אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

24 בדצמבר 2019
מספרנו: 30/297
מספר בקשה: 1967-2019

לכבוד

המבקשת:
חב' י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ
ע"י ישי שפאן, שמאי מקרקעין
ishay@gilad.biz

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ולבניה, אשדוד
ע"י נתי נוימן ויחזקאל יוסף, שמאי מקרקעין
heziyossef@walla.com

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכרעת – רח' הרב שאולי, אשדוד

גוש 2190 חלקה 12 מגרש 1-3

1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה ההשבחה לאור אישורה של תכנית מס' 67/104/03/3 עקב מימוש בדרך של בקשה להיתר.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 23/07/2019 שנערכה ע"י השמאים נתי נוימן ויוסף יחזקאל ובתגובתם מיום 04/11/2019.

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 16/10/2019 שנערכה ע"י השמאים אביב גלעד וישי שפאן, על כל נספחיה המצורפים.

3. המועדים הקובעים:

1. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית 67/104/03/3 הינו 30/05/2017.
2. סיור בסביבת הנכס נערך ע"י הח"מ בתאריך 17/11/2019.
3. בתאריך 13/11/2019 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לנציגי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיב.

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

4. פרטי הנכס:

גוש	:	2190		
חלקות	:	12-17, 29-30, 31 (חלק), 32, 34-37		
שטח חלקה (רשום)	:	15,912 מ״ר		
תאי שטח[1]	:	1	2	3
שטח תאי שטח	:	5,788 מ״ר	5,788 מ״ר	2,788 מ״ר
כתובת הנכס	:	רחוב הרב שאולי, שכונת רובע ד׳, אשדוד.		
תיאור הנכס	:	מתחם לפינוי בינוי הכולל 6 בנייני מגורים וותיקים בני 4 קומות כ״א.		

5. המצב המשפטי:

5.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין רחובות מיום 13/03/2018 עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

חלקה 12 בגוש 2190:

- שטחה הרשום של החלקה הינו 1,807 מ״ר.
- בחלקה רשומות 25 תתי חלקות.
- זכות הבעלות בתתי החלקות רשומות ע״ש בעלים שונים בהתאם לנסח ולמפורט בשומות הצדדים.
- רשומות בתתי החלקות משכנתאות שונות בהתאם לנסח ולמפורט בשומות הצדדים.
- רשומות הערות שונות לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין.

חלקה 13 בגוש 2190:

- שטחה הרשום של החלקה הינו 1,732 מ״ר.
- בחלקה רשומות 33 תתי חלקות.
- זכות הבעלות בתתי החלקות רשומות ע״ש בעלים שונים בהתאם לנסח ולמפורט בשומות הצדדים.
- רשומות בתתי החלקות משכנתאות שונות בהתאם לנסח ולמפורט בשומות הצדדים.
- רשומות הערות שונות לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין.

[1] עפ״י תב״ע 67/104/03/3.7

חלקה 14 בגוש 2190:

- שטחה הרשום של החלקה הינו 1,551 מ״ר.
- בחלקה רשומות 25 תתי חלקות.
- זכות הבעלות בתתי החלקות רשומות ע״ש בעלים שונים בהתאם לנסח ולמפורט בשומות הצדדים.
- רשומות בתתי החלקות משכנתאות שונות בהתאם לנסח ולמפורט בשומות הצדדים.
- רשומות הערות שונות לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין.

חלקה 15 בגוש 2190:

- שטחה הרשום של החלקה הינו 1,720 מ״ר.
- בחלקה רשומות 25 תתי חלקות.
- זכות הבעלות בתתי החלקות רשומות ע״ש בעלים שונים בהתאם לנסח ולמפורט בשומות הצדדים.
- רשומות בתתי החלקות משכנתאות שונות בהתאם לנסח ולמפורט בשומות הצדדים.
- רשומות הערות שונות לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין.

חלקה 16 בגוש 2190:

- שטחה הרשום של החלקה הינו 2,050 מ״ר.
- בחלקה רשומות 25 תתי חלקות.
- זכות הבעלות בתתי החלקות רשומות ע״ש בעלים שונים בהתאם לנסח ולמפורט בשומות הצדדים.
- רשומות בתתי החלקות משכנתאות שונות בהתאם לנסח ולמפורט בשומות הצדדים.
- רשומות הערות שונות לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין.

חלקה 17 בגוש 2190:

- שטחה הרשום של החלקה הינו 1,750 מ״ר.
- בחלקה רשומות 25 תתי חלקות.
- זכות הבעלות בתתי החלקות רשומות ע״ש בעלים שונים בהתאם לנסח ולמפורט בשומות הצדדים.
- רשומות בתתי החלקות משכנתאות שונות בהתאם לנסח ולמפורט בשומות הצדדים.
- רשומות הערות שונות לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין.

חלקה 29 בגוש 2190:

- שטחה הרשום של החלקה הינו 1,587 מ״ר.
- זכות הבעלות רשומה ע״ש עיריית אשדוד, בשלמות.

רחוב אחוזה 98, רעננה טל׳ 09-7483777 פקס׳ 09-7487999
דוא״ל: celi1@012.net.il

חלקה 30 בגוש 2190:

- שטחה הרשום של החלקה הינו 1,301 מ״ר.
- זכות הבעלות רשומה ע״ש עיריית אשדוד, בשלמות..

חלקה 34 בגוש 2190:

- שטחה הרשום של החלקה הינו 105 מ״ר.
- זכות הבעלות רשומה ע״ש מדינת ישראל, בשלמות.

חלקה 35 בגוש 2190:

- שטחה הרשום של החלקה הינו 1,157 מ״ר.
- זכות הבעלות רשומה ע״ש מדינת ישראל, בשלמות.

חלקה 36 בגוש 2190:

- שטחה הרשום של החלקה הינו 1,152 מ״ר.
- זכות הבעלות רשומה ע״ש מדינת ישראל, בשלמות.

6. תיאור הסביבה והנכס:

הנכס הנדון מהווה מתחם קרקע בשטח של כ-16 דונם הכולל את חלקות 17-12, 30-29, 31 (חלק), 32 ו-37-34 בגוש 2190, המצוי בין הרחובות הרב שאולי לשדרות הרצל בשכונת רובע ד׳, אשדוד.

על המתחם בנויים 6 בנייני מגורים ותיקים בני 4 קומות כ״א הכוללים סה״כ 152 יח״ד, המיועדים להתחדשות עירונית במסגרת פינוי הבניינים הקיימים ובניית 4 מגדלי מגורים חדשים בגובה של עד 36 קומות מעל קומת הקרקע אשר יכללו 684 יח״ד בסה״כ.

במסגרת הפרויקט יפונו גני הילדים הקיימים בחלקות וייבנו מחדש 2 גני ילדים בקומת הקרקע של המבנים החדשים. כ״כ יוקצה שטח עבור בית כנסת שייתן מענה לצרכי ציבור.

שכונת רובע ד׳ ממוקמת בצידה המערבי של העיר אשדוד, מזרחית לחוף אורנים, דרומית לרובע א׳, מערבית לרובע ה׳ וצפונית לרובע הקריה ומע״ר דרום. סביבת הנכס הנדון מאופיינת בבניה רוויה.

בסביבת הנכס הפיתוח הסביבתי מלא.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

על הנכס חלות בין היתר התכניות הבאות:

7.1. <u>מצב קודם:</u>

7.1.1. <u>14/104/03/3:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 2600 מיום 31/01/1980.

התכנית מסווגת את המתחם הנדון בייעודי הקרקע שלהלן:

חלקות 19-12 + 34 : אזור מגורים ב'.

חלקות 36-35 : חניה פרטית באזור מגורים ב'.

חלקות 30-29 : אזור לבנייני ציבור.

<u>אזור מגורים ב':</u>

שטח מגרש מינימלי : 566 מ"ר.

אחוזי בניה לקומה : 30%

אחוזי בניה מרביים : 120%

מס' קומות : 7 קומות

קווי בניין : חזית – עפ"י התשריט, צדדי – 4 מ', אחורי – 5 מ'.

<u>אזור לבנייני ציבור:</u>

לא נקבעו בתכנית הוראות בניה לאזור לבנייני ציבור.

הוראות הבניה באזור זה הינם עפ"י אישור הועדה המקומית.

<u>דרכי גישה וחניה פרטית:</u>

דרכי הגישה וחניה פרטית לא יכללו בחישוב אחוזי ההפקעה החוקיים מאחר והם נועדו לשמש את בנייני המגורים הגובלים עפ"י תקן החניה. החניות הנ"ל יהיו לשימושם הבלעדי של דיירי הבניינים. דרכים חניות אלו יבוצעו ע"ח יוזמי התכנית כפי שהוגשו או יוגשו לועדות אך ירשמו ע"ש עיריית אשדוד.

7.2. <u>מצב חדש:</u>

7.2.1. <u>67/104/03/3:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס׳ 7505 מיום 15/05/2017. בנוסף, התכנית פורסמה למתן תוקף בעיתונות מיום 18/05/2017.

מדברי ההסבר בתכנית עולה כי מדובר באזור המייעד התחדשות עירונית ע״י פינוי-בינוי לאורך רח׳ הרב שאולי, בקטעו המערבי של שד׳ הרצל ברובע ד׳ אשדוד.

לאורך הרחוב 6 מבנים טוריים ישנים בני 4 קומות עם 152 יח״ד ו-2 מגרשים מצפון ומדרום עם גני ילדים עירוניים.

התכנית מתבססת על פרוגרמת פינוי-בינוי ביחס של 1:4.5, דהיינו 684 יח״ד וכוללת גם פינוי גני הילדים יצירת מגרש למבני ציבור בו תתאפשר בניית גני ילדים בקומת הקרקע ומעליהם מעונות יום בהתאם לצרכי החינוך באזור בעקבות תוספת יח״ד ותוספת חזית מסחרית, הכל מעל חניה תת-קרקעית שתשרת ברובה את המגורים ותיתן מענה גם לחזית המסחרית.

התכנית מציעה בניית 4 מבנים חדישים, 2 בכל מגרש, בגובה של עד 36 קומות מעל קומת קרקע (31 קומות מגדל מגורים מעל 5 קומות מסד שמעל מפלס 0.00). הבינוי יצור חזית אחידה לכיוון הציר הראשי שד׳ הרצל עם חזית מסחרית בניצול הפרשי גובה (מסחר במפלס 1- בהתאם לנספח הבינוי).

בקומת הקרקע של המסד בקצוות המתחם יוקמו 2 גני ילדים, אחד בקצה הצפוני, אחד בדרומי. חמשת הקומות הראשונות של מגדל המגורים בשילוב המסחר בקומה שמתחת למפלס הכניסה הקובעת מגיעים לקו 0.00 לכיוון שד׳ הרצל ע״מ לתרום לשדרוג הרחוב העירוני ולשפר חוויית הולכי הרגל.

כמו כן, באותו מפלס ישולב בחזית המסחרית בית כנסת אחד שיועבר לחזקת העירייה כמענה לצרכי ציבור.

שאר הקומות, החל מקומות השביעית, מתוכננות בנסיגה ובהרחקה של 8 מ׳ מקו הרחוב ו-6 מ׳ מקו המרפסות.

בינוי זה מחזק את מדיניות התכנון של העירייה כאשר ציר הרצל מיועד לעבור שדרוג ולתפוס את מקומו כאחד מהצירים הראשיים העירוניים, ציר אורבני תוסס וצפוף יותר הכולל מבני מגורים וחזית מסחרית.

כמו כן, התכנית כוללת שינוי בהסדרי התנועה והחניה ע״י הקמת צומת מרומזר בשד׳ הרצל שתאפשר כניסה לחניה תת-קרקעית המיועדת למגורים, מתחת לשטח המיועד למבני ציבור.

הצומת החדש תאפשר חיבור בין רובעים ד׳ ל-ה׳ באמצעות מעבר חציה להולכי רגל, היות וקטע זה של שד׳ הרצל מרחוב ח.מ.שפירא בצפון לשד׳ ירושלים בדרום מהווה קטע ארוך בו מתפתחת מהירות תנועת רכבים ומנגד הולכי רגל חוצים באמצעות השדה תוך סכנת חיים.

הסדר הצומת יתבצע ע״י מעבר חציה בהתאם לנספחי התנועה והבינוי לתכנית זו.

כמו כן, התכנית מציעה הרחבת דרך ברחוב הרב שאולי בקטעו המזרחי, ע"ח המגרשים המיועדים לפינוי-בינוי.

המבקש חב' י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ קיבל הסכמה של 80% מכלל בעלי הזכויות במבנים הקיימים, לצורך הגשת התכנית לרשויות התכנון.

כמו כן, התכנית קובעת שלבי ביצוע כמפורט בהמשך סעיף זה.

<u>מטרת התכנית:</u>

התחדשות עירונית ע"י פינוי-בינוי לאורך רחוב הרב שאולי (קטעו המערבי של שד' הרצל).

<u>להלן עיקרי הוראות התכנית:</u>

(1) שינוי יעוד:

- ממגורים ב' ל**מגורים ד'** הכולל חזית מסחרית לאורך שד' הרצל והנחיות לפונקציות ציבוריות ולהקמת 2 גני ילדים בקומת הקרקע של המסד ובית כנסת אחד בחזית המסחרית.
- מאזור לבנייני ציבור לאזור ל**מבנים ומוסדות ציבור**.

(2) איחוד וחלוקה חדשה בהתאם לטבלאות איזון והקצאה.

(3) קביעת שימושים מותרים.

(4) קביעת הוראות בניה:

- תוספת של 532 יח"ד (מתוכן 106 יחידות קטנות) במסגרת פינוי-בינוי מ-152 יח"ד ל-684 יח"ד עפ"י יחס של 1:4.5.
- שינוי גובה בניינים מ-4 קומות ל-36 קומות מעל קומת הקרקע ומרתפי חניה ומתקנים על הגג.
- תוספת שטחים עיקריים למגורים ומסחר: מ-12,732 מ"ר ל-122,500 מ"ר. סה"כ תוספת 109,768 מ"ר.
- קביעת שטחים עיקריים לצרכי ציבור ביעוד מגורים: 2 גני ילדים בשטח של 150 מ"ר כ"א ובית כנסת בשטח של 200 מ"ר שיירשמו ע"ש העירייה.

