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

תאריך: 30 נובמבר, 2021
מספר מינוי: 911-2021
מספרנו: 175 מכרעת

לכבוד,
ציון ביטון (המבקש)
באמצעות ניצן גרינפלד, שמאי מקרקעין
בדוא"ל- greenshamai@gmail.com

לכבוד,
הוועדה המקומית לתו"ב אשדוד (המשיבה)
באמצעות שלמה חדד ויעקב בן דוד, שמאי מקרקעין
בדוא"ל- hadad14@bezeqint.net

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
<u>גוש 2061 חלק מחלקה 143, מגרש 2 בתוכנית 60/101/02/3, חוף לידו, אשדוד</u>

בהתאם להוראות ס' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע להיטל ההשבחה בנכס שבנדון.

בתאריך 2.8.2021 קיימתי דיון באמצעות שיחת וידאו[1] בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. **<u>מטרת השומה</u>**

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 כתוצאה מאישורה של תוכנית 60/101/02/3.

1.2. מהות ההשבחה- מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. **<u>מועד קובע לשומה</u>**

תוכנית	מועד קובע
60/101/02/3	11.7.2011

3. **<u>ביקור בנכס</u>**

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

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש:	2061
חלקה:	143 (חלק)
מגרש:	2 בתוכנית 60/101/02/3.
שטח המגרש:	244 מ"ר
מיקום:	חוף לידו, רובע א', אשדוד

[1] בשל מגפת הקורונה ובהסכמת הצדדים

5. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון, מגרש 2 בתוכנית 60/101/02/3, חלק מחלקה 143 בגוש 2061 בשטח 225 מ״ר, ממוקם בחוף לידו ממערב לרחוב הטיילת, בחלק הצפון מערבי של העיר אשדוד. על המגרש ניצב מבנה דו קומתי מעל קומת מרתף.

סביבת הנכס מאופיינת במבנים בעלי אופי מסחרי כדוגמת קניון ״לה ממוניה״ ובמגרשים המיועדים למלונאות ומסחר. ממזרח לרחוב הטיילת בית מלון ווסט.

מדרום לנכס, 2 מבנים, מבנה בצורת אוניה ומבנה המשמש את ביה״ס לגלישה- ליגל.

המגרש הנדון ממוקם בסמוך לרצועת החוף. במועד הביקור בנכס המבנה נטוש.

6. **<u>המצב התכנוני</u>**

6.1. <u>תוכנית 1/119/03/3</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1347 מיום 27.3.1980.

בהתאם לתוכנית הנכס סווג כמגרש מספר 9 ביעוד מגרש מיוחד ב׳ לפיתוח שפת הים.

שטח מגרש מינימאלי- 1.25 דונם

שטח בניה- 25%

גובה הבנין- 2 קומות ולא יותר מ 7 מ׳ גובה

התכליות המותרות:

חפצים להשכרה, מלתחות, בתי קפה, מסעדות , מועדונים פרטיים וחברתיים ובנייני נופש.

6.2. <u>תוכנית 60/101/02/3</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 6255 מיום26.6.2011.

מטרת התוכנית- יצירת מסגרת תכנונית לחוף הים רובע א׳, קטע צפוני על ידי שינוים ביעודי הקרקע, קביעת הנחיות ומגבלות בנייה מחייבות ואיחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

המגרש הנדון, מגרש 2 בתוכנית, מסווג ביעוד אזור פיתוח שפת הים ג׳ בו מותרות התכליות הבאות- חפצים להשכרה, בתי קפה ומסעדות. לא יותר כל שימוש למגורים בבנין.

עפ״י טבלת ההקצאות מגרש 2 בשטח של 244 מ״ר, הוקצה חלף מגרש 9 במצב הקודם למדינת ישראל כבעלים רשום ולמר ציון ביטון כ״בעלים לא רשום״.

