תאריך עברי	:	י״ח בשבט תשפ״א
תאריך לועזי	:	31 בינואר 2021
מס׳ תיק רמ״י	:	32613605א
מספרינו (אופק)	:	39866
לקביעת שכ״ט	:	13.63

לכבוד

גב׳ זהבית מאיר	מר יהודה שני	משרד קמיל-טרשנסקי-רפאל
צוות קידום עסקות תעסוקה	שמאי מקרקעין מטעם רמ״י	שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
רמ״י – מחוז חיפה	ראובן 20 , נס ציונה	נמל תל אביב 36 א׳
zehavitm@land.gov.il	shaniye@zahav.net.il	office@ktap.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] -
חלק מחלקות שונות בגוש 10546 וחלק מחלקה 1 בגוש 10543
30 מגרשים ארעיים ביעוד למגורים צמודי קרקע, 2 מגרשים לבנייה רוויה
תלת קומתית ומגרש אחד ביעוד למסחר עפ״י תב״ע חכ/400-
<u>פרויקט ״כחול״, עתלית</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה</u>:

1.1 נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (להלן: ״**רמ״י**״) שנתקבלה ביום 04.06.2020, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי זכות הבעלות של מרכיב הקרקע בנכס הנדון למטרת גביית דמי היתר בגין שינוי יעוד ו/או ניצול בחלופות כדלהלן:

חלופה 1- אומדן שווי זכות הבעלות לפי זכויות חוזיות בייעוד תעשיה- מפעל לשימורים.

חלופה 2- אומדן שווי זכות הבעלות לפי תכנית בנין מאושרת (תב״ע) והקלות שנתנו בבקשה להיתר (אם ישנן).

1.2 השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר יהודה שני ביום 15.04.2019– **להלן: ״המשיבה״**, ההשגה שבנדון הוגשה באמצעות שמאי המקרקעין מר דני טרשנסקי, מר

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב׳.

איציק רפאל והגב' אופיר ברין-לנגר ממשרד שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן קמיל, טרשנסקי, רפאל מיום 10.02.2020– **להלן: "המשיגים"**.

1.3 בתאריך 28.07.2020 התקיים דיון ב- ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים, מר יהודה שני מטעם המשיבה , מר איציק רפאל וגב' אופיר ברין לנגר מטעם המשיגים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים עוד באותו יום תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 18.08.2020.

1.4 ביום 02.08.2020 נתקבלה במייל תגובתו של שמאי המשיבה הכוללת 3 עסקאות השוואה נוספות וכתבות שפורסמו באינטרנט בדבר פרסום מגרשים פרטיים לבנייה בסמוך למגרשים הנישומים.

ביום 09.08.2020 נתקבלה במייל תגובתם של שמאי המשיגים הכוללת את מסמכי ההשלמה הבאים: ההגשות להיתרי הבנייה של הדגמים השונים לבנייה צמודת קרקע ואת חוזי הרכישה המפורטים בשומתם והתייחסות לעסקאות נוספות שצירף שמאי רמ"י לאחר הדיון.

ביום 10.08.2020 נתקבלה במייל תגובתו של שמאי המשיבה לתגובת שמאי המשיגים הכוללת בין היתר מחקר עבור תזכיר חוק בעניין קבוצת רכישה של משרד המשפטים אגף תכנון, מדיניות ואסטרטגיה.

1.5 הצדדים חלוקים בין היתר, בעניין מקדמי ההתאמה שיש להביא בחשבון, עסקאות ההשוואה ואופן ניתוחן ומסקנות השווי.

2. <u>זיהוי הנכס</u>:

גושים וחלקות :

גוש	מס' חלקה (חלק)	שטח בדונם
10543	1	1.381
10546	5	2.182
	7	9.071
	8	6.651
	9	1.775
	26	1.28
	27	2.612
סה"כ		**24.952**

מגרשים :

מס' מגרש עפ"י תב"ע חכ/400		יעוד
10	בשלמות	מגורים א'
11	בשלמות	
12	בשלמות	
13	בשלמות	
650	בשלמות	איזור מסחרי
8	בחלק	מגורים א'
9	בחלק	

השטח הנישום : 24,952 מ"ר.

מהות : סה"כ 33 מגרשים לבניה צמודת קרקע דו משפחתיים, בנייה רוויה תלת-קומתית ומסחר.

כתובת : דרום מערב עתלית.

3. <u>הזכויות המוערכות</u>:

הזכות המוערכת היא זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע כולל הוצאות פיתוח וללא מע"מ וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. <u>המועד הקובע לשומה</u>:

המועד הקובע להכרעה זו הוא 20.01.2019 שהינו המועד הקובע בשומת שמאי המשיבה.

5. <u>מועד הביקור בנכס וזהות המבקר</u> :

בתאריך 22.12.2020 נערך ביקור בנכס ע"י החת"מ.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:

6.1 תיאור הסביבה:

הנכס הנישום מהווה 30 מגרשים בייעוד בנייה צמודת קרקע בבתים דו משפחתיים, 2 מגרשים ביעוד לבניה רוויה (תלת קומתיים) ומגרש נוסף ביעוד מסחר הממוקמים בשכונה אשר נמצאת בשלבי פיתוח בחלק הדרום מערבי של עתלית בסמוך לחוף הים נווה ים.

עתלית היא יישוב במעמד מוניציפלי של וועד מקומי במועצה האזורית חוף הכרמל.

היישוב פרוס בין כביש החוף (כביש מס׳ 2 - חיפה- תל אביב) ממזרח והים ממערב, מסילת רכבת חוצה את היישוב מדרום לצפון.

השכונה בה ממוקם הנכס הנישום מהווה מתחם חדש למגורים והינה במרחק של כ- 180 מ׳ מחוף ימה של עתלית, בסמיכות לבריכות המלח והיא כוללת כ- 242 יחידות דיור.

להלן גבולות השכונה החדשה :

מצפון : בריכות המלח של עתלית ושכונת נווה פרחים

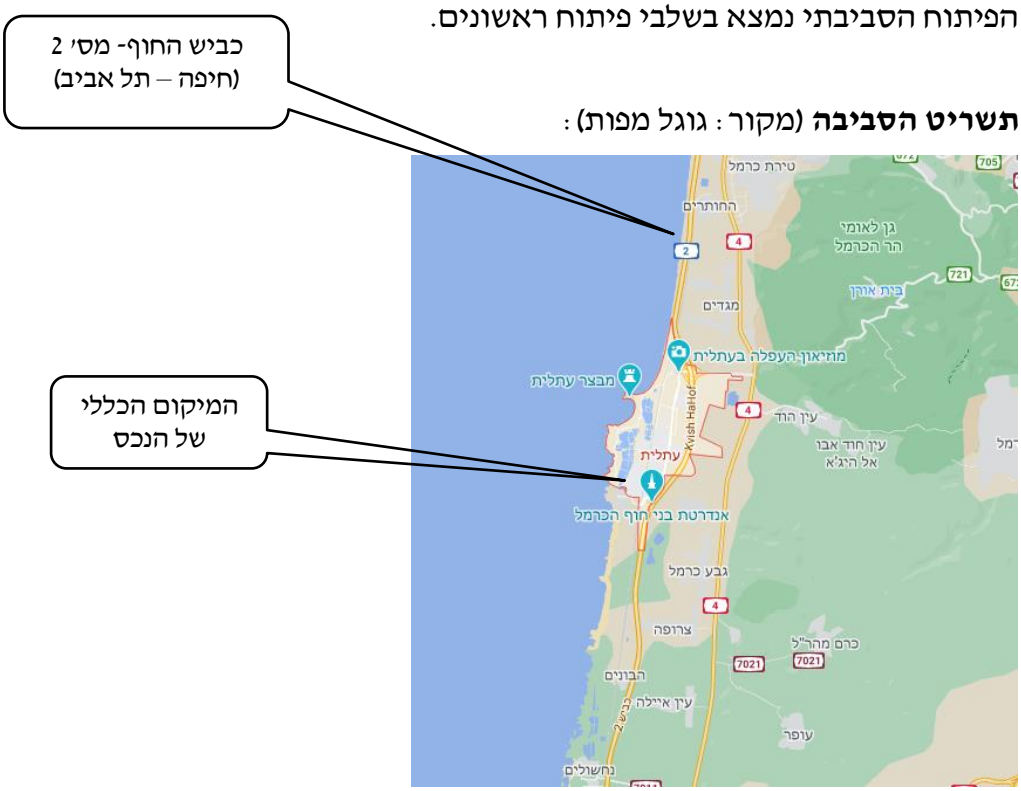
ממזרח : שכונת נווה פרחים, מסילת הרכבת וכביש מס׳ 2 (כביש החוף).

ממערב : חוף הים.

מדרום : קיבוץ נווה ים

הפיתוח הסביבתי נמצא בשלבי פיתוח ראשונים.

תשריט הסביבה (מקור : גוגל מפות) :



6.2 תיאור הנכס

הנכס הנישום כאמור מהווה חטיבת קרקע הכוללת בסה"כ 33 מגרשים אשר חלקם בייעוד לבנייה צמודת קרקע בבתים דו משפחתיים וטוריים (30 מגרשים), מבנים של בניה רוויה תלת קומתיים (שני מגרשים) ומסחר (מגרש אחד).
סה"כ שטח הקרקע הנישום הינו 24.952 דונם.

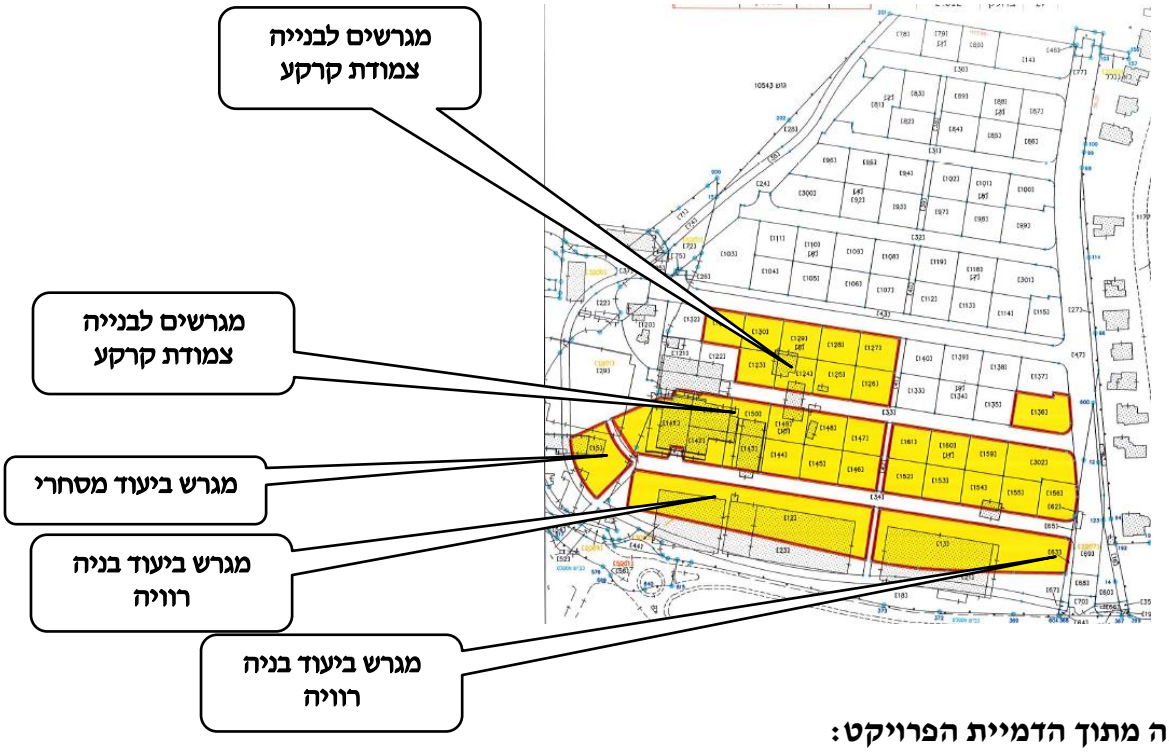
יעוד המגרשים כולל 65 יחידות דיור צמודות קרקע דו משפחתיים ויחידות טוריות אשר הינם בשטחים הנעים בין 500 מ"ר לבין 1,359 מ"ר (30 מגרשים) .
מגרש אחד ביעוד מסחר בשטח של 990 מ"ר.
2 מגרשים מיועדים להקמת מבנים תלת קומתיים הכוללים בסה"כ 66 יח"ד בשטח של 3,362 מ"ר ו-4,093 מ"ר.
סה"כ – 33 מגרשים.

