

לכבוד  
מועצה אזורית מגידו  
ת.ד. 90000  
עפולה 1812000

## סקר שערך רכוש לביטוח

הזמנה מס' 01456-02-34-24

### א. כללי

1. המזמין : מועצה אזורית מגידו
2. מספר רשות : 500223136
3. מטרת הסקר : חוות דעת כבסיס להערכת שווי רכוש על בסיס ערך כינון (NRV), לביטוח
4. הסקר נערך ע"י : אבי סנדובסקי – מהנדס תעשיה בתאריכים 13-12/01/25
5. מקורות המידע : שלום רוזנברג, מהנדס המועצה עידן גהוזי, עוזר מהנדס חזי גרוסברד, קב"ט מוסדות חינוך איתן אגוזי, מנהל תפעול מי מגידו שירלי וקנין, מנהלת לשכת ראש המועצה

### ב. מהות הבדיקה

1. הערכת שווי רכוש המועצה – מבנים וצמודותיהם ותכולה מכל מין ותיאור, על בסיס ערך כינון, (New Replacement Value), לביטוח כל הסיכונים מועצות אזוריות.
2. ההערכה איננה כוללת מלאי.
3. כל הסכומים בהערכה כוללים 18% מע"מ.

### ג. תיאור הרכוש

1. מועצה אזורית מגידו היא מועצה אזורית באזור רמות מנשה. שטח השיפוט שלה משתרע על פני כ-170 אלף דונם, בין יקנעם עילית בצפון, עמק יזרעאל והרי הגלבוע ממזרח, ואדי עארה מדרום ורכס הרי הכרמל ממערב.



2. אוכלוסיית המועצה מונה כ-12,000 תושבים, המתגוררים בתשעה קיבוצים: גבעת עוז, גלעד, דליה, הזורע, מגידו, משמר העמק, עין השופט, רמת השופט, רמות מנשה; שלושה מושבים: אליקים, מדרך עוז, עין העמק ומושבה אחת: יקנעם המושבה.

3. את ההערכה בצענו בכל האתרים בהם המועצה מחזיקה רכוש, כדלקמן:

- תחום המועצה: מבנה המועצה, מבני עזר, סככות.
- יישובים כפריים (אליקים, גלעד, דליה, יקנעם מושבה, מגידו, מדרך עוז, עין-העמק, עין השופט, רמות מנשה).
- מרכז יד לבנים (מרכז יום לאוכלוסייה המבוגרת "גיל אור", מרכז תמיכה יישובי אזורי מתי"א, מרכז טיפולי אזורי רב תחומי "מענה") ובית ספר עומרים (ליד עין השופט).

- היכל הספורט משמר העמק.
- אולם מופעים עין השופט.
- מי מגידו - מט"ש מבוא כרמל, מט"ש קיני, תחנות שאיבה.
- בית ספר תיכון אזורי - קמפוס מגידו.

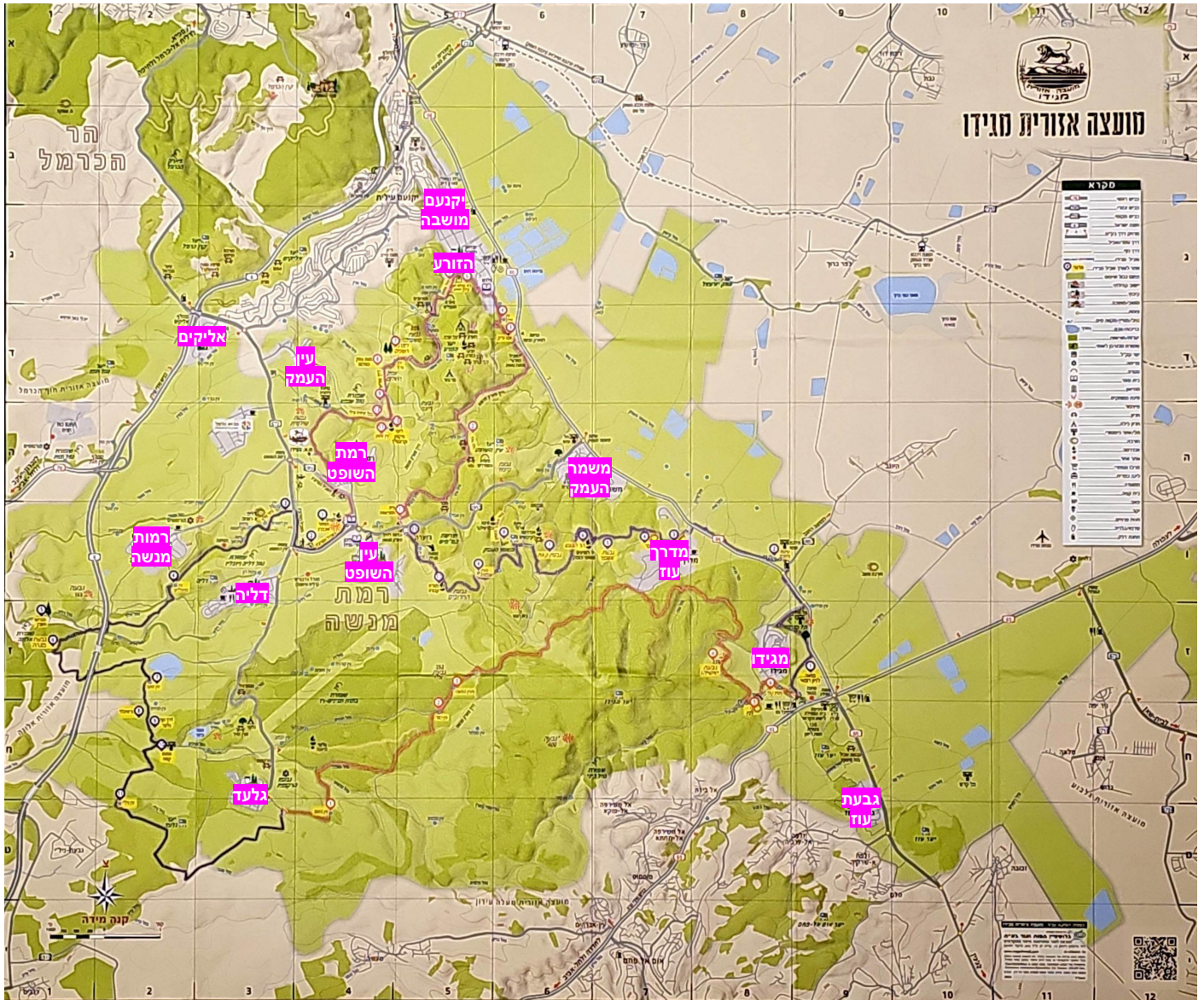


1. מדעי הרוח
2. ארץ ישראל
3. שפות
4. בית שמחה
5. פרויקט הילה
6. מדעים
7. תבונה
8. ספריה
9. בית חם
10. אומוניות
11. גוונים
12. יעוץ
13. רמת השניים
14. ביוספרי
15. חוה חקלאית
16. מגידוטק
17. רעות
18. אולם ספורט
19. כישורי חיים
20. מגורי ש"ש
21. מבנה ז'ח'
22. אולם סוף
23. אצטדיון

- מרכז "רעות" (מרכז שמחה) לחינוך בלתי פורמלי אזורי.
- חוות עמק השלום.
- בית ספר אזורי "פלגים" קיבוץ הזורע.
- תחנות הסעה.

4. ההערכה התבססה על הביקורים שערכנו בכל האתרים המפורטים מעלה, בתאריכים 13-12/01/25 ועל מידע שקבלנו, בכתב ובעל-פה.

5. תצלומים בכל האתרים שבקרנו, שמורים במשרדנו.



3 Michael Kashtan St.  
 Haifa 3498425 ISRAEL



חבר האיגוד הישראלי לשמאי רכוש אקדמאים  
 Member of the Israeli Association  
 of Academic Property Assessors

רח' מיכאל קשטן 3, חיפה 3498425

Tel. 972-4-8212050

E-mail: [avi@sendowski.co.il](mailto:avi@sendowski.co.il)

טל. 04-8212050

**סיכום**

1. אומדן שווי הנכסים שסקרתי, על בסיס ערך כינון, נכון לתאריכי הבדיקה, בגבולות הסך שווה ערך ל-506 מיליון ש"ח, בתוספת 25 מיליון ש"ח הוצאות תשתית על בסיס נזק ראשון, על-פי הפירוט הבא :

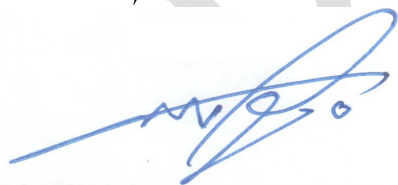
רשימת המבנים והתכולה לביטוח כה"ס מועצה אזורית מגידו 01.2025			
מס'	סעיף	מבנים בש"ח	תכולה בש"ח
1	מתחם המועצה	10,202,000	3,606,000
2	ישובים כפריים : עין-העמק, אליקים (כולל קשת התקווה), מדרך עוז, מגידו, יקנעם, דליה, רמות מנשה, עין השופט	59,657,000	2,817,000
3	מרכז יד לבנים ובית ספר עומרים	58,705,500	4,084,500
4	היכל הספורט משמר העמק	10,115,000	210,000
5	אולם מופעים עין השופט	30,000,000	2,125,850
6	מט"ש מבוא כרמל, מט"ש קיני, תחנות שאיבה	28,120,000	23,645,000
7	בית ספר תיכון אזורי - מגידו	92,496,000	6,894,000
8	מרכז "רעות" (מרכז שמחה) לחינוך בלתי פורמלי אזורי	42,559,000	1,801,250
9	חוות עמק השלום	4,361,500	
10	בית ספר אזורי "פלגים" קיבוץ הזורע	32,560,945	2,020,000
11	תחנות הסעה	412,500	
12	רזרבה (3%) לרכוש שהושמט בשגגה	11,075,683	1,416,108
	סה"כ	380,265,128	48,619,708
	מע"מ	68,447,723	8,751,547
	<b>סה"כ לביטוח כולל מע"מ</b>	<b>448,712,851</b>	<b>57,371,255</b>
	<b>סה"כ מבנים ותכולה כולל מע"מ</b>	<b>506,084,107</b>	<b>25,000,000</b>
	<b>הוצאות תשתית (ע"ב נזק ראשון כולל מע"מ)</b> כבישים, שבילים, מדרכות, אבני שפה, גשרים להולכי רגל, עמודי תאורה, ריצוף משתלב, חיפויי בטון ואספלט, צנרת תת-קרקעית מכל מין ותיאור (קווים מאספים, מפרטים, קווים ציבוריים), כבלי חשמל ועמודי חשמל, בריכות בטון, מבני בטון תת-קרקעיים לקליטת שפכים (בורות רטובים), מגדלי מים, מאגרים, מגרשי ספורט (שלא נכללו עד כה), גדרות ושערים, רכוש בשמורת טבע נחל השופט-עין ריחניה		

2. חוות דעתי זאת ניתנת על בסיס המידע והמסמכים שעמדו לרשותי בעת כתיבת חוות הדעת. אני שומר על זכותי להוסיף, לשנות או לתקן את חוות הדעת, ככל שיגיעו לידי מידע ו/או מסמכים נוספים.

### הצהרה

הנני מצהיר בזאת כי חוות דעתי זו ניתנה על פי מיטב שיקולי המקצועיים וכי אין לי כל נגיעה ו/או עניין אישי בנכס הנדון וכי לא קיימת כל תלות בין מזמין חוות הדעת לבין החתום מטה וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאות חוות הדעת לתנאי ההתקשרות לרבות אי התניית שכר הטרחה בתוצאות חוות הדעת.

בכבוד רב,



אבי סנדובסקי - מהנדס  
סנדובסקי שמאים וסוקרים בע"מ

לוט : רשימת רכוש ושווי (קובץ אקסל מצורף)  
חשבון שכ"ט

אס/סא