תאריך עברי	י״א שבט, תשפ״ו
תאריך לועזי	29 ינואר, 2026
מס׳ חוזה רמ״י	900017845
מס׳ הזמנת שומה רמ״י	4038362
מספרנו (אופק)	51846

לכבוד:

גב׳ מאירה סויסה
צוות פרויקטים מיוחדים,
מרחב דרום, רמ״י
meiray@land.gov.il

מר אריאל יהוראי אלדר
שמאי מקרקעין מטעם רמ״י
שמאי 16, ירושלים
arieldar2011@gmail.com

מר ארז כהן
שמאי מקרקעין מטעם המשיגה
יגאל אלון 67, תל אביב
erez@zc-eng.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

חלק מחלקות 6 בגושים 40186-7, מלון הסלע האדום, החוף הצפוני, אילת

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שנתקבלה ביום 08.04.2025, להכריע במחלוקת הצדדים בנוגע לשווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע שבנדון, כריקה ופנויה, כולל פיתוח וללא מע״מ, לצורך גביית תשלום דמי חכירה/היתר/שימוש, בהתאם לחלופות השומה הבאות:

חלופה	מספר חוזה	שטח קרקע במ״ר	זכויות	מטרה	מועד קובע
א׳	900017845	2,098	בינוי בפועל	דמי חכירה	23.06.2023
ב׳	900029209	2,527	בינוי בפועל		23.06.2023
ג׳	900017845+900029209	4,625	הפרש בין בנוי בפועל לבין זכויות חוזיות	דמי היתר	23.06.2023
ד׳				דמי שימוש	22.06.17-22.06.22
ה׳	900029209	2,527	בינוי בפועל	דמי חכירה	30.01.2015
ו׳	900017845	2,098	בינוי בפועל		17.06.2021

1.2. **בהתאם למדיניות רמ״י, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה ובהתעלם מהמבנה הקיים ולפיכך הכרעתי מהווה שומה מבוססת הנחה, בהתאם לתקן 1.1 של התקינה השמאית.**

1.3. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין, מר אריאל יהוראי אלדר, מיום 27.02.2024 , **להלן: ״המשיב/ה״**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלת הזכויות בנכס, קבוצת ״עזריאלי״, באמצעות שומת שמאי המקרקעין, מר ארז כהן, מיום 27.02.2025, **להלן: ״המשיג/ה״.**

1.4. בתאריך 13.08.2025 התקיים דיון מקוון, בנוכחות שמאיי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ב-2.9.2025, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מ- 03.11.2025, זאת לאחר קבלת אורכה.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב׳.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

1.5. בתאריכים 17.08.2025 ו- 03.09.2025 העביר שמאי המשיבה התייחסות לדיון ותשריטי עסקה.

1.6. בתאריך 14.09.2025 העביר שמאי המשיגה התייחסות לדיון, הסכם זיכיון ותשריט מדידה של הנכס.

1.7. בתאריך 29.09.2025 העביר שמאי המשיבה הסכם פאושלי של מלון w, לרבות נספחים וכתב כמויות.

1.8. בתאריך 15.10.2025 העביר שמאי המשיבה התייחסות לתגובת שמאי המשיגה והשלמות מסמכים.

1.9. בתאריך 03.11.2025 העביר שמאי המשיגה התייחסות נוספת לתגובת המשיבה וכן טופס ארנונה של הנכס המסחרי המושכר בנכס.

1.10. בתאריך 04.11.2025 העביר שמאי המשיבה התייחסות נוספת ביחס לתגובת שמאי המשיגה.

2. נתוני זיהוי:

גושים/ חלק מחלקות:	40186-7/6
חלופה:	חלופות א' - ו'
מגרש:	54 (בחלק) לפי תוכנית 28/114/03/2
מהות הנכס:	קרקע למלונאות ומסחר
שטח הקרקע עפ"י תב"ע:	7,070 מ"ר
שטח המגרש המהווה את הנכס הנדון:	4,625 מ"ר (2,527 מ"ר עפ"י חוזה 900029209 + 2,098 מ"ר עפ"י חוזה 900017845)
מיקום:	רחוב הפלמ"ח, החוף הצפוני, אילת

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הן זכויות הבעלות במרכיב הקרקע, ללא מע"מ וכולל פיתוח, בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

חלופה	מועד קובע
חלופה א'	23.06.2023
חלופה ב'	23.06.2023
חלופה ג'	23.06.2023
חלופה ד'	22.06.17-22.6.22
חלופה ה'	30.01.2015
חלופה ו'	17.06.2021

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 19.11.2025, ע"י החת"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. הסביבה:

קרקע מושא השומה ממוקמת באזור החוף הצפוני של העיר אילת, בקו ראשון לחוף. אילת הינה העיר הדרומית ביותר בארץ ומהווה מוקד תיירות ונופש שכולל בתי מלון ברמות שונות לצד אטרקציות תיירותיות מגוונות. החוף הצפוני מהווה את אזור התיירות המרכזי של העיר, בו ממוקמים מרבית המלונות וטיילת אילת המשתרעת לאורך דרך פעמי השלום ותחילתה בקניון "הים האדום" עד למלון הרודס. הטיילת נמצאת בקו ראשון לחוף ולאורכה שימושי מסחר ותיירות.

סביבת הנכס מאופיינת בעיקר בשימושים הקשורים לענף התיירות כגון ; בתי מלון, מסחר, מרכזי בילוי כגון

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

פאבים, מסעדות, דוכני קניות, אטרקציות ועוד.

רמת הפיתוח הסביבתי מלאה וכוללת כבישים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות חשמל, מים וביוב.

<u>מיקום מושא השומה על רקע מפת הסביבה (govmap)</u>



6.2. <u>הנכס:</u>

מושא השומה מהווה קרקע למלונאות ומסחר, הממוקמת ממזרח לרחוב הפלמ"ח, על קו החוף של אזור החוף הצפוני באילת, ובסמיכות יחסית לקניון מול הים.

נכון למועד הביקור בנכס על הקרקע ניצב מבנה הכולל 4 קומות במצב תחזוקתי ירוד, המשמש ברובו למגורי עובדים. בחלקה הצפון מערבי של הקרקע, בחזית לרחוב הפלמ"ח פועל, בין היתר, סופרקמרקט.

צורת הקרקע אינה רגולרית, בשטח כולל של 4.625 ד', המורכבת משטח של 2.527 ד' למטרת "בית מלון ומסחר" לפי חוזה 900029209 ותוספת בשטח של 2.098 ד' למטרת הרחבת בית המלון לפי חוזה מס' 900017845.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות העירוניות הנדרשות.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

סימון מגרש לפי תשריט רמ"י - חוזה מס' 900029209



סימון מגרש לפי תשריט רמ"י - חוזה מס' 900017845



מבט אל חזית הנכס מכיוון רחוב הפלמ"ח



מבט אל הנכס מכיוון רחוב פעמי השלום (Simplex)



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1 חוזה חכירה:

7.1.1 הוצג בפני חוזה חכירה מהוון שנחתם ביום 02.09.1972 בין רשות מקרקעי ישראל (המחכירה) לבין "חברה לבידור באילת בע"מ" (החוכר), ממנו עולים הפרטים הבאים:

המוחכר:	מגרש בשטח של 2,527 מ"ר לפי תב"ע ד/378/א
תקופת חכירה:	49 שנים, החל מיום אישור העסקה 31.01.1966 ועד ליום 30.01.2015
הערה	המגרש נמסר לחוכר כבר רשות בלבד על מנת שיקים עליו בית מלון בן 30 חדר וכן מבנים בשטח של 400 מ"ר בהם יתנהל עסק של בית קפה מסעדה ומועדון לפולקלור.
מטרת חכירה:	בית מלון.

7.1.2 הוצג בפני חוזה חכירה מהוון שנחתם ביום 02.07.1972 בין רשות מקרקעי ישראל (המחכירה) לבין "חברה לבידור באילת בע"מ" (החוכר), ממנו עולים הפרטים הבאים:

המוחכר:	2,098 מ"ר ע"פ תב"ע ד/398/א[2]
הערה:	המגרש נמסר לחוכר כבר רשות בלבד על מנת שירחיב את בית המלון
מטרת החכירה:	בית מלון
תקופת החכירה:	49 שנים, החל מיום 18.06.1972 ועד ליום 17.06.2021

7.2 הסכם מכר בנכס שבנדון:

עפ"י אתר רשות המיסים ופרסום באתרים השונים עולה כי בתאריך 16.04.2023 קבוצת עזריאלי רכשה את המקרקעין שבנדון (ושטחים נוספים) תמורת 131,015,496 ₪. בהתאם לדיווחים, בשלב ראשון לאחר הרכישה בכוונת עזריאלי להמשיך את פעילות המלון במתכונתו הנוכחית ובהמשך לפעול למימוש זכויות בנייה כדי להקים במקום הסלע האדום מלון חדש במבנה בן חמש קומות הכולל 200-300 חדרים.

יוער כי במעמד הדיון ובתקציר הדיון התבקש שמאי המשיגה להציג את הסכם המכר, אך הסכם זה טרם נשלח.

[2] ככל הנראה הכוונה לתכנית ד/378/א.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8. מצב תכנוני:

מבדיקה שערכנו באתר רמ"י, הועדה המקומית לתכנון ובניה אילת ומנהל התכנון, עולה כי בקרקע שבנדון חלות, בין היתר, התכניות הבאות:

8.1 תכנית מספר ד/378, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 1367 בתאריך 16.06.1967

מטרת התוכנית היא בינוי החוף הצפוני באילת ובין היתר, להתוות דרכים חדשות וחנויות, לקבוע שטחים לאזורי מסחר ומרכזי תיירות, לקבוע שטחים למרכז בילוי, לקבוע שטחים לבתי מלון, נופש, בידור, ספורט, שטחים ציבוריים פתוחים, קביעת תקנות בניה לכל האזורים ועוד.

רוב קרקע מושא השומה מסווג בייעוד "שטח למרכז בילוי" ומקצתה בייעוד "כבישים וחניות".

אחוז הבנייה המותר הינו 50% בקומה אחת ו-25% בקומה שניה או בהתאם לתכנית הבינוי בתנאי שהשטח הכללי לא יעלה על 75% משטח המגרש. הצפיפות הכללית בשטח התוכנית לא תעלה על 5 חדרים לדונם ברוטו. בנוסף לשטחי החנייה בתשריט, יותקנו שטחי חנייה בתוך מגרשי בתי המלון לפי תקני משרד התחבורה.

