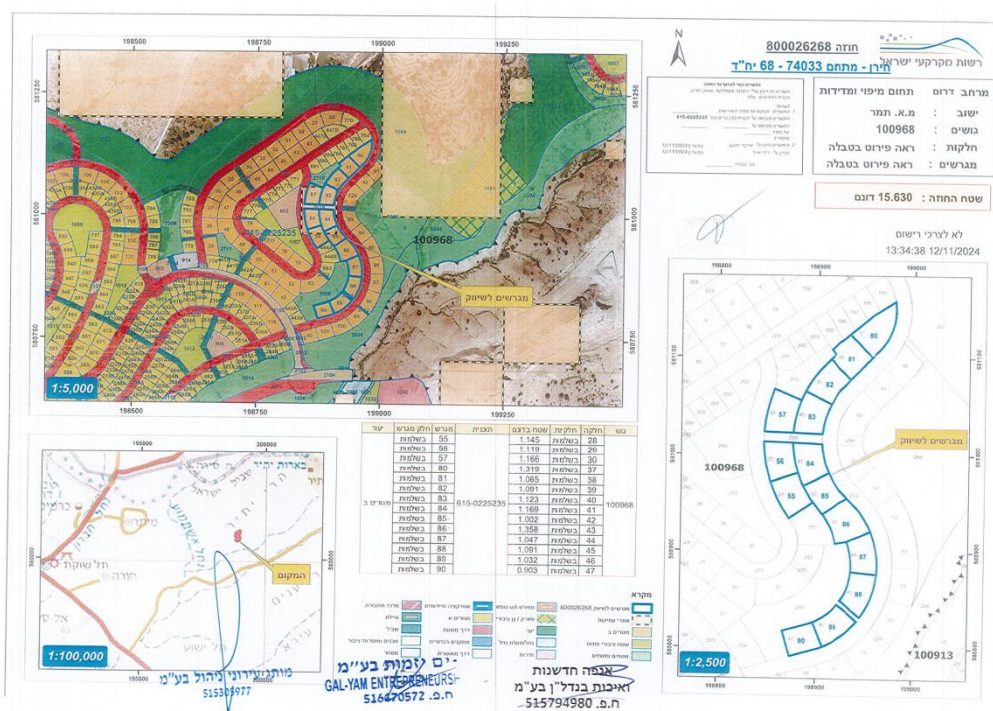
● ידוע לזוכה והוא מתחייב להביא לידיעת הגורם המלווה, כי במקרה שהזוכה לא יעמוד בתשלום השלישי ובמועד שנקבע לכך, תתבטל מאליה ההתחייבות לרישום משכנתא והזוכה או הגורם המלווה או כל צד ג' מטעמו של הזוכה לא יוכל לבוא בכל טענה או תביעה כלפי הרשות בקשר לכך.

● חתימה על בקשה להיתר בניה וביצוע עבודות במגרש – לאחר ביצוע התשלום השני ותשלום הוצאות הפיתוח ע"י הזוכה, הרשות תחתום על הודעה לוועדת התכנון לפיה היא אינה מתנגדת לקיום דיון בתוכנית להיתר בניה בלבד שכתנאי לקבלתו יש לקבל את אישור



והסכמת הרשות לתוכנית.

- ידוע לזוכה שעד לתשלום מלוא התמורה, בתוספת הפיתוח, וחתימה על חוזה החכירה, לא יהיו לזוכה זכויות כלשהן במקרקעין.
 - הזוכה מתחייב לא לבצע בניה ועובדה מכל סוג שהוא בשטח המגרש, וזאת עד להשלמת מלוא התמורה עבור הקרקע, בתוספת מע"מ.
 - איסור העברת זכויות – מבלי לגרוע מיתר הוראות המכרז ותנאי הנוגעות להעברת זכויות, לא תותר העברת הזכויות עפ"י המכרז בדרך כלשהי עד לתשלום מלוא התמורה עבור הקרקע.
 - ידוע לזוכה שאין בפריסת התשלומים לגרוע מיתר תנאי המכר.
- תשריט המגרשים המצ"ב לחוזה:**



הערת הח"מ – בשני המתחמים 74028,74033 הוצגו חוזים חתומים במסלול לשיווק בפריסת תשלומים (ולא הסכם חכירה) ניתנה האפשרות לממש את הזכייה באמצעות העברה של מלוא הוצאות הפיתוח יחד עם 30% מהתשלום לרמ"י. השלמה של ה- 70% הנותרים תבוצע שנתיים מיום אישור העסקה ו/או מועד מסירת המגרש ליום (המוקדם מבניהם). **אישור זכויות ניתן יהיה להפיק רק לאחר חתימה על הסכם חכירה.**

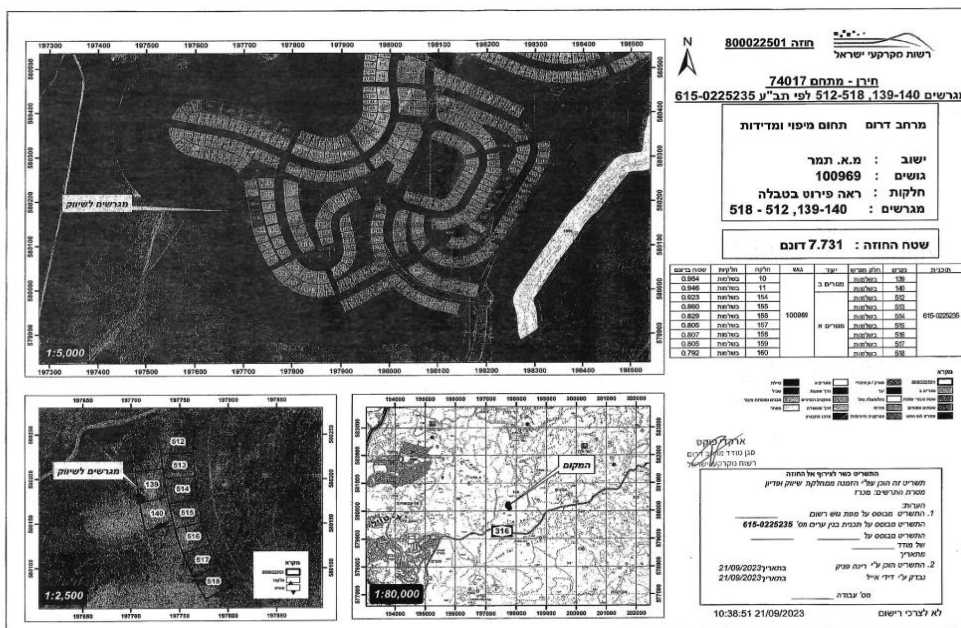


6.8. הסכם חכירה מהוון

להלן עיקרי תמצית העתק הסכם חכירה מהוון מיום 24.9.2024 בין רמ"י (להלן: "המחכירה") לבין אנפה חדשנות ואיכות בנדל"ן בע"מ, ח.פ. 515794980 החלק בנכס 2/3 וגל ים יזמות בע"מ, ח.פ. 516470572 החלק בנכס 1/3 (להלן: "החוכר"):

- המקום: מ.א. תמר.
- השטח: 7,731 מ"ר בערך.
- גוש רשום: 100969, חלקות: 10-11, שלם, 154-160 שלם.
- לפי תכנית מפורטת מס' 615-0225235.
- מגרשים: 518-512, 139-140.
- תקופת החכירה: 98 שנים, החל מיום אשור העסקה דהיינו מ- 29.5.2024 ועד 28.5.2122.
- תקופת חכירה נוספת: 98 שנים החל מתום תקופת החכירה.
- מטרת ההקצאה: מגורים א'.
- קיבולת הבניה: על פי תכנית תקפה החלה על המוכר במועד חתימת הסכם זה.
- סה"כ מס' יח"ד: 36
- התמורה: 4,026,130 ₪, נכון ליום אישור העסקה.
- הערך היסודי של המגרש: 4,424,318.68 ₪ ליום אישור העסקה האמור לעיל.
- היעוד: מגרשים 139-140 מגורים ב', 518-512 מגורים א'.
- המועד להשלמת הבניה: לא יאוחר מ- 29.5.2029.

