תאריך עברי	:	י״א אלול תש״פ
תאריך לועזי	:	31 אוגוסט 2020
מס׳ תיק רמ״י	:	30161292א
מס׳ פנייה	:	39623
לקביעת שכ״ט	:	7 יח׳ שומה

לכבוד

מר טל ארד	מר יגאל גרשון	גב׳ מורן לביא - ליבנה
צוות חוזים לדורות	שמאי מקרקעין מטעם רמ״י	שמאית מקרקעין מטעם המשיגים
מרחב חיפה, רמ״י	דרך קדמה 34, פרדס חנה כרכור	רח׳ יהלום 13 א׳, זכרון יעקב
talt@land.gov.il	Yigal.ger@gmail.com	Eran.moran.livne@gmail.com

אג״נ,

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

גוש 11175, חלקה 100 (בחלק), חלקת המגורים בנחלה מס׳ 21 , מושב דור

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (להלן: ״**רמ״י**״) שנתקבלה ביום 11.03.2020[2], להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי זכות הבעלות ע״פ תכנית מאושרת + פוטנציאל לשימוש למגורים בלבד בחלקת מגורים בשטח עד 2.5 דונם, כולל מע״מ וכולל הוצאות פיתוח, כבסיס לגביית דמי רכישה.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר יגאל גרשון מיום 15.09.2019 – **להלן: ״המשיבה״**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתה של שמאית המקרקעין גב׳ מורן לביא- ליבנה מיום 29.01.2020 – **להלן: ״המשיגים״.**

1.3. בתאריך 05.07.2020 התקיים דיון באמצעות אפליקציית ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים באותו היום, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 22.07.2020.

1.4. בתאריכים 05.07.2020 ו – 14.07.2020 התקבלה תגובתו של שמאי המשיבה לתקציר הדיון ובנוסף המסמכים הבאים: הוראות תכנית בהכנה למושב דור, הסכם מכר לנחלה ממושב גבע כרמל והסכם מכר לנחלה ממושב עין איילה.

1.5. בתאריכים 05.07.2020 ו – 16.07.2020 התקבלו תגובותיה של שמאית המשיגים לתקציר הדיון בצרוף קבלות ונתוני תשלום ששולמו לאחר רכישת הנחלה.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב׳.
[2] הטיפול בתיק חודש בתאריך 18.05.2020 ובהתאם להודעת השמ״ר מיום 13.05.2020 בדבר ביטול הקפאת הטיפול בהשגות על שומות הנערכות מטעם רמ״י.

1.6. הצדדים חלוקים בנושאים הבאים:

- עסקות השוואה.
- גודל היחידה השלישית ודחיית הפוטנציאל.
- הפחתת היטל השבחה לפוטנציאל.
- השפעת מטרדים סביבתיים על השווי.
- שווי זכות הבעלות בנכס.

2. זיהוי הנכס:

גוש	:	11175
חלקה	:	100 (בחלק)
שטח רשום	:	2,944 מ״ר
שטח להערכה	:	2,500 מ״ר
מהות הנכס	:	חלקת מגורים בנחלה
כתובת עירונית	:	נחלה מס׳ 21, מושב דור

3. הזכויות המוערכות:

הזכות המוערכת הינה זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע כריקה ופנויה, כולל מע״מ וכולל הוצאות פיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע להכרעה זו הינו 17.07.2019 שהינו המועד הקובע בשומת המשיבה.

5. מועד הביקור בנכס:

ביום 24.08.2020 נערך ביקור בנכס ע״י החת״מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. הסביבה:

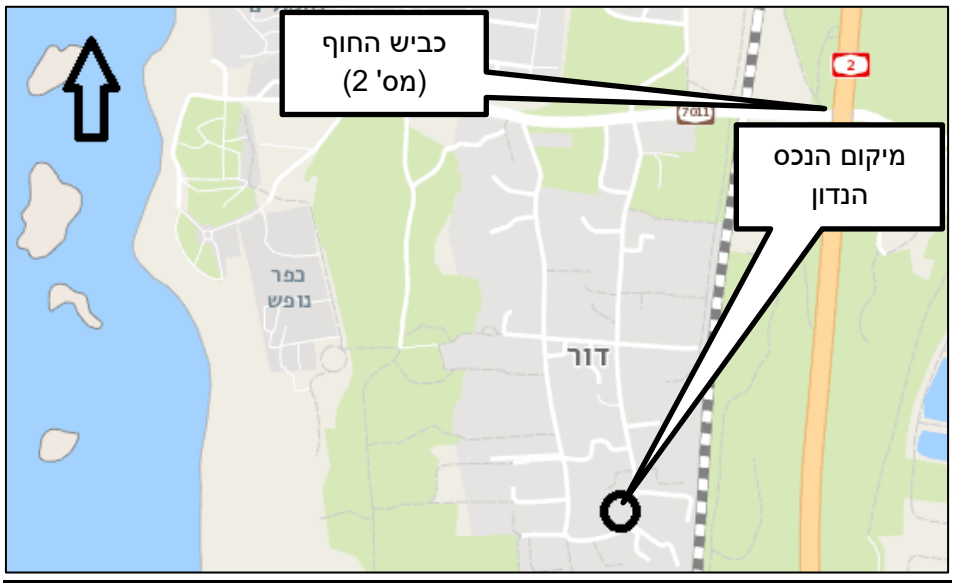
הנכס הנישום ממוקם במושב דור בתחומי מועצה אזורית חוף הכרמל. המושב שוכן לצדו של חוף הים (חוף דור) וממוקם מערבית לכביש בינעירוני מס׳ 2, דרומית לעתלית וצפונית לקיסריה. הכניסה למושב באמצעות כביש 7011 שמוצאו בכביש בינעירוני מס׳ 4.

מושב דור הינו קטן ומבוסס על רחוב אחד מרכזי הסובב את המושב ובשני צידי הרחוב בתי מגורים.

במרכז המושב מספר מבני ציבור כגון: מזכירות, בית כנסת ומועדון נוער.

הפיתוח הסביבתי חלקי ותואם ישובים כפריים.

