המבקשת:

דגר.פי בע"מ

ע"י מר ארז כהן, שמאי מקרקעין

המשיבה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד

ע"י מר יעקב בירנבאום, שמאי מקרקעין

תאריך: 12/7/2018

מספרנו: 7953.18

מס' מינוי: 1924-2017

שומה מכרעת - היטל השבחה

מקרקעין בגוש 2061 חלקה 143

מגרש 100 בתכנית 3/119/03/3

'חוף לידו', אשדוד

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

1. <u>מטרת השומה</u>

נתמניתי ביום 22/2/2018 כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

נושא המחלוקת:	היטל השבחה
גורם ההשבחה:	אישור תכנית 3/119/03/3
אופן מימוש הזכויות:	מכר

2. <u>הצדדים למחלוקת ובאי כוחם</u>

המבקשת:	דגר.פי בע"מ שמאי המבקשת: מר ארז כהן
המשיבה:	הועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד שמאי הועדה המקומית: מר יעקב בירנבאום

3. <u>מועדים</u>

3.1	המועד הקובע לשומה:	27/6/2015[1]
3.2	מועד ועורך הביקור בנכס:	20/4/2018, ע"י הח"מ.
3.3	מועד הדיון:	15/5/2018 בהשתתפות הא' חזי יוסף ויעקב בירנבאום – שמאי מקרקעין מטעם המשיבה; הא' אורי זלוטוגורה וארז כהן – שמאי מקרקעין מטעם המבקשת, מר רן קייני נציג המבקשת. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום הדיון.

4. <u>מסמכים שהוצגו</u>

4.1 עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומת מר יעקב בירנבאום מיום 23/10/2017 ובתשובתו לשומה האחרת מיום 30/4/2018 על נספחיה (טבלאות איזון תכניות 24/113/03/3, תמ"ל/1062, שומות בחלקים מגוו"ח 2061/143, 2018/29, הסכם מכר בגוו"ח 2061/91).

4.2 עמדת המבקשת מפורטת בשומת מר ארז כהן מיום 4/3/2018.

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש:	2061
חלקה:	143, חלק
מגרש:	100, בהתאם לתכנית 3/119/03/3
מהות הנכס:	מגרש ריק
מיקום:	'חוף לידו', אשדוד

6. <u>הזכויות במקרקעין</u>

6.1 בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, רשומה חלקה 143 בבעלות מדינת ישראל. על

[1] בהתאם להודעה בעיתונות (ראה סע' 8.2). עפ"י סע' 119 (א') לחוק התו"ב.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

החלקה רשומות הערות שונות ביניהן הערות על הפקעת חלק מהחלקה – סעיף 19 וסעיף 5 ו-7, הערות על הפקדת תכנית, הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27, הערת אזהרה סעיף 126 לטובת רשות הנמלים והרכבות.

6.2 בהתאם להסכם מכר מיום 13/8/2017 מכרה המבקשת זכויותיה בחלק מחלקה 143, מגרשים 10, 12 בשטח 3,070 מ"ר בהתאם לתכנית 3/119/03/3 בשפת הים 'חוף לידו' אשדוד המיועדים לנופש ומלונאות. זכויות המוכר בממכר רשומות בספרי חברת קי.בי.ע קבוצת בוני ערים בע"מ. הנכס נמכר בתמורה ל- 9,260,000 ₪ + מע"מ.

7. <u>תמצית תאור הנכס והסביבה</u>

נשוא השומה מהווה מגרש ריק ב'חוף לידו', מערבית לרובע א' ולרחוב הטיילת, בסמוך לחוף הים.

הנכס גובל מצפון בשטחי חוף, מדרום במבנה מסחרי חד קומתי, ממערב – שטח חוף ים וממזרח – מגרש חניה שמעברו המזרחי – רחוב הטיילת וגן אלישבע. מצפון מזרח – מלון סוויטות חדש יחסית ('west').

8. <u>המצב התכנוני הרלבנטי</u>

המצב הקודם

8.1 **תכנית 1/119/03/3**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 2615 מיום 27/3/1980

התכנית מסווגת המגרשים הנדונים – 10,12 כמגרש מיוחד ב' לפיתוח שפת הים.

שטחי המגרשים:	מגרש 10 – 1,750 מ"ר; מגרש 12 – 1,320 מ"ר; סה"כ – 3,070 מ"ר.
עיקר הוראות הבניה:	
תכליות:	חפצים להשכרה, מלתחות, בתי קפה, מסעדות, מועדונים פרטיים וחברתיים, בנייני נופש.
שטח מגרש מינימלי:	1,250 מ"א, +5%-
שטח בניה:	25%
גובה בנין:	2 ק' ולא יותר מ- 7 מ' גובה
הערות:	הבניה בהתאם לרשימת התכליות, גגות הבניינים יהיו שטוחים.