8.2 תכנית מספר ד/378/א, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 1732 בתאריך 24.06.1971

מטרת התוכנית היא שינוי לתכנית מפורטת החלה על שטח של 637 דונם, בינוי חוף אילת שלב א'. מטרותיה הן התווית דרכים חדשות וחנויות, קביעת שטחים לאזורי מסחר, מרכזי תיירות, מרכזי בילוי, בתי מלון, נופש בידור ועוד.

רוב קרקע מושא השומה מסווג בייעוד "אזור מלונאות ונופש א'" ומקצתה בייעוד "כבישים וחניות".

אחוז הבנייה המותר הוא 100% משטח המגרש, לפי מס' החדרים לדונם. באזור מלונאות ונופש א' צפיפות ממוצעת של 10 חדרים לדונם ברוטו. כל בית מלון באזור זה חייב להקצות משטחו הפרטי חלק מתאים של חנייה לאורחי המלון לפי סיווג.

8.3 תכנית מספר 12/114/03/2, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 3554 בתאריך 22.04.1988

מטרת התוכנית היא להרחיב בשטח המתוכנן למטרות פיתוח תיירות ונופש, להקצות שטחים לפעילויות נופש בידור וספורט, להגדיל את שטחי המים ואורך החוף העומדים לרשות התיירים והנופשים באילת.

קרקע מושא השומה מהווה את מגרש 1 בשטח 4.6 ד' בייעוד "מלונאות ונופש א'". סיווג זה מיועד למלונות במבנים רב קומתיים קומפקטים.

יותר בינוי מירבי של 175% ב-5 קומות. אחוז הבנייה המרבי כולל את כל המרפסות, המתקנים, השירותים והמקלטים הדרושים בכל קומות הבניין. שטח מינימלי לבריכה 1 ד' ותקן חניה הוא מקום 1 לכל 4 חדרים לרכב פרטי ומקום 1 לכל 50 חדרים לרכב תפעולי.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להלן מיקום מושא השומה ע"ג תשריט התכנית



8.4. <u>תכנית מספר 28/114/03/2, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 3986 בתאריך 26.03.1992</u>

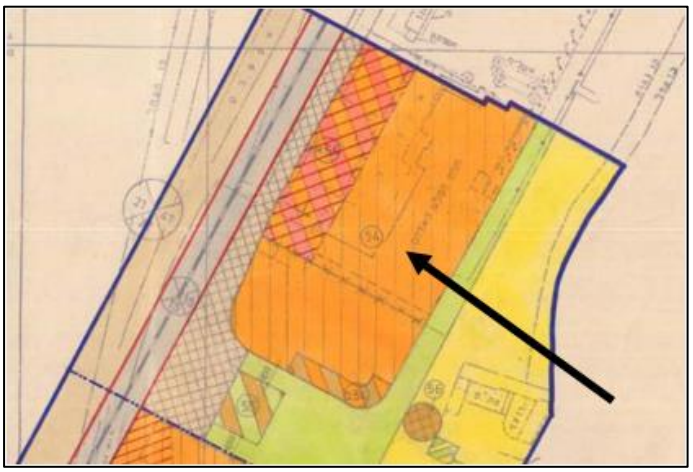
מטרת התכנית הינה לשנות את יעודי הקרקע של תכניות 12/114/03/2, 21/114/03/2 ו-13/114/03/2 ואזור תת-ימי, להגדיר את צורתם ומימדיהם של מעברים ציבוריים להולכי רגל ולשטחי שירותי נופש, בידור ומסחר נוספים תוך יצירת הכיכר הדרומית. לשלב את תכנית הפארק התת-ימי בפיתוח האזור ולהרחיב את רצועת חוף הים ע"י הרחקת גבולות מגרשים מקו המים.

הקרקע מושא השומה מהווה חלק ממגרש 54 הכולל 7.07 ד' ביעוד "מלונאות ונופש א'". סיווג זה מיועד למלונות במבנים רב קומתיים קומפקטים. בחזית המלונות לכיכר הדרומית ניתן לפתוח את פעילות שטחי הציבור המסחריים על הכיכר.

מדרום לקו הבניין לא תתאפשר כל בנייה למעט הקמת חניון רכב מקורה ובריכת שחיה על כל מתקניה. תקן חניה 1 לכל 3 חדרים לרכב פרטי ומקום 1 לכל 50 חדרים לרכב תפעולי.

ייעוד	מס' חלקה	שטח החלקה (ד')	סה"כ % בניה מותר	גובה מירבי במטר	מס' קומות	תקן חניה לרכב פרטי	תקן חניה לרכב גדול
מלונאות ונופש א'	54	7.07	200%	23	5	1 : 3 ח'	1 : 50 ח'

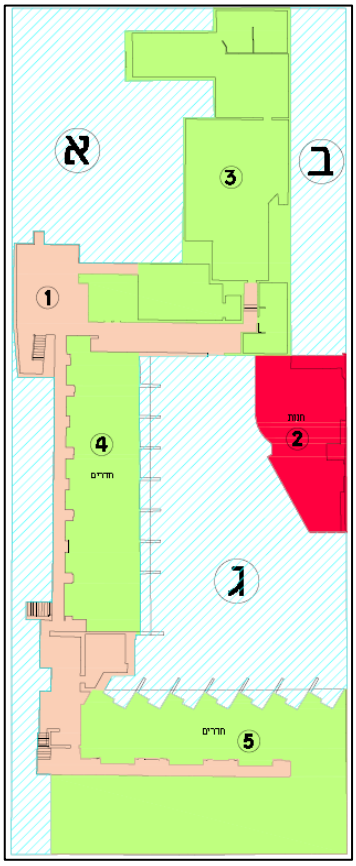
להלן מיקום מושא השומה ע"ג תשריט התכנית



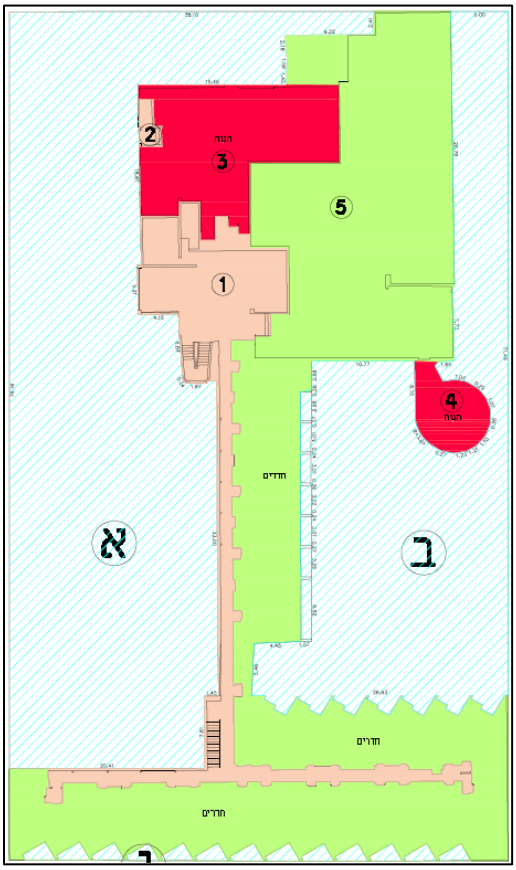
משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להלן יוצגו קטעים רלוונטיים מתוך תשריט מדידה של הנכס שבנדון מתאריך 17.08.2021:

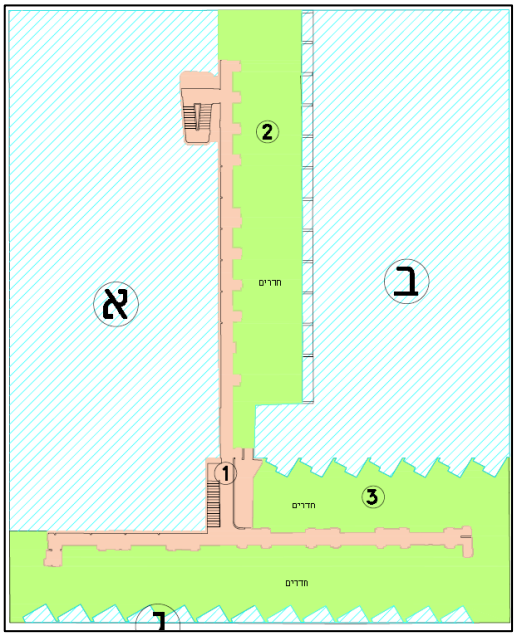
קומה 1-



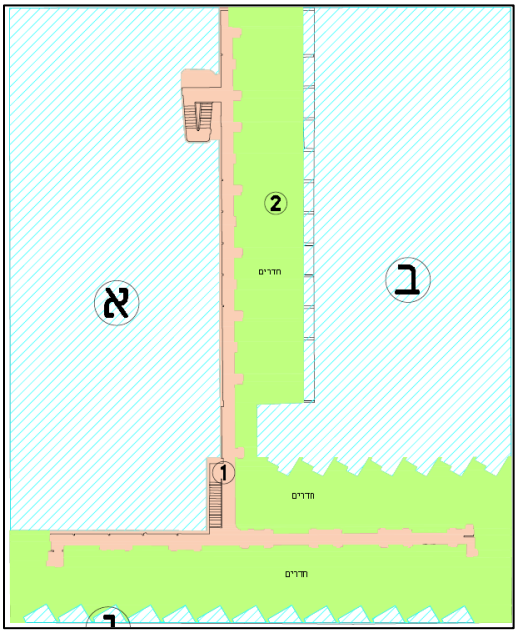
קומת כניסה



קומה 1



קומה 2



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות הבעלות בנכס שבנדון, ללא מע"מ וכולל פיתוח, בשומות הצדדים:

חלופה	מועד קובע	שומת המשיבה	שומת המשיג
א'	23.06.2023	₪ 19,492,000	₪ 10,523,000
ב'		₪ 23,477,000	₪ 12,676,000
ג'		₪ 1,718,000	₪ 0
ד'	22.06.2022	₪ 1,704,000	₪ 0
	22.06.2021	₪ 1,604,000	₪ 0
	22.06.2020	₪ 1,558,000	₪ 0
	22.06.2019	₪ 1,489,000	₪ 0
	22.06.2018	₪ 1,443,000	₪ 0
	22.06.2017	₪ 1,397,000	₪ 0
ה'	30.01.2015	₪ 17,842,000	₪ 10,465,000
ו'	17.06.2021	₪ 18,081,000	₪ 9,988,000