הוראות הבניה במגרש:

מספר מגרש	שטח מגרש במ״ר	מיקום	זכויות בניה מירביות					
			שטח עיקרי	שטח שירות	סה״כ	תכסית מירבית	סה״כ	מס׳ קומות
2	244	ק. קרקע	188	20	208	208	624	2 מעל לקרקע
		קומה א׳	188	20	208			
		מתחת לקרקע		208	208			1 מתחת לקרקע

החניה עבור מגרש 2 תהיה בחניה ציבורית בתחום גבולות התוכנית.

7. **<u>רישוי</u>**

7.1. <u>היתר בניה מספר 980240</u>

היתר בניה מספר 980240 מיום 19.5.1998 ניתן להקמת מבנה בן קומה אחת ומרתף.

להלן שטחי הבניה עפ"י תוכנית היתר הבניה:

מפלס	שטח עיקרי	שטח שירות						סה"כ הבנין
		אחסנה	מטבח	מבואות וחדרי מדרגות	שירותים	מעלית	סה"כ	
- 2.5	140.48	188.44		4.20	10.50	4.78	207.92	207.92
± 0.00			61.22			4.78		206.48
סה"כ								413.96

בתוכנית היתר הבניה צוין כי הנכס הינו מגרש 9 בתוכנית לא מאושרת 60/101/02/3.

בתוכנית סומנה בניה של מפלסים 2.85+ ו- 5.70 - "לא לביצוע בשלב זה".

7.2. <u>בקשה להיתר בניה</u>

לוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוגשה בקשה להיתר בניה לתוספת קומה + ממ"מ ושינויים פנימיים בחלל של מבנה לצורך הסדר מצב קיים.

להלן שטחי הבניה עפ"י תוכנית הבקשה להיתר:

קומה	שטח עיקרי			שטח שירות					סה"כ
	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע			סה"כ	
					ממ"ק	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות ומ. שירות	מרתף	
מרתף				169.72	18.3			19.98	208	208
קרקע	112.05	74.24	186.29			4.85	15.14		19.99	206.28
א'		185.88	185.88				20		20	205.88
סה"כ	112.05	260.12	372.17						247.99	620.16

8. **<u>הזכויות במקרקעין</u>**

8.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 16.11.2020 עולים הפרטים הבאים:

גוש: 2061

חלקה: 143

שטח רשום: 353,023 מ"ר

בעלות: מדינת ישראל, בשלמות.

על החלקה רשומות הערות שונות.

8.2. בהתאם להסכם מיום 10.11.1996 שנערך בין קי.בי.ע קבוצת בוני ערים בע"מ (להלן: "**החברה**") לבין ציון ביטון (להלן: "**הקונה**") נרכש מגרש 2 בגוש 2061, מגרש 9 לפי ת.ב.ע מוצעת 60/101/02/3 בשטח של כ-225 מ"ר, בתמורה לסך של 416,000 ₪, לא כולל מע"מ.

עפ"י החוזה, ידוע לקונה כי החלקה נוצרה במסגרת תוכנית מפורטת 60/101/02/3 שאושרה ע"י הוועדה המקומית עיריית אשדוד ולצורך מימוש ההסכם ומסירת החזקה יש להמתין לתום תקופת ההפקדה ולאישורה הסופי.

בסעיף 11 לחוזה נקבע כי: "**היטל השבחה בגין המקרקעין אשר יוטל עפ"י התוכנית המוצעת מס' 60/101/02/3 כפי שאושרה בועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד בתאריך 24.1.94 ישולם ע"י החברה**".

9. עמדות הצדדים

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

תוכנית	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה	ההשבחה בשומת המבקש
60/101/02/3	11.7.2011	₪ 501,941	₪ 10,116

9.2. עמדת שמאי המשיבה

מהות ההשבחה- עליית שווי המקרקעין כתוצאה מאישורה של תוכנית 60/101/02/3 שהוסיפה זכויות בניה בקומה א'.