המצב החדש

8.2 **תכנית 3/119/03/3**

דבר אישורה פורסם בי.פ.7054 מיום 7/6/2015 ובעיתונות מיום 12/6/2015

התכנית משנה יעוד הקרקע מאזור מיוחד ב' לפיתוח שפת הים לאזור מלונאות (אכסון מלונאי) ומסמנת את הנכס הנדון כתא שטח מספר 100.

שימושים:	אכסון מלונאי וכל שטחי הציבור והשירותים הנלווים אליהם כגון לובי, לאונג', בריכות שחיה, מועדון בריאות, מרכז כנסים וכד'.

עיקר הוראות הבניה בתא שטח 100:

גודל מגרש:	3,070 מ"ר		
שטחי בניה:	מעל הכניסה הקובעת:	עיקרי:	150%
		שירות:	50%

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי: 70%
שירות: 30%

סה"כ שטחי בניה: 9,210 מ"ר, 300%

ניתן יהיה להעביר שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ולהפך.

תכסית: 70%

מס' חדרי מלון: 66

גובה מבנה: 14.1 מ' כולל מתקנים

מס' קומות: 4 מעל הכניסה הקובעת + 2 מתחתיה.

שלביות ביצוע: תקבע שלביות פיתוח לפיה היתרי הבניה למלון יוצאו לאחר מתן היתר בניה לטיילת או לחילופין טופס 4 לבית המלון ינתן רק לאחר השלמת ושיפור קטע הטיילת הרלבנטי לכל בית מלון.

חניות: החניה תתוכנן ותותקן לפי תקן החניה של תכנית מתאר אשדוד במגרש החניה הציבורי עפ"י תכנית בינוי רעיונית תב/686. מספר מקומות החניה יהיה עפ"י התשריט הכולל סימון שיוך החניה שתוצמד לפרוייקט.

הערות: התכנית קובעת הוראות נוספות בעניין קווי בנין, מערכות מים, ביוב וחשמל, עיצוב אדריכלי, חומרי גמר וכד'.

עיקר תנאים להיתר וטופס 4:

תקבע שלביות פיתוח לפיה היתרי הבניה למלון יוצאו לאחר מתן היתר לבנית הטיילת או לחילופין טופס 4 למלון ינתן רק לאחר השלמת ושיפור קטע הטיילת הרלבנטי לכל בית מלון.

לא תותר מכירת יחידות מלון, המלון ינוהל כמקשה אחת על כל יחידותיו,

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד התיירות על התאמת הבינוי לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון מלונאי של משרד התיירות. שינוי בסוג המלונאות יהווה סטיה ניכרת מתכנית.

תנאי לאכלוס המלון יהיה פיתוח השביל הדרומי למגרש אשר מקשר בין אזור החניה הציבורית לטיילת.

9. <u>עיקרי ההסכמות והמחלוקות</u>

להלן פירוט עיקרי עמדות הצדדים במחלוקות כפי שעולות מהשומות, מהמסמכים שהועברו ומהדיון:

נושא	עמדת שמאית המבקשת	עמדת שמאי הועדה
השבחה כתוצאה מאישור תכנית 3/119/03/3 – 27/6/2015		
המצב הקודם (מסחר)	2 מגרשים למסחר לרבות מסעדות, בתי קפה ומועדונים, הפתוחים לחוף הים. אין מדובר במסחר מוגבל. שימוש למסעדות ובתי קפה מקבל השווי הגבוה ביותר. מסעדות חוף עובדות כל השנה ואין עונתיות.	קרקע למסחר בקטע ללא שירותי הצלה ובחוף לא פעיל (מדרום 'חוף הקשתות' פעיל) הגובל במגרש חניה (ולא בטיילת).
ערכי ומקדמי שווי למצב קודם (מסחר)	דמ"ש חודשיים/מ"ר קודם (מסחר) 140 ₪	קרקע/מר"מ קודם 5,790 ₪ מקדם שטח חצר מעבר ל- 921 0.2 הערות לדמ"ש המבקשת- בתגובה. מצב קודם מקדם שימוש 3