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

- **מסחר:**

ערכי הבסיס למסחר נקבעו בהסתמך על גישת העלות (שיטת החילוץ) וגישת היוון ההכנסות, זאת בהתבסס על ניתוח דמ"ש למסחר באזור התיירות בחוף הצפוני באילת, תוך חילוץ מרכיב הקרקע, כלהלן:

דמי שכירות לשנים 2016-2023:

מיקום	השוכר	שטח במ"ר	דמי שכירות חודשיים
שד' התמרים 34	מזון מהיר	65	192 ₪/מ"ר
שד' התמרים 34	מזון מהיר	80	200 ₪/מ"ר
שד' התמרים	חנות ללא מזון	20	225 ₪/מ"ר
מרכז תיירות	מזון מהיר	58	226 ₪/מ"ר
שד' התמרים	חנות חזיתית	25	240 ₪/מ"ר
בתי מלון	חנות במרכז מסחרי	70	250 ₪/מ"ר
פעמי השלום 2	חנות בטיילת הרודס	55	259 ₪/מ"ר
הקניון האדום שד' התמרים 2	חנות	31	258 ₪/מ"ר
	חנות	35	286 ₪/מ"ר
	חנות	35	286 ₪/מ"ר
שד' התמרים	חנות	35	286 ₪/מ"ר
חוף צפוני	חנות "פקטורי 54"	1,012	313 ₪/מ"ר
	קניון מול הים	-	395 ₪/מ"ר
	חזית מלון רימונים	-	425 ₪/מ"ר
	פרויקט חוף הטיילת	טווח	480-550 ₪/מ"ר
התורן 9	חנות בבית הגשר	10	350 ₪/מ"ר
פעמי השלום 1	חנות בטיילת	78	385 ₪/מ"ר
פעמי השלום 10	חנות בטיילת	70	429 ₪/מ"ר
פעמי השלום	חנות בטיילת	18	667 ₪/מ"ר
פעמי השלום 5	חנות בטיילת	25	680 ₪/מ"ר
חזית מסחריתשל מלון רימונים	מרכז "רד"	טווח	110-380 ₪/מ"ר
	"אייס מול"	-	427 ₪/מ"ר
	חוף הטיילת	טווח	485-550 ₪/מ"ר
	"מול הים"	-	600 ₪/מ"ר
	חוף הטיילת	-	1,000 ₪/מ"ר

סקר דמ״ש למסחר באזור התיירות בחוף הצפוני, נכון לשנת 2018:

מיקום	טווח וממוצע דמ״ש		
	מינימום	מקסימום	ממוצע
מרכז חופית שד התמרים	260 ₪/מ״ר	350 ₪/מ״ר	305 ₪/מ״ר
מרכז רכטר שד התמרים	80 ₪/מ״ר	300 ₪/מ״ר	190 ₪/מ״ר
מרכז רזין שד התמרים	80 ₪/מ״ר	200 ₪/מ״ר	140 ₪/מ״ר
מרכז תיירות	85 ₪/מ״ר	300 ₪/מ״ר	193 ₪/מ״ר
פנינת איילת- טיילת	350 ₪/מ״ר	450 ₪/מ״ר	400 ₪/מ״ר
קניון מול הים	400 ₪/מ״ר	600 ₪/מ״ר	500 ₪/מ״ר
קניון מלאת שבא	250 ₪/מ״ר	1,200 ₪/מ״ר	725 ₪/מ״ר
קניון אייס מול	350 ₪/מ״ר	1,200 ₪/מ״ר	775 ₪/מ״ר
קניון RED	110 ₪/מ״ר	380 ₪/מ״ר	245 ₪/מ״ר
מסחר לאורך הטיילת	110 ₪/מ״ר	980 ₪/מ״ר	540 ₪/מ״ר
ממוצע	**207 ₪/מ״ר**	**596 ₪/מ״ר**	**401 ₪/מ״ר**

לסיכום, קבע שמאי המשיבה דמ״ש בסך של 300 ₪ למ״ר, נכון לשנת 2023, זאת בהתחשב במאפייני הנכס ומיקומו (צמידות לים ולטיילת באזור צדדי יותר).

היוון דמ״ש וחילוץ שווי מרכיב הקרקע:

שנה	דמ״ש[3]	שיעור היוון	שווי מ״ר בנוי	בניכוי יזמות	עלות בנייה	שווי מ״ר מבונה
2023	300 ₪/מ״ר	6.7%	₪ 53,731	₪ 42,985	₪ 6,180	₪ **36,800**
2022	300 ₪/מ״ר	6.7%	₪ 53,731	₪ 42,985	₪ 6,087	₪ **36,900**
2021	285 ₪/מ״ר	6.8%	₪ 50,294	₪ 40,235	₪ 5,572	₪ **34,700**
2020	285 ₪/מ״ר	6.9%	₪ 49,565	₪ 39,652	₪ 5,254	₪ **34,400**
2019	270 ₪/מ״ר	6.95%	₪ 46,619	₪ 37,295	₪ 5,283	₪ **32,000**
2018	270 ₪/מ״ר	7.2%	₪ 45,000	₪ 36,000	₪ 5,239	₪ **30,800**
2017	260 ₪/מ״ר	7.2%	₪ 43,333	₪ 34,667	₪ 5,033	₪ **29,600**
2015	250 ₪/מ״ר	7.65%	₪ 39,216	₪ 31,373	₪ 5,068	₪ **26,300**

- **מלונאות:**

ערכי הבסיס למלונאות נקבעו בהסתמך על ההשוואה הישירה, זאת בהתבסס על ניתוח עסקות מכר של קרקעות למלונאות באילת, וכן ניתוח מכרז רמ״י למגרשים ביעוד למלונאות ברובע השדה, כלהלן:

להלן עסקאות מכר לקרקעות למלונאות:

מסד	תאריך	גו״ח	תב״ע	שטח במ״ר	ז״ב אקוי׳
1	09.12.2020	40002/80	13/102/03/2	2,565	3,726
2	20.08.2018	40002/46	17/110/03/2	762	2,595
3	15.11.2016	40041/01	45/114/03/2	5,081	12,475

מסד	תמורה	השלמה לפיתוח	תמורה כולל פיתוח	התאמה למיקום	שווי מתואם	שווי מ״ר מבונה
1	₪ 9,600,000	₪ 1,506,888	₪ 11,106,888	1.2	₪ 13,328,266	₪ 3,580
2	₪ 7,598,910	₪ 770,231	₪ 8,369,141	1.2	₪ 10,042,969	₪ 3,870
3	₪ 47,250,000	₪ 3,823,375	₪ 58,613,375	1	₪ 58,613,375	₪ 4,700

[3] ניתנה התאמה לזמן של כ-5% כל שנתיים למועדים הקובעים בשנים 2015-2022.

הערות לגבי העסקאות ואופן ניתוחן:

עסקה 1: מדובר במגרש 3ג' המסווג בהתאם לתוכנית 13/102/03/2 כ"תיירות ונופש". בהתאם לברור שנערך, במסגרת עסקה זו, נמכרו זכויות חכירה מהוונות (עד ינואר 2039) לבית מלון בהיקף בינוי כולל של 3,312 מ"ר. כמו כן, העסקה נותחה בהתאם לפוטנציאל לתוספת זכויות בנייה ע"י קידום תכנית התואמת לתכנית מתאר אילת ובדומה לתכניות שאושרו בסביבה כדוגמת תתל/99, כמפורט להלן:

	שטח (מ"ר)	מקדם	ז"ב אקוו'
עיקרי חוזי	2,696	1	2,696
שרות חוזי	382	0.5	191
סה"כ שטח אקוי' ללא פוטנציאל (A)			**2,887**
שטח מגרש			2,565
עיקרי עילי	6,156	1	6,156
שירות עילי	1,231	0.5	615.6
שירות ת"ק (ללא חניה)	1,231	0.25	307.8
סה"כ שטח אקוי' כולל פוטנציאל (B)			**7,079**
השבחה (B-A)			4,192
התאמה (מגלם היטל השבחה תשלומים לרמ"י דחייה וסיכון ואי וודאות		0.2	838
סה"כ ז"ב אקוו' כולל פוטנציאל			**3,726**

עסקה 2: במסגרת עסקה זו, נמכרו מלוא זכויות הבעלות בשטח של 762 מ"ר מתוך מגרש 460 מושא השומה. התמורה ב-2 העסקאות הינה 7,300,000 ₪, ובתוספת עלות העתקת והטמנת קו מ"ג בסך של 298,910 ₪, מתקבלת תמורה כוללת בסך של 7,598,910 ₪.

העסקה נותחה תחת הנחה שהבינוי יתאפשר רק במסגרת מגרש 460 השלם, ולא בכל אחד מחלקיו. כמו כן, הובא בחשבון פוטנציאל לתוספת זכויות בניה במגרש 460 בשלמותו, ע"י קידום תכנית מפורטת התואמת לתכנית מתאר אילת והקלות, בדומה לתכניות שאושרו בסביבה, כדוגמת תכנית 602-0898957.

זכויות הבניה לפי תב"ע בתוקף שנוצרו מאיחוד מגרש 460, יובאו בחשבון במקדם 0.6 המבטא את התשלום הנדרש לרמ"י, דחייה ואי וודאות.

להלן תחשיב שטח אקוי':

זכויות לפי תב"ע בתוקף						
מגרש	חלק צפוני של מגרש 460			חלק דרומי של מגרש 460		
	שטח (מ"ר)	מקדם	שטח אקוי'	שטח (מ"ר)	מקדם	שטח אקוי'
שטח מגרש	762			505		
עיקרי עילי	1,524	1	1,524	1,010	1	1,010
שירות עילי	304.8	0.5	152.4	202	0.5	101
שירות ת"ק	76.2	0.25	19.1	50.5	0.25	12.6
סה"כ ז"ב אקוו'			1,695.5			1,123.6
לאחר התאמה[4]					0.6	674.2
סה"כ ז"ב אקוי' במגרש 460 (A)	**2,369.6**					

[4] מבטא תשלום נדרש לרמ"י, דחייה ואי ודאות.