תרשים סביבת הנכס מתוך אתר govmap:



צילום אויר של הנכס מתוך אתר govmap:



6.2 <u>הנכס</u>:

הנכס נשוא השומה מהווה את חלקת המגורים בנחלה מס' 21 במושב דור ובשטח של 2,500 מ"ר. הנכס ממוקם בפינת הרחוב ובחלקו הדרומי של המושב. על גבי הנכס בית מגורים ותיק ומבנים נוספים שנראים שאינם בשימוש/אינם מתוחזקים.

חלקת המגורים בעלת חזית רחבה לכיוון מזרח וחזית צרה לכיוון דרום ושונה בצורתה לעומת נחלות אחרות במושב (צורת הנחלה דומה לסימן פלוס מאונך).

הנחלה גובלת בבתי מגורים מצפון וממערב ובכביש מדרום וממזרח.

להלן תמונות שצולמו בעת הביקור בנכס:





7. מצב משפטי- הזכויות במקרקעין

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין חיפה עבור החלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 16.08.2020 עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי: גוש 11175 חלקה 100.

שטח רשום: 2,944 מ"ר.

בעלות: מדינת ישראל, בשלמות.

חכירות: בניברי מרים, בשלמות. רמת חכירה ראשית, תאריך סיום: 09.02.2069.

7.2. חוזה מכר:

הוצג לעיוני חוזה מכר שנחתם ביום 04.12.2018 בין יורשי המנוח ניסים עובדיה ז"ל, להלן "המוכר" לבין גב' מרים בניברי, להלן "הקונה" ממנו עולים הפרטים הבאים:

<u>הממכר</u>: משק חקלאי (נחלה) מס' 21 במושב דור, הכולל את חלקה 100 בגוש 11175 ושטחים חקלאיים נוספים בשטח כולל של כ – 30 דונם.

<u>התמורה</u>: 3,600,000 ₪

<u>מיסים/הוצאות</u>: הקונה הוא שישלם את כל המיסים אותם חב המוכר ע"פ דין וכל עלויות העברה יחולו עליו (היינו עסקת נטו), בין היתר: דמי הרכישה למנהל, היטל השבחה לועדה המקומית ומס שבח לרשויות המס.

7.3. תשריט הנחלה:

בהתאם לתשריט הנחלה מיום 27.05.2019 שהועבר אלינו מרמ"י עולים בין היתר הפרטים הבאים:

השטח 2.944 דונם

מגורים 2.5 דונם



8. מצב תכנוני:

8.1. להלן התכניות העיקריות והרלוונטיות למטרת השומה, החלות בתחום הנכס הנישום, כפי שעולה מאתר רמ"י ומתוך דף מידע תכנוני שהתקבל מרמ"י מיום 14.07.2019 :

8.1.1. תכנית מפורטת מש"ח/2:

תכנית מפורטת לצרכי רישום שפורסמה למתן תוקף בי.פ 3221 בתאריך 04.07.1985.

מטרות התוכנית הינן בין היתר כדלהלן :

- הכנת תכנית מפורטת לצרכי רישום אדמות מושב דור והסביבה.
- ביטול ואיחוד גושים וחלקות וחלוקתם מחדש.
- קביעת יעודים ואזורים.
- ביטול דרכים קיימות והתווית דרכים חדשות.
- ביטול מקרקעי ייעוד והמרתם למקרקעי ציבור.
- קביעת מספר נחלות (חלקות א') ומגרשים לבעלי מקצוע ובנים ממשיכים.

8.1.2. תכנית מפורטת מס' חכ/28 ה':

תכנית מפורטת מס' חכ/28 ה' שפורסמה למתן תוקף בי.פ 4800 בתאריך 07.09.1999.

מטרות התוכנית הינן בין היתר כדלהלן :

- תוספת 79 מגרשים למגורים א' (חדשים), אב"צים ומגרש לבעלי מקצוע.
- שינוי בגבולות המגרשים בהתאם למצב הקיים בפועל, והסדרת הבניה במושב.
- קביעת רשת דרכים חדשה התואמת את ההרחבה.
- קביעת הוראות בניה ושימוש בקרקע באזורים שונים.

בהתאם לתשריט המצורף לתכנית, מגרש 100 מיועד לאזור מגורים בנחלה.

זכויות הבניה כוללות: 3 יח"ד בשני בנייני מגורים, שטח כולל של 460 מ"ר "שטח עיקרי"

ובנוסף 35 מ״ר שטחי שרות ליח״ד + ממ״ד.

<u>הבהרות</u>:

השטח העיקרי ע״פ החלוקה: 200 מ״ר בכל אחת משתי יח״ד + 60 מ״ר ביח״ד שלישית הנמצאת במבנה אחד עם אחת משתי יח״ד הגדולות.

35 מ״ר ״שטחי שרות״ לכל אחת מיח״ד ע״פ החלוקה: 30 מ״ר חניה, 5 מ״ר מחסן ביתי + ממ״ד (בהתאם לגודל מינ׳ ע״פ הנחיות בג״א).

8.1.3. תכנית מפורטת מס׳ חכ/28 כא:

תכנית מפורטת מס׳ חכ/28 כא שפורסמה למתן תוקף בי.פ 6147 בתאריך 21.10.2010.

מטרות התוכנית הינן בין היתר כדלהלן:

- ❖ הגדלת השטח המותר למבני אירוח באזורי המגורים בנחלות ל – 160 מ״ר.
- ❖ מתן אפשרות להקמת בריכות שחיה באזורי המגורים בנחלות.

התכנית מתירה הקמת בריכת שחיה אחת בשטח המיועד למגורים ובשטח שלא יעלה על 50 מ״ר.

8.1.4. תמ״א/35:

תמ״א/35 תיקון 1ב׳ שפורסמה למתן תוקף בי.פ 7299 בתאריך 07.07.2016 מגדירה את סך יח״ד המרבי במושב, לרבות דיור מוגן, כקבוע בלוח המצורף לתכנית או בתכנית שאושרה טרם אישור תוכנית זו, הגבוה מבינהם. בהתאם לתמ״א 35 תיקון 1ב׳, היחידות המירביות במושב דור - 300 יח״ד. בהתאם לתכניות המאושרות במושב, ישנן 206 יח״ד[3] קיימות ועל כן קיימת יתרת יח״ד מכוח תמ״א 35.