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

נושא	עמדת שמאית המבקשת	עמדת שמאי הועדה
המצב חדש (מלונאות)	מלונאות ונופש ל- 66 ח'. אין עסקאות בסמוך למועד הקובע לכן מתבסס על עסקאות משנים קודמות. אין תזוזה משמעותית בטווח הזמן.	בשומתו התייחס לזכויות הבניה למלונאות (עיקרי+שירות) בהפחתה לתנאים ולהיתר. בדיון טען כי ביעוד מלונאות ניתן לעשות שימוש בקומת הקרקע כביעוד הקודם.
ערכי ומקדמי שווי למצב חדש	קרקע/מר"מ מצב חדש (מלונאות) ₪ 1,371 שוליות שטח חדר מלון 0.6 מעל 70 מ"ר מקדם תנאים והיתר 0.9	קרקע/מר"מ חדש ₪ 1,930 מגלם שטח חצר של כ- 921 מ"ר. מקדם שטח עיקרי 1 מקדם שטח שירות 0.3 מקדם לתנאים והיתר 0.9
תחשיב ההשבחה		
מצב חדש	העסקה מ- 13/8/2017 ₪ 9,260,000 משקף קרקע/חדר מלון ₪ 140,000 לביקורת: שווי קרקע/חדר מלון באשקלון ₪ 80,000 בהתאמת מיקום 1.2 ₪ 96,000 שטח ממוצע לחדר מלון 70 מ"ר קרקע/מר"מ ₪ 1,371 66 ח', 4,620 מ"ר ₪ 6,336,000 שטח שולי 4,590 מ"ר*0.6 2,754 מר"א קרקע/מר"מ ₪ 1,371 שווי השטח השולי ₪ 3,776,914 סה"כ ₪ 10,112,914 מקדם תנאים והיתר 0.9 ₪ 9,100,000	3,070 מ"ר*220%*1= 6,754 מ"ר 3,070 מ"ר*80%*0.3= 736.8 מ"ר סה"כ 7,490.8 מ"ר קרקע/מר"מ ₪ 1,930 מקדם תנאים והיתר 0.9 סה"כ שווי ₪ 13,000,000
מצב קודם	דמ"ש חודשיים/מ"ר ₪ 140 דמ"ש שנתיים/מ"ר ₪ 1,680 שיעור הוון 8% שווי מ"ר בנוי ₪ 21,000 בניכוי יזמות 25% בנכוי עלות בניה/מ"ר ₪ 6,500 שווי/מר"מ ₪ 10,300 שטח ברוטו 768 מ"ר סה"כ שווי קודם ₪ 7,910,000	שטח חצר מעבר ל- 921 מ"ר 1,382 מ"ר זכויות 3,070 מ"ר*25%= 767.5 מ"ר 1,382 מ"ר חצר*0.2= 276.4 מ"ר סה"כ 1,043.9 מ"ר קרקע/מר"מ קודם ₪ 5,790 סה"כ שווי ₪ 6,050,000
ההשבחה	ההשבחה ₪ 1,350,000 **היטל השבחה** **₪ 675,000**	ההשבחה ₪ 6,950,000 **היטל השבחה** **₪ 3,475,000**

10. <u>הכרעה, גורמים ושיקולים</u>

10.1 <u>המצב התכנוני הקודם</u>

שמאי המשיבה מציין כי המגרשים מסווגים ביעוד מגרש מיוחד ב' לפיתוח שפת הים עם זכויות בניה של 25%. התב"ע מתירה תכליות 'מסחריות' מוגבלות כגון מסעדות ו/או בתי קפה – שימוש שהוא עונתי בלבד לחודשי הקיץ. השמאי טוען כי מדובר בחוף הים בקטע בו אין שירותי הצלה והמקום אינו פעיל.

השמאי מציין כי בקניונים במיקומים טובים באשדוד עליהם נסמך שמאי המבקשת, הפעילות

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

נמשכת עד שעות מאוחרות במשך כל השנה ובכל ימי השבוע ואילו הנכס הנדון נמצא באזור בו כמחצית מחודשי השנה אין פעילות. באזור הנדון קיימת דרישה נמוכה לשטחי מסחר ואף פרוייקטים למסחר באזור, כגון קניון אשדוד, נסגרו.

שמאי המבקשת מציין כי התכנית (1/119/03/3) קובעת זכויות בניה לשימוש מסחר לרבות מסעדות, בתי קפה מועדונים וכיו"ב. לאור מיקום הנכס בקו ראשון לים, סביר שווי גבוה יותר המשקף שכר דירה לשטחי מסחר בקו ראשון לים. אין מדובר במסחר מוגבל שכן ניתן לעשות שימוש לכל חנות את השימוש המיטבי על רצועת החוף שהינו לבתי קפה ומסעדות שם הערכים הם הגבוהים ביותר.