תשריט המגרשים המצורף כנספח לחוזה:





תאריך: 12/01/2025
 מרחב: דרום
 מספר חזזה: 800022501
 מס' פעולה לחוכר: 301311846
 מס' פניה: 21357620
 חשבון חזזה: 11123549

א.ג. נכבד/ה,

אישור על רישום זכות בנכס

כתובת הנכס: מ.א. תמר

גוש	חלקה	תת חלקה
100969	11	
100969	10	
100969	160	
100969	159	
100969	158	
100969	157	
100969	154	
100969	156	
100969	155	
תכנית		מגרש
615-0225235		512
615-0225235		513
615-0225235		515
615-0225235		516
615-0225235		517
615-0225235		518
615-0225235		514
615-0225235		139
615-0225235		140

שטח עסקה: 7,731 מ"ר

1. הננו מאשרים כי הזכויות בנכס רשומות אצלנו על שם:

שם לקוח	מספר מזהה	חלקיות הזכויות
אנפה חדשנות ואיכות בנדל"ן בע"מ	515794980	2/3
גל-ים יזמות בע"מ	516470572	1/3

2. לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון, שתוקפו עד תאריך: 28/05/2122.

פרטי השטח/ים המבונה/ים בנכס והתחשיב לפיו שולם בגיננו/ם, הינם בהתאם למפורט בתיק הנכס ברשות. על בקשה להיתר בנייה בנכס (תוספת בנייה, פיצול מגרש, שינוי יעוד/ניצול) יחולו נהלי הרשות.

3. נכון למועד אישור זה, יש רישומים, הערות ופעולות (התחייבויות לרישום משכנתא, עיקולים, צווי מניעה, הסכמה למשכונני זכויות וכו') לגבי הנכס הנדון וכפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי ברשות (לא כולל שעבדים שנרשמו שלא ברשות או שלרשות לא ידוע עליהם).

מספר משכנתא	תאריך משכנתא	גורם מלווה	סכום משכנתא	דרגה	פרטי משכן
301311846	12/01/2025		ללא הגבלה	ראשונה	



מספר משכנתא	תאריך משכנתא	גורם מלווה	סכום משכנתא	דרגה	פרטי משכן
		בנק הפועלים בע"מ מרכז שירות עסקי חולון 412			גל-ים זמות בע"מ 516470572 אנפה חדשנות ואיכות בנדל"ן בע"מ 515794980

4. נכון למועד אישור זה (12/01/2025 07:31:14), לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.
5. אין במסך זה כדי לשנות חובות או זכויות משפטיות, כפי שהן משתקפות בתיק הרשות, ואין בו כדי להוות הסכמה לחריגה/ הפרה מתנאי ההסכם המוזכר לעיל.
יתר הפרטים (תנאי חכירה/תנאי הסכם מכר, תנאים כספיים, זכויות בניה) הינם כמפורט בהסכם, לרבות תנאים מיוחדים ככל שישנם.
6. המידע המפורט במסך זה אינו מתייחס לרישומים שאינם מתנהלים ברשות, לרבות רישומים בחברה משכנת, בלשכת רישום המקרקעין, ברשם המשכונות, רשם האגודות, רשם החברות.
7. הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר על הרישום בספרי הרשות ובמקרה של סתירה בין השניים - הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר.

פרטי הנכס (כתובת, גוש, חלקה, תוכנית) הינם על פי הקלוט בתיק הרשות.
לתשומת לב - מצב משפטי של זכויות במקרקעין מתנהל בלשכות רישום המקרקעין על פי הקבוע בחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, לאחר שעברו הליכי רישום מעודכנים.
בלשכת רישום המקרקעין הגדרת הנכס היא על פי מפתח גוש, חלקה ו/או תת חלקה סופיים (מעודכנים). הזכויות במקרקעין הנ"ל טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין ולכן נתוני גוש וחלקה בטופס זה אינם סופיים בהכרח.

6.10 חוברת המכרז

תמצית ממסמכי מכרז מס' 271/2023 "הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי לחכירת מגרשים לבניית 368 יח"ד ב-18 מתחמים לבנייה צמודת קרקע בישוב דרור (חירף)", ממנו עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות" או "רמ"י"), ומשרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד") מזמינים בזה הצעות לחתימה על חוזה חכירה ישירה מהוון (ללא הסכם פיתוח) לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים בתנאים שיהיו נהוגים ברמ"י במועד החידוש (להלן: "חוזה החכירה"), בגין השטחים שפרטיהם בעת פרסום המכרז הם כמפורט בסעיף 1 (להלן: "מתחם" ו/או "מתחמים" ו/או "מגרש" ו/או "מגרשים").

מספר מגרש	מספר יח"ד	שטח במ"ר בערך	מחיר מינימום לקרקע בש"ח (לא כולל מע"מ)	הוצאות פיתוח כללי לחברת ערים בש"ח	תשלום הוצאות פיתוח והוצאות פיתוח נוספות למשרד בש"ח		גובה ערבות לקיום ההצעה בש"ח	מס' מתחם
					עמודה 1 בנין הוצאות פיתוח לראש שטח	עמודה 2 בנין השתתפות בהקמת מוסדות ציבור		
761-766	36	8,016	135,546	9,102,867	219,857	691,779	1,001,000	60206
560-562	12	2,456	72,377	1,017,780	54,964	345,890	142,000	74008
563-567	20	3,603	120,018	1,575,790	91,607	576,483	224,000	74009
551-554	16	2,845	94,523	1,251,440	73,286	461,186	178,000	74010
555-559	20	2,964	121,450	1,664,513	91,607	576,483	233,000	74011
546-550	20	4,238	120,113	1,731,854	91,607	576,483	240,000	74012
540-545	24	4,848	141,779	2,019,830	109,929	691,779	282,000	74013
621-624	16	3,532	94,672	1,420,284	73,286	461,186	195,000	74014
639-644	24	4,661	143,681	1,973,871	109,929	691,779	277,000	74015
519-523	20	5,187	82,763	2,384,182	164,893	576,483	312,000	74016
139-140 512-518	36	7,820	126,611	3,559,095	164,893	1,037,669	476,000	74017

עמוד 35 מתוך 50



הוראות תכנוניות וזכויות הבניה:

התכנית החלה הינה: 107/02/15 - חלה על מתחם 60206 ותוכנית 615-0225235 החלה על יתרת המתחמים בשיווק זה (להלן: תוכנית או תב"ע).

- ייעוד המגרש הוא: מגורים א' ומגורים ב' במתחמים 74019,74025,74026, ובמגרשים 139-140 במתחם 74017.

- במידה וישופרו תנאי התכנית לאחר הזכייה במכרז, לא ישלם הזוכה במכרז סכומים נוספים לרמ"י עבור הקרקע בגין תוספות אלה. בגין השבחה שתחול עד ליום קביעת הזוכה במכרז, גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מרמ"י על פי חוק. חבות בהיטל השבחה ככל שתחול, לאחר קביעת הזוכה במכרז, תוטל במלואה על הזוכה ללא זכות להשבה מאת רמ"י. אין באמור לעיל לגרוע מחובתו של הזוכה לעמוד במועדים שנקבעו בתנאי המכרז, לרבות עמידה בלוח הזמנים בחוזה החכירה.

- בגין כל שינוי ו/או הקלה בתכנית/בתכנון הגורם להגדלת הוצאות הפיתוח למשרד, יישא הזוכה בתשלום נוסף של הוצאות פיתוח והוצאות פיתוח נוספות למשרד ו/או אגרות והיטלים לרשות המקומית ו/או דמי הקמה לתאגיד המים והביוב, הכל לפי קביעת המשרד, גם אם שינוי התכנון אינו בגדר שינוי התכנית/תכנון ואינו גורם לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות.

- היות וחלק מהמתחם/ים מושא מכרז זה הוכרזו כאתר עתיקות על ידי רשות העתיקות הזוכה יישא בעלויות הביצוע של סקר ארכיאולוגי, פיקוח, חפירות בדיקה וחפירות הצלה במתחם/ים, היקף העבודות יקבע על ידי רשות העתיקות ובהתאם לכל דין.