ייעוד	מס׳ יח״ד לייעוד
נחלות	110[4] (לא כולל יח״ד הורים)
מגורים א׳	84[5]
מגרש לבעלי מקצוע	12[6]
סה״כ	**206**

<u>להלן תמצית תיקון תמ״א/35</u>

במושבים תותר <u>תוספת של יחידת דיור אחת בכל נחלה</u> שהיתה מאושרת ביום אישור שינוי מס׳ 1ב׳ בתנאים הבאים:

יחידת הדיור הנוספת תמוקם בתחום השטח שביום אישור שינוי מס׳ 1ב׳ מיועד למגורים של בעל הנחלה. היה השטח המיועד למגורים קטן מ- 2.5 דונם, רשאי מוסד תכנון להחליט על הרחבתו ל- 2.5 דונם ובלבד:

1. שהשטח יהיה ברצף לשטח המיועד לבינוי.
2. שהשטח של 2.5 דונם יחושב תוך הכללת מגרשי מגורים שפוצלו בעבר מחלקת המגורים בנחלה.

[3] בהתאם לחוות דעת תכנונית מיום 14.07.2019 כפי שהתקבלה מרמ״י וחתומה ע״י גיא רונן, יועץ תכנון מרחב חיפה.

8.1.5. תכנית מוצעת הנמצאת בשלבי תכנון מס' 303-0630368[4]:

תכנית מתאר מקומית לפיתוח עתידי ב – 42 נחלות במושב דור, הכולל: תוספת יח"ד שלישית בנחלה, הגדלת שטחי הבניה למגורים, הגדרת זכויות למבני משק, הגדלת חלקת המגורים ב – 8 נחלות ושינוי בקווי בנין.

עיקרי הוראות התכנית:

- ❖ תוספת יחידת דיור שלישית ב- 42 נחלות בשטח של 160 מ"ר + 50 מ"ר שטחי שרות.
- ❖ הגדלת שטחי הבניה ל – 2 יח"ד מאושרת בנחלה מ – 200 מ"ר ל – 220 מ"ר עיקרי והקטנת שטח היחידה הקטנה הצמודה שאינה נספרת מ – 60 מ"ר ל – 55 מ"ר.

8.1.6. פיתוח תוואי הרכבת:

8.1.6.1. תת"ל 18 - חישמול מערך המסילות הארצי

תכנית לתשתיות לאומיות מס' 18, אשר התפרסמה למתן תוקף בי.פ 6942 מיום 15.12.2014. התכנית נועדה לאפשר לרכבת ישראל להפעיל את המערך הרכבתי הארצי באמצעות חישמול עילי כתחליף להנעת קטרים בדיזל. בין יתרונות החישמול על פני מנוע דיזל נמנו גם הקטנת מפגעי רעש הנגרמים בתהליך ההאטה וההאצה וצמצום פליטת מזהמי אויר ומטרדי ריח. בצד יתרונות ההנעה החשמלית, ישנם גם חסרונות, שהבולט בהם הוא חשש לפגיעה בריאותית עקב קרינה אלקטרו-מגנטית (אלמ"ג). בהתאם לדברי ההסבר לתקנון התכנית נלמד כי טרם נקבע כי לקרינה אלמ"ג יש השפעות בריאותיות, אך מאידך גם טרם הוכח שאין. לפיכך הוחלט להשתמש בעקרון "הזהירות המונעת" ונקבע סף קרינה מגביל בגבול התכנית. המשרד להגנת הסביבה העניק לחברת רכבת ישראל "היתר סוג" וכחלק מתנאי ההיתר מחויבת חברת רכבת ישראל להעביר למשרד להגנת הסביבה בכל שנה דוחות מדידת קרינה אלמ"ג. באם בנקודה מסוימת יתגלו חריגות, חברת רכבת ישראל עלולה לאבד את ההיתר. לחילופין, תידרש חברת רכבת ישראל לנקוט אמצעים נוספים על מנת להפחית את הקרינה בנקודה זו. מערך החישמול מטופל בראייה של השתלבות סביבתית – אדריכלית ולשם כך נקבעו הוראות בתכנית המתייחסות גם להיבט החזותי הכולל של העמודים לאורך המסילה והמאפיינים העיצוביים במטרה למזער את השפעתם על הנוף.

8.1.6.2. תת"ל 65 - הכפלת מסילת החוף סדנאות אפריים-שפיים

תכנית הנמצאת בשלבי הכנה. דבר הכנתה פורסם ברשומות בתאריך 04/10/2018 (י.פ. 7946). הועדה הארצית לתכנון ולבניה של תשתיות לאומיות החליטה בישיבתה מיום 05/03/2018 על הכנת תכנית לתשתיות לאומיות מס' 65 – הכפלת מסילת החוף בין סדנאות אפרים לשפיים. במסגרת התכנית יוקמו שתי מסילות מהירות לצד שתי המסילות הפרבריות הקיימות.

8.2. רישוי

- ❖ לא הוצגו לעיוני היתרי בניה.
- ❖ באתר הועדה המקומית הוגשה בקשה ביוני 2020 להריסת המבנה הקיים ובניה חדשה.

[4] בהתאם לבדיקה מול גב' סילביה סון לביא, מנהלת מדור תכנון ארוך טווח בועדה לתו"ב חוף הכרמל, עולה כי התכנית נדונה בועדה המקומית ונקלטה במחוז.

9. שומות ועמדות הצדדים

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון, **כולל פיתוח וכולל מע"מ**[5] בשומות הצדדים:

היטל השבחה	שמאי המשיבה	שמאי המשיגים
ללא ניכוי היטל השבחה	₪ 8,355,000	₪ 5,476,689
בניכוי היטל השבחה		₪ 5,206,689

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס[6]:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה ועל גישת החילוץ ממגרשים ומבתי מגורים במושבים גבע כרמל ועין איילה. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיבה:

- עסקה למגרש מגורים במושב גבע כרמל ממרץ 2019.
- עסקה למגרש מגורים ועליו מבנה מעץ במושב עין איילה מאוגוסט 2018.
- עסקה לבית מגורים במושב עין איילה ממאי 2017.
- מניתוח עסקות ההשוואה, מתקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע על סך 8,200 ₪.
- בהתאמה למיקום, צורה, חזית רחבה והיותה נחלה פינתית, ניתנה הפחתה של 5% , מתקבל שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח על סך **7,800** ₪.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- בתחשיב הובא בחשבון פוטנציאל לתוספת יחידה שלישית בנחלה לפי שטח של 200 מ"ר עיקרי + 30 מ"ר חניה + 8 מ"ר מחסן ו- 12 מ"ד לממ"ד. הפוטנציאל הובא בדחיה לפי שיעור היוון 4.5% ובדחיה למימוש לפי 2.5 שנים.
- בנוסף הובא בחשבון פוטנציאל לתוספת זכויות לפי התב"ע המוצעת הבא לידי ביטוי בתוספת של 40 מ"ר שטח עיקרי + 50 מ"ר שטח שרות. הובאה דחיה לפי שיעור היוון 4.5% ובדחיה למימוש לפי 2.5 שנים.
- נלקחה בחשבון הפחתה בגין מיקום בסביבת בינוי של נחלות ולהיקף עסקה– מקדם של 10%.