(5) הנחיות בינוי והנחיות לעיצוב אדריכלי.

(6) שינוי בהסדרי התנועה בשדרות הרצל ע"י הקמת צומת מרומזר בחיבור עם הכניסה לתא שטח 3, ובנוסף הרחבת הדרך ברחוב הרב שאולי מ-15 מ' ל-17 מ' בצידו המזרחי בצמוד לייעודי המגורים.

(7) קביעת השלבים וההתניות לביצוע.

(8) קביעת הנחיות סביבתיות.

<u>להלן טבלת ייעודי הקרקע, תאי השטח ושטחם בתכנית:</u>

יעוד	תאי שטח	שטח במ"ר	אחוזים בתכנית
מגורים ד'	1, 2	11,560	28.34%
מבנים ומוסדות ציבור	3	2,788	6.84%
שטח ציבורי פתוח	4, 37	1,096	2.68%
דרך מאושרת	29, 32, 311, 312	24,712	60.58%
דרך מוצעת	5	634	1.55%
סה"כ		**40,790**	**100%**

<u>מגורים ד' עם חזית מסחרית (תאי שטח 1 ו-2):</u>

<u>שימושים:</u>

- מגורים כולל פונקציות ציבוריות כגון חדר כושר, מועדון דיירים והנחיות מיוחדות לגני ילדים.
- חזית מסחרית מוגבלת בה יותרו מסחר קמעונאי לסוגיו ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים פי הפירוט בהוראות, ובית כנסת אחד לציבור הרחב בתא שטח 1 בלבד.

<u>הוראות בניה:</u>

בכל תא שטח יוקם מבנן עם קומת מסד רחבה בגובה של עד 5 קומות עם קומות של דירות טיפוסיות כשהקומות ושטחי מסחר המלווים את שד' הרצל – על קו בניין 0 – ו-2 מגדלי מגורים של עד 31 קומות מעל קומות המסד כאשר המגדלים כוללים קומה אחת המיועדת לפונקציות ציבוריות לדיירי הבניין בלבד כפי שמתואר להלן. קומות המגדלים מתוכננות בנסיגה מקו הרחוב. בכל תא שטח יהיו בסה"כ 342 יח"ד.

<u>מגורים:</u>

במפלס הכניסה הקובעת לכיוון רחוב הרב שאולי, קומת כניסה בגובה כפול הכוללת קומת קרקע וקומת ביניים הכוללות לובי כניסה למגורים, מחסנים ומתקנים טכניים.

קומות המסד בגובה עד 5 קומות יהיו בקו בניין אפס לכיוון שד' הרצל ובהן יוקמו דירות קטנות עפ"י המפורט להלן.

2 מגדלי מגורים בני 31 קומות מעל קומות מסד, המתוכננים בנסיגה מקו הרחוב, עם דירות טיפוסיות כשהקומות העליונות יהיו מדורגות עבור דירות מיוחדות.

הפרשות לצרכי ציבור:

בקומת הקרקע של המסד הקמת גן ילדים אחד בכל תא שטח בגודל של 150 מ״ר כ״א. חצר גן הילדים, בשטח של 180 מ״ר, תוקם בסמוך ויהיה מקורה ברובו עפ״י הנחיות בטיחות לילדים של משרד הבריאות. גני הילדים ושטחי החצרות שיוצמדו אליהן יירשמו ע״ש הרשות המקומית.

הקומה הראשונה של מגדלי המגורים תתוכנן במפגש של המגדל עם גג המסד במטרה לנצל את הגג לטובת רווחת הדיירים וליצור אלמנט חזותי מפריד בין המסד לבין המגדל.

אותו גג יהיה מפותח עם גינות תלויות, פרגולות, מקומות ישיבה וכד׳ בשטח שלא יפחת מ-2,100 מ״ר בכל המתחם בשני תאי השטח ומהווה מענה לשטחים פתוחים בהתאם לדרישות הפרוגראמטיות.

יש לתכנן שטחים אלו לפי הנחיות להלן:

השטחים יהיו מחולקים למתחמי משנה לקבוצות גיל שונות – פינות משחקים לילדים קטנים, מקומות ישיבה לשימוש מגוון גילאים, משטחים לפעילות קבוצתית, מתקני כושר פתוחים.

יש להקפיד על מקומות מוצלים ממגוון חומרים – צמחייה, פרגולות כו׳.

למרות זאת יש להימנע ממתקנים היוצרים רעש כגון משחקי סל או מסלולי אופניים.

בשל מיקום השטחים המוקצים בקומות יש להראות אמצעי בטיחות של קירות ומעקה.

כמו כן, בקומה זו, יותרו פונקציות ציבוריות משותפות לדיירי הבניין בלבד כגון חדר כושר, מועדון דיירים, בריכה וכד׳. שטחים אלו יקבעו בשלב היתרי הבניה וגודלם יהיה לא פחות משטחים שנקבעו במסמך מדיניות התכנון של הועדה המקומית ובמידה ויידרשו במסגרת הבדיקה הפרוגרמטית.

הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.

מתחת לקומות המסד לכיוון שד׳ הרצל, חזית מסחרית עם קולונדה בקו בניין 0, ושימושים לפי הפירוט להלן ״חזית מסחרית״.

דירות קטנות:

מתוך תוספת של 532 יח״ד המתבצעת במסגרת פינוי-בינוי, 20% מהדירות, דהיינו 106 יח״ד מיועדות לדירות קטנות אשר ישולבו בקומות המסד במבנים. שטח דירות אלו יהיה עפ״י כל דין.

חזית מסחרית לכיוון שד׳ הרצל:

תיבנה חזית מסחרית אך ורק במפלס שד׳ הרצל ובתאי השטח המיועדים למגורים ד׳ בלבד.

עקב הפרשי הגובה בין שד׳ הרצל לרחוב הרב שאולי, החזית המסחרית תמוקם מתחת למפלס הכניסה הקובעת ובקו בניין 0 עם קולונדה. בקולונדה תינתן זכות מעבר לציבור ע״מ לחבר בין תאי שטח 1, 2, 3 לשמירה על מעבר חופשי לכלל הציבור.

המסחר עפ"י תכליות מותרות כדלקמן:

- מסחר קמעונאי לסוגיו ביגוד, מכשירי כתיבה, מספרות, בנקאות, דואר וכד'. ממכר מזון מהיר יותר אך ורק בכפוף להנחיות משרד הבריאות המתוארות להלן.
- משרדים לבעלי מקצוע חופשי כגון רו"ח/הנה"ח, מהנדסים/אדריכלים, עו"ד, סוכנויות ביטוח, מרפאות, בנקאות וכד'. שטח כל חנות לא יעלה על 70 מ"ר ולא יותר איחוד חנויות.
- בתא שטח 1 בלבד ישולב בית כנסת אחד בחזית המסחרית לכיוון שד' הרצל המיועד לציבור הרחב בשטח של 200 מ"ר עיקרי. בית הכנסת יירשם ע"ש הרשות המקומית.

<u>מרתפים:</u>

תותר בניית 3 קומות תת-קרקעיות לצרכי חניה, אחסנה ומתקנים.

תתאפשר בניית חניה תת-קרקעית גם מתחת לתא שטח 3 המיועד למבנים ומוסדות ציבור. חניות אלו ישרתו את המגורים בתאי שטח 1 ו-2 וייתנו מענה גם לצרכי המסחר שבחזיתות המבנים.

חניות לצרכי המסחר יוגדרו ויופרדו מחניית המגורים ע"י מחסומים וימוקמו אך ורק במפלס 1-.

לא ניתן יהיה להצמיד מקומות חניה שבתא שטח 3 ליח"ד ואלה ישמשו אך ורק למאזן מקומות חניה למגורים.

כמו כן במפלס זה תינתן זכות מעבר לרכב עפ"י המסומן בתשריט בתא שטח 3 לצורך גישה נוספת לחניות התת-קרקעיות שבתאי שטח 1, 2 ו-3.

<u>זיקת הנאה:</u>

זכות מעבר להולכי רגל תינתן בקולונדה של החזית המסחרית הופנה לשד' הרצל ותעוגן ע"י רישום בלשכת רישום מקרקעין עפ"י המסומן בתשריט.

<u>מחסנים:</u>

תתאפשר הוספת מחסנים בקומות הטיפוסיות בקומת הביניים עד 6 מ"ר ליח"ד.

<u>מבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 3):</u>

<u>שימושים:</u>

- גני ילדים, פעוטונים ו/או מעונות יום לגיל הרך.
- בתי כנסת, תחנות בריאות למשפחה ("טיפת חלב"), שירותים אזרחיים.
- חניה תת-קרקעית לשימוש המגורים הסמוכים והמסחר בחזית.
- זכות מעבר להולכי רגל וזכות מעבר ברכב (זכות מעבר לרכב במפלס תת קרקעי בלבד).

הוראות בניה:

בתא שטח 3 יוקם מבנה המיועד לצרכי ציבור.

בהתאם לפרוגרמה למבני ציבור לצרכי חינוך יוקמו:

- בקומת הקרקע: 6 גני ילדים עם חצרות צמודות למבנה. כמו כן, כניסה מופרדת לשימושים שבקומות העליונות.
- בקומה א': פונקציות ציבוריות נוספות כגון מעונות יום, תחנה לבריאות המשפחה עם שטחי גג לפיתוח.
- ב-2 קומות נוספות תתאפשר בניית בתי-כנסת או שימוש ציבורי אחר כגון תחנה לבריאות המשפחה, או שירותים אזרחיים/קהילתיים אחרים.

בגני הילדים במבנה למוסדות ציבור המתוכנן יוקפד על כניסה ויציאה נפרדות מחלקים אחרים במבנה שיהיו מיועדים לשימושים ציבוריים אחרים.

הכניסה לבתי הכנסת או לשירותים אזרחיים/קהילתיים אחרים, והרחבה שלפניה יהיו מופרדות מגני הילדים ולא תתאפשר בניית מרפסות הפונות לחצרות הגנים. מרפסות יופנו לכיוון רחבת הכניסה הנפרדת לשימוש זה. חצר הגן לא תימצא מתחת למרפסת, חלונות, רמפות, וגגות של מבנה, או מתחת לכל מערכת אחרת שתאפשר נפילת חפצים מגבוה על הגן או על החצר.

מערכת האינסטלציה תהיה נפרדת משימושים אחרים במבנה על מנת למנוע סתימות והצפות ביוב בשטח הגן. בשטח הגן לא תעבור צנרת סניטציה של שימושים אחרים במבנה.

הנחיות מיוחדות:

חניה תת קרקעית – מתחת לתא שטח 3 יוקמו קומות חניה תת-קרקעיות כדלקמן:

- מפלס 1-: המפלס מחובר לשד' הרצל ממזרח ומהווה כניסה לחניה הציבורית ומעבר לרכב בין מגרשי המגורים – תאי שטח 1 ו-2 הסמוכים. במפלס זה החניה מיועדת לשימוש המסחר בגין החזית המסחרית שבתאי שטח 1 ו-2 ולשימוש ציבורי בגין מבנים ומוסדות ציבור (גני ילדים/בתי כנסת וכו') שבתא שטח 3. כל מקומות החניה שבמפלס זה לא ניתנים להצמדה.
- מפלסים 2- + 3-: מקומות החניה במפלסים אלו מיועדת לתת מענה למאזן החניה של המגורים בתאי שטח 1 ו-2 אך לא ניתן להצמידם.

זיקת הנאה – יתאפשר מעבר להולכי רגל משד' הרצל לרחוב הרב שאולי בתא שטח 3 בסמוך לתאי שטח 1 ו-2. זכות מעבר לרכב, כמתואר בפסקה "חניה תת קרקעית" לעיל, במפלס 1- (מתחת למפלס הכניסה הקובעת).

<u>שטח ציבורי פתוח (תאי שטח 4 ו-37):</u>

<u>שימושים:</u>

לא תותר כל בניה מעל או מתחת לקרקע בשצ"פ מעט התכליות הבאות: ככרות גנים ציבוריים, נטיעות, מזרקות, גני נוי, שבילים, מתקני גן והצללה והעברת תשתיות עיליות ותת קרקעיות.

תותר התקנת מתקני החדרה של מי נגר עילי בהתאם לצורך.

<u>דרך מאושרת (תאי שטח 29, 32, 311 ו-312) ודרך מוצעת (תא שטח 5):</u>

<u>שימושים:</u>

כבישים, מדרכות, ריהוט רחוב, כניסה לחניות עיליות, העברת תשתיות עיליות ותת קרקעיות.

<u>הוראות בניה:</u>

הרחבת הכביש ברחוב הרב שאולי בצידו המזרחי ע"ח מגרש למגורים ומוסדות ציבור עפ"י המסומן בתשריט. יוקם צומת מרומזר חדש על ציר שד' הרצל (דרך D) בחיבור הכניסה לתא שטח 3 בהתאם לנספח תנועה וחניה לתכנית זו.

<u>להלן זכויות הבניה בהתאם להוראות התכנית:</u>

יעוד	שימושים	תא שטח	גודל תא שטח (מ"ר)	שטחי בניה				
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה
				עיקרי[2]	שירות	עיקרי	שירות	
מגורים ד'	מגורים	1	5,788	[3]60,650	15,500	---	---	91,750
	גן ילדים וביה"כ			[4]150		[5]200	---	
	מסחר			---	---	500	250	
	חניה			---	---	---	14,500	
	מגורים	2	5,722	[6]60,850	15,500	---	---	91,750
	גן ילדים			[7]150		---	---	
	מסחר			---	---	500	250	
	חניה			---	---	---	14,500	
מבנים ומוסדות ציבור		3	2,788	5,776	1,115	---	[8]8,364	15,255

[2] כולל מרפסות.
[3] שטח זה כולל פונקציות ציבוריות שבקומה הראשונה של המגדל מעל קומת המסד, טובת דיירי הבניין.
[4] עבור גן ילדים בקומת קרקע של המגדל מעל קומת המסד.
[5] שטח עיקרי לבית כנסת לכלל הציבור שיועבר לחזקת העירייה וימוקם בשילוב עם החזית המסחרית לכיוון שד' הרצל – מתחת למפלס הכניסה הקובעת בתא שטח 1 בלבד.
[6] שטח זה כולל פונקציות ציבוריות שבקומה הראשונה של המגדל מעל קומת המסד, טובת דיירי הבניין.
[7] עבור גן ילדים בקומת קרקע של המגדל מעל קומת המסד.
[8] שטחי שירות יהיו מיועדים לחניה לכלל הציבור (למסחר ומוסדות) במפלס 1- ולחניה עבור מגורים במפלס 2- ו-3- שבתאי שטח 1 ו-2.