הכרעה

תכנית 1/119/03/3 מסווגת השטח הנדון למגרש מיוחד ב' לפיתוח שפת הים. רשימת התכליות כוללת- חפצים להשכרה; מלתחות; בתי קפה; מסעדות; מועדונים פרטיים וחברתיים; בנייני נופש. לפיכך אינני מקבלת הטענה כי ניתן לעשות בשטח הבנוי שימוש לכל סוג של חנות. חיזוק לדעתי זו נמצא בתכליות המפורטות ל- 'מגרש מיוחד ג' לפיתוח שפת הים', שם מותרים בין היתר, שימושים של חנויות למכירה קמעונאית.

לפיכך יש להביא בחשבון כי אכן מדובר במסחר מוגבל לתכליות המפורטות מחד, אך הכולל שימוש למסעדה ובית קפה - שהינו שימוש בעל יתרון במיקום על שפת הים, מאידך.

10.2 **<u>ערכי שווי במצב הקודם</u>**

שמאי המשיבה גוזר את השווי למר"מ במצב קודם על בסיס מקדם 3 (פי 3) מהשווי למר"מ במצב החדש – **5,790 ₪/מר"מ.**

בתגובה לשומה האחרת מתייחס השמאי לנתונים כדלקמן:

1) דמה"ש ב'סטאר סנטר' הינם בממוצע 85 ₪/מר"מ (מפירוט בשומת ספקטור).

2) טבלת איזון תכנית 24/113/03/3 (ד. גוזלן) מיום 15/10/2013 ('חוף הקשתות'), משם עולה כי דמה"ש הממוצעים באזור הינם כ- 60 - 80 ₪/מ"ר ושווי קרקע/מר"מ שהובא בחשבון שם – 2,750 ₪.

3) טבלת איזון תמ"ל/1062 (י.צ'רניאבסקי) מיום 25/4/2017 למגרש מסחרי לניצול 140% עיקרי + 50% ש"ש ב- 4 קומות עליונות ותכסית 55% - שווי דונם 1,400,000 ₪. במצב יוצא קרקע/מר"מ מסחרי 6,000 ₪.

4) קניון "להמימונים" מצפון לנכס – הוצעו שטחים מסחריים להשכרה בשטח עד 20 מ"ר להשכרה ב- 60 ₪/מ"ר ובשטח 100 מ"ר ב- 35 ₪/מ"ר לחודש. (שומת י.שגיא).

5) הסכם מיום 1/11/2016, חנות ברחוב קדושי בלזן גוו"ח 2061/91/5, 112.3 מ"ר כולל גלריה ומחסן, נמכרה ב- 725,000 ₪. משקף שווי ממוצע של 6,500 ₪/מ"ר בנוי.

מסקנת השמאי כי נתונים אלה משקפים שווי נמוך יותר מזה שהוערך בשומתו.

שמאי המבקשת מפרט נתוני השוואה אלה:

6) במבנה מסחרי 'סטאר סנטר' ברחוב ז'בוטינסקי 45 פינת שד' וייצמן, הושכרו שטחים בשנת 2015 בדמ"ש של כ- 90 ₪/מ"ר לחודש. (חנויות העוגן 40 ₪ - 80 ₪/מ"ר לחודש, שטחים מסחריים בטווח 60 ₪ - 210 ₪/מ"ר לחודש, כמפורט בשומת י.ספקטור).

7) במתחם ה- 'BIG' בכניסה הדרומית לאשדוד מושכרים השטחים המסחריים בדמ"ש של כ- 140 ₪/מ"ר לחודש. במתחם תפוסה מלאה. (מפורט בשומת י.ספקטור).

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

עסקות מכר למגרשים למסחר בשכונת ברנע ב' באשקלון לבינוי 25% + 3% ש"ש[2]:

8) 14/11/2016, גוו"ח 1966/394, 1,439 מ"ר שטח מגרש, תמורה – 2,550,000 ₪.
9) 14/11/2016, גוו"ח 1966/395, 1,349 מ"ר שטח מגרש, תמורה – 2,550,000 ₪.
10) 22/9/2016, גוו"ח 1936/349, 1,576 מ"ר שטח מגרש, תמורה – 2,500,000 ₪.
11) 10/10/2016, גוו"ח 1936/348, 1,576 מ"ר שטח מגרש, תמורה – 2,500,000 ₪.
12) 8/9/2016, גוו"ח 1936/347, 1,584 מ"ר שטח מגרש, תמורה – 2,500,000 ₪.

שמאי המבקשת מעריך דמש"ח/מ"ר בנוי בנכס הנדון ב- 140 ₪ ושווי קרקע/מר"מ – **10,300 ₪.**

הכרעה

לנוכח קיומם של נתוני השוואה מאשדוד, אינני נזקקת לנתוני השוואה ממגרשים מסחריים בשכונות מגורים באשקלון המחייבים מקדמי התאמה רבים יותר.