באומדן ההשבחה הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים כדלקמן:

מיקומו של הנכס בחוף לידו בסמוך לרצועת חוף ים פעיל.

במצב קודם הובאו בחשבון שטחי הבניה המאושרים בהיתר בניה מס' 980240.

במצב החדש הובאו בחשבון שטחי הבניה והתכליות המבוקשים בבקשה להיתר הבניה.

הובא בחשבון כי מחירי מסחר בקומה א' הינם יחסית נחותים לעומת מחירי מסחר בקומת הקרקע הזוכה לנגישות נוחה.

שווי למ"ר מבונה

גוש/ חלקה	תאריך	שווי מכירה בש"ח	מהות	שנת בניה	שטח	מחיר למ"ר
2077-0131-006	18/12/2011	370,367	חנות	1960	35	10,582
2077-0135-002	02/08/2011	500,000	חנות	1980	26	19,231
2077-0143-000	13/07/2011	500,000	חנות	1970	12	41,667
2077-0136-033	16/03/2011	186,000	חנות	1960	18	10,333
2077-0132-004	17/06/2010	340,000	חנות	1960	20	17,000
2077-0106-086	06/06/2010	800,000	חנות	1997	40	20,000
2077-0129-009	03/05/2010	442,500	חנות	1960	27	16,389
2077-0135-033	05/03/2010	200,500	חנות	1960	13	15,423
מחיר ממוצע ללא עסקה חריגה (מיום 13/7/11)						15,565
הפחתה למיקום						12,452
הפחתת יזמות 25%						9,962
עלות בניה						5,000
יתרה לקרקע						4,962

תחשיב ההשבחה

קומה	תוספת שטחים (מ"ר)						סה"כ
	שירות			עיקרי			
	שטח	מקדם אקוי'	סה"כ	שטח	מקדם אקוי'	סה"כ	
מרתף	0.08	0	0	0	0	0	0
קרקע	-46.010	0.5	-23.005	45.81	1	45.81	22.805
א'	20	0.2	4	185.88	0.4	74.352	78.352
סה"כ תוספת מ"ר אקוי'							101.157
שווי מ"ר מבונה							4,962
ההשבחה							501,941
היטל ההשבחה							250,970

9.3. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

בעת אומדן ההשבחה הובאו בחשבון מיקומו הבודד של הנכס לרבות חשיפה מועטה ונגישות בעייתית, שטח הנכס, המגרש והבנין הקיים, הזכויות והשימושים המוגבלים בנכס.
במועד הקובע, עיריית אשדוד השכירה נכסים סמוכים לנכס הנדון בדמ״ש של כ- 40-50 ₪ לחודש.
דמ״ש אלו מהווים שווי של ממוצע של כ- 6,500 ₪ למ״ר בנוי בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי למחצית השניה של שנת 2011. מבנים אלו מהווים את מקור ההשוואה היחיד במיקום המיוחד של הנכס הנדון בצרוף ההגבלה בשימושים.

<u>שווי למ״ר בנוי</u>

לעמדת שמאי המבקש שווי למ״ר בנוי למסחר בסביבת הנכס הנדון הינו בגבולות 6,500 ₪ על בסיס הנתונים הבאים:

- בי״ס לגלישה ליגל, שכרו מהעירייה מבנה בשטח של כ-100 מ״ר וחצר, בדמ״ש של כ-4,000 ₪ המשקף דמ״ש חודשיים של כ-40 ₪ למ״ר עיקרי בנוי. בהיוון לפי שיעור היוון של 8.3% מתקבל שווי בנוי של כ-5,780 ₪ למ״ר.
- מבנה האוניה בשטח של כ-60 מ״ר+שטחי שרות וחצר, הושכר ע״י העיריה בדמ״ש של כ-2,500 ₪ המשקף דמ״ש חודשיים של כ-42 ₪ למ״ר עיקרי בנוי. בהיוון לפי שיעור היוון של 8.3% מתקבל שווי בנוי של 6,070 ₪ למ״ר.