יעוד	תא שטח	מס' יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית	גובה מבנה (מ')	מס' קומות		קווי בניין
						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת[9]	
מגורים ד'	**1**	[10]342	62.9	60%	126	ק"ק כפולה + 5 קומות מסד + 31 קומות מגדל + 2 קומות מתקנים טכניים	3	עפ"י המסומן בתשריט
	2	[11]342	62.9	60%	126	ק"ק כפולה + 5 קומות מסד + 31 קומות מגדל + 2 קומות מתקנים טכניים	3	
מבנים ומוסדות ציבור	**3**	---	---	62%	18	4	3	

<u>תנאים כלליים להיתר בניה:</u>

- היתרי בניה ייתנו ע"י הועדה המקומית בשלבים ובהתבסס על עיקרון פינוי-בינוי לפי יחס יחידות דיור של 1:4.5, כאשר תושג הסכמה של 100% בעלי הזכויות בדירות המיועדות להריסה, כך שלאחר הסכמתם, בזוג מבנים ישנים המיועדים לפינוי לבניין חדש שיוקם, ניתן יהיה להתיר הקמת 171 יח"ד בכל בניין לפי אותו יחס.
- תנאי להגשת בקשה להיתר בכל שלב הינו אישור תכנית לצרכי רישום ע"י הועדה המקומית.
- תנאי למתן היתר בניה בכל שלב יהיה הגשת תכנית התארגנות אתר הבניה.
- <u>פסולת:</u> הגשת תכנית מיקום דחסני אשפה ופסולת, משולבים בשוט אשפה, לרבות פסולת למחזור אשר תוגש לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה אשדוד-חבל יבנה.
- <u>הנחיות להחדרת מי נגר עילי בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34:</u> תנאי לאישור בקשה להיתר בניה הוא הכנת נספח ניקוז והחדרת מי נגר עילי לכל שטח התכנית בהתאם לתמ"א 4/ב/34, ואישורו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
- <u>בניה ירוקה:</u> בכל בקשה להיתר בניה, יוצגו מפרטים בנושאים סביבתיים ובניה ירוקה בהתאם לת"י 5281 התקף, "בניינים שהשפעתם על הסביבה פחותה", ברמת של "בניין ירוק" (שלא תפחת מ-55 נקודות).

---

[9] קומת חזית מסחרית: מתחת למפלס הכניסה הקובעת מרחוב הרב שאולי, בגובה המפלס הקיים של שד' הרצל כולל קולונדה, ובתא שטח 1 גם בית כנסת לכלל הציבור.

[10] מתוכן 53 יח"ד קטנות.

[11] מתוכן 53 יח"ד קטנות.

- תנאי להיתר בניה לתאי שטח המיועדים למגורים ד' יהיה הגשת נספח פיתוח הגג לרבות אישור בטיחות.
- תנאי נוסף להיתר בכל שלב יהיה הגשת תכנית חפירות עבור מרתפי המבנים תוך חישוב כמות עודפי עפר, בתיאום ובאישור של המשרד לתשתיות לאומיות.
- הקמת חברת ניהול ואחזקה תהיה תנאי למתן טופס 4 לכל בניין חדש.
- בנוסף לאמור בסעיפים לעיל, כל עוד המבנים המסומנים להריסה במצב המוצע בתשריט לא יכללו בבקשות להיתר בניה של מבנים חדשים האמור להכיל יח"ד חלופיות ליח"ד המתפנות מהמבנים הישנים, ניתן יהיה להתיר מימוש זכויות עפ"י תכניות מס' 14/104/03/3 והכל בהתאם לשלביות הגשת הבקשות להיתר.
- תנאי להיתר בניה למבנים החדשים יהיה חתימת הסכם בין היזם לרשות המקומית בעניין חניה תת-קרקעית מתחת למבני ציבור המתוכננים בתא שטח 3 (מבנים ומוסדות ציבור).
- תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות. חתך רחוב הרצל והכניסות מרחוב הרצל, והיציאות לרחוב הרצל ייקבעו לעת מתן היתר בניה, בתיאום עם מפקח על התעבורה.
- תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
- היתרי בניה לכל השימושים יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים, תנאי תברואה נאותים ומגבלות הבניה ברדיוסי המגן של קידוחים : נ.ח. אשדוד 23 ונ.ח. אשדוד 24.
- תנאי למתן היתרי בניה יהיה ביצוע השלמת שדרוג ומיגון קו הביוב הראשי לאורך שדרות הרצל, עפ"י התחייבות תאגיד יובלים מינואר 2015.
- <u>סיכונים סיסמיים :</u>

עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה, הכולל סכמה סטטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים, בהתבסס על פוטנציאל ההגברה של תאוצת הקרקע שאותרה באזור.

- <u>היתר לעבודות הריסה :</u>

בקשה להיתר לעבודות הריסה של המבנים הקיימים תלווה במסמך חוות דעת סביבתית שתוגש לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה ורשות הרישוי. חוות הדעת תכלול הערכת מרכיבים וכמויות מתוך המבנה הניתנים למחזור, ותכנית להריסה, ופירוק של המבנה, וכן תכנית לגריסה ולהפרדה של פסולת הבניה בתוך אתר הבניה, תוך נקיטת אמצעים למניעת מטרדים של זיהום האוויר, אבק, רעש וכו'.

- תנאי להוצאת היתר בניה יהיה עמידה בהוראות לבטיחות טיסה.
- תנאי להוצאת היתר בניה יהיה עמידה בהנחיות משרד הבריאות בעניין בריכות פרטיות כדלקמן : בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.

מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכות ביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או אמצעי אחר שימנע הזרמה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.

- תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות לעמידה בהנחיות למבני מגורים עם חזית מסחרית.

<u>תנאים להיתרי בניה עבור תאי שטח 1 ו-2:</u>

<u>היתר בניה למבנה הראשון (בתא שטח 1) – שלב א׳:</u>

- בניין מס׳ 1 + 1א׳ עפ״י המסומן בנספח הבינוי: תנאי למתן היתר בניה לבניין המגורים החדש ובו 171 יח״ד יהיה קבלת הסכמה של 100% בעלי הזכויות הדירות המיועדות להריסה בבניינים הקיימות בחלקות 12 ו-13, בהם 56 יח״ד.

  יחס פינוי-בינוי: 56 יח״ד X 4.5 = 252 יח״ד > 171 יח״ד.

  הבקשה להיתר תכלול סימון להריסה של הבניינים הקיימות בחלקות 12 ו-13, כמו הקמת גן ילדים בקומת הקרקע של המסד.
- יש להגיש במקביל בקשה להיתר להצבת מבנים יבילים זמניים (קארוונים) לצורך העברת 2 כיתות גן ילדים הקיימים בחלקה 29, בחצרות הפרטיים בחלקות 16 ו-17.
- הריסת המבנים בחלקות 12 ו-13 תתבצע בהתאם להיתר הנ״ל ולאחר פינוי הדיירים לדירות חלופיות זמניות בהתאם להסכמים בינם לבין היזם. לאחר מכן תותר התחלת ביצוע הבניה עפ״י אותו היתר.

<u>היתר בניה למבנה השני (בתא שטח 1) ולמבנה ציבור (בתא שטח 3) – שלב ב׳:</u>

- בניינים מס׳ 2 + 2א׳ עפ״י המסומן בנספח הבינוי: תנאי להיתר בניה לבניין המגורים החדש ובו 171 יח״ד יהיה קבלת הסכמה של 100% בעלי הזכויות בדירות המיועדות להריסה בבניינים הקיימים בחלקות 14 ו-15, בהם 48 יח״ד.

  יחס פינוי-בינוי: 48 יח״ד X 4.5 = 216 יח״ד > 171 יח״ד.

  הבקשה להיתר תכלול סימון להריסה של הבניינים הקיימים בחלקות 14 ו-15.

  בית כנסת בקומת קרקע של המסד.

  תנאי להיתר בניה עבור בניינים 2 + 2א׳ הינו מתן היתר בניה למבנה הציבור בתא שטח 3.

  מבנה ציבור: הבקשה להיתר תכלול גם הקמת מבנה ציבור מעל חניה תת-קרקעית בתא שטח 3 ובו 6 כיתות גני ילדים בקומת הקרקע ו-3 כיתות גני ילדים ומעונות בתא שטח 3.
- הריסת המבנים תתבצע בהתאם להיתר הנ״ל ולאחר פינוי הדיירים לדירות חלופיות זמניות בהתאם להסכמים בינם לבין היזם. לאחר מכן תותר התחלת ביצוע הבניה עפ״י אותו היתר.

<u>היתר בניה למבנה השלישי (בתא שטח 2) – שלב ג':</u>

- בניין מס' 3 + 3א' עפ"י המסומן בנספח הבינוי: תנאי להיתר בניה לבניין המגורים החדש ובו 171 יח"ד יהיה קבלת הסכמה של 100% בעלי הזכויות בדירות המיועדות להריסה בבניין הקיים בחלקה 16, בו 24 יח"ד.

יחס פינוי-בינוי: 24 יח"ד X 4.5 = 108 יח"ד < 171 יח"ד.

תכנון יח"ד ייעשה בניצול יתרת זכויות ליח"ד משלבים א' ו-ב'.

הבקשה להיתר תכלול סימון להריסה של הבניין הקיים בחלקה 16.

- הריסת המבנים תתבצע בהתאם להיתר הנ"ל ולאחר פינוי הדיירים לדירות חלופיות זמניות בהתאם להסכמים בינם לבין היזם. לאחר מכן תותר התחלת ביצוע הבניה עפ"י אותו היתר.

<u>היתר בניה למבנה הרביעי (בתא שטח 2) – שלב ד':</u>

- בניין מס' 4 + 4א' עפ"י המסומן בנספח הבינוי: תנאי להיתר בניה לבניין המגורים החדש ובו 171 יח"ד יהיה קבלת הסכמה של 100% בעלי הזכויות בדירות המיועדות להריסה בבניין הקיים בחלקה 17, בו 24 יח"ד והריסת גן ילדים שבחלקה 30.

יחס פינוי-בינוי: 24 יח"ד X 4.5 = 108 יח"ד < 171 יח"ד.

תכנון יח"ד ייעשה בניצול יתרת זכויות ליח"ד משלבים א' ו-ב'.

הבקשה להיתר תכלול סימון להריסה של הבניין הקיים בחלקה 17, כמו כן הבקשה להיתר תכלול הקמת גן ילדים בקומת הקרקע של המסד.

- הריסת המבנה תתבצע בהתאם להיתר הנ"ל ולאחר פינוי הדיירים לדירות חלופיות זמניות בהתאם להסכמים בינם לבין היזם. לאחר מכן תותר התחלת ביצוע הבניה עפ"י אותו היתר.
- הוצאת היתר הבניה בשלב זה יותנה בהגשת בקשה להיתר להרחבת רחוב הרב שאולי והשינויים בהסדרי התנועה בשדרות הרצל, הכל עפ"י התכנון המוצע בתכנית זו.
- מתן טופס 4 לבניין הרביעי יותנה בביצוע בפועל של הסדרי התנועה והחניה והרחבת הדרכים עפ"י ההיתר שיוצא לבקשה זו.

<u>חניה:</u>

החניה תאושר בהתאם לנספח תנועה וחניה לתכנית זו עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה, או עפ"י הנחיות מח' תשתיות של עיריית אשדוד בהתחשב בצמידות הפרויקט לנתיב התחבורה הציבורי המתוכנן בשד' הרצל כמסומן בנספח התנועה.

פתרון החניה יהיה בתחום תאי שטח 1 ו-2 (מגורים ד' עם חזית מסחרית) ובתא שטח 3 (מבני ציבור) מתחת לגני הילדים.

תותר הקמת חניון תת-קרקעי מחובר בשלושת תאי השטח עד 3 קומות תת-קרקעיות.

<u>שלבי ביצוע:</u>

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת בניין חדש מס' 1 + 1א' (תא שטח 1) הכולל גן ילדים	1. הקמת מבנים יבילים זמניים שיוקמו בחלקות 16 ו-17 (בחצרות הפרטיים). העברת שתי כיתות גן שבחלקה 29 למבנים זמניים אלו. 2. הריסת מבני מגורים קיימים בחלקות 13-12 וגני הילדים שבחלקה 29.
2	הקמת בניין חדש מס' 2 + 2א' הכולל ביכ"נ (תא שטח 1) והיתר בניה לגני ילדים/מעונות בתא שטח 3	פינוי והריסת בניינים שבחלקות 15-14
3	מתן תעודות גמר לבניין 2 + 2א'	1. תעודת גמר לגן הילדים הנמצא בבניין 1+1א' והעברת החזקה בגן לעירייה. 2. העברת החזקה בבית הכנסת שבניין 2+2א' לעירייה. 3. תעודת גמר לאשכול גנים ומעונות בתא שטח 3 והעברת החזקה בהם לעירייה.
4	הקמת בניינים 3+3א' ו-4+4א' (כולל גן ילדים בקומת קרקע) - (תא שטח 2)	פינוי והריסת בניינים שבחלקות 17-16 (כולל פינוי מבנים יבילים זמניים) וגני ילדים שבחלקה 30
5	מתן תעודות גמר לבניין 4+4א'	ביצוע בפועל של הסדרי התנועה וחניה כולל דרכים עפ"י היתר שיוצא לבקשה זו והעברת גן ילדים שבמבנה זה לחזקת העירייה.

7.3. <u>היתרי בניה:</u>

7.3.1. <u>בקשה להיתר מס' 20181654:</u>

מדובר בבקשה להיתר בניה להקמת מבנה משולב בתא שטח הכולל מגדל מגורים אחד מעל קומת מסד (בניינים 1+1א) + הקמת 4 קומות תת קרקעיות עבור חניות (קומה 4- במסגרת הקלה).