זכויות בניה כולל פוטנציאל			
	שטח (מ"ר)	מקדם	ז"ב אקוי'
שטח מגרש	1,267		
עיקרי עילי	3,040.8	1	3,040.8
שירות עילי	608.2	0.5	304.1
שירות ת"ק	608.2	0.25	152
סה"כ ז"ב אקוי' כולל פוטנציאל (B)			**3,497**
פוטנציאל (B-A)			1,127.3
לאחר התאמה[5]		0.2	225.5
סה"כ ז"ב אקוי' כולל פוטנציאל			**2,595**

<u>עסקה 3</u>: במסגרת עסקה זו בוצע מכר זכויות חכירה במגרש 12 לפי תב"ע 45/114/03/2 ביעוד מלונאות ונוף א'. להלן תחשיב ז"ב אקוי' למלונאות בלבד:

מרכיב	שטח במ"ר	מקדם	ז"ב אקוי' במ"ר
שטח מגרש	5,081		
עיקרי עילי	11,450	1	11,450
שירות עילי	900	0.5	450
שירות ת"ק	2,300	0.25	575
סה"כ ז"ב אקוי'			**12,475**

בהתאם לחוזה מכר ובירור שנערך, נדרשת השלמת פיתוח לחברה לפיתוח חוף אילת, היטלי פיתוח לעיריית אילת ודמי הקמה לתאגיד המים. הזכויות החוזיות כוללות 1,250 מ"ר שטחי מסחר ושווין הוערך בסך של 17.5 מליון ₪ נכון למועד המכר והופחת מהתמורה בעסקה.

בנוסף, בהתאם למידע שהועבר למגרש 12 סוכמו עלויות דיפון חפירה וכו' בכ- 42 מליון ₪ ללא מע"מ לאמצע שנת 2021. מצביע על כ-7,440 ₪ למ"ר ברוטו לפי שטח של 5,078 מ"ר לאחר מידוד.

לפיכך, נוטרלו עלויות הקמה חריגות במלון W ע"י תוספת לעסקה של 25.040 מילון ₪. תוספת זו מבטאת את הפער בין פתרון חניה עילי לבין העלות הקמת חנייה ת"ק בנכס מושא העסקה.

להלן התמורה למלונאות שחושבה בעסקה זו:

תמורה בהסכם	47,250,000 ₪
תוספת פיתוח	3,823,375 ₪
ניכי שווי ז"ב למסחר	17,500,000 ₪
תוספת עלות הרמת מרתף	25,040,000 ₪
סה"כ תמורה	**58,613,375 ₪**

<u>סיכום</u>:

מניתוח עסקאות 1-2 מתקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע בסך 3,730 ₪ המבטא פתרון חניה ת"ק, לאחר תוספת של 1,000 ₪ למ"ר מבונה אקוי' בגין מעבר לפתרון חניה עילי והתאמה לבעלות (0.97), קבע שמאי המשיבה **שווי מ"ר מבונה מתואם כולל פיתוח וללא מע"מ בסך של 4,880 ₪**. מניתוח עסקה 3 ולאחר התאמה לבעלות (0.97) קבע שמאי המשיבה **שווי מ"ר מבונה מתואם כולל פיתוח וללא מע"מ בסך של 4,850 ₪.**

[5] מבטא הפחתה בגין היטל השבחה, תשלומים לרמ"י, דחייה, סיכון ואי ודאות.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

ניתוח מכרז בש/477/2021 מתאריך 07.12.2022- מלונאות ברובע השדה:

מגרש	תמורה	ז"ב למסחר	תמורה בניכוי שווי מסחר[6] ותוספת בגין חנייה עילית[7]	ז"ב אקוי'[8]	שווי מ"ר מבונה אקוי'
200	₪ 27,305,768	550	₪ 24,625,156	4,627	₪ 5,320
201	₪ 21,293,308	500	₪ 19,411,146	4,961	₪ 3,910
202	₪ 23,377,115	500	₪ 21,693,402	5,227	₪ 4,150
207	₪ 31,446,026	950	₪ 29,422,788	11,418	₪ 2,580

בשומת המשיבה נקבע שווי בממוצע (ללא חריג באדום) בסך 4,460 ₪ למ"ר כולל פיתוח וללא מע"מ. לאחר תוספת של 20% בגין מיקום, צמוד לחוף הים, והתאמה לבעלות (0.97) **מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 5,520 ₪ למ"ר כולל פיתוח** המגלם שווי שטחי מרפסות/חצרות/גינות.

סיכום ערכי השווי:

מועד	שווי מ"ר בונה	הערות
אמצע 2023	₪ 5,660	תוספת 5% שנתי ביחס לסוף שנת 2022
אמצע 2022	₪ 5,520	בהתבסס על ניתוח מכרז 2022
אמצע 2021	₪ 5,200	ממוצע 2020 ו-2022
אמצע 2020	₪ 4,880	ממוצע עסקאות מכר מהשנים 2019-2020
אמצע 2019	₪ 4,880	ממוצע עסקאות מכר מהשנים 2019-2020
אמצע 2018	₪ 4,780	התאמת זמן בשיעור 2% ביחס לשנת 2019
אמצע 2017	₪ 4,680	התאמת זמן בשיעור 2% ביחס לשנת 2018
ינואר 2015	₪ 4,450	התאמת זמן בשיעור 2% ביחס לשנת 2017

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- מקדמים אקוי' שהובאו בכלל החלופות : מסחר עיקרי- 1, מלונאות עיקרי - 1, מלונאות שירות - 0.5.
- הובא כי בנכס שבנדון מאפשר פתרון חניה עילי, זאת בשונה מיתר עסקאות בהן פתרון חניה הינו תת"ק.
- הובא בחשבון חלק יחסי של 45.36% לחלופות א' ו-ו' וחלק יחסי של 54.64% לחלופות ב' ו-ה'.
- בחלופות ג' ו-ד' הובא בחשבון זכויות בניה למסחר בשטח כולל של 28.81 מ"ר עבור מסחר ו-116.19 עבור מלונאות, זאת בהתחשב בהפרשי השטחים האקוי' בין הזכויות החוזיות לבין הבינוי בפועל.

9.2.3. תחשיב השומה:

שימוש		מלונאות		מסחר		חלק יחסי	שווי החלופה
חלופה	מועד קובע	ז"ב אקוי'	שווי מ"ר מבונה	ז"ב אקוי'	שווי מ"ר מבונה		
א'	23.06.2023	4,803.69	₪ 5,660	428.81	₪ 38,800	45.36%	**₪ 19,492,000**
ב'						54.64%	**₪ 23,477,000**
ג'		116.19	₪ 5,660	28.81	₪ 36,800	100%	**₪ 1,718,000**
ד'	22.06.2022		₪ 5,520		₪ 36,900	100%	**₪ 1,704,000**
	22.06.2021		₪ 5,200		₪ 34,700	100%	**₪ 1,604,000**
	22.06.2020		₪ 4,880		₪ 34,400	100%	**₪ 1,558,000**
	22.06.2019		₪ 4,880		₪ 32,000	100%	**₪ 1,489,000**
	22.06.2018		₪ 4,780		₪ 30,800	100%	**₪ 1,443,000**
	22.06.2017		₪ 4,680		₪ 29,600	100%	**₪ 1,397,000**
ה'	30.01.2015	4,803.69	₪ 4,450	428.81	₪ 26,300	54.64%	**₪ 17,842,000**
ו'	17.06.2021		₪ 5,200		₪ 34,700	45.36%	**₪ 18,081,000**

[6] חושב לפי שווי מ"ר מבונה של 12,000 ₪ ; היקף השטח למסחר נקבע בהתאם לשטח החזית המסחרית של כל אחד מהמגרשים.
[7] בהתאם לתב"ע רובע השדה פתרון החניה הוא תת"ק, ועל כן נערכה התאמה לפתרון חנייה עילי של 3 :1.
[8] שטח עיקרי - 1 ; ש"ש עד 50% מהשטח העיקרי (ללא חניה) - 0.5 ; יתרת ש"ש (ללא חניה) - 0.1.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3. סיכום שומת המשיגה:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

- **מסחר:**

ערכי הבסיס למסחר נקבעו בהסתמך על גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות, זאת בהתבסס על ניתוח נתוני דמ"ש למסחר, תוך חילוץ מרכיב הקרקע, כלהלן:

שנים 2015-2017

- עפ"י חוזים בטיילת מלון לגונה עולה כי דמי השכירות הממוצעים לשנת 2015 ולשנת 2017 הינם 132 ₪ ו-129 ₪ למ"ר ברוטו, בהתאמה.
- עפ"י חוזים בטיילת מלון המלך שלמה עולה כי דמי השכירות הממוצעים לשנת 2015 הינם 116 ₪/מ"ר ברוטו.
- בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה למגרש 901, גוש 40001 חלקות 55-52, למועד קובע 20.09.2016, נקבע שווי מ"ר מבונה מסחרי, בחזית לדרך הערבה בגובה 4,800 ₪.
- בהתאם לשומת IFRS שנערכה ע"י גב' רלי אגמי מיום 15.03.2015 למלון קראון פלאזה (כיום מלון VERT), למסחר לאורך הטיילת של הלגונה הצפונית, המסחר הפונה לטיילת המים בשטח של כ-911 מ"ר מושכר בחוזה ארוך טווח בסך 55 ₪/מ"ר בין השנים 2014-2020 והחל מהשנה השישית בסך 70 ₪/מ"ר.
- בהתאם לשומת IFRS שנערכה ע"י גב' רלי אגמי מיום 19.03.2015 למלון קראון פלאזה (כיום מלון VERT), הוצע להשכרה שטח מסחרי של 700 מ"ר במלון מג'יק פאלאס לאורך טיילת הלגונה הצפונית לפי 100 ₪/מ"ר.
- בהתאם להכרעה בהיטל השבחה של מר בצלאל קציר[9], נקבע שווי מר"מ מסחר לפי 22,000 ₪ לחנות בחזית הטיילת של חוף הים עם חשיפה גבוהה ובמיקום מסחרי עדיף משמעותית (לאורך טיילת חוף הים).