[5] שמאית המשיגים ציינה בתחשיבה שווי ללא מע"מ וללא פיתוח, לצורך ההצגה בסעיף זה, הוצג השווי מתוך שורה מהתחשיב הכולל מע"מ ופיתוח, בנוסף, השמאית ציינה 2 תחשיבים, הראשון ללא התייחסות לניכוי היטל השבחה והתחשיב השני בניכוי היטל השבחה.
[6] ראה פרוט בעמ' 9-10 לשומת המשיבה.

9.2.3. תחשיבי השומה:

תיאור	שטח קרקע במ"ר	שטח במ"ר	מקדם	מ"ר אקו'
בית ראשון בנחלה	2500	200	1	200
בית שני בנחלה		200	1	200
יחידה קטנה		60	0.8	48
סה"כ שטחי שרות		70	0.5	35
ממ"דים		24	1	24
בריכת שחייה		50	0.35	17.5
יתרת חצר עד 1500 מ"ר לפי 180 מ"ר ליח"ד + יח"ד קטנה + ממ"דים + בריכת שחייה		1006	0.25	251.5
יתרת חצר עד 2,500 מ"ר		1000	0.2	200
סה"כ שטח אקו'				**976**
שווי מ"ר מבונה אקו' כולל מע"מ ופיתוח			**7,800 ₪**	
סה"כ שווי חלקת המגורים כולל מע"מ ופיתוח				**7,612,800 ₪**
תוספת שווי בגין פוטנציאל ליח"ד נוספת			**1,670,323 ₪**	
התאמה למיקום בסביבת בינוי של נחלות ולהיקף עסקה		10%	0.9	
סה"כ שווי חלקת המגורים ע"פ תב"ע כולל פוטנציאל כולל מע"מ ופיתוח במעוגל				**8,355,000 ₪**

שווי פוטנציאל יח"ד נוספת בנחלה			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	200	1	200
תיגבור תוספת שטח עיקרי 40 מ"ר לכל נחלה ע"פ תכנית מוצעת	40	1	40
שטחי שירות:	50		0
חניה	30	0.35	10.5
מחסן וכלליות	8	0.5	4
ממ"ד	12	1	12
תיגבור תוספת זכויות שטח שירות המוצע בתב"ע בהכנה	50	0.5	25
הפסד שטח חצר	-210	0.25	-52.5
סה"כ תוספת שטח אקו'			239
שווי מ"ר מבונה אקו' כולל מע"מ ופיתוח		**7,800 ₪**	
			1,864,200 ₪
דחייה למימוש 2.5 שנים עד לאישור תכנית לפי שיעור 4.5%		0.896	
סה"כ שווי כולל מע"מ ופיתוח במעוגל			**1,670,323 ₪**

9.3. סיכום שומת המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס[7]:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה שמאית המשיגים על גישת ההשוואה החילוץ מבתי מגורים ממושבים סמוכים בחוף הכרמל. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיגים:

- 3 עסקות השוואה לבתי מגורים מהמושב בית חנניה שנעשו בין השנים 2017-2019.
- 2 עסקות השוואה לבתי מגורים מהמושב צרופה שנעשו בין השנים 2017-2018.
- 3 עסקות השוואה לבתי מגורים מהמושב גבע כרמל שנעשו בין השנים 2017-2018.
- לצורך חילוץ שווי הקרקע, נוכה שיעור יזמות בעסקות ההשוואה בשיעור 8% ועלויות בניה בטווח שבין 5,000 ₪ - 7,000 ₪ וכמו כן, הובאה התאמה למועד לפי 4% לשנה.
- מניתוח נתוני ההשוואה במושב בית חנניה, התקבל שווי מ״ר מבונה על סך 6,531 ₪.
- מניתוח נתוני ההשוואה במושב צרופה, התקבל שווי מ״ר מבונה על סך 5,951 ₪.
- מניתוח נתוני ההשוואה במושב גבע כרמל, התקבל שווי מ״ר מבונה על סך 6,733 ₪.

9.3.2. עקרונות תחשיב השומה:

- שווי בסיס למ״ר מבונה בסך **6,500** ₪ נקבע לפי ממוצע נתוני ההשוואה.
- הובא בחשבון פוטנציאל ליח״ד נוספת ושטחים שוליים לאור תכנית מוצעת במושב דור לפי חלוקת השטחים הבאה: שטח עיקרי – 160 מ״ר, שטח שירות – 50 מ״ר, תוספת שטח עיקרי שולי 40 מ״ר, 2*(25-12) שטח שירות שולי.
- למימוש הפוטנציאל ניתנה דחיה של 4 שנים לפי שיעור היוון 5%.
- הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 10% בגין התאמה להיקף וגודל עסקה לנחלה ביחס לבתים פרטיים.
- הובאה בחשבון הפחתה משוקללת של 15% בגין צפיפות, מצב פיתוח וקרבה למטרדי רעש (מסילת רכבת) וזיהום אויר (אסדת הגז).
- נעשה תחשיב נוסף הכולל הפחתת היטל השבחה צפוי עבור פוטנציאל.

[7] ליתר פירוט ראה עמ׳ 17-19 לשומת המשיגים.