והריסת מבנה מגורים בחלקה 12 ומבנה מגורים בחלקה 13 סה"כ 56 יח"ד + הריסת 2 גני ילדים בחלקה 29.

ביצוע החניונים מתוכנן בשתי פעימות:

פעימה ראשונה לביצוע – בניית כל המרתפים המתוכננים מתחת למבנים 1+1א ו-2א (עתידי) הכוללים חניות, בית כנסת, מסחר וגן ילדים.

פעימה שניה לביצוע – המשך בניית המרתפים לאחר קבלת היתר לבניינים 2+2א.

ביצוע הפעימות הינו לשלב ביצוע הבניה בלבד כחלק מתכנית ארגון אתר ואינו נוגע לקבלת טופס 4.

הבקשה כוללת את ההקלות שלהלן:

- תוספת קומת מרתף חניה (מפלס 4-) מ-3 קומות מתחת לכניסה הקובעת ל-4 קומות עבור חניות ומתקנים טכניים, גובה הקומה לא יעלה על 2.40 מ'.
- הקלה לניוד שטח שירות יחסי ממעל מפלס הכניסה הקובעת למתחת מפלס הכניסה הקובעת בשיעור של 6,700 מ"ר במסגרת השטחים המותרים שנותרו לניצול.

8. עמדות הצדדים:

8.1. עמדת המשיבה:

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי במצב החדש הותרה בנייתן של 684 יח״ד ומבני ציבור וכן מרתפי חניה עפ״י התקן. שווי המצב החדש הוערך תוך התייחסות למטלות התכנית ודחיה למימוש בגין השלביות, המורכבות וגודל הפרויקט.

במצב הקודם הובא בחשבון כי על המתחם בנויים 152 יח״ד וכן מבנים לגני ילדים.

לצורך חישוב ההשבחה התבסס שמאי המשיבה על נתוני השווי כדלקמן:

עסקאות קרקע למגורים:

(1) ביום 04/04/2013 נמכר מגרש מס׳ 10 עפ״י תב״ע 3/מק/2243 ששטחו 3,983 מ״ר הממוקם בגו״ח 3174/14 בתמורה ל-42,600,000 ₪. זכויות הבניה בנכס הנמכר הינן לבניית 75 יח״ד בשטח עיקרי של 120 מ״ר. התמורה משקפת שווי קרקע בגבולות של כ-568,000 ₪/יח״ד.

(2) ביום 21/11/2016 נמכר מגרש ששטחו 3,876 מ״ר המצוי בגו״ח 2438/6 בתמורה ל-46,000,000 ₪. במועד העסקה קיימת תכנית שהופקדה ולפיה תותר במגרש הקמת 102 יח״ד בשטח עיקרי של 108 מ״ר/יח״ד + מרפסות. תכנית זו אושרה בשלהי שנת 2018. התמורה משקפת שווי קרקע בגבולות של כ-450,000 ₪/יח״ד + היטל השבחה צפוי + דחיה עד לאישור התכנית.

(3) ביום 11/12/2016 נמכר מגרש ריק ששטחו 3,984 מ״ר המהווה מחצית חלקה 300 בגוש 2071 בתמורה ל-62,700,000 ₪. במגרש זכויות ל-148 יח״ד בשטח עיקרי כולל של 18,000 מ״ר המהווים כ-121 מ״ר ליח״ד וזאת עפ״י תכנית 603-0274704. התמורה משקפת שווי קרקע של כ-424,000 ₪/יח״ד ומגלמת גם את מטלות התכנית לבניית גני ילדים ובית כנסת.

שומות מכריעות:

שמאי	גו״ח	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
דורית פריאל	3174/1	21/10/2017	5,000 ₪
ארז כהן	3174/10	03/04/2017	4,800 ₪

לשיטת שמאי המשיבה נכסי ההשוואה בשומות המכריעות ממוקמים במע״ר דרום במיקום טוב יותר מהנכס הנדון.

עסקאות לדירות מגורים במתחם התכנית:

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	שטח	תמורה
06/03/2018	2190/15	הרב שאולי 25	1/4	78	1,060,000 ₪
03/01/2018	2190/16	הרב שאולי 27	3/4	90	1,320,000 ₪
07/12/2016	2190/17	הרב שאולי 29	1/4	75	1,300,000 ₪
04/09/2016	2190/16	הרב שאולי 27	4/4	61	1,172,000 ₪
10/08/2016	2190/12	הרב שאולי 21	3/4	60	1,200,000 ₪
15/05/2016	2190/13	הרב שאולי 19	4/4	61	850,000 ₪
28/03/2016	2190/12	הרב שאולי 21	2/4	60	920,000 ₪
29/02/2016	2190/16	הרב שאולי 27	4/4	61	1,100,000 ₪
02/09/2015	2190/15	הרב שאולי 25	4/4	70	945,000 ₪
11/11/2014	2190/13	הרב שאולי 21	0/4	61	735,000 ₪
18/09/2014	2190/12	הרב שאולי 21	4/4	61	850,000 ₪
27/08/2014	2190/16	הרב שאולי 27	4/4	60	810,000 ₪
20/05/2014	2190/12	הרב שאולי 21	4/4	72	840,000 ₪
12/01/2014	2190/14	הרב שאולי 27	3/4	61	845,000 ₪

עסקאות השוואה אלו משקפות לגישת שמאי המשיבה שווי ממוצע של כ-1,000,000 ₪/יח"ד. למען הזהירות הובאה בחשבון על ידו תוספת של 5% לשווי יח"ד במצב הקודם, דהיינו כ-1,050,000 ₪/יח"ד.

עסקאות לדירות מגורים בסביבה הסמוכה:

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	שטח	תמורה
07/10/2018	2190/4	קרן היסוד 43	6/7	72	1,100,000 ₪
04/06/2018	2190/4	קרן היסוד 43	6/7	100	1,300,000 ₪
13/02/2018	2190/4	קרן היסוד 43	5/7	89	1,250,000 ₪
25/06/2017	2190/20	הרב שאולי 39	5/8	80	1,050,000 ₪
08/06/2017	2190/19	הרב שאולי	3/8	101	1,450,000 ₪
09/11/2016	2190/11	הרב שאולי 9	1/4	80	1,130,000 ₪

עסקאות לדירות מגורים במגדלים בגו״ח 2072/49-50:

תאריך	קומה	שטח	תמורה	מחיר למ״ר בנוי
14/08/2018	24	172	₪ 3,201,150	₪ 18,611
19/12/2017	24	172	₪ 3,000,000	₪ 17,442
19/12/2017	25	172	₪ 3,065,000	₪ 17,820
27/08/2017	21	172	₪ 2,680,000	₪ 15,581
29/05/2017	21	172	₪ 2,800,000	₪ 16,279
10/05/2017	10	142	₪ 2,430,000	₪ 17,113
31/03/2017	15	201	₪ 3,500,000	₪ 17,413
14/02/2017	5	198	₪ 2,830,000	₪ 14,293
11/01/2017	2	142	₪ 2,436,000	₪ 17,155
28/12/2016	13	142	₪ 2,450,000	₪ 17,254
28/12/2016	18	172	₪ 2,660,000	₪ 15,465
23/11/2016	15	172	₪ 2,600,000	₪ 15,116
26/10/2016	16	172	₪ 2,650,000	₪ 15,407
22/09/2016	14	142	₪ 2,480,000	₪ 17,465
31/08/2016	14	172	₪ 2,560,000	₪ 14,884
17/08/2016	25	172	₪ 2,790,000	₪ 16,221
17/08/2016	8	201	₪ 3,200,000	₪ 15,920
04/08/2016	3	172	₪ 2,750,000	₪ 15,988

עסקאות אלו משקפות לשיטת שמאי המשיבה שווי של כ-16,400 ₪/מ״ר בנוי. בהתאמה למיקום הנכס הנדון מתקבל כ-15,500 ₪/מ״ר בנוי.

בהתחשב ביזמות של 20%, מע״מ ועלות בניה של 7,500 ₪/מ״ר, מתקבל על ידו שווי בגבולות של כ-3,500 ₪/מ״ר מבונה.

עסקאות השוואה לחנויות בסביבה:

תאריך	גו״ח	שטח	תמורה	מחיר למ״ר בנוי
18/04/2018	2072/31	292	₪ 6,900,000	₪ 23,630
07/03/2018	2072/31	132	₪ 2,875,000	₪ 21,780
07/03/2018	2072/31	125	₪ 3,125,000	₪ 25,000
01/01/2017	2072/29	363	₪ 5,626,000	₪ 15,499
09/09/2016	2072/49	92	₪ 2,000,000	₪ 21,739
23/03/2016	2072/82	150	₪ 3,050,000	₪ 20,333
06/11/2018	2071/196	22	₪ 300,000	₪ 13,636
02/02/2017	2071/60	30	₪ 500,000	₪ 16,667

עסקאות אלו משקפות לשיטת שמאי המשיבה שווי של כ-6,000 ₪/מ״ר מבונה מסחר בהתחשב בבינוי במיקום הנכס הנדון.

לאור האמור לעיל הובא בחשבון בשומת המשיבה שווי קרקע של 420,000 ₪/יח"ד במצב החדש (בהתחשב בפטור לשטחי ממ"ד בגין מימוש בדרך של היתר בניה), שווי של 6,000 ₪/מ"ר מבונה מסחר במצב החדש ושווי בנוי של 1,050,000 ₪/יח"ד במצב הקודם.

זאת ועוד, על אף שהשווי במצב הקודם מגלם את זכות השימוש בחניה הובא בחשבון, למען הזהירות, הובאה בחשבון תוספת שווי בגין חלקות 34-36 המהוות שטח בשימוש הדיירים עפ"י טבלת האיזון המצורפת לתכנית, דהיינו כ-794,000 ₪.

<u>להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שומת המשיבה:</u>

מצב חדש		
שימוש	**מהות**	**שווי / שטח**
מגורים	מס' יח"ד	684
	שווי קרקע/יח"ד	₪ 420,000
	מקדם לדחיה, גודל ומושע	0.70
	זיכוי אגרות בניה לקיים	₪ 2,500,000
	בניכוי עלויות הריסה	₪ 2,500,000 -
	תוספת דמי שימוש בתקופת הביניים (3 שנים, 5%, 152 יח"ד, 2,800 ₪/חודש)	₪ 13,908,000
	סה"כ שווי מגורים	₪ 215,004,000
מסחר	שטח עיקרי	1,000
	שטח שירות (לפי מקדם 0.4)	200
	שווי מ"ר מבונה	₪ 6,000
	מקדם לדחיה, גודל ומושע	0.70
	סה"כ שווי מסחר	₪ 5,040,000
בניכוי מטלות התכנית		₪ 13,000,000 -
סה"כ שווי מצב חדש		₪ 207,044,000
מצב קודם		
שימוש	**מהות**	**שווי / שטח**
מגורים	מס' יח"ד	152
	שווי בנוי/יח"ד	₪ 1,050,000
	תוספת שווי חלקות 34-36	₪ 794,000
סה"כ שווי מצב קודם		₪ 160,394,000
השבחה		
שווי מצב חדש		₪ 207,044,000
שווי מצב קודם		₪ 160,394,000
השבחה לתכנית		₪ **46,650,000**
שיעור המימוש		25.572%
השבחה		₪ **11,929,300**

8.2. <u>עמדת המבקשת:</u>

בשומת המבקשת נטען כי שווי הקרקע ליח״ד במצב החדש כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה אינו משקף באופן הראוי את שווי הקרקע בנכס הנדון. לטענת שמאי המבקשת מדובר בפרויקט עממי שהינו צפוף מאוד וייחודי, הדורש התאמה ושימת דגש על הרכב אוכלוסיית המפונים המהווה אוכלוסייה ברמה סוציו-אקונומית נמוכה מהממוצע, ואת אוכלוסיית רוכשי הדירות החדשות בפרויקט.

בשל השונות הרבה בין הנכס הנדון לנכסים אחרים בסביבה סבור שמאי המבקשת כי יש לאמוד את שווי הקרקע עפ״י גישת החילוץ המשקפת ומגלמת לשיטתו, את מלוא עלויות ההקמה בפרויקט, אופי הבינוי והרכבי השטחים.