- תנאים לסיום הבנייה - הזוכה מתחייב לבצע ולסיים את הבנייה בהתאם לתנאים שבמסמכי המכרז ובהתאם לתנאים הקבועים בחוזה החכירה, המצ"ב כנספח א' לחוברת המכרז. מבלי לגרוע מהאמור בחוברת המכרז, על נספחיה (לרבות תנאי חוזה החכירה) בקשה לאורכה מעבר לתקופה האמורה, כפופה לאמור בפרק משנה 5.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה).

- מגבלות על העברת זכויות - מובא בזאת לידיעת המציע כי המתחמים כוללים יותר ממגרש אחד ובגין כל אחד מהמתחמים ייחתם עם הזוכה במכרז חוזה חכירה אחד לכל המגרשים הכלולים באותו מתחם, כחטיבה אחת. תותר העברת זכויות חכירה לגבי המגרשים כחטיבה אחת או בחלק יחסי (במושע) ובלבד שהעברת זכויות תתבצע לכל המגרשים במתחם, כחטיבה אחת. בקשה להעברת זכויות כאמור תותנה, בין היתר, בכפוף לכך שמקבל הזכויות יתחייב למלא אחר כל תנאי המכרז על נספחיו לרבות הסדרת התחייבויותיו כלפי המשרד בכל הקשור לנושא הפיתוח כמתחייב מתנאי המכרז. הזוכה יוכל להעביר את זכויותיו לאחר, אך ורק לאחר שימלא אחרי תנאי המכרז, ובכלל זה דרישות התשלום במלואן וחתימה על חוזה חכירה תהיה בהתאם להוראות חוברת המכרז על נספחיה ונהלי רמ"י והמשרד.

- מיסים, היטלי השבחה, דמי הקמה, אגרות והיטלי פיתוח - הזוכה יישא בכל המיסים (כגון מס רכישה) החלים עליו בהתאם לדין.



- הזוכה יהא פטור מתשלום היטל השבחה בגין השבחה אשר מקורה בתכנית שאושרה עד למועד הכרזת הזוכה על ידי ועדת המכרזים, ואשר בגינה גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מהרשות על פי חוק. ככל שיחול היטל השבחה בגין תכנית שתאושר לאחר הזכייה, יישא הזוכה בתשלום, ולא יבוא לרשות בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בשל כך.

תמצית ממסמכי מכרז מס' 280/2024 "הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי לחכירת מגרשים לבניית 620 יח"ד ב-8 מתחמים לבנייה צמודת קרקע בישוב דרור (חירן)", ממנו עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות" או "רמ"י"), ומשרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד") מזמינים בזה הצעות לחתימה על חוזה חכירה ישירה מהוון (ללא הסכם פיתוח) לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים בתנאים שיהיו נהוגים ברמ"י במועד החידוש (להלן: "חוזה החכירה"), בגין השטחים שפרטיהם בעת פרסום המכרז הם כמפורט בסעיף 1 (להלן: "מתחם" ו/או "מתחמים" ו/או "מגרש" ו/או "מגרשים").
- לתשומת לב המציע כי במכרז זה קיימת אפשרות לפריסת תשלומים כמפורט בסעיף 5 לחוברת המכרז ובהסכם לפריסת תשלומים המצורף כנספח א'-2. ידוע למציע כי עד לתשלום מלוא התמורה וחתימת הסכם החכירה ע"י הרשות לא תהיינה לזוכה זכויות כלשהן במקרקעין, וכי זכייתו במכרז תבוטל ככל ולא ישלם את מלוא התמורה במועדים הקבועים לכך.
- נוסח הסכם חכירה מצ"ב כנספח א'1 לחוברת המכרז.
- נוסח הסכם פריסת תשלומים מצ"ב כנספח א'2 לחוברת המכרז.



1. פרטי המתחמים

גובה ערבות לקיום ההצעה בש"ח	עמודה 3 (עמודות 1-2) סה"כ תשלום למשרד בש"ח	תשלום הוצאות פיתוח והוצאות פיתוח נוספות למשרד בש"ח		הוצאות פיתוח כללי לחברת ערים בש"ח	מחיר מינימום לקרקע בש"ח (לא כולל מע"מ) *	שטח במ"ר בערך	מספר יח"ד	מספר מגרש	מס' מתחם
		עמודה 1 עמודה 2 עמודה 3 עמודה 4	עמודה 1 עמודה 2 עמודה 3 עמודה 4						
1,058,000	2,313,434	1,958,327	355,107	8,268,037	270,910	15,721	70	501-505 625-628 638 614-616 106-109	74005
1,297,000	2,481,479	2,143,695	337,784	10,494,949	362,065	15,334	74	35-39 46-53	74027
1,370,000	2,448,461	2,076,032	372,429	11,254,787	362,225	15,597	74	28-34 41-45 76-79	74028
1,432,000	2,179,882	1,764,148	415,734	12,140,619	270,209	15,630	68	55-57 80-90	74033
1,354,000	2,433,015	2,295,231	337,784	7,710,210	377,303	12,032	78	71-101 124,40	74033
1,794,000	2,660,729	2,193,028	467,701	15,282,240	404,507	17,705	82	773-775 24-27 125-127 601-606	76839
1,308,000	3,021,585	2,614,512	407,073	10,059,159	402,908	15,979	90	14-22 592-600	76904
1,344,000	2,835,555	2,471,787	363,768	10,611,517	408,267	13,376	84	1-2 5-13 128-130	76907

* במכרז זה קבוע מנגנון עדכון מחיר המינימום כמפורט בסעיף 3.1.4 להלן.

גוש/ חלקה:

מתחם 74005: גוש 100968: חלקות: 66-63 ובגוש: 100969 חלקות: 148-144, 201-203, 212-215, 224.

מתחם 74027: גוש 100968: חלקות: 13-9, 20-27.

מתחם 74028: גוש 100968: חלקות: 8-2, 19-15, 33-36.

מתחם 74033: גוש 100968: חלקות 28-30, 37-47.

מתחם 74035: גוש 100968: חלקות: 58-48, 14, 70.

הוראות תכנוניות וזכויות הבניה:

התכנית החלה הינה: 107/02/15- חלה על מתחם 60206 ותוכנית 615-0225235 החלה על יתרת המתחמים בשיווק זה (להלן: תוכנית או תב"ע).

- ייעוד המגרש הוא: מגורים אי ומגורים ב'.
- במידה וישופרו תנאי התכנית לאחר הזכייה במכרז, לא ישלם הזוכה במכרז סכומים נוספים לרמ"י עבור הקרקע בגין תוספות אלה. בגין השבחה שתחול עד ליום קביעת הזוכה במכרז, גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מרמ"י על פי חוק. חבות בהיטל השבחה ככל שתחול, לאחר קביעת הזוכה במכרז, תוטל במלואה על הזוכה ללא זכות להשבה מאת רמ"י. אין באמור לעיל לגרוע מחובתו של הזוכה לעמוד במועדים שנקבעו בתנאי המכרז, לרבות עמידה בלוח הזמנים בחוזה החכירה.
- בגין כל שינוי ו/או הקלה בתכנית/בתכנון הגורם להגדלת הוצאות הפיתוח למשרד, יישא הזוכה בתשלום נוסף של הוצאות פיתוח והוצאות פיתוח נוספות למשרד ו/או אגרות והיטלים לרשות המקומית ו/או דמי הקמה לתאגיד המים והביוב, הכל לפי קביעת



המשרד, גם אם שינוי התכנון אינו בגדר שינוי התכנית/תכנון ואינו גורם לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות.