שנים 2018-2022

- מכרז רמ"י מס' 133/2018 מיום 2.09.2018 למגרש בשטח של 3,811 מ"ר להקמת מרכז מסחרי בסמוך לכביש הערבה ובקרבה לכיכר התיירות המרכזית, הכולל שימושים כגון: מגרש 2- מכירה והשכרת ציוד ספורט, פעילות ספורט, מכירת כרטיסים, אטרקציות תיירותיות, מזנון; מגרש 2א'- מסחר ולא יותר ממסעדה אחת, שטח יחידות המסחר לא יפחת מ- 60 מ"ר. מחיר זכייה[10] 16,589,772 ₪ כולל הוצאות פיתוח. מניתוח המכרז מתקבל **שווי מר"מ עיקרי למסחר בסך 6,218 ₪, כולל פיתוח וללא מע"מ.**
- בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה לחלק מחלקה 3 בגוש 40122, תאי שטח 1/1A ו-12A, למועד קובע 04.09.2023, הוצגו נתוני הסכמי שכירות ממתחם התיירות החדש הממוקם מול קניון "מול ים" המציגים דמ"ש של ב-176 ₪ למ"ר לשנת 2021, וכ- 191 ₪ למ"ר לשנת 2022.
- בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה למגרש 901, לפי תב"ע 1/194/03/2, למועד קובע 29.11.2018, נותחה עסקה לקרקע למלונאות "אואזיס" והתקבל שווי מ"ר מבונה של 15,000 ₪ לפי דמ"ש בגבולות 150-200 ₪ למ"ר.

[9] הכרעה בהיטל השבחה למלון "אסטרל סי-סייד" מיום 20.12.2015, לגו"ח 40179/6, מועד קובע 3.06.2013.

[10] מחיר זכייה 13,599,999 ₪ + 3,259,773 ₪ הוצאות פיתוח. ז"ב לפי תכנית 94/101/02/2 כוללות 70% עיקרי + 15% שירות.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- עפ"י מידע מרשות המיסים עולה כי בתאריך 22.1.2020 נמכרה חנות בשטח 48 מ"ר בטיילת הלגונה אילת במחיר של 2,350,000 ₪, ע"פ שיעור תשואה שנתי של 7% המשקף דמ"ש חודשיים בסך 286 ₪ למ"ר.
- עפ"י מידע מרשות המיסים עולה כי בתאריך 8.5.22 נמכרו הזכויות בגוש 40180 חלקה 3 תמורת 12,000,000 ₪. הנכס בשטח של 550 מ"ר ועליו בנוי 995 מ"ר כך שהעסקה משקפת שווי של ב-12,060 ש"ל למ"ר בנוי. יוער כי השווי המוערך עפ"י רשות המיסים הינו 17,900,000 ₪ המשקף שווי של כ-17,990 ₪ למ"ר בנוי.
- בהתאם לשומה מכרעת למגרש מס' 100, גוש 40172 חלקות 14 ו-12 (בחלק), למועד הקובע 13.2.2019, מתקבל שווי מ"ר בנוי מסחרי בסך 30,000 ₪ עפ"י דמ"ש בסך 200 ₪ למ"ר בשיעור היוון 8%. שווי מ"ר מבונה הוערך בסך 18,000 ₪ בניכוי רווח יזמי של 25% ועלות בניה בסך 6,000 ₪ למ"ר.
- עפ"י מידע ממשרדי עולה כי בשומה שנערכה לרמ"י הוערכו דמ"ש למסחר מלונאי בשנים 2019-2020 בסך 138 ₪ למ"ר ושווי מ"ר בנוי בסך 19,952 מ"ר (שיעור היוון שנתי 8.3%). עפ"י השומה הוערך שווי מ"ר מבונה בסך 10,961 ₪ בניכוי רווח יזמי של 25% ועלות בניה בסך 5,000 ₪ למ"ר.

<u>סיכום:</u>

בהתאם למיקום הנכס ומאפייני הפעילות (צמידות לים אך אינו מהווה המשך לטיילת המסחרית הצפונית, אינו מהווה חלק ממכרז מסחרי או קניון שהינו גורם משיכה לקונים) קבע שמאי המשיבה **דמ"ש למ"ר בסך של 230 ₪, נכון לשנת 2023 והתאמה של 5% כל שנתיים ליתר המועדים.**

<u>חילוץ שווי מ"ר מבונה למסחר:</u>

שנה	דמ"ש[11]	שיעור היוון	שווי מ"ר בנוי	בניכוי יזמות	עלות בניה	שווי מ"ר מבונה
2023	₪ 230	8.20%	₪ 33,659	₪ 26,927	₪ 6,500	**₪ 20,427**
2022	₪ 230	8.20%	₪ 33,659	₪ 26,927	₪ 6,305	**₪ 20,622**
2021	₪ 219	8.40%	₪ 31,214	₪ 24,971	₪ 6,116	**₪ 18,856**
2020	₪ 219	9.00%	₪ 29,133	₪ 23,307	₪ 5,932	**₪ 17,374**
2019	₪ 208	8.50%	₪ 29,305	₪ 23,444	₪ 5,754	**₪ 17,689**
2018	₪ 208	8.70%	₪ 28,631	₪ 22,905	₪ 5,852	**₪ 17,323**
2017	₪ 197	8.70%	₪ 27,199	₪ 21,760	₪ 5,414	**₪ 16,345**
2015	₪ 197	9.20%	₪ 25,721	₪ 20,577	₪ 5,252	**₪ 15,325**

[11] ניתנה התאמה לזמן של כ-5% כל שנתיים למועדים הקובעים בשנים 2015-2022.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- **<u>מלונאות:</u>**

ערכי הבסיס למלונאות נקבעו בהסתמך על ההשוואה הישירה, זאת בהתבסס על ניתוח עסקות מכר של קרקעות למלונאות באילת, וכן ניתוח מכרז רמ"י למגרשים ביעוד למלונאות ברובע השדה, כלהלן[12]:

<u>עסקת מכר מיום 15.11.2016 לרכישת זכויות חכירה במגרש 12 לפי תכנית 45/11/03/02:</u>

הובא בחשבון **שווי מ"ר מבונה אקוי' בסך של 2,768 ₪ למ"ר כולל פיתוח וללא מע"מ**, התואם לשווי שנקבע בהכרעה בהשגה ראשונה מתאריך 28.11.2024 למלון פלאזה (חלקות 5,6 בגוש 40178).

<u>עסקת מכר מיום 20.08.2019 לרכישת חלק ממגרש 460 לפי תכנית 17/110/03/2:</u>

הובא בחשבון **שווי מ"ר מבונה אקוי' בסך של 2,981 ₪ למ"ר כולל פיתוח וללא מע"מ**, התואם לניתוח שנערך בהכרעה בהשגה ראשונה מתאריך 28.11.2024 למלון פלאזה (חלקות 5,6 בגוש 40178), למעט התאמה למיקום (בהכרעה הובאה תוספת למיקום בשיעור 25%, כאשר שמאי המשיגה ראה לנכון להביא בחשבון התאמה בשיעור 10%).

<u>עסקת מכר מיום 09.12.2020 לרכישת מגרש 3ג' לפי תכנית 13/102/03/2:</u>

הובא בחשבון **שווי מ"ר מבונה אקוי' בסך של 2,532 ₪ למ"ר כולל פיתוח וללא מע"מ**, התואם לניתוח שנערך בהכרעה בהשגה ראשונה מתאריך 28.11.2024 למלון פלאזה (חלקות 5,6 בגוש 40178), למעט התאמה למיקום (בהכרעה הובאה תוספת למיקום בשיעור 25%, כאשר שמאי המשיגה ראה לנכון להביא בחשבון התאמה בשיעור 10%).

<u>ניתוח מכרז בש/477/2021 מתאריך 07.12.2022- מלונאות ברובע השדה:</u>

מגרש	תמורה	ז"ב למסחר	תמורה בניכוי שווי מסחר[13]	ז"ב אקוי'[14]	שווי מ"ר מבונה אקוי'
200	₪ 27,305,768	548	₪ 24,625,156	4,659	₪ 4,450
201	₪ 21,293,308	655	₪ 19,411,146	4,815	₪ 2,790
202	₪ 23,377,115	670	₪ 21,693,402	5,062	₪ 3,030
207	₪ 31,446,026	1,000	₪ 29,422,788	11,456	₪ 1,698

מניתוח הנתונים מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 2,653 ₪ למ"ר. לאחר התאמה בגין מיקום (10%) והתאמה לבעלות (0.97) **מתקבל שווי מתואם בסך של 3,008 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.**

<u>סיכום ערכי השווי למלונאות:</u>

מועד	שווי מ"ר בונה	הערות
2023	₪ 3,008	בהתבסס על מכרז משנת 2022
2022	₪ 3,008	בהתבסס על מכרז משנת 2022
2021	₪ 2,897	ממוצע 2020 ו-2022
2020	₪ 2,785	ממוצע עסקאות מכר מהשנים 2019-2020
2019	₪ 2,785	ממוצע עסקאות מכר מהשנים 2019-2020
2018	₪ 2,729	התאמת זמן בשיעור 2% ביחס לשנת 2019
2017	₪ 2,675	התאמת זמן בשיעור 2% ביחס לשנת 2018
2015	₪ 2,621	התאמת זמן בשיעור 2% ביחס לשנת 2017

[12] בשומה הוצגו נתוני שווי נוספים (הכרעות בהשגה ראשונה, שומות מכריעות ועסקאות השוואה לבתי מלון בנויים) אשר לא שוקללו לצורך קביעת השווי, אלא הובאו כאינדיקציה בלבד.

[13] חושב לפי שווי מ"ר מבונה של 12,000 ₪.