לצורך קביעת השווי במצב החדש נערך ע״י שמאי המבקשת סקר מחירים לפרויקט דומים ככל הניתן בסביבת הנכס תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות לפרויקט הנדון:

פרויקט	סוג יח״ד	קומה	חד׳	הרכב שטחים במ״ר		שטח אקוו׳	חניה	מחסן	מחיר רכישה כולל מע״מ	שווי למ״ר אקוו׳ כולל מע״מ	מקדם משוקלל	שווי למ״ר בנוי אקוו׳ לדירה בקומה א׳ לאחר שקלול	תאריך עסקה
				שטח דירה	מרפ׳/ גן								
פרויקט ״לב הסיטי״ בניין ״ארז 3״ חברת קלוד נחמיאס	דירת גן	קרקע	5	132	179	155	1	0	2,580,000	16,700	1.019	17,000	2/3/17
	מרפסת	2	4	96	10	99	1	1	1,800,000	17,900	1.011	18,100	11/7/17
	מרפסת	3	4	109	16	110	1	0	1,900,000	17,300	1.004	17,400	27/11/17
	מרפסת	6	5	134	14	139	2	1	2,280,000	16,400	0.984	16,100	28/5/18
	מרפסת	4	6	156	16	164	2	1	2,650,000	16,100	0.997	16,100	11/4/18
	לופט	10	8	263	200	304	2	1	3,700,000	12,100	1.179	14,300	27/6/17

אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרויקט	סוג יח"ד	קומה	חד'	הרכב שטחים במ"ר		שטח אקוו'	חניה	מחסן	מחיר רכישה כולל מע"מ	שווי למ"ר אקוו' כולל מע"מ	מקדם משוקלל	שווי למ"ר בנוי אקוו' לדירה בקומה א' לאחר שקלול	תאריך עסקה
				שטח דירה	מרפ'\ גן								
פרויקט "לב הסיטי" בניין "אלון 3" חברת קלוד נחמיאס	מרפסת	1	3	77	10	82	0	1	1,590,000	18,800	0.998	18,800	25/12/17
	מרפסת	1	4	121	11	117	0	1	2,080,000	17,300	0.998	17,300	25/4/18
	מרפסת	2	4	97	10	100	1	1	1,800,000	17,800	0.991	17,600	25/12/17
	מרפסת	2	4	97	10	100	1	1	1,880,000	18,600	0.991	18,400	9/3/18
	מרפסת	3	4	97	10	100	1	1	1,818,000	17,900	0.984	17,600	4/2/18
	מרפסת	4	4	97	10	100	0	1	1,800,000	17,500	0.977	17,100	31/1/18
	מרפסת	5	4	97	10	100	1	1	1,866,000	18,400	0.970	17,800	15/2/18
	מרפסת	7	4	97	10	100	1	2	1,870,000	18,200	0.957	17,400	8/3/18
	מיני פנט'	9	5	175	45	177	1	2	2,600,000	14,400	1.163	16,700	21/1/18
	מיני פנט'	10	5	175	35	174	0	2	2,770,000	15,400	1.155	17,800	8/2/18
	מיני פנט'	11	5	175	35	174	1	2	2,800,000	15,800	1.147	18,100	29/5/18
	מיני פנט'	12	5	175	35	174	1	2	2,780,000	15,600	1.139	17,800	27/2/18
	פנטהאוז	13	6	199	148	234	1	2	3,650,000	15,300	1.131	17,300	15/2/18

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

פרויקט	סוג יח"ד	קומה	חד'	הרכב שטחים במ"ר		שטח אקוו'	חניה	מחסן	מחיר רכישה כולל מע"מ	שווי למ"ר אקוו' כולל מע"מ	מקדם משוקלל	שווי למ"ר בנוי אקוו' לדירה בקומה א' לאחר שקלול	תאריך עסקה
				שטח דירה	מרפ'\ גן								
פרויקט "לב הסיטי" בניין "אלון 4" חברת קלוד נחמיאס	מרפסת	1	4	121	11	117	1	1	2,050,000	17,300	1.019	17,600	15/1/18
	מרפסת	2	4	97	10	100	0	0	1,780,000	17,600	1.011	17,800	21/6/18
	מרפסת	2	4	97	10	100	0	1	1,800,000	17,500	1.011	17,700	28/12/17
	מרפסת	3	4	97	10	100	0	1	1,820,000	17,700	1.004	17,800	14/6/18
	מרפסת	12	4	121	11	117	1	1	2,200,000	18,600	0.943	17,500	29/4/18
	מיני פנט'	10	5	175	35	174	0	2	2,700,000	15,000	1.179	17,700	30/4/18
	מיני פנט'	11	5	175	35	174	1	1	2,540,000	14,400	1.171	16,900	27/3/18
	מיני פנט'	12	5	175	35	174	1	2	2,860,000	16,100	1.163	18,700	27/5/18

פרויקט	סוג יח"ד	קומה	חד'	הרכב שטחים במ"ר		שטח אקוו'	חניה	מחסן	מחיר רכישה כולל מע"מ	שווי למ"ר אקוו' כולל מע"מ	מקדם משוקלל	שווי למ"ר בנוי אקוו' לדירה בקומה א' לאחר שקלול	תאריך עסקה
				שטח דירה	מרפ'\ גן								
פרויקט K TOWER , שני בניינים בנין בן 27 קומות מעל קומות משרדים ומסחר	מרפסת	20	4	142	37	139	1		2,430,000	17,400	0.915	15,926	10/5/17
	מרפסת	28	5	202	29	191	1		3,400,000	17,800	0.866	15,408	20/7/17
	מרפסת	31	5	172	29	170	1	1	2,830,000	16,500	0.848	13,987	29/5/17
	מרפסת	34	5	199	37	191	1	1	3,000,000	15,500	0.830	12,867	10/12/17
	מרפסת	35	5	199	37	191	1	1	3,065,000	15,900	0.824	13,107	10/12/17

פרויקט	סוג יח"ד	קומה	חד'	הרכב שטחים במ"ר		שטח אקוו'	חניה	מחסן	מחיר רכישה כולל מע"מ	שווי למ"ר אקוו' כולל מע"מ	מקדם משוקלל	שווי למ"ר בנוי אקוו' לדירה בקומה א' לאחר שקלול	תאריך עסקה
				שטח דירה	מרפ'\ גן								
פרויקט "הדקל" פרויקט פינוי בינוי ברובע א' אשדוד (קלוד נחמיאס)	מרפסת	25	2	62	13	66	1	0	1,450,000	22,000	0.820	18,050	18/4/18
	מרפסת	25	2	62	13	66	1	0	1,450,000	22,000	0.820	18,050	14/2/18
	מרפסת	26	2	62	13	66	1	0	1,430,000	21,700	0.815	17,681	24/1/18
	מרפסת	2	4	116	14	114	1	1	1,980,000	17,100	0.963	16,472	8/5/17
	מרפסת	3	4	116	14	114	1	0	2,000,000	17,500	0.957	16,740	21/3/18
	מרפסת	6	4	116	14	114	1	1	2,000,000	17,300	0.937	16,206	19/10/17
	מרפסת	9	4	112	14	111	1	0	1,950,000	17,500	0.917	16,054	20/2/18
	מרפסת	11	4	128	14	123	1	0	2,100,000	17,100	0.905	15,469	20/8/17
	מרפסת	12	4	112	16	112	1	0	2,095,000	18,700	0.898	16,799	3/10/17
	מרפסת	14	4	128	16	123	1	0	2,212,000	18,000	0.886	15,946	24/1/18
	מרפסת	14	4	128	14	123	1	0	2,100,000	17,100	0.886	15,149	28/8/17
	מרפסת	2	5	155	18	155	1	1	2,805,000	17,900	0.963	17,242	31/10/17
	מרפסת	4	5	155	18	155	1	1	2,840,000	18,200	0.950	17,288	24/9/17
	מרפסת	5	5	154	16	153	1	1	2,590,000	16,700	0.943	15,753	23/7/17
	מרפסת	6	5	154	16	153	1	0	2,626,000	17,100	0.937	16,018	28/12/17
	מרפסת	10	5	147	16	149	1	0	2,560,000	17,200	0.911	15,669	27/5/18
	מרפסת	15	5	147	16	149	1	0	2,600,000	17,500	0.880	15,396	16/7/17
	מרפסת	16	5	147	16	149	1	0	2,616,000	17,600	0.874	15,376	11/7/17
	מרפסת	17	5	147	16	149	1	0	2,560,000	17,200	0.868	14,922	31/5/18

פרויקט	סוג יח"ד	קומה	חד'	הרכב שטחים במ"ר		שטח אקוו'	חניה	מחסן	מחיר רכישה כולל מע"מ	שווי למ"ר אקוו' כולל מע"מ	מקדם משוקלל	שווי למ"ר בנוי אקוו' לדירה בקומה א' לאחר שקלול	תאריך עסקה
				שטח דירה	מרפ'\ גן								
פרויקט "דמרי טאוור" מגדל בן 33 קומות מגורים מעל 7 קומות משרדים ומסחר (בבנייה) במע"ר צפון (י.ח. דמרי)	מרפסת	9	4	118	26	119	1		2,080,000	17,400	0.993	17,300	28/6/18
	מרפסת	12	4	118	20	117	1		2,000,000	17,000	0.972	16,500	30/4/18
	מרפסת	12	4	118	20	117	1		2,000,000	17,000	0.972	16,500	30/4/18
	מרפסת	13	4	118	20	117	1		2,000,000	17,000	0.966	16,400	30/4/18
	מרפסת	14	4	118	20	117	1		2,000,000	17,000	0.959	16,300	30/4/18
	מרפסת	15	4	118	20	117	1		2,000,000	17,000	0.952	16,200	30/4/18
	מרפסת	15	4	118	20	117	1		2,200,000	18,700	0.952	17,800	28/5/18
	מרפסת	16	4	118	20	117	1		2,050,000	17,500	0.946	16,500	31/1/18
	מרפסת	16	4	118	20	117	1		2,050,000	17,500	0.946	16,500	30/4/18
	מרפסת	17	4	118	20	117	1		2,050,000	17,500	0.939	16,400	31/1/18
	מרפסת	18	4	118	26	119	1		2,220,000	18,600	0.933	17,300	7/3/18
	מרפסת	19	4	118	26	119	1		2,140,000	18,000	0.926	16,700	13/4/18
	מרפסת	15	5	143	21	147	1		2,690,000	18,300	0.952	17,400	6/2/18

לגישת שמאי המבקשת העסקאות המפורטות לעיל משקפות בממוצע שווי של כ-19,900 ₪/מ"ר בנוי.

בהתחשב במאפייני הדירות בפרויקט הובא בחשבון ע"י שמאי המבקשת שווי מ"ר אקו' כמפורט להלן:

מהות	שווי מ"ר בנוי אקו'
דירת מרפ' גן 4 חד' מדגם G (מזרחית)	16,450 ₪
דירת 3 חד' מדגם H בבניין מרקמי הפונה מזרחה - כיוון 1	18,100 ₪
דירת 3 חד' מדגם H בבניין מרקמי הפונה מערבה - כיוון 1	18,600 ₪
דירת מרפ' 4 חד' מדגם C (מזרחית)	16,450 ₪
דירת מרפ' גן 4 חד' מדגם C (מזרחית)	15,950 ₪
דירת מרפ' 3 חד' מדגם D (מזרחית) - כיוון 1	18,100 ₪
דירת מרפ' גן 3 חד' מדגם D (מזרחית) - כיוון 1	17,700 ₪
דירת 4 חד' מדגם B (מערבית)	16,950 ₪
דירת 4 חד' מדגם E (מזרחית)	17,450 ₪
דירת 3 חד' מדגם F1 (מזרחית כלואה) - כיוון 1	18,000 ₪
דירת 4 חד' מדגם F (מזרחית כלואה) - כיוון 1	15,950 ₪
דירת 5 חד' בקומה 2 מדגם A (מערבית)	5,350 ₪
דירת 5 חד' מדגם K (מזרחית עם 2 מרפסות)	14,350 ₪
דירת 5 חד' מדגם P (מזרחית עם 2 מרפסות בקומה 31)	15,350 ₪
פנט' 5 חד' מדגם M (מערבית בקומה 31)	19,450 ₪
פנט' 5.5 חד' מדגם R (מערבית בקומה 32)	19,450 ₪
פנט' 5.5 חד' מדגם T (פנט' בודד בקומה 33)	19,450 ₪
תוספת מחיר לעלייה בקומה לדירות גדולות	5,000 ₪
מחיר ממוצע למחסן פרטי בש"ח כולל מע"מ	20,000 ₪
שווי מ"ר מסחרי לשיווק ממוצע בפרויקט	20,000 ₪

בהתבסס על המחירים הנ"ל ערך שמאי המבקשת תחשיב מפורט אודות התקבולים הצפויים בפרויקט ולפיו שווי דירות הבעלים הינו כ-254,950,000 ₪ (ללא מע"מ) ושווי התקבולים הצפויים לקבלן בגין הדירות החדשות הינו כ-1,050,000,000 ₪ (ללא מע"מ וכולל רכיב המסחר בשטח של כ-1,210 מ"ר).

לצורך חילוץ רכיב הקרקע מהשווי הבנוי הובא בחשבון בתחשיב שמאי המבקשת יזמות בשיעור של 15% ועלויות הקמה כמפורט להלן:

בניה ישירה		
מהות	**ביאור**	**עלות**
מרתפי חניה ומחסנים	2,330 ₪/מ״ר * 42,397 מ״ר	98,800,000 ₪
שטחי מסחר חזיתיים לרח׳ הרצל	4,000 ₪/מ״ר * 1,082 מ״ר	4,300,000 ₪
מגורים במבני המגורים (33 קומות)	4,700 ₪/מ״ר * 108,097 מ״ר	508,100,000 ₪
מרפסות	2,000 ₪/מ״ר * 19,445 מ״ר	38,900,000 ₪
סה״כ בניה ישירה (במעוגל)		**650,100,000** ₪
עלויות עקיפות		
מהות	**ביאור**	**עלות**
אגרות, היטלים ודמי הקמה	440 ₪/מ״ר עילי	56,400,000 ₪
תכנון, ליווי והעתקות	15,500 ₪/יח״ד	10,600,000 ₪
חיבור חשמל	2,200 ₪/יח״ד	1,500,000 ₪
הוצאות תקורה, כלליות ופיקוח	3.5% מעלות הבניה הישירה	22,800,000 ₪
הוצאות משפטיות	1% מסה״כ תקבולים	13,000,000 ₪
פרסום, מכירות ושיווק	2.4% מסה״כ תקבולים	31,400,000 ₪
מימון ליווי פרויקט	5% מעלות הבניה הישירה	32,500,000 ₪
סה״כ עלויות עקיפות (במעוגל)		**168,200,000** ₪
עלות הקמה כוללת		
עלות בניה ישירה		650,100,000 ₪
עלויות עקיפות		168,200,000 ₪
בלתי צפוי מראש	5% מעלות הבניה הישירה	32,500,000 ₪
סה״כ עלות הקמה כוללת		**850,800,000** ₪

בגישת חילוץ שווי הקרקע התקבל ע״י שמאי המבקשת שווי כדלקמן:

תקבולים	
שווי דירות הבעלים ללא מע״מ	254,950,000 ₪
שווי דירות היזם ללא מע״מ (כולל רכיב המסחר)	1,050,000,000 ₪
סה״כ שווי הפרויקט כבנוי וללא מע״מ	1,304,950,000 ₪
יזמות	
שיעור יזמות	15%
שווי הפרויקט בניכוי יזמות	1,134,739,130 ₪
עלויות	
בניה ישירה	650,100,000 ₪
עלויות עקיפות	168,200,000 ₪
בצ״מ	32,500,000 ₪
סה״כ עלויות הקמה	850,800,000 ₪
הפחתות נוספות	
בניכוי מס רכישה 6%	16,070,000 ₪
בניכוי שווי קרקע המיוחס למסחר	5,040,000 ₪
שווי קרקע למגורים (ללא מסחר) כולל ממ״דים	**262,830,000** ₪

בהתחשב ב-684 יח״ד בפרויקט, שווי הקרקע משקפת לגישת שמאי המבקשת שווי של כ-380,000 ₪/יח״ד כולל ממ״ד ושווי של כ-360,000 ₪/יח״ד ללא ממ״ד. משקף שווי של כ-3,014 ₪/מ״ר מבונה.

