תאריך עברי : כ״ז אלול תשפ״ד
תאריך לועזי : 30 ספטמבר 2024
מס׳ תיק רמ״י : 300275977
מספרנו (אופק) : 49402
יח׳ שומה : 16.2

לכבוד:

גב׳ עינת צ׳ונה
צוות לקידום עסקות מגורים ותעסוקה,
מרחב ירושלים, רמ״י
einatch@land.gov.il

מר יעקב כהן
שמאי מקרקעין מטעם רמ״י
מגדל בסר 3, כנרת 5, בני ברק
kobco@zahav.net.il

מר ארז כהן
שמאי מקרקעין מטעם המשיגה
יגאל אלון 67, ת״א
erez@zc-eng.co.il

הכרעה בהשגה ראשונה[1]

מגרש 40 לפי תוכניות 70/101/02/3 ; 603-0729830 מתחם המרינה באשדוד

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, רשות מקרקעי ישראל (להלן: **״רמ״י או המשיבה״**) מחד, וגנדר פרויקטים בע״מ (להלן: **״המשיגה״**) מנגד, להכריע במחלוקת בעניין שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס שבנדון, לצורך גביית דמי היתר בגין שינוי ייעוד ו/או ניצול, בהתאם לחלופות שומה, כדלקמן:

- שווי זכויות הבעלות החוזיות לפי תכנית 70/101/02/3 - להלן: **״מצב קודם״.**
- שווי זכויות הבעלות לפי תכנית 603-0729830 - להלן: **״מצב חדש״.**
- ערך קרקע בעבור תוספת השטח שהתווסף בעקבות אישור תוכנית 603-0729830 - להלן: **״תוספת השטח״.**

1.2. שומת המשיבה נערכה ביום 23.05.2022 ע״י שמאי המקרקעין מר יעקב כהן - להלן: **״שמאי המשיבה״.**

1.3. שומת המשיגה נערכה ביום 1.10.2023 ע״י שמאי המקרקעין מר ארז כהן - להלן: **״שמאי המשיגה״.**

1.4. ביום 4.4.2024 התקיים דיון מקוון בנוכחות השמאים משני הצדדים. תקציר עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 10.4.2024, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים, תגובות ותגובות שכנגד, לא יאוחר מיום 2.5.2024.

1.5. בתאריך 16.4.2024 העביר שמאי המשיגה מסמכי השלמה[2].

1.6. עד למועד הסופי הנקוב לעיל, לא התקבלה תגובה מאת שמאי המשיבה.

2. נתוני זיהוי:

מהות	מצב קודם	מצב חדש
גו"ח	גוש 2790 חלקה 5, גוש 2791 חלקה 65 (בשלמות) וחלקות 65,91,27,86,67 (בחלק)	
מגרש	מגרש 40 לפי תכנית 70/101/02/3	מגרש 40 לפי תכנית 603-0729830
שטח (מ"ר)	6,209[3]	7,646
מהות הנכס	קרקע בייעוד מלונאות ומסחר	קרקע בייעוד תיירות ומסחר
מיקום	מתחם המרינה, אשדוד	

3. הזכויות המוערכות:

זכות הבעלות במרכיב הקרקע, ללא מע״מ **וכולל פיתוח**, בכפוף למטרת השומה.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב׳.
[2] נתוני למ״ס לגבי תפוסת חדרים במלונות תיירות בישובים נבחרים (לוח 30) מחודש דצמבר 2023 ; תחשיב הוצאות היתר וזמינות בנוגע לניתוח שערך לעסקת השוואה למלונאות במגרש 17.
[3] בהתאם לנקוב בחוזה החכירה, יצוין ששטח המגרש לפי התכנית הוא 6,207 מ״ר.

4. <u>המועד הקובע:</u>

בהתאם למועד הקובע בשומת המשיבה - 23.5.2022

5. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

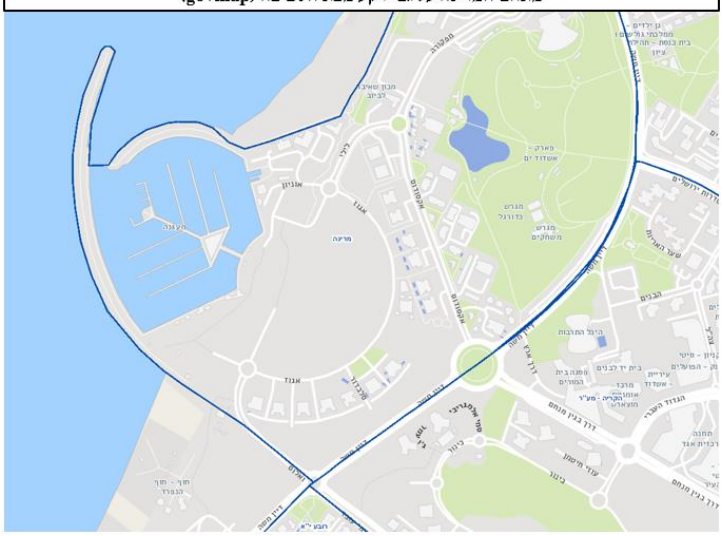
ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 14.08.2024 על ידי הח"מ וע"י קרן-אור מנדל, שמאית מקרקעין.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

6.1 <u>הסביבה:</u>

מושא השומה מהווה מגרש ביעוד למלונאות המצוי בשכונת "המרינה", הממוקמת במערב העיר אשדוד, בסמוך לקו חוף הים ולמעגן הסירות (מרינה). השכונה מאופיינת באוכלוסייה ברמה סוציו - אקונומית בינונית-גבוהה, ובתחומה שימושי מגורים בבנייה רוויה, דירות נופש, מלונאות, שטחי מסחר, חופי רחצה מוסדרים, מעגן סירות, אטרקציות תיירותיות, מגרשי ספורט ומשחקים, אמפיתיאטרון, מבני ציבור וכיו"ב. הפיתוח הסביבתי במתחם ברמה מלאה וכולל את כל התשתיות הדרושות, לרבות שטחים ציבוריים פתוחים, מתחם אגם מלאכותי וכיו"ב.

מתחם המרינה על גבי רקע מפת הסביבה (govmap)



הדמיה של מתחם המרינה



6.2. הנכס:

המגרש מצוי בקו ראשון לים, בסמוך ומדרום לחוף "הקשתות" וגובל במרינה (ממערב); שצ"פ שמעברו מגרשי מלונאות ומגורים (ממזרח); שצ"פ ודרך פנימית, שמעברם חניון רכבים עירוני פתוח (מצפון); שצ"פ ואגם מלאכותי (בדרום). שטחו הרשום של המגרש בסך 7.646 דונם, צורתו אינה רגולרית, מבחינה טופוגרפית, פני הקרקע מישוריים. נכון למועד הביקור המגרש ריק, פנוי ומגודר.

בהתאם לנספח התנועה של תוכנית 603-0729830, הגישה המוטורית לנכס היא באמצעות דרך פנימית מצפון למגרש (רח' אוניון), המסתעפת מכיכר התנועה הסמוכה.

גבולות המגרש (בקירוב) GOVMAP



סימון גבולות המגרש (בקירוב) Simplex



מבט מכיוון דרום (טבעת האגם)



מבט מכיוון מערב (פנים המגרש)



7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1. נסחי רישום:

- בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות בלשכת רישום המקרקעין רחובות - שלוחת אשדוד, שהופק באינטרנט ביום 31.03.2024 לגבי גו"ח 2790/5 ולגבי גו"ח 2791/65 עולה כי הבעלות רשומה על שם מדינת ישראל בשלמות.
- בהתאם להעתק נסחי רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין רחובות - שלוחת אשדוד שהופקו באינטרנט ביום 31.03.2024 לגבי גו"ח 67,86,27,91 (בחלק)/2791, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

בעלות: עיריית אשדוד

הערות: קיימות הערות בגוש 2791 חלקות 67, 86, 91 על הפקעת חלק מחלקה – סעיף 19.
לגבי גו"ח 2791/91 מופיע כי יעוד המקרקעין הוא דרך.