9.3.3. תחשיב השומה:

היחידה	סוג שטח	שטח במ"ר	מקדם אקוי	שטח במ"ר אקוי
	עיקרי	400	1	400.0
	ממ"ד	24	1	24.0
יח"ד ראשונה+ שניה	שירות	70	0.5	35.0
יח"ד הורים	עיקרי	60	0.9	54.0
	בריכת שחיה	50	0.3	15.0
	חצר גרעינית	560	0.25	140.0
	יתרת חצר 500-1000	440	0.2	88.0
חצר	יתרת חצר עד 2500	1096	0.15	164.4
סה"כ שטח אקווי במ"ר				920.4
שווי מ"ר מבונה אק' כולל מע"מ ופיתוח				6,500
מקדם הפחתה להיקף עסקה				0.90
מקדם הפחתה לצפיפות, פגיעה בפרטיות, רמת פיתוח ומטרדי רעש וזיהום אויר				0.85
סה"כ שווי מ"ר אקווי מבונה				4,973
סה"כ שווי חלקת המגורים כולל מעמ ופיתוח				4,576,689
תוספת שווי בגין פוטנציאל יח"ד שלישי, כולל מע"מ ופיתוח				900,000
סה"כ שווי מגרש 2,500 לפי תב"ע + פוטנציאל כולל מע"מ ופיתוח				5,476,689
במעוגל				5,477,000
עלויות פיתוח				220,480
סה"כ שווי מגרש 2,500 לפי תב"ע + פוטנציאל ללא פיתוח וכולל מע"מ				5,256,520
סה"כ שווי מגרש 2,500 לפי תב"ע + פוטנציאל לא כולל פיתוח וללא מע"מ				₪ 4,492,752
סה"כ שווי מגרש 2,500 לפי תב"ע + פוטנציאל לא כולל פיתוח וללא מע"מ (במעוגל)				**₪ 4,500,000**

חישוב שווי פוטנציאל- יחידה שלישית בנחלה למועד קובע 17/07/19:

שטח מגרש מפוצל		500		
סוג השטח		שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
עיקרי		160	1	160
עיקרי שולי ביחידות קיימות		40	0.7	28
ממ"ד		8	1	8
שירות		42	0.5	21
שירות שולי ביחידות קיימות		26	0.4	10.4
הפסד חצר		-150	0.2	-30
סה"כ שטח אקווי				197.4
שווי מ"ר מבונה אקווי				**6,500**
שווי קרקע כולל מע"מ ופיתוח				1,283,100
מקדם הפחתה בגין צפיפות, מצב פיתוח וקירבה למטרדי רעש וזיהום אויר				**0.85**
מקדם הפחתה להיקף עסקה				**1**
שווי היחידה השלישית בניכוי הפסד חצר				1,090,635
סה"כ שווי יח"ד שלישית כולל מע"מ וכולל פיתוח				1,090,635
סה"כ שווי פוטנציאל בערך נוכחי, 4 שנים, ריבית 5%				**₪ 900,000**

תחשיב נוסף הכולל הפחתת היטל השבחה צפוי בגין הפוטנציאל:

חישוב שווי שטח של 2.5 דונם מגורים מהנחלה למועד קובע 17/07/2019 (כולל הפחתת אומדן היטל השבחה צפוי):

היחידה	סוג שטח	שטח במ"ר	מקדם אקוי	שטח במ"ר אקוי
	עיקרי	400	1	400.0
	ממ"ד	24	1	24.0
יח"ד ראשונה+ שניה	שירות	70	0.5	35.0
יח"ד הורים	עיקרי	60	0.9	54.0
	בריכת שחיה	50	0.3	15.0
	חצר גרעינית	560	0.25	140.0
	יתרת חצר 500-1000	440	0.2	88.0
חצר	יתרת חצר עד 2500	1096	0.15	164.4
סה"כ שטח אקווי במ"ר				920.4
שווי מ"ר מבונה אק' כולל מע"מ ופיתוח				6,500
מקדם הפחתה להיקף עסקה				0.90
מקדם הפחתה לצפיפות, פגיעה בפרטיות, רמת פיתוח ומטרדי רעש וזיהום אויר				0.85
סה"כ שווי מ"ר אקווי מבונה				4,973
סה"כ שווי חלקת המגורים כולל מעמ ופיתוח				4,576,689
תוספת שווי בגין פוטנציאל יח"ד שלישי, כולל מע"מ ופיתוח				630,000
סה"כ שווי מגרש 2,500 לפי תב"ע + פוטנציאל כולל מע"מ ופיתוח				5,206,689
במעוגל				5,207,000
עלויות פיתוח				220,480
סה"כ שווי מגרש 2,500 לפי תב"ע + פוטנציאל ללא פיתוח וכולל מע"מ				4,986,520
סה"כ שווי מגרש 2,500 לפי תב"ע + פוטנציאל לא כולל פיתוח וללא מע"מ				₪ 4,261,983
סה"כ שווי מגרש 2,500 לפי תב"ע + פוטנציאל לא כולל פיתוח וללא מע"מ (במעוגל)				**₪ 4,300,000**

חישוב שווי פוטנציאל- יחידה שלישית בנחלה כולל הפחתת אומדן היטל השבחה צפוי:

שטח מגרש מפוצל	500		
סוג השטח	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
עיקרי	160	1	160
עיקרי שולי ביחידות קיימות	40	0.7	28
ממ"ד	8	1	8
שירות	42	0.5	21
שירות שולי ביחידות קיימות	26	0.4	10.4
הפסד חצר	-150	0.2	-30
סה"כ שטח אקווי			197.4
שווי מ"ר מבונה אקווי			**6,500**
שווי קרקע כולל מע"מ ופיתוח			1,283,100
מקדם הפחתה בגין צפיפות, מצב פיתוח וקירבה למטרדי רעש וזיהום אויר			**0.85**
מקדם הפחתה להיקף עסקה			**1**
שווי היחידה השלישית במיקוי הפסד חצר			1,090,635
הפחתת היטל השבחה צפוי			327,191
סה"כ שווי יח"ד שלישית כולל מע"מ וכולל פיתוח			763,445
סה"כ שווי פוטנציאל בערך נוכחי, 4 שנים, ריבית 5%			**₪ 630,000**

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים באמצעות אפליקציית ZOOM ביום 05.07.2020 ובמסמכים ותגובות שהתקבלו לאחר מכן, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות שמאית המשיגים:</u>

