יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 2 נובמבר, 2021
מספר מינוי: 260-2021
מספרנו: 154 מכרעת

לכבוד
חוף לידו אשדוד (2004) בע"מ (המבקשת)
באמצעות רלי טרייסטמן, שמאית מקרקעין
בדוא"ל- lea@traistman.co.il

לכבוד
הועדה המקומית לתו"ב אשדוד (המשיבה)
באמצעות יונתן לוי, שמאי מקרקעין
בדוא"ל- h0545223728@gmail.com

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 2061 חלק מחלקה 143, רחוב הטיילת, חוף לידו, אשדוד

בהתאם להוראות ס' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע להיטל ההשבחה בנכס שבנדון.
בתאריך 4.5.2021 קיימתי דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. **מטרת השומה**
1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 כתוצאה מאישורה של תוכנית 603-0219899.
1.2. אומדן ההשבחה נדרש כתוצאה מבקשה למידע מוקדם.
2. **תאריך קובע לשומה**

תוכנית	תאריך קובע
603-0219899	10.11.2018

3. **ביקור בנכס**
ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ בתאריך 21.5.2021.

4. **פרטי הנכס**

גוש:	2061
חלקה:	143
מגרש:	1 (עפ"י תוכנית 603-0219899)
שטח המגרש:	6,388 מ"ר
מהות הנכס:	מגרש לבניה ביעוד למלונאות, מסחר ומגורים
מיקום:	רחוב הטיילת, חוף לידו, רובע א', אשדוד

5. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון, מהווה חלק מחלקה 143 בגוש 2061, מגרש מספר 1 עפ"י תוכנית 603-0219899 הממוקם ברחוב הטיילת, חוף לידו, שכונת רובע א', באשדוד.

הסביבה הקרובה הינה אזור מגורים בסמוך לחוף הים, בחלק הצפון מערבי של העיר אשדוד, המאופיינת בבניה רוויה לצד בניה צמודת קרקע, ותיקה לצד חדשה ומרכז מסחרי.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

שטחה הרשום של חלקה 143 הינו 352,023 מ"ר.

המגרש הנדון בשטח של כ-6,388 מ"ר הינו מגרש ריק ופנוי שצורתו רגולרית דמוית מלבן.

<u>גבולות המגרש:</u>

ממערב- רחוב הטיילת המהווה ציר תנועה ראשי ומעברו מגרש חניה, מרכז מסחרי וחוף הים.

ממזרח- שטח ריק ופנוי ומעברו מבני מגורים צמודי קרקע.

מצפון- שטח ריק ופנוי.

מדרום- מבנה נטוש בן 2 קומות ומגרש חניה.

במועד הביקור בנכס המגרש ריק ופנוי ואינו מגודר.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

6. **<u>המצב התכנוני</u>**

6.1. <u>תוכנית 68/101/02/03</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 4482 מיום 22.5.2000.

התוכנית הינה תוכנית נקודתית החלה על שטח של 7,250 מ״ר ומטרתה: יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מלונאות ונופש, ע״י שינויים ביעודי הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

הנכס הנדון סומן בתוכנית כמגרש מספר 20 בשטח של 6,386 מ״ר ביעוד לאזור מלונאות ונופש.

יתרת השטח (864 מ״ר) סומנה כדרך קיימת.

<u>התכליות והשימושים באזור מלונאות ונופש</u>:

א. מלונאות לרבות לאכסון מלונאי מיוחד מסוג TIME SHARING או LEASE BACK על כל המתקנים והשימושים הכוללים בריכות שחיה, מתקני ספורט, שטחי שרות לאורחים, מסעדות, חנויות, מרכז בריאות וכו׳.

ב. יחס הבניה יהיה כלהלן:

1/3 מלון סוויטות מסוג TIME SHARING או LEASE BACK הממוקם בחלקו המזרחי האחורי של המגרש ו-2/3 מלון הממוקם בחלקו המערבי של המגרש, התואמים לתקנים הפיזיים של משרד התיירות לבתי מלון.

ג. לא ניתן לחבר יחידות.

<u>להלן הוראות הבניה</u>:

תיאור	אכסון מלונאי רגיל		אכסון מלונאי מיוחד		חניה תת קרקעית	תכסית	מס׳ קומות
	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות			
מעל הקרקע	100%	20%	50%	10%		60%	3
מתחת לקרקע	40%	35%	10%	10%	55%	100%	2
סה״כ	140%	55%	60%	20%	55%		5
	8,940 מ״ר	3,512 מ״ר	3,831 מ״ר	1,277 מ״ר	3,512 מ״ר		
מס׳ חדרים/יח״ד	120 חדרי מלון		54 יח״ד אכסון מלונאי				

<u>הערות לטבלה</u>:
גובה המבנה יהיה 9.0 מ׳ מעל מפלס אבן השפה במגרש חזית המגרש.
כל סוויטה (אכסון מלונאי מיוחד) כוללת 2 חדרים.

6.2. <u>תוכנית 603-0219899</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 7968 מיום 25.10.2018[1].

התוכנית חלה על שטח של 7.327 דונם ומטרתה- שינוי יעוד קרקע מיעוד אזור למלונאות ונופש לרבות אכסון מלונאי ליעודי קרקע מעורבים: מגורים ותיירות והקמת שני מבנים, במזרח- בניין מגורים בן 14 קומות מעל ל-5 קומות חניון וקומת לובי/מסחר גבוהה ובמערב- מלון בן שני אגפים מדורגים בקומות העליונות, בני 8 קומות מעל קומת לובי ושלוש קומות מרתף.

[1] פרסום אחרון בעיתונות ביום 26.10.2018.

להלן עיקרי הוראות התוכנית:

א. שינוי יעוד אזור ממלונאות ונופש לרבות אכסון מלונאי ליעודי קרקע מעורבים, מגורים ותיירות.

ב. הקמת מלון בן 9 קומות מעל למפלס הכביש ושלוש קומות מרתף לשימוש עיקרי, שרות וחניה.

ג. הקמת מגדל מגורים בן 14 קומות מעל לקומה מסחרית ומעל מרתפים לשימושי שרות וחניה. המגדל יבנה בחלק המזרחי של המגרש, מאחורי בניין המלון. 20% מכלל הדירות יהיו דירות קטנות וזאת עפ"י סעיף 63 ב(ב) 2+1 לחוק התכנון והבניה.

ד. הקמת ציר מסחרי להולכי רגל המחבר בין רחוב הטיילת לפארק גן אלישבע הנמצא ממזרח למגרש.

ה. קביעת זכויות והוראות בנייה וקביעת תנאים למתן היתר בנייה.

תא שטח מספר 1 בשטח של 6,388.17 מ"ר, סומן באזור **מגורים ותיירות וחזית מסחרית.**

השימושים

מגורים- מגורים ושימושים נלווים למגורים כגון חדר כושר, ספא, מועדון דיירים, בריכת שחיה, משרדי אחזקה וכד'.

חזית מסחרית- מסחר ושירותים נלווים למסחר כגון מסחר לסוגיו, מסעדות, בתי קפה, מזנונים, מסחר תיירותי וכד'.

תיירות- מלונאות ושירותים נלווים למלונאות כגון חדר כושר, ספא, אולמות, בריכת שחיה ומסחר מלונאי.