7.2. הסכם חכירה

בהתאם לחוזה חכירה מהוון שנחתם ביום 09.03.2010 בין ממ"י ("המחכירה") לבין המרינה הכחולה בע"מ ("החוכרים"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:

מקום	: אשדוד
שטח	: 6,209 מ"ר
מגרש	: 40 לפי תכנית 70/101/02/3
גו"ח	: 2791/65 ; 2790/5
תקופת החכירה	: 49 שנים, החל מיום 17.02.2010 ועד ל- 16.02.2059
מטרת החכירה	: בינוי ופיתוח בהתאם לתכניות החלות במגרש
קיבולת הבניה	: מלונאות ו/או מסחר ו/או משרדים עפ"י תב"ע 70/101/02/3
היעוד	: בהתאם לתוכניות החלות על המגרש

8. מצב תכנוני:

מבדיקה באתר רמ"י ומנהל תכנון, מושא השומה נכלל בתחום גבולותיהן של התוכניות הרלוונטיות הבאות:

8.1. מצב קודם - תכנית 70/101/02/3 שפורסמה למתן תוקף ביום 20.9.1998 בי.פ. 4681

מטרת התכנית, יצירת מסגרת תכנונית להקמת מרינה ועורף המרינה הכוללת מגורים, מלונאות ונופש ע"י שינויים בייעודי קרקע וקביעת הנחיות בניה. בהתאם לתכנית זו מסווג מושא השומה בייעוד "אזור מלונאות ומסחר" בו תותר הקמת מלונות ומסחר בקומת קרקע ובקומת ביניים, להלן רשימת סוגי המסחר:
מזון ומשקה, ביגוד והנעלה, כלי בית, ציוד ספורט, תכשיטים, עתיקות, צעצועים, גלריות, בתי אוכל ומשקה ושירותים אישיים וכיו"ב (ליתר פירוט ראה ס' 8.1 בתקנון התכנית).

להלן זכויות הבנייה בהתאם לתקנון התכנית:

ייעוד	מגרש	שטח המגרש (מ"ר)	מיקום	מלונאות		מסחר		תכסית (%)	מס' קומות	חניה מתחת לכניסה (מ"ר)
				עיקרי (מ"ר)	שירות (מ"ר)	עיקרי (מ"ר)	שירות (מ"ר)			
מלונאות ומסחר	40	6,207	מעל הכניסה הקובעת	6,200	3,100	2,500	1,250	50	6	
			מתחת הכניסה הקובעת		3,100		1,250		4	2,678

8.2. מצב חדש- תכנית נקודתית 603-0729830 שפורסמה למתן תוקף ביום 11.10.2021 בי.פ. 9911

עיקרי מטרות והוראות התוכנית הם, בין היתר, תוספת שטחים וקומות למלונאות ומסחר, קביעת גובה מרבי למבנה מלונאות, קווי בניין ותכסית למלונאות ומסחר, ביטול חניה וכיו"ב.
בהתאם לתכנית זו מסווג מושא השומה בייעוד "מסחר ותיירות" בו יותרו שימושי מלונאות כולל מרכז כינוסים, חדר או אולם קבלה, אולמות אירועים, מטבחים, מסעדות, חניה תת קרקעית ושטחי תפעול, מתקנים נלווים כגון אחסנה ומתקנים טכניים וכיו"ב ; שימושי מסחר בחזית קומה מסחרית בקומת הקרקע ובקומה ראשונה לרבות חניות למסחר קמעונאי כגון מסעדות, בתי קפה, מזנונים, ביגוד, הנעלה וכיו"ב.

להלן זכויות הבנייה בהתאם לתקנון התכנית:

ייעוד	מגרש	שטח המגרש	מהות	מעל הכניסה הקובעת		שירות מתחת לכניסה הקובעת	מס' חדרים	תכסית (%)	מס' קומות[4]		מרפסות
				עיקרי	שירות				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
תיירות ומסחר	40	7,646	מלונאות	11,600	6,200		222	100	10	2	1,500
			מסחר	3,000	1,250				2	2	
			סך השטחים	14,600	7,450	10,400					

[4] קומת קרקע גבוהה, בה תותר הקמת גלריות, כולל קומת ביניים + 8 קומות חדרים, בנוסף תותר קומת גג טכנית.

הערות לטבלה:

- יותר ניוד זכויות ממסחר למלונאות בשיעור שלא יעלה על 20% מהשטחים המותרים.
- תתאפשר תוספת של עד 20% חדרים בהתאם לתקנים של משרד התיירות וללא שינוי בזכויות הבניה.
- בנוסף לשטח העיקרי תותר בניית מרפסות בשטח של 1,500 מ״ר.

הוראות נוספות:

- לא יותרו יחידות מסחריות בגודל העולה על 130 מ״ר ליחידה מסחרית אחת, אך תותר הגדלת 2 יח׳ מסחריות בלבד לגודל של עד 400 מ״ר לכל היותר, רק עבור שימוש לבית קפה/מסעדה המשרתים את היושבים במקום.
- האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד ויעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש, ואירוח בכל עת ולפרקי זמן קצובים ויכול שיכלול גם שירותי תיירות.
- החניה תהיה תת קרקעית במלואה ותהיה על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום זיקת הנאה בתא שטח 40.
- תנאי למתן היתר בניה למסחר יהיה קבלת היתר בניה למבנה המלון. תנאי למתן היתר אכלוס למסחר יהיה קבלת היתר אכלוס למבנה המלון, כאשר הבניה תעשה בהינף אחד למלונאות ולמסחר.
- תוקף התכנית יהיה ל-7 שנים מיום אישורה כדין, ככל שלא מומשה יחזור המצב התכנוני להיות על פי התוכנית המאושרת הכוללת מס׳ 112/110/02/3, היתר חפירה לא ייחשב מימוש תכנית זו.

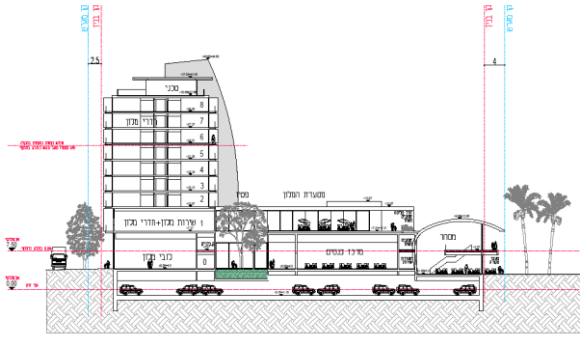
גבולות המגרש לפי תשריט תוכנית 603-0729830

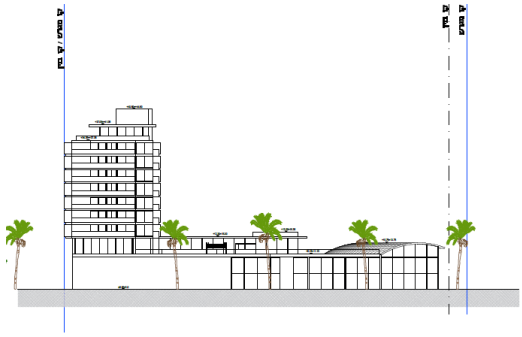


גבולות המגרש לפי תשריט תוכנית 70/101/02/3



חלקים מנספח הבינוי לתוכנית 603-0729830





9. סיכום שומות ועמדות הצדדים:

חלופות	שומת המשיבה	שומת המשיגה
מצב קודם	₪ 43,150,000	₪ 24,170,000
מצב חדש	₪ 61,925,000	₪ 28,469,000
תוספת השטח	₪ 11,640,000	₪ 5,351,000

9.1. סיכום שומת המשיבה:

9.1.2. <u>גישת השומה וערכי הבסיס:</u>

- **<u>מלונאות:</u>**

שמאי המשיבה התבסס על השוואה ישירה ל- 3 עסקות מכר למגרשים בייעוד למלונאות בסביבה, לפי ניתוח כדלקמן:

תאריך עסקה	גו"ח	מס' מגרש	מס' תוכנית	תמורה	תמורה מתואמת[5]	שטח מגרש	מס' חדרים	שטח עיקרי מעל מפלס קובע	שטח עיקרי מתחת מפלס קובע	שטח עיקרי אקו' [6]	שטח עיקרי ממוצע לחדר	מקדם התאמה לזמן	שווי מתואם
19.03.2019	2061/143	100	3/119/03/3	₪ 11,750,000	₪ 13,067,030	3,070	66	4,605	2,149	5,357	102	1.1	₪ 3,827
19.06.2018	2061/143	17א'	2/119/03/3	₪ 14,000,000	₪ 13,300,000	1,660	66	3,154	747	3,901	59	1.12	₪ 2,678
09.09.2015	2061/142	152	2018/מק/3	₪22,000,000	₪ 23,755,000	4,500	148	9,000		8,940	61	1.22	₪ 3,238
שווי מ"ר מבונה עיקרי אקו' בממוצע, מעוגל													**₪ 3,250**

כאינדיקציה, התבסס שמאי המשיבה על הכרעה בהשגה ראשונה[7], בה נקבע שווי מ״ר מבונה עיקרי למלונאות בסך 2,900 ₪/מ״ר ללא מע״מ וכולל פיתוח, בהתאמה לזמן (3% לשנה) התקבל שווי מ״ר מבונה עיקרי למלונאות בסך 3,200 ₪/מ״ר.

- **<u>מסחר:</u>**

באומדן השווי למסחר, התבסס שמאי המשיבה על השוואה לעסקאות מכר ודמי שכירות מבוקשים, לשטחי מסחר פעילים במתחם המרינה בעיר <u>אשקלון</u>, כדלקמן:

תאריך	גו"ח	שטח	מחיר מכירה	שווי מ"ר בנוי
27.05.2021	1938/32/16	175	₪ 3,282,481	₪ 18,757
10.02.2020	1938/157/035	148	₪ 2,808,001	₪ 18,973
02.02.2020	1938/130/41	109	₪ 2,340,000	₪ 21,468
29.10.2019	1938/32/33	121	₪ 2,197,962	₪ 18,165
22.10.2019	1938/32/29	160	₪ 2,894,528	₪ 18,091
22.10.2019	1938/32	136	₪ 2,107,535	₪ 15,497
22.10.2019	1938/157	123	₪ 1,906,345	₪ 15,499
22.09.2019	1938/32	152	₪ 2,427,040	₪ 15,967
שווי מ"ר בנוי ממוצע				**₪ 19,733**

- 6 נתוני היצע להשכרה לשטחי מסחר פעילים במרינה אשקלון בשטחים הנעים בין 360-15 מ״ר, המצביעים על דמ״ש מבוקשים בסך 142 ₪/מ״ר (בממוצע). בהפחתה למו״מ (5%), תוך היוון בשיעור 7.4% ודחיה בגין סביבה לא מבונה וללא פעילות (90%), התקבל שווי מ״ר בנוי למסחר בסך 19,642 ₪.

בסופו של דבר קבע שמאי המשיבה שווי מ״ר בנוי למסחר בסך 19,700 ₪, בניכוי רווח יזמי (20%) ועלות בניה (6,500 ₪), התקבל **שווי מ״ר מבונה עיקרי למסחר בסך 10,000 ₪ ללא מע״מ וכולל פיתוח.**

כאינדיקציה, התבסס שמאי המשיבה על הכרעה בהשגה ראשונה בה נקבע בגישה דומה[6] שווי מ״ר מבונה עיקרי למסחר בסך 9,500 ₪/מ״ר ללא מע״מ וכולל פיתוח, בהתאמה לזמן (3% לשנה) מתקבל שווי מ״ר מבונה עיקרי למסחר בסך 10,273 ₪/מ״ר.

---

[5] בעסקת מכר מיום 19.06.2018 המגרש נמכר עם היתר בניה לכן הנ״ל מגלם פיתוח מלא והובאה בחשבון הפחתה בשיעור 5% בגין חסכון הוצ׳ בהוצאת היתר בניה וכל הנלווה אליו. בעסקות מיום 19.03.2019 ומיום 09.09.2015 ניתנה תוספת של היטלי פיתוח לרכיב המבונה בסך: 150 ₪/מ״ר עיקרי + 30% העמסת שטחי שירות

[6] שטח עיקרי עד 60 מ״ר לחדר - מקדם 1 ; מעל 60 מ״ר לחדר – מקדם 0.5.

[7] הכרעה בהשגה ראשונה מיום 11.10.2021 בגו״ח 2791/62, מתחם המרינה אשדוד, למועד קובע 01.09.2019, בה באופן דומה נערכה השוואה לשטחי מסחר במרינה באשקלון.

9.1.3. עקרונות התחשיב:

- מצב קודם:

- הובא בחשבון שטח עיקרי למלונאות בסך 6,200 מ״ר ; שטח עיקרי למסחר בסך 2,500 מ״ר.
- הובאה בחשבון עלות בלתי מכוסה לחניה תת קרקעית, לפי חישוב כדלקמן:

שימוש	מס' חדרים/שטח[8]	יחס	כמות חניות נדרשות
מלון	118	1:4	30
מסחר	2,500 מ"ר	1:50	50
סך חניות פרטיות נדרשות			**80**
מתוכן 50% בחניה תת קרקעית			**40**
עלות בלתי מכוסה למקום חניה תת"ק			**₪ 50,000**
סה"כ עלות בלתי מכוסה			**₪ 2,000,000**

- מצב חדש:

- הובא בחשבון שטח עיקרי למלונאות בסך 11,600 מ״ר ; שטח עיקרי למסחר בסך 3,000 מ״ר.
- הובאה בחשבון עלות בלתי מכוסה לחניה תת קרקעית, לפי חישוב כדלקמן:

שימוש	מס' חדרים/שטח[6]	יחס	כמות חניות נדרשות
מלון	222	1:4	56
מסחר	3,000 מ"ר	1:50	60
סך חניות פרטיות נדרשות בתת הקרקע[9]			**116**
עלות בלתי מכוסה למקום חניה תת"ק			**₪ 50,000**
סה"כ עלות בלתי מכוסה להקמת חניה תת"ק			**₪ 5,775,000**

9.1.4. תחשיב השומה:

- מצב קודם:

שימוש	מלונאות	מסחר
שטח עיקרי	6,200 מ"ר	2,500 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 3,250	₪ 10,000
סך שווי הזכויות בכל שימוש	₪ 20,150,000	₪ 25,000,000
שווי ביניים	₪ 45,150,000	
הפחתת עלות בלתי מכוסה לחניה תת"ק	₪ 2,000,000	
סה"כ שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח	**₪ 43,150,000**	

- מצב חדש:

שימוש	מלונאות	מסחר
שטח עיקרי	11,600 מ"ר	3,000 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 3,250	₪ 10,000
סך שווי הזכויות בכל שימוש	₪ 37,700,000	₪ 30,000,000
שווי ביניים	₪ 67,700,000	
הפחתת עלות בלתי מכוסה לחניה תת"ק	₪ 5,775,000	
סה"כ שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח	**₪ 61,925,000**	

- תוספת השטח:

שטח המגרש במצב קודם	6,209
שטח המגרש במצב החדש	7,646
חלק יחסי לתוספת השטח בין החלופות	18.79%
שווי מצב חדש ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪ 61,925,000
שווי תוספת השטח ללא מע"מ וכולל פיתוח	**₪ 11,638,272**

[8] מס' יח' משוער לפי 52.5 מ״ר עיקרי ליח' מלונאית.
[9] בהתאם לנספח תנועה.

9.2. סיכום שומת המשיגה:

9.2.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס:</u>

- **<u>מלונאות:</u>**

בדומה לשומת המשיבה, שמאי המשיגה התבסס על גישת ההשוואה הישירה 2 עסקות מכר למגרשים בייעוד מלונאות בסביבה, כדלקמן:

- עסקת מכר מתאריך 19.06.2018, לפיה נמכר מגרש 17א' לפי תכנית 2/119/03/3 (גו"ח 2061/143), בשטח 1,660 מ"ר, תמורת 14,165,650 ₪. בניכוי 3,610,000 ₪, בגין היתר בניה וזמינות[10], תוך חלוקה בשטח אקו' (5,053 מ"ר[11]), מתקבל שווי מ"ר מבונה עיקרי **בסך 2,090** ₪ **ללא מע"מ** וכולל פיתוח.
- עסקת מכר מתאריך 19.03.2019, לפיה נמכר מגרש 100 לפי תכנית 3/119/03/3 (גו"ח 2061/143), בשטח 3,070 מ"ר, תמורת 11,750,000 ₪. בחלוקה בשטח אקו' (6,754 מ"ר[12]), התקבל שווי מ"ר מבונה עיקרי **בסך 1,740** ₪/**מ"ר ללא מע"מ** וכולל פיתוח.

על סמך הנתונים לעיל, תוך חישוב התאמה למיקום מושא השומה (0.9) ביחס לעסקאות לעיל (מגרשים המצויים על קו החוף), קבע שמאי המשיגה שווי מ"ר מבונה עיקרי בסך **1,750** ₪, **ללא מע"מ וכולל פיתוח**.

- **<u>מסחר:</u>**

בדומה לשומת המשיבה, שמאי המשיגה התבסס על השוואה לעסקאות מכר, לשטחי מסחר פעילים במתחם המרינה בעיר <u>אשקלון</u>, כדלקמן:

תאריך	גו"ח/תת"ח	מחיר מכירה	שטח	שווי מ"ר בנוי
22.09.2019	1938/32/43	₪ 2,427,040	152	₪ 15,967
22.10.2019	1938/32/29	₪ 2,894,528	160	₪ 18,091
22.10.2019	1938/32	₪ 2,107,535	136	₪ 15,497
22.10.2019	1938/157	₪ 1,906,345	123	₪ 15,499
22.10.2019	1938/32/33	₪ 2,197,962	121	₪ 18,165
02.02.2020	1938/130/41	₪ 2,340,000	109	₪ 21,468
10.02.2020	1938/157/35	₪ 2,808,000	148	₪ 18,973
27.10.2020	1938/32/1	₪ 1,038,843	88	₪ 11,805
21.09.2020	1938/32/1	₪ 2,386,800	186	₪ 12,832
02.02.2021	1938/32/16	₪ 3,282,481	175	₪ 18,757
02.02.2021	1938/32/30	₪ 2,719,735	160	₪ 16,998
02.02.2021	1938/32/8	₪ 6,055,264	355	₪ 17,057
28.04.2021	1938/32/7	₪ 6,308,467	403	₪ 15,654
10.12.2021	1938/32	₪ 5,124,600	315	₪ 16,269
20.12.2021	1938/445	₪ 2,614,000	113	₪ 23,133
01.02.2022	1938/445	₪ 1,000,000	66	₪ 15,152

בהתאם לנתונים לעיל התקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע בסך 16,801 ₪/מ"ר, בניכוי רווח יזמי (25%) ועלות בניה (6,500 ₪/מ"ר), התקבל **שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 6,940** ₪ **ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

[10] תכנון ויועצים (5,810 מ"ר X 150 ₪) = **871,500** ₪; אגרות (5,810 מ"ר X 350 ₪) = **2,033,500** ₪ ; 5% זמינות = **708,283** ₪ **ובסה"כ 3,613,283** ₪.

[11] מלונאות עיקרי מעל – 2,770 מ"ר (מקדם 1) ; מלונאות עיקרי מתחת - 747 מ"ר (מקדם 1) ; מסחר – 384 מ"ר (מקדם 4). פתרון חניה בהתאם לתכנית במגרש חניה ציבורי.

[12] זכויות הבניה לשטח עיקרי הן 220% לפי תכנית מאושרת, ניתן לנייד שטח עיקרי ושירות ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ולהיפך, פתרון החניה בהתאם לתכנית בינוי רעיונית תב/686 יהיה במגרש ציבורי.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- מצב קודם:

- הובא בחשבון שטח עיקרי למלונאות בסך 6,200 מ״ר ; שטח עיקרי למסחר בסך 2,500 מ״ר.
- הובאה בחשבון עלות בלתי מכוסה לחניה תת קרקעית, לפי חישוב כדלקמן:

סעיף	שטח/מס' מקומות[13]	עלות/שווי[14]	סה"כ
עלות הקמת חניה תת קרקעית	1,600 מ"ר	₪ 3,769	₪ 6,029,760
תרומת שווי חניה תת קרקעית	40 מקומות	₪ 50,000	₪ 2,000,000
סה"כ עלות בלתי מכוסה להקמת חניה תת"ק			**₪ 4,029,760**

- מצב חדש:

- חושבה הפחתה לצפיפות (0.95) ביחס לשווי מ״ר מבונה למלונאות, כפי שהתקבל מניתוח עסקאות למגרשים על קו החוף, קרי שווי מ״ר מבונה מתואם בסך 1,633 ₪, ללא מע״מ וכולל פיתוח.
- הובא בחשבון שטח עיקרי למלונאות בסך 11,600 מ״ר ; שטח עיקרי למסחר בסך 3,500 מ״ר.
- הובאה בחשבון עלות בלתי מכוסה לחניה תת קרקעית, לפי חישוב כדלקמן:

סעיף	שטח/מס' מקומות[15]	עלות/שווי	סה"כ
עלות הקמת חניה תת קרקעית	4,620 מ"ר	₪ 3,769	₪ 17,410,932
תרומת שווי חניה תת קרקעית	116 מקומות	₪ 50,000	₪ 5,775,000
סה"כ עלות בלתי מכוסה להקמת חניה תת"ק			**₪ 11,635,932**

9.2.3. תחשיב השומה:

- מצב קודם:

שימוש	מלונאות	מסחר
שטח עיקרי	6,200 מ"ר	2,500 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 1,750	₪ 6,940
סך שווי הזכויות בכל שימוש	₪ 10,850,000	₪ 17,350,000
שווי ביניים	₪ 28,200,000	
הפחתת עלות בלתי מכוסה לחניה תת"ק	₪ 4,029,760	
סה"כ שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח	**₪ 24,170,000**	

- מצב חדש:

שימוש	מלונאות	מסחר
שטח עיקרי	11,600 מ"ר	3,000 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 1,663	₪ 6,940
סך שווי הזכויות בכל שימוש	₪ 19,285,000	₪ 20,820,000
שווי ביניים	₪ 40,105,000	
הפחתת עלות בלתי מכוסה לחניה תת"ק	₪ 11,635,932	
סה"כ שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח	**₪ 28,469,000**	

- תוספת השטח:

שטח המגרש במצב קודם	6,209
שטח המגרש במצב החדש	7,646
חלק יחסי לתוספת השטח בין החלופות	18.79%
שווי מצב חדש ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪ 28,469,000
שווי תוספת השטח ללא מע"מ וכולל פיתוח	**₪ 5,351,000**

[13] בדומה לשומת המשיבה, הובא בחשבון כי לפי תקן החניה מס׳ נדרשות 40 חניות תת קרקעיות X 40 מ״ר = 1,600 מ״ר.
[14] עלות הקמת מרתפי חניה לפי מחירון דקל – 2,855 ₪/מ״ר, בתוספת 10% בגין סמיכות לחוף הים (השפלת מי תהום) וכן 20% בגין עלויות עקיפות, כך שהתקבלה עלות הקמת מ״ר מרתפי חניה בסך 3,769 ₪.
במעמד הדיון טען שמאי המשיגה כי תרומת שווי החניה חושבה לפי דמי מנוי חודשים לחניה בסך 300 ₪ בקניון ״סימול״, כך שבהיוון לצמיתות מתקבל שווי חניה בסך 50,000 ₪.
[15] בדומה לשומת המשיבה, הובא בחשבון כי לפי תקן החניה מס׳ נדרשות 116 חניות תת קרקעיות X 40 מ״ר = 4,620 מ״ר.

9.3. טענות משלימות של הצדדים[16]:

9.3.1. טענות שמאי המשיגה:

- מלונאות:

- ענף המלונאות מאופיין בחוסר וודאות ותנודתיות המושפעת ממשברים כמו קורונה, מלחמה, שינוי בריבית, הקפאת מענקים וכיו"ב, כך שיש להתחשב בסיכונים גם בהסתמכות על עסקאות מוקדמות מהמועד הקובע.
- מניסיון של ליווי מספר פרויקטים למלונאות לאורך רצועת הנופש של אשדוד, אין כמעט עסקאות למלונאות שיוצאות בסופו של דבר לפועל. כך גם המגרשים ששימשו כעסקאות השוואה בשומת ההשגה ריקים עד היום.
- לפי נתוני הלמ"ס נכון למועד עסקאות ההשוואה בשומת ההשגה תפוסת החדרים בענף הייתה גבוהה משמעותית לעומת המועד הקובע, כך שמתייתר הצורך במקדם התאמה לזמן.
- שומת רמ"י התבססה על עסקה משנת 2015, שהיא מאוד ישנה ביחס למועד הקובע ולכן אינה רלוונטית, כל מקדם התאמה למועד הוא מלאכותי.
- בניתוח העסקה למגרש 17 בשומת רמ"י לא נוטרלה מהתמורה מרכיב שטחי המסחר ובניתוח העסקה למגרש 100 שטחים מתחת למפלס הקובע חושבו במקדם 0.35 למרות שלפי התוכנית ניתן לנייד בין השטחים העיקריים מעל ומתחת למפלס הקובע, כך שיש להביא את כל השטחים במקדם אקו' 1.
- קיימת שומה מכרעת לפי תיקון 84 בנכס הנדון[17], בה השמאי המכריע מנתח את אותן עסקאות בדיוק ומגיע לערכי שווי הנמוכים משומת רמ"י, ככה שהיא יכולה להוות אינדיקציה.

- מסחר:

- יש דמיון באופי המסחר בין המרינה באשדוד למרינה באשקלון, למעט מגבלה תכנונית שקיימת במושא השומה לגבי גודל יחידות המסחר, מה שמונע כניסה של חנויות עוגן שצורכות שטחים נרחבים ומושכות קהל.
- יש לציין שקיימת תחרות ליחידות המסחריות בנכס מול פרויקטים אחרים בסביבה.
- בשומת ההשגה הובאו בחשבון נתונים בטווח של 3 שנים לפני המועד הקובע, כך שמנעד הנתונים רחב לעומת שומת רמ"י.

- עלות בלתי מכוסה לחניה תת קרקעית:

- עלות ההקמה חושבה באמצעות מחירון דקל, תרומת החניה היא לפי סקר שוק בקניון סימול, שם דמי מנוי חודשי לחניה הוא 300 ₪, כך שלאחר היוון מתקבל תרומת חניה בשווי 50,000 ₪, אם כי במחשבה נוספת לחניה במלונאות אין תרומה לשווי, שכן מרכיב ההכנסה מהחניון הוא מהמסחר בלבד ויתכן שהוא שולי.

[16] עיקרי הטענות כפי שעלו בכתב בשומות הצדדים ומסמכי השלמה מטעמם וכן בתקציר הדיון שהתקיים בתאריך...
[17] שומה לפי תיקון 84 שנערכה למושא השומה מיום 30.10.2022 למועד קובע 5.12.2021.

9.3.2. <u>טענות שמאי המשיבה:</u>

- <u>מלונאות:</u>

- אין להתחשב במידע בדיעבד או מציאות שאינה נכונה למועד הקובע בשומה, כמו מלחמה בימינו.
- שומתי נערכה בהתאם לעקרונות שבשומת הכרעה בהשגה ראשונה[18], תוך חישוב התאמה לזמן בשיעור סביר של 3% לשנה, המתכתבת עם עליית המחירים במשק, עליית המדדים ומחיר לינה ללילה.
- מאחר ורמ"י מפחיתה עלויות פיתוח משווי הקרקע, יש להוסיף לתמורה בעסקות למגרשים 100-152 פיתוח עבור השטח המבונה, זאת בכדי להגיע למכנה משותף עם התמורה בעסקה למגרש 17, המגלמת פיתוח ששולם עבור רכיב זה במסגרת ההיתר.
- על אף שלדעתי העסקה במגרש 100 נמוכה וחריגה, היא הובאה בחשבון, תוך הוספת רכיב פיתוח כאמור.
- הפחתת סכום של 3.6 מיליון ₪ מהתמורה בעסקה למגרש 17, לשיטתו של שמאי המשיגה, עבור עלות יועצים ודחייה להוצאת ההיתר מוגזמת ולא סבירה, שכן הקרקע זמינה לבניה, מה גם שעד היום ההיתר לא מומש כך שייתכן שאין לו משמעות כלכלית.
- יתכן ובניתוח שערכתי לעסקה במגרש 17 חלה טעות סופר ויש מקום לנטרל את השטח המסחרי, אך וודאי לא במקדם אקו' גבוה של פי 4 ביחס לרכיב המלונאי, כפי שחושב בשומת ההשגה. לגבי אותה עסקה, בניגוד לטענת שמאי המשיגה, הניתוח האקו' בשומתי מבטא שוליות לשטח חדר מעל 60 מ"ר עיקרי ולא שימוש עיקרי שמצוי מעל או מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- בשני המצבים אין מקום לחשב הפחתה בשיעור 10% בגין מיקום, שכן מושא השומה ממוקם גם הוא בקו ראשון לים, סביב הטבעת של האגם המתוכנן ; כשבמצב החדש אין מקום לחשב גם הפחתה בשיעור 5% בגין צפיפות, שכן אם המלון גדל ואין שינוי ביחס בין השטח העיקרי לשטח השירות, אז יש חסכון בעלויות תפעול.

- <u>מסחר:</u>

- פעלתי באותה גישה כמו בהכרעה בהשגה ראשונה - השוואה למסחר במרינה באשקלון, שמאי המשיגה לא חולק על כך, אם כי מנעד הנתונים הרחב שהציג כולל עסקות לחנויות בקומות עליונות, ששווין נמוך ביחס לקומת הקרקע ולכן אינן רלוונטיות.
- אשדוד עדיפה ברמת המחירים על פני אשקלון, וכך גם המתחם המסחרי סביב האגם במרינה באשדוד, שנחשב יוקרתי, בעוד שהמסחר במרינה באשקלון מעט עורפי, לכן שניתן להתבסס גם על נתונים למסחר שכונתי באשדוד, כך למשל ברובע ט"ז וי"ז הנתונים מצביעים על 21,000 ₪/מ"ר בנוי.
- במצב החדש הפרויקט המלונאי גדל משמעותית ובהתאם גם אינטנסיביות המתחם המסחרי, כך שאין השפעה למגבלת גודל היחידות המסחריות.

- <u>עלות בלתי מכוסה לחניה תת קרקעית:</u>

- אפשרות חניה במלון מהווה שיקול לתיירים בבחירת מקום אירוח, כך שקיימת לה תרומה לשווי ולדעתי ניתן לבסס לפי דמי מנוי חודשיים במגדלי משרדים בסביבה, בטווח של 600-700 ₪ לחודש ולאו דווקא על דמי מנוי לחניה בקניון, לשיטת שמאי המשיגה.
- העלות לפי מחירון "דקל" היא ממוצעת ואחידה לכל הארץ, כשהעלות באשדוד נמוכה מת"א למשל, כך שהעלות העודפת שקבעתי סבירה.

[18] הכרעה בהשגה ראשונה מיום 11.10.2021 בגו"ח 2791/62, מתחם המרינה אשדוד, למועד קובע 01.09.2019.

10. דיון והכרעה:

10.1 שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לגישת השומה ובסיס נתוני ההשוואה, לפיהם נכון לאמוד את שוויו של הנכס הנדון, שכאמור מהווה מגרש הכולל שימושי מלונאות וחזית מסחרית, הממוקם בצמוד למתחם המרינה.

10.1.1 מלונאות:

השמאים משני הצדדים התבססו על גישת ההשוואה הישירה למגרשים בייעוד למלונאות הממוקמים לאורך קו החוף של העיר, בסמיכות למושא השומה, אם כי חלוקים לגבי רלוונטיות של חלק מנתוני ההשוואה, לרבות אופן ניתוח הנתונים, בבחינת הצורך בהתאמה לזמן והניתוח האקו'.

אני מקבל את גישת השומה בה נקטו הצדדים, להלן הכרעתי לגבי טענות הצדדים באשר לעסקאות השוואה המתאימות לאומדן שווי הבסיס:

- עסקה מתאריך 19.6.2018 במגרש 17א לפי תוכנית 2/119/03/3 נמצאה כרלוונטית להשוואה, גם בהתחשב בכך שחוזה המכר מצוי ברשותי.
- עסקה מתאריך 19.3.2019 במגרש 100 לפי תוכנית 3/119/03/3 נמצאה כרלוונטית להשוואה.
- עסקה מתאריך 13.8.2017 (לא צוינה בשומות הצדדים), גם היא במגרש 100 לפי תוכנית 3/119/03/3, נמצאה כרלוונטית להשוואה, זאת לאור מיעוט הנתונים ובהתחשב בכך שמדובר באותו נכס לגביו נערכה עסקה גם בשנת 2019 (עליה מתבססים שני הצדדים). במסגרת זו, בשים לב לכך שנערכה כ- 5 שנים טרם המועד הקובע, תובא במשקל נמוך[19].

בסיכומו של דבר, אתבסס על השוואה על 3 עסקאות המפורטות לעיל, כשהכרעה בטענות הצדדים לגבי אופן ניתוח העסקאות תפורט בפרק הנתונים לאומדן השווי.

10.1.2 מסחר:

השמאים משני הצדדים התבססו על גישת ההשוואה לעסקאות מכר לשטחי מסחר (חנויות) במתחם מסחרי הידוע כמתחם "Marina View" (אפרידר), המצוי במתחם המרינה באשקלון, אם כי שמאי המשיגה הציג מנעד רחב יותר של עסקאות, לרבות כאלו הסמוכות יותר למועד הקובע.

בנוסף שמאי המשיבה, התבסס על גישת היוון ההכנסות מדמ"ש לשטחי מסחר במרינה באשקלון, כאשר הצדדים חלוקים לגבי אופן חילוץ מרכיב הקרקע.

בהתאם להוראות התוכנית הן במצב הקודם והן בחדש, מדובר בשימוש מסחרי שימוקם בקומת הקרקע וקומת ביניים/ראשונה, של מבנה מלונאי, כאשר לפי תשריט התוכנית במצב החדש, החזית המסחרית פונה לכיוון המעגן (מרינה), אגם מלאכותי ולכביש הגישה למתחם המרינה, שמעברו שימושי מלונאות ומגורים.

ניצול זה של חזיתות, באופן שאינו אינהרנטי לשימוש המלונאי בלבד, מהווה את השימוש המיטבי ולא בכדי הוטמע בתשריט המחייב של התוכנית.

בהתחשב באופי המסחרי כאמור ובמיקומו בשכונת המרינה המתפתחת באשדוד, המאופיינת בשימושי תיירות, נופש לרבות שימושי מגורים, הסמיכות למעגן ולחוף הים, הרי שיש קווי דמיון למתחם המרינה באשקלון, מבחינת אופי ופעילות עסקית לרבות עונתיות, כך שהשוואה זו מקובלת.

[19] בכל מקרה עדיפה להשוואה מעסקה משנת 2015, שנערכה 7 שנים טרם המועד הקובע, עליה התבסס שמאי המשיבה.

עם זאת, בגישה זו, מתוך המנעד הרחב שהוצג בשומת המשיגה, ראיתי לנכון להתבסס על עסקאות הסמוכות ביותר למועד הקובע, שלפי הדיווח באתר רשות המיסים, נערכו לשטחי מסחר בקומת קרקע/ראשונה בלבד. בסיכומו של דבר, אתבסס על שילוב בין גישת ההשוואה בהתבסס על עסקות מכר לבין גישת היוון ההכנסות בהתבסס על דמ"ש מבוקשים כפי שהוצג בשומת המשיבה תוך חילוץ מרכיב הקרקע, כשהכרעה בטענות הצדדים לגבי אופן ניתוח העסקאות תפורט בפרק הנתונים לאומדן השווי.

10.2. <u>עקרונות השומה:</u>

10.2.1. **<u>התאמה למיקום:</u>**

מלונאות - שמאי המשיגה הביא בחשבון הפחתה במקדם 0.9 בגין גורם זה, הן ביחס למצב הקודם והן לחדש, זאת בשל כך לטענתו בניגוד למושא השומה, עסקאות ההשוואה ממוקמות על קו החוף.
מנגד, לעמדת שמאי המשיבה אין מקום לחשב הפחתה בגין גורם זה, שכן מושא השומה ממוקם גם הוא בקו ראשון לים, סביב הטבעת של האגם המתוכנן.
מהתרשמותי מסיור בנכס ובסביבה, המגרש הנדון נהנה מחשיפה ונגישות מלאה לחוף היום, לרבות, צמידות למתחם המרינה, שכאמור עתיד להיות מתחם תיירותי, כך שלא ראיתי לנכון לחשב הפחתה בגין גורם זה[20].
מסחר- אמנם הצדדים לא ייחסו התאמה בגין גורם זה ביחס לשימושי המסחר, אם כי ייתכן שיש טעם בטענת שמאי המשיבה כי באופן כללי ערכי השווי באשדוד, לרבות לשימושי מסחר, עדיפים על פני אשקלון. מחד, ההשוואה היא כאמור לנכסי מסחר בנויים ופעילים במרינה באשקלון, שבדומה לשימוש המסחרי במושא השומה, מושפעים גם הם מעונתיות ; מאידך, מתחם המרינה באשדוד מצוי בהתהוות נכון למועד הקובע ואף כיום, כך שסביר להניח קיזוז של גורם המיקום.

10.2.2. **<u>התאמה לצפיפות:</u>**

באופן עקרוני מקובלת עמדת שמאי המשיגה לעניין זה, שכן באופן כללי במלונאות לצפיפות בינוי נמוכה קיים יתרון, בבחינת שטח קרקע גדול למתקנים (בריכה, ספורט, אזורי ישיבה וכיו"ב) ביחס לשטח בנוי.
ואולם, יש לבחון את גורם זה ביחס לעסקאות ההשוואה, ולא רק ביחס להבדלי הצפיפות בין שני המצבים.
שיעור הצפיפות (שטח עיקרי ביחס שטח מגרש) בעסקאות ההשוואה לקרקעות למלונאות, עומד על 220% בממוצע, כאשר היקף שטחי השירות בהן עומד על שיעור ממוצע של כ- 90%.
לעומת זאת, שיעור הצפיפות (שטח עיקרי ביחס שטח מגרש) במושא השומה עומד על 140% במצב הקודם ועל כ- 190% במצב החדש, כאשר שטחי השירות (ללא חניות) הוא בהיקף דומה לעסקאות ההשוואה.
משכך, ביחס למצב הקודם, תחושב תוספת בשיעור 5% בגין גורם זה.

10.2.3. **<u>התאמה למגבלה תכנונית לגבי גודל יחידות המסחר:</u>**

אמנם בהתאם להוראות תוכנית 603-0729830 במצב החדש לא יותרו יחידות מסחריות בגודל העולה על 130 מ"ר ליחידה מסחרית אחת, אך עוד נכתב כי תותר הגדלת 2 יח' מסחריות בלבד לגודל של עד 400 מ"ר לכל היותר, עבור שימוש לבית קפה/מסעדה המשרתים את היושבים במקום. לפיכך, בהתחשב באופי התיירותי של שימושי המסחר, איני מקבל את טענת שמאי המשיגה כי יש לבטא הפחתה בגין גורם זה[21].

[20] זאת בדומה למסקנה אליה הגיע השמאי המכריע במסגרת שומה מכרעת להיטל השבחה בנכס הנדון, תוך ציון כי המגרש מצוי בתחום קו ה- 100 מ' מהחוף ובנגישות מיידית למרינה.
[21] זאת בדומה למסקנה אליה הגיע השמאי המכריע במסגרת שומה מכרעת להיטל השבחה בנכס הנדון, יוער כי עמדה זו נטענה במעמד הדיון וצוינה בעקרונות שומת ההשגה, אך לא באה לידי ביטוי בתחשיב.

10.2.4. <u>עלות בלתי מכוסה לחניה תת קרקעית:</u>

בדומה לשומת המשיבה, תקן החניה בשני המצבים, יתבסס על נספח התנועה לתוכנית 603-0729830, בתוספת חניות תפעוליות נדרשות (מה שלא חושב בשומות הצדדים).

במסגרת זו, עמדת שמאי המשיגה כפי שעלתה בדיון, לפיה אין לייחס תרומת שווי לחניה תת"ק בשימושי מלונאות סבירה, באופן כללי בעיר אשדוד ובפרט לאור החניות הציבוריות בסביבת הנכס.

בשים לב לכך שעסקות ההשוואה למגרשי מלונאות מגלמות פתרון חניה עילי שאינו בתחום המגרש[22], תובא בחשבון עלות בלתי מכוסה מלאה בגין חניה תת"ק, לפי חישוב כדלקמן[23]:

- <u>מצב קודם</u>:

שימוש	מס' חדרים/שטח עיקרי[24]	חניות פרטיות[25]	חניות תפעוליות	סה"כ חניות אקו'[26]
מלון	118	30	4	40
מסחר	2,500	50	8	70
סה"כ חניות נדרשות				110
שטח חניה תת"ק לפי תב"ע (מ"ר)				2678
מספר מקומות חניה תת"ק (35 מ"ר למקום חניה)				77
עלות בנייה למ"ר חניה תת"ק				₪ 3,100
סה"כ עלות בלתי מכוסה לחניה תת"ק				**₪ 8,354,500**

- <u>מצב חדש</u>:

שימוש	מס' חדרים/שטח עיקרי	חניות פרטיות	חניות תפעוליות	סה"כ חניות אקו'
מלון	222	56	6	71
מסחר	3,000	60	8	80
סה"כ חניות נדרשות				151
שטח חניה תת"ק נדרש (35 מ"ר למקום חניה)				5285
עלות בנייה למ"ר חניה תת"ק				₪ 3,100
סה"כ עלות בלתי מכוסה לחניה תת"ק				**₪ 16,383,500**

10.2.5. <u>סעיף 7.2 להוראות תוכנית 603-0729830:</u>

לפי סעיף זה להוראות התוכנית, תוקפה עומד על 7 שנים מיום אישורה כדין, כאשר במידה ולא מומשה המצב התכנוני יחזור להיות לפי תוכנית מאושרת מס' 112/110/02/3.

על אף שהצדדים לא התייחסו או טענו טענות לגבי סעיף זה, אבהיר שסעיף זה לא נעלם מעיני, כשלהבנתי לצורך עצירת שעון העצר לפוג תוקפה של התוכנית, מימושה יכול להיות באמצעות הפקת היתר בנייה בלבד[27]. מאחר והמגרש הנדון ריק, פנוי ומוחזק ע"י בעלים אחד, ובהתחשב בכך שתוכנית זו אושרה בסמוך למועד הקובע[28], לדעתי הסיכוי (בראיית השוק) שהתוכנית תפוג מכוח סעיף זה הוא נמוך, משכך, בדומה לשומות הצדדים, לא ראיתי לנכון לייחס לו חשיבות.

---

[22] לפי הוראות התוכניות החלות על מגרשי ההשוואה (מגרש 17א עסקה מס' 1 ; מגרש 100 עסקאות מס' 2-3) פתרון החניה הוא במגרש חניה ציבורי צמוד.

[23] בדומה לשומה מכרעת להיטל השבחה בנכס הנדון לפיה חושבה עלות ללא קיזוז תרומת שווי / הכנסות מחניה, שם הובא בחשבון שלפי מחירון דקל (אוקטובר 2021) עלות בניה ישירה להקמת מרתף תת"ק בסך 2,400 ₪/מ"ר, בתוספת עלות עקיפה 30% מתקבל 3,100 ₪/מ"ר.

[24] תוכנית 70/101/02/3 לא מציינת מס' חדרים, כך שהובא בחשבון כי השטח העיקרי (6,200 מ"ר) מאפשר ניצול מיטבי של כ- 118 חדרים, קרי 52 מ"ר עיקרי לחדר, לפי יחס שטח עיקרי ומס' החדרים בתוכנית 603-0729830.

[25] מלונאות 1:4 יחס חניה למס' חדרים ; 1:50 יחס חניה למ"ר עיקרי מסחר ;

[26] מקום חניה תפעולי = 2.5 מקומות חניה פרטיים.

[27] כמשתמע מההוראה לפיה היתר חפירה, לא ייחשב כמימוש.

[28] התוכנית אושרה בתאריך בחודש 10.2021 בעוד שהמועד הקובע הוא בחודש 5.2022.

10.3. נתונים לאומדן השווי וערכי הבסיס:

10.3.1. מלונאות:

מס"ד	תאריך עסקה	תמורה בעסקה	תמורה מתואמת	מס' מגרש	תוכנית	שטח מגרש	שטח עיקרי		שטח עיקרי אקו'	מס' חדרים	שטח עיקרי ממוצע לחדר	צפיפות	שווי מ"ר מבונה אקו' עיקרי מתואם
							מעל המפלס הקובע	מתחת למפלס הקובע					
1	19/06/2018	₪ 14,000,000	₪ 14,504,000	17א	2/119/03/3	1,660	3,154[29]	747	5,053	66	59	235%	₪ 2,870
2	19/03/2019	₪ 11,750,000	₪ 14,243,063	100	3/119/03/3	3,070	4,605	2,149	5,346	66	102	220%	₪ 2,664
3	13/08/2017	₪ 9,260,000	₪ 12,163,585	100	3/119/03/3	3,070	4,605	2,149	5,346	66	102	220%	₪ 2,275
שווי מ"ר מבונה עיקרי (ממוצע משוקלל)[30] ללא מע"מ וכולל פיתוח מגלם שטחי שירות													**₪ 2,669**
במעוגל													**₪ 2,670**

- עקרונות לניתוח העסקאות:

מס"ד 1 :

- התאמה בגין היתר בניה: מעיון בהסכם המכר עולה כי המגרש נמכר עם היתר בנייה, משמע, התמורה מבטאת מגלם פיתוח מלא, שכן במסגרת ההיתר שולמו אגרות והיטלי הפיתוח גם ביחס לשטח המבונה.
לשיטת שמאי המשיגה יש להפחית כ- 25% מהתמורה בגין גורם זה[31], לעומת 5% לשיטת שמאי המשיבה[32].
ראיתי לנכון להפחית מהתמורה שיעור בטווח של 5%-10% המבטאת חסכון ביועצים (אדריכל/מהנדס וכיו"ב) וזמן בלבד, ללא הפחתה של רכיב הפיתוח המלא ששולם[33].
- התאמה לזמן: על אף הקושי האובייקטיבי להצביע באופן מובהק על תמורות שחלו בשוק המקרקעין למלונאות באשדוד בפרט, תובא בחשבון התאמה ביחס למועד קובע (5.2022) בשיעור 3% לשנה, כפי שנקט שמאי המשיבה, זאת בהתחשב בתמורות המשמעותיות שחלו בשוק המקרקעין בכלל.
- ניתוח אקו': אני מקבל את טענת שמאי המשיגה כי יש לנטרל מהתמורה שימוש מסחרי בהיקף שטח של 384 מ"ר המותר בתוכנית, שבדומה לשומת ההשגה יובא בחשבון במקדם 4.0[34] ובסה"כ 5,053 מ"ר אקו'[35].

מס"ד 2-3 :

- התאמה לעלות פיתוח מלאה: בכדי להגיע למכנה משותף עם עסקה מס' 1 (כוללת פיתוח מלא) ובשים לב לכך שדוח בקר פיתוח מטעם רמ"י משקף עלויות פיתוח מלאות, חושבה תוספת עבור היטלי הפיתוח לרכיב המבונה בסך 150 ₪ למ"ר עיקרי + 30% העמסת שטחי שירות, בדומה לשומת המשיבה.
- ניתוח אקו': אני מקבל את שיטת שמאי המשיבה לייחוס שוליות לשטח עיקרי במקדם 1 עד 60 מ"ר לחדר ו-0.5 מעבר ל-60 מ"ר.
- התאמה לזמן: כנ"ל בעסקה 1.

---

[29] מתוכם 384 מ"ר לשימושי מסחר.

[30] עסקאות מס"ד 1 ו-2 מקדם 40% ; מס"ד 3 מקדם 20%.

[31] תכנון ויועצים (5,810 מ"ר X 150 ₪) = **871,500** ₪ ; אגרות (5,810 מ"ר X 350 ₪) = **2,033,500** ₪ ; 5% זמינות = **708,283** ₪ **ובסה"כ 3,613,283** ₪.

[32] זאת בדומה להכרעה בהשגה ראשונה, בה נערך ניתוח לאותה עסקה. יצוין שבמעמד הדיון טען שהקרקע זמינה לבניה, מה גם שעד היום ההיתר לא מומש כך שייתכן שאין לו משמעות כלכלית.

[33] לאינדיקציה, בשומה מכרעת להיטל השבחה **בנכס הנדון** מתאריך 30.10.2022 (השמאי יהודה פלד), בניתוח אותה עסקה חושבה הפחתה בשיעור 15% בגין היתר בניה, לרבות אגרות, היטלים ותמורת (כופר) חניה בגין פתרון חניה במגרש ציבורי צמוד.

[34] מקדם זה סביר לפי ערכי השווי למלונאות ומסחר, כפי שהתקבלו בהכרעתי זו, יצוין שמקדם זה ננקט בניתוח אותה עסקה בשומה מכרעת להיטל השבחה **בנכס הנדון**.

[35] עיקרי מלונאות מעל 2,770 מ"ר (1.0) ; עיקרי מלונאות מתחת 747 מ"ר (1.0) ; עיקרי מסחר מעל 384 מ"ר (4.0).

10.3.2. מסחר:

- עסקות לשטחי מסחר במתחם מסחרי הידוע כמתחם "Marina View" (אפרידר), סביב המועד הקובע:

מס"ד	תאריך עסקה	גוש חלקה[36]	שטח ברוטו	תמורה	שווי למ"ר
1	02/02/2021	1938/32	175	₪3,282,481	₪ 18,757
2	02/02/2021	1938/32	160	₪2,719,735	₪ 16,998
3	02/02/2021	1938/32	355	₪6,055,264	₪ 17,057
4	28/04/2021	1938/32	403	₪6,308,467	₪ 15,654
5	10/12/2021	1938/32	315	₪5,124,600	₪ 16,269
6	20/12/2021	1938/445	113	₪2,614,000	₪ 23,133
שווי מ"ר בנוי בממוצע					**₪ 17,978**

- גישת היוון הכנסות מדמ"ש מבוקשים, סביב המועד הקובע, במתחם "Marina View":

מס"ד	שטח המושכר	דמ"ש מבוקשים	דמ"ש למ"ר
1	105	₪15,750	₪150
2	360	₪50,400	₪140
3	155	₪24,800	₪160
4	15	₪ 2,000	₪133
5	180	₪22,500	₪125
6	175	₪22,750	₪130
7	420	₪50,500	₪120
8	153	₪16,830	₪110
9	128	₪16,320	₪128
10	400	₪44,000	₪110
11	153	₪15,300	₪100
12	183	₪18,300	₪100
13	140	₪15,000	₪107
דמי שכירות ממוצעים למ"ר			**₪124**
הפחתה למו"מ	0.95		₪118
בהיוון לצמיתות[37]	**7.20%**		**₪ 19,648**

- חילוץ שווי מרכיב הקרקע:

שווי מ"ר בנוי בממוצע (מגלם שטחי שירות, מחסנים וכיו"ב)[38]	**₪ 18,813**
בניכוי רווח יזמי (1.20)	₪ 15,678
בניכוי עלות בנייה	₪ 6,500
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח	**₪ 9,178**

[36] הרישום העדכני כיום הוא גו"ח 1938/445.

[37] בהתאם לסקר שיעור תשואה בנכסים מניבים למסחר של השמאי הממשלתי נכון למועד הקובע (מחצית ראשונה 2022) שיעור התשואה למסחר הינו 6.7%, בתוספת 0.5% בגין סיכון/עונתיות מתקבל 7.2%.

[38] בהתאם למדווח במיסוי מקרקעין ולוחות יד 2/מתווכים, רוב ככול נתוני ההשוואה מגלמים מחסנים/חניות ולכן השווי מייצג מ"ר עיקרי, שמגלם שטחי שירות צמודים ומשותפים.

10.4. תחשיב השומה:

- מצב קודם:

שימוש	מלונאות	מסחר
שטח עיקרי[39]	6,200	2,500
שווי מ"ר מבונה מתואם לרמת צפיפות[40]	₪2,804	₪9,178
סך שווי הזכויות בכל שימוש	₪ 17,381,700	₪ 22,943,798
שווי ביניים	₪40,325,498	
הפחתת עלות בלתי מכוסה לחניה תת קרקעית	₪-8,354,500	
שווי מצב קודם ללא מע"מ וכולל פיתוח	**₪31,970,998**	
במעוגל	**₪31,970,000**	

- מצב חדש:

שימוש	מלונאות	מסחר
שטח עיקרי	11,600	3,000
שווי מ"ר מבונה	₪ 2,670	₪9,178
סך שווי הזכויות בכל שימוש	₪ 30,972,000	₪ 27,532,557
שווי ביניים	₪58,504,557	
הפחתת עלות בלתי מכוסה לחניה תת קרקעית	₪-16 ,383,500	
שווי מצב חדש ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪42,121,057	
במעוגל	**₪42,120,000**	

- שווי תוספת השטח:

שטח המגרש במצב החדש	7,646
שטח המגרש במצב קודם	6,209
תוספת השטח	1,437
החלק היחס של תוספת השטח במצב החדש	18.79%
שווי מצב חדש ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪ 42,120,000
שווי תוספת השטח ללא מע"מ וכולל פיתוח	**₪ 7,916,092**
במעוגל	**₪ 7,916,000**

[39] תוכנית 70/101/02/3 לא מציינת מס׳ חדרים, כך שהובא בחשבון כי השטח העיקרי מאפשר ניצול מיטבי של כ- 118 חדרים, קרי 52 מ״ר עיקרי לחדר, זאת לפי יחס שטח עיקרי ומס׳ החדרים בתוכנית 603-0729830.
הערה זו רלוונטית לעניין העדר מקדם שוליות, ביחס לניתוח עסקאות ההשוואה.

[40] ר׳ סעיף 10.2.2 לעיל, תוספת 5% ביחס לערך הבסיס למ״ר מבונה.

11. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתי המכרעת לשווי זכות הבעלות בנכס שבנדון, הידוע כמגרש 40 לפי תוכניות 70/101/02/3 ; 603-0729830, הממוקם במתחם המרינה בעיר אשדוד, כדלקמן:

- <u>מצב קודם:</u>

31,970,000 ₪ (שלושים ואחד מיליון תשע מאות ושבעים אלף ש"ח)

- <u>מצב חדש:</u>

42,120,000 ₪ (ארבעים ושניים מיליון מאה ועשרים אלף ש"ח)

- <u>שווי תוספת השטח:</u>

7,916,000 ₪ (שבעה מיליון תשע מאות ושישה עשר אלף ש"ח)

- **הערכים הנקובים לעיל הם ללא מע"מ וכולל 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.**

ב ב ר כ ה,

שלומי גבאי
שמאי מקרקעין
מנהל מחוז ירושלים והדרום

<u>העתק:</u>

מר שגיא צברי, ראש תחום בכיר שמאות, מרחב עסקי ירושלים, רמ"י sagiz@land.gov.il