- היות וחלק מהמתחם/ים מושא מכרז זה הוכרזו כאתר עתיקות על ידי רשות העתיקות הזוכה יישא בעלויות הביצוע של סקר ארכיאולוגי, פיקוח, חפירות בדיקה וחפירות הצלה במתחם/ים, היקף העבודות יקבע על ידי רשות העתיקות ובהתאם לכל דין.
- תנאים לסיום הבנייה - הזוכה מתחייב לבצע ולסיים את הבנייה בהתאם לתנאים שבמסמכי המכרז ובהתאם לתנאים הקבועים בחוזה החכירה, המצ"ב כנספח א' לחוברת המכרז. מבלי לגרוע מהאמור בחוברת המכרז, על נספחיה (לרבות תנאי חוזה החכירה) בקשה לאורכה מעבר לתקופה האמורה, כפופה לאמור בפרק משנה 5.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה).
- מגבלות על העברת זכויות - מובא בזאת לידיעת המציע כי המתחמים כוללים יותר ממגרש אחד ובגין כל אחד מהמתחמים ייחתם עם הזוכה במכרז חוזה חכירה אחד לכל המגרשים הכלולים באותו מתחם, כחטיבה אחת. תותר העברת זכויות חכירה לגבי המגרשים כחטיבה אחת או בחלק יחסי (במושע) ובלבד שהעברת זכויות תתבצע לכל המגרשים במתחם, כחטיבה אחת. בקשה להעברת זכויות כאמור תותנה, בין היתר, בכפוף לכך שמקבל הזכויות יתחייב למלא אחר כל תנאי המכרז על נספחיו לרבות הסדרת התחייבויותיו כלפי המשרד בכל הקשור לנושא הפיתוח כמתחייב מתנאי המכרז. הזוכה יוכל להעביר את זכויותיו לאחר, אך ורק לאחר שימלא אחרי תנאי המכרז, ובכלל זה דרישות התשלום במלואן וחתימה על חוזה חכירה תהיה בהתאם להוראות חוברת המכרז על נספחיה ונהלי רמ"י והמשרד.
- מיסים, היטלי השבחה, דמי הקמה, אגרות והיטלי פיתוח - הזוכה יישא בכל המיסים (כגון מס רכישה) החלים עליו בהתאם לדין.
- הזוכה יהא פטור מתשלום היטל השבחה בגין השבחה אשר מקורה בתכנית שאושרה עד למועד הכרזת הזוכה על ידי ועדת המכרזים, ואשר בגינה גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מהרשות על פי חוק. ככל שיחול היטל השבחה בגין תכנית שתאושר לאחר הזכייה, יישא הזוכה בתשלום, ולא יבוא לרשות בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בשל כך.



6.11. הסכם הקצאת מניות

תמצית הסכם חתום מיום 10.9.2025 שנערך ונחתם ביום 10.9.2025, בין הצדדים: מותג עירוני ניהול בע"מ, ח.פ. 515305977 (להלן: מותג) לבין אנפה ים דרור בע"מ, ח.פ. 516994449 (להלן: החברה), ממנו עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- הואיל והחברה היא חברה שהתאגדה כדין בישראל, ומחזיקה כיום בנכס אחד בלבד – מקרקעין בישוב דרור (חירן), המשמשים לפרויקט נדל"ן אחד ואין לה נכסים נוספים.
- הצדדים מעוניינים כי מותג תשקיע בחברה את הערך הנקוב של 3,000 מניות רגילות, דהיינו סך של 30 ש"ח, וזאת כנגד הקצאת 3,000 מניות רגילות על ידי החברה למותג, באופן שלאחר הקצאת המניות ובהתאם לתנאי הסכם זה, תחזיק מותג ב- 50% מהון מניותיה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה, וכן במועד ההשלמה תעמיד מותג לחברה הלוואת בעלים בסכום של 422,006 ש"ח אשר תישא ריבית בהתאם להוראות סעיף 3" לפקודת מס הכנסה.
- העסקה – בכפוף לכל התחייבויות הצדדים שמועד קיומן הוא עד למועד ההשלמה, וכנגד תשלום תמורת המניות המוקצות בהתאם למפורט בסעיף 5.2.1 להלן, במועד ההשלמה, החברה תקצה את המניות המוקצות כשהן נקיות וחופשיות. במועד ההשלמה תעמיד מותג לחברה את הלוואת הבעלים.
- החברה פועלת בתחום הנדל"ן היזמי בישראל – ייזום ובניה של פרויקט נדל"ן אחד בלבד, במקרקעין המצויים בישוב דרור, ואין לה נכסים נוספים.
- ההון הרשום של החברה עומד על 10,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כל אחת. ההון המונפק והנפרע של החברה ערב ההקצאה עומד על 3,000 מניות רגילות, המוחזקות על ידי אנפה חדשנות ואיכות נדל"ן בע"מ, המחזיקה 2,000 מניות רגילות ועל ידי גל יזמות בע"מ המחזיקה 1,000 מניות רגילות (בעלי המניות הקיימים). לאחר ההקצאה יעמוד ההון המונפק והנפרע על 6,000 מניות רגילות, כאשר מותג תחזיק ב- 3,000 מניות (50%) והיתרה תוחזק בידי בעלי המניות הקיימים.



7. עקרונות, גורמים ושיקולים

בבואנו לאמוד את שווי הנכס בשוק החופשי, הבאנו בחשבון, בין היתר את העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

7.1. נשוא חוות הדעת - קרקע ריקה המהווה 3 מתחמים לבניה:
מתחם 74028 עפ"י מכרז 280/2024, מגרשים 28-45, 76-79.
מתחם 74017 עפ"י מכרז 271/2023, מגרשים 512-518, 139-140.
מתחם 74033 עפ"י מכרז 280/2024, מגרשים 55-57, 80-90.
מגרשים ריקים בתחומי יישוב חדש בהקמה דרור (חירף) העתיד לקום כתוצאה מהחלטת ממשלה.

7.2. תכנוני – על המתחמים הנדונים חלה תכנית בניין עיר מס' 615-0225235, המסווגת את המגרשים ביעוד אזור מגורים א' ו-ב'.

יוער כי, זכויות הבניה אינן נגזרות באחוזים משטח המגרש אלא מ"ר קבוע בהתאם לטבלת השטחים בתב"ע. ההבדל במגרשים נובע בעיקר מגודל החצר, הצפיפות והמיקום בישוב.

7.3. עפ"י הוראות התכנית, בסעיף 5 "זכויות הבניה" קיים סעיף קטן מס' 7 המגביל את הבניה במגרשים לכדי 130 מ"ר ברוטו ליחיד למרות שבטבלת השטחים קיים שטח גדול יותר לבניה בכל מגרש (כ- 168 מ"ר פלדלת). הוצג בפנינו הבהרה מאדריכל התכנית⁴ שמסביר את חלוקת השטחים וכך שקיימת הסכמה לתיקון מסמכי התכנית והורדת הסעיף הנדון. יש להניח בסבירות גבוהה כי הטעות תתוקן והמגרשים הללו ינצלו את מלוא הזכויות המוקנות להם בתב"ע, ללא המגבלה של 130 מ"ר ברוטו. לאור האמור הבאנו בחשבון הערכה עפ"י שווי שוק בשטח בניה גדול יותר.

יוער כי, סעיף קטן (7) – מתייחס למגרשים הבאים בחוות הדעת: 28-34, 76-79, 139-140, 80, 83-86, 88-90.

7.4. המתחמים הנדונים הינם מתחמי זכיה אשר במסגרת מכרזי רמ"י שווקו כמתחמים לבניה ליוזמים/קבלנים, במסגרת המכרזים מספר מגרשים שווקו ובהם תנאים לבנייה והקמה של יחיד עם הגבלה כמפורט בסעיף 4.4.3 לחוברת המכרז:

ידוע לזוכה כי, מבלי לפגוע באמור, העברת זכויות במתחם מושא מכרז זה, תתאפשר כחטיבה אחת או בחלק יחסי (במושע) בלבד. למען הסר ספק, יובהר כי לא תתאפשר העברת זכויות של חלק מסוים מהמתחם ו/או חלק מהמגרשים ו/או חלק מיחידות הדיור מושא ההסכם וזאת עד לקבלת תעודת גמר. אין בסעיף זה כדי למנוע מכירת יחידות לרוכשים, כמפורט בתנאי מכרז זה.