להלן פירוט המגרשים:

מס' מגרש לפי תב"ע חכ/400	מגרש ארעי לפי תשריט חלוקה	שטח המגרש במ"ר	מס' יח"ד במגרש	יעוד
8 (חלק)	123	501	2	מגורים צמודי קרקע
	124	500	2	מגורים צמודי קרקע
	125	500	2	מגורים צמודי קרקע
	126	501	2	מגורים צמודי קרקע
	127	502	2	מגורים צמודי קרקע
	128	500	2	מגורים צמודי קרקע
	129	500	2	מגורים צמודי קרקע
	130	500	2	מגורים צמודי קרקע
	131	500	2	מגורים צמודי קרקע
9 (חלק)	136	760	3	מגורים צמודי קרקע
10 (בשלמות)	141	1,359	5	מגורים צמודי קרקע
	142	500	2	מגורים צמודי קרקע
	143	500	2	מגורים צמודי קרקע
	144	500	2	מגורים צמודי קרקע
	145	500	2	מגורים צמודי קרקע
	146	502	2	מגורים צמודי קרקע
	147	503	2	מגורים צמודי קרקע
	148	500	2	מגורים צמודי קרקע
	149	500	2	מגורים צמודי קרקע
	150	500	2	מגורים צמודי קרקע
	151	500	2	מגורים צמודי קרקע

מס' מגרש לפי תב"ע חכ/400	מגרש ארעי לפי תשריט חלוקה	שטח המגרש במ"ר	מס' יח"ד במגרש	יעוד
11 (בשלמות)	152	500	2	מגורים צמודי קרקע
	153	500	2	מגורים צמודי קרקע
	154	500	2	מגורים צמודי קרקע
	155	500	2	מגורים צמודי קרקע
	156	522	2	מגורים צמודי קרקע
	159	500	2	מגורים צמודי קרקע
	160	500	2	מגורים צמודי קרקע
	161	500	2	מגורים צמודי קרקע
	302	857	3	מגורים צמודי קרקע
12 (בשלמות)	12	4,093	36	בנייה רוויה
13 (בשלמות)	13	3,362	30	בנייה רוויה
650 (בשלמות)	15	990		איזור מסחרי
סה"כ שטח במ"ר		**11,628**	**131**	

תשריט המגרשים:



תמונה מתוך הדמיית הפרויקט:





תצלום הנכס מיום הביקור בנכס:









7. מצב המשפטי:

7.1 נסחי רישום:

בהתאם להעתק נסחי רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקות שבנדון, שהופקו על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 26.11.2020, עולים פרטי הרישום הבאים[2]:

חלקה מס' 5 בגוש 10546:

זיהוי ומיקום:	גוש 10546 חלקה מס' 5 ; רשות מקומית: מ.א חוף הכרמל.
שטח רשום:	10,292 מ"ר.
בעלויות:	"שגראוי יזום ובניה (אס.בי. סי) בע"מ" ו"שגראוי ליבוביץ החזקות בע"מ" בחלקים שווים.
משכנתאות:	רשומה משכנתא מיום 07.06.2016 לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ, מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, יחד עם חלקות 3-5 בגוש 10546.
הערות:	רשומה 14 הערות אזהרה לפי ס' 126 לטובת רוכשים שונים בקרקע.

[2] לחלקה 1 בגוש 10543 וחלקה 9 בגוש 10546 לא ניתן להוציא נסחי רישום עדכניים.

רשומה הערה על הפקעת חלק מחלקה – סע' 19 מיום 29.03.2018 לטובת המועצה האזורית חוף הכרמל (פורסם בי.פ. 7744 מיום 26.03.2018).

חלקה מס' 7 בגוש 10546:

זיהוי ומיקום: גוש 10546 חלקה מס' 7 ; רשות מקומית: מ.א חוף הכרמל.

שטח רשום: 9,787 מ"ר.

בעלויות: קרן קיימת לישראל - 5000/9787

מדינת ישראל- 4787/9787

הערות: רשומה הערה על הפקעת חלק מחלקה – סע' 19 מיום 29.03.2018 לטובת המועצה האזורית חוף הכרמל (פורסם בי.פ. 7744 מיום 26.03.2018).

חלקה מס' 8 בגוש 10546:

זיהוי ומיקום: גוש 10546 חלקה מס' 8 ; רשות מקומית: מ.א חוף הכרמל.

שטח רשום: 10,542 מ"ר.

בעלויות: קרן קיימת לישראל - 5000/10542

מדינת ישראל- 5542/10542

הערות: רשומה הערה על הפקעת חלק מחלקה – סע' 19 מיום 29.03.2018 לטובת המועצה האזורית חוף הכרמל (פורסם בי.פ. 7744 מיום 26.03.2018).

חלקה מס' 26 בגוש 10546:

זיהוי ומיקום: גוש 10546 חלקה מס' 26 ; רשות מקומית: מ.א חוף הכרמל.

שטח רשום: 4,808 מ"ר.

בעלויות: מדינת ישראל- בשלמות.

הערות: רשומה הערה על הפקעת חלק מחלקה – סע' 19 מיום 29.03.2018 לטובת המועצה האזורית חוף הכרמל (פורסם בי.פ. 7744 מיום 26.03.2018).

חלקה מס' 27 בגוש 10546:

זיהוי ומיקום: גוש 10546 חלקה מס' 27 ; רשות מקומית: מ.א חוף הכרמל.

שטח רשום: 5,000 מ"ר.

בעלויות: כחול- חוף עתלית בע"מ- בשלמות.

הערות: רשומה הערת אזהרה לפי סע' 126 מיום 01.01.2017 לטובת פנינת עתלית בע"מ בגין הסכם לרכישת מגרשים מס' 121 ו- 122 מיום 05.12.2016.

רשומה הערת אזהרה לפי סע' 126 מיום 05.02.2017 לטובת יריב תומר בגין הסכם לרכישת מגרש מס' 132 מיום 06.12.2016.
רשומה הערה על הפקעת חלק מחלקה – סע' 19 מיום 29.03.2018 לטובת המועצה האזורית חוף הכרמל (פורסם בי.פ. 7744 מיום 26.03.2018).

7.2 חוזה חכירה:

בתאריך 24.01.1995 נחתם חוזה חכירה מהוון בין רשות מקרקעי ישראל לבין כור נכסים בע"מ (החוכר) , להלן עיקריו:

המקום: נווה ים.
זיהוי המוחכר: גוש רשום 10543 חלקה 1 (בחלק)
גוש רשום 10546 חלקות (בחלק) 7, 8, 9 ,10 ,14 ו-26.
השטח המוחכר: 42,270 מ"ר בערך.
תקופת החכירה: 34 שנים החל מיום 01.04.1977 ועד ליום 31.03.2011.
מטרת החכירה: "מפעל שימורים".
קיבולת הבניה: 16,908 מ"ר.

7.3 חוזה חכירה- לתקופת חכירה נוספת- תעשיה ומלאכה:

בתאריך 05.10.2011 נחתם חוזה חכירה מהוון לתקופת חכירה נוספת בין רשות מקרקעי ישראל לבין ג.ד.א.ד פיתוח עתלית בע"מ (החוכר) , להלן עיקריו:

המקום: נווה ים.
זיהוי המוחכר: גוש רשום 10543 חלקה 1 (בחלק)
גוש רשום 10546 חלקות (בחלק) 7, 8, 9 ,10 ,14 ו-26.
השטח המוחכר: 42,270 מ"ר בערך.
תקופת החכירה: 49 שנים החל מיום 01.04.2011 ועד ליום 31.03.2060.
מטרת החכירה: "מפעל שימורים".
קיבולת הבניה: 16,908 מ"ר.

8. <u>מצב תכנוני</u>:

מושא השומה כלול בתחום גבולותיה של תכניות בנין עיר הבאות (מקור: אתר האינטרנט של רמ"י):

8.1 תכנית בנין עיר מפורטת מס' משח/37 - חוף הכרמל ומורדות הכרמל :

תכנית בנין עיר מפורטת מס' משח/37 פורסמה למתן תוקף בי.פ 3421 מיום 29.01.1987
מטרת התוכנית בין היתר כוללת ביטול גושים קיימים וביטול איחוד חלקות קיימות וחלוקתן מחדש בהתאם למצב הקיים והפיתוח בעתיד, קביעת יעדים ואזורים.
ע"פ תשריט התוכנית במצב המוצע, חלקות 10 , 11 , 12 ו- 13 בגוש 10546 כלולות בתחום הקו הכחול ומחולקות למגרשים ביעוד מגורים. (בהתאם לתשריט מצב קודם נשוא חו"ד מסומן באזור חקלאי).

8.2 תכנית בנין עיר מפורטת מס' חכ/76/ט:

תכנית בנין עיר מפורטת מס' חכ/76/ט פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6131 מיום 29.08.2010.
מטרת התוכנית בין היתר:

- פיתוח שכונות מגורים כולל מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.
- פיתוח אזור תיירות.
- פיתוח אזור ספורט ונופש.
- פיתוח חוף רחצה.
- פיתוח מע' כבישים ושבילים ותשתיות כגון: מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת.

8.3 תכנית בנין עיר חכ/400 – עתלית מגורי חוף

תכנית בנין עיר מפורטת מס' חכ/400 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7036 מיום 10.05.2015.
התוכנית מציעה פיתוח שכונות מגורים בדרום מערב עתלית בשטח אשר משמש בין היתר לתעשייה ובחלקו לבריכה לניקוז מים, הכלוא בין נווה ים בדרום לבין שכונת הפרחים במזרח ותוכניות מאושרות לבניה בצפון.
השכונה כוללת כ-242 יח"ד ומאופיינת בהעמדה של מרבית המגרשים בהפניה לכיוון מערב וצפון מערב, באופן המנצל בצורה המיטבית את הנוף והאקלים.
טיפוסי הבניה המוצעים כוללים תמהיל מגוון הכולל בניה דו משפחתית, צמודי קרקע טוריים ויח"ד קטנות בשטח של 100 מ"ר עיקרי ושירות.
השכונה כוללת שטחים פתוחים, שביל טיילת היקפי, מבנה מסחרי קטן ומבני ציבור.

התוכנית קובעת בין היתר, הוראות לשימושים המותרים לכל יעוד קרקע, הוראות בינוי, צפיפות בניה, הוראות לפיתוח השטח, התווית מערכת שבילים ודרכים והסדרת חלק מהמקרקעין באמצעות שיטת איחוד וחלוקה בהסכמה על חלק משטח התוכנית.

שימושים:

- מגורים במגרשים דו משפחתיים וטוריים (תאי שטח 11-1) ובמבנים של 3 קומות (תאי שטח 13-12).
- מגורים ביח"ד קטנות עד 100 מ"ר יהוו לפחות 25% מסך הדירות.
- חניה ופיתוח סביבתי עבור כל תצורות המגורים.
- משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק ממבנה המגורים ולא במקומו, השטחים ייחשבו על חשבון זכויות הבניה המותרות בשטח מירבי של 25 מ"ר.
- תותר חלוקה למגרשי מגורים בשטח מינימלי של 500 מ"ר למבנים דו משפחתיים למגרש. יותרו גם מגרשים בשטח של 250 מ"ר ובתנאי של 2 מגרשים יהוו יחידת תיכנון אחת עם בניה בקיר משותף למבנה דו משפחתי ויעוצבו בעיצוב אדריכלי משותף.
- לא תותר הקמת בריכות שחיה.

הוראות בניה למגורים:

תושאר תכסית פנויה מכל בינוי עילי ותחתי של לפחות 30%.

יותר לצרף מספר מגרשים למגרש אחד. ניתן להגדיל שטח מגרש מינימלי כך שלא יפחת מ-250 מ"ר.

במקרה של איחוד מגרשים, יאוחדו גם זכויותיהם. עם זאת, בעת התיכנון המפורט של השכונה וביצועה יותר בינוי אחר.

מגרש מס' 650 ביעוד מסחר.

שימושים מותרים: מסחר בעל אופי תיירותי, גלריות, הסעדה, בתי קפה וסדנאות.

מבנים להריסה:

תנאי להיתר בניה ראשון למגורים בתוכנית יהיה הריסת מבנים מיועדים להריסה במגרשים 12 ו-13.

תנאי להיתר בניה ראשון למגורים יהיה הריסת המבנים המיועדים להריסה בשצ"פ לפי תוכנית זו.

להלן טבלת זכויות והוראות בניה במגרשים הנישומים:

יעוד	מס' תא שטח	שטח במ"ר	שטח בניה (מ"ר ליח"ד)				סה"כ שטחי בניה	מספר יח"ד בתא שטח (***)	תכסית	מס' קומות	
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
			עיקרי	שירות (**)	עיקרי	שירות (*)					
מגורים א'- יח"ד דו משפחתיות וטוריות	8	6,792	150	50	20		5,940	27	עד 60%	2	1
	9	4,367	150	50	20		3,740	17	עד 60%	2	1
	10	6,364	150	50	20		5,500	25	עד 60%	2	1
	11	4,879	150	50	20		4,180	19	עד 60%	2	1
מגורים א' - יח"ד קטנות	12	4,093	85	23			3,888	36	עד 60%	3	
	13	3,362	85	23			3,240	30	עד 60%	3	
מסחר	650	990	400	100			500		60%	1	

(*) במגרשים 11-8- יותר לנייד שטחי שירות בלבד מעל הקרקע לתת הקרקע. תקרת המרתף תהיה משוקעת, כך שלא תבלוט מעל מפלס הקרקע הגובלת בה. לא ניתן לנייד שטח עיקרי מעל לקרקע לתת הקרקע.