להלן זכויות הבניה בתא שטח 1:

שימוש	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מספר יח"ד	תכסית	מס' קומות	
	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות				עילי	תת"ק
מבנים ומוסדות ציבור	125	15	0	0	(1) 140			1	
מגורים	15,579	3,322.5	0	9,997	28,898.5	103	(2)65%	(3)15	5
מלונאות (אכסון מלונאי)	12,887	1,279.5	800	9,515	24,481.5	(4)130	65%	(5)9	3
מסחר	1,350				1,350				
סה"כ	**29,941**	**4,617**	**800**	**19,512**	**54,870**				

הערות לטבלה:

(1) שטח לצרכי ציבור עבור הקמת כיתת גן ילדים אשר תמוקם בקומת הכניסה של בנין המגורים.
(2) תכסית תת קרקעית -88%.
(3) + קומת גג עבור מתקנים טכניים.
(4) בתוכנית מוצעות 130 יח"ד מלונאיות המכילות 242 חד'. תותר גמישות במספר יח"ד ובלבד שמספרן לא יפחת מ-130 ולא יעלה על 242 (כמספר חדרי המלון המוצע בתוכנית זו).
(5) + קומה נוספת עבור מתקנים טכניים.

הוראות

נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין הקמת שני בניינים כבניינים נפרדים. הבנין המערבי ישמש למלונאות, מסחר מלונאי ומסחר והבניין המזרחי ישמש למגורים ומסחר לרבות אולמות.

בחלקו המערבי של המגרש ייבנה מלון מדורג בן 9 קומות, המורכב משני אגפים מדורגים בקומות

העליונות (9-6) מעל קומת לובי גבוהה ומעל מרתף תת קרקעי משותף לשימושי מסחר מלונאות ושטחי שירות לחניה ושימושים עיקריים.
האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב ובתשלום, למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת ולפרקי זמן קצובים ויכול שיכלול גם שירותי תיירות.
האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.
בחלקו המזרחי של המגרש ייבנה מגדל מגורים בן 14 קומות מעל לקומת מסחר, לובי המלון ומעל למרתפים לשימושי שירות, אחסנה, מתקנים טכניים וחניה. בנין המגורים יבנה בשני אגפים הנשענים על 2 גרעיני מדרגות נפרדים ומעליות משותפות. בכל אגף בקומה טיפוסית יהיו 4 יח״ד, למעט בקומת הקרקע וקומת דירות הגג העליונות. בקומת הקרקע תשולב כיתת גן בשטח של 125 מ״ר עיקרי + 15 מ״ר שירות + 200 מ״ר חצר, שתועבר לחזקת העירייה, ללא תמורה, ותרשם על שמה.
הכניסות למסחר, מלונאות ולמגורים תהיינה נפרדות.
<u>תנאים למתן היתר בניה הינם, בין היתר</u>:

- הגשת תוכנית פיתוח ותשתיות ואישורה ע״י מהנדס הועדה המקומית. התוכנית תהיה בהתאם לנספח הבינוי.
- יח״ד קטנות בהתאם להוראות התוכנית.
- היתר בניה לבניין המגורים יינתן בתנאי שאותה בקשה תכלול מענה לצרכי הציבור בהתאם לחוו״ד היחידה לתכנון אסטרטגי של עירית אשדוד, לפיה תיבנה כיתת גן בתחום הפרויקט בשטח של 125 מ״ר ושטח חצר שלא יפחת מ-200 מ״ר. גן הילדים ייבנה ע״י מבקש ההיתר למגורים.

<u>חניה</u>:

- החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה ועל פי תוכנית המתאר על תיקוניה.
- לתוכנית יצורף נספח תנועה שיכלול תכנון מפורט של החניונים לרבת הרמפות, מערך החניה, מערך פריקה והטענה ועוד אשר יוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית.

<u>שלבי ביצוע</u> – מבנה המלון יבנה לפני מבנה המגורים או בהינף אחד עמו.

7. <u>הזכויות במקרקעין</u>

7.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 1.2.2021 עולים הפרטים הבאים:

גוש: 2061
חלקה: 143
שטח רשום: 353,023 מ״ר
בעלות: מדינת ישראל, בשלמות.
על החלקה רשומות הערות שונות

7.2. בהתאם להסכם מיום 27.10.2004, המגרש בשטח של 6,387 מ״ר בגוש 2061 חלקה ארעית מס׳ 20, נמכר בתמורה לסך של 1,250,000 דולר בצרוף מע״מ.
היטל השבחה – ישולם ע״י הקונה.

8. **<u>עמדות הצדדים</u>**

8.1. **<u>ההשבחה עפ"י שומות הצדדים</u>**

תוכנית	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה	ההשבחה בשומת המבקשת
603-0219899	10.11.2018	₪ 66,291,088	₪ 43,971,158

8.2. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

<u>מהות ההשבחה</u>

במצב הקודם יעוד הנכס הינו מלונאות ונופש. המגרש ריק ופנוי וסה"כ הזכויות הינם כ-12,771 מ"ר עיקרי ו-4,789 מ"ר ש"ש בבינוי תחתי ועילי ובנוסף, שטחי חניה של 3,512 מ"ר.

במצב החדש- תוכנית 603-0219899 הוסיפה זכויות בניה למלונאות ולשימושים נוספים כגון: מסחר בקומת הקרקע ובניין מגורים נפרד המהווה תוספת משמעותית של זכויות בניה במתחם. מאומדן השווי הופחתה עלות מטלה ציבורית של בניית מבנה ציבורי- גן ילדים בשטח של 125 מ"ר.

עפ"י התוכנית, ניתן להקים 2 מבנים - מבנה מגורים בן 15 קומות מעל לקומת קרקע מסחרית בשטח פלדלת של 15,495 מ"ר מגורים + מרפסות, ומסחר בשטח עיקרי של 1,350 מ"ר.

מבנה מלונאות בשטח עיקרי של 13,687 מ"ר+ שטחי שירות בהיקף של 10,974 מ"ר (חלקם מתחם למפלס הקרקע).

בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון הנתונים הבאים:

במצב קודם - 12,771 מ"ר עיקרי מעל ומתחת לקרקע ביעוד מלונאות ונופש.

במצב חדש – מלונאות בשטח של 13,687 מ"ר עיקרי מעל ומתחת לקרקע. כמו כן התוכנית מקנה תוספת משמעותית של שטחי שירות ושטח עיקרי לחדרי מלון נוספים. על הצד הזהיר לא נקבעה השבחה בגין תוספת ש"ש לחלק המלונאי.

מגורים ומסחר- נוספו שטחי מסחר בהיקף של 1,350 מ"ר אשר ימוקמו בחזית לרחוב הטיילת ובחזית הצפונית. מגורים - סה"כ 15,579 מ"ר עיקרי למגורים (כולל מרפסות) במבנה נפרד הכולל בניה לגובה בחלוקה של 25% דירות קטנות (26 יח"ד) ו-78 יח"ד גדולות, סה"כ 15,495 מ"ר שטחי פלדלת.

<u>ערכי השווי</u>

ערכי השווי נבחנו על בסיס הנתונים הבאים:

<u>מלונאות</u>

1. השמאית המכריעה דורית פריאל, בגו"ח 2061 חלקה 143 בחוף לידו, קבעה שווי למ"ר מבונה למלונאות בסך של 1,690 ₪ (מקדם ש"ש 0.5), למועד קובע 27.6.2015.
2. בעסקה מיום 19.3.2019 נמכרה קרקע למלון בגוש 2061 חלקה 143 בתמורה לסך של 11,750,000 ₪. בשומה המכרעת שלעיל שנערכה ע"י השמאית דורית פריאל, נקבע שטח אקו' של

המלון - 5,487 מ"ר (ש"ש 50%) כך שהעסקה מגלמת שווי של 2,150 ₪ למ"ר אקוי'.

3. בעסקה מיום 19.6.2018 נמכרה קרקע לאזור מלונאות ונופש בגוש 2061 חלקה 143, מגרש 17א בשטח של 1,660 מ״ר, בתמורה לסך של 14,165,650 ₪. מניתוח העסקה לפי 5,187.5 מ״ר אקו׳ (ש״ש 50%) מתקבל סך של 2,730 ₪ למ״ר אקוי׳.
4. בעסקה מיום 9.9.2015 נמכרה קרקע לאזור מלונאות ונופש מיוחד, בגוש 2061 חלקה 143, מגרש 152 בתוכנית 11/118/03/3, בשטח של 4,500 מ״ר, לבניית 199 יח״ד ליחידות נופש ומלונאות ו-150 מ״ר מסחר בתמורה לסך של 22,000,000 ₪. מניתוח העסקה לפי מקדם לש״ש של 50%, מתקבל סך של 1,780 ₪ למ״ר אקוי׳.
בהתחשב במיקום האטרקטיבי ובציפוף שטחי המלונאות תוך אובדן שטחי החצר, קבע שמאי המשיבה שווי למלונאות של 2,500 ₪ למ״ר מבונה במצב קודם ו-2,150 ₪ למ״ר מבונה במצב חדש.

<u>מסחר</u>

1. השמאית המכריעה דורית פריאל, בגו״ח 2061 חלקה 143 בחוף לידו, קבעה שווי למסחר בסך של 5,790 ₪ למ״ר מבונה למועד הקובע 27.6.2015.
2. בשומה שנערכה לצורך דו״חות כספיים ע״י השמאי ירון ספקטור למבנה מסחרי ״סטאר סנטר״ ברח׳ ז׳בוטינסקי 45, אשדוד, למועד הקובע 31.12.2015, צוין כי שטחי מסחר בשטח לשיווק כולל של 39,676 מ״ר מושכרים לפי ממוצע של כ-90 ₪/למ״ר לחודש. חנויות עוגן מושכרות לפי 40 ₪ - 80 ₪ למ״ר. חנויות מסחריות בשטח עד 1,000 מ״ר מושכרות לפי 60 ₪ - 210 ₪ למ״ר.
3. בשומה שנערכה לצורך דו״חות כספיים ע״י השמאי ירון ספקטור למבנה מסחרי בכניסה הדרומית לעיר, ״BIG STREET MALL״, שטחי המסחר מושכרים לפי ממוצע של כ-140 ₪/למ״ר לחודש, כולל שטחים בקומה א׳, למועד הקובע 31.12.2016.
4. כבקרה, הוצגו עסקאות השוואה בחנויות סמוכות לחוף הים כלהלן:

גו״ח	תאריך	תמורה	שנת בניה	שטח נטו מ״ר	מחיר למ״ר בנוי
2076/100	7.1.2019	915,000 ₪	1970	33	27,727 ₪
2191/76	7.8.2018	750,000 ₪	1970	38	19,737 ₪
2191/76	25.2.2018	340,000 ₪	1970	22	15,455 ₪
2061/88	22.12.2017	757,576 ₪	1950	37	20,475 ₪
2061/88	22.12.2017	696,567 ₪	1950	37	18,826 ₪
2061/88	22.10.2017	750,000 ₪	1950	37	20,270 ₪
2061/88	22.10.2017	700,000 ₪	1959	37	18,919 ₪
2076/100	21.6.2017	500,000 ₪	1970	33	15,152 ₪
2061/91	19.1.2017	396,000 ₪	1996	20	19,800 ₪
2076/100	29.12.2015	620,000 ₪	1980	36	17,222 ₪
ממוצע למ״ר בנוי בנכסים ותיקים הסמוכים לים או לנכס הנדון					18,500 ₪
שווי למ״ר מבונה מתואם (עלות בניה 6,500 ₪/מ״ר, יזמות 20%)					9,000 ₪

- מגורים

עסקאות השוואה לדירות קטנות (30 מ״ר-80 מ״ר/ליח״ד) מהסביבה הקרובה:

תאריך	רחוב	תמורה	שנת בניה	קומה	שטח מ״ר	מחיר למ״ר בנוי
4.4.2019	האצ״ל	₪ 1,600,000	2019	7/7	74	₪ 21,622
13.3.2019	נורדאו	₪ 1,570,000	2014	3/9	68	₪ 23,088
12.3.2019	הטיילת	₪ 815,000	1996	4/13	36	₪ 22,639
12.3.2019	קדושי	₪ 1,320,000	2000	2/9	60	₪ 22,000
11.2.2019	הטיילת	₪ 870,000	1998	3/13	36	₪ 24,167
25.12.2018	הדקל 5	₪ 1,708,000	2018	5/26	76	₪ 22,474
20.12.2018	הטיילת	₪ 830,000	1994	2/13	35	₪ 23,714
27.8.2018	נורדאו	₪ 1,670,000	2017	6/8	75	₪ 22,267
10.5.2018	הטיילת	₪ 1,000,000	2010	7/14	40	₪ 25,000
7.3.2018	בובר	₪ 950,000	2000	9/11	48	₪ 19,792
1.2.2018	הטיילת	₪ 1,100,000	2010	7/13	50	₪ 22,000
30.10.2017	נורדאו	₪ 1,450,000	2014	3/9	68	₪ 21,324
13.10.2017	בובר	₪ 1,277,719	2009	9/13	55	₪ 23,231
10.9.2017	נורדאו	₪ 1,650,000	2014	5/9	68	₪ 21,154
9.8.2017	נורדאו	₪ 1,650,000	2015	2/8	78	₪ 21,154
6.4.2017	נורדאו	₪ 1,457,000	2016	4/8	78	₪ 18,679
20.12.2016	נורדאו	₪ 1,470,000	2014	3/12	75	₪ 19,600
שווי מ״ר בנוי ממוצע						**₪ 22,000**
שווי מ״ר מבונה מתואם המגלם חניונים						**₪ 6,000**
הפחתה למגורים במבנה שבנדון ובבניה משותפת למלונאות (90%)						**₪ 5,400**

עסקאות השוואה לדירות גדולות (80 מ״ר-120 מ״ר/ליח״ד) מהסביבה הקרובה:

תאריך	רחוב	תמורה	שנת בניה	קומה	שטח מ״ר	מחיר למ״ר בנוי
12.2.2019	הדקל 9	₪ 1,952,000	2016	3/26	116	₪ 16,828
11.1.2019	הדקל 9	₪ 2,052,000	2016	3/26	116	₪ 17,690
17.1.2019	הדס 8	₪ 1,750,000	2017	5/8	92	₪ 19,022
12.11.2018	האצ״ל 4	₪ 1,490,000	2019	5/7	103	₪ 14,466
19.8.2018	האשכול 10	₪ 1,837,000	2018	5/8	95	₪ 19,337
10.7.2018	האשכול 10	₪ 1,975,000	2018	6/8	117	₪ 16,880
10.4.2018	האשכול 10	₪ 2,026,000	2018	6/8	115	₪ 17,617
27.3.2018	האשכול 10	₪ 1,850,000	2018	6/8	94	₪ 19,681
20.2.2018	הדקל 7	₪ 1,995,000	2016	9/26	112	₪ 17,813
26.10.2017	האשכול 10	₪ 1,626,000	2017	5/8	115	₪ 14,139
19.10.2018	הדס 8	₪ 1,779,000	2017	6/8	98	₪ 18,163
19.10.2018	הדקל 9	₪ 2,000,000	2016	6/26	116	₪ 17,241
8.10.2017	נורדאו 22	₪ 1,350,000	2014	6/12	87	₪ 15,517
3.10.2017	הדקל 7	₪ 2,015,000	2016	7/26	94	₪ 17,991
27.9.2017	הדקל 7	₪ 1,981,001	2016	6/26	112	₪ 17,688
12.9.2017	נורדאו 22	₪ 1,296,001	2014	1/12	112	₪ 15,070
20.7.2017	הדקל 9	₪ 1,965,000	2016	8/26	86	₪ 17,545
8.5.2017	הדקל 9	₪ 1,980,002	2016	2/26	112	₪ 17,069
7.5.2017	האשכול 4	₪ 1,850,000	2007	7/8	116	₪ 15,417
27.3.2017	האשכול 6	₪ 1,710,001	2016	7/8	120	₪ 17,100
6.3.2017	נורדאו 22	₪ 1,450,000	2016	3/12	100	₪ 16,860
2.3.2017	נורדאו 22	₪ 1,485,000	2014	4/12	86	₪ 17,267
2.3.2017	נורדאו 22	₪ 1,480,000	2014	4/12	86	₪ 17,209
15.2.2017	הדקל 9	₪ 2,059,999	2016	1/26	116	₪ 17,759
15.2.2017	הדס 8	₪ 1,495,850	2016	6/8	98	₪ 15,264
24.1.2017	האשכול 4	₪ 1,775,001	2017	6/8	120	₪ 14,792

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

תאריך	רחוב	תמורה	שנת בניה	קומה	שטח מ״ר	מחיר למ״ר בנוי
5.1.2017	נורדאו 22	1,350,000 ₪	2014	6/9	89	15,169 ₪
28.12.2016	הדקל 7	1,919,998 ₪	2016	4/26	112	17,143 ₪
שווי מ״ר בנוי ממוצע						**17,000** ₪
שווי מ״ר מבונה מתואם						**3,500** ₪
הפחתה למגורים במבנה שבנדון ובבניה משותפת למלונאות (90%)						**3,150** ₪

בהתאם למיקום הנכס בסמוך לחוף הים הכולל קומת קרקע עם חזית מסחרית, מלונאות ומגורים בקומות, נקבעו ערכי השווי כדלקמן:

- מלונאות - שווי במצב קודם- 2,500 ₪/מ״ר מבונה
- מלונאות - שווי במצב חדש- 2,150 ₪/מ״ר מבונה
- מסחר - 9,000 ₪/מ״ר מבונה
- מגורים - שווי למ״ר פלדלת-דירות קטנות - 5,400 ₪/מ״ר מבונה
- מגורים - שווי למ״ר פלדלת-דירות גדולות- 3,150 ₪/מ״ר מבונה

השווי למגורים מגלם מרפסות ובניה בהינף אחד.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם				
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם שווי**	**שווי מ״ר מבונה**	**סה״כ שווי**
זכויות בניה מלונאות-עיקרי	12,771	1	2,500	31,927,500
סה״כ שווי מצב קודם				31,927,500

מצב חדש – תוספת זכויות בניה רלוונטיות			
מהות	**שטח עיקרי/ פלדלת**	**שווי מ״ר מבונה**	**סה״כ שווי**
זכויות בניה מלונאות-עיקרי	13,687	2,150	29,427,050
מסחר	1,350	9,000	12,150,000
מגורים – דירות גדולות פלדלת	11,594	3,150	36,521,888
מגורים – דירות קטנות פלדלת	3,865	5,400	20,869,650
מטלה ציבורית-גן ילדים	125	6,000	(-) 750,000 ₪
סה״כ שווי מצב חדש			98,218,588

ההשבחה: **66,291,088** ₪

היטל ההשבחה: **33,145,544** ₪

8.3. **<u>עמדת שמאית המבקשת</u>**

<u>מהות ההשבחה</u>

במצב הקודם קיימת הפרדת שימושים כדלקמן:

סוויטות מסוג TIME SHARING או LEASE BACK- 1/3 באגף המזרחי

מלון - 2/3 באגף המערבי

מכאן כי 1/3 מהזכויות הן ליחידות סוויטות מסוג TIME SHARING או LEASE BACK ו-2/3 הן לחדרי אירוח מלונאי בלבד.

<u>אכסון מיוחד/דירות נופש</u>-

נכון להיום ולמועד הקובע דירות נופש הם מוצר מבוקש כגון: WEST באשדוד, מלון רמדה ו-WEST בנתניה, WEST בתל אביב וריץ' קרלטון בהרצליה.

תושבי חוץ מעוניינים לרכוש נכס שיאפשר להם שהות של 3 חודשים בשנה בארץ בתנאי בית מלון. באופן זה הנכס נמכר ל-3 חודשים בשנה ומושכר לשימוש מלונאי ביתרת השנה.

<u>שטחי מסחר</u>- על פי תקני משרד התיירות, בכל סוגי המלונות ובכל הרמות מעל 25 חדרים, תתאפשר הקצאה של שטחי מסחר במסגרת זכויות הבניה המלונאיות עד 4% מהשטח העיקרי או 600 מ"ר עיקרי, לפי הנמוך מבניהם. לפיכך, הובא בחשבון במצב הקודם שטח למסחר בשיעור של 4%, כ-511 מ"ר.

ניתוח הזכויות במצב קודם:

תיאור	**מהות**	**זכויות עיקריות**
מלונאות	סה"כ עיקרי	8,940 מ"ר
אכסון מיוחד	סה"כ עיקרי	3,831 מ"ר
סה"כ עיקרי		12,771 מ"ר
מסחר מלונאי מהשטח העיקרי		511 מ"ר
<u>סיכום שטחים</u>		
אכסון מיוחד	עיקרי עילי	3,193 מ"ר
מלונאות	עיקרי	9,067 מ"ר
מסחר	עיקרי	511 מ"ר
סה"כ עיקרי		12,771 מ"ר

במצב החדש, אין מחלוקת עם חלוקת השטחים על פי שומת המשיבה.

<u>ערכי שווי</u>

- <u>מלונאות</u>

ערכי השווי שבשומת המשיבה נבחנו והם מקובלים על שמאית המבקשת.

מלונאות - במצב קודם- 2,500 ₪/מ"ר מבונה

מלונאות - במצב חדש- 2,150 ₪/מ"ר מבונה

- <u>אכסון מיוחד</u>

הוצגו נתוני השוואה לדירות באכסון מיוחד עפ"י רשות המיסים:

מיקום	**תאריך**	**גו"ח**	**שטח**	**חדרים**	**קומה**	**תמורה בש"ח**	**שווי למ"ר**
מלון West	28.10.2019	2061/141	40	2		₪ 600,000	₪ 15,000
	10.7.2019		40	2	5	₪ 615,000	₪ 15,375
	20.6.2017		40	2	9	₪ 650,000	₪ 16,250
ממוצע							₪ 15,542

בניכוי מע"מ ויזום מופחתים – 25%[2]	3,108 ₪ -
בניכוי עלות הקמה למ"ר ברוטו	7,500 ₪ -
סה"כ יתרה לקרקע במעוגל	4,930 ₪

- <u>מגורים</u>

שיעור יחה"ד הקטנות- שמאי המשיבה הביא בחשבון שיעור של 25% כמפורט בסעיף 2.3 - טבלת נתונים כמותיים, בהוראות תוכנית 603-0219899.

עם זאת, טבלת הזכויות בסעיף 5 לתקנון אינה מפרטת את שיעור היחידות הקטנות.

בסעיף 6.1 ב' לתקנון "תנאים למתן היתר בניה" נקבע כי יחה"ד הקטנות תהיינה בהתאם לסעיף 2.2 בעיקרי התוכנית, כאשר בסעיף 2.2 ג' לתקנון מפורט שיעור של 20% יח"ד קטנות. לפיכך, שיעור יחידות הדיור הקטנות הינו 20%.

תחשיב חלוקת השטחים בין יח"ד גדולות ליח"ד קטנות (בחלופת מכר-כולל ממ"דים):

תיאור	**סה"כ**
שטח עיקרי	15,579 מ"ר
מרפסות	(1,356 מ"ר)
סה"כ עיקרי	14,223 מ"ר
<u>ממ"דים</u>	
שטח ליח"ד	12 מ"ר
סה"כ ל-103 יח"ד	1,236 מ"ר
סה"כ שטח פלדלת	15,459 מ"ר

שמאי המשיבה חילק את השטחים כדלקמן:

מגורים דירות גדולות - 11,594 מ"ר 77 יח"ד בשטח ממוצע - 150.6 מ"ר/יח"ד

מגורים דירות קטנות - <u>3,865 מ"ר</u> <u>26 יח"ד</u> בשטח ממוצע - 148.6 מ"ר/יח"ד

סה"כ 15,459 מ"ר 103 יח"ד

לגישתה, מהתחשיב לעיל עולה כי שטח היחידות הגדולות והקטנות, דומה ואינו מביא לידי ביטוי את שטח יחידות הדיור הקטנות.

הובא בחשבון שטח יח"ד קטנה לפי 75 מ"ר פלדלת, המהווה שטח שכיח לדירות קטנות בעיר אשדוד כולל מרפסת.

חלוקת השטחים המביאה לידי ביטוי שיעור של 20% יח"ד קטנות הינו כלהלן:

תיאור	**סה"כ**
סה"כ מס' יח"ד	103 יח"ד
שיעור יח"ד קטנות – 20%	21 יח"ד
שטח יח"ד קטנה	75 מ"ר
סה"כ שטח יח"ד קטנות	**1,575 מ"ר**
סה"כ שטח פלדלת	15,459 מ"ר
בניכוי יחה"ד הקטנות	1,575 מ"ר (-)
יתרת שטח ליח"ד גדולות	**13,884 מ"ר**
מס' יח"ד גדולות	82 יח"ד
סה"כ שטח ממוצע ליח"ד גדולה	169 מ"ר

[2] עפ"י הכרעת השמאית המכריעה דורית פריאל, בגו"ח 2061/143, מגרש 100 בתוכנית 3/119/03/3, מיום 12.7.2018

<u>זמינות מימוש זכויות המגורים</u>

התוכנית כוללת שלביות בה נקבע כי המלון יבנה לפני מבנה המגורים או בהינף אחד עימו. לפיכך, לא ניתן לנצל את הזכויות למגורים ללא בניית המלון. מדובר ב"שני מוצרים" בעלי מאפיינים שונים כאשר יזמים שעיקר פעילותם בתחום המגורים אינם בקיאים בתחום המלונאות ולהיפך. התניית בניית המגורים בהקמת בית המלון יוצרת מעין מושע ולפיכך יש להביא בחשבון מקדם דחייה המבטא את הצורך בשילוב שני יזמים מתחומים שונים.
זאת ועוד, תהליך בניית בית מלון הינו הליך מורכב הדורש תכנון, בניית תוכנית עסקית והתקשרות עם מפעיל, ומהווה תהליך ארוך יחסית ביחס להקמת מגורים.
ערכי השווי למלונאות מגלמים מרכיבים אלה כאשר ערכי השווי למגורים מבטאים זכויות זמינות.
מקדם דחיה - כאמור, מימוש המגורים מותנה בהקמת המלון ולפיכך, הובאה בחשבון דחיה לזמינות מימוש המגורים לתקופה של שנתיים.
שווי מרכיב המלונאות מבטא את הדחיה.
<u>שווי למגורים</u> - ערכי השווי שבשומת המשיבה למגורים מקובלים על שמאית המבקשת.

<u>מסחר</u>

במצב הקודם- הובא בחשבון שטח למסחר בהיקף של 511 מ"ר, כמפורט לעיל.
במצב החדש- הזכויות למסחר הן כפי שהציג שמאי המשיבה.
<u>שווי למסחר</u>- השווי בשומת המשיבה בסך 9,000 ₪/מ"ר מקובל על שמאית המבקשת.

<u>עלות מבנה הציבור- גן ילדים</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח של 125 מ"ר עיקרי בלבד. יש להוסיף את שטחי השירות של 15 מ"ר בהתאם להוראות התוכנית ובסה"כ 140 מ"ר.
עלות הקמה- העלות שהובאה בחשבון ע"י שמאי המשיבה של 6,000 ₪/מ"ר הינה נמוכה ומבטאת עלות ישירה בלבד.
בהתאם למחירון דקל מחודש 11/2018 -

עלות ישירה למ"ר ללא מע"מ-	6,179 ₪[3]
העמסת עלויות עקיפות 26.5%[4] -	1,638 ₪
סה"כ עלות למ"ר במעוגל-	7,800 ₪

[3] על בסיס עלות של 708,532 ₪ כולל מע"מ, פיתוח, תכנון ופיקוח לשטח של 98 מ"ר גן ילדים
[4] העמסת 40% על עלות בניה ישירה ובהפחתת 13.5% לתכנון ופיקוח.

תחשיב ההשבחה -

א. חלופה בדרך של מכר

מצב קודם				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
מלונאות-עיקרי	9,067	1	2,500	22,667,900
אכסון מלונאי-עיקרי	3,193	1	4,930	15,741,490
מסחר מלונאי	511	1	9,000	4,597,560
סה"כ שווי מצב קודם				43,006,950

מצב חדש			
מהות	**שטח עיקרי/ פלדלת**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
מלונאות-עיקרי	13,687	2,150	29,427,050
מסחר	1,350	9,000	12,150,000
מגורים – דירות גדולות פלדלת	13,884	3,150	43,734,600
מגורים – דירות קטנות פלדלת	1,575	5,400	8,505,000
דחיה למימוש מגורים –(שנתיים בשיעור היוון 6%)			5,746,542 ₪ (-)
מטלה ציבורית-בניית גן ילדים	140	7,800	1,092,000 ₪ (-)
סה"כ שווי מצב חדש			86,978,108

ההשבחה: **43,971,158** ₪

היטל ההשבחה: **21,985,579** ₪

ב. חלופה בדרך של היתר בניה (ללא הממ"דים)

מצב קודם				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
מלונאות-עיקרי	9,067	1	2,500	22,667,900
אכסון מלונאי-עיקרי	3,193	1	4,930	15,741,490
מסחר מלונאי	511	1	9,000	4,597,560
סה"כ שווי מצב קודם				43,006,950

מצב חדש			
מהות	**שטח עיקרי**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
מלונאות-עיקרי	13,687	2,150	29,427,050
מסחר	1,350	9,000	12,150,000
מגורים – דירות גדולות פלדלת	12,900	3,150	40,635,000
מגורים – דירות קטנות פלדלת	1,323	5,400	7,144,200
דחיה למימוש מגורים –(שנתיים בשיעור היוון 6%)			5,255,882 ₪ (-)
מטלה ציבורית-גן ילדים	140	7,800	1,092,000 ₪ (-)
סה"כ שווי מצב חדש			83,008,368

ההשבחה: **40,001,418** ₪

היטל ההשבחה: **20,000,709** ₪

8.4. **<u>עיקרי תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת</u>**

- לעניין הקצאת שטחי המסחר בשיעור של עד 4% במצב קודם- מהנחיות משרד התיירות עולה כי הקצאת השטח המסחרי למלונאות מעל 25 חדרים תתאפשר על פי שיקול דעת המשרד בלבד. מעבר למגבלה זו, הרי שעירוב שימושים זה מותר בכל המלונאות ושווי המסחר המלונאי מגולם בערכי השווי. יתרה מזאת, מדובר בשטחי מסחר המשרתים את המלון בלבד ואין להשוותם למסחר סטנדרטי. במצב חדש המסחר מוקנה בתוכנית.
- לעניין השווי הנטען ליחידות אכסון מלונאי מסוג TIME SHARING או LEASE BACK בשווי כפול משווי מלונאות - מדובר ביחידות/דירות נופש/אכסון מלונאי בהן השימוש למגורים מוגבל למשך 3 חודשים בשנה בלבד וביתר התקופה הן מושכרות לשימוש מלונאי סטנדרטי.
לעניין זה, הוצג קטע מהחלטת השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא בגוש 5026 בה נקבע בין היתר: *"כי לאור פרשת אי התכלת, פחתה תרומת השימוש לאכסון מיוחד ביחס לשימושי מלונאות כלליים".*
- לעניין שווי הקרקע ליחידה מלונאית בשומת המבקשת- ניתוח השווי התבסס על פרויקט WEST הסמוך ובהתבסס על עקרונות השמאית המכריעה דורית פריאל במגרש 100 בגו"ח 2061/143 בה נקבעו ערכי שווי של 2,410 ₪/מ"ר לדירות נופש ו-1,690 ₪/מ"ר למלון סטנדרטי, למועד 6/2015. ערכים אלו הינם למ"ר עיקרי, המגלם שטחי שירות במקדם 50%. בהתאמה לזמן (תוספת 25%) מתקבל בממוצע כ-2,211 ₪/מ"ר מבונה וכ-2,413 ₪/מ"ר מבונה אקוי' המגלם את השווי המשקלל את שווי הקרקע למלון ולמלון מיוחד.
מכאן כי ערכי השווי בשומת המשיבה הינם על הצד הזהיר.
- <u>המצב חדש</u> -

<u>שיעור היחידות הקטנות שניתן לממש</u> - מעיון בהוראות חוק התו"ב (סעיף 63ב (ב) 2+1 מצוין כי "**לפחות 20% מיחידות הדיור הכלולות בה יהיו דירות קטנות**", ובסעיף 2.3 הדן בחלוקה מצוין כי יותרו 26 יח"ד קטנות (נתון המצוין פעמיים). היות ונתון זה אינו סותר את האמור בחוק, יש לקבל נתון זה.

<u>שטח היח"ד הקטנה</u>- בהתאם לחוק התו"ב (סעיף 147 ב' בנוסחו טרם פקיעתו) נקבע כי שטחה של דירה קטנה הינו 80 מ"ר לרבות ממ"ד. מכאן כי יש ליחס לדירות אלו שטח של 2,080 מ"ר פלדלת (1,768 מ"ר עיקרי) ולדירות הגדולות - 13,379 מ"ר פלדלת.

<u>מקדם הדחיה לזמינות המגורים הנטען</u> - אין לקבל את הדחיה שהובאה בחשבון בשומת המבקשת. תימוכין לעמדתו בהחלטת השמאי המכריע בועז קוט, גו"ח 40001/52 אילת, לנכס עם מגבלה דומה בה נקבע כי אין להביא בחשבון דחיה שכן לא סביר שמתכנני התוכנית מטעם היזמים יצרו מגבלה שיש בה כדי לפגוע בשווי. למרות האמור, בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה של 10% לבניה משותפת עם פרויקט המלונאות אשר הוטמעה בשווי המגורים.

- השמאי מציין כי באומדן היטל ההשבחה היה נכון להביא בחשבון את השפעת המענקים שניתנים ע"י משרד התיירות להקמת בית מלון חדש, אשר לא הובאו בחשבון בשומת המשיבה. כתימוכין, אוזכר ערר 8047/0419 ישורון אבא השקעות בע"מ נ' הועדה המקומית ירושלים שדן בתרומת המענקים לשווי הנכס.

9. **<u>הכרעה</u>**

9.1. תחשיב ההשבחה על פי שומת המבקשת נערך בחלופה של מימוש בדרך של מכר (כולל שטחי הממ"דים) וחלופה נוספת של תחשיב ההשבחה בגין מימוש בדרך של היתר בניה (ללא שטחי הממ"דים). מאחר והשומה התבקשה בהתאם לסעיף 4 (4)(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה לצורך מידע מוקדם ומאחר וטרם הוגשו תוכניות להיתר, השומה המכרעת נערכה בהתאם למימוש זכויות בדרך של מכר.

9.2. <u>מצב קודם</u>

עיקר המחלוקת בין הצדדים הינה לעניין שווי הזכויות במצב הקודם על בסיס ייעודי הקרקע.

שמאית המבקשת עורכת הבחנה בשווי למ"ר מבונה בין הזכויות למלונאות (כ-2/3) לבין הזכויות לאכסון מלונאי מיוחד (כ-1/3) ואילו שמאי המשיבה מביא בחשבון שווי מ"ר מבונה זהה לכלל הזכויות במצב קודם.

במבוא לתוכנית 68/101/02/3 צוין כי הפרויקט המתוכנן משלב בית מלון ומלון סוויטות[5] בבניה נמוכה ומשתלב עם הגן הציבורי הקיים ממזרח. המלון ימוקם בחלקו המערבי של המגרש ומלון הסוויטות בחלקו המזרחי האחורי.

עוד נקבע בהוראות התוכנית כי יחס הבניה יהיה 1/3 מלון סוויטות מסוג TIME SHARING או LEASE BACK שימוקם בחלקו המזרחי האחורי של המגרש ו-2/3 מלון שימוקם בחלקו המערבי של המגרש. מיקום שימושים אלו מופיע גם בנספח הבינוי המחייב בעניין מיקום המלון ומלון הסוויטות.

התפלגות השטחים במצב הקודם:

בהתאם להוראות התוכנית סה"כ השטח העיקרי לאכסון מלונאי מיוחד הינו 3,831 מ"ר הכולל 54 יחידות וסה"כ השטח העיקרי העילי למלונאות הינו 8,940 מ"ר הכולל 120 חדרי מלון.

בהוראות התוכנית משנת 2000 נקבע כי היחידות ביעוד "אכסון מלונאי מיוחד" (מלון סוויטות) הינן בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות לבתי מלון.

לפי חוזר מנכ"ל משרד התיירות מחודש 5/2009[6] לעניין "אכסון מלונאי מיוחד" נקבע:

"במקום שבהוראות התב"ע שבתוקף כלולים היעודים או השימושים: "מלון דירות", "דירות נופש" או "אכסון מלונאי מיוחד" ניתן להקים אכסון מלונאי שבו תתאפשר מכירה של יחידות אירוח על פי הוראות חוזר זה". בתנאים לאישור אכסון מלונאי נקבע כי יעוד זה יותר עפ"י העקרונות לאכסון מלונאי כמפורט בחוזר לפי המתווים המפורטים.

בתוכנית הנדונה כאמור מוגדר יעוד "אכסון מלונאי מיוחד" ולפיכך אין מגבלה לניצול יעוד זה במצב קודם בהתאם לעקרונות חוזר משרד התיירות.

[5] אכסון מלונאי מיוחד

[6] תוקן בחוזר מנכ"ל 8/2011 ולאחריו בחוזר מנכ"ל 1/2013 (לעניין שיווק יחידות הנופש של תושבי חוץ)

שטח מסחרי במצב קודם

שמאית המבקשת חישבה שטח למסחר במצב קודם בשיעור של 4% מכלל השטח העיקרי ובסה״כ כ-511 מ״ר, זאת על בסיס התקנים של משרד התיירות. לעמדת שמאי המשיבה אין להביא בחשבון במצב קודם שטח למסחר מאחר והשווי שהובא בחשבון מגלם את שימושי המסחר למלונאות וכי מדובר בשימוש מסחרי מוגבל לשימוש אורחי המלון בלבד.

אף אני סבור כי אין להביא בחשבון תוספת שטחי מסחר מהטעמים הבאים:

בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון מלונאי של משרד התיירות נקבע כי במלונות מעל ל-25 יחידות אירוח ובכל הרמות, תתאפשר עפ״י שיקול דעת משרד התיירות, הקצאה של שטחי מסחר במסגרת זכויות הבניה המלונאיות עד למקסימום 4% מהשטח העיקרי או עד תקרה של 600 מ״ר, הנמוך מביניהם.

המסחר התיירותי יהווה חלק ממערך השירותים עבור אורחי המלון ולפיכך תידרש גישה ישירה ומרווחת בין שטחי המסחר לשטחים הציבוריים של המלון. עוד נקבע כי המסחר המבוקש יוגדר כמסחר זיקתי לתיירות וניתן לכלול בו רק פונקציות מסחריות ו/או שירותיות הקשורות בתיירות.

כעולה מהוראות אלו, התקנים של משרד התיירות לעניין השטח המסחרי הינם על פי שיקול דעת המשרד ונועדו להוות חלק ממערך השירותים עבור אורחי המלון בלבד. מדובר בשימושי מסחר מוגבלים ולפיכך, אני סבור כי שימושים אלה מגולמים בשווי המלונאי במצב קודם.

יתירה מכך, אומדן שווי הקרקע למלונאות נסמך על נתוני שווי של מגרשים אשר אף בהם חלים התקנים הפיזיים הנ״ל ואף מטעם זה אין להביא בחשבון תוספת שווי בגין שטחי מסחר.

לעומת זאת, בהוראות התוכנית במצב חדש נקבעה הקמתו של ציר מסחרי להולכי רגל המחבר בין רחוב הטיילת לפארק שממזרח למגרש. ברשימת השימושים לחזית מסחרית צוין: מסחר ושירותים נלווים למסחר כגון מסחר לסוגיו, מסעדות, בתי קפה מזנונים מסחר תיירותי וכד׳. מסחר זה אינו מוגבל בשימושים ועתיד לשרת הן את האורחים והדיירים בפרויקט והן את העוברים ושבים בסביבה.

9.3. מצב חדש

תוכנית 603-0219889 מייעדת את הנכס הנדון לשימושים מעורבים של מגורים ותיירות בשני מבנים נפרדים. בית מלון בן 9 קומות מעל לכניסה הקובעת כולל מסחר מלונאי בחלק המערבי של המגרש ומגדל מגורים בן 14 קומות מעל קומת לובי/מסחר גבוהה בחלק המזרחי.

במסגרת התוכנית התווספו, בין היתר, זכויות בניה למלונאות של כ-916 מ״ר, זכויות בניה למגורים בהיקף של 15,579 מ״ר (כולל מרפסות) וזכויות למסחר של 1,350 מ״ר עיקרי.

מספר היחידות הקטנות למגורים ושטחן

הצדדים חלוקים בעניין שיעור הדרישה לניצול דירות קטנות מתוך סה״כ 103 יחידות הדיור המותרות. לעמדת שמאי המשיבה מספר היחידות הינו בשיעור של 25%, סה״כ 26 יחידות מתוך 103 זאת בהתבסס על טבלת הנתונים הכמותיים שבסעיף 2.3 לתקנון התוכנית המציגה את מספר

הדירות הקטנות שינוצלו. שטח היחידות חושב לפי 80 מ״ר פלדלת ליח״ד, בהתאם לסעיף 147ב׳ לחוק התו״ב. לעמדת שמאית המבקשת, שיעור היחידות הקטנות לניצול הינו 20% מכלל היח״ד, סה״כ 21 יח״ד זאת כפי שעולה מסעיף 2.2 ג׳ להוראות התוכנית שם מפורט שיעור של 20%. השטח הממוצע לדירות הקטנות חושב לפי שטח של 75 מ״ר פלדלת ליח״ד, המהווה שטח שכיח לדירות קטנות בעיר אשדוד.

מעיון בהוראות התוכנית עולה כי אכן קיימת אי בהירות לעניין מספר היחידות הקטנות. בתוכנית קיימת דרישה לתמהיל הדירות בבנין כאשר בטבלה שבסעיף 2.3 (נתונים כמותיים עיקריים בתכנית) מצוין סה״כ 26 דירות קטנות, פעם אחת בראש הטבלה בסעיף המתייחס לדירות קטנות ופעם נוספת בסעיף המתייחס למגורים: ״מגורים (יח״ד)״ בו מצוין בהערות: כולל 26 יח״ד קטנות שהם 25% מסה״כ יח״ד מוצעות ואילו בסעיף 2.2- ״עיקרי הוראות התוכנית״ מצוין 20%.

עוד יצוין כי מהחלטת ועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית מיום 30.10.2017 עולה כי לתוכנית הוגשה התנגדות מהנדס העיר אשדוד בדרישה להגדיל את שיעור יחידות הדיור הקטנות מ-25% ל-30% אולם זו נדחתה מהטעם שמדובר בפרויקט יוקרה הסמוך לחוף הים ובשל כך הוועדה לא ראתה צורך להגדיל את אחוז היח״ד הקטנות המבוקש. בהחלטה צוין כי על פי החוק, האחוז הנדרש ליח״ד קטנות עומד על 20%[7], ולפיכך הפרויקט מציע מענה מעל הדרוש.

הכללת דירות קטנות בתוכניות הינה מכוח תיקון 101 לחוק מ-2014 והוראת שעה (תיקון מס׳ 103 - תשע״ה-2015), זאת על מנת לתת מענה לביקוש לדירות קטנות.

מכאן אני נוטה לקבל את עמדת שמאי המשיבה כי הסבירות בבסיס ההוראה הינה להרחיב את מספר היחידות הקטנות ולא לצמצם אותו ולפיכך יובאו בחשבון בתחשיב השווי 26 יח״ד קטנות.

לעניין שטח הדירה הקטנה- בסעיף 147ב(ב) לחוק (הוראת שעה, תשע״ג-2013) ההגדרה לדירה קטנה הינה: ״**דירה אשר שטחה או 30 מ״ר לפחות ו-80 מ״ר לכל היותר**״. השטח מתייחס לשטח עיקרי + ממ״ד. לפיכך, שטח של כ- 75 מ״ר פלדלת ליח״ד הינו סביר.

יוער כי גם בטבלת העסקאות לעיל שהוצגה ע״י שמאי המשיבה לדירות קטנות השטח הממוצע הינו כ-60 מ״ר ליח״ד.

<u>זמינות זכויות הבניה למגורים</u>

שמאית המבקשת, הביאה בחשבון מקדם דחיה של כשנתיים למימוש זכויות הבניה למגורים בשל תנאי התוכנית לניצול הזכויות למגורים והדרישה לשלביות (מבנה המלון ייבנה לפני מבנה המגורים או בהינף אחד עמו) כאמור לעיל. לעמדת שמאי המשיבה השווי למגורים שנקבע על ידו הינו לאחר הפחתה של 10% בגין בניה משותפת עם המלונאות.

מהוראות התוכנית עולה כי ניתן לבנות את שני הבניינים במקביל (בהינף אחד). זאת ועוד, , קיים תנאי כי מבנה המגורים לא יהיה רשאי לקבל היתר בניה לפני שמבנה המלון יקבל היתר וכן, מבנה המגורים יהיה רשאי לקבל טופס 4 רק לאחר שמבנה המלון קיבל אותו. אני בדעה כי יש בתנאים המפורטים לעיל כדי לגרום לעיכוב במימוש בניין המגורים. יחד עם זאת, בערכי השווי למגורים שקבע שמאי המשיבה ואשר אינם שנויים במחלוקת, הובאה בחשבון הפחתה בערכי השווי בשיעור

[7] יצוין כי בסע׳ 63ב(ב) לחוק נקבע ״**יועדה קרקע בתכנית למגורים, ומתקיימים בה כל אלה, תקבע התכנית כי <u>לפחות</u> 20% מיחידות הדיור הכלולות בה יהיו דירות קטנות**״ (ההדגשה אינה במקור- י.פ.)

של כ-10% המגלמת את הבניה המשותפת עם המלונאות ולפיכך, לא תובא בחשבון כל הפחתה נוספת.

לעניין הטענה שהועלתה מאוחר יותר כי יש להביא בחשבון את המענקים שניתנים למלונאות על ידי משרד התיירות - אני סבור כי ההטבות והתמריצים שניתנים על פי חוק עידוד השקעות הון ניתנים בהתקיים דרישות ותנאים מסוימים והם אינם רלוונטיים לנושא היטל ההשבחה.

<u>הפחתת מטלה ציבורית - גן ילדים</u>

אין מחלוקת בין הצדדים כי יש להביא בחשבון את עלות הקמת מבנה הציבור בתחום המגרש אשר ייבנה בהתאם להוראות התוכנית על ידי מבקש ההיתר למגורים. שמאי המשיבה הביא בחשבון הפחתת עלות בניה לשטח של 125 מ״ר עיקרי בלבד לפי עלות של 6,000 ₪/מ״ר עיקרי ואילו שמאית המבקשת הביאה בחשבון שטח ברוטו של 140 מ״ר (125 מ״ר עיקרי+ 15 מ״ר שירות) לפי עלות לפי 7,800 ₪ למ״ר ברוטו, בהתבסס על מחירון דקל למועד 11/2018.

אני מקבל את עמדת שמאית המבקשת כי עלות הבניה כוללת את שטח המבנה ברוטו- 140 מ״ר. בהתאם להוראות התוכנית יוקצה שטח חצר של כ-200 מ״ר לגן הילדים.

בחנתי את העלות בהתאם למחירון ״דקל״ מחודש 3/2019, לפיה הקצב משרד החינוך לרשויות המקומיות להקמת גן ילדים חד כיתתי בשטח של 98 מ״ר נטו לשנת 2019 הינו בסך של 754,505 ₪ כולל הוצאות עקיפות חלקיות (כ-7,700 ₪/מ״ר). לפיכך, אני מגיע למסקנה כי העלות שהובאה בחשבון בסך של 7,800 ₪ למ״ר ברוטו הכוללת את פיתוח החצר הצמודה הינה סבירה.

9.4. <u>ערכי השווי</u>

אין מחלוקת לעניין ערכי השווי למ״ר מבונה למלונאות ולמגורים, המגלם כאמור הפחתה לבניה משותפת עם מבנה המלונאות, וכן לעניין שווי למ״ר מבונה למסחר. לאחר שבחנתי את הנתונים המפורטים לעיל, אני מקבל את ערכי השווי המוסכמים על שמאי הצדדים, לרבות ההבחנה בשווי למלונאות בין המצב החדש למצב הקודם הנובע מהצפיפות ושטח החצר הנותרת.

המחלוקת בין הצדדים הינה בנוגע לשווי של אכסון מלונאי מיוחד במצב הקודם.

כאמור לעיל, שמאי המשיבה לא ערך הבחנה בין ערכי השווי למלונאות וערכי שווי לאכסון מלונאי מיוחד, לעומתו שמאית המבקשת קבעה שווי של אכסון מלונאי מיוחד בהתבסס על נתוני עסקאות ממלון הדירות WEST בחלקה 141 בגוש 2061, בסמוך לנכס.

בשל מיעוט נתונים ביעוד ״אכסון מלונאי מיוחד״, אני בוחר לבסס את השווי ליעוד זה על בסיס חילוץ שווי מדירות בנויות במלון WEST הסמוך, כפי שנבחן בשומה מכרעת בגו״ח 2061/143 שנערכה ע״י השמאית המכריעה דורית פריאל למועד הקובע 6/2015, שם נבחן כבקרה, השווי למלונאות ע״י חילוץ שווי הקרקע מדירות נופש (אכסון מלונאי מיוחד) וביצוע התאמה לשווי למלונאות.

בניתוח העסקאות לדירות הנופש במלון WEST הסמוך התקבל בשומה המכרעת שלעיל שווי של 2,747 ₪/מ״ר מבונה אקוי׳ למועד הקובע 6/2015 (לפי ממוצע של 14,987 ₪ למ״ר בנוי) ושווי מתואם

למלון בסך של 1,717 ₪ למ״ר מבונה (לפי מקדם שווי של 1.6[8] למ״ר מבונה בין יחידות נופש, בשיטת LEASE BACK, למלונאות).

בבחינת עסקאות ההשוואה של דירות נופש במלון WEST בסמוך למועד הקובע, כפי שדווח באתר רשות המיסים, מתקבל שווי ממוצע של כ-15,700 ₪ למ״ר בנוי זאת לעומת כ-15,000 ₪/מ״ר בממוצע על פי הנתונים בשומת פריאל לשנת 2013. מכאן, כי לא חלה עליית מחירים משמעותית בדירות הנופש בנכס זה בהשוואה לעליית ערכי השווי למלונאות ולפיכך, גם היחס שנקבע בין מלונאות לאכסון מלונאי מיוחד על פי השומות המכריעות מהשנים 2012, 2015 סביר כי לא נשמר ואף הצטמצם.

להלן העסקאות של דירות נופש במלון WEST הסמוך על פי אתר רשות המיסים, שהובאו בחשבון:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש״ח	שטח	חדרים	תמורה למ״ר
002061-0141-000-00	28/10/2019	600,000	40	2	15,000
002061-0141-502-00	10/07/2019	615,000	40	2	15,375
002061-0141-904-00	20/06/2017	650,000	40	2	16,250
002061-0141-906-00	20/06/2017	650,000	40	2	16,250
ממוצע למ״ר					15,719

מניתוח שווי הקרקע מתקבל כדלקמן:

שווי למ״ר בנוי		15,719
מע״מ[9]	1.17	13,435
רווח יזמי	1.2	11,196
עלות בניה		[10]8,000
יתרה לקרקע במעוגל		3,200

[8] כפי שנקבע בשומה מכרעת של השמאית נורית ג׳רבי בגו״ח 40033/1 באילת למועד קובע 5/2011
[9] שווי העסקאות כולל מע״מ
[10] עלות דומה לעלות עפ״י שומת דורית פריאל (7,500 ₪ למ״ר) בתוספת הצמדה למדד תשומות הבניה

תחשיב ההשבחה

מצב קודם			
מהות	**שטח עיקרי**	**שווי למ"ר מבונה אקוי'**	**סה"כ שווי**
אכסון מלונאי רגיל - עיקרי	8,940	2,500	₪ 22,350,000
אכסון מלונאי מיוחד - עיקרי	3,831	3,200	₪ 12,259,200
סה"כ שווי במצב קודם			₪ **34,609,200**

מצב חדש			
מהות	**שטח עיקרי/פלדלת**	**שווי למ"ר מבונה אקוי'**	**סה"כ שווי**
מלונאות -עיקרי	13,687	2,150	₪ 29,427,050
מסחר	1,350	9,000	₪ 12,150,000
מגורים -דירות גדולות פלדלת (*)	13,509	3,150	₪ 42,553,350
מגורים -דירות קטנות פלדלת (*)	1,950	5,400	₪ 10,530,000
סה"כ שווי מגורים			₪ 53,083,350
מטלה ציבורית (גן ילדים - שטח ברוטו)	140	7,800	(₪ 1,092,000)
סה"כ שווי במצב חדש			₪ 93,568,400
ההשבחה			₪ **58,959,200**
היטל השבחה			₪ **29,479,600**

(*) התפלגות השטחים

סה"כ שטח עיקרי למגורים (כולל מרפסות)-	15,579 מ"ר
שטח מרפסות-	1,356 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי ללא מרפסות-	14,223 מ"ר
שטח ממ"דים (12 מ"ר X 103 יח"ד)-	1,236 מ"ר
סה"כ שטח פלדלת-	15,459 מ"ר
שטח דירות קטנות (26 יח"ד X 75 מ"ר כולל ממ"ד)-	1,950 מ"ר
יתרת שטח פלדלת-	13,509 מ"ר

10. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון כתוצאה מאישורה של תוכנית 603-0219899 כדלקמן:

תוכנית	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה
603-0219899	10.11.2018	₪ 58,959,200	₪ 29,479,600

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

ובאתי על החתום,

_____

יהודה פלד, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com