יוער כי, שווי המקרקעין מגלם הגבלת מכירת מגרשים כיחידות בודדות טרם סיום הבניה.

7.5. הוצג אישור זכיה עבור כל אחד מהמתחמים.

7.6. בשני המתחמים 74028, 74033 הוצגו חוזים חתומים במסלול לשיווק בפריסת תשלומים (ולא הסכם חכירה) ניתנה האפשרות לממש את הזכיה באמצעות העברה של מלוא הוצאות הפיתוח יחד עם 30% מהתשלום לרמ"י. השלמה של ה- 70% הנותרים תבוצע שנתיים מיום אישור

⁴ הפניה לסעיף 5.2, עמוד 16 לחוות דעת זו.



העסקה ו/או מועד מסירת המגרש ליזם (המוקדם מבניהם). אישור זכויות ניתן יהיה להפיק רק לאחר חתימה על הסכם חכירה.

עפ"י תנאי ההסכם קיים איסור העברת זכויות "מבלי לגרוע מיתר הוראות המכרז ותנאיו הנוגעות להעברת זכויות, לא תותר העברת הזכויות עפ"י המכרז בדרך כלשהי עד לתשלום מלוא התמורה עבור הקרקע".

חוות הדעת מניחה כי ימולאו תנאי החוזה ע"י היזם כך שירשמו זכויותיו במקרקעין. יחד עם זאת הובא בחשבון הפחתה של כ- 5% עבור המגרשים הללו בגין מגבלת הסחירות עד להשלמת העסקה.

7.7. עבור מתחם 74017 הוצג הסכם חכירה חתום

7.8. בדבר מתחם 74017 – חברת אנפה חדשנות וחברת גל ים יזמות זכו במתחם והקימו את חברת אנפה ים דרור בע"מ. ביום 10.9.2025 רכשה חברת מותג עירוני 50% מהזכויות בחברת אנפה ים דרור (במסגרת הקצאת מניות).

7.9. בדבר 2 המתחמים הנוספים 74028, 74033, החברות מותג עירוני ניהול בע"מ אנפה חדשנות וגל ים יזמות זכו במתחמים יחד בחלקים שונים, והקימו יחד את חברת נופי דרור. חלקה של חברת מותג עירוני ניהול בע"מ בחברת נופי דרור הינו 50%.

7.10. רישוי - הקרקע ריקה, לא נמצאו היתרים כלשהם.

7.11. הובאו בחשבון נתוני השוואה ממכרזים של רשות מקרקעי ישראל לעסקאות מגרשים בבניה זהה לשיווק בשוק החופשי. הובאו בחשבון מקדמי התאמה ביחס לנכס נשוא חוות הדעת.

7.12. הובאו בחשבון נתוני עסקאות לדירות מגורים בערים המהוות להבנתנו מרחב השוואה ביחס לנכס נשוא חוות הדעת, מהם נגזר שווי מרכיב הקרקע בגישת החילוץ תוך חילוץ מרכיב רווח יזמי ועלויות בניה ליתרת קרקע.

7.13. בדיקת נאותות סביבתית - בפני החתומים מטה לא הוצגו מסמכים המעידים על המצאות זיהומי קרקע ו/או אתר עתיקות ו/או מי תהום.

המצאות זיהומי קרקע – בבדיקה שערכנו באתרי האינטרנט הרלוונטיים, לא נמצאו סקרים לקרקע הנדונה.

אתר עתיקות – עפ"י בדיקה באתר המפות הממשלתי עולה כי חלק מהמגרשים במתחם 74033 נכללים בתוך תחום אתר עתיקות מוכרז. יש להמציא אישור רשות העתיקות טרם התחלת הבניה. בחוות דעת זו בשלב הזה לא הבאנו בחשבון מגבלות או עלויות נוספות בגין אתר עתיקות. במקרה של הימצאות עתיקות תידרש בחינה מחודשת ועדכון בהתאם. בשאר המתחמים לא יודע על הערות לעניין אתר עתיקות מוכרז.

בשלב הנדון טרם הוצאת היתר בניה והתחלת הבניה, לא ידוע האם ישנם ממצאים ארכיאולוגיים בקרקע ומה אומדן הטיפול בהם.

מי תהום – בבדיקה שערכנו באתרי האינטרנט הרלוונטיים, לא נמצאו סקרים לקרקע הנדונה. יובהר כי הקרקע עד לשינוי ייעודה הייתה ביעוד קרקע חקלאית ועפ"י ידיעתנו לא נעשו בקרקע הנדונה שימושים תעשייתיים ו/או מזהמים.

יובהר כי, החתומים מטה אינם בעלי ידע נדרש בכל הקשור לזיהומי קרקע ו/או אתר עתיקות



ואו מי תהום וכיו"ב. יוער כי, נושאים אלו לא נלקחו בחשבון בתחשיב השומה ועל מנת לקבל את המידע המקסימלי הנחוץ, כבסיס נתונים לאומדן עלויות הטיפול בקרקע, יש צורך לבצע סקרי קרקע מקיפים ע"י אנשי המקצוע המתאימים לכך.

7.14. שווי הנכס מוערך תחת הנחת העבודה שהנכס נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד' ג' מכל סוג שהן.

7.15. אומדן השווי בש"ח ואיננו כולל מע"מ כמקובל בהערכת שווי קרקע ריקה אשר נרכש ונמכר ע"י גופים מסחריים ולא על ידי אנשים פרטיים.

8. עקרונות השומה

ישנם 3 גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין, להלן פירוטן:
גישת ההשוואה - הגישה המועדפת באומדן שווי נכסי מקרקעין. על פי גישה זו נקבע מוערך שווי נכס בהתבסס על נתוני השוואה דומים בסביבה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות (גודל, מיקום, סחירות וכו').

גישת היוון הכנסות - גישה זו מקובלת בהערכת נכסים מניבים. על פי גישה זו שווי הנכס נקבע על ידי היוון תזרים המזומנים המתקבל וצפוי להתקבל במהלך תקופת חייו הכלכליים. שיעור היוון לפיו יהיוון תזרים המזומנים נקבע לפי סוג הנכס, רמת הסיכון הגלומה בקבלת תזרים המזומנים הצפוי וכד'.
גישת העלות - על פי גישה זו מוערך שווי הנכס לפי העלויות הצפויות להקמת נכס דומה. שווי הנכס יוערך כסכום שווי מרכיביו לרבות, שווי הקרקע בתוספת עלות הקמת הנכס, תוך התחשבות בפחתים פיזיים, תכנוניים ובתוספת רווח יזמי הנקבע בהתאם לסוג הנכס, מצבו הפיזי, מיקומו, מצב השוק וכו'.

גישת השומה בנכס המוערך:

הנכס הנדון מהווה 3 מתחמים הכוללים 39 מגרשים עליהם ניתן לבנות 178 יח"ד בישוב דרור (חירן). הגישה העדיפה להערכת שווי המגרשים הנדונים הינו בגישת ההשוואה בהתייחס למגרשים דומים בסביבה הקרובה עם מאפיינים דומים, בהתאם לפרויקטים מהסביבה הקרובה תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

לצורכי בטחון נערך גם תחשיב בגישת החילוץ.