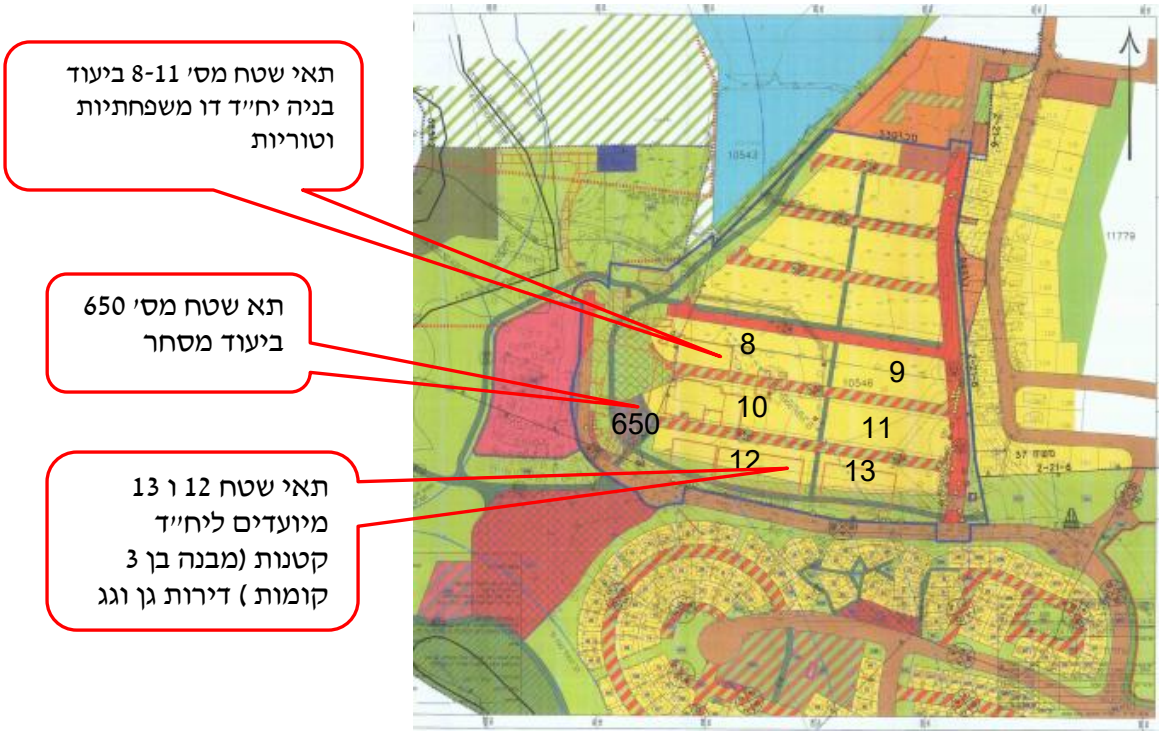
(**) במגרשים 11-8- ניתן לבנות חניה מפולשת (גג ללא קירות) בשטח של עד 15 מ"ר, בתנאי שקירוי זה יוצמד באחת מפיאותיו למבנה הראשי. שטחי שירות אלו נכללים בשטחי השירות כמופיע בטבלה.

(***) בחלוקת תאי שטח למגרשים ניתן לעגל מס' יח"ד כלפי מעלה, לצורך קבלת מס' שלם.

הוראות נוספות:

- במתחמים שמספר היחידות אי זוגי תתאפשר הקמת יח"ד בודדת.
- בתאי השטח 12 ו-13 לכל יח"ד שטחי השירות יהיו: 12 מ"ר המיועדים לממ"ד, 6 מ"ר למחסן דירתי ו-5 מ"ר ליח"ד להקמת חדרי מדרגות ומעלית לקומות העליונות.
- בתאי השטח 12 ו-13 יותר להקים בנוסף לכל יח"ד פרגולה מעץ או מתכת, בשטח מירבי שלא יעלה על 20 מ"ר בתכסית ומרפסות כחוק ולא מקורות עד לגודל 20 מ"ר.

תשריט התב"ע:



סיכום:

מגרשים למגורים להקמת יח"ד דו משפחתיות וטוריות:

במגרש טיפוסי בשטח 500 מ"ר : 2 יח"ד, תכסית עד 60%, שטח עיקרי ליח"ד 150 מ"ר , שירות 50 מ"ר ומרתף כשטח עיקרי 20 מ"ר. סה"כ 220 מ"ר.

בתאי שטח 12-13 יוקמו מבנים עד 3 קומות.

כל יח"ד: בשטח של 85 מ"ר עיקרי , 12 מ"ר ממ"ד, 6 מ"ר מחסן דירתי, מרפסת 20 מ"ר, 5 מ"ר ליח"ד להקמת חדרי מדרגות ומעלית לקומות העליונות.

מגרש בייעוד למסחר בשטח של 990 מ"ר, ניתן לבנות 400 מ"ר עיקרי + 100 מ"ר שטחי שירות ובסה"כ 500 מ"ר (עיקרי + שירות) בקומה אחת.

8.4 תכנית מתאר מקומית מס' 303-0161620 – תכנית מתאר מקומית עתלית

תכנית מתאר מקומית מס' 303-0161620 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8825 מיום 27.04.2020.

התוכנית קובעת בין היתר:

- ייעודי קרקע למימוש מטרות התיכנון. קביעת התכליות והשימושים המותרים בכל יעוד קרקע ותנאי הפיתוח החלים עליו.
- קביעת הוראות לתוכניות מפורטות.
- קביעת מתחמים לתכנון מפורט וקביעת כללים והוראות לפיתוח / שימור מתחמים אלו.
- קביעת הוראות לשמירה על שטחים פתוחים ערכיים: שמורות טבע, יער, בריכות המלח, רכס הכורכר, חופים ונחלים, והבטחת הנגישות הציבורית לשטחים אלו ככל הניתן.
- קביעת הוראות לשמירה על מתחמים ומבנים בעלי חשיבות ארכיאולוגית או היסטורית- עתיקות ואתרי מורשת.
- קביעת הוראות לתיכנון מערך התנועה בישוב.
- קביעת הוראות לתכנון התשתיות של הישוב- ניקוז, מים וביוב.
- קביעת הוראות למניעת מטרדים והבטחת שמירה מירבית על איכות הסביבה לאורך זמן.

נשוא השומה מהווה חלק מתת מתחם מס׳ 2.5 מגורי חוף עתלית, במתחם זה יחולו הוראות תכנית חכ/400.

מוסד תכנון הדן בתכנית מפורטת באזור זה יוכל להעלות את אחוזי הבנייה למגורים ב- 5% לעומת אחוזי הבנייה שנקבעו בתכנית חכ/400.

זכויות הבניה לשטחים עיקריים במתחם הנ״ל בסך כולל של 37,310 מ״ר למגורים + 400 מ״ר למסחר.

סה״כ יח״ד במתחם- 242 יח״ד.

9. שומות ועמדות הצדדים

9.1 סיכום השוואתי למסקנת השווי בשומות הצדדים:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון, **כולל** פיתוח וללא מע״מ בשומות הצדדים:

	המשיבה	המשיגים
חלופה 1	₪ 30,223,000	₪ 44,129,880
חלופה 2	₪ 149,614,100	₪ 97,590,191

9.2 סיכום שומת המשיבה:

9.2.1 גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס למגורים צמודת קרקע, מגורים בבניה רוויה ותעשייה הסתמך שמאי המשיבה עפ"י גישת ההשוואה הישירה לקרקע תוך חישוב מקדמי התאמה נדרשים.

ביעוד למסחר הסתמך שמאי המשיבה בגישת היוון הכנסות מדמי שכירות המתקבלים בשטחי מסחר בסביבה תוך היוונם לצמיתות וחילוץ שווי מרכיב הקרקע.

להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיבה:

מסחר:

- הוצגו 2 נתוני שכירות של יחידות מסחר בשטח של 40 מ"ר ברחוב הסלע עתלית.
- הוצג מידע שנמסר ע"י מנהל הקניון בעתלית כי החנויות מושכרות תמורת דמי שכירות של 80-120 ₪ למ"ר בחודש.
- הוצגו 3 עסקאות מכר משנת 2016 מאתר רשות המיסים של חנויות מרחוב החרוב בעתלית בשטחים שנעים בין 24-27 מ"ר לחנות.

תעשיה:

- הוצגו 7 נתוני מכרזים מיום 30.07.2017 מא.ת מבוא כרמל, מכרז רמ"י מס' צפ/67/2017.

מגורים:

בוצע סקר מחירים ופרויקטים לבניית צמודת קרקע באזור הנכס:

- הוצגו 6 עסקאות מאתר רשות המיסים למכר מגרשים בסביבת הנכס הנישום לבנייה צמודת קרקע מהשנים 2017-2018.
- הוצגו 2 מחירי היצע של מגרשים לבנייה עצמית בשטח של 250 מ"ר כ"א בפרויקט גובל לנכס הנישום של חברת REEF SELECTED אחד בקו ראשון לים והשני בצידו המזרחי של המתחם .
- הוצגו 2 נתוני היצע של של חברת "קנדה ישראל" לפרויקטים הבנויים על מגרשים של 250 מ"ר בבעלות המדינה. 2 טיפוסי וילות האחת, בת 4 חד' בשטח כולל של 110 מ"ר הבנויה במפלס אחד והטיפוס השני קוטג' בן 5 חד' בשטח בנוי של 150 מ"ר הבנוי בשני מפלסים.

9.2.2 עקרונות התחשיב:

מסחר:

- שטחי מסחר ברחוב הסלע 1 : חושב דמ״ש חודשיים למ״ר בסך של 87.5 ₪ הנ״ל הוון בשיעור היוון שנתי בסך של 7.2% לצמיתות בניכוי יזמות 15% ועלות בנייה 3,500 ₪ /מ״ר התקבל שווי מ״ר מבונה בסך של 9,181 ₪. לאחר חישוב מקדם התאמה למיקום בשיעור של 15% ומקדם הפחתה לגודל בשיעור של 15% התקבל שווי מ״ר מבונה מתואם בסך של **8,975** ₪.
- חנויות בקניון עתלית : חושבו דמ״ש חודשיים למ״ר בסך של 80-120 ₪ הנ״ל הוון בשיעור היוון שנתי בסך של 7.2% לצמיתות בניכוי יזמות 20% ועלות בנייה בסך של 5,000 ₪/מ״ר התקבל שווי מ״ר מבונה בממוצע בסך של 8,889 ₪. לאחר חישוב מקדם ההפחתה לסוג הנכס בשיעור של 5% התקבל שווי מ״ר מבונה מתואם בסך של **8,444** ₪.
- נתוני ההשוואה למכר חנויות ברחוב החרוב חושב מקדם התאמה למועד בשיעור של 3.5% לשנה עד למועד הקובע (11%) בניכוי 10% רווח יזמי ועלות בנייה בסך של 3,000 ₪ למ״ר התקבל שווי מ״ר מבונה בממוצע 6,544 ₪. לאחר חישוב מקדם התאמה למיקום בשיעור של 15% ומקדם הפחתה לגודל בשיעור של 15% התקבל שווי מ״ר מבונה מתואם בסך של **6,396** ₪.
- מניתוח נתוני ההשוואה שקלול הנתונים קבע שמאי המשיבה שווי מ״ר מבונה למסחר כולל פיתוח וללא מע״מ בסך של **7,780** ₪.

תעשייה:

- שמאי המשיבה ערך תחשיב שווי מ״ר מבונה אקווי׳ בא.ת מבוא כרמל בהתאם לתוצאות מכרז מיום 30.07.2017 בהתאם למקדמים האקווי׳ הבאים : עיקרי ק״ק -1, עיקרי ק״א – 0.5, שטח שרות – 0.5, חצר תעשייה – 0.3.
- נערך שימוש במקדמי התאמה למועד 2.5% לשנה, מקדם הפחתה למיקום תעשייה בסמוך לאזור מגורים בשיעור של 5% ומקדם התאמה בגין למיקום בסמוך לנמל חיפה ולצירים ראשיים בשיעור של 10%.
- בהתאם לנ״ל קבע השמאי שווי מ״ר מבונה אקווי׳ מתואם בסך של 1,356 ₪.
- שמאי המשיבה ערך תחשיב לסה״כ שטח אקווי׳ בנכס הנישום ביעוד תעשייה

לפי הזכויות החוזיות בהתאם למקדמים הבאים: קיבולת בנייה – 1 , חצר – 0.3 , התקבל סה"כ שטח מבונה אקווי 24,517 מ"ר.

חישוב אומדן שווי קרקע למגורים תאי שטח 11-8 בנייה צמודת קרקע

- חישוב שטח מבונה אקווי לעסקאות ההשוואה מאתר רשות המיסים, זכויות בנייה ע"פ תכנית חכ/400 והמקדמים האקווי הבאים : עיקרי – 1, שירות מעל מפלס כניסה קובעת – 0.5 , שטח עיקרי מתחת למפלס כניסה קובעת – 0.7, חצר – 0.25, סה"כ שטח מ"ר מבונה אקווי 214 מ"ר.
- לצורך קביעת אומדן שווי מ"ר מבונה אקווי ליח"ד טיפוסית בשטח קרקע של 250 מ"ר שיקלל שמאי המשיבה את עיסקאות ההשוואה שהציג מרשות המיסים ומוצע מחירי שיווק של חברת "קנדה ישראל" ו"שגראווי" במגרשים טיפוסיים התקבל אומדן שווי קרקע ליח"ד כולל פיתוח וללא מע"מ בסך של 1,585,842 ₪ כ-7,410 ₪ למ"ר מבונה אקווי.