לאור המימוש בדרך של בקשה להיתר מקובלת על שמאי המבקשת דרך חישוב ההשבחה בשומת המשיבה לפיה אין לחייב בגין שטחי הממ״ד, וזאת בהתאם לפסיקה.

לעניין הדחיה במצב החדש, סבור שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון תקופת דחיה של כ-8.5 שנים בשיעור היוון של 6%, המגלמת את מורכבות הביצוע, המושע והסיכון בפרויקט ומשקפת מקדם דחיה של כ-0.61. לחיזוק טענתו, נטען כי ראשוני הדיירים חתמו עם היזם כבר בשנת 2010 ולכך קדמו עבודות הכנה נוספות שארכו כשנתיים נוספות. כ״כ הפנה לשומות מכריעות לתכניות ״פינוי-בינוי״ כדלקמן:

שמאי	תאריך	גוש	כתובת	דחיה בשנים	שיעור היוון	מקדם דחיה
שושי שרביט שפירא	18/07/2019	6110	דפנה 38 ת״א	7	6%	0.66
שושי שרביט שפירא	21/05/2019	6133	לה גוארדיה 69 ת״א	8.5	6%	0.60
מוטי דיאמנט	24/04/2018	6110	מתחם דפנה ת״א	8	7%	0.58
דורית פריאל	20/06/2018	6110	דפנה 18 ת״א	5	7%	0.71
דוד טיגרמן	24/01/2019	6496	ישעיהו 5, 7, קריית אונו	10	6%	0.56
בועז קוט	29/06/2017	6180	הררי 14/3 רמת גן	10	6%	0.56
ממוצע						**0.61**

העלויות לזיכוי היטלי פיתוח ועלויות ההריסה שהובאו בחשבון בשומת המשיבה, נמצאו כסבירים ע״י שמאי המבקשת ולפיכך אומצו בשומתו.

לעניין דמי השימוש בתקופת הביניים נטען ע״י שמאי המבקשת כי דמ״ש של 2,800 ₪/יח״ד כפי שקבע שמאי המשיבה בשומתו הינם סבירים, אולם לשיטת שמאי המבקשת יש להביא בחשבון תקופת דחיה של 8.5 שנים בשיעור היוון של 4% בלבד, וזאת עבור 152 יח״ד המיועדות לפינוי.

ההפחתה למטלות התכנית בסך של 13,000,000 ₪ כפי שהובאה בחשבון בשומת המשיבה נמצאה סבירה על ידי שמאי המבקשת וזאת בהתבסס על האומדן שלהלן:

מהות	בניה ישירה	עלויות עקיפות[12]	סה"כ
פינוי ובינוי של גני הילדים (עבודות עפר + קירות פיתוח + מתקני משחקים + משטח גומי ממוחזר + מתקני הצללה + פתרונות אשפה בהטמנה + עלות גן טרומי ל"רולן")	2,100,000 ₪	525,000 ₪	2,625,000 ₪
שטח לבית כנסת	1,020,000 ₪	255,000 ₪	1,275,000 ₪
גני ילדים בתחום מבני המגורים	1,520,000 ₪	380,000 ₪	1,900,000 ₪
מבנה ציבורי (שלב ב') עפ"י כתב התחייבות חתום	7,000,000 ₪	ל"ר	7,000,000 ₪
סה"כ	**11,640,000** ₪	**1,160,000** ₪	**12,800,000** ₪

באשר לשווי במצב הקודם – שמאי המבקשת אינו חולק על השווי הקודם שנקבע בשומת המשיבה. לפיכ, בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי קודם עפ"י שומת המשיבה.

<u>להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שומת המבקשת:</u>

מצב חדש		
שימוש	**מהות**	**שווי / שטח**
מגורים	מס' יח"ד	684
	שווי קרקע/יח"ד	360,000 ₪
	מקדם לדחיה, גודל ומושע	0.61
	זיכוי אגרות בניה לקיים	2,500,000 ₪
	בניכוי עלויות הריסה	2,500,000 ₪ -
	תוספת דמי שימוש בתקופת הביניים (8.5 שנים, 4%, 152 יח"ד, 2,800 ₪/חודש)	36,197,191 ₪
	סה"כ שווי מגורים	186,255,051 ₪
מסחר	סה"כ שווי מסחר	5,040,000 ₪
בניכוי מטלות התכנית		13,000,000 ₪ -
סה"כ שווי מצב חדש (במעוגל)		**178,300,000** ₪
מצב קודם		
שימוש	**מהות**	**שווי / שטח**
מגורים	מס' יח"ד	152
	שווי בנוי/יח"ד	1,050,000 ₪
	תוספת שווי חלקות 36-34	794,000 ₪
סה"כ שווי מצב קודם (במעוגל)		**160,400,000** ₪
השבחה		
שווי מצב חדש		178,300,000 ₪
שווי מצב קודם		160,400,000 ₪
השבחה לכלל התכנית		**17,900,000** ₪
שיעור המימוש		25.572%
השבחה למימוש המוצע		**4,600,000** ₪

[12] 25% מעלות הבניה הישירה.

8.3. <u>תגובת המשיבה:</u>

לטענת שמאי המשיבה השיטה העדיפה להערכת שווי הנכס הינה שיטת ההשוואה כפי שננקטה בשומתו ולא עפ"י גישת החילוץ. לשיטתו, עמדתו תואמת לפסיקות בימ"ש והחלטות ועדות ערר. הערכת שווי הקרקע בגישת החילוץ מייצרת עיוותים רבים ובין היתר כדלקמן:

- בשומה קודמת שנערכה ע"י שמאי המבקשת ביום 10/06/2015 לקראת אישור התכנית נטען להיטל השבחה צפוי של כ-34.7 מלש"ח בעוד שבשומה האחרת נטען להיטל השבחה של כ-8.95 מלש"ח בלבד.
- שטחי הבניה המותרים למסחר עפ"י התכנית מסתכמים ב-1,500 מ"ר בעוד שבשומה האחרת הובאו בחשבון שטחי מסחר של 1,209 מ"ר.
- בשומת המבקשת הובא בחשבון שטח עיקרי למגורים + ממ"ד בסך של 90,717.6 מ"ר + 19,445.4 מ"ר מרפסות ובסה"כ 110,163 מ"ר, בעוד שעפ"י התכנית סה"כ השטח העיקרי המותר לבניה הינו 121,500 מ"ר ובתוספת ממ"ד של 12 מ"ר/יח"ד מתקבל 129,708 מ"ר.
- בשומת המבקשת הופחת מס רכישה בשיעור של 6%, אולם לצורך קבלת שווי הקרקע אין להפחית מס רכישה. יצוין, כי בהעדר הפחתה זו מתקבל שווי קרקע בגבולות של כ-407,750 ₪/יח"ד.
- שווי הקרקע במצב החדש עפ"י שומת המבקשת משקף כ - 3,014 ₪/מ"ר מבונה. לשיטת שמאי המשיבה, שווי זה אינו סביר הואיל ושווי הדירות הבנויות במצב הקודם המוסכם הינו 1,050,000 ₪/יח"ד ובהתחשב במע"מ 17% ויזמות 15% מתקבל כ-10,719 ₪/מ"ר בנוי. מתקבל שווי מחוברים במצב קודם של כ-7,705 ₪/מ"ר הזהה לעלות הבניה למ"ר שהובא בחשבון ע"י שמאי המבקשת, המגלמת בין השאר מרתפי חניה, מימון וכד'.
- בשומת המבקשת אין הסבר אודות הדרך בה נקבע השווי למ"ר בנוי אקו' בכל אחד מטיפוסי הדירות.

לעניין מקדם הדחיה – לטענת שמאי המשיבה, מעיון בשומות המכריעות עליהן התבסס שמאי המבקשת בשומתו עולה כי חלק מהשומות מתייחסות ליח"ד בודדת ולא למתחם שלם, או שמדובר בתכניות שאינן זמינות המחייבות אישור תכנית נוספת לאיחוד וחלוקה, או יתכן ומדובר במתחם הכולל מס' יח"ד רב יותר מהנכס הנדון שבמצב הקודם.

במקרה דנן מדובר בתכנית משנת 2017 וכשנתיים לאחר המועד הקובע כבר קיים הסכם עם מרבית בעלי הזכויות, הוגשה בקשה להיתר וכו'. לפיכך, דחיה של 8.5 שנים אינה סבירה ואינה תואמת למציאות הקיימת בפרויקט.

לעניין מטלות התכנית – נטען ע"י שמאי המשיבה כי באומדן העלויות בשומת המבקשת סך העלויות מסתכמות לכ-12,810,000 ₪ אולם בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון עלות של כ-13,000,000 ₪ כבשומת המשיבה.

באשר לפטור בגין שטחי הממ"דים נטען ע"י שמאי המשיבה כי במצב הקודם, למען הזהירות, לא הובאה בחשבון הפחתה מהשווי לפטור בגין שטחי הממ"דים. לשיטתו, יש להביא בחשבון פטור גם במצב הקודם ולא רק במצב החדש.

8.4. סיכום עמדות הצדדים:

מהות	המועד הקובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
67/104/03/3	30/05/2017	₪ 11,929,300	₪ 4,600,000

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1. בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

ג. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

3. במקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף 2א.
4. מיקום הנכס ברחוב הרב שאולי, שכונת רובע ד', אשדוד.
1. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית 67/104/03/3 הינו 30/05/2017.

9.2. נקודות שבהסכמה:

- פרטי הנכס.
- המצב התכנוני.
- המצב המשפטי ושיעור המימוש.
- שווי מצב קודם.
- זיכוי אגרות בניה בסך של 2,500,000 ₪ במצב החדש.
- עלויות הריסה בסך של 2,500,000 ₪ במצב החדש.
- דמ"ש בסך של 2,800 ₪/חודש לצורך חישוב תוספת השווי בתקופת הביניים במצב החדש.
- שווי זכויות למסחר בסך של 5,040,000 ₪ במצב החדש.

10. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

10.1. שווי מצב קודם:

10.1.1. שווי ליח"ד בנויה:

בשומת המשיבה הובא בחשבון במצב קודם שווי של 1,050,000 ₪/יח"ד בנויה בהתבסס על עסקאות השוואה בסביבת הנכס הנדון.

בשומת המבקשת נטען כין אין מחלוקת לגבי השווי הקבוע בשומת המשיבה ולפיכך הוחלט לאמצו.

הכרעה:

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים לגבי השווי הקודם ליח"ד בנויה.

למרות ההסכמה בין הצדדים, נבחנו על ידי עסקאות השוואה לדירות המצויות במתחם הפרויקט הנדון ובטווח של עד שנתיים לפני המועד הקובע.

להלן עסקאות ההשוואה:

תאריך	גו"ח	כתובת	מס' חדרים	קומה	שטח מתואם[13]	שווי מכירה	שווי מ"ר בנוי
07/12/2016	2190/17	הרב שאולי 29	3	1/4	82.5	₪ 1,300,000	₪ 17,333
04/09/2016	2190/16	הרב שאולי 27	3	4/4	67.1	₪ 1,172,000	₪ 19,213
10/08/2016	2190/12	הרב שאולי 21	3	3/4	66	₪ 1,200,000	₪ 20,000
30/06/2016	2190/17	הרב שאולי 29	3	4/4	82.5	₪ 1,185,000	₪ 15,800
14/06/2016	2190/12	הרב שאולי 21	3	1/4	66	₪ 1,230,000	₪ 20,500
15/05/2016	2190/13	הרב שאולי 19	3	1/4	67.1	₪ 850,000	₪ 13,934
28/03/2016	2190/12	הרב שאולי 21	3	2/2	66	₪ 920,000	₪ 15,333
29/02/2016	2190/16	הרב שאולי 27	3	4/4	67.1	₪ 1,100,000	₪ 18,033
02/09/2015	2190/15	הרב שאולי 25	3	4/4	77	₪ 945,000	₪ 13,500

עסקאות אלו משקפות בממוצע שווי בנוי של כ-1,100,000 ₪/יח"ד.

לאור זאת, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי בנוי של 1,050,000 ₪/יח"ד במצב הקודם. לעניין שטחי הממ"ד במצב קודם, הובא בחשבון כי מדובר בדירות ישנות ללא שטחי ממ"ד. שווי הנכס מגלם את שטחי הבניה הקיימים ולפיכך, אין להביא בחשבון הפחתה בגין שטחי מיגון.

[13] הובא בחשבון תוספת של 10% לשטח המדווח בגין מרפסות מקורות ושטחים שלא נספרו.

10.1.2. <u>תוספת השווי בגין חלקות 36-34:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון תוספת שווי של 794,000 ₪ בגין חלקות 36-34 המהוות שטח בשימוש לחניה עבור הדיירים, מעבר לשווי הדירות הבנויות, וזאת בהתאם לשווי החלקות עפ"י טבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית.

לטענת שמאי המבקשת אין מחלוקת לעניין השווי הקבוע בשומת המשיבה ולפיכך הוחלט לאמצו.

<u>הכרעה:</u>

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים.

חלקות 36-34 בגוש 2190 רשומות ע"ש מדינת ישראל כמפורט בסעיף 5.1 דלעיל, אולם משמשות את הדיירים במתחם עבור חניה ושבילי גישה.

עפ"י טבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית, שווי חלקות אלו במצב הקודם הינו 0.7561^{14} יח"ד אקו'.

בהתחשב בשווי של 1,050,000 ₪/יח"ד בנויה כמפורט בסעיף 10.1.1, שווי חלקות 36-34 הינו כ-794,000 ₪.

ככלל, אני סבור כי שווי יח"ד כבר מגלם את הזכות לשימוש בחניה ודרכי הגישה בחלקות אלו. יחד עם זאת, במקרה הנדון בו קיים מגרש חניה הכלוא במתחם המגורים ולאור הסכמת הצדדים, קיבלתי את עמדת הצדדים.

לפיכך, בשומה זו הובאה בחשבון תוספת שווי של 794,000 ₪ עבור חלקות 36-34 המשמשות כחניה ושבילי גישה לדיירים.