9. נתוני השוואה

9.1. נתוני השוואה לקרקע

להלן נתוני השוואה לקרקע בהתאם למרכזי רשות מקרקעי ישראל עבור מגרשים בשיווק מתחמים עבור קבלנים/יזמים בתחום חירן (זמני - דרור), נשוא חוות הדעת מסומן בצהוב:

מסד	מספר מתחם	מכרז	תאריך החלטת ועדת מכרזים	מס' יח"ד	מחיר זכיה	הוצ' פיתוח	סה"כ קרקע + פיתוח	משקף קרקע ליח"ד	שם הזוכה
1	74005	בש/280/2024	29/12/2024	70	3,688,018	10,571,471	14,259,489	203,707	אלון בן אבו
2	74027	בש/280/2024	29/12/2024	74	11,106,451	12,976,428	24,082,879	325,444	רן בלקין
3	74028	בש/280/2024	29/12/2024	74	9,405,869	13,703,248	23,109,117	312,285	אנפה + מותג עירוני + גל-ים
4	74033	בש/280/2024	29/12/2024	68	6,392,616	14,320,501	20,713,117	304,605	אנפה + מותג עירוני + גל-ים
5	74035	בש/280/2024	29/12/2024	78	1,580,345	12,543,131	14,123,476	181,070	נכסי אילת ואילן לוי, שמי דרור
6	76839	בש/280/2024	29/12/2024	82	1,500,180	17,942,969	19,443,149	237,112	אבני דרך י.י. בע"מ
7	76904	בש/280/2024	29/12/2024	90	4,778,777	13,080,744	17,859,521	198,439	חמדת שומרון יזמות בע"מ
8	76907	בש/280/2024	29/12/2024	84	1,664,444	13,447,072	15,111,516	179,899	נכסי אילת ואילן לוי, שמי דרור
9	60206	בש/223/2024	30/09/2024	36	1,955,613	8,972,601	10,928,214	303,562	לקנות נדל"ן ב"ה
10	60206	בש/271/2023	29/05/2024	36		10,014,503		0	אין הצעות
11	74008	בש/271/2023	29/05/2024	12	1,500,700	1,418,634	2,919,334	243,278	טליאור רו, שרון בוגנים
12	74009	בש/271/2023	29/05/2024	20	2,200,199	2,243,880	4,444,079	222,204	שלמה חנוך קורניק
13	74010	בש/271/2023	29/05/2024	16	1,800,298	1,785,912	3,586,210	224,138	יעקב דב רינל
14	74011	בש/271/2023	29/05/2024	20	2,200,026	2,332,603	4,532,629	226,631	שמחה בונם טבצניק
15	74012	בש/271/2023	29/05/2024	20	1,500,056	2,399,944	3,900,000	195,000	מ. ברוכים ובניו בע"מ
16	74013	בש/271/2023	29/05/2024	24	3,010,462	2,821,538	5,832,000	243,000	מ. ברוכים ובניו בע"מ
17	74014	בש/271/2023	29/05/2024	16	1,700,017	1,954,756	3,654,773	228,423	ישראל קורניק
18	74015	בש/271/2023	29/05/2024	24	2,024,421	2,775,579	4,800,000	200,000	יהונתן עידו
19	74016	בש/271/2023	29/05/2024	20	1,774,442	3,125,558	4,900,000	245,000	יהונתן עידו
20	74017	בש/271/2023	29/05/2024	36	4,026,130	4,761,657	8,787,787	244,105	אנפה חדשנות, גל-ים
21	74018	בש/271/2023	29/05/2024	20	3,157,270	2,685,084	5,842,354	292,118	הוד גן-אור, רשימת מציעים
22	74019	בש/271/2023	29/05/2024	20	1,408,478	5,691,522	7,100,000	355,000	יהונתן עידו
23	74020	בש/271/2023	29/05/2024	16	1,480,613	2,236,151	3,716,764	232,298	אשר פרידמן
24	74021	בש/271/2023	29/05/2024	28	2,900,072	3,516,715	6,416,787	229,171	שמחה בונים ברגמן
25	74023	בש/271/2023	29/05/2024	16	1,287,777	2,051,172	3,338,949	208,684	שמעון נקב
26	74025	בש/271/2023	29/05/2024	16	701,111	4,185,449	4,886,560	305,410	מציעים פרטיים
27	74026	בש/271/2023	29/05/2024	8	1,005,391	1,730,609	2,736,000	342,000	מ. ברוכים ובניו בע"מ

9.2. מכרזי הרשמה והגרלה - חירן - מגרשים לבניה צמודת קרקע חד/זד משפחתיים:

בתחום חירן משווקים בימים אלה מכרז מס' 52/2025 (נדחה בעקבות המלחמה עם אירן), בהתאם לחוברת המכרז ונספח מחירי הקרקע והפיתוח עולה כי, מחיר המגרשים מתומחרים בין 500,000 ש"ח - 1,000,000 ש"ח (תלוי גודל מגרש זכויות בניה וכו').

יועך כי, בכל מכרז בישוב נשקפת עליה במחירים ביחס למכרז הקודם.



נתוני השוואה קרקע למגורים עפ"י נתוני אתר רשות המיסים:

מכירות קרקע בתחום הישוב דרור (חירו):

יום מכירה	גוש	חלקה	יעוד	מס' מגרש	יח"ד	שטח מגרש בשלמות	שטח מגרש נמכר	מחיר מכירה	שווי מ"ר קרקע
20/05/2025	100969	204	מגורים א	617	4 יח"ד לדונם	3482	218	360,000 ₪	1,654 ₪
07/07/2025	100969	204	מגורים א	617	4 יח"ד לדונם	3482	218	360,000 ₪	1,654 ₪
07/12/2025	100969	146	מגורים א	503	4 יח"ד לדונם	935	234	625,000 ₪	2,674 ₪
11/08/2025	100969	146	מגורים א	503	4 יח"ד לדונם	935	234	272,595 ₪	1,166 ₪
11/08/2025	100969	146	מגורים א	503	4 יח"ד לדונם	935	234	150,247 ₪	643 ₪
29/09/2025	100969	148	מגורים א	505	4 יח"ד לדונם	958	240	640,000 ₪	2,672 ₪
28/05/2025	100969	148	מגורים א	505	4 יח"ד לדונם	958	240	300,495 ₪	1,255 ₪
11/03/2025	100969	148	מגורים א	626	4 יח"ד לדונם	938	235	196,010 ₪	836 ₪
29/06/2025	100969	147	מגורים א	504	4 יח"ד לדונם	981	245	340,925 ₪	1,390 ₪
18/03/2025	100969	50	מגורים א	317	2 יח"ד לדונם	477	477	650,000 ₪	1,363 ₪
15/07/2025	100969	338	מגורים א	274	2 יח"ד לדונם	410	410	750,000 ₪	1,829 ₪
15/10/2025	100969	408	מגורים א	399	2 יח"ד לדונם	422	422	750,000 ₪	1,777 ₪
24/07/2025	100969	148	מגורים א	456	2 יח"ד לדונם	456	456	800,000 ₪	1,754 ₪
24/07/2025	100969	148	מגורים א	456	2 יח"ד לדונם	456	456	800,000 ₪	1,754 ₪
17/01/2025	100917	30	מגורים א	452	2 יח"ד לדונם	500	500	960,000 ₪	1,920 ₪

עפ"י נתוני ההשוואה עולה כי מגרשים ביעוד מגורים א' (4 יח"ד לדונם) בשטח קרקע ממוצע של כ- 230 מ"ר בניכוי עסקאות קיצוץ הינו בגבולות 415,000 ₪.

מגרשים צמודי קרקע בישוב מיתר (כרמית):

תאריך	גוש	חלקה	מס' מגרש	שטח	שווי מכירה	חלק נמכר	שווי מ"ר קרקע
05/01/2026	100791	180	2231	349	1,035,000 ₪	בשלמות	2,966 ₪
03/06/2025	100791	179	2232	350	815,000 ₪	בשלמות	2,329 ₪
29/04/2025	100791	30	1112	504	1,000,000 ₪	בשלמות	1,984 ₪
24/02/2025	100791	121	2174	350	1,490,000 ₪	בשלמות	4,257 ₪
08/09/2024	100791	155	2208	350	935,000 ₪	בשלמות	2,671 ₪
03/09/2024	100791	14	1096	500	965,000 ₪	בשלמות	1,930 ₪

נתונים נוספים:

- בתחום חירן משווקים בימים אלה זכות קרקע לדירה בטווחים שנעים סביב 400 א' ש ערך קרקע לדירה.
- כמו כן, משווקים בימים אלו מגרשים צמודי קרקע בגודל של כחצי דונם סביב כמיליון ₪.
- בפרויקט של ראשית דרור משווקים קרקעות במתווה של קבוצות רכישה, ערך קרקע לדירת מגורים הינו 450 א' ש תואם מכירות בפועל, ערך קרקע לדירות גן הינו כ- 650 א' ש.