בהתאם לנתונים שהוצגו במסמך השמאי ב'חוף הקשתות' (2 לעיל) ובהביאי בחשבון דמ"ש בק.קרקע של 90 ₪/מ"ר, מתקבל שווי קרקע/מר"מ של כ- 5,500 ₪.

מקובלות עלי שומות י.שגיא וי.צ'רניאבסקי המפורטות לעיל בהם הוערך שווי קרקע/מר"מ מסחר ב- 5,000 ₪ - 6,000 ₪.

נתוני ההשוואה לדמ"ש משטחי מסחר במרכזי 'פאוור סנטר' ('סטאר סנטר' ו- 'ביג') הינם בממוצע – 123 ₪/מ"ר לחודש. בהביאי בחשבון מקדם התאמה של 0.7, מתקבל שווי קרקע/מר"מ של כ- 6,860 ₪.

סה"כ מתקבל שווי קרקע/מר"מ ממוצע של כ- 6,185 ₪. בהביאי בחשבון הפחתה מסוימת להגבלת שימושים בנכס בו מותר שימוש מיטבי למיקום של בתי קפה ומסעדות, הרי שהשווי בו נקב שמאי המשיבה – **5,790 ₪/מר"מ** – מקובל עלי.

10.3 **<u>המצב החדש</u>**

שמאי המשיבה מבסס שומתו על שטחי הבניה המותרים (220% עיקרי, 80% ש.שירות) ומביא בחשבון הפחתה (מקדם 0.9) לתנאים והיתר. בדיון העלה הטענה כי במצב החדש מותרים בקומת הקרקע השימושים שבמצב הקודם וכך כולל התכנון החדש את התכנון הקודם.

שמאי המבקשת מבסס תחשיב השווי במצב חדש על שווי קרקע לחדר מלונאי באשקלון ומביא בחשבון התאמת מיקום של 1.2. שטח חדר מלונאי 70 מ"ר + יתרת השטח במקדם שוליות של 0.6. כמו כן מביא השמאי בחשבון מקדם הפחתה של 0.9 לתנאים והיתר.

השמאי טוען כי אין להביא בחשבון שימושים המותרים במצב הקודם כחלק מהשימושים במצב החדש אלא יש להביא בחשבון תכנון למלונאות במצב חדש. אין לאבחן שימושים בתוך המלונאות (כגון מסעדה למלון שיכולה לשרת גם אורחים מבחוץ). משרד התיירות נותן המענק רק לבית מלון עם היתר בניה בהתאם לפרוגרמה של משרד התיירות.

הכרעה

את שווי הקרקע במצב החדש יש לאמוד על בסיס התכנון למלונאות. אינני מקבלת טענת שמאי המשיבה כי במצב החדש ניתן לכלול את המצב הקודם בקומת הקרקע. טענה זו אף לא

[2] לא מוצג ניתוח נתונים אלה.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

קיבלה כל ביטוי בתחשיביו ובמסמך התגובה, ולא בכדי. נתוני ההשוואה למלונאות מגלמים אף השימושים ביחידות המלונאות ואין לטענה זו בסיס תכנוני.

10.4 **<u>ערכי שווי במצב החדש</u>**

שמאי המשיבה מציג בשומתו 2 עסקות מכר באשדוד–

1) 9/92015, נמכר מגרש 152 בתכנית 11/118/03/3 בגוו"ח 2061/142 ב- 22 מיליון ₪. המגרש מסווג למלונאות ונופש ל- 199 יחידות, 200% עיקרי, 150% ש"ש. שטח למסחר 150 מ"ר. בניתוח הזכויות (מלונאות 1, מסחר 3, ש"ש 0.3) מתקבל שווי קרקע/מר"מ של 1,940 ₪.

2) 25/6/2015, נמכרה דירה במלון דירות בגוו"ח 2061/141 ברחוב הטיילת 21 בשטח 55 מ"ר נטו בקומה 7 ב- 760,000 ₪. בניתוח עסקה זו (1.35- רווח יזמי ומע"מ, 7,500 ₪/מ"ר- עלויות בניה המגלמות ש"ש) מתקבל שווי קרקע/מר"מ של 1,927 ₪.

על בסיס נתונים אלה מעריך השמאי שווי קרקע/מר"מ – **1,930 ₪.**

במסמך התשובה מתייחס השמאי לנתונים שהוצגו בשומת שמאי המבקשת לעסקאות במלונאות באשקלון.

3) באשר לעסקה בנכס הנדון, העסקה נערכה למעלה משנתיים מהתאריך הקובע. השמאי אינו מתייחס לעסקה זו.

4) השמאי מציין עסקה נוספת למלונאות באשדוד מיום 31/10/2007.