10.2. <u>שווי מצב חדש:</u>

10.2.1. <u>גישת השומה העדיפה במצב החדש:</u>

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה על בסיס ניתוח עסקאות בגישת ההשוואה. בתגובת המשיבה לשומת המבקשת נטען כי גישה זו עדיפה על פני גישת החילוץ העשויה לייצר עיוותים רבים, וזאת בהתאם לפסיקות בימ"ש והחלטות ועדות ערר.

בשומת המבקשת נטען כי בשל מאפייני הפרויקט הייחודיים ולאור השונות הרבה בינו ובין נכסים אחרים בסביבה, יש לחשב את שווי המקרקעין במצב החדש בגישת החילוץ אשר תשקף ותגלם את מלוא עלויות ההקמה, אופי הבינוי והרכבי השטחים.

<u>הכרעה:</u>

אקדים ואומר – קיבלתי באופן כללי את עמדת שמאי המשיבה.

גישת ההשוואה הישירה לצורך הערכת שווי מקרקעין הינה הגישה העדיפה והאמינה ביותר הואיל ובשימוש בה אין מס' רב של משתנים אשר עשויים לעוות את התוצאה ולייצר אומדן שאינו בהכרח משקפים נכון את המציאות כגון שיעור היזמות ורכיבי עלויות הבניה וההקמה, זאת בניגוד לגישת החילוץ בה נדרש ע"י השמאי להניח הנחות יסוד אשר ישפיעו על שווי הקרקע.

אין חולק כי גישת החילוץ הינה גישת שווי ראויה ובמקרים בהם אין דיי נתוני השוואה או כאשר נתוני ההשוואה הינם בעלי מידע חלקי אזי יש מקום לאמוד את שווי הקרקע באמצעות גישות החילוץ.

תקן מס' 3 של הועדה לתקינה שמאית בדבר יישום גישות השומה לנכסים לא בנויים קובע בין השאר כי בקרקע לבניה למגורים גישת ההשוואה הינה בעלת תוקף גבוה בעוד גישת החילוץ/עלויות הינה בעלת תוקף בינוני-נמוך.

יצוין כי בתי המשפט עסקו לא פעם בסוגיית גישת השומה העדיפה. כך למשל בהחלטת **ביהמ"ש העליון בע"א 738/10 בעניין מפיד מחמוד קאסם דבאח ואח' נגד מדינת ישראל** נקבע:

*"שווי השוק של מקרקעין מופקעים נקבע על פי רוב בהתבסס על שומה של שמאי מקרקעין. קיימות מספר שיטות לאמוד שווי של מקרקעין, בין היתר, על פי היוון ההכנסות המופקות מהמקרקעין, ההוצאות שהושקעו בפיתוחם (השיטה השיורית), ובהיעדר נתונים אחרים - על פי עליית המחירים הכללית של שוק הנדל"ן. **ככלל, שיטת ההערכה המועדפת היא "השיטה ההשוואתית" המכונה לעיתים גם "שיטת שווי השוק".** בשיטה זו נבחנות עסקאות סמוכות במקום ובמועד לעסקה הנבחנת, תוך התאמה לתכונותיהם המיוחדות של המקרקעין, כגון מיקום, ריחוק ממרכז העיר, פוטנציאל תכנוני וכד'. שיטת ההשוואה היא המועדפת ביותר על בתי המשפט, כפי שציין בית משפט זה בעבר:*

> *"**מבין כל השיטות האפשריות לשום מקרקעין עדיפה זו הנקראת "השוואתית" והמבוססת על עסקאות שבוצעו לערך באותו פרק זמן במקרקעין שנתוניהם דומים לנכס נשוא הדיון. העובדה המוכחת שפלוני שילם עבור נכס דומה סכום ידוע מהווה את הבסיס הטוב והבטוח ביותר** לקביעת הפיצוי בהתאם" (דברי השופטת בן-פורת ב[ע"א 161/79 שר האוצר נ' זילברשטיין, פ"ד לד (3) 225, 227 (1980)](#) (להלן: עניין זילברשטיין)." **(ד.ש.)***

כ"כ, בהחלטת **ביהמ"ש המחוזי בחיפה בת"א 08-708 חסן אבראהים עומר נ' מדינת ישראל** נקבע:

*"בפסיקה נקבע לא אחת כי **השיטה הטובה ביותר להערכת שווי מקרקעין הינה שיטת ההשוואה**[15], דהיינו שווי מקרקעין ייערך על פי השוואה למחירים שהוסכמו בין צדדים בעסקאות במקרקעין בעלי מאפיינים דומים מבחינת המיקום, זכויות השימוש וכדומה (ראו למשל ע"א 161/79 שר האוצר נ' זילברשטיין, פ"ד לד(3) 225 (1979); [ע"א 323/85 מדינת ישראל נ' מזרחי, פ"ד לט](#)(4) 185 (1985)). שיטת ההשוואה אומדת את שווים של מקרקעין מתוך השוואה לעסקאות שבוצעו בשוק החופשי – בין מוכר מרצון לקונה מרצון – בנכסים בעלי מאפיינים דומים. עם זאת חשוב להדגיש כי ההשוואה צריכה*

---

[14] 0.7561 = 0.3491 (חלקה 36) + 0.351 (חלקה 35) + 0.056 (חלקה 34)

[15] הדגש אינו במקור – א.כ.

להיעשות לנכסים בעלי מאפיינים דומים ויש להיזהר מהשוואה לנכסים בעלי מאפיינים ייחודיים שאינם מתאימים לנכס נשוא השומה (ע"א 336/59 בידרמן נ' שר התחבורה, פ"ד טו 1681, 1691-1694 (1961) ; ע"א 123/79 מדינת ישראל נ' קמינר, פ"ד לד(1) 617, 626 (1979) ; ע"א 3159/09 ***חברת רכבת ישראל בע"מ נ' סבח בית עדה*** *[פורסם בנבו] (ניתן ביום 28/4/2013) ; ע"א 782/88* ***מסד חברה הדדית להלוואות וחסכונות בע"מ נ' הסוכנות היהודית לארץ ישראל****, פ"ד מה(5) 625, 639 (1991)).*

בתי משפט חזרו וציינו כי שיטת ההשוואה הינה השיטה האמינה והיעילה ביותר כל עוד שומרים על התנאים הבסיסיים הנדרשים לשם השוואה. בע"א 3159/09 מציין בית המשפט "שיטה זו יעילה, כל עוד מקפידים כי עסקאות ההשוואה אכן יהיו דומות במידה מספקת לנכס נשוא הדיון, וכי אף בין נכסים דומים נעשות ההתאמות הנדרשות כדי שלא יבואו לידי ביטוי בחישוב המאפיינים המבדילים ביניהם".

חשוב גם לזכור כי במסגרת ההשוואה ועריכת ההתאמות הנדרשות בין הנכס נשוא השומה לנכסים נשוא עסקאות ההשוואה, יש הכרח כי יהיו בידי המעריך נתונים מלאים ומהימנים. כך ברי שלא ניתן לערוך השוואה לעסקאות מדווחות בהן יש פער בין הסכום שדווח לשלטונות המס לבין הסכום ששולם בפועל. כמו כן אין לערוך השוואה לעסקאות בהן העלימו הצדדים נתונים ומאפיינים חשובים כמו בנייה בלתי חוקית שבוצעה במקרקעין ואשר השפיעה על שווים וכדומה.

את ההשוואה יש לערוך רק ביחס לעסקאות שנעשו בתנאי שוק חופשי וללא השפעה של יחסים מיוחדים שבין הצדדים על שווי העסקה. ...

"שיטת החילוץ" או ה"גישה השיורית", נחשבת כשיטה פחות מדויקת מהגישה ההשוואתית. הטעם בדבר הינו כי גישה זו מבוססת על נעלמים רבים ודורשת הערכות רבות של ההפחתות והשינויים, עד כי כל שינוי בהערכות אלו משנה את התוצאה באופן משמעותי *(ראו ע"א 161/79 הנ"ל ; ע"א 7225/03* ***אלפתיאני נ' מדינת ישראל*** *[פורסם בנבו] (21/8/05))." (ד.ש.)*

מעיון בהחלטת **ביהמ"ש העליון בע"א 7225/03 בעניין אלפתיאני נ' מדינת ישראל** אליה מפנה כבוד השופט סוקול כאמור לעיל עולה כדלקמן :

""השיטה השיורית", לפיה נעשתה ההערכה בפרשות אסלן וויסמן, היא שיטה פחות מדויקת להערכת שווי מקרקעין. *לפי שיטה זו מחשבים את ערכה של הקרקע באמצעות ניכוי מערכו של בניין שהוקם על שטח דומה של ההוצאות וההפחתות השונות הדרושות לשם הכנתה של הקרקע לשימוש למטרתה, כגון הוצאות הבנייה, רווח הקבלן והוצאות הפיתוח (ראו : פרשת זילברשטיין, בע' 228 ; ע"א 323/85 מדינת ישראל נ' מזרחי, פ"ד ל"ט(4) 185, 187 (להלן : פרשת מזרחי)).* ***חסרונה של השיטה השיורית הוא שבהעדר ידיעה מספקת לגבי נתון אחד או יותר, מסוכן בדרך כלל להישען על הערכה גרידא לגביו, כיוון שהפרש קטן יחסית בהערכתו, לכאן או לכאן, עלול לשנות את התוצאה מן הקצה אל הקצה*** *(ראו : פרשת זילברשטיין, בע' 228)." (ד.ש.)*

לאור האמור לעיל, לצורך חישוב ההשבחה בשומה זו הובאה בחשבון העדפה לגישת ההשוואה.

10.2.2. <u>שווי קרקע ליח״ד במצב החדש:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי קרקע של 420,000 ₪/יח״ד בהתחשב בפטור בגין שטחי ממ״ד.

בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי קרקע של 360,000 ₪/יח״ד בהתחשב בפטור בגין שטחי ממ״ד.

<u>הכרעה:</u>

כאמור בסעיף 10.2.1 דלעיל, קביעת השווי בשומה זו תתבסס ככל הניתן על גישת ההשוואה לערכי שווי קרקע לנכסים בסביבה תוך ביצוע התאמות ככל הנדרש, כדלהלן:

<u>שומות מכריעות:</u>

שמאי	תאריך	גו״ח	שכונה	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה	התאמות			שווי מ״ר מבונה מתואם
						מיקום[16]	גודל[17]	זמן[18]	
ארז כהן	21/12/2017	3174/10	מע״ר דרום	05/07/2017	₪ 4,800	0.80	0.85	1.00	₪ 3,264
משה נדם	25/02/2015	2192/109	רובע י״א	04/02/2014	₪ 3,000	1.00	0.85	1.20	₪ 3,060
דנה שיחור	23/12/2018	472/61 2023/82	רובע ז׳	25/04/2016	₪ 2,800	1.10	0.90	1.05	₪ 2,911
דורית פריאל	09/08/2018	3174/1	מע״ר דרום	21/10/2017	₪ 5,000	0.80	0.85	1.00	₪ 3,400
יעל הרון	10/03/2019	3174/31	מע״ר דרום	27/03/2018	₪ 4,800	0.80	0.85	1.02	₪ 3,133

ערכי השווי בשומות המכריעות משקפות בממוצע, לאחר ביצוע התאמה למיקום, גודל הנכס, ולמועד הקובע, ולאחר מתן משקל גבוה יותר לעסקאות בסמוך למועד הקובע שווי בגבולות של כ-3,200 ₪/מ״ר מבונה.

בהתחשב בשטח יח״ד ממוצעת של כ-125 מ״ר[19], מתקבל כי שווי קרקע בגבולות של כ-400,000 ₪/יח״ד.

[16] נקבע על בסיס אשכול חברתי-כלכלי עפ״י רובע כמפורט בשנתון סטטיסטי של עיריית אשדוד משנת 2015.
[17] עפ״י מספר היחידות בפרוייקט.
[18] עפ״י מדד מחירי הדירות הארצי של הלמ״ס.
[19] עפ״י הבקשה להיתר.

<u>עסקאות קרקע למגורים</u>:

(1) הוצג בפניי הסכם מכר מיום 04/11/2018 לפיו נמכרו מחצית הזכויות בגו"ח 2438/6 תמורת 33,000,000 ₪. החלקה מצויה ברח' שבט שמעון, רובע י"ב, אשדוד. זכויות הבניה בחלקה עפ"י תכנית 603-0392258 בה הותרו לבניה 102 יח"ד בשטח עיקרי של 12,224 מ"ר.
התמורה משקפת שווי בגבולות של כ-647,000 ₪/יח"ד ממוצעת בשטח של 120 מ"ר.
מדובר בנכס הממוקם באזור טוב יותר מסביבת הנכס הנדון. בהתחשב במקדם התאמה למיקום 0.80, התאמה לגודל 0.95 והתאמה לזמן 1.02, מתקבל שווי קרקע בגבולות של כ-500,000 ₪/יח"ד.

(2) ביום 11/12/2016 נמכר מגרש ששטחו 3,984 מ"ר המהווה מחצית חלקה 300 בגוש 2071, רובע ה, בתמורה ל-62,700,000 ₪. במועד העסקה קיימת תכנית שהופקדה ולפיה תותר במגרש הקמת 130 יח"ד[20] בשטח עיקרי של 15,000 מ"ר + מרפסות. בהתחשב בהתאמה למיקום של 1.00, התאמה לגודל 0.90, התאמה לזמן 1.03 ומקדם דחיה 0.84 המשקף דחיה של 3 שנים + היטל השבחה צפוי, מתקבל שווי קרקע בגבולות של כ-375,000 ₪/יח"ד.

יצוין כי יתר העסקאות שהוצגו בשומת המשיבה הן לנכסים בהם התמורה חריגה או שנערכו במועד שהינו מעל ל-4 שנים ביחס למועד הקובע, ולכן אינני סבור כי יש להביאם בחשבון בעת קביעת השווי.