נתוני השוואה לבתים צמודי קרקע - מיתר / כרמית :

יום מכירה	כתובת	ישוב	גוש	חלקה	סוג הנכס	מס' חדרים	שטח ברוטו עפ"י היתר	שנת בניה	שווי מכירה	חלק נמכר	מחיר למ"ר ברוטו בנוי
11/05/2025	תמירון 2	מיתר	100637	121	קוטגי חד משפחתי	6	233	2020	3,950,000 ₪	1	16,948 ₪
22/10/2025	רקפת 8	מיתר	100640	30	קוטגי חד משפחתי	5	139	2009	2,700,000 ₪	1	19,478 ₪
10/10/2025	רקפת 9	מיתר	100640	26	קוטגי חד משפחתי	6	169	2011	2,750,000 ₪	1	16,271 ₪
27/05/2025	אורן 4	מיתר	100641	7	קוטגי חד משפחתי	5	185	2008	3,000,000 ₪	1	16,258 ₪
09/04/2025	שדרות היונה 77	מיתר	100640	97	קוטגי חד משפחתי	5	224	2015	1,770,000 ₪	1	15,775 ₪
11/03/2025	דרך הארץ 20	מיתר	100642	88	קוטגי חד משפחתי	4	108	2001	2,450,000 ₪	1	22,685 ₪
27/02/2025	עבדת 4	מיתר	100360	73	קוטגי חד משפחתי	5	155	1987	2,700,000 ₪	1	17,419 ₪
15/01/2025	כחל	כרמית	100765	31	קוטגי חד משפחתי	6	185	2024	3,545,000 ₪	1	19,186 ₪
06/02/2025	כחל	כרמית	100765	39	קוטגי חד משפחתי	5	180	2023	3,530,000 ₪	1	19,627 ₪
06/02/2025	כחל	כרמית	100765	38	קוטגי חד משפחתי	5	180	2023	3,460,000 ₪	1	19,238 ₪
13/05/2025	כחל	כרמית	100765	33	קוטגי חד משפחתי	6	187	2023	3,410,000 ₪	1	18,264 ₪
15/10/2025	כחל	כרמית	100765	32	קוטגי חד משפחתי	6	252	2025	3,900,000 ₪	1	15,471 ₪
19/02/2026	כחל	כרמית	100765	35	קוטגי חד משפחתי	6	187	2025	3,550,000 ₪	1	19,013 ₪
18/09/2025	דיה 1	כרמית	100763	9	קוטגי חד משפחתי	5	159	2024	2,840,000 ₪	1	17,843 ₪
05/10/2025	חופית 11	כרמית	100761	50	קוטגי חד משפחתי	5	170	2018	3,125,000 ₪	1	18,377 ₪

נתוני ההשוואה לבתים בנויים בהתייחס לצורת הבינוי ולמיקום הבאתי בחשבון שווי מ"ר בנוי ברוטו דירת מגורים 18,000 ₪ למ"ר בנוי ברוטו ו- 17,000 ₪ למ"ר בנוי ברוטו עילי לדירות צמודי קרקע.

בהתאם לכך הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה לפי גישת החילוץ כדלקמן :

שווי מכירה כולל מע"מ	18,000 ₪	17,000 ₪	16,800 ₪
שטח יח"ד ממוצע לגישת החילוץ	110	165	200
מהות	דירת מגורים	צמוד קרקע/גן/גג - 168 מ"ר	צמוד קרקע - 200 מ"ר
שווי מכירה כולל מע"מ - לכל יח"ד	1,980,000 ₪	2,805,000 ₪	3,360,000 ₪
בניכוי מע"מ	1.18	2,377,119 ₪	2,847,458 ₪
בניכוי יזמות	1.2	1,980,932 ₪	2,372,881 ₪
בניכוי עלויות בניה ותכנון למ"ר - ברוטו עילי	9,000 ₪	8,250 ₪	8,250 ₪
בניכוי עלויות בניה ותכנון ליח"ד	-990,000 ₪	-1,361,250 ₪	-1,650,000 ₪
שווי קרקע ליח"ד במעוגל	408,000 ₪	620,000 ₪	723,000 ₪
שווי מ"ר מבונה	3,709 ₪	3,758 ₪	3,615 ₪

להלן סיכום נתוני ההשוואה, בהתאם לכלל האמור לעיל:

שטח בנוי	שווי קרקע
100	400,000 ₪
165	550,000 ₪
200	580,000 ₪



10. תחשיב השומה

אומדן שווי המגרשים כולל פיתוח בהתאם לכלל הנתונים:

מתחם	מס' מגרש	שטח מגרש	תכנית	ייעוד	מס' יח"ד	פלדלת	טיפוס	ערך קרקע ליח"ד כולל פיתוח	שווי המגרש כולל פיתוח	סה"כ שווי המתחם
74028	28	1,132	615-0225235	מגורים ב'	4	168	מדורגים	550,000 ₪	2,200,000 ₪	40,700,000 ₪
	29	992	615-0225235	מגורים ב'	4	168	מדורגים	550,000 ₪	2,200,000 ₪	
	30	949	615-0225235	מגורים ב'	4	168	מדורגים	550,000 ₪	2,200,000 ₪	
	31	949	615-0225235	מגורים ב'	4	168	מדורגים	550,000 ₪	2,200,000 ₪	
	32	949	615-0225235	מגורים ב'	4	168	מדורגים	550,000 ₪	2,200,000 ₪	
	33	949	615-0225235	מגורים ב'	4	168	מדורגים	550,000 ₪	2,200,000 ₪	
	34	949	615-0225235	מגורים ב'	4	168	מדורגים	550,000 ₪	2,200,000 ₪	
	41	949	615-0225235	מגורים ב'	6	165	מדורגים	550,000 ₪	3,300,000 ₪	
	42	940	615-0225235	מגורים ב'	6	165	מדורגים	550,000 ₪	3,300,000 ₪	
	43	940	615-0225235	מגורים ב'	6	165	מדורגים	550,000 ₪	3,300,000 ₪	
	44	943	615-0225235	מגורים ב'	6	165	מדורגים	550,000 ₪	3,300,000 ₪	
	45	949	615-0225235	מגורים ב'	6	165	מדורגים	550,000 ₪	3,300,000 ₪	
	76	1,140	615-0225235	מגורים ב'	4	168	מדורגים	550,000 ₪	2,200,000 ₪	
	77	864	615-0225235	מגורים ב'	4	168	מדורגים	550,000 ₪	2,200,000 ₪	
78	864	615-0225235	מגורים ב'	4	168	מדורגים	550,000 ₪	2,200,000 ₪		
79	1,149	615-0225235	מגורים ב'	4	168	מדורגים	550,000 ₪	2,200,000 ₪		
74017	512	923	615-0225235	מגורים א'	4	110	רווייה נמוכה	400,000 ₪	1,600,000 ₪	15,820,000 ₪
	513	860	615-0225235	מגורים א'	4	110	רווייה נמוכה	400,000 ₪	1,600,000 ₪	
	514	829	615-0225235	מגורים א'	4	110	רווייה נמוכה	400,000 ₪	1,600,000 ₪	
	515	805	615-0225235	מגורים א'	4	110	רווייה נמוכה	400,000 ₪	1,600,000 ₪	
	516	807	615-0225235	מגורים א'	4	110	רווייה נמוכה	400,000 ₪	1,600,000 ₪	
	517	805	615-0225235	מגורים א'	4	110	רווייה נמוכה	400,000 ₪	1,600,000 ₪	
	518	792	615-0225235	מגורים א'	4	110	רווייה נמוכה	400,000 ₪	1,600,000 ₪	
	139	964	615-0225235	מגורים ב'	4	168	מדורגים	577,500 ₪	2,310,000 ₪	
140	946	615-0225235	מגורים ב'	4	168	מדורגים	577,500 ₪	2,310,000 ₪		
74033	55	1,145	615-0225235	מגורים ב'	6	165	מדורגים	550,000 ₪	3,300,000 ₪	37,940,000 ₪
	56	1,119	615-0225235	מגורים ב'	6	165	מדורגים	550,000 ₪	3,300,000 ₪	
	57	1,166	615-0225235	מגורים ב'	6	165	מדורגים	550,000 ₪	3,300,000 ₪	
	80	1,319	615-0225235	מגורים ב'	4	168	מדורגים	550,000 ₪	2,200,000 ₪	
	81	1,065	615-0225235	מגורים ב'	6	200	מדורגים	580,000 ₪	3,480,000 ₪	
	82	1,091	615-0225235	מגורים ב'	6	200	מדורגים	580,000 ₪	3,480,000 ₪	
	83	1,123	615-0225235	מגורים ב'	4	168	מדורגים	550,000 ₪	2,200,000 ₪	
	84	1,169	615-0225235	מגורים ב'	4	168	מדורגים	550,000 ₪	2,200,000 ₪	
	85	1,002	615-0225235	מגורים ב'	4	168	מדורגים	550,000 ₪	2,200,000 ₪	
	86	1,358	615-0225235	מגורים ב'	4	168	מדורגים	550,000 ₪	2,200,000 ₪	
	87	1,047	615-0225235	מגורים ב'	6	200	מדורגים	580,000 ₪	3,480,000 ₪	
	88	1,091	615-0225235	מגורים ב'	4	168	מדורגים	550,000 ₪	2,200,000 ₪	
	89	1,032	615-0225235	מגורים ב'	4	168	מדורגים	550,000 ₪	2,200,000 ₪	
90	903	615-0225235	מגורים ב'	4	168	מדורגים	550,000 ₪	2,200,000 ₪		
סה"כ שווי הקרקע, במעוגל										94,460,000 ₪