- ❖ נתוני השוואה – בשומת המשיבה הובאו עסקות השוואה ממושב גבע כרמל ועין איילה והוצגה הכרעה מכרם מהר"ל. היישובים כרם מהר"ל ועין איילה אינם ברי השוואה למושב דור הן בגלל המפגעים הסביבתיים והפסיכולוגיים מהאסדה הסמוכה, הן מרעש מסילת הרכבת הצפוי להתרחב והן מבחינת מצב סוציואקונומי ורמות ביקוש. יש להשוות לבית חנניה, צרופה ומגדים.
- ❖ בדיקת סבירות לשווי בשומת המשיבה – ע"פ שומת המשיבה, שווי חלקת המגורים הינה כ-8.3 מיליון ש"ח, בתוספת בינוי קיים ותרומת השטחים החקלאיים, מתקבל שווי של כ- 9 מיליון ש"ח שאינו סביר כלל.
- ❖ מפגעים סביבתיים – אסדת לוויתן הינו מפגע סביבתי חמור המשפיע על ההיצע, הביקוש ורמות המחירים. כמו כן, מסילת הרכבת ממוקמת בקרבת הנכס הנדון, הדבר גורם למטרד רעש, זיהום אויר ובעתיד נושא חשמול הרכבת יוביל גם למטרד בריאותי.
- ❖ עסקת מכר של הנחלה – הנכס נמכר תמורת 3.6 מיליון ₪ בעסקת נטו ובנוסף שולמו הרוכשים תשלומים כגון: היטל השבחה, תשלומים לרמ"י ומס שבח. סך התשלומים ששלמו בעבור הנחלה עומד על כ – 6.8 מיליון ₪. זהו מחיר סביר למושב דור.
- ❖ היטל השבחה – ידוע לי על הוראות פרק כ"ט לקווים המנחים בעניין היטל השבחה אך בשל התביעה הייצוגית שהוגשה, הובא בתחשיבי ניכוי היטל השבחה.
- ❖ פוטנציאל – איני מסכימה עם שמאי המשיבה להגדלת זכויות מעבר ל – 160 מ"ר עיקרי.
- ❖ הכרעה במושב דור – תומכת בשווי בשומתה של השמאית המחוזית גב' דנה כץ בגוש/חלקה 11175/95 שם נקבע כי שווי מ"ר מבונה על סך 6,585 ₪.
- ❖ הזכויות המגולמות בעסקות בנחלות – הזכויות שרואה לנגד עיניו הרוכש הינן זכויות לפי התכניות המאושרות והפוטנציאל בתכנית המופקדת. הזכויות הנ"ל מגולמות גם בעסקות האחרונות שנעשו בנחלות בחוף הכרמל.
- ❖ ניתוח עסקות השוואה – גם לאחר ניתוח מדויק של שטחי השירות בבית חנניה, ממוצע השווי למ"ר מבונה נשאר כפי שהיה על סך 6,500 ₪.

9.4.2. <u>טענות שמאי המשיבה:</u>

- ❖ מסלול דמי רכישה – הצטרפות למסלול זה מאפשרת לחוכר לרכוש את כל הזכויות הקיימות והעתידיות לארבע תקופות של 49 שנים לרכיב המגורים לחלקת המגורים של הנחלה. חוכר שמצטרף להסדר מקבל את הזכויות הקיימות בתב"ע והפוטנציאל שלא נראה לעין. לאור האמור, יש להביא בחשבון את הזכויות המקיפות (ללא מגבלה, לבנייה נמוכה, לאחר כניסה להסדר) ואת השפעתן על ההתאמות, ככל ונדרש, ביחס לעסקות ההשוואה. זכויות אלה לא עמדו לטובת בעל הזכויות טרם הכניסה להסדר ואינן מגולמות במחירי נכסים דומים לו.
- ❖ הנחלה הנדונה – לנחלה ייחודיות בכך שנהנית מחזית רחבה ולכן קיימת גמישות תכנונית וניצול מיטבי של הקרקע. הנחלה פנימית ומוקפת בנחלות עם בתי מגורים ורק מעברם מסילת הרכבת.

- עסקת המכר בנחלה – עסקת נטו הכוללת 15 יורשים, ההתחשבנות עם רשות המיסים לכל יורש בנפרד וכוללת נעלמים רבים ולכן לא ניתן להסיק ממנה על שווי הנחלה בעידן הנחלות המהוונות.
- מושב דור – ממוקם 300 מ' מקו ראשון למים. בנוסף, נהנה מנגישות לכבישים מרכזיים וממיקומו בין חיפה לתל אביב. רמת הביקושים גבוהה מאוד ביחס לישובים אחרים.
- השגה במושב דור – באם נבצע התאמה למועד הקובע, למיקום ולתכונות של נשוא השומה מההכרעה בהשגה של השמאית המחוזית דנה כץ נקבל שווי למ"ר מבונה שלא יפחת מ - 8,400 ₪.
- פוטנציאל/תכנית מוצעת - מרבית התכניות מדברות על תוספת של יחידות בשטח מינימום של 200 מ"ר עיקרי ו-50 מ"ר שירות. בחוף הכרמל דורשים לא יותר מ-160 מ"ר ליחידה הנוספת מהסיבה שהתושבים חושבים שישלמו לרמ"י ולצורך "דעת קהל" מבקשים בתכנית רק 160 מ"ר. אבקש לא להתייחס לתוספת יחידות דיור מהנחלה רק לפי 160 מ"ר אלא שיוכרע לפי שכונות ההרחבה בחוף הכרמל.
- היטל השבחה – מדובר על סוגיה משפטית, בהתאם לפרק כ"ט לקווים המנחים, אין להביא זאת בחשבון.
- עסקות השוואה – שמאית המשיגים בחרה בשיעור היוון שאינו תואם את הקווים המנחים, כמו כן עניין תכסית הבניה בניתוח אינו נכון. במידה והניתוח היה נכון וכלל התאמה לבעלות, היה מתקבל שווי מ"ר מבונה על סך 9,700 ₪ כולל מע"מ ופיתוח.
- שטח חצר – מדובר בחצר אפקטיבית ולכן אין להביא שוליות לשטחי החצר מכיוון שלחצר יש תרומה.
- התייחסות למטרדים – עסקות ההשוואה בשומתי דומות ככל האפשר לנשוא השומה ומגלמות את כלל התכונות הקיימות במקרקעין כולל המטרדים המוזכרים בשומת ההשגה.
- בחינת סבירות – הוצגו חוזי מכר לנחלות מהוונות בגבע כרמל ועין איילה לצורך בחינת סבירות השווי.

