



**גסטפרוינד - מרקו**  
שמאות מקרקעין וחקלאות

# גסטפרוינד, מרקו - שמאות מקרקעין וחקלאות

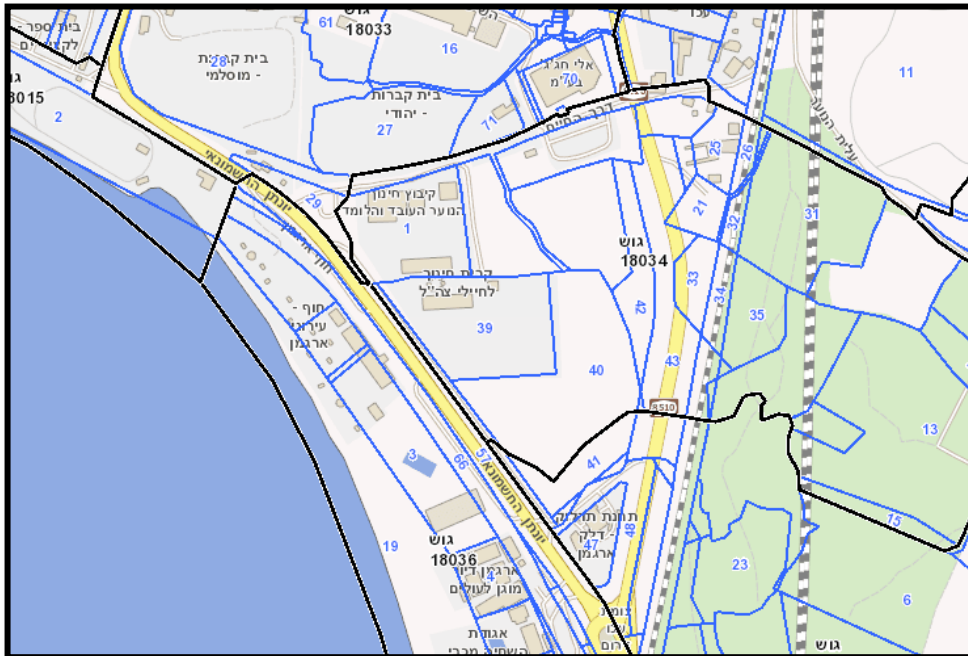
אסף גסטפרוינד - שמאי מקרקעין ועורך דין  
מורן מרקו - שמאי מקרקעין וכלכלן  
סיגל פרץ - שמאית חקלאות  
רן טשמקו - שמאי חקלאות

**תאריך:** 27.04.2017, א' אייר תשע"ז

**שומה מס':** 17/297

**שם המזמין:** [REDACTED]

## שומת מקרקעין מקיפה גוש 18034 חלקות 1,39 יונתן החשמונאי 3 עכו





## 1. נשוא השומה ופרטי המקרקעין

1.1 קרקע המזוהה כחלקות 1,39 בגוש 18034 הידועה כרח' יונתן החשמונאי 3 עכו (להלן: הנכס/מגרשים).

## 2. מטרת השומה

2.1 שומה זו מוגשת לבקשת מר [REDACTED] (להלן: מזמין השומה) ומטרתה לאמוד את שווי השוק של הזכויות המוערכות בנכס כשהוא ריק, פנוי וחופשי מכל חוב, שעבוד ו/או זכויות לצד ג' כלשהן, במסגרת הליך מכרז פומבי הנערך ע"י האגודה למען החייל.

2.2 שווי הזכויות עפ"י שומה זו, אמור לבטא את "שווי השוק" של הנכס הנישום- הסכום הסביר שבו היו נמכרות הזכויות בנכס, במועד הקובע לשומה, בין קונה מרצון למוכר מרצון, ללא אילוץ, לאחר חשיפה סבירה של הנכס בשוק, כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות, ללא כפיה וכשהנכס פנוי וחופשי מכל היטל, חוב או שעבוד משכנתא וזכויות לצד ג'.

2.3 השומה נערכה למטרה האמורה בסעיף 2.1 עבור מזמין השומה בלבד ואין לעשות בה שימוש ע"י אחר ו/או לכל מטרה אחרת. אין השומה מהווה תחליף ליעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בחוות הדעת נאסר על כל צד שלישי שהוא אינו המזמין ועורך השומה לא יהיה אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

## 3. מועד הביקור בנכס והתאריך הקובע להערכה

3.1 הביקור בנכס נערך ע"י מורן מרקו, שמאי מקרקעין, בתאריך 19.04.17 וזהו גם המועד הקובע לשומה.

## 4. זיהוי הנכס

4.1 גוש: 18034.

4.2 חלקות: 1,39.

4.3 שטח החלקות: 1- 11,585 מ"ר, 39- 14,336 מ"ר (עפ"י נסח טאבו).

4.4 סוג הנכס: מלונאות.

4.5 זיהוי הנכס עפ"י: היתר בניה ו-govmap.

## 5. הזכויות בנכס

5.1 מנסחי רישום שהופקו באמצעות האינטרנט בתאריך 19.04.17 (הנסח נועד לצפייה בלבד ואינו נסח מאושר והעתק רישום כמשמעותו בחוק המקרקעין), עולה כי:

5.2 חלקה 1:

5.2.1 זכויות הבעלות בנכס רשומות ע"ש חברת נכסי חיל נח.

5.2.2 רשומה הערה בדבר אתר עתיקות.



5.2.3 שטח החלקה הרשום : 11,585 מ"ר.

5.3 חלקה 39 :

5.3.1 זכויות הבעלות בנכס רשומות ע"ש נכסי חייל (נח).

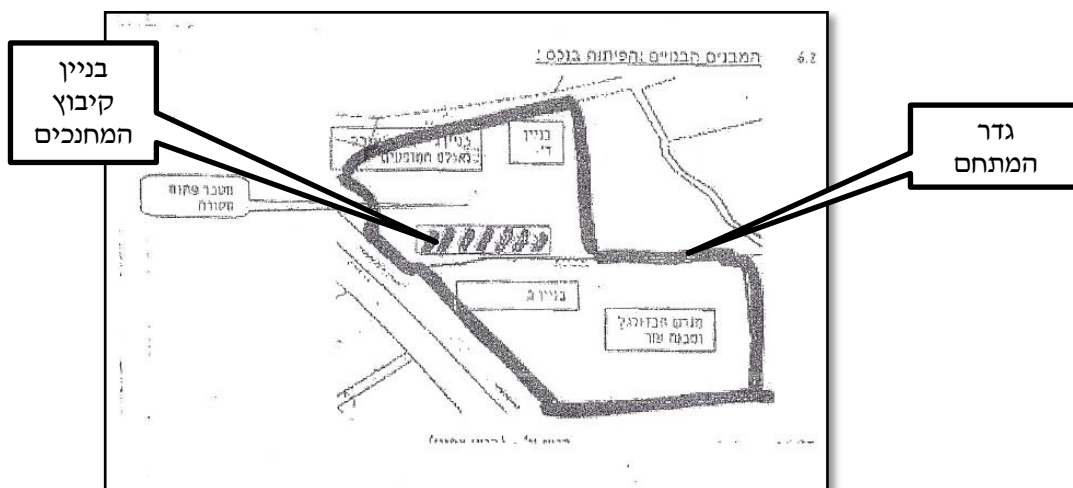
5.3.2 הערה : אתר עתיקות.

5.3.3 שטח החלקה הרשום : 14,336 מ"ר.

5.4 חוברת מכרז פרסמה ע"י האגודה למען החייל בישראל ע.ר 580004307 עבור גו"ח 18034/1,39 בשלמות, להלן עיקרי הדברים הרלוונטיים להערכה זו :

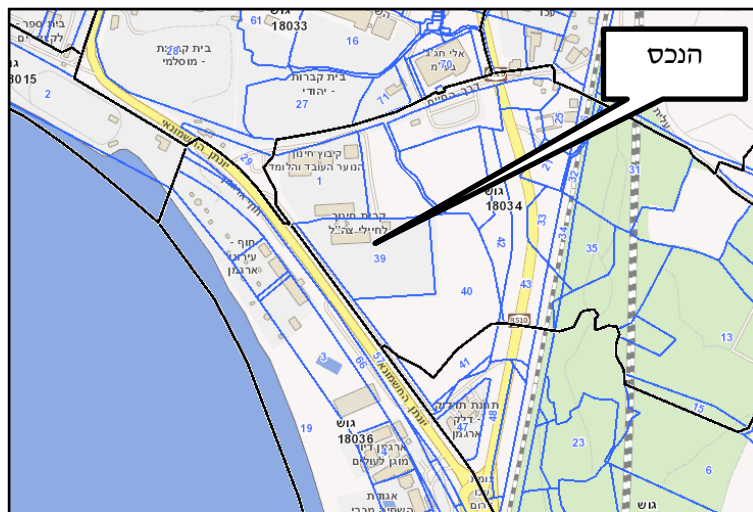
- הנכס נמכר AS-IS ומצבו אינו טוב.
- קיימת הערה על אתר עתיקות.
- בנכס קיים שוכר – מצורף חוזה שכירות כנספח ב' (חסר עמוד 9 של החוזה) אשר שוכר מבנה לצורך מגורים- קיבוץ המחנכים (מבנה האירוח הצפוני), ללא תמורה לעמותת יסודות לצמיחה, לתקופה של שנה + שנה נוספת החל מ-11.05.15. תקופת השכירות לקראת סיום. קיים סעיף אשר מאפשר פינוי תוך 60 יום מהודעה על כך.
- בחוזה השכירות צוין כי קיימים פולשים על חלק מהנכס והאחריות לפינויים עברה לשוכר. לא צוין מה הסטטוס של הפולשים כיום.
- השוכר התחייב לבצע עבודות אחזקה לצורך שמירה על הקיים ולהשמישו (אך לא להשביח).
- בתשריט שצורף לחוזה השכירות צוין כי קיים בניין קיבוץ המחנכים (פסים מודגשים באלכסון), לא נמצא מידע לגבי בניין זה והמחזיקים בו.

5.4.1 תרשים מתוך חוזה השכירות-



## 6. תיאור הסביבה

- 6.1 הנכס ממוקם בחלק הדרום מערבי של העיר עכו.
- 6.2 עכו היא עיר נמל היסטורית הממוקמת בצפון הארץ. העיר מתחלקת לאזור לעיר העתיקה, עכו המנדטורית והעיר ה"חדשה". בעיר אוכלוסייה מעורבת.
- 6.3 האזור מאופיין כאזור מלונאי ונופש.
- 6.4 בקרבת הנכס – תל עכו, בית מלון, בית קברות, חוף הים והכניסה הדרומית לעיר.
- 6.5 פיתוח סביבתי מלא- כביש אספלט, קו ביוב וחשמל.
- 6.6 מיקום החלקה על רקע מפת הסביבה ותצ"א (לא בקני"מ)-







## 7. תיאור הנכס

- 7.1 הנכס הינו 2 חלקות ועליהן מבנים וחצרות אשר שימשו לבית הארחה.
- 7.2 במועד הביקור רוב המבנים היו נטושים מלבד מבנה אחד (קיבוץ המחנכים).
- 7.3 כמו כן בביקור נראה כי קיים פולש (בית ספר לנהיגה על אופנועים) אשר משתמש במשטח אספלט וחדר בבניין הארחה הדרומי.
- 7.4 ישנם 6 מבנים על החלקות: 2 מבני הארחה, חדר אוכל ומעליו אולם מופעים, מבנה מטבח, מבנה מקלחות ואחסנה, מבנה מקלחות צמוד למגרש הכדורגל.
- 7.5 כמו כן קיים מגרש כדורגל, משטח אספלט לשימושים שונים, שבילים וחצרות פתוחות. להלן תצ"א של החלקות ומיקום כל מבנה:



7.6 להלן תאור המבנים (לרבות שימושיהם):

### 7.6.1 מבנה אירוח צפוני-

- המבנה מאוכלס ע"י קיבוץ המחנכים ; מצבו בינוני- נמוך.
- המבנה הינו בן 4 קומות כאשר קומת קרקע משמשת לאחסנה, משרדים ושטחים ציבוריים. בקומות העליונות ישנה חלוקה לחדרים (לא היה ניתן להיכנס).



## 7.6.2 מבנה אירוח דרומי-

- מבנה נטוש ; פורקו כל החלונות והתשתיות שלו.
- המבנה אטום וללא שימוש מלבד חדר בקומת קרקע המשמש בית ספר לנהיגה (ככל הנראה פלישה). המבנה בן 4 קומות.

## 7.6.3 חדר אוכל ואולם מופעים-

- חדר אוכל- חלל רחב עם מס' פתחים ועם עמודים.
- קיימת הנמכת תקרה אשר ניכר כי פורקו רוב התשתיות בה.
- החלל נטוש ואינו בשימוש, מצבו הפיזי ירוד.
- כמו כן, קיימים מס' משרדים ומחסנים אשר גם כן ננטשו ומצבם הפיזי ירוד.
- אולם מופעים- אטום, לא התאפשרה כניסה אליו. חיצונית נראה כי אינו בשימוש.
- המצב הפיזי ירוד אך לא נצפו סדקים או בעיות קונסטרוקטיביות משמעותיות.

## 7.6.4 מבנה מטבח ומקלחות-

- מבנים נטושים שבחלקם אטומים ובחלקם פרוצים.
- המצב הפיזי ירוד ולא ניתן לעשות בהם שימוש במצבם הנוכחי.

## 7.6.5 מגרש כדורגל ומשטח אספלט-

- מגרש כדורגל – נטוש, מלא בעשבים. נמצאים רק השערים.
- משטח אספלט- תקין ועליו סימוני כביש לבית ספר לנהיגה על אופנועים.

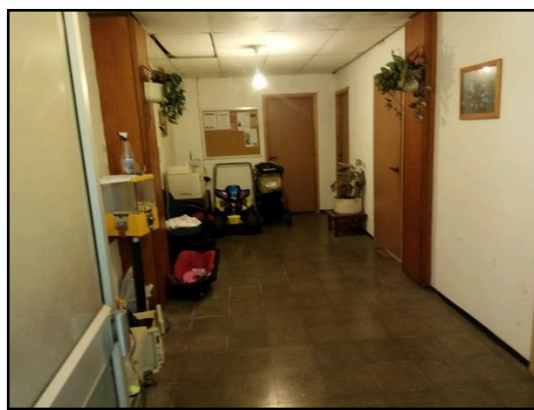
7.7 הגישה לנכס היא באמצעות כביש אספלט המסתעף מהרחוב, קיימות 2 כניסות – ראשית לכלי רכב ועוד אחת להולכי רגל.

7.8 בין המבנים קיימים שבילים וחצרות רחבות.

7.9 מצב טופוגרפי- מישורי.

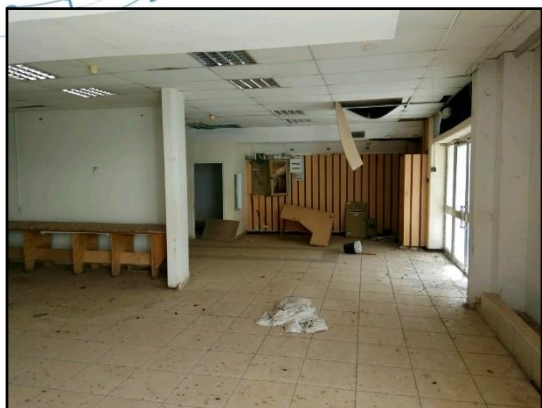
## 7.10 תמונות הנכס

מבני אירוח-

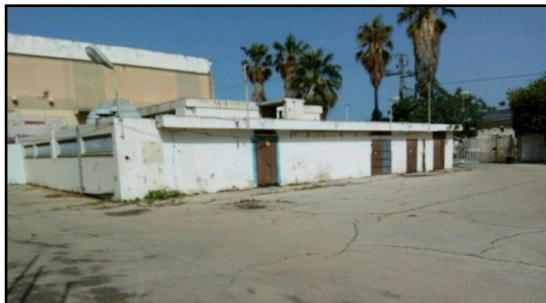




## חדר האוכל ואולם המופעים-



## מבנה מטבח ומקלחות-





## מגרש הכדורגל ומשטח אספלט-



## חצר והכניסה למתחם-



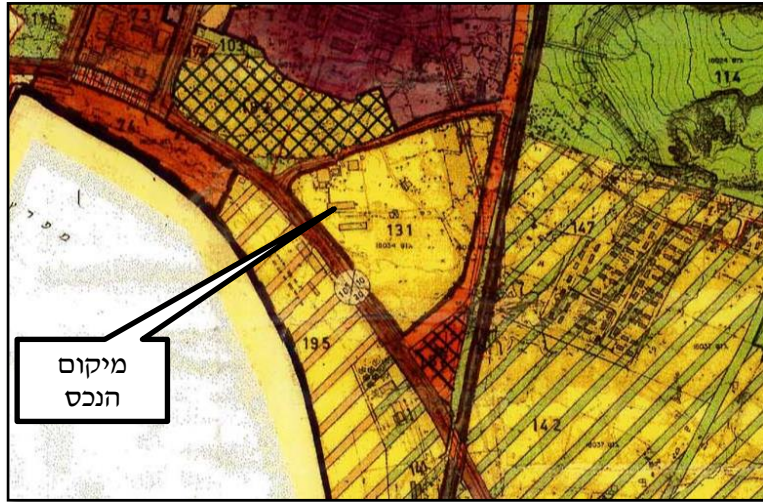
## 8. מצב תכנוני

8.1 להלן פרוט התוכניות הרלוונטיות-

8.2 תוכנית ג/849-

8.2.1 אושרה ביום 17.03.96 ופורסמה ב.פ. 4392.

8.2.2 התוכנית מגדירה את הנכס בייעוד מלונאות כחלק ממגרש 131-



### 8.2.3 הוראות ותנאים- מלונאות :

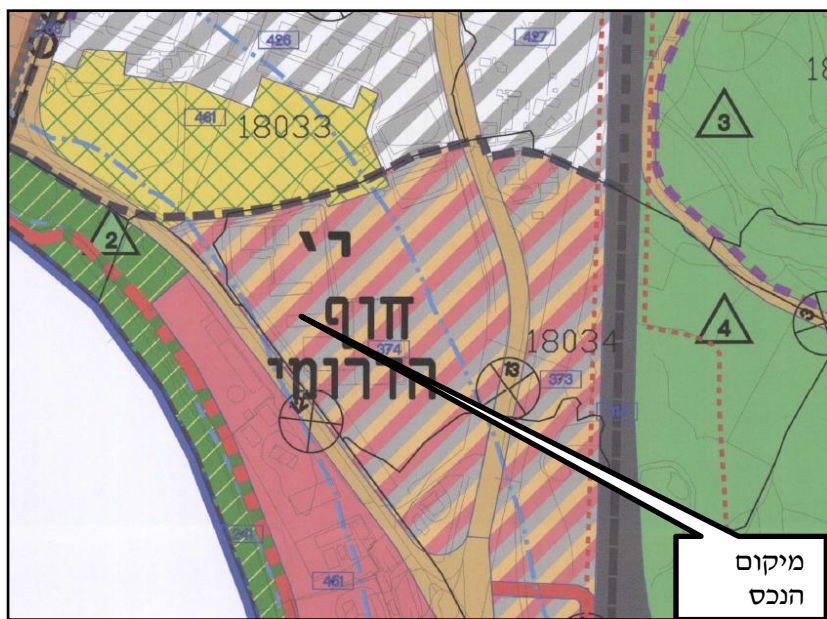
➤ שימושים: בתי מלון, בתי הבראה, מוטלים, פנסיונים ובתי אירוח ואחרים. בתי קפה ומסעדות, חנויות לממכר קמעוני ומהן שרותים אישיים לתיירים. בתי מגורים חד משפחתיים יותר באישור מיוחד של הועדה המקומית.

### 8.2.4 הוראות בניה – לפי אישור תכנית מפורטת ובאישור ועדה מחוזית.

### 8.3 תוכנית ג/21535 תכנית מתאר-

#### 8.3.1 אושרה ביום 21.02.17 ופורסמה ב.פ. 7454.

#### 8.3.2 התוכנית מגדירה את הנכס בייעוד מגורים, מסחר ותיירות כחלק ממגרש 374.





### 8.3.3 הוראות ותנאים- מגורים, מסחר ותיירות :

שימושים: מבני מגורים לרבות דיור מוגן ומעונות סטודנטים, מסחר שאינו מהווה מטרה סביבתי לרבות בתי קפה ומסעדות ומקומות בילוי. משרדים, אכסון תיירותי מסוגים שונים.

לא ניתן לקבל היתרים מכח תכנית זו, יש צורך בהכנת תכנית מפורטת.

נספח גובה – חלקה 1 עד 4 קומות, חלקה 39 עד 7 קומות.

ניתן להעביר שימושי מגורים או מסחר לטובת מלונאות.

### 8.3.4 להלן טבלת זכויות הבניה לכל מתחם חוף הדרומי (י):

יעוד מוכלל	שטח היעוד ברוטו (ד')	שימושים	זכויות בניה (עיקרי + שירות)		קיבולת מגורים (יח"ד)		גובה (קומות)	צפיפות ממוצעת מוצעת (יח"ד/ד')
			מתחם	תוספת זכויות מתאריות	סה"כ	תוספת		
מגורים מסחר ותיירות	175	מגורים	80,000 מ"ר	150,000 מ"ר	500	900	12.5	
		מלונאות	15,000 מ"ר	80,000 מ"ר				
		מסחר ומשרדים	10,000 מ"ר	35,000 מ"ר				

8.3.5 זכויות הבניה מתייחסות למתחם בשלמותו, ללא חלוקה לחלקות. המתחם כולל בתוכו גם שטחים פתוחים, ציבוריים ומבני ציבור.

8.3.6 כמו כן ייתכן ויהיה תמהיל שימושים מגוון, כך שלא ניתן לנתח באופן מדויק מה היקפי וייעודי הבניה שיאושרו.

### 8.4 תכנית ג/9126 –

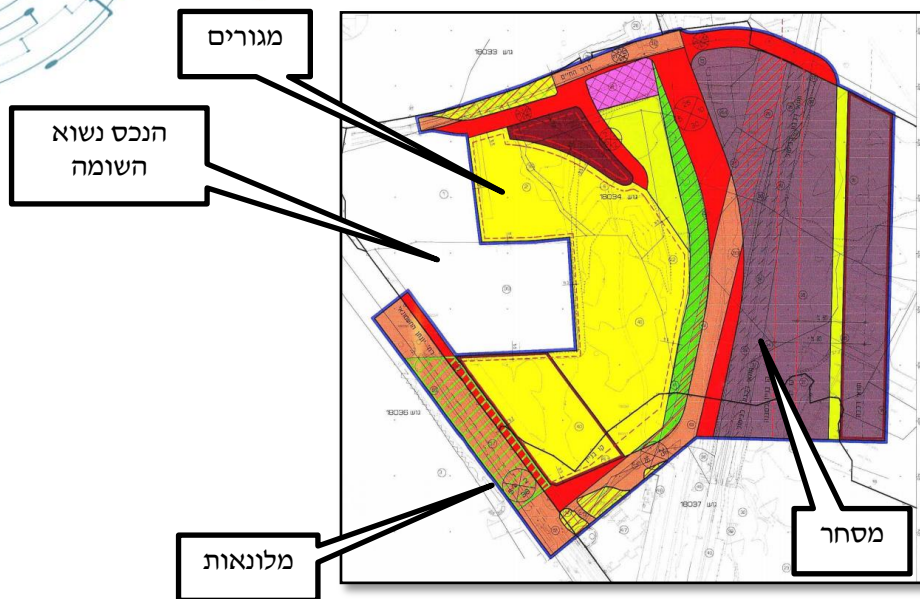
8.4.1 תכנית זו הינה תכנית מפורטת אשר החלקות נשוא השומה אינן כלולות בה.

8.4.2 התכנית מתייחסת לחלקות צמודות אשר הינן באותו מתחם לפי תכנית המתאר החדשה. בתכנית זו אושרו לבניה מגורים ומלונאות והם כפופים זה לזה.

8.4.3 החלק המערבי ביותר של התכנית בייעוד מלונאות, החלק המזרחי יותר הינו בייעוד מגורים (6 מבני מגורים נבנים בימים אלו) ובצידה המזרחי ביותר של התכנית יעוד מסחר.

8.4.4 להלן תשריט ייעודי הקרקע שאושר-





8.5 בשיחה עם נציגת הועדה המקומית נמסר לי כי לא ניתן לדעת מה הוראות וזכויות הבניה המדויקות ללא הגשת תכנית מפורטת, אך רוח הדברים הינה הריסת הקיים ובניה במקומו מתחם הכולל מגורים ומלונאות בכפוף להוראות תכנית המתאר.

8.6 חוק השמירה על הסביבה החופית, התשס"ד-2004-

8.6.1 החוק מגדיר את קו ה-100 מ' מהחוף כתחום חוף הים וקו ה-300 מ' מקו החוף כתחום סביבה חופית.

8.6.2 קובע כי לא תאושר תכנית ו/או היתר בניה בתחום זה ללא אישור ועדה מיוחדת לשמירה על הסביבה החופית (ולחופ"פ).

8.6.3 הנכס נמצא בגבולות תחום הסביבה החופית.

8.7 **סיכום מצב תכנוני** - החלקה מיועדת למגורים, מסחר ותיירות ; על מנת לנצל זכויות בניה יש להגיש תכנית מפורטת תוך התחשבות בכל המתחם. ניתן לעשות שימוש לפי המצב הקיים. בשקלול עם המידע שהתקבל בע"פ בועדה המקומית התחשיב יערך לפי ייעוד מלונאות ומגורים.

8.8 **רישוי** - להלן היתרי הבניה-

8.8.1 היתר מס' 507/59/א' מיום 16.04.63 - מבנה נופש/הארכה בן 77 חדרים ו-12 מחסנים בשטח כולל של 2,539 מ"ר. למבנה זה קיים היתר שימוש במבנה מיום 27.08.63.

8.8.2 היתר מס' 507/67/ב' מיום 17.04.67 לחדרי מגורים להארכה - 78 חדרים, שטח כולל של 2,408 מ"ר.

8.8.3 היתר מס' 1369/71/בנ' מיום 8.04.71 להרחבת חדר אוכל ואולם מופעים (לא נמצא היתר ראשוני) שטח כולל של 1,590 מ"ר.



8.8.4 היתר מס' בנ/1939/74 מיום 17.11.74 להרחבת המטבח ומרכזיית חשמל (לא נמצא היתר ראשוני) שטח כולל של 370 מ"ר.

8.8.5 בקשה ללגליזציה לקרוון, חדר הלבשה, מקלחות ומחסן בשטח של 77 מ"ר – הבקשה נדחתה מפני שיש צורך בתכנית מפורטת.

8.8.6 חריגות בניה - לא נמצא היתר למגרש הכדורגל, מבנה המקלחות שסמוך למטבח. מבנים אלו מופיעים בתרשימי החלקות בחלק מהיתרים שהוגשו.

## 9. מלונאות - תקנות ומענקים

9.1 משרד התיירות פרסם בחודש יולי שנת 2012, חוברת תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי, להלן ראשי הפרקים העיקריים-

9.1.1 תכנון ותפעול בית מלון - תכנון בית מלון דורש יועצים רבים ואף יתכן כי משרד התיירות ידרוש מיזם שאינו מלונאי לשכור יועץ מלונאי פרוגרמאטי, תפעולי ותכנוני על מנת שמשרד התיירות יכיר במלון.

9.1.2 מלון חדרים - בית מלון הכולל לפחות 25 יחידות אירוח אשר מתוכנן 85% לפחות הן חדרים וכן שטחים ציבוריים ושטחי שירותים, והכול בהתאמה לרמה אחת מתוך סיווג של ארבע רמות: A, B, C ו-D ובהתאמה לאופי המלון. אופי המלון - נחלק לשתי קבוצות: מלון נופש ומלון עירוני-

9.1.2.1 מלון נופש - ממוקם באתר נופש או במרחב כפרי, שהאכסון בו הינו למטרות נופש או שהייה במרחב הכפרי ואורחיו מבליים חלק עיקרי מזמן שהייה, במשך היום והערה, במלון ובמתקניו. מלון נופשי יכול שיאפשר גם באזור עירוני ובתנאי שיכלול שירותי נופש ויעמוד בתקנים הפיזיים המתאימים לרבות גודל מגרש, שטחי גינון ופיתוח, מגרשים ומתקנים לספורט.

9.1.2.2 מלון עירוני - מלון הממוקם בעיר, שהאורחים מתאכסנים בו בעיקר למטרת לינה, ומבליים חלק עיקרי מזמן שהייה בו, במשך היום והערה, מחוץ למלון. לא תותר הקמתו של מלון עירוני במקום המיועד להקמת מלונות נופש.

9.1.3 כפר נופש - בית מלון הכולל לפחות 30 יחידות אירוח צמודות קרקע הפרושות במספר מבנים, בצפיפות נמוכה, וכן שטחים ציבוריים ושטחים שירותים, בהתאם לרמה אחת מתוך סיווג של שתי רמות A ו-C.

9.1.4 אכסניית נוער - בית מלון הכולל חדרים בגדלים שונים, מותאמים למספר מיטות גדול בכל חדר, ובו לא פחות מ-130 מיטות וכן שטחים ציבוריים ושטחים שירותים.

9.1.5 חניון (קמפינג) - שטח בחיק הטבע שהוכשר להצבת אמצעי לינה ניידים, וניתן להתקין בו גם אמצעי לינה קבועים קלים, ושהשימוש בו הינו תמורת תשלום.



**גסטפרוינד - מרקו**  
 שמאות מקרקעין וחקלאות

## 9.1.6 הוראות משרד התיירות לשימושים - נבחר מלון ברמה C מאחר וזאת הרמה הנהוגה בעיר:

- למלון תהיה כניסה ראשית עם גישה מקורה להורדת נוסעים מכלי הרכב.
- יש להתקין כניסות נפרדות לשטחי השרות.
- סוגי החדרים: חדר יחיד, חדר זוגי, סטודיו, סוויטה וסוויטה מיוחדת.
- בכל חדר יהיה לפחות חלון אחד.
- החדר חייב להיות ממוזג ויהיה בו חדר רחצה בגודל מינימאלי של 3.5 מ"ר ומרכיב החדר 10 מ"ר.
- השיעור הכולל של הסוויטות לא יעלה על 12% מסך החדרים במלון.
- להלן טבלת שטח ותמהיל היחידות למיניהן-

שטח יחידת האירוח (מ"ר נטו) – מלון/מלונית ברמה C					
תמהיל (מתוך כלל יחידות האירוח)	שטח מרבי		שטח תקני		יחידות האירוח
	עירוני	נופש	עירוני	נופש	
נופש – עד 5% עירוני – עד 10%	על-פי הגמישות המותרת בסעיף 2.9.1		13.5	16	חדר יחיד
עד 100%			18	21	חדר זוגי
עד 8%			26	28	סטודיו
עד 12%*			29	33	סוויטה
עד 3%**	***32-43	***37-50			סוויטה מיוחדת

\* ניתן להמיר את הסוויטות ביחידות סטודיו, עד למקסימום של 20% יחידות סטודיו ללא סוויטות.  
 \*\* כמות הסוויטות המיוחדות תחושב מתוך סך השיעור הכולל של הסוויטות (12%).  
 \*\*\* שטח הסוויטות המיוחדות הינו שטח מרבי – לא תותר כל תוספת לשטח זה.

- חניה- מספר מקומות החניה צריך להיות לפי התקנים המקומיים בכל מקום, אולם לא קטן מהנדרש על פי תקנות התו"ב (התקנת מקומות חנייה), התשמ"ג-1983, חלק ב': תקן מקומות חניה במלונות.
- שטחים ציבוריים ושירותיים-
  - אולם כניסה- יש צורך באולם כניסה הכולל אזורי המתנה ואזור למתן שרות, ניתן לשלב בר.
  - חנות- תינתן אפשרות הקצאת שטח.
  - שטחי הסעדה- יכלל לפחות אזור הסעדה אחד לפי התקן. במלון עירוני אזור זה אינו חובה.
  - חדר ישיבות- לא חובה במלון עירוני עם פחות מ-100 חדרים.
  - עמדות אינטרנט- יש להקצאות עמדות לשימוש חופשי.



# גסטפרוינד, מרקו - שמאות מקרקעין וחקלאות

אסף גסטפרוינד - שמאי מקרקעין ועורך דין  
 מורן מרקו - שמאי מקרקעין וכלכלן  
 סיגל פרץ - שמאית חקלאות  
 רן טשמקו - שמאי חקלאות



גסטפרוינד - מרקו  
 שמאות מקרקעין וחקלאות

- בריכה ומגרש פעילות- מלון עירוני פטור.
- להלן טבלת השטחים הנחוצים לשטחים ציבוריים ושרותים-

מלון/מלונית C עירוני - היקף שטחים ציבוריים ושירותיים תקינים  
 מקדם שטח (מ"ר נטו) נדרש ליחידת אירוח

מלון							מלונית		מספר יחידות אירוח
500	400	300	200	100	50	25	24	11	
0.80	0.82	0.84	0.88	0.94	1.00	1.06	1.10	1.50	אולם כניסה וטרקלין
0.20	0.21	0.22	0.24	-	-	-	-	-	בר / מועדון
0.14	0.18	0.24	0.32	0.46	-	-	-	-	חדרי ישיבות / פעילות
1.14	1.21	1.30	1.44	1.40	1.00	1.06	1.10	1.50	סה"כ שטחים ציבוריים
0.32	0.33	0.35	0.37	0.40	0.44	0.48	0.44	0.64	עובדים
0.37	0.39	0.41	0.45	0.50	0.56	0.62	0.36	0.38	הנהלה
1.03	1.06	1.10	1.16	1.25	1.35	1.45	-	-	מטבחים **
0.18	0.20	0.23	0.27	0.33	0.40	0.47	-	-	משק בית, לובנה וכביסה
0.40	0.41	0.42	0.43	0.46	0.48	0.50	0.80	0.9	מחסנים כללים
0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.50	0.60	חדרי שירות חדרניות
2.55	2.64	2.76	2.93	3.19	3.48	3.77	2.10	2.52	סה"כ שטחים שירותיים
3.69	3.85	4.06	4.37	4.59	4.48	4.83	3.20	4.02	סה"כ שטחים ציבוריים ושירותיים

\* שטחים ציבוריים ושירותיים נוספים (כגון מטבחים, שירותים ציבוריים, חדרי מכונות) ראה סעיף 2.6.4 בחלק א'  
 \*\* שטח מטבחים - אופצינאלי - רלוונטי למלונות הכוללים שירותי הסעדה

9.2 עלויות בניה- להלן טבלת עלויות הבניה למלון חדש, המוכרות ע"י משרד התיירות לסוגי המלונות השונים-

סוג	יחידת חישוב	נופש	עירוני
A מלון	חדר	952,675 ₪	840,287 ₪
B מלון	חדר	706,505 ₪	609,024 ₪
C מלון	חדר	495,140 ₪	423,157 ₪
D מלון	חדר	381,877 ₪	309,431 ₪
A סוויטות	סוויטה	990,942 ₪	877,720 ₪
C סוויטות	סוויטה	629,964 ₪	522,968 ₪
A מלונית	חדר	606,886 ₪	515,549 ₪
C מלונית	חדר	338,183 ₪	220,114 ₪
A מלונת סוויטות	סוויטה	704,478 ₪	585,795 ₪
C מלונת סוויטות	סוויטה	473,373 ₪	394,136 ₪
A כפר נופש	חדר	939,685 ₪	-----
C כפר נופש	חדר	516,742 ₪	-----
אכסניית נוער	מיטה	106,851 ₪	



## 9.3 מפעל מאושר/מרכז ההשקעות-

9.3.1 מרכז ההשקעות פועל מחוק לעידוד השקעות הון ע"י כך שהוא נותן מעמד של "מפעל מאושר".

9.3.2 על מנת לקבל הכרה כמפעל מאושר יש לעמו בקריטריונים הבאים-

➤ בר תחרות בשוק העולמי.

➤ התאגיד חייב לממן 24% לפחות מהתוכנית המאושרת בהון מניות נפרע.

## 9.3.3 ההטבות-

➤ מענק כאחוז מההשקעה ברכוש הקבוע בלבד, כאשר ציוד ומבנים חדשים בלבד יכללו בתוכנית. האחוז יקבע לפי האזור הפיתוח בו מתבצעת התוכנית. חיפה נמצאת באזור עדיפות א' ניתן מענק של 20% (+4% באישור ממשלה).

➤ פחת מואץ.

➤ פטור לשנתיים ממס חברות ומס מופחת ביתרת תקופת ההטבות על ההכנסה הבלתי מחולקת ל-3 שנים נוספות.

## 9.4 נתוני תפוסה-

9.4.1 לפי דו"ח הלמ"ס לפברואר 2017 שיעור התפוסה במלונות בנפת עכו הינו 41%.

9.4.2 לפי דו"ח הלמ"ס לסוף שנת 2016 התפוסה במלונות (כל הסוגים) בנפת עכו הייתה 47.6%. הממוצע השנתי בכל הארץ לסוף שנת 2016 הינו 62.4%.

## 9.5 מלונאות בעכו-

9.5.1 קיימים מס' בתי מלון בעיר (חוף התמרים, האפנדי, עכוטל, חוף עכו) וכמה עשרות חדרי הארחה בדרגות שונות.

9.5.2 רוב התחרות הינה מול ערים אחרות: חיפה, נהריה ונופש כפרי בקיבוצים בסביבת העיר.

9.5.3 עלות חדר ממוצעת - חדר לזוג באמצע שבוע (לא בתקופת חגים ומועדים) עולה ללילה כ-400-450 ₪ כולל מע"מ.

## 10. עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכת השווי

10.1 מטרת השומה היא אומדן שווי השוק של זכויות הבעלות בנכס כשהוא ריק, פנוי וחופשי מכל חוב, שעבוד ואו זכויות לצד ג' כלשהו, במסגרת הליך מכרז פומבי הנערך ע"י האגודה למען החייל.

10.2 שווי הזכויות בנכס האמור לבטא את מחירי השוק החופשי שניתן יהיה לצפות להם ממכירתו בעסקת "קונה מרצון ממוכר מרצון".



- 10.3 סביבת הנכס מאופיינת במגורים, מסחר וחוף ים. קיימת סמיכות גם לבית קברות.
- 10.4 הבאתי בחשבון את שטח המגרשים, צורתם ומצבם הטופוגרפי.
- 10.5 הזכויות המוערכות הן זכויות בעלות; הערכתי היא לזכויות כשהן נקיות וחופשיות מכל שעבוד ו/או עיקול.
- 10.6 ככל הנראה קיימות פלישות בנכס, לא נמסר מידע לגביהן. ההערכה היא בהנחה והנכס פנוי וריק.
- 10.7 השימוש הטוב והיעיל בסביבה הינו מגורים, בשל הקרבה לים וייעוד בעירוב שימושים. התחשיב ייערך לשימושי מגורים ומלונאות כאשר השטחים המסחריים יומרו למלונאות. הערכה מתייחסת להריסת הקיים ופיתוח מתחם חדש.
- 10.8 מצב תכנוני- קיימות תכניות מתאר מאושרות והנכס בנוי בהתאם להן. קיימים היתרי בניה אך בנויים גם חלקים ללא היתר. לצורך ניצול זכויות בניה יש להכין תכנית מפורטת לפי הוראות תכנית המתאר ונספחיה המחייבים.
- 10.9 מאחר ולא ניתן לדעת בדיוק מהם שטחי הבניה שיאושרו בתכנית המפורטת שתוגש, הערכתי תתייחס לחלק היחסי של החלקות מתוך כל שטח המגרש ויחושבו הזכויות היחסיות, בהתאם. כמו כן שטחם של כל אחד מהיעודים יחושב לפי מקדמים מקובלים וניתוח תכנית מאושרות.
- 10.10 ההערכה תתייחס לדחייה עד הכנת תכנית מפורטת.
- 10.11 הנכס ממוקם בתחום הסביבה החופית, אך מכיוון שאישור תכנית המתאר כלל גם את אישור הולחוי"ף, לא אתן הפחתה בגין זאת, והליך זה יגולם במסגרת הדחייה שתינתן, עד להכנת תכנית מפורטת.
- 10.12 אביא בחשבון היטלי השבחה צפויים ועלויות פינוי והריסת הקיים.
- 10.13 הנכס נשוא השומה הוערך בגישת ההשוואה, שהיא הגישה בעלת התוקף הגבוה ביותר להערכת נכסים מסוג הנכס הנישום, תוך חילוץ והתאמות עפ"י הצורך.
- 10.14 הובאו בחשבון הזכויות בנכס, מחירי נכסים דומים, שווי ההשקעות שהושקעו בנכס, תוכניות מתאר מאושרות והתאמות לנכס הנישום.
- 10.15 ההערכה ננקבה בש"ח כמקובל בשוק המקרקעין.
- 10.16 הערכה אינה כוללת מע"מ.

## 11. נתונים לשומה

### 11.1 חישוב חלק יחסי משטח המתחם-

- 11.1.1 כחלק ממתחם יי לפי תכנית ג/21535 בייעוד מגורים, מסחר ומלונאות, קיימת חלוקה של זכויות בניה אשר אושרו לפי תכנית ג/9126 ותוספת לכל המתחם מעבר לזכויות שאושרו





כבר, לכן יחושב החלק היחסי של החלקות המוערכות רק מתוספת הזכויות ולא מסה"כ הזכויות.

12.5	900	500	150,000 מ"ר	80,000 מ"ר	מגורים	175	מגורים מסחר ותיירות
			80,000 מ"ר	15,000 מ"ר	מלונאות		
			600 חדרים	200 חדרים			
			35,000 מ"ר	10,000 מ"ר	מסחר ומשרדים		

### 11.1.2 חלקה יחסי של חלקות 1,39 משטח המתחם (השטחים חושבו גראפית):

- סה"כ שטח המתחם – 175 ד'.
- סה"כ שטח החלקות המוערכות – 25.9 ד'.
- סה"כ שטח יתרת המתחם מלבד השטח הכלול בתכנית ג/9126 – 46.2 ד'.
- חישוב חלק יחסי –  $(25.9 \text{ ד'} + 46.2 \text{ ד'}) / 25.9 \text{ ד'} \approx 36\%$ .

### 11.1.3 תחשיב הזכויות לפי חלק יחסי לפי ייעוד-

- מגורים: יח"ד – 500 יח"ד \* 36% = **180 יח"ד**, זכויות בניה (ברוטו) – 80,000 מ"ר \*
- 36% = **28,800 מ"ר**. שטח דירה ממוצעת – 28,800 מ"ר / 180 יח"ד = 160 מ"ר ברוטו.
- מסחר ומשרדים: זכויות בניה (ברוטו) – 10,000 מ"ר \* 36% = 3,600 מ"ר.
- המרת שטחי מסחר ומשרדים למלונאות – 3,600 מ"ר / 75 מ"ר ממוצע לחד' = **48 חד'**  
**תוספת.**
- מלונאות: חדרים – 200 חד' \* 36% = **72 חד'**, זכויות בניה (ברוטו) – 15,000 מ"ר \*
- 36% = **5,400 מ"ר**. שטח חד' ממוצע – 5,400 מ"ר / 72 חד' = 75 מ"ר.
- סה"כ שטחי מלונאות לתחשיב – **120 חד' ב-9,000 מ"ר**.

### 11.1.4 תחשיב אומדן שטח לפי ייעוד:

- אומדן הורדה לצרכי ציבור ודרכים – 30%.
- צפיפות מגורים לפי תכנית ג/21535 – 12.5 יח"ד לדונם.
- שטח המתחם לאחר הורדות – 25.9 ד' \* 70% (בניכוי ההורדה) = 18.1 ד'.
- תחשיב שטח מגרש המגורים – 180 יח"ד / 12.5 יח"ד לד' = **14.4 ד'.**
- תחשיב שטח מגרש המלונאות – 18.1 ד' – 14.4 ד' = **3.7 ד'.**



## 11.2 נתוני השוואה למגורים-

11.2.1 להלן פרוט נתוני היצע לדירות מגורים- נתונים מלוחות מקוונים :

גוש חלקה	כתובת	תאריך	תאור	שנת בניה	שטח ברוטו	מחיר מוערך ש"ח	שווי ש"ח/מ"ר
18034/2	פרוייקט בבניה	15.2.17	דירה בקומה 7 מתוך 14	2017	117	1,394,000	11,915
18034/40	פרוייקט בבניה	14.2.17	דירה בקומה 11 מתוך 14	2017	105	1,435,000	13,667
18034/40	פרוייקט בבניה	15.2.17	דירה בקומה 2 מתוך 14	2017	79	920,000	11,646
18034/2	פרוייקט בבניה	16.2.17	דירה בקומה 12 מתוך 14	2017	117	1,530,000	13,077
18034/2	פרוייקט בבניה	19.7.16	דירה בקומה 13 מתוך 14	2017	117	1,536,000	13,128
18034/40	פרוייקט בבניה	23.12.16	דירה בקומה 6 מתוך 14	2017	105	1,383,000	13,171
18034/2	פרוייקט בבניה	6.1.17	דירה בקומה 1 מתוך 14	2017	105	1,250,000	11,905
						<b>ממוצע</b>	<b>12,409</b>

11.2.2 העסקאות המוצגות הן כולן מהמבנים הנבנים כיום במגרש הסמוך לנכס נשוא השומה.

11.2.3 כל העסקאות כוללות מחסן וחניה אחת תת קרקעית.

11.2.4 מאחר ולא ניתן להבחין בין הדירות הפונות לנוף לאלו שאינן פונות לנוף ובתוספת ומשתנים נוספים, נערך ממוצע של דירות שונות בקומות שונות ואתיחס לממוצע זה לצורך התחשיב. ממוצע זה יגלם גם בתחשיב את ממוצע המשתנים.

11.2.5 שווי בסיסי למ"ר בנוי נטו הינו כ- 12,500 ש"ח.

11.2.6 חישוב מ"ר מבונה: 12,500 ש"ח / 1.17 מע"מ / 1.2 יזמות - 7,000 ש"ח עלויות בניה = 1,900 ש"ח.

11.2.7 עלויות הבניה כוללות: שטח עיקרי, שטחי שרות, מחסן, וחניה תת קרקעית.

11.2.8 תינתן תוספת של 10% עבור מיקום קרוב יותר לים ופרטיות (הגבלת גובה) והפחתה של 5% בשל סמיכותו לבית הקברות - 2,000 ש"ח למ"ר נטו.

11.2.9 תוצאות מכרז רמ"י: ביום 13.07.14 נסגר מכרז מס' חי/52/2014 בשכונת הכרם עכו למגרש לבניית 102 יח"ד, מחיר קרקע ליח"ד הינו כ- 150,000 ש"ח (לא כולל מע"מ).

11.2.10 בשקלול מיקום הנכס והתאמה למועד, שווי בסיס ליח"ד הינו כ- 200,000 ש"ח.

## 11.3 נתוני השוואה למלונאות-

11.3.1 לא נמצאו עסקאות השוואה עדכניות ורלוונטיות למלונאות, אך נמצאה שומה מכרעת מיום 23.1.12 למועד הקובע 28.9.06 הנערכה ע"י שמאי המקרקעין אבישי זיו בה נקבע כי שווי מ"ר קרקע בייעוד מלונאות לחלקה קרובה הינו כ- 122 ש"ח.

11.3.2 בתאריך 14.01.13 נסגר מכרז רמ"י מס' חי/208/2013 בחאן אל עומדאן (עיר עתיקה), ללא הצעות.

11.3.3 בתאריך 15.05.12 נמכר מגרש בייעוד מלונאות בדרום העיר בשטח 11,170 מ"ר תמורת 5,000,000 ש"ח, קרי 480 ש"ח למ"ר קרקע. מגרש זה הינו מכירה שניה לאחר שנרכש בפעם



הראשונה בשנת 2005 ולא נבנה.

11.3.4 בתאריך 06.10.16 נמכר מגרש בייעוד מלונאות בשטח 6,724 מ"ר תמורת 3,250,000 ₪, קרי 447 ₪ למ"ר **קרקע**.

11.3.5 בשיחה עם שמאי הועדה המקומית עכו נמסר לי בע"פ כי תחשיביהם נערכים עפ"י שווי של כ-500 ₪ למ"ר **קרקע**, בייעוד מלונאות.

11.3.6 בהתאמה למועד והעסקאות המוצגות שווי מ"ר **קרקע** למלונאות בסביבה הינו כ-500 ₪.

## 11.4 תחשיב:

11.5 מגורים: 200,000 ₪ ליח"ד \* 180 יח"ד = 36,000,000 ₪.

11.6 מלונאות: 3,700 מ"ר \* 500 ₪ למ"ר = 1,850,000 ₪.

11.7 סה"כ שווי הנכס **כזמין לבניה** – 36,000,000 ₪ + 1,850,000 ₪ = 37,850,000 ₪.

11.8 אומדן היטל השבחה צפוי – את זכויות הבניה תכנית ג/21535 נותנת, אך כדי לנצלם יש להגיש תכנית מפורטת, לכן ההשבחה בין התכנית החדשה שתוכן לבין תכנית המתאר הינו זמינות הזכויות, קרי ההשבחה היא זמן הדחייה לצורך הכנת תוכנית מפורטת (3 שנים 5% היוון):

השבחה: 37,850,000 ₪ \* (1 - 0.86) ≈ 5,300,000 ₪.

היטל השבחה 50%: 5,300,000 ₪ \* 50% = 2,650,000 ₪.

11.9 תחשיב שווי הנכס:

11.9.1 דחייה של 3 שנים (5% היוון) להכנת תכנית מפורטת וקבלת היתר בניה- 32,550,000 ₪.

11.9.2 הפחתת עלויות פינוי והריסה הקיים – 500,000 ₪.

11.9.3 הפחתת היטל השבחה – 2,650,000 ₪.

11.9.4 שווי הנכס במעוגל: **29,500,000 ₪**.

## 12. השומה

12.1 שווי השוק של זכויות הבעלות בנכס נשוא השומה, כשהוא פנוי מכל מחזיק, חוב, שעבוד ו/או זכויות צד ג', לצורך השתתפות במכרז נאמד על ידי בסך:

**29,500,000 ש"ח (עשרים ותשעה מיליון וחמש מאות אלף ש"ח).**

השווי אינו כולל מע"מ.

## 13. הערות

13.1 שומה זו אינה מהווה חו"ד הנדסית.





**גסטפרוינד - מרקו**  
שמאות מקרקעין וחקלאות

## גסטפרוינד, מרקו - שמאות מקרקעין וחקלאות

אסף גסטפרוינד - שמאי מקרקעין ועורך דין  
מורן מרקו - שמאי מקרקעין וכלכלן  
סיגל פרץ - שמאית חקלאות  
רן טשמקו - שמאי חקלאות

13.2 הריני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין בנכס הנדון וכי שומה זו נערכה בהתאם לכללי שמאות מקובלים ועל פי מיטב ידיעתי, נסיוני והכשרתי המקצועית ולפי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966 ולפי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

ולראיה באתי על החתום,

אסף גסטפרוינד,

שמאי מקרקעין ועורך דין