הערות הח"מ:

- התחשיב מתייחס לשווי הקרקע בשלמות. יוער כי, חוות הדעת מתייחסת לחלק של חברת מותג עירוני ניהול בע"מ לה 50% מהזכויות.
 - במתחם 74017 שווי המגרשים גדול בכ- 5% ממגרשים זהים במתחמים 74033, 74028 כתוצאה מהסכם חכירה חתום במתחם 74017 לעומת זכויות חוזיות שטרם הושלמו במסלול לשיווק בפריסת תשלומים בהם קיימת מגבלה של מכירה עד להשלמת העסקה.
 - בעקבות סעיף קטן 7 לטבלת השטחים בתקנון התכנית, יש להניח כי הטעות תתוקן והמגרשים הללו ינצלו את מלוא הזכויות המוקנות להם בתב"ע, ללא המגבלה של 130 מ"ר ברוטו. לאור האמור הבאנו בחשבון שווי שוק עבור מגרשים עם שטח בנוי פלדלת 168 מ"ר.
- סעיף קטן (7) – מתייחס למגרשים הבאים בחוות הדעת: 28-34, 76-79, 139-140, 80, 83-86, 88-90.

ניתוח רגישות

ביצענו בדיקת רגישות להשפעה של שינוי בשווי קרקע ליח"ד ממוצע (לא כולל מע"מ)

סעיף	שווי קרקע ממוצע	סה"כ שווי
עפ"י תחזית מקורית	₪ 530,674	₪ 94,460,000
ירידה של 5%	₪ 504,140	₪ 89,737,000
עליה של 5%	₪ 557,208	₪ 99,183,000

11. השומה

לאור כל האמור לעיל, אומדן שווי הקרקע בשלמות, במצבו, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד' ג', כדלהלן: **₪ 94,460,000**.

כל הערכים לעיל אינם כוללים מע"מ.

המועד הקובע להערכה הינו מועד חוות הדעת.

לא הבאנו בחשבון התייחסות למיסוי / היטל השבחה שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.

יוער כי, חלקה של חברת מותג עירוני ניהול בע"מ הינו 50% משווי הקרקע.



12. שומות ועסקאות בנכס הסמוכות למועד הקובע

- 12.1. כאמור המתחמים נשוא חוות שווקו במסגרת מכרז רמ"י והיזמים נשוא חוות הדעת זכו.
- 12.2. מתחם 74028 שווקו במסגרת מכרז רמ"י מס' 280/2024, מתוך 7 הצעות שהוגשו זכה מזמין חוות הדעת במחיר זכיה 9,405,869 ₪ + הוצ' פיתוח 13,703,248 ₪, סה"כ קרקע + פיתוח 23,109,117 ₪.
- מתחם 74033 שווקו במסגרת מכרז רמ"י מס' 280/2024, מתוך 7 הצעות שהוגשו זכה מזמין חוות הדעת במחיר זכיה 6,392,616 ₪ + הוצ' פיתוח 14,320,501 ₪, סה"כ קרקע + פיתוח 20,713,117 ₪.
- מתחם 74017 שווקו במסגרת מכרז רמ"י מס' 271/2023, מתוך 10 הצעות שהוגשו זכה מזמין חוות הדעת במחיר זכיה 4,026,130 ₪ + הוצ' פיתוח 4,761,657 ₪, סה"כ קרקע + פיתוח 8,787,787 ₪.
- 12.3. הח"מ ערך בטוחה לצורכי אשראי לגוף מסחרי בתאריך 3.5.2026, שווי הקרקע במלואו נקבע לצורכי בטוחה בסך 85,840,000 ₪ ולצורכי שווי שוק בסך 94,240,000 ₪.
- 12.4. המגרשים הנדונים נרכשו במסגרת מכרזי מינהל בסך כולל של שווי קרקע + עלויות פיתוח בסך 52,610,000 ₪ אומדן השווי כעת ביחס למחיר הרכישה מצביע על עליה של כ- 75% ביחס למחיר הרכישה.

ההסבר לפער בין מחיר הזכייה לבין המחיר כיום – ישנם מס' הסברים ובניהם:

- הקמת ישוב חדש עם חוסר וודאות – קיים חשש טבעי של אנשים לעבור לישוב חדש ללא שירותים בסיסיים (מתי ייבנו בתי ספר ולא יזוה גילאים ולא יזוה מגורים, קופת חולים, מקווה וכו'). כאשר ישנה כבר בהירות כלשהי לעניין חוסר הודאות, שכבר מתחילים לראות את הפיתוח בשטח וניתן לראות בעין מה מתחילים לבנות אז הביקושים מתחילים לעלות. דוגמא טובה לעניין ניתן לראות בעיר החדשה חריש, בה המחירים של 2 השכונות הראשונות (אבני חן והחורש) ששווקו היו במחירים נמוכים מאוד והשווק של הדירות נעשה בעיקר למשקעים, לעומת המחירים של 2 השכונות שקמו לאחר מכן (שכונת הפרחים ובצוותא) בה המחירים היו גבוהים יותר משמעותית ושווקו בעיקר לרוכשים אשר מעוניינים לגור ופחות למשקיעים.
 - המכרזים נסגרו במהלך שנת 2024 בתקופה של חוסר וודאות ביטחונית לאחר אירועי אוקטובר 2023, בהם היה חשש גדול מהקרבה לגור בסמוך לישובים ערביים.
 - התפתחות הישוב מבחינת לוחות זמנים היו בחוסר וודאות עקב בעיות משפטיות. עם התבהרות המצב המשפטי, התקדמות הפיתוח והשינוי בהלך הרוח הביטחוני, המחירים בישוב החלו לעלות בהדרגתיות ועל כך יעידו מחירי המכרזים אשר עולים בהדרגה ממכרז למכרז.
- 12.5. כידוע חוות הדעת נערכה עבור הזכויות בקרקע של חברת מותג עירוני ניהול בע"מ המחזיקה 50% מהזכויות בקרקע.



13. הצהרות

- הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס, בבעלי הזכויות או במזמין חוות הדעת.
- הנני מצהיר כי למיטב ידיעתנו העובדות עליהן מבוססת חוות הדעת נכונות. וכי המידע המשפטי המוצג בחוות דעת זו הינו המידע המשפטי עליו מבוססת השומה.
- הדוח הוכן עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.
- חוות דעת זו הוכנה עבור מזמינה ו/ או הגוף המממן אליו היא מופנית 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 ו/או בנק אליו מופנית חוות דעת זו, ועורך חוות הדעת לא יהא אחראי להסתמכות כל שהיא כאמור.

ולראיה באתי על החתום