10. <u>דיון והכרעה</u>:

10.1. שאלת השומה:

הנכס שבנדון מהווה את חלקת המגורים בנחלה מס' 21 במושב דור. בהתאם למטרת חוות הדעת, הערכת השווי מתייחסת לחלקת מגורים בשטח 2.5 דונם.

הצדדים חלוקים בנושא עסקות השוואה, גודל יח"ד השלישית, ניכוי היטל השבחה, השפעת מטרדים סביבתיים על השווי ושווי זכות הבעלות.

הנכס הנישום הינו "נכס ייחודי" המתייחס לרכיב הקרקע למגורים של הנחלה, לכן עסקות בנחלות, גם כאשר חלקת המגורים מהוונת, אינן מהוות עסקות השוואה ישירות שכן הן כוללות שטחים בנויים, זכויות לפל"ח ושטחים חקלאיים.

לאור האמור ובהתאם לפרק כ"ט לקווים המנחים, אני סבורה כי יש לבסס את ערכי השווי לחלקת המגורים שבנדון בגישת ההשוואה הישירה לנכסים הדומים ביותר לנכס הנישום, דהיינו למגרשים לבניה צמודת קרקע במושב דור או בסביבתו, תוך התאמות נדרשות.

10.2. עקרונות ושיקולי השומה:

10.2.1. גישת השומה:

הצדדים בחנו את שווי הנכס בעיקר בהתאם לעסקות השוואה לבתי מגורים במושבים שונים במועצה אזורית חוף הכרמל תוך חילוץ שווי הקרקע. בבדיקתי אחר נתוני השוואה ישירים בסביבת הנכס, איתרתי עסקות השוואה למגרשים לבניה צמודת קרקע בקיבוץ נווה ים הממוקם צפונית למושב דור. על כן, איני מקבלת את גישת השומה ואת נתוני ההשוואה שהובאו ע"י הצדדים ואתבסס על גישת ההשוואה הישירה שהינה בעלת תוקף גבוה מגישת העלות.

10.2.2. שומה מבוססת הנחה:

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים. בפועל קיים על הנכס מחוברים ולכן השומה היא מבוססת הנחה, בהתאם לתקן שמאות מס' 1.

10.2.3. היטל השבחה:

בתחשיב השווי הנובע מהפוטנציאל התכנוני לא נוכה היטל השבחה, וזאת בהתאם לפרק כ"ט לקווים המנחים ולחוות הדעת המשפטית של רמ"י מיום 29.11.2017.

10.2.4. עלויות פיתוח:

בהתאם לפרק כה' לקווים המנחים, הערך הסופי בשומות שנערכות עבור רמ"י יהיה לנכס כולל פיתוח. עלויות הפיתוח ינוכו בנספח המצורף לשומה.

10.2.5. מקדמי התאמה:

- **מקדם בגין בינוי בסביבת נחלות והיקף עסקה -** ההערכה הינה למגרש בשטח 2.5 דונם עם זכויות בניה נרחבות ואילו עסקות ההשוואה הנן למגרשים בשטח של כ- 310 מ"ר, על כן, הבאתי בחשבון הפחתה בשיעור 10% בדומה לשומות הצדדים.
- **התאמה בין נווה ים למושב דור** – קיבוץ נווה ים ממוקם צפונית למושב דור ודומה לו מבחינת גודל ישוב, פיתוח וחיי קהילה, על כן לא מצאתי לנכון להביא מקדם התאמה בין היישובים.
- **מטרדים סביבתיים** – שמאית המשיגים הביאה הפחתה בשיעור 15% בגין השפעת אסדת הגז "לויתן" ובשל הקרבה למסילת הרכבת. נתוני ההשוואה בהכרעתי הובאו ממגרשים הממוקמים בסמוך למסילת הרכבת ובמרחק של כ – 20 ק"מ לאסדת הגז לויתן. על כן, עסקות ההשוואה מגלמות מטרדיים סביבתיים אלה ואיני רואה לנכון להביא הפחתה נוספת.
- **התאמה לבעלות** – הזכויות המוקנות לעסקות ההשוואה הינן למלוא התב"ע וזכויות עתידיות ובחוזה חכירה ל – 100 שנים, על כן החיכוך מול רמ"י נמוך ואיני רואה לנכון להביא בחשבון התאמה לבעלות.

10.2.6. פוטנציאל לתוספת יח"ד והגדלת זכויות הבניה:

שמאי המשיבה התייחס לפוטנציאל מתוקף תכנית בהכנה הכולל בין היתר יח"ד נוספת והגדלת זכויות הבניה הקיימות, לפוטנציאל הביא דחיה למימוש 2.5 שנים ובשיעור היוון

של 4.5%. שמאית המשיגים התייחסה לפוטנציאל דומה אך את זכויות הבניה הנוספות הביאה במקדם שוליות ובדחיה ל – 4 שנים לפי שיעור היוון של 5%. בין הצדדים קיימת גם אי הסכמה לגודל יח״ד הנוספת, שמאי המשיבה ייחס ליח״ד הנוספת שטח עיקרי של 200 מ״ר ואילו שמאית המשיגים ייחסה ליח״ד הנוספת, שטח עיקרי של 160 מ״ר.

בהתאם לתקנון התכנית שבהכנה, במושב דור מתוכננת תוספת יחידת דיור שלישית בנחלות בשטח עיקרי של 160 מ״ר + שטח שירות 50 מ״ר, בנוסף הגדלת זכויות הבניה ליח״ד הקיימות (2 יח״ד) ב- 20 מ״ר עיקרי לכל יחידה והקטנת יח״ד הקטנה מ – 60 מ״ר ל- 55 מ״ר. לא מדובר בתוספת שטח משמעותית ולכן לא הובאה בחשבון שוליות.

בהתחשב בסטטוס התכנית, החלטתי לאמץ את הדחיה כפי שהביאה שמאית המשיגים, דחיה למימוש ב 4 שנים ולפי שיעור היוון 5% המבטא את אי הודאות וגורמי הסיכון.