השמאי מפנה לשומה מכרעת של נ.ג'רבי מיום 3/10/2017 בגוו"ח 40033/1 שם נקבע יחס קרקע/מר"מ בין דירות נופש למלון 1:1.6.

שמאי המבקשת מתייחס לנתוני השוואה מאשדוד ואשקלון[3]. השמאי מעריך מקדם מיקום בין אשדוד לאשקלון ב- 1.2. (ללא פירוט הבסיס לקביעה זו).

5) אשדוד - 5/5/2013, מגרש 152 בתכנית 11/118/03/3, 4,500 מ"ר, נמכר בתמורה ל- 19.2 מליון ₪. במגרש זכויות בניה ל- 149 יחידות נופש. ב- 9/9/2015 דווח באתר מס שבח על מכירת אותו המגרש בתמורה ל- 22 מיליון ₪.

נתוני השוואה מאשקלון –

6) 3/7/2016, גוו"ח 1940/29 (חלק), 3,500 מ"ר ממגרש 61 בתכנית 21/165/03/4 + 2,373 מ"ר בנוי, התמורה 5.7 מיליון ₪.

7) 8/12/2013, מגרש 22 בתכנית ד/165/04/3, רח' רפאל איתן, מגרש בשטח 9,942 מ"ר למגורי נופש בתמורה ל- 11 מליון ₪. בהתאם לפירוט נימוקי קביעת השווי בשומת מס שבח מיום 14/9/2014, נקבעה התמורה ל- 13,730,000 ₪.

8) 15/8/2013, מגרש 19 בתכנית ד/5/165/03/4 בגוו"ח 1938/43. שטח המגרש 32 ד', מלונאות ג', 10 יחידות לדונם ברוטו, 320 חדרי מלון. בתמורה 26 מליון ₪. העסקה משקפת שווי קרקע של כ- 81,000 ₪ לחדר מלון.

[3] הוצג נתון נוסף של עסקה מ- 10/2010 (5 ש' לפני המועד הקובע), הוצג ללא ראיה וללא פירוט במידע נדל"ן ולא יובא בחשבון.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

9) 26/8/2012, מגרש 18 בתכנית ד/165/03/4 בגוו"ח 1938/8. שטח המגרש 19.7 ד', מלונאות ב', 16 יחידות לדונם ברוטו, סה"כ 315 חדרי מלון. בתמורה ל- 17 מליון ₪. העסקה משקפת שווי של כ- 54,000 ₪ לחדר מלון.

10) 12/6/2012, מגרש 19 בתכנית ד/5/165/03/4 בגוו"ח 1938/43. שטח המגרש 32 ד', מלונאות ג', 10 יחידות לדונם ברוטו, 320 חדרי מלון. בתמורה ל- 25.5 מליון ₪. העסקה משקפת שווי של כ- 80,000 ₪ לחדר מלון.

11) 1/2/2016, שומת נ.בוגין למגרש 21 בתכנית ד/165/03/4, יעוד מלונאות א'. נקבע שווי קרקע לחדר מלון 65,000 ₪.

12) העסקה בנכס הנדון – 13/8/2017 נמכרו הזכויות ב- 9,260,000 ₪.

על בסיס נתונים אלה מעריך השמאי שווי קרקע/מר"מ עיקרי מגלם שטחי שירות ב– 1,371 ₪. (בהתאמת שווי זה למר"א ועל בסיס מקדם ש"ש של 0.5 מתקבל שווי של **1,162** ₪/מר"א[4]).

הכרעה

בהעדר די נתונים מאשדוד, מקובלת עלי ההתייחסות אף לנתוני מלונאות מאשקלון. עם זאת רמת תוקף עסקאות אלה נמוכה משמעותית מעסקאות באשדוד בנכס הנדון ובסמוך לו.

באשר למקדם התאמה למיקום, בבדיקת מקדם התאמה זה על בסיס ערכי שווי דירות חדשות יחסית וחילוץ מרכיב הקרקע מתוכן – מתקבל מקדם של 1.55[5]. (התבססות על נתוני השמאי הממשלתי של דירות חדשות וישנות מביאות למקדם אף גבוה יותר).

תובאנה בחשבון העסקאות הרלבנטיות למועד הקובע.

להלן העסקאות שבפני המאפשרות כולן אף בינוי של דירות נופש:

עסקה 6 דלעיל לא הובאה בחשבון שכן לא ברור מה נמכר – בנתון מידע נדל"ן מפורט 1 מ"ר מתוך הקרקע, העסקה כוללת שטח בנוי אך הדיווח כולו מצויין כ'פרטי קרקע'. לא הובאה בחשבון אף עסקה משנת 2007 הקודמת למועד הקובע בכ- 8 שנים.

א) 2/1/2012, אשקלון, גוו"ח 1938/9, מגרש 9 בתכנית 179/03/11 בשטח 4,500 מ"ר, התמורה 7,300,000 ₪. המגרש מסווג למלונאות ב' (מלונאות ודירות נופש) זכויות הבניה – 4,000 מ"ר עיקרי, ש"ש אפקטיביים 1,455 מ"ר, 4 ק'. אין מגבלה למספר החדרים. בהתבסס על חוזר מנכ"ל משרד התיירות 12/2012 הבאתי בחשבון 74 יחידות. שטח ברוטו ליחידה כ- 74 מ"ר (64 מר"א). בניתוח נתונים אלה ובהתאמת מיקום מתקבל שווי קרקע/מר"א של כ- 2,400 ₪.

ב) 12/6/2012, אשקלון, גוו"ח 1938/43, מגרש 19 בשטח 32 ד' למלונאות ג' (מלונאות ודירות נופש), התמורה 25,515,861 ₪. 320 יחידות, שטח ברוטו ליחידה כ- 74 מ"ר (64 מר"א). בהביאי בחשבון התאמת מיקום מתקבל שווי קרקע/מר"א – 1,940 ₪.

ג) 5/5/2013, אשדוד, 'חוף לידו', גוו"ח 2061/142, מגרש 152 בתכנית 11/118/03/3 (ותכנית 3/מק/2009), התמורה 19,200,000 ₪. במגרש ניתן לבנות 149 יחידות בשלב א' ו- 50 יחידות בשלב ב'. סה"כ 199 יחידות. נמכרו זכויות ל- 149 יחידות נופש (בשיטת ' lease back'). שטח יחידה 61 מ"ר (53 מר"א). בניתוח עסקה זו (0.5 ש.שירות אפקטיביים, 3 מקדם מסחר) מתקבל שווי קרקע/מר"א של כ- 2,300 ₪.

[4] התאמה שנערכה על ידי.
[5] באשדוד מ׳רובע הסיטי׳ כ- 13,700 ₪/מ״ר בנוי ושוי קרקע/מר״מ (כולל מע״מ) של כ- 4,400 ₪ ; באשקלון ב׳רמת כרמים׳ כ- 11,900 ₪/מ״ר בנוי ושווי קרקע/מר״מ (כולל מע״מ) כ- 2,840 ₪.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

ד) 15/8/2013, אשקלון, גוו"ח 1938/43, מגרש 19 תכנית ד/5/165/03/4, 32 ד', התמורה 26,000,000 ₪. 320 יחידות, שטח ברוטו ליחידה כ- 74 מ"ר (64 מר"א). בניתוח העסקה ובהביאי בחשבון מקדם מיקום מתקבל שווי קרקע/מר"א של כ- 1,980 ₪.

ה) 8/12/2013, אשקלון, גוו"ח 1936/346, מגרש 22 בתכנית ד/165/03/4, המחיר המוצהר 11,000,000 ₪. מס שבח העריך השווי ב- 13,730,000 ₪. בהנחת 10 יח'/ד' (כבשומת בוגין), סה"כ 105 יחידות נופש. שטח ברוטו ליחידה כ- 74 מ"ר (64 מר"א). בניתוח העסקה ובהביאי בחשבון מקדם מיקום מתקבל שווי קרקע/מר"א של כ- 3,180 ₪.

ו) 9/9/2015, אשדוד 'חוף לידו' (ראה ג' לעיל) – 22,000,000 ₪. בניתוח העסקה מתקבל שווי קרקע/מר"א של 2,650 ₪.

ממוצע הנתונים המשקף בינוי של דירות נופש – 2,410 ₪. בהביאי בחשבון מקדם ההתאמה בין יחידות נופש למלונאות כפי שנקבע בשומת נ.ג'רבי[6] מוערך שווי קרקע/מר"א מלון ב- 1,506 ₪.

נתוני מלונאות (ללא דירות נופש):

ז) 26/8/2012, אשקלון, גוו"ח 1938/8, מגרש 18 בתכנית ד/165/03/4, 19.7 ד', 17,000,000 ₪, 315 חדרי מלון. בהביאי בחשבון מקדם מיקום מתקבל שווי קרקע/מר"א של כ- 1,310 ₪[7].

ח) 29/7/2015, אשדוד 'חוף מי עמי', גוו"ח 2061/143, מגרש 5א' בתכנית 60/101/02/3, 3,285 מ"ר כולל 2,390 מ"ר עיקרי, 275 מ"ר שטחי שירות, 87 מ"ר מסחר. מתקבל שווי קרקע/מר"א של כ- 1,790 ₪.

ט) 13/8/2017, אשדוד (נשוא השומה), גוו"ח 2061/143, מגרש 100 בתכנית 3/119/03/3 לתכנון כמפורט בפרק התכנוני, תמורה 9,260,000 ₪. בהביאי בחשבון שטח יחידה גרעינית של 54 מ"ר עיקרי וכ- 20 מ"ר ש.שירות (במקדם 0.5) ויתרת השטחים ליחידה (כ- 48 מ"ר עיקרי + שטחי שירות) במקדם שוליות כולל של 0.5, מתקבל שווי קרקע/מר"א של כ- 1,690 ₪.

ממוצע שווי קרקע/מר"מ יחידה מלונאית – 1,740 ₪.

בהביאי בחשבון רמת תוקף 1 לנתוני השוואה של מלון באשדוד ורמת תוקף 0.25 לנתוני השוואה של מלון/דירות נופש באשקלון, מתקבל שווי קרקע/מר"א מלון של **1,690 ₪.**

כאינדיקציה, בבדיקת נתוני השוואה למכר דירות נופש באשדוד במלון 'west' הסמוך לנכס הנדון (מצפון מזרח)[8], מתקבל שווי קרקע/מר"א של 2,747 ₪ ובמקדם השוואה למלון – 1,717 ₪.

---

[6] שאף אין מחלוקת לגביו.
[7] נתון זה לא הובא בחשבון לנוכח חריגותו.
[8] נתוני מכר דירות נופש במלון 'west', בניכוי מע"מ ויזמות 1.25, עלות בניה 7,500 ₪/מ"ר ומקדם התאמה למלונאות 0.625.

תאריך	שטח	קומה	מחיר	מחיר/ מ"ר בנוי
02/01/2013	47	2/9	₪ 700,000	₪ 14,894
02/01/2013	50	8/9	₪ 1,000,000	₪ 20,000
02/01/2013	40	7/9	₪ 700,000	₪ 17,500
02/01/2013	46	2/9	₪ 675,000	₪ 14,674
02/01/2013	40	7/9	₪ 700,000	₪ 17,500
09/01/2013	40	4/9	₪ 700,000	₪ 17,500
20/02/2013	55	9/9	₪ 650,000	₪ 11,818
20/02/2013	53	9/9	₪ 650,000	₪ 12,264

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

10.5 **<u>תחשיב ההשבחה</u>**

מצב קודם		שטח	מקדם	מר"א	שווי מר"מ	סה"כ
מסחר	שטח בניה	767.5	1	767.5		
	שטח חצר נוספת[9]	1,600	0.25			
	שוליות		0.8	320.0		
	סה"כ מר"א			1,088	₪5,790	₪ 6,296,625
מצב חדש						
מלונאות	עיקרי	6,754				
	עיקרי 'גרעיני'	3,563	1	3,563		
	עיקרי שולי	3,191	0.5	1,595		
	שוליות					
	ש. שירות 'גרעיני'	1,296	0.5	648		
	ש. שירות שולי	1,160	0.25	290		
	סה"כ מר"א			6,097		
	מקדם תנאים להיתר			0.90		
	סה"כ מר"א			5,487	₪1,690	₪ 9,272,944
השבחה						₪ 2,976,319
היטל השבחה						**₪ 1,488,159**

.11 <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי **היטל ההשבחה** במקרקעין כתוצאה מאישור תכנית 3/119/03/3, נכון ליום 27/6/2015,

<u>הינו בסכום של - ₪ 1,488,159</u>

ובאתי על החתום,

דורית פריאל
שמאית מכריעה

02/07/2013	50	5/9	₪ 700,000	₪ 14,000
27/11/2013	40	8/9	₪ 700,000	₪ 17,500
11/12/2013	55	8/9	₪ 800,000	₪ 14,545
23/12/2013	55	9/9	₪ 700,000	₪ 12,727
12/02/2014	40	9/9	₪ 650,000	₪ 16,250
12/02/2014	40	7/9	₪ 700,000	₪ 17,500
26/03/2014	55	8/9	₪ 780,000	₪ 14,182
27/03/2014	55	9/9	₪ 750,000	₪ 13,636
11/06/2014	55	–	₪ 750,000	₪ 13,636
15/06/2014	50	7/9	₪ 660,000	₪ 13,200
03/03/2015	53	9/9	₪ 650,001	₪ 12,264
25/06/2015	55	7/9	₪ 700,000	₪ 12,727
05/07/2015	40	7/9	₪ 685,000	₪ 17,125
26/10/2016	50	3/9	₪ 650,001	₪ 13,000
20/06/2017	40	9/9	₪ 650,001	₪ 16,250
			ממוצע	₪ 14,987

[9] התאמה לתכסית ממוצעת של שטחי המסחר בנתוני ההשוואה.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il