<u>הערות</u>

- דמי השכירות הינם עפ״י בירור בע״פ.
- דמי השכירות כוללים גם שימוש בחצר. למען הזהירות, שמאי המבקש ציין כי התייחס לשטח הבנוי בלבד.
- בקשה לקבל את החוזים המקוריים מהעירייה לנכסים הנ״ל לפי חוק חופש המידע, לא נענתה.
- במרכז הבילוי ומסחר ״הטירה הכחולה״ הושכרה ביום 10.10.2009 חנות מס׳ 2, בשטח של כ-40 מ״ר + גלריה ובסה״כ שטח אקוי׳ של כ-50 מ״ר בנוי, לתקופה של שנה עם אופציות עד לתאריך 1.4.2018, בדמ״ש חודשיים של 3,750 ₪ וייתכן שגם בפחות (בשל מחיקות בהעתק החוזה שהוצג לא ניתן לראות) המשקף דמ״ש חודשיים בסך 75 ₪ למ״ר עיקרי בנוי. לאחר התאמה למיקום במקדם של 0.7 מתקבל דמ״ש של כ-52 ₪ למ״ר עיקרי בנוי. בהיוון לפי ש.ה. של 8.3% מתקבל שווי בנוי של 7,520 ₪ למ״ר.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מהות	מקדם	ערך
שווי ממוצע למ״ר בנוי		₪6,500
הפחתה ליזמות	1.25	₪5,200
עלויות בניה		₪5,000
שווי מ״ר מבונה בש״ח		₪200
סה״כ תוספת מ״ר אקוי׳		101.157
סה״כ ההשבחה		₪ 20,231
היטל ההשבחה		₪10,116

התייחסות לשומת המשיבה

לעמדת שמאי המבקש, שמאי המשיבה הביא בחשבון נתוני עסקאות השוואה של שטחי מסחר שאינם ברי השוואה מהטעמים הבאים:

- הנתונים הם מגוש אחר, משטח מפותח עם תנועת אנשים ערה השונה מהנכס הנדון שהינו מבודד, אינו זוכה לחשיפה ולתנועת אנשים דומה ובמועד הקובע אינו מונגש לכביש ואינו נהנה מפיתוח סביבתי הדומה לנכסי ההשוואה.
- בנתוני שמאי המשיבה ישנה שונות גבוהה, הפרשי המחירים בסקר מגיעים לכ-100%
- הנתונים הם לשטחי מסחר קטנים של 12 עד 40 מ״ר לעומת הנכס הנדון בו השטחים גדולים בהרבה, כ- 200 מ״ר בקומת הקרקע בלבד ועוד שטחים נוספים.
- לפי תוכנית 60/101/02/3 השימושים המותרים במגרש הנדון הינם: חפצים להשכרה, בתי קפה ומסעדות בלבד לעומת עסקאות ההשוואה בשומת המשיבה המתייחסות למסחר לא מוגבל.
- שמאי המשיבה לא התייחס להסכמי השכירות של המבנים מדרום לנכס הנדון אשר המידע לגביהם מצוי בידי העירייה.

לעמדת שמאי המבקש יש להביא בחשבון הפחתה של 20% בבניה של חדש על ישן בתוספת הבניה. בשומתו לא הובאה בחשבון הפחתה זו עקב תוצאות המחירים בסקר.

9.4. **<u>עיקרי תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקש</u>**

הנכס מצוי בחוף לידו עשרות מטרים מרצועת חוף הים בחזית לשד׳ משה דיין שהינו עורק תנועה ראשי במערב העיר.

סביבת הנכס מאופיינת כאזור מסחרי ומלונאות. בסמיכות מיידית לנכס מצוי קניון ״לה ממוניה״ שהינו שחזור השוק במרקש בו מצויים בתי קפה, מסעדות וחנויות נוחות שונות.

בסמוך לנכס הנדון מצוי מלון ווסט.

נתוני השוואה מרח׳ רוגוזין הובאו על הצד הזהיר והנמוך. במועד הקובע רח׳ רוגוזין כבר איבד את האטרקטיביות שלו מאחר שהפעילות המסחרית נדדה לרובעים החדשים- רובע הסיטי, המרינה וכיוצ״ב.

הנתונים עליהם התבסס שמאי המבקש הם של חנויות מושכרות ללא הצגת חוזי השכירות.

בנתוניו התעלם מעסקאות שבוצעו בחוף הים שיובאו להלן.

שמאי המשיבה הפנו לשומת השמאית המכריעה דורית פריאל לנכס סמוך בו צוינו דמי שכירות.

הוצגו נתוני השוואה בסמוך למועד הקובע ובקרבה לחוף הים:

תאריך	גוש	חלקה	מיקום	תמורה	שטח ארנונה	שטח רשום	שווי למ״ר
11.10.11	2061	111	נורדאו	612,069	0	45	13,601
8.3.12	2791	5	יוסף קארו (*)	500,000	30	24	16,667

(*) לעמדת שמאי המשיבה הכתובת הרשומה אינה נכונה. הזיהוי נעשה לפי הגוש והחלקה.

בשומה מכרעת של השמאית המכריעה דורית פריאל מיום 12.7.2018 בגוש 2061 חלקה 143 מגרש 100 בתוכנית 3/119/03/3 למועד הקובע 27.6.2015 נבחנו ערכי קרקע למסחר ונקבע כי שווי מ״ר מבונה למסחר הינו בסך 5,790 ₪ /מ״ר להיקפי בניה גדולים מאשר בנכס הנדון.

בשומה זו הובא בחשבון שווי שטח שולי בחצר. כלומר שווי מ״ר מבונה המגלם את השטח בחצר הינו גבוה ממסקנתה לעיל.

שם קבע שמאי המבקשת שווי למ״ר בנוי של 21,000 ₪/מ״ר ושווי למ״ר מבונה של 10,300 ₪/מ״ר.

השומה המכרעת נערכה למועד הקובע בשנת 2015 אך בין השנים 2011 ו-2015 לא חלו תמורות משמעותיות בשווי מסחר. כתמיכה הוצגו נתוני מסחר ברח׳ רוגוזין בשנת 2015 מהם ניתן להסיק כי אין שונות ברמת המחירים שהובאו בחשבון לשנת 2011.

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש״ח	מהות	שטח	מחיר למ״ר
002077-0131-016-00	08/10/2015	180,000	חנות	11	16,364
002077-0118-003-00	30/08/2015	715,000	חנות	43	16,628
002077-0139-001-00	09/04/2015	8,555,000	חנות	500	17,110
002077-0107-004-00	01/04/2015	1,760,000	חנות	92	19,130
002077-0135-022-00	26/03/2015	450,000	חנות	39	11,538
002077-0137-002-00	18/02/2015	570,000	חנות	27	21,111

10. **<u>הכרעה</u>**

10.1. <u>טענה לעצם החבות</u>

א. בשומת המבקש לא נטענה טענה לענין החבות בהיטל ההשבחה. עם זאת, לאחר פנייתי לקבלת חוזה רכישת הנכס התברר כי בסעיף 11 לחוזה נרשם כי "**היטל השבחה בגין המקרקעין אשר יוטל עפ"י התוכנית המוצעת מס' 60/101/02/3 כפי שאושרה בועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד בתאריך 24.1.94 ישולם ע"י החברה**".

ב. לאור פנייתי מיום 9.8.2021 לצדדים להתייחסותם לסעיף זה שעניינו היטל ההשבחה לתוכנית 60/101/02/3, התקבלה התייחסות הצדדים כדלקמן:

התייחסות שמאי המבקש:

"**לאור הדברים, חוזה הרכישה סעיף 11, ושומת ההשבחה משנת 1996, נראה שהחברה, שממנה קנה מר ציון ביטון את השטח, היא זו שצריכה לשאת בתשלום היטל ההשבחה עבור התכנית המשביחה.**

עוד מתבהר,

1. קיימת קבלה (מצ"ב) מיום 13.8.2000, בסך 277,565.61 ₪. אותם שילמה חב' אשדוד בע"מ עבור היטל השבחה.

2. ציון[2] קנה את השטח עם הבטחה לשימוש של "בנייני נופש" (מלונאות) אז נראה שהתכנית המשביחה פגעה בשימושים ובזכויותיו כאשר אינה נתנה לו שימוש עיקרי זה.

...

אני סבור שכל אלה, מאיינים את שומת הוועדה".

בתגובת שמאי המשיבה מיום 10.8.2021 נכתב בנוגע לסע' 11 הנ"ל כך:

"**1. רקע:**

שמאי הבעלים הגיש השגה לוועדת ערר בבאר שבע.

בוועדת הערר הוסבר לו שמאחר שטיעוניו שמאיים גרידא (הלין על ערכי השווי בלבד) שיפנה לשמאי מכריע.

לכבוד השמאי המכריע הוא הגיש את שומתו (ללא שינוי), לדיון שהתקיים הוא הביע נחרצות את דעתו לעניין ערכי השווי (לסבר את האוזן- לטענתו שווי מגרש של 225 מ"ר בחוף הים בשנת 2011 הינו כ- 18 אלף דולר).

סוכם ע"י השמאי המכריע שיוצגו בפניו חוזה רכישת המגרש + היתר הבניה.

בהתחלה הוצג חוזה הרכישה ללא מחיר הרכישה ורק לאחר בקשות נחשף מחיר הרכישה כ- 130 אלף דולר למועד הרכישה. בשלב זה, שמאי הבעלים התחיל להעלות טענות מן הגורן ומן היקב.

2. אנו מצויים בשלב בו הועברו שומות 2 הצדדים, התקיימה הבוררות וכל צד העלה את טענותיו. בשלב זה לא ניתן לבטל את כל מה שהיה ולטעון טענות חדשות "בבחינת פתיחת זירה חדשה" אנו כבר לא בשלב זה.

[2] המבקש- הערת הח"מ.

מיותר לציין שאף אחד לא מנע משמאי הבעלים להעלות את כל טענותיו, אך בזמנים הרלוונטים לכך.

לא כעת.

3. **למען הסר ספק, השמאי המכריע התבקש להכריע מה סכום החבות בהיטל השבחה בין המצב הסטטוטורי הקודם למצב הסטטוטורי החדש, השאלה על מי החבות (אם בכלל קיימת שאלה כזו, תופל קרוב לוודאי לפתחו של בית המשפט).**
4. **אם נתייחס לשאלת השמאי המכריע לעניין סעיף 11 בחוזה המכר הרי ששם נאמר שהחברה תישא בחבות של תוכנית שמעולם לא אושרה, לכן טענתי שהנושא של מי אמור לשאת בחבות ובכמה סביר שיוכרע בבית המשפט".**

ג. סוגיה זו הינה סוגיה משפטית אשר יתכן שהיה עליה להתברר בפני ערכאה שיפוטית. אולם, משהובאה הסוגיה בפני והוצגו מסמכים בעניין ולמען יעילות הדיון, ראוי להתייחס אליה כדי להגיע לתוצאה הנכונה.

ד. במסגרת חילופי הדברים הוצגו ע"י המבקש המסמכים הבאים:

- חוזה רכישה של הנכס מתאריך 10.11.1996.
- טיוטת שומה מיום 23.1.1996 שנערכה ע"י אברהם כץ ז"ל שמאי מקרקעין בעניין הערכת שווי מגרשים 9 ו-10 בתוכנית מוצעת 60/101/02/3 בשטח של 225 מ"ר, כ"א.
- שומת השבחה מיום 27.4.1998 שנערכה ע"י תמיר שדה שמאי מקרקעין עבור מנהל מחלקת רישוי בעיריית אשדוד, למגרש 9 בשטח של 225 מ"ר "**עקב תוספת זכויות בניה הגלומות בתב"ע 60/101/02/3 שבהכנה**". בסעיף 7.2 לשומה נכתב "**כיוון שתב"ע 60/101/02/3 טרם אושרה ועפ"י הנחיית הועדה, אמדתי את ההשבחה להיום, בהתייחס למלוא זכויות הבניה המוקנות בה**".

  השווי במצב החדש הוערך ב- 195,000 $ והיטל ההשבחה- 82,500 $.
- קבלה מספר 175 מיום 13.8.2000 על תשלום היטל השבחה בסך של 277,565.61 ₪ ששולם ע"י חב' אשדוד בע"מ. ע"ג הקבלה נרשם בכתב יד "**מגרש 2 שפת הים בגוש 2061 ציון ביטון**".

ה. לאחר שבחנתי את המסמכים שהוצגו בפני, ומאחר שהמשיבה לא טענה כי היטל ההשבחה לא שולם, אני סבור כי היטל ההשבחה בגין תוכנית 60/101/02/3, אכן שולם ואין לחייב את המבקש בהיטל השבחה בגין מימוש הזכויות בבקשה להיתר הנדונה.

ו. עוד יצוין כי בהיתר בניה מספר 980240 מיום 19.5.1998 צוין בתוכנית היתר הבניה כי הבניה היא בהתאם לתוכנית (לא מאושרת) 60/101/02/3. אמנם במועד זה התוכנית טרם אושרה אך ברי כי הזכויות לפי התוכנית שקדמה לה, תוכנית 1/119/03/3 בהיקף של 25% המהווים 60 מ"ר אינם תואמים את היתר הבניה.

ז. ככל ועמדה זו תידחה ע"י ערכאה שיפוטית, להלן התייחסותי להשבחה לתוספת השטח בהתאם לבקשה להיתר ובהתעלם מהאמור לעיל.

10.2. <u>אומדן ההשבחה לתוספת השטח למבנה</u>

10.2.1. המחלוקת בין הצדדים הינה בנוגע לשווי למ״ר מבונה בנכס הנדון. לעמדת שמאי המשיבה השווי הינו 4,962 ₪ למ״ר מבונה ולעמדת שמאי המבקש השווי הוא 200 ₪ למ״ר מבונה. אין מחלוקת בין צדדים לגבי תוספת השטח המבוקש ולמקדמים האקוי׳ לשטחים המבוקשים בבקשה להיתר.

10.2.2. שמאי המבקש ביסס את השווי בשומתו על 2 נתוני דמי שכירות שנמסרו לו בע״פ לנכסים סמוכים לנכס הנדון ועל חוזה שכירות לחנות, ללא ציון שטחה, במבנה ״הטירה הכחולה״.

10.2.3. במענה לבקשתי מהמשיבה לקבל את חוזי השכירות לנכסים הסמוכים התקבלה הודעת דוא״ל מיום 29.7.2021 מאת הגב׳ אילנית זוהר, שמאית הוועדה לתכנון ובניה, ס. מנהל אגף במנהל ההנדסה בעיריית אשדוד לפיו:

״פניתי לקבלת המסמכים המבוקשים למנכ״ל חופית, והמסמכים שאותרו הועברו לשמאי הנישום. הדרישה לקבלת מסמכים ישנים יותר נמצאת עדיין בבדיקה ככל הנראה קיים קושי לאתרם״.

שמאי המשיבה הציגו חוזה שכירות משנת 2017 של מבנה בחוף הים בבעלות העירייה בו לא צוין השטח. שמאי המשיבה סבורים שהחוזה אינו משקף מחירי שוק. לעמדתם, הרשויות לא תמיד פועלות ממניעים כלכליים אלא לפעמים יש הקצאות לשיקום אנשים ולעיתים יש אינטרס להוזיל במקום מסוים כדי לעודד דברים ולכן לעמדתם יש להתייחס לעסקאות שוק ופחות לעסקאות בהן העיריה מעורבת שלא בהכרח משקפות שווי שוק.

10.2.4. בחינת נתוני השכירות כפי שהוצגו ע״י הצדדים מעלה קושי בקביעת השווי מאחר שחלק מהנתונים הם נתונים שנמסרו בע״פ ולא ברורה מהימנותם, והחוזים שהוצגו, הן החוזה של החנות במבנה הטירה הכחולה שהוצג ע״י שמאי המבקש והן החוזה משנת 2017 שנערך עם העיריה, אינם מפורטים ואינם כוללים את שטח המושכר. לפיכך, נתונים אלו לא יובאו בחשבון.

10.2.5. שמאי המשיבה הציגו בשומתם נתוני שווי מאזור רחוב רוגוזין תוך ביצוע התאמה למיקום הנכס הנדון במקדם 0.8 ובתגובתם הוסיפו 2 נתונים מחוף הקשתות ומרחוב נורדאו בסמוך לנכס.

מצאתי נתונים אלו כנתונים הראויים להשוואה.

10.2.6. בנוסף לנתונים אלו, בטבלת הקצאות שנערכה לתוכנית 24/113/03/3 בחוף הקשתות בשנת 2013 ע״י השמאי דוד גוזלן, הוערכו דמי השכירות בגבולות של 60-80 ₪ למ״ר על בסיס נתונים שהועברו לעיונו.

10.2.7. בחנתי את נתוני המכר שהוצגו ע״י שמאי המשיבה הן בשומתם והן בתגובה לשומת המבקש וכן את נתוני השכירות בחוף הקשתות. בשקלול כל הנתונים אני סבור כי השווי שנקבע בשומת המשיבה הינו בגדר הסביר[3].

[3] יוער כי מניתוח עסקת רכישת המגרש משנת 1996, כ-15 שנים קודם למועד הקובע, עולה כי השווי שנקט שמאי המבקש אינו סביר.

יצוין כי בשומה מכרעת של השמאית המכריעה דורית פריאל, בחלקה הנדונה, במגרש 100 בתוכנית 3/119/03/3 שבחוף לידו, נקבע שווי למ"ר מבונה למסחר, לאחר הגבלת שימושים, של 5,790 ₪ למועד 27.6.2015.

10.2.8. תוכנית 60/101/02/3 מתירה שימושים בנכס הנדון של חפצים להשכרה, בתי קפה ומסעדות. מחד שימוש זה הינו מוגבל אך מאידך קיים יתרון למיקומו של הנכס על חוף הים לשימוש של בית קפה או מסעדה.

לפיכך, אני סבור כי במקרה הנדון אין מקום להביא בחשבון הפחתה מהשווי.

10.2.9. לאור הבינוי הקיים בפועל לא מצאתי כי יש להביא בחשבון עלות התאמה של חדש על ישן.

10.2.10. לאור האמור לעיל, ככל שעמדתי המפורטת בסעיף 10.1 תידחה בערכאות שיפוטיות, קיבלתי את ההשבחה שנקבעה בשומת המשיבה.

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

11. **<u>השומה</u>**

11.1. לאור האמור לעיל וכמפורט בסעיף 10.1 לעיל, אני סבור כי היטל ההשבחה בגין תוכנית 60/101/02/3 שולם ומשכך **<u>אין מקום לחייב</u>** בגין מימוש הזכויות בבקשה להיתר הנדונה.

11.2. ככל ועמדה זו תידחה ע"י ערכאה שיפוטית, ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון כתוצאה מאישורה של תוכנית הבקשה להיתר המפורטת למעלה, הינה בהתאם לשומת המשיבה.

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