חישוב אומדן שווי קרקע למגורים תאי שטח 13-12- בניה רוויה:

- חושבה התאמה לצפיפות בעזרת נוסחת זרניצקי המשופרת – מקדם 0.84.
- הנ"ל הוכפל בשווי מ"ר מבונה אקווי שנקבע לצמודי הקרקע בסך של 7,410 ₪ והתקבל אומדן שווי מ"ר מבונה אקווי ליח"ד בבניה רוויה בסך של **6,224** ₪.
- חושב סך שטח אקווי בדירת מגורים 111.3 מ"ר.
- הובאו בחשבון המקדמים הבאים משווי מ"ר מבונה קומה א' לדירת גן/גג : דירות גן מקדם - 1.1 , דירות גג מקדם - 1.15.

9.2.3 תחשיבי השומה:

9.2.3.1 חישוב אומדן שווי קרקע מסחר:

זכויות בנייה	שטח המגרש (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח שירות (מ"ר)	תכסית
	990	400	100	60%

מרכיב	שטח (מ"ר)	מקדם אקווי	שטח אקווי (מ"ר)
עיקרי	400	1	400
שירות	100	0.5	50
חצר	396	0.25	99
	סה"כ (מ"ר)		549

- אומדן שווי הנכס

אומדן שווי מ"ר קרקע מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ (₪)	7,780
שטח מבונה אקווי (מ"ר)	549
אומדן שווי הנכס (₪)	**4,271,220**

9.2.3.2 חישוב אומדן שווי קרקע תעשייה :

סה"כ שטח מבונה אקווי (מ"ר)	24,517
שווי מ"ר מבונה מתואם לתעשייה (₪)	1,356
אומדן שווי קרקע מבונה בייעוד לתעשייה (₪)	33,245,052
הפחתה לגודל	1.1
אומדן שווי קרקע מבונה בייעוד לתעשייה (₪)	30,222,775
במעוגל (₪)	30,223,000

9.2.3.3 אומדן שווי קרקע מגורים בנייה רוויה בת 3 קומות

סוג דירה	אומדן שווי מ"ר קרקע מבונה (₪)	מס' יח"ד בבניין	אומדן שווי קרקע (₪)
דירת גן	759,471	2	1,524,009
דירה סטנ'	690,428	2	1,385,462
דירת גג	793,993	2	1,593,282
אומדן שווי קרקע לבנייך (₪)			4,487,785
אומדן שווי קרקע תא שטח 12 (36 יח"ד ב-6 בניינים)			26,926,710
אומדן שווי קרקע תא שטח 13 (30 יח"ד ב-5 בניינים)			22,438,925
סה"כ			49,365,636

9.2.3.4 תחשיב שווי קרקע למגורים :

מקביל	חלק מחלקה	מס' מגרש	שטח (מ"ר)	מס' יח"ד	אומדן שווי קרקע (₪)
1	8	123	501	2	3,171,684
2	8	124	500	2	3,171,684
3	8	125	500	2	3,171,684
4	8	126	501	2	3,171,684
5	8	127	502	2	3,171,684
6	8	128	500	2	3,171,684
7	8	129	500	2	3,171,684
8	8	130	500	2	3,171,684
9	8	131	500	2	3,171,684
10	9	136	760	3	4,757,526
11	10	141	1,359	5	7,929,210
12	10	142	500	2	3,171,684
13	10	143	500	2	3,171,684
14	10	144	500	2	3,171,684
15	10	145	500	2	3,171,684
16	10	146	502	2	3,171,684
17	10	147	503	2	3,171,684
18	10	148	500	2	3,171,684
19	10	149	500	2	3,171,684
20	10	150	500	2	3,171,684
21	10	151	500	2	3,171,684
22	11	152	500	2	3,171,684
23	11	153	500	2	3,171,684
24	11	154	500	2	3,171,684
25	11	155	500	2	3,171,684
26	11	156	522	2	3,171,684
27	11	159	500	2	3,171,684
28	11	160	500	2	3,171,684
29	11	161	500	2	3,171,684
30	11	302	857	3	4,757,526
31	12	12	4,093	36	27,016,517
32	13	13	3,362	30	22,513,764
סה"כ אומדן שווי קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ (₪)					152,610,011
התאמה לגודל					1.05
אומדן שווי קרקע מותאם כולל פיתוח וללא מע"מ (₪)					145,342,867
אומדן שווי הקרקע במעוגל (₪)					145,343,000

10.6 אומדן שווי הקרקע למסחר הוא כ- 4,271,220 ₪

10.7 סה"כ אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת (מבוא) הוא על סך של כ-
149,614,220 ₪

9.3 סיכום שומת המשיגה:

9.3.1 גישת השומה וערכי הבסיס

שמאי המשיגים התבססו בקביעת השוויים השונים בהתאם לגישת ההשוואה הישירה לקרקע ובחלק מעיסקות ההשוואה לנכסים בנויים תוך חילוץ מרכיב הקרקע.

להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיגה:

- תעשיה- 11 נתוני השוואה שהוצגו בשומות IFRS שנערכו עבור מפעלי "שמן" במפרץ חיפה ועבור מתחם הממוקם ברח' יוסף לוי ומכרזי רמ"י.
התקבל שווי מ"ר מבונה לתעשייה כולל פיתוח ולא כולל מע"מ לאחר התאמות ומיקום וזמן בסך של כ- 1,800 ₪/מ"ר .
- מסחר- 2 עיסקות מכר ליחידות מסחריות ברח' החרוב 5 לפיהן מתקבל שווי בגבולות של 6,900 ₪ למ"ר בנוי ושווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר לאחר התאמות בסך של 3,900 ₪ כולל מע"מ.
- מגורים- 13 עיסקות מכר לקרקעות צמודות קרקע בסביבת הנכס הנישום + 2 מכרזים למגורים משנת 2015. התקבל שווי למגרשים בשטח של 250 מ"ר ביעוד לבתי מגורים לבתים צמודי קרקע בסך של 1,100,000 ₪ כולל מע"מ.
- דירות גג/גן- 4 עיסקות מכר לזכויות ליח"ד בבניה רוויה בנכס הנישום בשנים 2017-2019. התקבל שווי בגבולות 6,000 ₪ למ"ר מבונה.
- הוצגו עלויות פיתוח באיזורי מגורים- שמאי המשיגים ניתחו מכרזים משנת 2015 ו-2017 במגרשים סמוכים. עלויות הפיתוח שנקבעו בסמוך למועד הקובע באיזורי בניה בעלי מאפיינים דומים חושבו בסך של 1,200 ₪ למ"ר.

9.3.2 עקרונות התחשיב:

9.3.2.1 חישוב אומדן שווי קרקע למסחר

בוצע ניתוח אקווי' לשימוש מסחר בהתאם לתב"ע חכ/400 בהתאמה למקדמים הבאים: שטח עיקרי – 1, שטח שרות – 0.5 , ללא חישוב חצר סה"כ שטח אקווי' 450 מ"ר.

שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר כולל מע"מ וכולל פיתוח - 3,900 ₪.

9.3.2.2 חישוב אומדן שווי קרקע לתעשייה

בוצע ניתוח אקווי' לשימוש תעשייה מצב קודם בהתאמה למקדמים הבאים:

סה"כ שטחי בניה - 1, חצר – 0.3 , סה"כ שטח אקווי' 24,516.6 מ"ר.

שווי מ"ר מבונה לתעשייה כולל פיתוח וללא מע"מ - 1,800 ₪.

9.3.2.3 חישוב אומדן שווי קרקע למגורים תאי שטח 8-11 בנייה צמודת קרקע:

שמאי המשיגים חישב את השווי בהתאם לניתוח השטח האקווי' לפי בינוי בפועל, בהתאם לדגמים שנמכרו וייבנו ראה פרוט מפורט **בשומת המשיג סעיף 9.4.**

ניתוח שטח אקווי' בהתאם למקדמים הבאים: שטח עיקרי ליחידה -1, ממ"ד – 0.8, שטח שרות עילי – 0.5, מרתף – 0.3, חצר – 0.25.

נערך תחשיב לשטח אקווי' לכל דגם מיחידות הדיור צמודות הקרקע לפי הגשה להיתר/מכירה בפועל של היזם ע"פ הדגמים הבאים :

- דגם A185 b – שטח אקווי' ביח"ד 190.5 מ"ר, מס' יח"ד בדגם זה 5 (כולל מרתף) ובסה"כ 952.36 מ"ר אקווי'.
- דגם A185 – שטח אקווי' ביח"ד 181.9 מ"ר, מס' יח"ד בדגם זה 16 (ללא מרתף) ובסה"כ 2,910.32 מ"ר אקווי'.
- דגם A150 – שטח אקווי' ביח"ד 155.3 מ"ר, מס' יח"ד בדגם זה 8 (ללא מרתף) ובסה"כ 1,242.36 מ"ר אקווי'.
- דגם A110 – שטח אקווי' ביח"ד 123.1 מ"ר, מס' יח"ד בדגם זה 5 (ללא מרתף) ובסה"כ 615.425 מ"ר אקווי'.
- דגם B/C 187b – שטח אקווי' ביח"ד 194.3 מ"ר, מס' יח"ד בדגם זה 3 (כולל מרתף) ובסה"כ 582.855 מ"ר אקווי'.
- דגם B/C 187 – שטח אקווי' ביח"ד 179.3 מ"ר, מס' יח"ד בדגם זה 9 (ללא מרתף) ובסה"כ 1,613.565 מ"ר אקווי'.
- דגם B/C 150 – שטח אקווי' ביח"ד 157.1 מ"ר , מס' יחידות בדגם זה 5 (ללא מרתף) ובסה"כ 785.425 מ"ר אקווי'.
- דגם B/C 100 – שטח אקווי' ביח"ד 115 , מס' יחידות בדגם זה 5 (ללא מרתף) ובסה"כ 575.125 מ"ר אקווי'.
- דגם D – שטח אקווי' ביח"ד 195 , מס' יחידות בדגם זה 1 (כולל מרתף)

ובסה"כ 195.017 מ"ר אקווי.

- דגם H – שטח אקווי ביח"ד 197.6, מס' יחידות בדגם זה 1 (ללא מרתף) ובסה"כ 197.6 מ"ר אקווי.
- דגם G/F – שטח אקווי ביח"ד 203.6, מס' יחידות בדגם זה 5 (כולל מרתף) ובסה"כ 1,018 מ"ר אקווי.
- דגם 13 – שטח אקווי ביח"ד 190.5, מס' יחידות בדגם זה 2 (כולל מרתף) ובסה"כ 380.944 מ"ר אקווי.

9.3.2.4 חישוב אומדן שווי קרקע למגורים תאי שטח 13-12 בנייה רוויה:
נערך תחשיב לשטח אקוו"י לכל אחת מיחידות הדיור במבנה בן ה- 3 קומות, דירות גן בקומת קרקע, דירות בקומה א' ודירות בקומה ב'.

- דירות בקומת קרקע - שטח אקווי' לדירה 120.01, מס' דירות במתחם 22 ובסה"כ 2,640.22 מ"ר אקווי'.
- דירות בקומה א' - שטח אקווי' לדירה 101.917, מס' דירות במתחם 22 ובסה"כ 2,242.174 מ"ר אקווי'.
- דירות בקומה ב' - שטח אקווי' לדירה 107.38, מס' דירות במתחם 22 ובסה"כ 2,362.36 מ"ר אקווי'.
- סה"כ השטח האקווי' שחושב בתאי השטח הוכפל בשווי מ"ר מבונה שנקבע בסך של 6,000 ₪ והתקבל שווי בסך של 43,468,524 ₪ כולל מע"מ למגרשים מס' 12 ו-13 ביעוד בניה רוויה.

9.3.3 תחשיבי השומה:

9.3.3.1 תחשיב שווי מצב קודם- תעשייה:

שווי המקרקעין במצב הקודם			
שטח במ"ר			42,270
זכויות בניה במ"ר	16,908	1	16908
חצר	25,362	0.3	7608.6
סה"כ שטח אקווי'			24516.6
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ			₪ 1,800
שווי המקרקעין ביעוד תעשיה ללא מע"מ			**₪ 44,129,880**

9.3.3.2 תחשיב שווי קרקע ביעוד מסחר:

מרכז מסחרי			
שטח עיקרי	400	1	400
שטחי שירות	100	0.5	50
סה"כ שטח אקווי'			450
שווי מ"ר מבונה אקווי'			₪ 3,900
שווי הנכס כולל פיתוח ומע"מ			**₪ 1,755,000**

9.3.3.3 תחשיב שווי קרקע בנייה רוויה תלת קומתית:

דירות קומה קרקע			
	שטח	מקדם אקווי'	שטח אקווי'
שטח עיקרי	84.91	1	84.91
ממ"ד	12	0.8	9.6
גינה	120	0.2	24
אחסנה	3	0.5	1.5
סה"כ שטח אקווי' דירתי בקומה קרקע			120.01
מס' יח"ד במתחם 12-13			22
סה"כ שטח אקווי' כלל הדירות בקומת קרקע			**2640.22**
דירות קומה א'			
	שטח	מקדם אקווי'	שטח אקווי'
שטח עיקרי	84.88	1	84.88
ממ"ד	12	0.8	9.6
מרפסת	19.79	0.3	5.937
אחסנה	3	0.5	1.5
סה"כ שטח אקווי' דירתי בקומה א'			101.917
מס' יח"ד במתחם 12-13			22
סה"כ שטח אקווי' כלל הדירות בקומה א'			**2242.174**

דירות קומה ב'			
	שטח	מקדם אקווי'	שטח אקווי'
שטח עיקרי	84.88	1	84.88
ממ"ד	12	0.8	9.6
גג מוצמד	38	0.3	11.4
אחסנה	3	0.5	1.5
סה"כ שטח אקווי' דירתי בקומה ב'			107.38
מס' יח"ד במתחם 12-13			22
סה"כ שטח אקווי' כלל הדירות בקומה ב'			**2362.36**

סה"כ שווי זכויות במגרשים לבניית דירות גג/גן	
סה"כ שטח אקווי' לחישוב זכויות בדירות גג/גן	7244.754
שווי מ"ר מבונה	₪ 6,000
סה"כ שווי הזכויות לדירות גג/גן כולל מע"מ	₪ 43,468,524

9.3.3.4 תחשיב שווי בתים צמודי קרקע:

סה"כ שווי זכויות הבניה בבתים צמודי קרקע תאי שטח 8-11		
חלופה א' - לפי שטח אקווי' מבוקש		
סה"כ שטח אקווי' מבוקש (מ"ר)		11069.0
שווי מ"ר מבונה אקווי'	₪	6,000
סה"כ שווי צ"ק - חלופה א'	₪	**66,413,976**
חלופה ב' - שווי קרקע ליח"ד		
שווי קרקע ליח"ד ממוצעת כולל מע"מ	₪	1,100,000
מס' יח"ד		65
סה"כ שווי צ"ק - חלופה ב'	₪	**71,500,000**
שווי קרקע ליח"ד צמודות קרקע - (ממוצע החלופות) כולל מע"מ	₪	**68,956,988**

סיכום זכויות בניה במצב החדש		
שווי זכויות בניה למכרז מסחרי	₪	1,755,000
שווי זכויות בניה לצ"ק	₪	68,956,988
שווי זכויות בניה לדירות גג/גן	₪	43,468,524
סה"כ שווי זכויות במצב החדש כולל מע"מ ולפני ניכוי עלויות פיתוח	₪	**114,180,512**
סה"כ שווי זכויות במצב החדש בניכוי מע"מ ולפני ניכוי עלויות פיתוח	₪	**97,590,181**
סה"כ שטח מתחם נשוא השומה (מ"ר)		24,982
עלויות פיתוח למ"ר	₪	1,200
סה"כ עלויות פיתוח	₪	-29,978,400
שווי המתחם במצב החדש בניכוי מע"מ ועלויות פיתוח	₪	**67,611,781**

9.4 טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים בפני ב- ZOOM בתאריך 28.07.2020 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1 טענות שמאי המשיגים

- **שווי במצב קודם-** לטענת שמאי המשיגים השווי במצב קודם ביעוד תעשייה כפי שהביא שמאי המשיבה נמוך בהשוואה לנתוני שהציגו בשומתם. שמאי המשיבה קבע שווי בסך של 1,200 ₪ למ״ר מבונה אקווי׳ לעומת שמאי המשיגים שקבע שווי בסך של 1,800 ₪ למ״ר מבונה אקווי׳.
- **קומת מרתף-** קיים היעדר מימוש זכויות המוצעות בתב״ע ומציין כי בהתאם לתוכניות של המתכננים בפרויקט רק ב13 יח״ד מתוך 65 יח״ד תיבנה קומת מרתף. כלומר, ב-80% מהיחידות אין ביקוש לניצול זכויות בניה תת קרקעיות מאחר ואין כדאיות כלכלית.
- **שטחי שירות-** ב-77% מיחידות הדיור אין ביקוש למימוש מלוא זכויות הבנייה עבור שטחי השירות.
- **עיסקות השוואה-** שמאי המשיגים טוענים כי שמאי המשיבה שגה בבחירת עיסקות ההשוואה ולכן קיימים פערים גדולים בשוויים. מציגים עיסקות שנעשו במתחם בין פרטיים .
- **עלויות הבניה-** שמאי המשיגים מציינים כי עלות הבניה שחישב שמאי המשיבה למ״ר בסך של 6,000 ₪ היא נמוכה וכי יש לחשב עלות בניה בסך של 9,000 ₪ למ״ר.
- **עלויות הפיתוח-** שמאי המשיגים מציינים כי שמאי רמ״י מסתמך על בקר פיתוח שקבע 800 ₪ למ״ר קרקע. בהתאם לעלויות פיתוח שנקבעו סמוך למועד הקובע בסביבת הנכס הנישום באיזורי בניה בעלי מאפיינים דומים, הבאנו בחשבון עלויות פיתוח בגבולות 1,200 ₪ למ״ר וסך של 29,978,400 ₪ לכל המתחם. לא ייתכן שבמכרזי רמ״י יש עלויות פיתוח מסויימות ובתשלומים לרמ״י עלויות פיתוח אחרות.
- **מקדמי התאמה-** שמאי המשיגים מפרטים את מקדמי ההתאמה ביחס לטיפוסי הדירות השונות ומתייחסים לשתי נקודות, דירות גג – שמאי המשיבה חישב מקדם תוספת בשיעור 1.15 לדירות הגג כאשר רק 38 מ״ר מוצמד לדירה. בנוסף הם מציינים את תב״ע חכ/76/ט שנמצאת מערבית לדירות הנישומות

אשר קובעת כי מתוכנן מגרש ביעוד מלונאות בגובה 15 מ', ומכך דירות הגג לא יהנו מהנוף לים מאחר והן נמוכות יותר.

- **ערכי המסחר** – שמאי המשיגים התבססו על עיסקות ההשוואה שהציג שמאי המשיבה אך ניתחו אותן אחרת. התקבל כי 2 יחידות מסחריות שנמכרו ברחוב החרוב 5 נמכרו בשווי מ"ר בנוי נמוך משווי מ"ר מבונה שקבע שמאי המשיבה.

9.4.2 טענות המשיבה :

- **שווי במצב קודם** – שמאי המשיבה מציין כי קיימת מחלוקת ממקום לקיחת נתוני ההשוואה.
- **קומת מרתף-** שמאי המשיבה טוען כי ערך בדיקה מול רשות המים לגבי מפלס המים באזור המרתף ואין בעיה בגובה המפלס.
- **עיסקות השוואה** – שמאי המשיבה טוען כי התבסס על נתוני רשות המיסים ללא בדיקת החוזים בשטח הנישום.
- **עלויות הבנייה-** בהתאם לבדיקה שערך מול מהנדסים תוספת עלות הבנייה היא שולית בקרבת הים.
- **ערכי המסחר** –שמאי המשיבה טוען כי שמאי המשיגים ציינו בשומתם 2 נתוני השוואה בלבד ולא בחנו את כל נתוני ההשוואה שהציג בשומתו ולכן זה חוטא לאמת.
- **זכויות הבנייה-** שמאי המשיבה טוען כי זכויות הבניה שחושבו הם לפי מלוא זכויות הבנייה בהתאם לתב"ע המאושרת כפי שנתבקש בהזמנת השומה מרמ"י.
- **חצר-** שמאי המשיבה טוען כי שמאי המשיגים הפחית את החצר במגרש המסחרי ויש להביאו בחשבון השווי.
- **מיקום-** שמאי המשיבה טוען כי יש להתייחס למיקום הנכס, מדובר במיקום אשר יש לו גישה לים במרחק מקסימלי של כ- 200 מ' מחוף הים.

10. דיון והכרעה:

10.1 שאלת השומה:

נשוא השומה הינו חטיבת קרקע המהווה חלק מחלקות 5,7,8,9,26,27 בגוש 10546 וחלק מחלקה 1 בגוש 10543 בשטח של כ- 24.952 דונם .
הקרקע הנישומה כוללת בסה"כ 33 מגרשים אשר מתוכם 30 מגרשים לבנייה צמודת קרקע בבתים דו משפחתיים וטוריים, 2 מגרשים המיועדים להקמת מבנים בבניה רוויה תלת קומתיים ומגרש אחד ביעוד מסחר.

עיקר המחלוקת בין הצדדים היא בנושא שווי הנכס הנדון הנגזר מהשימוש היעיל והטוב. עולה כי קיים פער מהותי בין גישת המשיבה הטוענת כי השימוש היעיל והטוב הינו ניצול **מלא** של כלל הזכויות בהתאם לתב"ע חכ/400 בשטחי המגורים, ללא התייחסות לאי קיום יכולת למימוש ו/או גורם שמשפיע על כך, לבין גישת המשיגה הטוענת כי השימוש היעיל והטוב הוא ניצול **מרבי** של התב"ע עפ"י כדאיות כלכלית/אילוץ מפריע (מי תהום) ואי ניצול מלא של זכויות הבניה מכוח התב"ע. עובדה שמשפיעה באופן ישיר על שוויו של הנכס.
עוד עולה כי הצדדים חלוקים בין היתר בעניין מקדמי ההתאמה שיש להביא בחשבון, עסקאות ההשוואה, אופן ניתוחן ומסקנות השווי.
לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים ואת עסקות ההשוואה שהוצגו על ידם, אני סבורה כי הגישה העדיפה לשום את הנכס בחלופות השונות היא גישת ההשוואה הישירה במקרקעין דומים וממועד סמוך ככל האפשר למועד הקובע לשומה.
במגרש ביעוד המסחרי אשום את הנכס גם בגישת ההשוואה בהתאם לעיסקות מכר ליחידות מסחריות במרכז שכונתי תוך חילוץ שווי מרכיב הקרקע וגם בגישת היוון הכנסות תוך שילוב גישת ההשוואה לדמי שכירות ראויים לשטחי מסחר בסביבה ותוך חילוץ שווי מרכיב הקרקע.

10.2 עקרונות ושיקולי השומה:

10.2.1 שומה מבוססת הנחה

השומה היא לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים. בפועל הנכס כולל מחוברים, לפיכך השומה היא שומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1.

10.2.2 התייחסות לגורם המע"מ

מאחר ומדובר בקרקע ביעוד תעשיה וקרקע לבנייה עסקית, מונח כי הצדדים לביצוע עסקות הינן חברה בע"מ / עוסק מורשה. לפיכך, בהתאם לפרק כ"ה לקווים המנחים השווי הנקוב הינו ללא מרכיב המע"מ.

10.2.3 עלויות הפיתוח

בהתאם לפרק כ"ה לקווים המנחים, הערך הסופי הנקוב בשומות שנערכות עבור רמ"י יהיה לנכס כולל פיתוח. לאור האמור, המחלוקת בעלויות הפיתוח אינן מהוות חלק מהליך ההשגה וההכרעה הינה לשווי זכות הבעלות לקרקע כמפותחת.

10.2.4 קומת מרתף

שמאי המשיגים טוענים כי אין כדאיות כלכלית לניצול שטחי מרתף במגרשים הנישומים. באומדן השווי הבאתי בחשבון עיסקות השוואה מהמתחם בו ממוקמים המגרשים הנישומים אשר כוללים את אותן זכויות הבניה שקיימות במגרשים הנישומים ביעוד המגורים צמודי הקרקע. לפיכך, אני סבורה כי מחירי המכירה בעיסקות ההשוואה מגלמים את השטחים הניתנים לבניה בכלל ובקומת המרתף בפרט. לאור האמור ולאור בקשת רמ"י כי החלופה המבוקשת הינה למלוא זכויות התב"ע הנני מחשבת את כל שטחי הבניה המאושרים במסגרת התב"ע ואשר מגולמים גם בעיסקות ההשוואה שהובאו באומדן השווי.

10.2.5 גורמים משפיעים ומקדמי התאמה

בהכרעה זו הבאתי בחשבון את הגורמים המשפיעים הבאים:

התאמה לבעלות - חושבה התאמה לבעלות מלאה בשיעור של 3% ביחס לעסקות ההשוואה שבוצעו לזכויות חכירה (חלוקה במקדם של 0.97).

התאמה למועד – חושב מקדם התאמה למועד בשיעור של 3% לשנה מיום ביצוע עסקות ההשוואה ועד למועד הקובע בעיסקות ההשוואה לתעשייה.

בעסקות ההשוואה למגורים – חושב מקדם התאמה למועד בשיעור של 5% לשנה.

התאמה לשימוש מוגבל עפ"י חוזה החכירה - חוזה החכירה הינו למטרת מפעל לשימורים. עסקות ההשוואה מגלמות מגוון שימושי תעשיה. לכן, בניתוח עסקות ההשוואה חושבה הפחתה בשיעור של 5% בגין מגבלת שימושים.

ניתוח מקדמי התאמה - תעשיה ק"ק -1, תעשיה ק"א – 0.6, תעשיה ק"ב – 0.5,

חצר -0.3.

מגורים צמודי קרקע- שטחים עיקרים- 1, שטחי שירות- 0.5, חצר- 0.25, שטחים עיקריים בקומת מרתף- 0.6.

דירות מגורים בבניה רוויה- שטחים עיקריים- 1, שטחי שירות – 0.5, מרפסת- 0.25.

מסחר- שטחים עיקריים- 1, שטחי שירות- 0.5. שטחי החצר לא חושבו במקדם אקווי' הנ"ל מגולמים בעסקות ההשוואה.

מקדם התאמה לגודל-

בחלופה 1- שווי ביעוד תעשייה, אני סבורה כי לאור הביקוש הקיים לשטחי מגרשים לתעשייה גדולים יש לחשב מקדם הפחתה לגודל בשיעור של 5% למרות שעסקות ההשוואה מתייחסות לשטחי מגרשים קטנים יותר.

בחלופה 2- חושבה הפחתה לגודל (היקף עסקה) בשיעור של 10% משווי כל המגרשים הנישומים.

10.3 <u>נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:</u>

בהערכת השווי בחלופה מס' 1 נדרשנו להעריך את הנכס הנישום לפי זכויות חוזיות (שימוש לתעשייה - מפעל לשימורים). בחלופה זו אתבסס על גישת ההשוואה בהתאם לעסקות השוואה מאזורים המאופיינים בשימושי תעשיה מסורתית.

בהערכת השווי בחלופה מס' 2 בה נדרשנו להעריך את הנכס הנישום לפי תב"ע מאושרת + הקלות שניתנו בבקשה להיתר (אם ניתנו). אתבסס גם בחלופה זו על גישת ההשוואה בהתאם לעסקות השוואה תוך התייחסות לייעודי המגרשים הנישומים.

במגרש ביעוד המסחרי אשום את הנכס גם בגישת ההשוואה בהתאם לעיסקות מכר ליחידות מסחריות במרכז שכונתי תוך חילוץ שווי מרכיב הקרקע וגם בגישת היוון הכנסות תוך שילוב גישת ההשוואה לדמי שכירות ראויים לשטחי מסחר בסביבה ותוך חילוץ שווי מרכיב הקרקע.

10.3.1 התייחסות לנתוני השוואה בשומות הצדדים בחלופה 1

שמאי המשיבה הביא בחשבון השווי נתוני השוואה בחלופה מס' 1 לשימושי תעשייה ממכרזי רמ"י למגרשי תעשיה באזור התעשייה מבוא כרמל.

אני מסכימה עם טענת שמאי המשיגים כי עסקות השוואה אלה אינן ברות השוואה לנכס הנישום.

אני סבורה כי מאחר ומדובר באזור תעשיה מתפתח אשר מרוחק יחסית מעתלית

ומאופיין בתעשייה "נקיה" ופחות בתעשייה מסורתית אשר אינו בר השוואה ולפיכך איני מתבססת על עסקות השוואה אלה.

שמאי המשיגים ניתחו מס' עסקאות השוואה מתוך שומות IFRS מאזור מפרץ חיפה וחיפה משנים 2015-2016 , כמו כן הביאו ערכי שווי ממכרזי רמ"י מאזור מפרץ חיפה וחיפה, תוך שקלול הנתונים וקביעה של שווי מ"ר מבונה תעשייה בסך של 1,800 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ. אך אינם הציגו ניתוח מעמיק / תחשיב מסודר לאופן בו הגיעו לשווי הנ"ל.

לאור האמור, החלטתי בהכרעה זו להתבסס בחלופה זו (שווי מצב קודם) על מכרז רמ"י מאזור התעשייה בטירת כרמל, סמוך למועד הקובע. על מחיר הזכייה במכרז אוסיף עלויות פיתוח נורמטיביות בהתאם לפרק ה' לקווים המנחים.

בנוסף, אביא בחשבון תוצאות מכרזי רמ"י מאזור תעשיה במפרץ חיפה (גושים 11610 ו- 11646) לחלקות העורפיות לרחוב ההסתדרות (3 עסקות השוואה מתוכן הוצגו ע"י שמאי המשיגים). אציין כי האזור העורפי של רחוב ההסתדרות מאופיין בשימושי תעשייה מסורתיים.

מחירי הזכייה במכרזים אלה אינם כוללים תשלום עבור עלויות פיתוח. מעיוננו בחוברות המכרז שפורסמו ע"י רמ"י, ניכר כי בנוסף לתשלום התמורה עבור הקרקע, ישלם הזוכה במכרז דמי הקמה, אגרות והיטלים לרשות המקומית ו/או לתאגיד המים בהתאם לדין ולחוקי העזר התקפים. מבדיקה שערכנו מול הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה[3] עולה כי עלויות הפיתוח ישולמו עפ"י חוקי העזר העירוניים, זאת ללא קשר האם האזור מפותח. עדות נוספת בעניין זה ניתן למצוא במסמכי מכרז רמ"י מס' חי/190/2013, לרכישת הזכויות בגו"ח 11671/15, תוצאות ההחלטה מיום 01/12/2013. המכרז פורסם ללא עלויות הפיתוח שיגבו ע"י רמ"י (צוין שיגבו ע"י הרשות המקומית עפ"י חוקי עזר עירוניים) בדומה למכרזים המנותחים בהכרעה זו. לחוברת צורף נספח ח' החתום ע"י הגב' לילי קניזו בו נקוב סכום של 224,110 ₪ שיהיה על הזוכה לשלם בגין אגרות והיטלים. לכן, על מחירי הזכייה נוסיף עלויות פיתוח ולאחר מכן נבצע התאמות.

[3] עם הגב' לילי קניזו הממונה על התקבולים.

10.3.2 עסקות ההשוואה- חלופה 1

10.3.2.1 נתוני מכרז חי/382/2018 מתאריך 10/03/2019 בטירת כרמל

מגרש בשטח 3,308 מ״ר בייעוד תעשיה ומלאכה בטירת כרמל. סכום הזכייה הינו 3,555,555 ₪. היקף זכויות הבניה 150%, סכום הזכייה בתוספת עלויות פיתוח[4] משקף מחיר של כ- 1,344,00 ₪/דונם בממוצע כולל פיתוח וללא מע״מ.

להלן ניתוח המכרז:

נתוני מכרז חי/382/2018 למגרש בייעוד תעשיה ומלאכה בטירת כרמל

גוש 10726, חלקות 146, 40, מגרש מס׳ 30 לפי תב״ע מכ/286

תאריך החלטה	10/03/2019
מועד קובע	20/01/2019
שטח המגרש במ״ר	3,308
מחיר זכיה	₪ 3,555,555
עלויות פיתוח (אומדן לרמת פיתוח רגילה לפי קווים מנחים)	₪ 749,569
סכום זכיה כולל פיתוח	₪ 4,305,124
סה״כ שטח מבונה אקווי׳	4,068.90
מחיר מ״ר מבונה אקווי׳	₪ **1,058**

ניתוח השטח האקווי׳:

גוש /חלקה :10726/146,40		שטח במ״ר :3,308	
קומה	**שטח במ״ר**	**מקדם**	**שטח אקווי׳**
ק״ק	1,984.80	1	1,984.8
ק״א	1,984.80	0.6	1,190.9
ק״ב	992.40	0.5	496.2
חצר	1,323.20	0.3	397.0
סה״כ מ״ר מבונה			4,068.9

[4] עלויות הפיתוח שהוספו הינם עלויות הפיתוח הנורמטיביות שנקבעו בקווים המנחים פרק ה׳ מפברואר 2017 לרמה רגילה בגין רמת הפיתוח האופיינית לסביבת הנכס, ובהתאם לעלויות הפיתוח שהובאו בחשבון בשומת רמ״י שנערכה למגרש טרם שיווקו במכרז. בוצעה הצמדה למדד הסלילה והגישור בהתאם למועד הקובע.

10.3.2.2 להלן ניתוח מכרזי רמ"י באזור התעשייה מפרץ חיפה:

מס' עסקה	מקור	מס' מכרז	מועד עסקה	גוש	מס' חלקה	מס' מגרש	שטח קרקע (מ"ר)	מחיר זכיה ללא עלויות פיתוח
2	מכרז רמ"י	חי/30/2019	19/05/2019	11610	64		3,900	₪ 4,247,501
3	מכרז רמ"י	חי/36/2019	15/05/2019	11610	66	א 82	2,724	₪ 3,400,000
4	מכרז רמ"י	חי/363/2018	07/04/2019	11610	16	84	4,236	₪ 7,334,669
5	מכרז רמ"י	חי/338/2018	26/12/2018	11646	18,19	25-26	2,664	₪ 4,500,000

מס' עסקה	הוצאות פיתוח 233,800 ₪ לדונם	סה"כ מחיר הזכיה בתוספת עלויות פיתוח	שווי מ"ר קרקע (₪)	התאמה למועד	שטח אקווי' במ"ר	שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם
2	₪ 911,820	₪ 5,159,321	₪ 1,323	0.99	4,680.0	₪ 1,091
3	₪ 636,871	₪ 4,036,871	₪ 1,482	0.99	3,268.8	₪ 1,223
4	₪ 990,377	₪ 8,325,046	₪ 1,965	0.99	5,083.2	₪ 1,621
5	₪ 622,843	₪ 5,122,843	₪ 1,923	1.00	3,196.8	₪ 1,602

ניתוח השטח האקווי':

עסקה 2

גוש /חלקה: 11610/64	שטח: 3,900 מ"ר	
קומה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווי'
ק"ק	1,950	1	1,950.0
ק"א	1,950	0.6	1,170.0
ק"ב	1,950	0.5	975.0
חצר	1,950	0.3	585.0
סה"כ מ"ר מבונה			**4,680.0**

עסקה 3

גוש /חלקה: 10726/146,40	שטח: 2,724 מ"ר	
קומה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווי'
ק"ק	1,362	1	1,362.00
ק"א	1,362	0.6	817.20
ק"ב	1,362	0.5	681.00
חצר	1,362	0.3	408.60
סה"כ מ"ר מבונה			**3,268.80**

עסקה 4

גוש /חלקה: 10726/146,40	שטח: 4,236 מ"ר	
קומה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווי'
ק"ק	2,118	1	2,118.00
ק"א	2,118	0.6	1,270.80
ק"ב	2,118	0.5	1,059.00
חצר	2,118	0.3	635.40
סה"כ מ"ר מבונה			**5,083.20**

עסקה 5

גוש /חלקה: 10726/146,40	שטח: 2,664 מ"ר	
קומה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווי'
ק"ק	1,332	1	1,332.0
ק"א	1,332	0.6	799.2
ק"ב	1,332	0.5	666.0
חצר	1,332	0.3	399.6
סה"כ מ"ר מבונה			**3,196.8**

שיקלול הנתונים:

מס' עסקה	מיקום	שטח אקווי' במ"ר	שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם
1	טירת הכרמל	4,068.9	₪ 1,058
2	מפרץ חיפה	4,680.0	₪ 1,091
3	מפרץ חיפה	3,268.8	₪ 1,223
4	מפרץ חיפה	5,083.2	₪ 1,621
5	מפרץ חיפה	3,196.8	₪ 1,602
שווי מ"ר מבונה אקווי בממוצע			₪ **1,319**
הפחתה בגין מיקום - סמוך לאיזור מגורים			0.95
שווי מ"ר מבונה אקווי' בממוצע			₪ **1,253**
מקדם התאמה לבעלות			0.97
שווי מ"ר מבונה אקווי' בבעלות			₪ **1,292**

10.3.3 התייחסות לעיסקות ההשוואה בחלופה 2- בשומות הצדדים

מגורים צמודי קרקע + מגורים בבניה רוויה:

שמאי המשיגים טענו כי יש לבסס את שווי מגרשי המגורים בהתאם למכר מגרשי המגורים שנעשו בנכס הנישום ואף הציגו את חוזי המכר השונים למגרשים הנ"ל. מעיון שערכתי בכל חוזי המכר שהציגו בפני מצוין כי המגרשים נמכרו AS-IS ובנוסף לתמורה ששולמה למוכרים ע"י הקונים בעיסקה הנ"ל יחול על הקונים בין היתר התשלומים הבאים:

- היטל השבחה בגין תב"ע חכ/400 המאושרת משנת 2015 (לפני חתימת ההסכם) וכן בגין כל תב"ע שיאושרו לאחר חתימת ההסכם, וכן בגין הקלות ו/או שימושים חורגים שהתבקשו/יתבקשו ע"י הקונה.
- תשלומי איזון ככל שיחול ביחס למכר.
- הוצאות פיתוח, אגרות והיטלי פיתוח, ככל שחלים ו/או יחולו, בין שנדרשו טרם מועד החתימה ובין שיידרשו לאחר מכן.
- כל תשלום לרמ"י ביחס למכר ככל שיידרשו מלפני ואחרי חתימת ההסכם.

לאור האמור אני סבורה כי מדובר בעיסקות "נטו" וכי לא ניתן להביא את עיסקות אלה באומדן השווי מאחר והשווי שנקבע בחלופה זו הוא לפי מלוא זכויות התב"ע המאושרת כוללת פיתוח וללא מע"מ נכון למועד הקובע 20.01.2019.

עיסקות שהציג שמאי המשיבה:

שמאי המשיבה ביסס את השווי בהתאם לעיסקות השוואה למכר קרקעות למגורים בתחום התוכנית (גוש 10546) שפורסמו באתר רשות המיסים בשנים 2017-2018, בנוסף, במסגרת תגובות לתקציר הדיון הציג בפני 3 עסקות השוואה נוספות אשר נמכרו לאחרונה במגרשים סמוכים למגרשים הנישומים בשטח של כ- 250 מ"ר.

לאחר בדיקה של חלק מעיסקות ההשוואה במסמ"ק ולמרות שנתוני העיסקות שנערכו בשנת 2020 (כשנה וחצי לאחר המועד הקובע) מציגים מחירים נמוכים יותר מאשר עיסקאות ההשוואה למגרשים בבעלות פרטית כולל פיתוח שנערכו בשנים 2017-2018 במתחם הנישום. החלטתי להביא בחשבון את עיסקות ההשוואה משנת 2020 אשר הינן עדיין בטווח הזמנים הנדרשים עפ"י התקינה השמאית ולשקללן באומדן השווי.

בנוסף, אשקלל עיסקות היצע בפרויקט "REEF" במתחם הנישום למכירת מגרשים בשטח של 250 מ"ר בבעלות הכוללים פיתוח והיטל השבחה.

3 מהמגרשים הנישומים (מס' 136, 141 ו-302) הינם בשטחים הגדולים מחצי דונם וניתן להקים בתחומם 3 ו-5 יח"ד.

במגרשים הנ"ל ובכפוף להוראות תב"ע חכ/400 אשר קובעת כי במגרשים אשר מס' יח"ד הינו אי זוגי תותר הקמת יח"ד בודדת.

מבדיקה שערכתי עפ"י תוכנית המגרשים והפיתוח, אכן במגרשים הנ"ל מתוכננות יח"ד דו משפחתית ויח"ד בודדת במגרשים מס' 136 ו-302 ובמגרש מס' 141 מתוכננות 2 יחידות דו משפחתיות ויח"ד אחת בודדת. לאור האמור, מאחר ושטח הקרקע הממוצע ליח"ד במגרשים אלה הינו מעל 250 מ"ר לא חישבתי כל הפחתה בגין צפיפות או הקמת יחידות טוריות. כמו כן, על הצד המקל והזהיר לא חושבה תוספת בשווי ליחידות הבודדות במגרשים הנ"ל.

להלן העתק תשריט מתוכנית הפיתוח של המגרשים:

מגרש מס' 141:



מגרשים מס' 136 ו- 302:



מגורים בבניה רוויה-

שמאי המשיבה חישב מקדם התאמה לצפיפות בהתאם לנוסחת זרניצקי המשופרת בשיעור הפחתה של 16% ביחס לשווי המגורים צמודי הקרקע שקבע.

הנוסחה מתייחסת להשפעה של צפיפות המגורים על שווי הקרקע ומבוססת על עקרון כלכלי של תפוקה שולית פוחתת. השימוש בנוסחה מסויג לשווי קרקע בלבד ומותנה בבדיקת תנאי השוק.

להלן הנוסחה:

$$1/2 * \left(\frac{\sqrt{\text{צפיפות א}}}{\sqrt{\text{צפיפות ב}}} + 1 \right)$$

בהתאם למחקר דלפי שנערך ע"י לשכת שמאי המקרקעין בחודש פברואר 2017 היחס בין שווי למ"ר עיקרי בבניה צמודת קרקע לבין שווי מ"ר עיקרי בבניה רוויה הוא 20%. מאחר ולא איתרתי עיסקות השוואה בבניה רוויה בסביבה הרלוונטיות להשוואה למגרשים הנישומים והקרובים לחוף הים, אני סבורה כי לדירות הטיפוסיות במגרשים בבניה הרוויה יש לחשב מקדם הפחתה בשיעור 20% משווי מ"ר מבונה אקווי' שקבעתי למגורים בבניה צמודת קרקע.

לדירות הגג והגן אחשב תוספת של 15% ביחס לדירות הטיפוסיות מאחר ושמאי המשיגים לא הציגו בפני תוכנית כלשהי המוכיחה כי דירות הגג לא ייהנו מנוף. אני סבורה כי למרות הקמת המלון במגרש הסמוך עדיין ניתן יהיה להנות אפילו מנוף חלקי של הים.

לא ניתנה התייחסות וביסוס לשטחי החצר של 120 מ"ר שחושבו בדירות הגן ע"י שמאי המשיגים. לדירות הגן החלטתי בהכרעה זו על הצד המקל והזהיר לחשב תוספת בשווי בשיעור של 15% ביחס לדירות הטיפוסיות בבניין המגלם את היתרון של תוספת שטח החצר לדירה.

מסחר:

שמאי המשיגים התבססו על שתי עיסקות השוואה למכירת יחידות מסחריות שהציג שמאי המשיבה ברחוב החרוב וללא הצגת כל תימוכין לשווי קבעו שווי מ"ר מבונה עיקרי בסך של 3,900 ₪ כולל מע"מ.

שמאי המשיבה בשומתו התבסס בשומתו על דמי שכירות ממרכז מסחרי ברחוב הסלע 1, מידע לדמי שכירות בקניון עתלית ו- 3 עיסקות השוואה למכר חנויות ברחוב החרוב.

המגרש הנישום הינו מגרש ביעוד מסחרי שכונתי ולכן אני סבורה כי קניון עתלית אינו בר השוואה לנכס הנישום.

עיסקת ההשוואה מרחוב הסלע- עיסקת ההשוואה שהוצגה ע"י שמאי המשיבה ללא כל תימוכין ולפיכך לא הבאתי אותה בחשבון השווי.

עיסקות ההשוואה ברחוב החרוב הינן עיסקות למכר חנויות במרכזון שכונתי ישן ולפיכך אתבסס עליהן בקביעת השווי תוך חישוב מקדמי התאמה נדרשים וחילוץ שווי מרכיב הקרקע.

כמו כן, בימים אלה מוקם (נמצא לפני קבלת טופס 4) מרכז מסחרי שכונתי WAVE ולפיכך אני סבורה כי יש להשוות ממרכז זה תוך חישוב מקדמי התאמה למיקום (בסמוך לים).

10.3.4 עיסקות ההשוואה וניתוחם בחלופה 2

10.3.4.1 מגורים צמודת קרקע (מקור: מידע נדל"ן - רשות המיסים)

מס"ד	מועד	גוש	חלקה	מס' מגרש	שטח קרקע נמכר במ"ר	מחיר	מס' יח"ד
1	25/06/2020	10546	3	105	250	₪ 1,750,000	1
2	11/06/2020	10546	3	112	250	₪ 1,719,999	1
3	08/06/2020	10546	3	140	251	₪ 1,900,001	1
4	18/11/2018	10546	3	104	295	₪ 2,400,000	1
5	09/10/2017	10546	3	96	574	₪ 4,600,000	2
6	28/09/2017	10546	3	300	850	₪ 7,750,000	3
7	28/09/2017	10546	3	111	500	₪ 4,250,000	2

מס"ד	מקדם התאמה למועד- 5% שנתי	מקדם התאמה למיקום	מחיר מתואם למועד הקובע	מחיר קרקע ליח"ד	שטח אקווי' במ"ר	מחיר למ"ר מבונה אקווי'
1	0.929	1	₪ 1,625,750	₪ 1,625,750	212	₪ 7,669
2	0.930	1	₪ 1,599,599	₪ 1,599,599	212	₪ 7,545
3	0.931	1	₪ 1,768,901	₪ 1,768,901	212	₪ 8,344
4	1.009	1	₪ 2,421,600	₪ 2,421,600	217	₪ 11,159
5	1.064	0.9	₪ 4,404,960	₪ 2,202,480	431	₪ 10,220
6	1.066	0.9	₪ 7,435,350	₪ 2,478,450	646	₪ 11,510
7	1.066	1	₪ 4,530,500	₪ 2,265,250	424	₪ 10,685
ממוצע, כולל פיתוח וכולל מע"מ				**₪ 2,051,719**		**₪ 9,590**
מחיר למ"ר מבונה אקווי' בממוצע, כולל פיתוח וללא מע"מ						**₪ 8,197**

תחשיב שטחים אקווי' בעיסקות ההשוואה:

מס"ד			1	2	3	4	5	6	7
שטח המגרש במ"ר		מקדם אקווי'	250	250	251	295	574	850	500
שטח עיקרי במ"ר	150	1	150	150	150	150	300	450	300
שטח שירות במ"ר	50	0.5	25	25	25	25	50	75	50
מרתף- שטח עיקרי במ"ר	20	0.6	12	12	12	12	24	36	24
יתרת חצר- לפי תכסית 60%	100	0.25	25	25	25	30	57	85	50
סה"כ			**212**	**212**	**212**	**217**	**431**	**646**	**424**

מחירי היצע בפרויקט REEF-

שטח הקרקע במ"ר	מחיר מבוקש	מס' יח"ד	הפחתה למו"מ ולמועד	מחיר ליח"ד	בניכוי מע"מ	שטח אקווי' במ"ר	מחיר למ"ר מבונה אקווי'
250	₪ 1,900,000	1	0.9	₪ 1,710,000	₪ 1,461,538	212	₪ 6,894
250	₪ 2,100,000	1	0.9	₪ 1,890,000	₪ 1,615,385	212	₪ 7,620
				מחיר למ"ר מבונה אקווי', כולל פיתוח וללא מע"מ			₪ **7,257**

שיקלול עיסקות השוואה

	מחיר למ"ר מבונה אקווי'	מקדם שיקלול	מחיר למ"ר מבונה אקווי'
עיסקות רשות המיסים	₪ 8,197	0.6	₪ 4,918
מחירי שיווק ב- REEF	₪ 7,257	0.4	₪ 2,903
שווי למ"ר מבונה אקווי', כולל פיתוח וללא מע"מ			₪ **7,821**
במעוגל			₪ **7,800**

10.3.4.2 מגורים בניה רוויה

שווי למ"ר מבונה אקווי' ביח"ד דו משפחתית, כולל פיתוח וללא מע"מ		₪ 7,800
הפחתה ליחידה טיפוסית בבניה רוויה - בהתאם למחקר דלפי		1.2
שווי למ"ר מבונה אקווי' בדירה טיפוסית בבניה רוויה		₪ **6,500**
שווי מ"ר מבונה אקווי' בדירת גג	1.15	₪ **7,475**
שווי מ"ר מבונה אקווי' בדירת גן- מגלם את שטחי החצר	1.15	₪ **7,475**

10.3.4.3 מסחר

- **נתוני היצע במרכז המסחרי השכונתי WAVE:**

במרכז המסחרי השכונתי מוצעות יחידות תמורת דמי שכירות בסך של 120 ₪ למ״ר בחודש בקומת קרקע ותמורת דמי שכירות בסך של 100 ₪ למ״ר בקומה א׳.

דמ״ש למ״ר מבוקשים ק״ק	₪ 120
הפחתה למו״מ	10%
דמ״ש למ״ר ק״ק	₪ 108
התאמה למועד	90%
דמ״ש למ״ר בחודש ק״ק	₪ 97
דמ״ש שנתיים למ״ר	₪ 1,164.0
שיעור היוון שנתי	7.20%
שווי מ״ר בנוי מהוון לצמיתות	₪ 16,167
ניכוי יזמות	₪ 12,934
עלות בניה - רמת מעטפת	₪ 6,000
שווי מ״ר קרקע מבונה	₪ 6,934
התאמה למיקום - בסמוך לחוף הים	1.10
סה״כ שווי מ״ר מבונה מתואם	**₪ 7,627**

- **מרכז מסחרי ברחוב החרוב**

מס״ד	תאריך	גוש	חלקה	שנת בנייה	שטח במ״ר	מחיר מכירה	מקדם התאמה למועד 5% לשנה	מחיר מכירה מתואם
1	08/03/2016	10562	156	1980	27	₪ 188,209	1.14	₪ 214,558
2	31/01/2016	10562	156	1961	27	₪ 185,000	1.15	₪ 212,750
3	31/01/2016	10562	156	1966	24	₪ 350,000	1.15	₪ 402,500

מס״ד	מחיר מכירה מתואם	רווח יזמי- שחוק	עלות בנייה למ״ר	סה״כ עלות בנייה (ש״ח)	שווי מ״ר מבונה כולל פיתוח (ש״ח)
1	₪ 214,558	1	₪ 2,500	₪ 67,500	₪ 5,447
2	₪ 212,750	1	₪ 2,500	₪ 67,500	₪ 5,380
3	₪ 402,500	1	₪ 2,500	₪ 60,000	₪ 14,271
שווי מ״ר מבונה בממוצע- ללא עיסקה מס׳ 3 חריגה					₪ 5,414
מקדם התאמה לגודל					0.9
מקדם התאמה למיקום- בסמוך לחוף הים					1.1
שווי מ״ר מבונה מסחר מתואם ללא מע״מ ופיתוח					**₪ 5,360**

שקלול מחירים

מיקום	שווי מ"ר מבונה	מקדם שיקלול	סה"כ
מרכז מסחרי שכונתיWAVE	₪ 7,627	0.6	₪ 4,576
מרכז מסחרי החרוב	₪ 5,360	0.4	₪ 2,144
סה"כ שווי מ"ר מבונה ביעוד למסחר- ק"ק			**₪ 6,720**

11. תחשיבי השומה

11.1 חלופה 1- אומדן שווי זכות הבעלות לפי זכויות חוזיות בייעוד תעשיה- מפעל לשימורים

בהתאם לניתוח עיסקות ההשוואה לעיל אני קובעת שווי מ"ר מבונה אקווי' בנכס הנישום בסך של **1,292** ₪.

שטח הקרקע המוחכרת במ"ר 42,270 בהתאם לחוזה החכירה

מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	שטח מבונה אקווי' במ"ר
קיבולת בנייה	16,908	1	16,908
שטח חצר	25,362	0.3	7,609
סה"כ שטח מבונה אקווי' במ"ר			**24,517**

סה"כ שטח מבונה אקווי' (מ"ר)	24,517
שווי מ"ר מבונה מתואם לתעשייה	₪ 1,292
אומדן שווי קרקע בבעלות בייעוד תעשייה	₪ 31,675,964
הפחתה לגודל	0.95
הפחתה בגין מגבלת שימושים - מפעל שימורים	0.95
אומדן שווי זכות הבעלות - לפי זכויות חוזיות	₪ 28,587,558
במעוגל	**₪ 28,590,000**

11.2 חלופה ב'- אומדן שווי זכות הבעלות לפי תכנית בנין מאושרת (תב"ע) והקלות שנתנו בבקשה להיתר (אם ישנן)

11.2.1 מגורים צמודי קרקע

מס' מגרש לפי תב"ע חכ/400	מס' מגרש ארעי לפי תשריט חלוקה	שטח המגרש במ"ר	יעוד	סה"כ שטח מבונה אקווי'	שווי מ"ר מבונה אקווי'	סה"כ שווי המגרש
8 (חלק)	123	501	מגורים צמודי קרקע	424	₪ 7,800	₪ 3,307,200
	124	500	מגורים צמודי קרקע	424	₪ 7,800	₪ 3,307,200
	125	500	מגורים צמודי קרקע	424	₪ 7,800	₪ 3,307,200
	126	501	מגורים צמודי קרקע	424	₪ 7,800	₪ 3,307,200
	127	502	מגורים צמודי קרקע	424	₪ 7,800	₪ 3,307,200
	128	500	מגורים צמודי קרקע	424	₪ 7,800	₪ 3,307,200
	129	500	מגורים צמודי קרקע	424	₪ 7,800	₪ 3,307,200
	130	500	מגורים צמודי קרקע	424	₪ 7,800	₪ 3,307,200
	131	500	מגורים צמודי קרקע	424	₪ 7,800	₪ 3,307,200
9 (חלק)	136	760	מגורים צמודי קרקע	865	₪ 7,800	₪ 6,747,000
10 (בשלמות)	141	1,359	מגורים צמודי קרקע	1,479	₪ 7,800	₪ 11,536,200
	142	500	מגורים צמודי קרקע	424	₪ 7,800	₪ 3,307,200
	143	500	מגורים צמודי קרקע	424	₪ 7,800	₪ 3,307,200
	144	500	מגורים צמודי קרקע	424	₪ 7,800	₪ 3,307,200
	145	500	מגורים צמודי קרקע	424	₪ 7,800	₪ 3,307,200
	146	502	מגורים צמודי קרקע	424	₪ 7,800	₪ 3,307,200
	147	503	מגורים צמודי קרקע	424	₪ 7,800	₪ 3,307,200
	148	500	מגורים צמודי קרקע	424	₪ 7,800	₪ 3,307,200
	149	500	מגורים צמודי קרקע	424	₪ 7,800	₪ 3,307,200
	150	500	מגורים צמודי קרקע	424	₪ 7,800	₪ 3,307,200
	151	500	מגורים צמודי קרקע	424	₪ 7,800	₪ 3,307,200
11 (בשלמות)	152	500	מגורים צמודי קרקע	424	₪ 7,800	₪ 3,307,200
	153	500	מגורים צמודי קרקע	424	₪ 7,800	₪ 3,307,200
	154	500	מגורים צמודי קרקע	424	₪ 7,800	₪ 3,307,200
	155	500	מגורים צמודי קרקע	424	₪ 7,800	₪ 3,307,200
	156	522	מגורים צמודי קרקע	424	₪ 7,800	₪ 3,307,200
	159	500	מגורים צמודי קרקע	424	₪ 7,800	₪ 3,307,200
	160	500	מגורים צמודי קרקע	424	₪ 7,800	₪ 3,307,200
	161	500	מגורים צמודי קרקע	424	₪ 7,800	₪ 3,307,200
	302	857	מגורים צמודי קרקע	530	₪ 7,800	₪ 4,134,000

תחשיב שטחים אקווי' במגרשים:

מס' מגרש			**136**	**141**	**302**	יתרת המגרשים
שטח המגרש במ"ר			760	1,359	857	500
מס' יח"ד			3	5	3	2
שטח עיקרי במ"ר	150	1	450	750	450	300
שטח שירות במ"ר	50	0.5	75	125	75	50
מרתף- שטח עיקרי במ"ר	20	0.6	36	60	36	24
יתרת חצר- לפי תכסית 60%		0.25	76	136	86	50
סה"כ			**637**	**1,071**	**647**	**424**

11.2.2 בניה רוויה-

מגרש 12-

שטח המגרש 4,093 מ"ר

סה"כ יח"ד במגרש 36

שטח קרקע ליח"ד בממוצע 114

מס' יח"ד ממוצע בדונם 8.8

שטח אקווי' ביח"ד ממוצעת

שטח עיקרי במ"ר	85	1.0	85
שטח ממ"ד במ"ר	12	1.0	12
שטח מחסן במ"ר	6	0.5	3
שטח מרפסת לא מקורה במ"ר	20	0.25	5
סה"כ			**105**

	סה"כ מס' יח"ד במבנה	**שטח אקווי' ביח"ד**	**שווי למ"ר מבונה אקווי'**	**סה"כ שווי**
דירות גן	2	105	₪ 7,475	₪ 1,569,750
דירה טיפוסית	2	105	₪ 6,500	₪ 1,365,000
דירת גג	2	105	₪ 7,475	₪ 1,569,750
סה"כ	**6**			₪ **4,504,500**
מס' מבנים במגרש				6
סה"כ שווי מגרש מס' 12, כולל פיתוח וללא מע"מ				₪ **27,027,000**

מגרש 13:

שטח המגרש	3,362	מ״ר
סה״כ יח״ד במגרש	30	
שטח קרקע ליח״ד בממוצע	112	
מס׳ יח״ד ממוצע בדונם	8.93	

שטח אקווי׳ ביח״ד ממוצעת

שטח עיקרי במ״ר	85	1.0	85
שטח ממ״ד במ״ר	12	1.0	12
שטח מחסן במ״ר	6	0.5	3
שטח מרפסת לא מקורה במ״ר	20	0.25	5
סה״כ			**105**

	סה״כ מס׳ יח״ד במבנה	**שטח אקווי׳ ביח״ד**	**שווי למ״ר מבונה אקווי׳**	**סה״כ שווי**
דירות גן	2	105	₪ 7,475	₪ 1,569,750
דירה טיפוסית	2	105	₪ 6,500	₪ 1,365,000
דירת גג	2	105	₪ 7,475	₪ 1,569,750
סה״כ	**6**			₪ **4,504,500**
מס׳ מבנים במגרש				5
סה״כ שווי מגרש מס׳ 12				₪ **22,522,500**

11.2.3 מסחר

מתקבל שווי מ״ר מבונה אקווי׳ ביעוד למסחר בסך של 6,720 ₪.

מרכיב	**שטח (מ״ר)**	**מקדם אקווי׳**	**שטח אקווי׳ (מ״ר)**
עיקרי	400	1	400
שירות	100	0.5	50
סה״כ מ״ר מבונה			450
סה״כ שווי מ״ר מבונה ביעוד למסחר- ק״ק			₪ **6,720**
סה״כ שווי המגרש המסחרי			₪ **3,024,000**

11.2.4 סיכום ערכים

מס' מגרש לפי תב"ע חכ/400	מס' מגרש ארעי לפי תשריט חלוקה	שטח המגרש במ"ר	יעוד	סה"כ שטח מבונה אקווי' במ"ר	שווי מ"ר מבונה אקווי'	סה"כ שווי המגרש
8 (חלק)	123	501	מגורים צמודי קרקע	424	₪ 7,800	₪ 3,307,200
	124	500	מגורים צמודי קרקע	424	₪ 7,800	₪ 3,307,200
	125	500	מגורים צמודי קרקע	424	₪ 7,800	₪ 3,307,200
	126	501	מגורים צמודי קרקע	424	₪ 7,800	₪ 3,307,200
	127	502	מגורים צמודי קרקע	424	₪ 7,800	₪ 3,307,200
	128	500	מגורים צמודי קרקע	424	₪ 7,800	₪ 3,307,200
	129	500	מגורים צמודי קרקע	424	₪ 7,800	₪ 3,307,200
	130	500	מגורים צמודי קרקע	424	₪ 7,800	₪ 3,307,200
	131	500	מגורים צמודי קרקע	424	₪ 7,800	₪ 3,307,200
9 (חלק)	136	760	מגורים צמודי קרקע	637	₪ 7,800	₪ 4,968,600
10 (בשלמות)	141	1,359	מגורים צמודי קרקע	1,071	₪ 7,800	₪ 8,353,800
	142	500	מגורים צמודי קרקע	424	₪ 7,800	₪ 3,307,200
	143	500	מגורים צמודי קרקע	424	₪ 7,800	₪ 3,307,200
	144	500	מגורים צמודי קרקע	424	₪ 7,800	₪ 3,307,200
	145	500	מגורים צמודי קרקע	424	₪ 7,800	₪ 3,307,200
	146	502	מגורים צמודי קרקע	424	₪ 7,800	₪ 3,307,200
	147	503	מגורים צמודי קרקע	424	₪ 7,800	₪ 3,307,200
	148	500	מגורים צמודי קרקע	424	₪ 7,800	₪ 3,307,200
	149	500	מגורים צמודי קרקע	424	₪ 7,800	₪ 3,307,200
	150	500	מגורים צמודי קרקע	424	₪ 7,800	₪ 3,307,200
	151	500	מגורים צמודי קרקע	424	₪ 7,800	₪ 3,307,200
11 (בשלמות)	152	500	מגורים צמודי קרקע	424	₪ 7,800	₪ 3,307,200
	153	500	מגורים צמודי קרקע	424	₪ 7,800	₪ 3,307,200
	154	500	מגורים צמודי קרקע	424	₪ 7,800	₪ 3,307,200
	155	500	מגורים צמודי קרקע	424	₪ 7,800	₪ 3,307,200
	156	522	מגורים צמודי קרקע	424	₪ 7,800	₪ 3,307,200
	159	500	מגורים צמודי קרקע	424	₪ 7,800	₪ 3,307,200
	160	500	מגורים צמודי קרקע	424	₪ 7,800	₪ 3,307,200
	161	500	מגורים צמודי קרקע	424	₪ 7,800	₪ 3,307,200
	302	857	מגורים צמודי קרקע	647	₪ 7,800	₪ 5,046,600
12 (בשלמות)	12	4,093	בנייה רוויה			₪ 27,027,000
13 (בשלמות)	13	3,362	בנייה רוויה			₪ 22,522,500
650 (בשלמות)	15	990	איזור מסחרי	450	₪ 6,720	₪ 3,024,000
סה"כ שטח במ"ר		**24,952**				**₪ 160,236,900**
הפחתה לגודל - (היקף עסקה)						0.9
סה"כ שווי הנכס הנישום, כולל פיתוח וללא מע"מ						**₪ 144,213,210**
במעוגל						**₪ 144,213,000**

12. <u>השומה</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכות הבעלות בנכס שבנדון, הידוע כחלק מחלקה מס' 1 בגוש 10543 וחלק מחלקות מס' 5, 7, 8, 9, 26 ו-27 בגוש 10546 ומהווה את מגרשים 10, 11, 12, 13, 650 8 (בחלק) ו-9 (בחלק) בהתאם לתב"ע חכ/400 הממוקמים בדרום מערב עתלית בסמוך לקיבוץ נווה ים, כריקה ופנויה, נכון למועד הקובע הינו כדלהלן:

12.1 חלופה 1- אומדן שווי זכות הבעלות לפי זכויות חוזיות ביעוד תעשייה- מפעל שימורים

28,590,000 ₪ (עשרים ושמונה מיליון חמש מאות ותשעים אלף ₪)

12.2 חלופה 2- אומדן שווי זכות הבעלות לפי תב"ע מאושרת + הקלות שניתנו בבקשה להיתר (אם ישנן)

144,213,000 ₪ (מאה ארבעים וארבעה מיליון מאתים ושלושה עשר אלף ₪)

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

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.

בכבוד רב,

ליאת שטרית
שמאית מקרקעין מחוזית /
סגנית מנהלת מחוז חיפה והצפון

העתק:
הגב' מיטל ורדי, ראש תחום בכיר שמאות, מרחב חיפה.

נספח שווי הקרקע ללא עלויות פיתוח וללא מע"מ

	חלופה א'	חלופה ב'
סה"כ שווי כולל פיתוח ללא מע"מ	₪ 28,590,000	₪ 144,213,000
הוצאות פיתוח (בהתאם לשומת המשיבה ובקר פיתוח)	₪ 6,656,905	₪ 18,832,534
שווי הקרקע בניכוי עלויות פיתוח ללא מע"מ	₪ 21,933,095	₪ 125,380,466