על אף האמור בסעיף 10.2.1 דלעיל, <u>ולצורך בקרה בלבד</u>, להלן חילוץ שווי קרקע מתוך עסקאות השוואה לדירות מגורים בסביבת הנכס:

תאריך	גו"ח	כתובת	מס' חדרים	קומה	שטח מתואם[21]	שווי מכירה	שווי בנוי
07/12/2016	2190/17	הרב שאולי 29	3	1/4	82.5	1,300,000 ₪	15,758 ₪
09/11/2016	2190/11	הרב שאולי 9	4	1/4	88	1,130,000 ₪	12,841 ₪
04/09/2016	2190/16	הרב שאולי 27	3	4/4	67.1	1,172,000 ₪	17,466 ₪
10/08/2016	2190/12	הרב שאולי 21	3	3/4	66	1,200,000 ₪	18,182 ₪
26/07/2016	2190/18	הרב שאולי 33	4	4/8	111.1	1,270,000 ₪	11,431 ₪
30/06/2016	2190/17	הרב שאולי 29	3	4/4	82.5	1,185,000 ₪	14,364 ₪
20/06/2016	2190/22	הרב שאולי 35	3	4/8	85.8	1,160,000 ₪	13,520 ₪
14/06/2016	2190/12	הרב שאולי 21	3	1/4	66	1,230,000 ₪	18,636 ₪
15/05/2016	2190/13	הרב שאולי 19	3	1/4	67.1	850,000 ₪	12,668 ₪
28/03/2016	2190/12	הרב שאולי 21	3	2/2	66	920,000 ₪	13,939 ₪
29/02/2016	2190/16	הרב שאולי 27	3	4/4	67.1	1,100,000 ₪	16,393 ₪
09/12/2015	2190/19	הרב שאולי 41	4	6/8	92.4	1,295,000 ₪	14,015 ₪

עסקאות אלו משקפות בממוצע שווי של כ-14,900 ₪/מ"ר בנוי. לאחר הפחתת מע"מ ויזמות מופחתים בשיעור של 20% ועלות בניה מופחתת של 6,000 ₪/מ"ר, מתקבל שווי של כ-6,400 ₪/מ"ר מבונה.

[20] התכנית קובעת זכויות ל-260 יח"ד אולם הואיל ומדובר מחצית המגרש הובאו בחשבון 130 יח"ד בלבד.
[21] הובאה בחשבון תוספת של 10% לשטח המדווח בגין מרפסות מקורות ושטחים שלא נספרו.

לצורך קביעת השווי בחנתי נתוני השוואה נוספים מתוך שומות מכריעות כדלקמן:

מס"ד	תאריך	גו"ח	רחוב	שכונה	מועד קובע
1	21/12/2017	3174/10	הכינור פינת אהוד מנור	מע"ר דרום	05/07/2017
2	25/02/2015	2192/109	כנרת 33	רובע י"א	04/02/2014
3	23/12/2018	472/61+66+70+74 2023/82	רשב"י יוחנן בן זכאי אור לציון	רובע ז'	25/04/2016
4	09/08/2018	3174/1	משה דיין	מע"ר דרום	21/10/2017
5	10/03/2019	3174/31	שדרות בן עמי	מע"ר דרום	27/03/2018

מס"ד	מס' יח"ד	שווי מ"ר מבונה	התאמות			שווי מ"ר מבונה מתואם
			מיקום	גודל	זמן	
1	79	4,800	0.80	0.95	1.00	3,648
2	80	3,000	1.00	0.95	1.20	3,420
3	143	2,800	1.10	0.90	1.05	2,911
4	63	5,000	0.80	0.95	1.00	3,800
5	11	4,800	0.80	1.00	1.02	3,917

מנתוני השווי דלעיל מתקבל שווי ממוצע בגבולות של 3,500 ₪/מ"ר מבונה ושווי של 437,500 ₪/יח"ד.

לאור כל האמור לעיל, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה.

לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי קרקע של 420,000 ₪/יח"ד.

10.2.3. <u>מקדם דחיה, מושע וגודל:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון בשווי החדש מקדם הפחתה של 0.70 בגין דחיה, גודל ומושע.

בשומת המבקשת נטען כי המקדם הראוי בגין רכיבים אלו צ"ל 0.61, המשקף דחיה של 8.5 שנים לפי שיעור היוון של 6%.

<u>הכרעה:</u>

קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה מדובר בזכויות שאינן זמינות ויש להביא בחשבון דחייה עד למימושן של זכויות הבניה.

אזכיר כי הנכס הנדון כולל 152 יח"ד הבנויות ב – 6 מבנים.

אין מחלוקת כי לשם אישור התכנית נדרשה והתקבלה הסכמת הדיירים לקידום התכנית, אולם על מנת להגיע לכדי מימוש הזכויות מכוח תכנית זו יש צורך בחלוקת 152 דירות חדשות בין בעלי הזכויות והסכמתם לחלוקה המוצעת, וכן מציאת דיור חלופי לדירות המפונות.

זאת ועוד, בהוראות התכנית נקבעו תנאים שונים למתן היתר בניה ובין השאר:

- תנאי להיתר בניה למבנים החדשים יהיה חתימת הסכם בין היזם לרשות המקומית בעניין חניה תת-קרקעית מתחת למבני ציבור המתוכננים בתא שטח 3 (מבנים ומוסדות ציבור).
- הריסת המבנים במתחם תתבצע בהתאם להיתר ולאחר פינוי הדיירים לדירות חלופיות זמניות בהתאם להסכמים בינם לבין היזם. לאחר מכן תותר התחלת ביצוע הבניה עפ"י אותו היתר.
- תנאי להגשת בקשה להיתר בכל שלב הינו אישור תכנית לצרכי רישום ע"י הועדה המקומית.
- הגשת נספח פיתוח הגג לרבות אישור בטיחות לתאי השטח המיועדים למגורים ד'.
- תנאי נוסף להיתר בכל שלב יהיה הגשת תכנית חפירות עבור מרתפי המבנים תוך חישוב כמות עודפי עפר, בתיאום ובאישור של המשרד לתשתיות לאומיות.
- תנאי להיתר בניה עבור בניינים 2 + 2א' הינו מתן היתר בניה למבנה הציבור בתא שטח 3.
  מבנה ציבור: הבקשה להיתר תכלול גם הקמת מבנה ציבור מעל חניה תת-קרקעית בתא שטח 3 ובו 6 כיתות גני ילדים בקומת הקרקע ו-3 כיתות גני ילדים ומעונות בתא שטח 3.

כמו כן, התכנית קובעות שלביות למימוש הזכויות כמפורט בהרחבה בסעיף 7.2.1.

בשל ריבוי הבעלויות במתחם, מורכבות הביצוע והתנאים למתן היתרי בניה בתכנית, אני סבור כי אכן נדרשת דחיה ארוכה.

יחד עם זאת, במקרה הנדון מדובר מימוש בדרך של היתר בניה כמימוש חלקי, עובדה המצביעה על התקדמות משמעותית למימוש הזכויות.

לאור האמור לעיל, בשומה זו מצאתי כי הדחיה שהובאה בחשבון בשומת המשיבה סבירה. לפיכך, בשומה זו הובאה בחשבון במצב חדש הפחתה בשיעור של 0.7 בשיעור היוון של 6%.

10.2.4. <u>תרומת הבינוי הקיים בתקופת הביניים:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי תרומת 152 יח"ד הבנויות בתקופת הביניים הינו כ-13,908,000 ₪, וזאת לפי היוון דמי שכירות של 2,800 ₪/חודש/יח"ד, בשיעור היוון 5%, לתקופה של 3 שנים, ועבור 152 יח"ד כאמור.

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי תרומת הבינוי הקיים בתקופת הביניים הינו 36,197,191 ₪, וזאת לפי היוון דמי שכירות של 2,800 ₪/חודש/יח"ד, בשיעור היוון 4%, לתקופה של 8.5 שנים, ועבור 152 יח"ד.

<u>הכרעה:</u>

אקדים ואומר - לא קיבלתי את עמדת שמאי הצדדים.

אני סבור כי אין להביא בחשבון תוספת שווי בגין שימוש בבינוי הקיים עד למימוש הזכויות.

מדובר בדירות מגורים של בעלי הזכויות בקרקע אשר שולמה בגינם תמורה מלאה, בבעלים הממתינים זמן רב למימוש זכויותיהם בקרקע בדרך של בניית בניינים חדשים לרווחת הדיירים והשכונה המתהוות. הבאה בחשבון של שווי הבינוי בתקופת הביניים מגדילה באופן מלאכותי את שווי המצב החדש ומהווה למעשה כפל מס.

זאת ועוד, מדובר בשווי שהינו תאורטי בלבד מאחר והייתה קיימת האפשרות ליזום התחדשות עירונית של הבניינים שלא במסגרת פינוי בינוי אלא במסגרת תמ"א 38 שתיארך לאחר תקופה שאינה ידועה מראש. כ"כ, אין כל וודאות כי בתקופת הביניים אכן תתקבל הכנסה מדמ"ש שכן יתכן וחלק מהדירות כלל לא יהיה מאוכלסות בחלק מתקופת הביניים.

בנוסף, קביעת שווי חדש בתוספת הכנסה צפויה מדמי שכירות הינה תחת הנחת עובדה ברמת וודאות נמוכה ביותר הן מבחינת מספר הדירות, הן מבחינת משך תקופת תקבולי השכירות.

הבאה בחשבון של שווי ביניים כמוה כתשלום היטל השבחה בגין הכנסה מדמי שכירות.

לפיכך, לא קיבלתי את עמדת שמאי הצדדים ובשומה זו לא הובאה בחשבון תרומת דמי השכירות בתקופת הביניים.

10.2.5. <u>שווי זכויות הבניה למסחר:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי שווי זכויות הבניה למסחר הינו בגבולות של כ-5,040,000 ₪. שווי זה נקבע לפי שווי של 6,000 ₪/מ״ר מבונה מסחר בהכפלת שטח עיקרי של 1,000 מ״ר במקדם 1.00, שטח שירות של 500 מ״ר במקדם 0.4, ומקדם הפחתה של 30% בגין דחיה וכן בגין גודל ומושע.

בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי זכויות למסחר בסך של 5,040,000 ₪ בהתאם לעמדת שמאי המשיבה.

<u>הכרעה:</u>

שמאי הצדדים אינם חלוקים באשר לשווי הזכויות למסחר.

בחינת נתוני השווי לנכסים מסחריים שהובאו בשומת המשיבה מעלה כי שווי של כ-6,000 ₪/מ״ר כפי שנקבע בשומתה הינו בגבולות הסביר אולם על הצד הזהיר והמקל.

יצוין כי אופן חישוב השווי לזכויות הבניה למסחר מקובל עליי. יצוין כי, השווי של 5,040,000 ₪ נקבע בהתבסס על מקדם של 0.70 בגין דחיה, גודל ומושע.

לאחר שעיינתי בעמדות הצדדים קיבלתי את עמדתם.

לפיכך בשומה זו הובא בחשבון שווי של 5,040,000 ₪ עבור זכויות הבניה למסחר.

10.2.6. <u>זיכוי אגרות בניה לבינוי הקיים, עלויות הריסה ומטלות התכנית:</u>

בשומת המשיבה הובאו בחשבון זיכוי אגרות בניה לבינוי הקיים ועלויות הריסה בסך של 2,500,000 ₪ כ"א, וכן הפחתה של 13,000,000 ₪ בגין המטלות הציבוריות בתכנית.

בשומת המבקשת נקבעו זיכויים והפחתות לרכיבים הנ"ל עפ"י שומת המשיבה.

<u>הכרעה:</u>

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים לעניין עלויות ההריסה, זיכוי האגרות בגין הבניה הקיימת וההפחתה בגין מטלות התכנית.

התכנית קובעת כאמור הוראות למתן היתרי בניה ושלביות ביצוע לצורך מימוש הזכויות, ובין השאר: הריסת גני הילדים הקיימים, בניית בית כנסת וגני ילדים במתחמי המגורים וכן הקמת מבנה ציבור בתא שטח 3.

מטלות אלו הוערכו ע"י שמאי הצדדים בכ-13,000,000 ₪. בשומת המבקשת צורף אומדן עלויות כמפורט בסעיף 8.2 דלעיל ולפיו עלות המטלות הציבוריות מסתכמת בכ-12,800,000 ₪.

בחינת אומדן זה ביחס למטלות הציבוריות הקבועות בתכנית, מעלה כי עלות בסך של כ-13,000,000 ₪ עפ"י עמדות שמאי הצדדים הינה בגבולות הסביר ולפיכך החלטתי לאמצה בשומה זו.

באשר לזיכוי האגרות לעלויות ההריסה אומר כי קיבלתי את הסכמת הצדדים בסך של 2,500,000 ₪ בגין כ"א מהרכיבים הללו.

לפיכך קיבלתי הסכמת שמאי הצדדים ובשומה זו הובא בחשבון זיכוי אגרות בניה לבינוי הקיים בסך של 2,500,000 ₪, עלויות הריסה של 2,500,000 ₪ והפחתה של 13,000,000 ₪ בגין המטלות הציבוריות בתכנית.

11. תחשיב ההשבחה:

מצב חדש		
שימוש	**מהות**	**שווי / שטח**
מגורים	מס' יח"ד	684
	שווי קרקע/יח"ד	₪ 420,000
	מקדם דחיה ומושע	0.70
	זיכוי אגרות בניה לקיים	₪ 2,500,000
	בניכוי עלויות הריסה	₪ -2,500,000
	סה"כ שווי מגורים	₪ 201,096,000
מסחר	סה"כ שווי מסחר	₪ 5,040,000
בניכוי מטלות התכנית		₪ -13,000,000
סה"כ שווי מצב חדש (במעוגל)		₪ **193,136,000**
מצב קודם		
שימוש	**מהות**	**שווי / שטח**
מגורים	מס' יח"ד	152
	שווי בנוי/יח"ד	₪ 1,050,000
	תוספת שווי חלקות 34-36	₪ 794,000
סה"כ שווי מצב קודם (במעוגל)		₪ **160,394,000**
השבחה		
שווי מצב חדש		₪ 193,136,000
שווי מצב קודם		₪ 160,394,000
השבחה לתכנית		₪ **32,742,000**
שיעור המימוש		25.572%
השבחה		₪ **8,400,000**

12. ההשבחה והיטל ההשבחה:

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון עקב המימוש המוצע הינה כדלקמן:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
67/104/03/3	30/05/2017	₪ 8,400,000	₪ 4,200,000

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה