תאריך: ב' שבט תשע"ט
08 ינואר 2019
מספר אופק: 32207
תיק רמ"י: 10545597א'

לכבוד
המשיגה:
רשות מקרקעי ישראל
גב' דנה וויל
שמאית מקרקעין
ראש תחום בכיר שמאות מרחב עסקי ירושלים
כתובת מייל: danaw@land.gov.il

המשיבה:
חב' ש.י.שפץ וקנין קבלני בניין בע"מ
מר חיים כלפון ומר גלעד המאירי
שמאי מקרקעין, ממשרד אהוד המאירי ושות'
כתובת מייל: hameiri@hameiri.com
עו"ד אופיר לוי ב"כ המשיבה
כתובת מייל: info@hs-law.org

החלטת ועדת השגות לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304

חלקה 8 בגוש 2815, אשדוד

מגרש 8 לפי תכנית 136/101/03/3, רחוב תפוז, רובע ט"ז, אשדוד

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 30/08/2017 על ידי שמאי המקרקעין, מר אסף אשכנזי (להלן: "**השמאי המחוזי**"), בעניין שווי הקרקע, ללא מע"מ ופיתוח.

השמאי המחוזי בחן את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 16/06/2016 על ידי שמאי המקרקעין, מר מוציא קשת (להלן: "**שמאי המשיגה**"), ואת השומה מטעם המשיבה שנערכה ביום 08/08/2016 על ידי שמאי המקרקעין, מר גלעד המאירי ומר חיים כלפון (להלן: "**שמאי המשיבה**").

ההשגה הוגשה בשומת מקרקעין מיום 31/10/2017 ע"י שמאי המשיגה.

דיון בע"פ נערך בפני הוועדה ביום 23/01/2018.

1. <u>מטרת ההחלטה:</u>

הערכת שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס שבנדון, ללא מע"מ וללא פיתוח, בהתאם לחלופות כלהלן:

1.1 <u>חלופה 1</u> – שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות בהתאם לתכנית 90/101/02/3 א'.

1.2 <u>חלופה 2</u> – שווי זכויות הבעלות בהתאם לתכנית מאושרת 136/101/03/3.

2. **<u>המועד הקובע:</u>**

המועד הקובע להחלטה זו: 26/07/2015.

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

נערך ביום 6 בספטמבר 2018 על ידי גב' דנה שיחור, חברת הוועדה.

4. **<u>תמצית תאור הנכס והסביבה:</u>**

הנכס מהווה את מגרש מס' 8 בהתאם לתכנית 136/101/03/3, הידוע כחלקה 8 בגוש 2815, ברח' תפוז, רובע ט"ז, באשדוד.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה חדשה למגורים לצד מגרשים בבנייה ומגרשים ריקים.

הפיתוח הסביבתי מלא, וכולל כבישים, מדרכות, תאורת רחוב וכיוצ"ב.

החלקה הנדונה בשטח רשום של 4,927 מ"ר, בעלת צורה הנדסית דמויית ריבוע שפינתו הדרום מערבית קטומה.

במועד הביקור בנכס, בנויים על החלקה 2 בנייני מגורים בבנייה רוויה, בבינוי הכולל 15 קומות, מעל קומת קרקע.

5. **<u>המצב התכנוני הרלוונטי:</u>**

5.1 **<u>תכנית 90/101/02/3 א'</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5355 מיום 30/12/2004</u>

התכנית חלה על חטיבת קרקע בשטח של כ- 307 דונם ומטרתה יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ע"י שינויים ביעודי הקרקע וקביעת זכויות, הוראות ומגבלות בנייה וע"י איחוד וחלוקת המגרשים בהסכמת הבעלים.

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה סומנה כמגרש 8, בשטח 4,900 מ"ר, וסווגה ביעוד "**אזור מגורים מיוחד**". להלן עיקרי הוראות התכנית הרלוונטיות לנכס:

- השימושים הינם למגורים בלבד.
- שטח המגרש: 4,900 מ"ר.
- צפיפות: 81 יח"ד.
- שטח עיקרי: 8,240 מ"ר.
- שטחי שירות עיליים: 3,300 מ"ר.
- שטחי שירות תת-קרקעיים: מחסנים ומתקנים – 646 מ"ר, חניה – 2,835 מ"ר.

- תכסית: 30%.
- קומות: 11 קומות מעל קומת כניסה ומרתף + קומת גג חלקית.
- חדר על הגג: בשטח של עד 35 מ״ר במסגרת שטחי הבנייה המותרים, יוצמדו לדירות שמתחתיהם (דירות גג) וייבנו בנסיגה של 3 מ׳ לפחות מחזית הבניין. הגגות יהיו שטוחים ויתוכננו מסתורים למערכות הטכניות, באישור מהנדס העיר.
- מחסן: 6 מ״ר, מתחת למפלס הכניסה.
- שטחי החניה יהיו בתחומי המגרשים, על הקרקע ובחניונים שמתחת למפלס הכניסה, כאשר לפחות 50% ממספר החניות הנדרש יהיו תת-קרקעיות.
- תותר בניית מחסנים המוצמדים לדירות במפלס החניה שמתחת למפלס הכניסה בלבד.
- התפלגות הדירות (למעט דירות הגג): 75% מהדירות - שטחן העיקרי הממוצע יהיה 105 מ״ר, 25% מהדירות - שטחן העיקרי הממוצע יהיה 85 מ״ר.
- בהתאם לנספח הבינוי של התכנית הותרה הקמתם של 2 בניינים על המגרש הנדון.

5.2 **<u>תכנית 136/101/03/3</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6792 מיום 27/04/2014</u>

התכנית מהווה תכנית נקודתית החלה על החלקה הנדונה ומטרתה הגדלת זכויות הבנייה במגרש והגדלת מספר יח״ד מ- 81 יח״ד ל- 162. התכנית סווגה את החלקה ביעוד ״**אזור מגורים ד**״. להלן הוראות התכנית הרלוונטיות לנכס:

- מס׳ מבנים: תותר הקמת 2 מבנים.
- גובה: 15 קומות + מתקנים טכניים על הגג, מעל קומת קרקע חלקית למגורים ו- 3 קומות חניה תת-קרקעיות, המשותפות לשני המבנים.
- צפיפות: תותר בניית 81 יח״ד בכל בניין, ובסה״כ 162 יח״ד במגרש.
- חלוקת הדירות בבניין, הינה כדלקמן:
  - קומת קרקע חלקית: 3 דירות גן + לובי כניסה ושימושים משותפים.
  - קומה 1: 4 דירות בקומה.
  - קומות 2 עד 12 (סה״כ 11 קומות): 6 דירות בקומה ובסה״כ 66 יח״ד.
  - קומה 13: 4 דירות, מהן 2 כוללות בריכות שחיה.
  - קומות 14-15: 4 דירות דופלקס עם בריכות שחיה.

- הדירות בקומות העליונות יתוכננו באופן מדורג.
- 50% מהשטח המאושר יועד לבניית דירות להשכרה.
- לפחות 40 יח"ד ממניין התוספת יהיו דירות בגודל 75 מ"ר עד 85 מ"ר עיקרי להשכרה, ולא פחות מ- 50% מתוספת זכויות הבנייה.
- יחידות הדיור להשכרה יפוזרו בשני הבניינים.
- בכל בניין ייבנה לובי עם חלל כפול, כולל מועדון דיירים ששטחו יהיה 50 מ"ר לפחות.
- מחסנים לדיירים יתוכננו בקומות המרתף וניתן יהיה לשלב גם בלובי כל קומה טיפוסית אך ללא אפשרות להצמדה לדירות.
- מרתפים: תותר הקמת מרתפים עד גבולות המגרש בקו בניין אפס, בתנאי שלפחות 80% משטח המרתף ישמש לחניה תת-קרקעית. שימושים נוספים המותרים במרתף הינם: מחסנים לדיירי הבניין וחדר אופניים, הכל בהתאם לתכנית 85/101/02/3.
- להלן טבלת זכויות הבנייה במגרש:

שטח המגרש, מ"ר	תכסית מירבית %	מספר יח"ד	שטחי בנייה (מ"ר)				
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		
			עיקרי	שירות	שירות		סה"כ
					עיקרי	חניה	כללי
4,927	40	162	[1]19,764	[2]7,800	-	11,500	800	39,864

- חניה – תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן חניה של עיריית אשדוד לפי 1.5 מקומות חניה ליח"ד, ובהתאם לנספח תנועה וחניה לתכנית זו.
- פיתוח – 25% משטח המגרש יועד לשטחי פיתוח וגינון לרווחת הדיירים. ניתן יהיה לפתח שטחים ירוקים גם מעל חניה תת-קרקעית תוך שמירת עומק מתאים לגידול צמחיה. שטח זה לא יכלול גינות פרטיות ושטחי חניה. 100 מ"ר מהשטח הנ"ל יהיה בסמיכות ללובי ושאר השטח מעבר לתכסית הבניין.
- דירות להשכרה – תפוזרנה בין שני הבניינים ותוקם חברת ניהול ואחזקה לניהול הדיור כאמור. תקופת ההשכרה והקריטריונים לדיור להשכרה יהיו על פי תנאי המכרז של משהב"ש. מתוך הדירות להשכרה, 40 דירות יהיו בגודל 75 מ"ר עד 85 מ"ר עיקרי.

[1] כולל שטח למרפסות מקורות לפי החישוב כדלקמן: 12 מ"ר X 162 יח"ד = 1,944 מ"ר.
[2] כולל 12 מ"ר לממ"דים X 162 יח"ד = 1,944 מ"ר.

- שלבי ביצוע:

- היתר בנייה למבנה מגורים מכוח התכנית - מותנה בקבלת היתר בנייה להקמת מבנה ציבור בשטח 1,165 מ"ר במגרש 23, המיועד למבני ציבור בתכנית 90/101/02/3 א'.
- מתן טופס 4 למבנה מגורים - מותנה במתן טופס 4 למבנה הציבור.
- כל סטייה מסעיף השלביות תהווה סטייה ניכרת כמשמעותה בתקנות התו"ב (סטייה ניכרת מתכנית).

6. <u>רישוי</u>

כמפורט בהחלטת השמאי המחוזי.

7. <u>המצב המשפטי:</u>

7.1 <u>נסח רישום</u>

להלן פרטי הרישום של חלקה 8 בגוש 2815, כפי שעולה מהעתק רישום מפנקס הזכויות, אשר הונפק באמצעות האינטרנט:

- שטח רשום: 4,927 מ"ר.
- בעלות: מדינת ישראל, בשלמות.
- רשומה הערה מיום 13/03/2012 בדבר ייעוד מקרקעין לפי תקנה 27, לטובת יו"ר הוועדה המקומית לתו"ב אשדוד.
- ישנה הפניה לבקשה מיום 04/03/2012 על היעוד והשימוש של המקרקעין בדבר "אי סגירת המרפסות המוצעות בכל סוג של חומרי בנייה".

7.2 <u>הסכם פיתוח מהוון</u>

ביום 16/01/2011 נחתם חוזה פיתוח בין מינהל מקרקעי ישראל לבין ה"ה ש.י.שפץ וקנין קבלני בניין בע"מ. להלן עיקרי ההסכם:

- זיהוי המגרש: גוש 2815 חלקה 8, מגרש 8 לפי תכנית מפורטת מס' 90/101/02/3 א'.
- השטח המוחכר: 4,927 מ"ר בערך.
- המבנים: 81 יח"ד לבנייה להשכרה.
- יום אישור העסקה: 06/10/2010.

- תקופת הפיתוח: 36 חודשים, החל מיום 06/10/2010 ועד ליום 06/10/2013.

בתוספת להסכם הפיתוח, מיום 29/04/2015, הוארכה תקופת הפיתוח עד ליום 01/10/2016.

- תקופת החכירה: 98 שנים.
- מטרת ההקצאה: אזור מגורים מיוחד.
- היעוד: מגורים מיוחד.
- קיבולת הבנייה: שטח עיקרי – 8,240 מ"ר, שטח שירות – 6,781 מ"ר.
- הערך היסודי של המגרש: 20,879,119.78 ₪ ליום אישור העסקה.
- תנאים מיוחדים, ובין היתר:
- ידוע לחוכר כי בנוסף לסכום שיוצע עבור הקרקע ישלם הזוכה לעיריית אשדוד את מלוא האגרות וההיטלים התקפים לאותה עת עפ"י חוקי העזר המאושרים בגין ביצוע עבודות הפיתוח הכללי, לרבות היטל פיתוח שטחים ציבוריים.
- ידוע לחוכר כי עליו לבנות דירות להשכרה כמפורט בחוברת המכרז על נספחיה.
- החוכר יחתום על התחייבות להשכיר את הדירות הניבנות להשכרה בתום בנייתן, וזאת קודם להתחלת בנייתן של הדירות.

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פרוט ראו שומות הצדדים.

8. <u>נתונים שעמדו בפני הוועדה:</u>

	שמאי המשיגה	שמאי המשיבה	השמאי המחוזי
חלופה א'	27,874,000 ₪	18,170,000 ₪	18,450,000 ₪
חלופה ב'	50,911,000 ₪	26,600,000 ₪	30,350,000 ₪

9. עיקרי החלטת השמאי המחוזי:

9.1 **שאלת השומה:**

השמאי המחוזי קיבל את עמדת המשיגה, לפיה בשומות עבור רמ"י אין להפחית משווי הקרקע מטלה ציבורית אשר אינה נוגעת במישרין למקרקעין ובמיוחד כאשר קיים ספק בדבר חוקיות המטלה, כעולה מכתב השיפוי, אשר קדם לאישורה של תכנית 136/101/03/3. עמדה זו תואמת הן להחלטת ועדת השגות, המבוססת, בין השאר, על הפסיקה הקיימת בנושא, והן להנחיות השמ"ר בנושא מטלות עודפות. השמאי המחוזי קבע כי עסקינן בסוגיה משפטית שאינה מצויה בתחום סמכותו המקצועית ועל הצדדים לפנות להמשך התדיינות בנושא זה מול המחלקה המשפטית ברמ"י.

9.2 **מקדמי התאמה לדירות מיוחדות**

השמאי המחוזי קיבל את עמדת הצדדים למקדם שווי של 1.2 לדירות המיוחדות, הכוללות את דירות הגן ודירות הגג.

9.3 **שטח אקו' לתחשיב:**

השמאי המחוזי קיבל את עמדת הצדדים בדבר הכללת השטח העיקרי ושטחי הממ"דים בשטח האקו' לתחשיב, אולם לא את התחשיב עצמו כפי שנערך בשומות הצדדים.

לשם בחינת היקף הדירות המיוחדות בכל אחת מהחלופות התבסס השמאי המחוזי על התכניות ומסמכי הרישוי מתיק הבניין לצד תחשיבים לבדיקת היתכנות.

להלן תמהיל דירות ושטחי בנייה אפשריים בכל אחת מהחלופות:

<u>חלופה 1 – שטחי הבנייה האקו' בהתאם לתכנית 90/101/02/3 א'</u>

סוג	קומה	מס' דירות ב- 2 בניינים	שטח עיקרי מ"ר	השטח הדירתי מ"ר	מקדם שווי	סה"כ שטח דירתי אקו' מ"ר
דירות גן	קרקע	6	812	887	1.2	1,064
דירות טיפוסיות	10-1	70	6,547	7,422	1	7,422
דירות גג	11 + גג	5	881	944	1.2	1,132
סה"כ בחלופה זו		**81**	**8,240**	**9,253**		**9,619**
שטח ממוצע/יח"ד			102	114		
שטח ממוצע ללא קומת הגג			97	109		

חלופה 2 – שטחי הבנייה האקו' בהתאם לתכנית 136/101/03/3

תאור	בשני בניינים ,מ"ר
שטח עיקרי מירבי	19,764
שטחי מרפסות מקורות	1,944
מועדון דיירים	100
יתרת שטח עיקרי לתחשיב	**17,720**
מספר דירות	162
שטחי ממ"דים ,לפי 12.5 מ"ר ליח"ד	2,025
שטח דירתי	**19,745**
שטח דירתי ממוצע	122

תאור	שטח, מ"ר	מקדם שווי	שטח אקוו' מ"ר
דירות גן	790	1.2	948
דירות סטנדרטיות	16,191	1	16,191
דירות פנטהאוז	2,764	1.2	3,317
סה"כ	**19,745**		**20,456**

9.4 **התאמה לצפיפות:**

השמאי המחוזי הביא בחשבון התאמה בשיעור של 5% מהשווי הבנוי בגין צפיפות בחלופה 1, תוך שקבע כי אין לחשב הפחתה לצפיפות בנוגע לעסקאות מכר שבוצעו ב-2015 בפרויקט הנבנה על המגרש הנדון. הכוונה לצופף את הבנייה במגרש הייתה ידועה כבר בזמן הליך הרישוי לבניין הראשון, זמן רב טרם ביצוע העסקאות, ולפיכך הן מגלמות הפחתה לצפיפות התואמת את המצב התכנוני לפי תכנית 136/101/03/3. בהתבסס על עסקאות השוואה מהנכס הנדון יש לתת תוספת לצפיפות נמוכה יותר בחלופת השווי לפי תכנית 90/101/02/3 א'.

9.5 **מקדם הפחתה בגין מגבלת 50% דירות להשכרה :**

השמאי המחוזי קבע כי מקדם ההתאמה הראוי הינו 0.7 ביחס לשווי קרקע, כולל פיתוח.

השמאי המחוזי קיבל את עמדת הצדדים בנוגע לאופן קביעת מקדם ההפחתה הראוי, אשר נקבע בהסתמך על תוצאות מכרזי קרקע מהשנים 2009-2010, במגרשים עם או ללא מגבלת דיור להשכרה, אולם בשונה משומות הצדדים נותחו המכרזים כולל פיתוח.
הובא בחשבון מקדם התאמה לזמן בשיעור 8% בהתבסס על סקר מחירי דירות של השמ"ר.

9.6 **עלות בנייה למגורים לצורך יישום גישת העלות:**

השמאי המחוזי קבע כי עלות הבנייה המשוקללת הינה 5,975 ₪ למ"ר, בהתבסס על מחירון דקל לענף הבנייה לחלקי הדירה השונים (שטח דירתי, מחסן, מרפסת). מקדם העמסת שטחי השירות נקבע בהתאם לניצול שטחי הבנייה בפועל, המבוסס על היתרי הבנייה במקרקעין, בהם היחס בין שטח דירתי לשטח שירות עילי, הינו בגבולות 1:0.2. להלן תחשיב עלות הבנייה למ"ר:

רכיב	מ"ר	עלות/מ"ר/₪	סה"כ, ₪
שטח דירתי ממוצע ("פלדלת")	118	4,180	493,240
תוספת שטחי שירות עיליים 20%	23.6	4,180	98,648
שטח מרפסת	10.5	1,170	12,285
שטח מחסן דירתי	6	1,480	8,880
סה"כ עלות ישירה			**613,053**
עלויות עקיפות 15%			91,958
סה"כ עלות בניה לדירה ממוצעת, לא כולל מע"מ			**705,011**
עלות בניה משוקללת למ"ר	118		**5,975**

9.7 **עלות עודפת עקב בניית חניה תת-קרקעית:**

השמאי המחוזי דחה את הסכמת הצדדים בנוגע להיקף החניות התת-קרקעיות הנדרשות בכל אחת מהחלופות.

בהתאם לנספח הבינוי של תכנית 90/101/02/3 א' עולה כי הסדרת כל החניות העיליות המוצעות בנספח אינה עולה בקנה אחד עם ההנחה כי בקומת הקרקע ייבנו דירות גן. בנושא חניה הנספח הינו מנחה ולא מחייב. בהסתמך על היתרי בנייה שאושרו במגרש ועל ניצול הבנייה בפועל, הונח כי חלופה 1 כוללת דירות גן בקומת הקרקע וכי היקף החניות התת-קרקעיות אותן ניתן להסדיר במגרש כפול מהיקפן בחלופה 2.

השמאי המחוזי קיבל את עמדת שמאי המשיבה לעלויות בנייה במרתף של 2,150 ₪ למ"ר.

להלן תחשיב העלות העודפת בגין בניית חניה תת-קרקעית בכ"א מהחלופות:

חלופה	1	2
מס' יח"ד	81	162
תקן חניה (לפי 1.5 ליח"ד)	122	243
חניה עילית על פי מסמכי התכנית	10	5
חניה תת-קרקעית	112	238
עלות הכשרת מקום חניה תת-קרקעי	₪ 2,150	₪ 2,150
שטח חניה ת"ק	35	35
סך עלות הכשרת החניות התת קרקעיות	**₪ 8,428,000**	**₪ 17,909,500**

9.8 **אומדן עלויות פיתוח:**

השמאי המחוזי התבסס לצורך חישוב עלויות הפיתוח על דו"ח בקר רמ"י מיום 22/10/2015, כמוסכם על הצדדים.

9.9 **עסקאות השוואה וקביעת שווי הבסיס:**

לצורך אומדן השווי התבסס השמאי המחוזי על עסקאות השוואה בנכס הנדון, אשר הוצגו ע"י שמאי המשיבה, לצד 3 עסקאות נוספות אשר אותרו על ידו לדירות בקומת הקרקע. כאינדיקציה בלבד נאספו נתוני השוואה מסביבת הנכס.

בהתאם לעסקאות המכר במגרש הנדון, נאמד שווי מ"ר בנוי בדירות הממוצעות בסך מעוגל של 14,000. שווי זה מגלם הפחתה לצפיפות גבוהה ומשקף שווי מ"ר מוצר מוגמר שנבנה בהתאם לתכנית 136/101/03/3.

שווי מ"ר בנוי לפי תכנית 90/101/02/3 א' נאמד בסך מעוגל של 14,700 ₪, לאחר מתן תוספת בשיעור 5% בגין צפיפות בינונית.

להלן עסקאות ההשוואה כמוצג בהחלטת השמאי המחוזי:

תאריך	קומה	מספר חדרים	שטח, במ"ר	תמורה ₪	שווי מ"ר ₪
22/06/2015	9/15	5	125	1,650,000	13,200
22/06/2015	קרקע	4	122	1,724,736	13,200
23/06/2015	2/15	5	122	1,620,000	13,279
23/06/2015	4/15	4	104	1,420,000	13,645
23/06/2015	5/15	4	104	1,424,513	13,697
23/06/2015	קרקע	5	125	1,801,329	13,697
23/06/2015	8/15	4	104	1,450,000	13,942
26/06/2015	8/15	5	125	1,620,000	12,960
01/07/2015	1/15	4	98	1,420,000	14,490
01/07/2015	10	5	125	1,650,000	13,200
03/07/2015	6/15	5	122	1,655,000	13,566
05/07/2015	7/15	4	104	1,470,000	14,135
22/07/2015	3/15	4	104	1,480,000	14,231
29/07/2015	8/9	5.5	125	1,715,001	13,720
31/07/2015	6/8	4	104	1,515,000	14,567
17/08/2015	2/8	4	104	1,490,000	14,327

תאריך	קומה	מספר חדרים	שטח, במ"ר	תמורה ₪	שווי מ"ר ₪
17/08/2015	3/8	5	125	1,680,000	13,440
20/09/2015	2/15	5	125	1,690,000	13,520
07/10/2015	7/15	5	125	1,715,000	13,720
08/10/2015	9/15	4	104	1,535,000	14,760
02/11/2015	10/15	4	104	1,600,000	15,385
10/11/2015	6/15	5	125	1,740,000	13,920
23/11/2015	5/15	5	125	1,730,000	13,840
06/12/2015	11	4	104	1,640,000	15,769
23/12/2015	4	5	122	1,745,000	14,303
27/12/2015	קרקע	5	122	1,760,000	14,303
31/12/2015	10	5	125	1,820,000	14,560
שווי מ"ר בצפיפות גבוהה				**ממוצע**	**13,977**

<u>עסקאות בסביבה (מפורטות לשם אינדיקציה בלבד)</u>

תאריך	חלקה	קומה	שטח רשום מ"ר	חדרים	תמורה ₪	שווי מ"ר (צפיפות בינונית) ₪
14.6.15	9	3/6	121	4	1,720,000	14,215
1.7.15	10	11/14	125	5	1,780,000	14,240
3.9.15	10	1/14	117	4	1,860,000	15,897
22.9.15	10	8/14	123	4	1,670,000	13,577
9.11.15	10	11/14	119	5	2,040,000	17,143
10.5.15	18	9/17	131	5	1,850,000	14,122
19.7.15	18	12/17	131	5	1,970,000	15,038
11.8.15	18	15/17	137	5	2,099,999	15,328
12.11.15	18	15/17	137	5	2,100,000	15,328
2.6.15	18	1/17	125	5	1,832,001	14,656
20.7.17	18	11/17	131	5	1,880,001	14,351
19.7.15	18	12/17	131	5	1,920,000	14,656
				ממוצע		**14,879**

9.10 **תחשיבי השומה:**

<u>חלופה 1 – תחשיב שווי הקרקע בהתאם לתכנית 90/101/02/3 א'</u>

פירוט	₪
שווי מ"ר בנוי	14,700
בניכוי מע"מ (18%)	12,458
בניכוי רווח יזמי 20%	10,381
עלויות בניה להפחתה	5,975
שווי מ"ר קרקע מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ	4,407
שטח אקוויוולנטי, מ"ר	9,619
שווי גולמי	42,386,134
עלות עודפת בבניית חניה תת-קרקעית	8,428,000
התאמה למגבלת דיור להשכרה	0.7
עלויות פיתוח (בהתאם לדוח בקר רמ"י מ - 22.10.2015)	5,321,823
יתרה לקרקע, ללא פיתוח וללא מע"מ	**18,448,871**

<u>חלופה 2 – תחשיב שווי הקרקע בהתאם לתכנית 136/101/03/3</u>

פירוט	₪
שווי מ"ר בנוי (מתואם לצפיפות גבוהה)	14,000
בניכוי מע"מ (18%)	11,864
בניכוי רווח יזמי 20%	9,887
עלות בניה להפחתה	5,975
שווי מ"ר קרקע מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ	3,912
שטח אקוויוולנטי, מ"ר	20,456
שווי גולמי	80,029,975
עלות עודפת בבניית חניה תת-קרקעית	17,909,500
התאמה למגבלת דיור להשכרה	0.7
עלויות פיתוח (בהתאם לדוח בקר רמ"י מ - 22.10.2015)	13,127,396
יתרה לקרקע, ללא פיתוח וללא מע"מ	**30,356,936**

10. <u>עיקרי טיעוני המשיגה (רמ"י):</u>

10.1 המשיגה חולקת על החלטת השמאי המחוזי בסוגיות המפורטות להלן:

10.1.1 **מקדם הפחתה למגבלת 50% דירות להשכרה** – בסעיף 12.2.4 להחלטת השמאי המחוזי נקבע כי מקדם ההתאמה הראוי הינו 0.7 ביחס לשווי הקרקע, כולל פיתוח. ניתוח זה לא הוצג בתחשיב ההחלטה ולא ברור על אילו עלויות פיתוח התבססה קביעתו, מאחר ומכרזים ים/93/2009 למגרשים 3-1, עליהם מבוסס מקדם ההתאמה, אינם כוללים פרוט של עלויות הפיתוח.

מקדם התאמה 0.733 אשר נקבע בשומת המשיגה מבוסס על תוצאות המכרזים לעיל, ללא מע"מ וללא פיתוח, ומשכך יש להחילו על יתרת שווי הקרקע בגישת השווי השיורי, לאחר ניכוי עלויות הפיתוח.

10.1.2 **עלות בנייה למגורים לצורך יישום גישת העלות** – בסעיף 12.2.5 להחלטת השמאי המחוזי נקבעה עלות בנייה למגורים של 5,975 ₪ למ"ר, על בסיס מחירון דקל. בהתבסס על נתוני השטחים המפורטים בטבלה שבסעיף זה, הופק ע"י שמאי המשיגה תחשיב מחירון דקל לבנייה בסטנדרט גבוה, ממנו מתקבלת עלות בנייה ישירה ליח"ד בשטח דירתי של 118 מ"ר, בסך של 5,560 ₪ למ"ר[3], כך שעלות בנייה של 5,975 ₪ למ"ר הינה גבוהה ואינה סבירה.

10.1.3 **ערכי בסיס ותחשיב השווי** – בסעיף 14 להחלטת השמאי המחוזי, מבסס השמאי המחוזי את תחשיביו לשווי מ"ר בנוי על עסקאות בנכס נשוא השומה ומקבל שווי של 14,000 ₪ למ"ר בנוי בחלופה 2. לשיטת שמאי המשיגה, שווי זה מגלם הן הפחתה לצפיפות גבוהה והן הפחתה למגורים במתחם דיור להשכרה.

בשומת המשיגה נגזר מקדם ההתאמה למגבלת דיור להשכרה מניתוח מכרז קרקע לדיור להשכרה ביחס למכרז קרקע בבנייה רוויה, סטנדרטית וללא מגבלה כלשהי, ונקבע מקדם 0.733. החלת מקדם זה על יתרה לקרקע המתקבלת מנתוני השוואה הנדגמים מהמגרש הנדון, ביעוד דיור להשכרה, תביא לעיוות שכן נתוני השוואה אלו מגלמים בתוכם הפחתה למגורים במתחם דיור להשכרה והחלטת מקדם ההתאמה על שווי קרקע זה מביא לכפל הפחתה בגין מגורים בתחום דיור להשכרה.

לשיטת שמאי המשיגה יש להחיל את מקדם ההתאמה על שווי קרקע המתקבל מעסקאות בנכסים שאינם בנשוא השומה. שמאי המשיגה מפנה לעסקאות מכר לדירות מגורים במגרשים סמוכים, כמפורט להלן, מהן מתקבל שווי מ"ר

[3] 5,560 ₪ למ"ר = 118 מ"ר/ 656,075 ₪ =1.15 עלויות עקיפות X 570,500 ₪.

בנוי של כ- 15,000 ₪ למ״ר, כאשר לשיטתו על בסיס נתון זה יש לערוך את תחשיב השווי לקרקע.

תאריך עסקה	גו"ח	סכום עסקה	כתובת	שטח בנוי	קומה	שנת בניה	שווי מ"ר בנוי
19/07/2015	2815/18	₪ 1,970,000	אב 999	131	12/17	2015	₪15,038
19/07/2015	2815/18	₪ 1,920,000	אב 999	131	12/17	2015	₪14,656
14/07/2015	2815/10	₪ 1,670,000	אגס 6	97	8/14	2011	₪17,216
09/07/2015	2815/18	₪ 1,640,000	אב 999	94	11/17	2015	₪17,447
08/07/2015	2815/13	₪ 1,550,000	מנגו 5	112	4/25	2011	₪13,839
01/07/2015	2815/10	₪ 1,780,000	אגס 4	125	11/14	2007	₪14,240
14/06/2015	2815/9	₪ 1,720,000	אגס 15	121	3/18	2008	₪14,215
12/06/2015	2815/14	₪ 2,100,000	תפוח 1	140	16/24	2009	₪15,000
09/06/2015	2815/12	₪ 1,665,000	מנגו 6	106	5/13	2010	₪15,708
07/06/2015	2815/18	₪ 1,580,000	אב999	94	10/17	2015	₪16,809
25/05/2015	2815/11	₪ 1,590,000	אגס 9	115	2/17	2010	₪13,826
20/05/2015	2815/15	₪ 1,565,000	תפוח 9	122	4/18	2007	₪12,828
19/05/2015	2815/16	₪ 1,620,000	אפרסק 3	101	6/13	2009	₪16,040
18/05/2015	2815/18	₪ 1,860,000	אב999	131	6/17	2015	₪14,198
				115			₪15,076

10.1.4 **מבחן סבירות התוצאה הסופית** – בהחלטת השמאי המחוזי לשווי הקרקע לזכויות חוזיות למועד 26/07/2015, נקבע שווי של 18,450,000 ₪, ללא מע״מ וללא פיתוח. סכום הזכייה במכרז מיום 06/10/2010, לזכויות החוזיות במגרש הנדון, הינו 18,999,999 ₪, ללא מע״מ וללא פיתוח, כאשר ממוצע 3 ההצעות הגבוהות במכרז עומד על 18,448,000 ₪, ללא מע״מ וללא פיתוח. תוצאת החלטת השמאי המחוזי אינה סבירה מאחר ואינה משקפת את עליית מחיר הדיור ב- 5 השנים שחלפו מאז מועד הזכייה במכרז ועד למועד ההחלטה.

10.2 **עקרונות התחשיב**:

- הובא בחשבון שווי מ״ר קרקע מבונה, ללא מע״מ וכולל פיתוח, בסך 5,100 ₪.
- בגין מגבלת ייעוד מחצית מהדירות להשכרה ניתנה הפחתה בשיעור של 26.7% (מקדם 0.733) משווי הקרקע כולל פיתוח.
- הופחתו עלויות פיתוח בהתאם לדו״ח בקר רמ״י מיום 22.10.2015, אשר מבוסס על היטלי פיתוח בעיר אשדוד (סלילה, ניקוז, שצ״פים ותאגיד יובלים), ומחושב לכל שטחי הבנייה ללא יוצא מהכלל.
- תחשיב השווי מבוסס על השטח הדירתי במגרש, הכולל שטח עיקרי וממ״דים לפי 12.5 מ״ר ליח״ד.
- משווי הקרקע הופחתה עלות הכשרת חניה תת-קרקעית. שטח החניות התת-קרקעיות נאמד בהתאם לנספח התנועה הרלוונטי ובהתאם לתקן החניה, לפי 35 מ״ר למקום חניה ועלות הכשרה בסך 2,000 ₪/מ״ר.

חלופה 1- שווי הזכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות, בהתאם לתכנית 90/101/02/3 א'

- הונח כי ייבנו 7 דירות גן בקומת הקרקע, 70 דירות בקומות העליונות ו- 4 דירות גג בקומה העליונה.
- השטח הדירתי הכולל בכל הקומות הינו 9,255 מ"ר, ושטח דירתי ממוצע של 114.26 מ"ר ליח"ד.
- שטח בנייה אקו' - דירות גן בקומת הקרקע ודירות פנטהאוז בקומה 9 העליונה חושבו לפי מקדם 1.2, תוך שהתקבל שטח בנייה אקו' לתחשיב של 9,524 מ"ר.
- מספר חניות תת-קרקעיות נדרש - 76 חניות.

חלופה 2- שווי זכויות הבעלות לפי תכנית – 136/101/03/3

- מודל הבינוי וחלוקת הדירות מבוסס על הפירוט בתכנית.
- שטחי הבנייה הדירתיים כוללים שטח עיקרי (21,789 מ"ר), בניכוי שטחי מרפסות מקורות (1,944 מ"ר), עקב הנחה ששווין מגולם בשווי מ"ר דירתי, ובתוספת ממ"דים, לפי 12.5 מ"ר ליח"ד. לפיכך השטח הדירתי הכולל הינו 19,845 מ"ר והשטח הדירתי הממוצע הינו 122.5 מ"ר.
- דירות קרקע (גן), דירות בקומה 13 (עם בריכה) ודירות בקומות 14-15 (דופלקסים / פנטהאוזים) הוכפלו במקדם התאמה של 1.2. לפיכך השטח האקו' לתחשיב הינו 20,286 מ"ר, בשני הבניינים.
- ניתנה הפחתה בשיעור 5% משווי קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ, בגין הגדלת צפיפות.
- מספר חניות תת-קרקעיות נדרש 238.

10.3 **תחשיבי שומת המשיגה:**

תחשיב שווי בחלופה 1

שטח בנייה אקו'	9,524 מ"ר
שווי מ"ר מבונה, ללא מע"מ	5,106 מ"ר
שווי הקרקע	48,629,012 ₪
עלות הכשרת חניות תת-קרקעיות	- 5,285,000 ₪
עלויות פיתוח, אגרות והיטלים	- 5,321,823 ₪
שווי הקרקע ללא עלויות עודפות	38,022,189 ₪
מקדם התאמה לדיור להשכרה	0.7330992
שווי מגרש 8	**27,874,036** ₪
במעוגל	**27,874,000** ₪

תחשיב שווי בחלופה 2

שטח בנייה אקו' בבניין אחד	10,143 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	5,106 מ"ר
שווי הקרקע של בניין 1	51,789,591 ₪
שווי הקרקע בשני הבניינים, כולל פיתוח וללא מע"מ	103,579,182 ₪
עלות הכשרת חניות תת-קרקעיות	16,660,000 ₪ -
שווי הקרקע לאחר הפחתת עלות חניות	86,919,182 ₪
מקדם הפחתה לצפיפות	0.95
שווי הקרקע המותאם, כולל פיתוח	82,573,223 ₪
עלויות פיתוח, אגרות והיטלים	13,127,396 ₪ -
שווי הקרקע ללא עלויות פיתוח	69,445,827 ₪
מקדם התאמה לדיור להשכרה	0.7330992
שווי מגרש 8	**50,910,681 ₪**
שווי במעוגל	**50,911,000 ₪**

11. <u>עיקרי טיעוני המשיבה (בעלת הזכויות):</u>

11.1 המשיבה חולקת על החלטת השמאי המחוזי בסוגיה הנוגעת למטלות היזם בתכנית, כמפורט להלן:

11.1.1 במסגרת הוראות תכנית 136/101/03/3 נקבעו התניות סטטוטוריות לשלבי ביצוע בעקבותן מתבקשת המסקנה כי המגרש הנדון הינו מגרש "בלתי זמין" לבנייה מיידית אשר ניצולו בהתאם להוראות התב"ע תלוי בהקמת מבנה הציבור. קיימות שתי משמעותיות לקיומה של המגבלה התכנונית מבחינה כלכלית: האחת – המגבלה יוצרת אי זמינות במגרש אשר בגינה ראוי להפחית כ- 15% משוויו של המגרש. השניה – הבעלים יכול לקחת על עצמו את עלות את הקמת מבנה הציבור, ובכך "לשחרר" מיידית את המגרש שבבעלותו ממגבלת אי הזמינות (בין ע"י הקמת המבנה הציבורי באופן עצמאי ובין באמצעות מתן מימון לבנייה שתתבצע בפועל ע"י הרשות). במקרה הנדון, בחר היזם לפעול באופן זה, כאשר גובה עלות הבנייה שהתחייב לה, הינו אקוויוולנטי לגובה ההפחתה בשווי המגרש עקב מרכיב אי הזמינות.

11.1.2 בהתאם למדינות רמ"י וכן עפ"י הדין יש להתחשב במגבלה/מטלה הנ"ל בעת עריכת שומת שווי זכויות הבעלות במגרש הנדון, בהתאם לסימוכין כדלקמן.

11.1.3 במסמך של השמאי הממשלתי הראשי מיום 18/12/2011, עדכון הנוגע לפרק ה' לקווים המנחים בנושא מטלות עודפות, נקבעו התנאים והקריטריונים לקביעת קיומן והגדרתן של "מטלות עודפות" שבהן אין להתחשב בעת הערכת שווי הקרקע, כדלהלן: קריטריון ראשון – "מטלות עודפות" הינן מטלות בשיעור העולה על חלקו היחסי של המתחם הנישום בשימוש ובהנאה מהשבחות אלו. במקרה הנדון, לא מדובר על מטלה העולה על שיעור חלקו היחסי של המגרש מההנאה הנובעת מביצוע המטלה. המגרש נהנה ומושבח כולו ב - 100% מביצוע ה"מטלה". קריטריון שני – "מטלות עודפות" הינן פיתוח אזורי, כלל עירוני או מטרופוליני, אשר המגרש הנישום אינו מהווה חלק ישיר ומיידי שלו. במקרה הנדון, המטלה מתייחסת להקמת מבנה הציבור באזור סמוך שנועד לשמש למוסדות חינוך (בי"ס/גנים) על מנת לשרת ישירות את הפרויקט שיבנה במגרש נשוא הדיון. עד כדי כך הדוק הקשר בין מבנה הציבור למגרש הנדון שהוכנס התנאי בתב"ע שמחייב את הקמת מבנה הציבור לפני שיוקם פרויקט המגורים במגרש, על מנת שיוכל לשרת את דייריו מיידית. קריטריון שלישי – "מטלות עודפות" הינן מטלות אשר העלויות הנגזרות מהן מועמסות על נשוא השומה וחורגות מהוצאות הפיתוח הנורמטיביות. במקרה הנדון "המטלה" מהווה "פיתוח נורמטיבי" הואיל והינה בדיוק אקוויוולנטית לערך הכלכלי הנובע ליזם מ"שחרור" המגרש מאי זמינותו.

11.1.4 לאור כל הנ"ל, מציין השמאי הממשלתי הראשי כי במידה ואכן קיימות "מטלות עודפות", הרי שבהערכת שווי הקרקע לצורך חיובי רמ"י, כאשר שיעור והיקף המטלות העודפות נקבע ללא הסכמת רמ"י, תובאנה בחשבון עלויות פיתוח ללא המטלות העודפות. יחד עם זאת, אף אם נניח כי בפנינו מצוי מקרה של "מטלות עודפות" אזי מדובר ב"מטלות עודפות" ששיעורן והיקפן נקבע בהסכמת רמ"י, שהרי רמ"י כבעלת הקרקע חתמה על כל מסמכי התב"ע, אישרה אותם והייתה שותפה לכל הליכי התכנון, כולל אותו סעיף בתב"ע שמטיל את התנאי/מטלה. לפיכך, והואיל ורמ"י הסכימה למטלה, אין מקום לנטרל את השפעתה בעת הערכת שווי המגרש אשר מושפע ישירות מאותה "מטלה".

11.1.5 בהתאם להנחיות המשנה ליועמ"ש לשעבר עו"ד שרית דנה (להלן: "הנחיית עו"ד דנה") יש להתחשב במגבלות ותנאים למתן היתר בנייה וקבלת טופס 4. כמוסבר בהנחיית עו"ד דנה, הדין במקרה בו קיימות "מטלות" ותנאים שהינם מתוקף התב"ע והם חלים על המגרש המוערך, הינו כי יש לקבוע את שווי הקרקע עפ"י כל הוראות התכנית החלה עליה וכל תנאי מגביל שנקבע על פיה.

כך שאם קיימת הוראה אשר יוצרת "מגבלה/מטלה" או תנאי כלשהו ליזם, חובה עפ"י הנחיית עו"ד דנה להביאה בחשבון.

11.1.6 נכון וראוי להביא בחשבון את המגבלה/תנאי/מטלה התב"עית ולהפחית את שווי המגרש, כפי שהוצג בשומת המשיבה (בעלת הזכויות), בשיעור של 15%.

11.1.7 השמאי המחוזי טעה הן בהבנת העובדות, הן בהבנת ויישום הדין והן בהיקף הסמכות המוקנית לו במסגרת ההליך.

11.1.8 ראשית, כפי שציין השמאי המחוזי, אין בידיו הסמכות להכריע בעניינים משפטיים, אולם, בעצם קביעתו כי לאחר שעיין במסמכים השונים ובהשתלשלות המקרה, הוא מגיע למסקנה נחרצת כי מצוי בפניו מקרה "בלתי חוקי", ממילא קובע הוא בכך עמדה משפטית.

11.1.9 שנית, לגופו של עניין, השמאי הממשלתי סומך את ידיו על הלכת דירות יוקרה (ע"א 7368/06 **דירות יוקרה ואח' נ' עיריית יבנה ואח'**, פס"ד מיום 27.6.2011) אשר שוללת הסדרים "חיצוניים", אולם דווקא מתוקף הלכת דירות יוקרה, ניתן לקבוע נחרצות כי המקרה הנדון הינו חוקי. מרגע שהסדר חיצוני "הוכנס" לתוך תב"ע, ניתן לו מעמד חוקי. תכנית אינה סתם מסמך "פורמאלי" שנועד להחליף "הסכם", אלא כל מסמכי התכנית עומדים לביקורת ציבורית, מאושרים ע"י הרשויות המוסמכות לכך, מופקדים להתנגדויות של כל בעלי הזכויות וכל מי שרואה עצמו מושפע מהתכנית, ולבסוף מאושרים בחתימת שר. לפיכך, אין שום רלבנטיות לשאלה מהי הסיבה ומהו המקור לקביעת הוראה כזו או אחרת בתב"ע ואין שום רלבנטיות לשאלה אם "הסדר" כזה או אחר מוצא את דרכו לתב"ע, שכן מרגע שהדבר הוטמע בתב"ע ואושר באופן סטטוטורי, הרי שמדובר בדבר חוק.

11.1.10 בניגוד לקביעתו של השמאי המחוזי, אין מדובר ב"סוגיה משפטית". המדובר בהוראת תב"ע חוקית "רגילה" כמו כל הוראה מחייבת אחרת בכל תב"ע ועל השמאי המחוזי היה לפעול עפ"י סמכותו ולבחון את התאמת ההוראה/מטלה בתב"ע להנחיות המשפטיות הקיימות שכבר ניתנו לגבי מקרים כאלה וליישם אותן כפי שהוצג (ולא היה מקום להפנות את הצדדים להמשך התדיינות בנושא זה מול המחלקה המשפטית ברמ"י).

11.1.11 לאור האמור, במקרה הנדון מדובר בהתניה תכנונית חוקית שנוגעת במישרין במקרקעין שבנדון ושיש להביאה בחשבון במסגרת הערכת שווי המגרש הנדון בדמות הפחתת עלות המטלה על פי כתב השיפוי ו/ או התניה/ דחייה הנובעת ממגבלה תב"עית זו.

11.2 שמאי המשיבה חולק על טיעוני שמאי המשיגה בהשגתו בסוגיות כמפורט להלן:

11.2.1 **מקדם הפחתה למגבלת 50% דירות להשכרה** – מחיר הקרקע שמוצע ע"י היזם נקבע כחיבור של מרכיב הקרקע ועלות הפיתוח. התאמות בין מגרשים יקבעו תמיד בהתאם לסך התמורה המשולמת בגין הקרקע, קרי, עלות פיתוח ומרכיב הקרקע. רק חיבור שני המרכיבים הללו ייתן שווי ראוי שעל פיו ניתן לערוך מבחני השוואה בין מגרשים. אם מפעילים את המקדם 0.7, כנטען ע"י שמאי המשיגה, על יתרת הקרקע לאחר התאמה, כביכול, מפחיתים 30% גם מעלות הפיתוח, מה שברור שאינו הגיוני. לפיכך, יש לקבל את תחשיב השמאי המחוזי לעניין זה ולא את עמדת שמאי רמ"י.

11.2.2 **עלות בנייה למגורים לצורך יישום גישת העלות** – הן בשומת המשיבה והן בהחלטת השמאי המחוזי נבחן תחשיב העלויות בהתאם למחירון דקל. שמאי המשיגה מאידך ערך את התחשיב על בסיס תוכנת "דקל", כאשר מדובר על טווח תאריכים 01/01/2015- 30/6/2016 והגיע למסקנה כי עלות הבנייה הינה 5,560 ₪ למ"ר. ראוי להפנות לעובדה כי בתמחור בשומת המשיגה צוינו בטעות שני מבנים בני 9 קומות, כאשר בהוראות התב"ע במצב החדש מדובר על בניית מבנים בני 15 קומות. בנייה שכזו עלותה גבוהה יותר, דבר שהיה משנה את התחשיב. לפיכך, יש לקבל את תחשיב שמאי המשיבה ו/או את תחשיב השמאי המחוזי לעניין עלות הבנייה ולא את עמדת שמאי המשיגה.

11.2.3 **הסתמכות על נתוני השוואה מהמגרש הנדון** – בשומת המשיגה נטען כי לא ניתן להתבסס על נתוני שווי מתוך הפרויקט הואיל ונתונים אלה מגלמים הפחתה למגורים בתחום מתחם דיור להשכרה. נתוני מכר דירות בפרויקט הנדון הם הבסיס העובדתי הראוי לניתוח עסקאות. לעובדה, כי חלק מהדירות מושכרות אין כל השפעה על שווי הדירות הנותרות. יש תוקף גבוה יותר לעסקאות בתוך המתחם ביחס לעסקאות במיקום אחר שסביר שמושפעות, בין היתר, ממיקום שונה. לפיכך, טועה שמאי המשיגה ויש לאמץ את המחירים הנקובים בשומת שמאי המשיבה או לחילופין את המחירים המתואמים בהחלטת השמאי המחוזי.

11.2.4 **מבחן הסבירות בתוצאה הסופית** – יודגש, כי נתוני המכרז בשנת 2010 מגלמים כבר אז פוטנציאל לתכנון שונה ממה שהיה ערב המכרז הואיל והיזמים כבר בהגשת המכרז ידעו שהתכנון ישתנה וסביר שהיו מוכנים לשלם עבור הפוטנציאל. לפיכך, טועה שמאי המשיגה גם במבחן הסבירות הואיל ולא ניתן להתבסס על מחיר הזכייה בשנת 2010 שגילם פוטנציאל לשינוי תכנוני.

11.3 **נתוני השוואה ושווי הבסיס** – שמאי המשיבה טען לשווי של 14,000 ₪ למ"ר בנוי בהתבסס עסקאות מכר משנת 2015 בפרויקט הנדון:

קומה	מס' דירה	טיפוס	מס' חדרים	שטח דירה כולל ממד	מחיר סופי	מחיר למ"ר בנוי
1	4	D	4	98	₪ 1,420,000	₪ 14,490
2	11	B	4	104	₪ 1,490,000	₪ 14,327
3	17	B	4	104	₪ 1,480,000	₪ 14,231
4	23	B	4	104	₪ 1,420,000	₪ 13,654
5	29	B	4	104	₪ 1,424,514	₪ 13,697
6	35	B	4	104	₪ 1,515,000	₪ 14,567
7	41	B	4	104	₪ 1,470,000	₪ 14,135
8	47	B	4	104	₪ 1,450,000	₪ 13,942
9	53	B	4	104	₪ 1,535,000	₪ 14,760
10	59	B	4	104	₪ 1,600,000	₪ 15,385
11	65	B	4	104	₪ 1,640,000	₪ 15,769
2	9	E	5	122	₪ 1,620,000	₪ 13,279
2	10	A	5	125	₪ 1,690,000	₪ 13,520
3	16	A	5	125	₪ 1,680,000	₪ 13,440
4	21	E	5	122	₪ 1,745,000	₪ 14,303
5	28	A	5	125	₪ 1,730,000	₪ 13,840
6	33	E	5	122	₪ 1,655,000	₪ 13,566
6	34	A	5	125	₪ 1,740,000	₪ 13,920
7	39	E	5	122	₪ 1,760,000	₪ 14,426
7	40	A	5	125	₪ 1,715,000	₪ 13,720
8	46	A	5	125	₪ 1,620,000	₪ 12,960
9	52	A	5	125	₪ 1,715,000	₪ 13,720
9	54	C	5	125	₪ 1,650,000	₪ 13,200
10	58	A	5	125	₪ 1,820,000	₪ 14,560
10	60	C	5	125	₪ 1,650,000	₪ 13,200

11.4 בניתוח השווי בגישת העלות חולץ מע"מ בשיעור של 18%, יזמות בשיעור של 20% ועלות בנייה בסך של 5,967 ₪ למ"ר, בהתבסס על מחירון דקל למועד הקובע, תוך שהתקבל שווי של 3,920 ₪ למ"ר מבונה, כולל פיתוח וללא מע"מ. לאחר ניכוי עלות הקמת חניות תת-קרקעיות, לפי התחשיב שלהלן, התקבל שווי של כ- 3,000 ₪ למ"ר מבונה, כולל פיתוח.

קיזוז עלות מקומות חניה תת קרקעיות, לפי התחשיב כדלקמן:

מס' מקומות חניה תת קרקעיות (מוסכם עם שמאי הרשות)	238		
שטח מקום חניה תת קרקעי	35	X	
עלות בניה למ"ר	₪ 2,150	X	
סה"כ עלות לחניה תת קרקעית			₪ 17,909,500
סה"כ שווי קרקע (ללא מגבלות)			₪ 59,881,190
שווי מ"ר קרקע מבונה פלדלת			₪ 3,017

11.5 לצורך ביקורת הובאו בנוסף 2 עסקאות השוואה, האחת מיום 06/07/2014, והשניה מיום 07/12/2015, וכן 2 שומות מכריעות להיטלי השבחה, התומכות לשיטת שמאי המשיבה במסקנת השווי אליו הגיע.

11.6 שמאי המשיבה אימץ את תחשיב המשיגה בנוגע למקדם ההתאמה בגין מגבלת דיור להשכרה, למעט שיעור ההתאמה לזמן. בין תוצאות מכרזי הקרקע ניתנה התאמת זמן בשיעור 8% בהתאם לסקר השמאי הממשלתי לדירות בנויות (במקום 5% בשומת המשיגה). לפיכך מתקבלת התאמה בשיעור 30% (מקדם 0.7), אשר כאמור מבוססת על תוצאות מכרזי קרקע ללא פיתוח וללא מע"מ.

11.7 **עקרונות התחשיב**:

- הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה דירתי, ללא מע"מ וכולל פיתוח בסך 3,920 ₪.
- מקדם התאמה בגין מגבלת דיור להשכרה הינו 0.7.
- בוצעה הפחתה בשיעור 15% משווי קרקע ללא פיתוח וללא מע"מ בגין מגבלת מימוש בנייה הנובעת מהתניות התב"ע הנוגעות לבניין הציבורי.
- עלויות פיתוח הופחתו בהתאם לדו"ח בקר רמ"י ולשומת המשיגה.
- עלות עודפת בגין הכשרת חניה תת-קרקעית נאמדת בסך של 2,150 ₪ למ"ר. ישנה הסכמה עם שמאי המשיגה בנוגע להיקף החניות התת-קרקעיות הנדרש.

<u>חלופה 1 - שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות, בהתאם לתכנית 90/101/02/3 א'</u>

- השטח הדירתי הכולל הינו 9,253 מ"ר.
- הונח כי 10% מהדירות הן מיוחדות והיתר דירות סטנדרטיות, לפיכך השטח האקוויוולנטי לתחשיב הינו 9,439 מ"ר.
- מספר חניות תת-קרקעיות נדרש - 76 חניות.

<u>חלופה 2 - שווי זכויות הבעלות לפי תכנית – 136/101/03/3</u>

- השטח הדירתי 19,845 מ"ר והשטח האקו' 20,286 מ"ר, כנטען ע"י שמאי המשיגה.
- הופחתו 5% משווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ, בגין הגדלת צפיפות, כנטען ע"י שמאי המשיגה.
- הופחתו 15% משווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ בגין שלבי ביצוע שנקבעו בתכנית.
- מספר חניות תת-קרקעיות נדרש 238.

11.8 **תחשיבי השומה:**

תחשיב שווי בחלופה 1

שטח בנייה אקו'	9,439 מ"ר
שווי מ"ר מבונה, ללא מע"מ	3,920 מ"ר
שווי הקרקע	₪36,998,499
עלות הכשרת חניות תת-קרקעיות	₪ 5,719,000
עלויות פיתוח אגרות והיטלים	₪ 5,321,823
שווי הקרקע ללא עלויות עודפות	₪ 25,957,676
מקדם התאמה לדיור להשכרה	0.7
שווי מגרש 8	₪ **18,170,373**
במעוגל	₪ **18,170,000**

תחשיב שווי בחלופה 2

שטח בנייה אקו' בשני המבנים	20,286 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	3,000 מ"ר
מקדם הפחתה בגין הגדלת צפיפות	0.95
שווי הקרקע המתואם	₪ 57,815,100
עלויות פיתוח אגרות והיטלים	₪ 13,127,396
שווי הקרקע ללא עלויות פיתוח	₪ 44,687,704
מקדם התאמה לדיור להשכרה	0.70
מקדם הפחתה בגין מטלה ציבורית	0.85
שווי מגרש 8	₪ **26,589,184**
שווי במעוגל	₪ **26,600,000**

12. <u>דיון והכרעה:</u>

12.1 בראשית הדברים, הוועדה מוצאת לנכון לציין את העבודה המקצועית, הסדורה והאיכותית של השמאי המחוזי אשר סייעה בידה במהלך גיבוש החלטתה.

12.2 **מטלה ציבורית בתכנית** – עיקר המחלוקת בין הצדדים מתמקדת בהשפעה על שווי הקרקע של ההוראות בתכנית 136/101/03/3 בדבר שלביות ביצועה, הכוללות שתי התניות: האחת – קבלת היתר בנייה למגורים מותנה בקבלת היתר בנייה להקמת מבנה ציבור בשטח של 1,165 מ"ר במגרש 23 עפ"י תכנית 90/101/02/3 א'. השנייה – מתן טופס 4 למגורים מותנה במתן טופס 4 למבנה הציבור.

12.3 במסגרת פסק דינו של בהמ"ש העליון בע"א 3089/11 **מדינת ישראל – מינהל מקרקעי ישראל נ' עוגן נדל"ן מניב בע"מ**, פורסם בנבו, ביום 22/08/2012 (להלן: "פס"ד עוגן נדל"ן") נדונה השאלה האם בקביעת ערכם של מקרקעין לאחר עסקת שינוי יעוד וניצול יש להביא בחשבון גם את עלות פיתוח השטחים הציבוריים עפ"י הסכם שנחתם בין עיריית תל אביב לבין חברת עוגן נדל"ן, תוך שנקבע שם כדלקמן:

"לא על המדינה ולא על הציבור הרחב לשאת בעלויות הפיתוח של גדות הירקון, אלא על עיריית תל אביב-יפו ועל תושבי העיר. כך מתחייב משורת הדין ומן הצדק. עוגן התחייבה כזכור לשאת בעלות ביצוען של עבודות פיתוח בגדות הירקון בסך של 6,511,933 ₪, לבד מתשלום היטל השבחה ותשלומים נוספים שחוייבה בהם על-פי דין, כתנאי לקבלת היתרי בנייה. <u>אין הצדקה 'לגלגל' סכום כסף זה על הציבור "תוך גזילת הקופה הציבורית" כלשון ב"כ המינהל</u>" (הדגשות של הח"מ).

12.4 טען בפנינו שמאי המשיבה כי מקום בו התחייבות היזם להקמת המבנה הציבורי הוטמעה בהוראות התכנית, הרי שיש להביאה בחשבון בהערכת שווי הקרקע. הוועדה אינה מקבלת את עמדת שמאי המשיבה וזאת לאור פסיקתו של בהמ"ש המחוזי בתיק ת"א 1578/09 **אמקור בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל – תל אביב**, פורסם בנבו, ביום 27/01/2015 (להלן: "פס"ד אמקור"), אשר קבע כי הרציונל שנקבע בפסיקה, לפיו אין להתחשב בעלויות פיתוח מסוג זה לצורך קביעת דמי היתר, מעבר למתחייב מאגרות והיטלים בהם חייב היזם לשאת עפ"י דין, תקף גם במקרה בו ההתחייבות של היזם עוגנה בהוראות התכנית ונוגעת למבני ציבור בתחומה של התכנית. ביהמ"ש המחוזי קבע בזו הלשון:

" <u>הרציונל שהנחה את בית המשפט בעניין עוגן, שלפיו אין מקום לגלגל על הציבור את העלויות הבלתי חוקיות שבהן יזם נושא כתנאי לקבלת היתר בנייה, תקף גם במקרה שבו ההתחייבות האמורה עוגנה בהוראות התכנית והיא נוגעת למבני ציבור שנבנים בתחום התכנית</u>. זאת, משום שבין כך ובין כך, המדובר בהתחייבות לתשלום כסף

ביתר, מעבר למתחייב מאגרות והיטלים שהיזם חייב לשאת בהם על פי דין. הסכם מסוג זה, הסוטה מן הדין בהטלת חיוב בתשלום שלא על פי דין, עומד בסתירה לעקרונות יסוד במשפט הציבורי (ראו והשוו לע"א 7368/06 דירות יוקרה בע"מ נ' ראש עיריית יבנה, מר צבי גוב-ארי (2011, להלן: עניין דירות יוקרה)). <u>הפחתת הוצאות בניית מבני הציבור מערך המקרקעין לאחר שינוי היעוד מטילה, באופן בלתי ראוי ובלתי צודק, את ההוצאות האמורות על קופת המדינה ועל הציבור הרחב, וזאת אף שמדובר בהוצאות שמקורן בהסכם בלתי חוקי ובפרויקט הנוגע לעיריית תל-אביב, ולה בלבד</u>.

ובהמשך:

"הנה כי כן, המדובר בענייננו במבני ציבור שהתובעת בנתה על חשבונה. <u>אולם, כנגד אותם מבנים קיבלה התובעת טובות הנאה, בין אם בדמות זכויות בנייה מוגדלות</u>, בין אם בדמות הפחתת דמי החכירה המוגדלים שאותם היה עליה לשלם לעירייה בעקבות אישור התכנית ובין אם בדמות הפחתה בדמי היטל ההשבחה המתחייבים מזכויות הבנייה העודפות. <u>לאור זאת, אין כל מקום להפחית משווי המקרקעין את עלויות הבנייה של מבני הציבור האמורים לצורך חישוב דמי ההיתר ודי בכך כדי להביא לדחייתה של התובענה</u>, וזאת אף מבלי להכריע בחוקיות ההתחייבות שנטלה על עצמה התובעת. עם זאת, אבהיר, כי גם הסכם שבגדרו יזם מקבל טובות הנאה בתמורה למבני הציבור שאותם הוא מקים לדרישת הרשות עשוי להיות בלתי חוקי, שכן הליך כזה צריך להתנהל על פי הדין, הן בכל הנוגע לדיני המכרזים החולשים על ההתקשרות והן באשר להטלת היטלי פיתוח על הגורם החייב בהם, ובשיעורים הנקובים על פי חוקי העזר" (ההדגשה של הח"מ).

12.5 במקרה דנן העלויות הכרוכות במימוש המטלה הציבורית אינן "אינהרנטיות", כלשון בית המשפט בפס"ד עוגן נדל"ן, לצורך העסקה, אלא חיצוניות לה, שכן המטלה קיימת ללא קשר לתכנית החלה על הקרקע שבנדון, <u>תכנית 136/101/03/3</u>. לא התכנית הזו היא שיצרה אותה, כי אם תכנית <u>90/101/02/3 א'</u>.

12.6 הוועדה אינה מקבלת את טיעון שמאי המשיבה לפיו יש להפחית את עלות המטלה הציבורית לאור הסכמתה וחתימתה של רמ"י על מסמכי התכנון. שמאי המשיבה הציג בתמיכה עמוד ראשון ואחרון של תקנון ותשריט של תכנית, עליו מוטבעת חותמת רמ"י מיום 01/05/2011. ראשית, לא מצוין על המסמכים המוצגים מספר התכנית בה עסקינן. בהקשר זה יובהר, כי בהתאם לפרוטוקול ישיבה מס' 2013005 של הוועדה המחוזית לתו"ב מחוז דרום, מיום 01/07/2013, הונחה על שולחן הוועדה באותו מועד גם תכנית 136/101/02/3, אשר ככל הנראה לא אושרה.

12.7 שנית, חתימת רמ"י הינה מיום 01/05/2011, קרי – טרם קבלת התכנית במוסדות התכנון, כך שלא ידוע מה כלל הנוסח של התכנית עליו הוטבעה חותמת רמ"י והאם במועד זה הייתה התייחסות למטלה הציבורית אם לאו.

12.8 לאור האמור לעיל, הוועדה מקבלת את עמדת השמאי המחוזי לפיה אין מקום להפחית משווי הקרקע מטלה ציבורית הנדרשת מחוץ לגבולות המגרש הנדון.

12.9 לסוגיה זו קיימת גם התייחסות מפורשת בפרק כ"ה לקווים המנחים של השמאי הממשלתי בנושא "סוגיות מיוחדות בשומות שמבוצעות עבור רשות מקרקעי ישראל", מחודש דצמבר 2017, והוועדה איננה מוצאת לנכון לסטות בנסיבות מקרה זה מן האמור בהם. במסגרת סעיף 6 לקווים המנחים העוסק במטלות ציבוריות, נכתב:

"בתוכניות (תב"ע) רבות משיתות ועדות התכנון "מטלות ציבוריות" המשפיעות על שווי השוק של הקרקע. <u>למרות זאת בשומות הנערכות עבור רמ"י אין לקחת בחשבון מטלות ציבוריות, אלא אם צויין אחרת בהזמנת השומה</u>, בכל מקרה השמאי יציין את קיום המטלה הציבורית. במקרים בהם השמאי לא לקח בחשבון את עלות המטלה הציבורית תהיה זו שומה תחת הנחה, בהתאם לאמור בתקן 1. <u>השמאי יוסיף הערה כי "השומה נערכה תחת הנחה בהתעלם מהמטלה הציבורית, בהתאם למדיניות רמ"י"</u>
(הדגשות של הח"מ).

12.10 הפרשנות אשר ניתנה ע"י שמאי המשיבה להוראות מסמך העדכון לעניין "מטלות עודפות", משנת 2011, אין בה כדי להועיל, שכן אלו בוטלו ע"י פרק ה' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי, מחודש פברואר 2017, במסגרתם צוין כי התייחסות לעניין המטלות הציבוריות תועבר ותוטמע בפרק כ"ה לקווים המנחים, כמוצג לעיל.

12.11 **מקדם התאמה בגין מגבלת 50% דירות להשכרה** – בהתאם לסעיף 3 להוראות פרק כ"ה לקווים המנחים של השמאי הממשלתי בנושא "סוגיות מיוחדות בשומות שמבוצעות עבור רשות מקרקעי ישראל", התאמות יבוצעו לשווי הקרקע המפותחת.

12.12 הוועדה מקבלת את עמדת השמאי המחוזי והצדדים לקביעת מקדם ההתאמה הראוי בגין מגבלת דירות להשכרה, בהתבסס על ניתוח מכרזי רמ"י ברובע ט"ז באשדוד, למגרשים עם מגבלת דיור (מכרז ים/91/2010 מיום 06/10/2010) ולמגרשים ללא מגבלת דיור (מכרז ים/93/2009 מיום 16/12/2009). לצורך קביעת מקדם ההתאמה הובא בחשבון סכום הזכייה, בכ"א מהמכרזים, לצד הוצאות הפיתוח הצפויות בהתאם למכתב עיריית אשדוד בנושא אגרות והיטלים ברובע ט"ז, אשר צורף כנספח לחוברות המכרזים[4], וכולל התייחסות מפורשת לאגרות ולהיטלים למ"ר מגרש ולמ"ר בנייה.

[4] נספח י' לחוברת מכרז ים/93/2009 ונספח ט' לחוברת מכרז ים/91/2010.

12.13 הוועדה קיבלה את עמדת השמאי המחוזי ושמאי המשיבה לביצוע התאמה לזמן בגין ערכי השווי במכרז ללא מגבלת דיור להשכרה, בשיעור של 8%, בהתאם לסקירת מחירי הדירות של השמאי הממשלתי.

12.14 בהתאם לתחשיב שנערך ע"י הוועדה, התקבל כי מקדם ההתאמה הראוי בגין מגבלת דירות להשכרה הינו 0.73 ביחס לשווי קרקע מפותחת.

12.15 **שטח בנייה אקו' לתחשיב** – השמאי המחוזי ערך בחינה מקיפה של שטחי הבנייה האקו', בשתי חלופות התחשיב, בהתבסס על הוראות התכניות, מסמכי הרישוי בתיק הבניין ותחשיבי התכנות של סוגי הבינוי השונים. תמהיל הבינוי אשר הוצע ע"י השמאי המחוזי, בשתי חלופות התחשיב, נמצא ע"י הוועדה כסביר ואף לא הוצגה כל התנגדות לגביו ע"י מי מהצדדים.

12.16 לאור האמור לעיל, הוועדה מקבלת את שטחי הבנייה האקו', בשתי חלופות התחשיב, כפי שהוצגו בהחלטת השמאי המחוזי, כדלקמן: בחלופה א' – שטח בנייה אקו' של 9,619 מ"ר. בחלופה ב' – שטח בנייה אקו' של 20,456 מ"ר.

12.17 **עלות בנייה למגורים לצורך יישום גישת העלות** – מקובלת על הוועדה קביעתו של השמאי המחוזי לעלות בנייה בסך של 5,975 ₪, המבוססת על מחירון דקל לענף הבנייה, למועד יולי 2015. בהעדר נתונים קונקרטיים בדבר עלויות הבנייה בפרויקט הנדון, ובהתחשב בפער העלויות הקטן יחסית בין הצדדים, אין לדעת הוועדה ליתן משקל גבוה יותר לתוכנת דקל על פני מחירון דקל, אשר ממילא שואבת את נתוניה ממחירון דקל. למעלה מן הצורך, יצוין כי תיקון מספר הקומות, כמוצג בתחשיב אשר נערך ע"י שמאי המשיגה מ- 9 קומות ל- 15 קומות מעל קומת קרקע, מגדיל את העלות המתקבלת למ"ר בנייה.

12.18 **עלות עודפת לחניה תת-קרקעית** – לאור הכרעתנו לעיל, מקובלת על הוועדה קביעתו של השמאי המחוזי לעלות בנייה במרתף בסך של 2,150 ₪, המבוססת על מחירון דקל לענף הבנייה, למועד יולי 2015.

12.19 בהחלטת השמאי המחוזי נערכה בחינה של מספר מקומות החניה התת-קרקעיים, בשתי חלופות התחשיב, המבוססת, בין היתר, על הבינוי הקיים בפועל בנכס. הוועדה סבורה כי התחשיב אשר נערך ע"י השמאי המחוזי הינו סביר והחליטה לאמצו.

12.20 לאור הכרעתנו לעיל, להלן תחשיב העלות העודפת בגין בניית חניות תת-קרקעיות, בשתי חלופות התחשיב:

	חלופה א'	חלופה ב'
מס' יח"ד	81	162
תקן חניה (לפי 1.5 ליח"ד)	122	243
מס' חניות תת-קרקעיות	112	238
עלות הכשרת מקום חניה תת-קרקעי	2,150 ₪	2,150 ₪
שטח חניה תת-קרקעית	35 מ"ר	35 מ"ר
עלות עודפת בגין חניות תת-קרקעיות	8,428,000 ₪	17,909,500 ₪

12.21 **נתוני השוואה וקביעת השווי** – לאחר שבחנו את נתוני השווי בשומות שהונחו בפנינו, אנו סבורים כי בסיס נתוני השווי המהימן ביותר להשוואה במקרה הנדון הינו עסקאות מכר במגרש הנדון ובסמיכות למועד הקובע, כפי שהוצג בהחלטת השמאי המחוזי, לאור העדר הצורך בביצוע ההתאמות כלשהן, לרבות בגין מיקום ומאפייני בינוי. בהתאם לעסקאות המכר, כמפורט להלן, מתקבל שווי של כ- 14,000 ₪ למ"ר בנוי, בצפיפות גבוהה, בהתאם להוראות תכנית 136/101/03/3:

תאריך	קומה	שטח	תמורה	שווי מ"ר בנוי
22/06/2015	9	125 מ"ר	1,650,000 ₪	13,200 ₪
22/06/2015	קרקע	122 מ"ר	1,724,736 ₪	14,137 ₪
23/06/2015	2	122 מ"ר	1,620,000 ₪	13,279 ₪
23/06/2015	4	104 מ"ר	1,420,000 ₪	13,645 ₪
23/06/2015	5	104 מ"ר	1,424,513 ₪	13,697 ₪
23/06/2015	קרקע	125 מ"ר	1,801,329 ₪	14,411 ₪
23/06/2015	8	104 מ"ר	1,450,000 ₪	13,942 ₪
26/06/2015	8	125 מ"ר	1,620,000 ₪	12,960 ₪
01/07/2015	1	98 מ"ר	1,420,000 ₪	14,490 ₪
01/07/2015	10	125 מ"ר	1,650,000 ₪	13,200 ₪
03/07/2015	6	122 מ"ר	1,655,000 ₪	13,566 ₪
05/07/2015	7	104 מ"ר	1,470,000 ₪	14,135 ₪
22/07/2015	3	104 מ"ר	1,480,000 ₪	14,231 ₪
29/07/2015	8	125 מ"ר	1,715,001 ₪	13,720 ₪
31/07/2015	6	104 מ"ר	1,515,000 ₪	14,567 ₪
17/08/2015	2	104 מ"ר	1,490,000 ₪	14,327 ₪
17/08/2015	3	125 מ"ר	1,680,000 ₪	13,440 ₪
20/09/2015	2	125 מ"ר	1,690,000 ₪	13,520 ₪

תאריך	קומה	שטח	תמורה	שווי מ"ר בנוי
07/10/2015	7	125 מ"ר	1,715,000 ₪	13,720 ₪
08/10/2015	9	104 מ"ר	1,535,000 ₪	14,760 ₪
02/11/2015	10	104 מ"ר	1,600,000 ₪	15,385 ₪
10/11/2015	6	125 מ"ר	1,740,000 ₪	13,920 ₪
23/11/2015	5	125 מ"ר	1,730,000 ₪	13,840 ₪
06/12/2015	11	104 מ"ר	1,640,000 ₪	15,769 ₪
23/12/2015	4	122 מ"ר	1,745,000 ₪	14,303 ₪
27/12/2015	קרקע	122 מ"ר	1,760,000 ₪	14,426 ₪
31/12/2015	10	125 מ"ר	1,820,000 ₪	14,560 ₪
ממוצע				14,043 ₪

12.22 בניגוד לנטען ע"י שמאי המשיגה, נתוני ההשוואה לעיל משקפים את ערכי השווי של דירות בבניין, עליהן לא חלה מגבלת השכירות והניתנות למכירה בשוק החופשי. שווי זה אינו מושפע מקיומן של דירות נוספות בבניין עליהן חלה מגבלת השכרה, ואשר שווין בא לידי ביטוי בהערכת שווי הקרקע בכללותה ע"י שימוש במקדם התאמה בגין מגבלת 50% דירות להשכרה, כאמור בהכרעתנו בסעיף 12.14 לעיל.

12.23 **התאמה לצפיפות** – בהתחשב כי נתוני ההשוואה לעיל משקפים בינוי בצפיפות גבוהה, המותרת מכוחה של תכנית 136/101/03/3, מקובלת ההתאמה אשר בוצעה ע"י השמאי המחוזי לצפיפות בינונית, מכוחה של תכנית 90/101/02/3 א', בשיעור של 5% מהשווי. בהתאם לאמור, מתקבל כי השווי למ"ר בנוי, בחלופה א', הינו 14,700 ₪.

12.24 **הוצאות פיתוח** – הוועדה קיבלה את עמדות הצדדים והשמאי המחוזי לקביעת אומדן עלויות הפיתוח בהתאם לדו"ח בקר רמ"י, מיום 22/10/2015, כדלקמן: בחלופה א' – 5,321,823 ₪ ובחלופה ב' – 13,127,396 ₪.

13. <u>תחשיב:</u>

13.1 **חלופה א' – שווי הקרקע לזכויות החוזיות בהתאם לתכנית 90/101/02/3 א':**

שווי מ"ר בנוי	14,700 ₪
בניכוי מע"מ	1.18
בניכוי רווח יזמי	1.20
הפחתת עלות בנייה למ"ר	5,975 ₪
שווי מ"ר מבונה, ללא מע"מ	4,406 מ"ר
שטח בנייה אקו'	9,619 מ"ר
שווי הקרקע	42,381,314 ₪
עלות הכשרת חניות תת-קרקעיות	- 8,428,000 ₪
שווי הקרקע ללא עלויות עודפות	33,953,314 ₪
מקדם התאמה לדיור להשכרה	0.73
שווי קרקע מותאם	24,785,919 ₪
עלויות פיתוח אגרות והיטלים	- 5,321,823 ₪
שווי מגרש 8	**19,464,096** ₪
במעוגל	**19,464,000** ₪

13.2 **חלופה ב' – שווי הקרקע בהתאם לתכנית 136/101/03/3:**

שווי מ"ר בנוי	14,000 ₪
בניכוי מע"מ	1.18
בניכוי רווח יזמי	1.20
הפחתת עלות בנייה למ"ר	5,975 ₪
שווי מ"ר מבונה, ללא מע"מ	3,912 מ"ר
שטח בנייה אקו'	20,456 מ"ר
שווי הקרקע	80,023,872 ₪
עלות הכשרת חניות תת-קרקעיות	- 17,909,500 ₪
שווי הקרקע ללא עלויות עודפות	62,114,372 ₪
מקדם התאמה לדיור להשכרה	0.73
שווי קרקע מותאם	45,343,491 ₪
עלויות פיתוח אגרות והיטלים	- 13,127,396 ₪
שווי מגרש 8	**32,216,095** ₪
במעוגל	**32,216,000** ₪

14. <u>החלטה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל החלטנו לקבל חלקית את ההשגה ולקבוע כדלקמן:

14.1 **שווי חלופה א'** – שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות בהתאם לתכנית 90/101/02/3 א', הינו, במעוגל, 19,464,000 ₪.

14.2 **שווי חלופה ב'** – שווי זכויות הבעלות בהתאם לתכנית מאושרת 136/101/03/3 הינו, במעוגל, 32,216,000 ₪.

כל הערכים אינם כוללים מע"מ ואינם כוללים הוצאות פיתוח. השומה נערכה תחת הנחה שיש להתעלם מהמטלה הציבורית.

15. <u>עלות המטלה הציבורית</u>

בהתאם למדיניות רמ"י, כמוצג בסעיף 12.4 לעיל, ובהתאם להסכם השיפוי שנחתם בין בעלת הזכויות לבין עיריית אשדוד ביום 12/09/2013, העלות המרבית של המטלה הציבורית הינה 6,407,500 ₪. עלות זו לא הובאה בחשבון ואינה מגולמת במסקנת השווי.

על החלטה זו ניתן לעתור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 ימים מהמועד שבו נשלחה ע"י הוועדה.

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
יעל הורן	עו"ד מיכל כהן	דנה שיחור
מנהלת מחוז חיפה והצפון	יו"ר הוועדה	שמאית מכריעה