10.3. נתונים לאומדן השווי

בהתאם לאמור לעיל ולצורך בחינת ערכי הבסיס הסתמכתי על הנתונים הבאים מקיבוץ נווה ים כפי שמתפרסמים באתר רשות המיסים:

גוש/חלקה	מועד	מחיר	שטח במ"ר	מגרש	שווי למ"ר
10548/4	04/02/2020	₪ 2,040,000	303	272B	₪ 6,733
10548/1	30/12/2019	₪ 1,760,000	300	235	₪ 5,867
10548/4	30/12/2018	₪ 2,000,000	343	278A	₪ 5,831
10548/3	12/07/2018	₪ 1,800,000	303	276A	₪ 5,941
מתקבל שווי מ"ר קרקע ממוצע					₪ 6,093

ניתוח שווי מ״ר מבונה בעסקות ההשוואה:

ניתוח זכויות בניה בנוה ים לפי תב"ע חכ/76/ט			
שווי מגרש ממוצע של 312 מ"ר			₪ 1,902,539
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	192	1	192
ממ"ד	12	1	12
שטח שרות (בניכוי ממ"ד)	36	0.5	18
חצר (תכסית 50%)	155	0.25	38.75
סה"כ מ"ר אקו'			260.75
שווי מ"ר מבונה			**₪ 7,296**

בדיקת סבירות:

להלן מקבץ הכרעות בהשגה ראשונה/ועדת השגות מישובים בחוף הכרמל שנעשו באגף שומת מקרקעין:

מספר אופק	מועד קובע	גוש/חלקה	ישוב	שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח
35448	17.06.2018	11003/25	עין איילה	₪ 8,450
35187	20.03.2018	10551/36	מגדים	₪ 7,088
34129	26.11.2017	11770/36	צרופה	₪ 6,585
34505	26.04.2017	10553/9	מגדים	₪ 6,593
35037	22.12.2016	11175/59	דור	₪ 6,585

מושב עין איילה ממוקם מזרחית למושב דור אך נחשב ליוקרתי וקהילתי יותר ואילו מושב צרופה נחשב לפחות מבוקש ממושב דור. שווי מ״ר מבונה שנקבע בהכרעה בהשגה בדור כולל התאמות למיקום הנחלה, התאמה ביחס לעסקות ההשוואה (נחלה לעומת הרחבה) והתאמה לבעלות. לאור הנתונים לעיל, אני מוצאת ששווי מ״ר מבונה שמצאתי הינו ראוי וסביר נכון למועד הקובע.

11. תחשיב השומה:

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
שטח עיקרי (200 מ"ר + 200 מ"ר +60 מ"ר)	460	1	460
שטח שירות (35 מ"ר * 2)	70	0.5	35
ממ"ד (12 מ"ר * 2)	24	1	24
בריכת שחיה	50	0.35	18
שטח החצר (הנחה בינוי חד קומתי)	1,896		-
חצר עד 1,000 מ"ר	1,000	0.25	250
חצר שולית	896	0.2	179
סה"כ שטח אקו'			966
שווי מ"ר מבונה			**₪ 7,296**
שווי ביניים			₪ 7,047,936
*פוטנציאל לתוספת יחידה שלישית והגדלת זכויות, בדחיה ל 4 שנים ובשיעור היוון 5%			₪ 1,073,624
התאמה למיקום בסביבת בינוי של נחלות והיקף עסקה			0.9
שווי הנכס כולל מע"מ ופיתוח, במעוגל			**₪ 7,310,000**

*פוטנציאל תוספת יח"ד וזכויות בניה			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי ליחידה השלישית	160	1	160
שטח שירות ליחידה השלישית	38	0.5	19
ממ"ד ליחדיה השלישית	12	1	12
תוספת 20 מ"ר שטח עיקרי ליחידות הקיימות	40	1	40
** תוספת שטח שרות ליחידות הקיימות (3 מ"ר ליח"ד)	6	0.5	3
הקטנת שטח היחידה הקטנה מ-60 מ"ר ל- 55 מ"ר	-5	1	-5
הפסד חצר שולית (הנחה בינוי חד קומתי)	-251	0.2	-50.2
סה"כ שטח אקו'			178.8
שווי מ"ר מבונה			₪ 7,296
שווי ביניים			₪ 1,304,525
בדחיה לפי 4 שנים ובשיעור היוון של 5%			0.823
שווי תוספת הפוטנציאל, בדחיה			**₪ 1,073,624**

** בהתאם לתכנית חכ/28 ה', שטחי השירות ליח"ד 35 מ"ר, בנוסף ניתן לבנות ממ"ד בשטח 12 מ"ר. לפי התכנית בהכנה, שטחי השירות יהיו 50 מ"ר הכוללים ממ"ד בשטח 12 מ"ר. התוספת מתבטאת ב- 3 מ"ר שטח שירות ליח"ד.

12. <u>השומה</u>:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלק מחלקה 100 בגוש 11175 , על פי תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל לשימוש מגורים בלבד בחלקת מגורים בשטח **2.50 דונם** למועד קובע 17.07.2019, בסך של:

7,310,000 ₪ (שבעה מיליון שלוש מאות ועשרה אלף ₪).

ערכי השווי מתייחסים לקרקע **כולל מע"מ וכולל הוצאות פיתוח.**

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין, ההכרעה בהשגה ראשונה.

בברכה,

ליפז אמבון

שמאית מחוזית
מחוז חיפה והצפון

העתק:
גב' מיטל ורדי, ראש תחום שמאות צפון, רשות מקרקעי ישראל

נספח שווי הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח:

נספח פיתוח	
מהות	שווי
שווי קרקע כולל מע"מ ופיתוח	₪ 7,310,000
הפחתת עלויות פיתוח	₪ 218,960
מע"מ - 17%	17%
שווי הקרקע ללא מע"מ ופיתוח	₪ 6,060,718

מקור	שטח במ"ר	עלות למ"ר (ממודד)	מקדם דחיה	סה"כ
בנוי	375			₪ 145,000
תוספת בניה מעבר ל - 375 מ"ר	179	₪ 172		₪ 30,788
פוטנציאל תוספת יח"ד וזכויות בניה	251	₪ 172	0.823	₪ 43,172
סה"כ עלויות פיתוח				**₪ 218,960**