[14] שטח עיקרי - 1 ; ש"ש 0.5.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- מקדמים אקוי' שהובאו בכלל החלופות : מסחר עיקרי- 1, מלונאות עיקרי - 1, מלונאות שירות - 0.5.
- הובא בחשבון חלק יחסי של 45.36% לחלופות א' ו-ו' וחלק יחסי של 54.64% לחלופות ב' ו-ה'.
- בחלופות ג' ו-ד' סך השטח האקוי' עולה על השטח האקוי' לפי הבינוי בפועל, כמפורט בטבלה להלן:

תחשיב הפרשי שטחים בין זכויות חוזיות לבינוי בפועל כולל ש"ש						
שימוש	תאור	זכויות חוזיות/שטחי שירות	בינוי בפועל	הפרש	מקדם	ז"ב אקוי'
מסחר	עיקרי	400	428.1	-91.9	1	
	שירות 30%	120			0.5	-45.95
	סה"כ מסחר	**520**	**428.1**	**-91.9**		
מלונאות	עיקרי	4,225	4,239.92	14.92	1	14.92
	שירות 30%	1,267.5	1,127.54	-139.96	0.05	-69.98
	סה"כ מלונאות	**5,492.5**	**5,367.5**	**-125**		**-55.06**
סה"כ		**6,012.5**	**5,795.6**	**-216.4**		**0.00**

9.3.3. תחשיב השומה:

שימוש		מלונאות		מסחר		חלק יחסי	שווי החלופה
חלופה	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	אקוי ב"ז	שווי מ"ר מבונה	ז"ב אקוי'		
א'	23.06.2023	₪ 3,008	4,803.69	₪ 20,400	428.81	45.36%	₪ 10,523,000
ב'		₪ 3,008		₪ 20,400		54.64%	₪ 12,676,000
ג'		₪ 3,008	-	₪ 20,400	-	100%	-
ד'	22.06.2022	₪ 3,008		₪ 20,400		100%	-
	22.06.2021	₪ 2,897		₪ 18,900		100%	-
	22.06.2020	₪ 2,785		₪ 17,400		100%	-
	22.06.2019	₪ 2,785		₪ 17,700		100%	-
	22.06.2018	₪ 2,729		₪ 17,300		100%	-
	22.06.2017	₪ 2,675		₪ 16,300		100%	-
ה'	30.01.2015	₪ 2,621	4,803.69	₪ 15,300	428.81	54.64%	₪ 10,465,000
ו'	17.06.2021	₪ 2,897		₪ 18,900		45.36%	₪ 9,988,000

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים</u>:

9.4.1. <u>טענות שמאי המשיגה</u>:

<u>כללי:</u>

- מלון "הסלע האדום" מוגדר כמלון הפונה לטיילת, אך בפועל הוא ממוקם בקצה הדרום-מערבי של הטיילת, במרחק מהנקודה בה מסתיימת התנועה הרציפה של הולכי הרגל שהינה הקניון. המלון מרוחק מהקניון, כך אינו נהנה מתנועת הולכי הרגל המאפיינת את מרכז הטיילת. מצב זה משפיע לרעה על פוטנציאל המסחרי, על עוצמת הפעילות הכלכלית ועל מקדמי ההתאמה שיש ליישם בשומה.
- הישענות על כתבות אינטרנטיות, כפי שהוצגו ע"י שמאי המשיבה, אינן מהוות אסמכתאות שמאיות, ואינן בהכרח מייצגות את האמת, שכן כתבות מסוג זה בדרך כלל ממומנות.
- בעבר נחתם חוזה הפעלה בין עיריית אילת למלון הסלע האדום לתקופת הרשאה של שנתיים בלבד, במסגרתו הותרה הפעלת קטע חוף לצורך השכרת מיטות שיזוף, שמשיות, מתקנים וכיו"ב. אין לבעלי המלון זכות בחוף הים שהינו ציבורי.

<u>העמסת שטחי שירות - זכויות חוזיות:</u>

- חוזי החכירה של המלון אינם כוללים קביעה מפורשת של זכויות בנייה במ"ר, אלא מפנים לתב"ע היסטורית שאושרה לפני שנת 1992. מצב זה גורם לכך שכל השטחים החוזיים מוגדרים כשטחים עיקריים. לכן יש לבצע העמסת ש"ש בשיעור מינימלי של 30%, זאת בהתבסס על ניסיון מקצועי רב בפרויקטים מלונאיים והכרעות שמאים קודמות, כולל הכרעה בהשגה ראשונה שנערכה בתאריך 28.11.2024 למלון לאונרדו פלאזה באילת (להלן: ההכרעה במלון לאונרדו פלאזה), ובהתחשב בכך שלצורך תפעול ותפקוד מלונאי תקין יש להעמיס שטחי שירות משמעותיים מעבר ל- 20% שנקבעו בשומת המשיבה.
- החלטת ועדת השגות ממושב סביון הסתמכה על החלטות מס' 5761 מיום 24.11.1999 ומס' 988 מיום 22.10.2003 לצורך קביעת תוספת זכויות בנייה עבור שטחי שירות בשיעור 20%. החלטה מס' 5761 אינה רלוונטית מאחר והיא לא מופיעה באתר רמ"י או קובץ ההחלטות, ולכן סביר להניח שהיא לא בתוקף. כמו כן, לא ידוע מה עניין נשוא החלטה זו ומה תוכנה וממילא לא ניתן להתבסס עליה. ביחס להחלטה מס' 988 נטען כי החלטה זו מיוחסת ל"לתשלום הפרשי ערך בתקופת הסכם פיתוח", ואינה קובעת מאום בנוגע לתשלומים במהלך תקופת החכירה. עוד נטען כי בסעיף 7 להחלטה זו צויין מצב שבו אין החלטת ועדה הקובעת את שיעור העמסה, אולם במקרה שבנדון קיימת החלטה של הועדה המקומית מיום 3.6.1996, במסגרתה נקבע בעניין מגרש 53 הסמוך (הנכלל באותה התב"ע), תוספת שטחי שירות בשיעור של 41%[15].
- טענת שמאי המשיבה, לפיה מדיניות רמ"י הינה להכיר בשטחי שירות בהיקף של עד 20% מהשטח העיקרי, אינה רלוונטית לנכס שבנדון, שכן מדיניות זו לא חלה על נכס שהינו בייעוד מלונאי.
- יש לייחס שטחי שירות לשימוש המסחרי כפי המקובל.

[15] בהקשר זה צויין כי בהתאם להוראות סעיף 13 (ב) (3) לתקנות תכנון ובניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות והיתר), תנ"ב - 1992, נקבע כי החלטה בנודע לשיעור שטחי שירות מתקבל לשטח כל כלל התכנית ולא ביחס למגרש ספציפי ולכן ההחלטה הנ"ל חלה על המגרש שבנדון.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מסחר:

- שמאי המשיבה הציג נתונים המשקפים דמ"ש של 250 ₪ לשנת 2023, אך לבסוף קבע דמ"ש של 300 ₪ למ"ר.
- שמאי המשיבה הציג דמ"ש בטווח רחב (192 ₪ למ"ר ועד ל -1,000 ₪ למ"ר), שאינו תומך במסקנת השווי שלו. הצגת טווח כה גדול ממחישה כי קיימת שונות גבוהה.
- בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה שנערכה לקניות "אייס מול" מיום 30.3.2023 (גו"ח 40168/2) עולה כי דמ"ש הממוצעים לשנת 2021 הינם של 268 ₪, זאת בהתבסס על כלל החוזים בנכס. בהקשר זה נטען כי האומדן הטוב ביותר לקביעת דמ"ש הוא הסתמכות על כלל נתוני השכירות בנכס ולא על פי נכון יחיד.
- דמ"ש שהובאו ממלון רימונים לשנים 2015-2017 לא מהווים נתוני השוואה מהימנים לשנת 2023.
- ניתוח דמ"ש של שמאי המשיבה מפארק אופירה אינו עומד בהוראות תקן שמאי 2.1 בדבר שיעור התאמה מירבי (הובא שיעור התאמה כולל של 73% ו- 38%), ולכן אין מקום להביאו בחשבון.
- קיימת הכרה בתחום המסחר, במיוחד כאשר קיימת שונות גבוהה ורמת סיכון, להוסיף לשיעור ההיוון המקובל 1.5%-2%. הסקר של השמ"ר מציין את מקור הנתונים עליו התבסס (קניונים, מרכזים מסחריים), זאת בניגוד למאפייני הנכס שבנדון המהווה שטח מסחרי במיקום נחות יחסית, ולכן שיעור ההיוון שנקבע לא משקלל את מאפייני הנכס שבנדון ומיקומו.
- אין להסתמך על התקנים הפיזיים של משרד התיירות. חוזה החכירה בנכס שבנדון כולל שטח ספציפי למסחר שאינו נגזר מהשימוש המלונאי על פי התקנים הפיזיים.

מלונאות:

- בשומת ההשגה התבססנו על עסקאות מהשנים 2016, 2019, 2020 ולמכרז ברובע השדה, תוך יישום מתודולוגיות מהכרעתה של השמאית המחוזית, הגב' צפנת עשוש במלון "לאונרדו פלאזה".
- עסקת מכר במגרש 271 - המחיר שהוערך לצורכי מיסוי מקרקעין למועד 10.7.2019 הינו המחיר הרלוונטי המשקף שווי של 1,913 למ"ר מבונה ולא מחיר העסקה.
- ניתן להתייחס להחלטות והכרעות כאינדיקציה לשווי או למקדם מסויים. שמאי רמ"י עושים גם הם שימוש בהחלטות אלו על מנת לבסס את טיעוניהם[16]. לכן אין לפסול באופן גורף החלטות בערכאות שונות[17].
- בשל מיקומו של הנכס, יש להביא בחשבון התאמה למיקום ביחס למכרז ברובע השדה (שהינו במיקום מרכזי הנהנה מפיתוח חדיש ומודרני) של 10% לכל היותר.
- בניתוח עסקאות השוואה למלונאות יש לבצע את ההתאמות הבאות:

- מיקום - מיקום לא נמדד בקו אווירי, שמאי המשיבה טוען להתאמה משמעותית שאינה נתמכת בהוכחות.
- זמינות - המועד הקובע הוא לשנת 2023, לכן אין זה נכון לבסס את מקדם ההתאמה לזמינות לפי מידע שהתקבל בדיעבד ולאחר המועד הקובע (שנת 2025).
- שוליות שטחים - יש לנתח את העסקה כפי שנותחה בהכרעה במלון לאונרדו פלאזה מיום 11.12.2024. יצויין

[16] כדוגמא לכך צוינה הכרעה בהשגה ראשונה של השמאי המחוזי אריאל אלדר מיום 31.12.2019 בשכונת קריית יובל ירושלים.

[17] בתוגבה לתקציר הדיון הוסבר כיצד החלטת ועדת השגות והכרעה בהשגה ראשונה (אליה הפנה שמאי המשיבה) מתייחסות לשומות מכריעות, ואינן פוסלות אותן אלא מנמקות מדוע אינן רלוונטיות, בנסיבות העניין.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

כי במועד זה אושרה הבקשה להיתר בשני המגרשים ולכן מידע זה עמד בפני השמאי בעת ניתוח העסקה[18].

<u>פתרון חניה בנכס שבנדון:</u>

- השימוש המיטבי בנכס שבנדון הינו הקמת מלון ריזורט, בו נדרשים שטחים נרחבים בנויים ופתוחים (לרבות בריכות ומתקני פנאי). פתרון החנייה למלון מסוג זה הינו ת"ק, כך שאין להביא בחשבון התאמה בגין חיסכון בעלות חנייה תת"ק[19].
- ככל והיזם היה מבקש להקים מלון בהתאם לזכויות החוזיות, נכון למועד הקובע, מדיניות הועדה היא שלא לאפשר פתרון חנייה עילי אלא ת"ק בלבד.
- ככל ויש להביא בחשבון התאמה בגין חיסכון בעלות הקמת חניון תת"ק, יש להעמיס 1,000 ₪ למ"ר מבונה, לכל היותר, זאת בהתבסס, בין היתר, על שומות מכריעות כפי שצוינו בשומתי.
- לצורך בחינת עלות עודפת, אין להתבסס על החלטת ועדת השגות מיום 25.10.2015, שכן החלטה זו מבוססת על נתונים שאינם רלוונטים למועד הקובע בעניינו (נתונים משנת 2009). לצורך בחינת עלות עודפת, יש להתבסס על ההכרעה של מלון לאונרדו פלאזה.
- העלות העודפת שחישב שמאי רמ"י לפי חוזה הביצוע במלון w אינה בגין בניית מרתף חניה, שכן במרתף המלון קיימים שטחים מלונאיים, מסחר והסעדה. כמו כן, קיימים הבדלים מהותיים בין מלון זה ביחס לנכס שבנדון מבחינת המרחק מקו המים (10 מ' לעומת 30 מ' בחלקו הקרוב ביותר ובכ- 63 מ' בחלקו המרוחק של הנכס שבנדון), ומבחינה טופוגרפית, ולכן איך להקיש מחוזה הביצוע של מלון זה ביחס לנכס שבנדון.

9.4.2. <u>טענות שמאי המשיבה:</u>

<u>מיקום:</u>

מיקום המלון נחשב טוב ואטרקטיבי ביחס למיקומו בקצה הטיילת, המלון סמוך לקניון מול הים ולמלון אריאה המצליח (ניתן לראות דירוג מלונות לפי מאקו), במרחק של כ-25 מ' מקו המים.

<u>העמסת שטחי שירות:</u>

- קיימת הבחנה בין רישוי למיסוי בנושא שטחי השירות. בהתאם להיתר בניה למלונות באילת, הטווח השכיח לשטחי שירות הוא 20%-30% מהשטח העיקרי (כאשר בנכס שבנדון שיעור שטחי השירות עומד על כ-24%). עם זאת, במקרה שבנדון ובכדי למסות את הנישום (תשלומים לרמ"י), רמ"י פוטרת מתשלום שטחי שירות בהיקף של עד 20% מהשטח העיקרי[20].
- אין צורך לייחס שטחי שירות לשימוש המסחרי מאחר והיקף השטח המסחרי הינו כ-429 מ"ר בלבד. ניתן לנצל שטח זה ע"י חלוקה למספר יח' להן גישה ישירה מהחזיתות השונות, כפי שקיים בפועל. כמו כן, מדובר בהיקף ז"ב נמוך יחסית למסחר, בשונה ממרכז מסחרי שמצריך ש"ש שונים.

---

[18] עוד צויין כי קיים ניתוח זהה בשומת רמ"י למלון W מיום 16.07.2025.

[19] בעניין זה נפנה להכרעה במלון לאונרדו פלאזה (עמוד 27), שם נכתב שלא קיים הכרח לניצול כל מקומות החניה במרתף, עם זאת בפועל כלל החניות נוצלו בקומת המרתף.

[20] בעניין זה נפנה להחלטת ועדת השגות מיום 13.06.2023 בסביון והכרעה בהשגה ראשונה למלון לאונרדו פלאזה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מסחר:

- מאחר ומדובר בקרקע ריקה ופנויה, ניתן לנצל את שטחי המסחר בצורה חזיתית לטיילת או לרחוב הפלמ"ח.
- התפקוד הנוכחי של המבנה (משמש כמגורי עובדים) מונע צמיחה של שימושי מסחר יוקרתיים יותר. לכן, וככל ויוצגו נתוני דמ"ש מהנכס, יש להתאימם לשימושי מסחר כלליים בצמוד לבית מלון במיקום מרכזי.
- אין להביא בחשבון את מכרז רמ"י מס' 133/2018 מתאריך 2.9.2018 למגרשים בפארק המרכזי, שכן התמורה במכרז אינה מייצגת ערכי שווי למסחר אלא פוטנציאל עתידי לשימוש מעורב למסחר מגורים ומלונאות.
- מיקום השטחים המסחריים בנכס, אופי הבינוי (מבנה וותיק, רעוע ומוזנח) והשימוש שנעשה בו למגורי עובדים מרחיק פעילות תיירותית ומסחרית איכותית יותר. לכן ערכי השווי שמתקבלים מניתוח ההסכם דורשים התאמה משימושי מסחר נחותים שבחלקם בקומה א' במבנה, לשימושי מסחר איכותיים ויוקרתיים בצמוד למלון המתפקד בטיילת בקו ראשון לים.
- הסכם השכירות שהוצג בנכס, מהווה הסכם זיכיון המהווה התקשרות תפעולית עסקית-מסחרית מוגדרת וזמנית ולא בזכות שימוש וחזקה קניינית בנכס. מעצם ההגדרה והוראות ההסכם ניתן להבחין כי קיימות מגבלות גדולות יותר מאשר בהסכם שכירות רגיל, ולכן דמי הזיכיון שנקבעו בהסכם מייצגים רישיון הפעלה מוגבל בשימוש, בזכויות ובתקופה במבנה במצב רעוע ולכן הם נמוכים באופן משמעותי.
- לפי התקנים הפיזיים של משרד התיירות, שטחי מסחר מלונאי אמורים להיות כ-170 מ"ר בלבד. במקרה שבנדון מדובר בכ-429 מ"ר, כך שלא מדובר בשימוש מסחר מלונאי, המוגבל לשימושים לבעלי זיקה לתיירות בלבד, אלא בשימושי מסחר כלליים, מלונאים, המשרתים את כל הסביבה.
- לאור מיקומו האטרקטיבי של הנכס שבנדון, יש להביא בחשבון שיעור היוון כפי שנקבע בסקירת השמאי הממשלתי[21].
- התוספת לשיעור ההיוון בהכרעה במלון לאונרדו פלאזה, אליה הפנה שמאי המשיגה אינה סבירה. לא ברור כיצד נקבעה תוספת כה גבוהה לשיעור היוון בהתחשב במאפייני המיקום המעולים של הנכס כמו גם עם הכרעות בהשגה ראשונה שנערכו בעיר אילת[22].
- נתוני דמ"ש נוספים המעידים על סבירות דמ"ש שנקבעו בשומתי (300 ₪ למ"ר):

- מנעד דמ"ש במתחם אייסמול נע בטווח של 90 ₪ למ"ר ועד 700 ₪ למ"ר (חנויות בשטח קטן מגיע עד ל-1,040 ₪ למ"ר). דהיינו, ביחס לטווח הגבוה של דמ"ש במתחם זה, דמ"ש שנקבעו בשומתי מבטאים הפחתה של 57%, מה שמעיד על סבירותם.
- בהכרעת האגף למלון לאונרדו פלאזה הוצגו נתוני דמ"ש חוזיים ממוצעים למסחר ממלון רימונים נכון לשנים 2015-2017 המצביעים על טווח של 500 ₪ -640 ₪ למ"ר, המעידים על סבירות דמ"ש שנקבעו בשומתי נכון למועדים הקובעים (משקף הפחתה של 50%).

[21] זאת בדומה לשומות IFRS לשטחי מסחר באזור הטיילת וחוזה מכר ממרץ 2022 של עסקת תשואה לנכס מסחרי בהקמה בטיילת שבה נקבעה תמורה לפי שיעור היוון של 5.8%, דהיינו הפחתה של כ-1% ביחס לשיעור היוון שנקבע בסקירת השמ"ר.

[22] הכרעה מיום 29.05.2025 לנכס מסחרי בפארק אופירה הובאה בחשבון תוספת של 0.5% ביחס לשיעור שנקבע בסקירת השמ"ר; הכרעה מיום 30.04.2025 למתחם "איימקס" הובאה בחשבון תוספת של 0.5% ביחס לשיעור שנקבע בסקירת השמ"ר; בהכרעה מיום 04.09.2023 לנכס מסחרי במרכז התיירות הובאה בחשבון תוספת של 0.5% ביחס לשיעור שנקבע בסקירת השמ"ר; הכרעה מיום 30.03.2023 למתחם "אייס מול", המהווה "פריים לוקשיין" נקבע שיעור היוון התואם לזה שפורסם בסקירת השמ"ר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- נתוני דמ״ש חוזיים לחנויות בשטחים גדולים שפורטו בסעיף 11.3.1 בהכרעת האגף בפארק אופירה (גו״ח 40180/3), לפיהם מתקבל דמ״ש מתואמים לנכס שבנדון בסך של 288 ₪ למ״ר[23].

<u>מלונאות:</u>

- ערכי שווי שנקבעו בשומות אחרות והכרעות אינו מהווה בסיס להשוואה. מדובר בשומות שנערכו לפי שיקולים וערכים אחרים שעמדו לנגד אותו שמאי שערך אותה. תפקידנו כשמאים הוא לבחון את שווי הקרקע בהתאם לנתוני השוואה עדכניים ורלוונטיים ככל האפשר[24].
- בהתאם לפרק ל׳ בקווים המנחים, בהינתן מסד נתונים מספק למלונאות, אין להשתמש בגישת העלות או בשיטת החילוץ בדומה לנעשה בשומת המשיגה.
- עסקת מכר למגרש 271 - העסקה דווחה ביום 10.7.2019 אך למעשה הנכס נמכר ביום 22.9.2014, כאשר מבירור שנערך מדובר בנכס שנמכר במסגרת הליך כינוס נכסים, כאשר תשלום היטל השבחה ותשלומים לרמ״י יחולו על הקונה. לכן מדובר בעסקה מורכבת לניתוח (נדרשות מס׳ רב של התאמות מעבר להתאמות הנדרשות כגון מיקום, שוליות, וכו׳), ומשכך לא ניתן להביאה בחשבון.
- בטווח הזמן שבין עריכת השומה למועד הדיון ערכתי מס׳ רב של שומות לנכסי מלונאות שונים באילת במסגרתם נחשפתי למידע חדש ושיקולים נוספים, אשר חלקם לא עמדו בפני נכון למועד עריכת השומה. לכן, יש להביא בחשבון התאמות נוספות, כמפורט להלן:

- מיקום - כאמור, מיקום מושא השומה מרכזי ואטרקטיבי. פרט למלון W, יתר נתוני ההשוואה נחותים ביחס למיקום הנכס שבנדון[25]. לכן, יש להביא בחשבון התאמה למיקום בשיעור של 20% עד 30%.
- נכון למועד מרכז רובע השדה טרם בוצע פיתוח, ונכון לחודש אוגוסט 2025 עבודות הפיתוח נמצאות בשלבים מתקדמים. לפיכך, יש להביא בחשבון תוספת בשיעור שנתי של 5% למשך שנתיים בגין זמינות (סה״כ 10%).
- תמהיל שטחים במכרז רובע השדה - בהתאם לבקשות להיתר במגרשים 200 ו-201 עולה כי שטחי השירות המנוצלים הינם בהיקף של 53% - 60% ביחס לשטח העיקרים (לפי מקדם 0.5 לש״ש ת״ק ומקדם 1 לש״ש עילי). בהתאם לכך, ולאור היקף שטחי השירות הנמוך במושא השומה, אין מקום להביא בחשבון שטחי שירות מעבר ל-50% ביחס לשטח העיקרי.
- שוליות שטחים - שטח ליחידה במושא השומה עומד על 41 מ״ר אקוי׳, בעוד ששטח ליחידה במגרשים של מרכז רובע השדה הינו בטווח של 54 - 58 מ״ר אקוי׳. לפיכך, יש להביא בחשבון התאמה לשוליות שטחים בשיעור של 15% -20% על השטח המבונה האקוי׳ שמעבר ל-41 מ״ר ליח׳.
- יש להחריג את התוצאה המתקבלת במגרש 207 במכרז רובע השדה, מאחר ומתקבלת תוצאה חריגה ולאור

---

[23] לאחר התאמה לשטח נטו בשיעור של 6%, הצמדה למדד התאמה לקורונה בעסקה הראשונה והתאמה בשיעור של 11% לשטח נטו בעסקה השנייה, מתקבל דמ״ש בממוצע בסך של 184 ₪ למ״ר. לאחר התאמה למיקום (25%) ולהיקף (25%) מתקבל דמ״ש מתואמים בסך של 288 ₪ למ״ר.

[24] כחיזוק לעמדה זו ציין שמאי המשיבה את החלטת ועדת השגות מיום 4.1.2023 ברחוב המלך שלמה, ראש העין; בסעיף 10.1 בהכרעה בהשגה ראשונה מיום 25.5.2020 בשכונת רכס חלילים במבשרת.
באשר להכרעתו של שמאי המשיבה אשר צויינה ע״י שמאי המשיגה נטען כי במסגרת ההכרעה לא אומצו ערכי שווי בהכרעה אחרת על אף שהיא נערכה לנכס סמוך ולמועד קובע דומה, אלא נותחו נתוני השוואה רלוונטים שהותאמו למושא ההכרעה.

[25] נתון ההשוואה הקרוב ביותר לים ברובע השדה הינו 870 מ׳ בקו אווירי, נתוני ההשוואה בשכונת המאפיה ובמע״ר מרוחקים בטווח של כ- 800 מ׳ בקוו אווירי מחוף הים ומהטיילת.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

העובדה שלמגרש זה ניגש מציע אחד, בעוד שביתר המגרשים (מגרשים 202-200) ניגשו 4 מציעים לפחות.

- החרגת השווי המתקבל מניתוח העסקה במלון W הייתה לשם הזהירות שכן השווי שהתקבל בה דומה לזה המתקבל מניתוח העסקות בשנים 2020-2021. עם זאת, לאחר תיקון ההתאמות הנדרשות בניתוח כלל נתוני ההשוואה, אין מקום להחריג את ערכי השווי המתקבלים מניתוח עסקה זו.

<u>פתרון חנייה בנכס שבנדון:</u>

- בהתאם לתכנית ד/378/א החלה על הנכס שבנדון (שאינה מחייבת פתרון חנייה תת"ק), תקן החניה למלון מסוג א' הינו מקום חניה 1 לכל 3 חדרים, כך שבנכס שבנדון נדרשים 37 מקומות חנייה[26] בשטח קרקע של 925 מ"ר. שטח החזית לרחוב הפלמ"ח הינו כ- 1,120 מ"ר (לפי מדידה באתר המפות הממשלתי), מתוכו 936 מ"ר לא מבונים ויכולים לשמש למטרת חנייה עילית (בפועל הם משמשים למטרה זו כיום). יודגש כי בהתייחס לקרקע ריקה ופנויה, ניתן להשתמש בכל שטח החזית לרחוב הפלמ"ח, כך שבכלל החלופות קיים פתרון חנייה עילי במושא השומה וכן ליתר מתקני המלון כגון בריכה וכיוצ"ב.
עם זאת, פתרון החנייה בכל נתוני ההשוואה הינו תת"ק. לכן בהתאמת הנתונים למושא השומה יש להביא בחשבון את החיסכון בעלות חנייה ת"ק במיקום של מושא השומה.
- בשומתי הובא בחשבון חסכון בהתאם לעלות חנייה ת"ק לפי מחירון דקל (למעט מלון W). לאור מיקומו של המגרש שבנדון, יש להתאים את כלל נתוני ההשוואה בהתאם לחסכון לפי העלות לחנייה ת"ק בהתחשב במיקום המגרש שהינו כ-25 מ' מקו המים, זאת בהתאם לעלויות הבניה בפועל כפי שמתקבל מניתוח חוזה ביצוע קבלני להקמת קומת מרתף במלון W הצמוד למרינה וסמוך לחוף הים בתוספת עלויות נלוות ובצ"מ[27].
לאור האמור, מתקבל חסכון במונחי מ"ר מבונה אקוי' בסך של כ- 2,840 ₪, לפי החישוב הבא:
<u>חסכון כולל בעלות חנייה של כ- 13,065,625 ₪ (מתקבל לפי הפרש הסכומים של 531,875 ₪[28] ו- 13,597,500 ₪[29])</u>
4,603 מ"ר מבונה אקוי' במושא השומה
- עסקאות השוואה לקרקע למלונאות מגלמות את תרומת החנייה בדיוק כפי ששווי מושא השומה מגלם את תרומת החנייה למיזם המלונאי. לכן, אין מקום להפחתת עלות עודפת, אלא הפחתה של מלוא החסכון בגין עלות פתרון חנייה עילי לעומת עלות פתרון חניה ת"ק.
- עלות עודפת שנקבעה בשומות מכריעות באזור התעשייה אילת אינן רלוונטיות, שכן מדובר במיקומים ומאפיינים שונים.

---

[26] 37 מקומות חנייה = 3 (תקן חניה) / 112 חדרים קיימים בהתאם לפרק הרישוי.

[27] חיזוק לעמדה זו ניתן למצוא בסעיף 12.6 להחלטת ועדת השגות מיום 25.10.2015 למלון אסטרל סי סייד (אסטרל מאריס כיום) שבה חולץ שווי הקרקע, לפי עלות בנייה נוספת בגובה 5,000 ₪ למ"ר מעבר לעלות הבניה הנורמטיבית, ובסה"כ עלות בניה בסך של 12,000 ₪ למ"ר.

[28] <u>531,875 ₪ המשקף עלות הכשרת חניון עילי לנכס שבנדון לפי התחשיב הבא:</u> **500 ₪ למ"ר** (עלות הכשרה המגלמת תוספת בגין עקיפות, נלוות, בצ"מ ומיקום גאוגרפי) X **925 מ"ר שטח חניון עילי** (לפי 25 מ"ר למקום חנייה בהתחשב בכך שנדרשים 37 מקומות חנייה).

[29] <u>13,597,000 ₪ משקף עלות פתרון חניון ת"ק בנכס שבנדון לפי התחשיב הבא:</u> **10,500 ₪ עלות למ"ר חניה תת"ק בצמוד לקו המים** (חושב לפי 52.5 מיליון ₪ עלות קבלנית לפי חוזה ביצוע בטיילת המגלם עקיפות, נלוות ובצ"מ לחלק 5,000 מ"ר חנייה ת"ק ושטחי שירות למלון בהתאם לתכנית בקשה להיתר מס' 20200121) X **1,295 מ"ר שטח חניון תת"ק** (לפי 35 מ"ר למקום חנייה בהתחשב בכך שנדרשים 37 מקומות חנייה).

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לגישת השומה ובסיס נתוני ההשוואה הראוי למלונאות ומסחר, לפיו יש לקבוע את שווי הקרקע שבנדון, לרבות אופן ניתוח נתוני ההשוואה.

מסחר

לצורך קביעת שווי לשימוש מסחרי, התבססו שמאי הצדדים על גישת היוון ההכנסות, תוך חילוץ מרכיב הקרקע, בהסתמך על מסד נתונים רחב של דמי שכירות ממיקומים שונים בעיר אילת (מסחר חזיתי לרחוב הטיילת, קניונים, מתחמי תיירות, מרכזים מסחריים, אזור הלגונה וכיו"ב). בנוסף לכך, בשומת המשיגה הוצג מכרז רמ"י למרכז מסחרי ברחוב דרך הערבה וכן נתוני שווי נוספים שנקבעו בערכאות שמאיות.

ככלל, היקף הפעילות העסקית בשימוש מסחרי מושפע בעיקר ממיקום הנכס ורמת חשיפתו לתונעת עוברים ושבים, ובהתאם לכך מתקבל מנעד רחב של דמ"ש באזור (כפי שהוצג ע"י שמאי הצדדים).

לאור זאת, במקרה שבנדון ראיתי לנכון להתבסס על גישת היוון ההכנסות תוך חילוץ מרכיב הקרקע, בהסתמך על נתוני שכירות הדומים ככל הניתן למאפייני הנכס שבנדון.

מבדיקה שנערכה עולה כי המסחר הממוקם במתחם מרכז התיירות הסמוך לנכס שבנדון, דומה במאפייניו לנכס שבנדון, הן מבחינת קירבה לקניון מול הים ובתי מלון סמוכים (כגון קלאב הוטל), והן מבחינת רמת החשיפה, בהיותם פונים לרחוב משעל הבז ודרך מצרים, כאשר למתחם קיימים שטחי חנייה ציבוריים, בדומה לנכס שבנדון. לפיכך אתבסס על חוזי שכירות לשטחי מסחר כפי שהובאו בהכרעה בהשגה ראשונה שנערכה ביחס לנכס המצוי במרכז התיירות[30]. בנוסף, אתבסס על נתון השוואה רלוונטי נוסף שאותר על ידי ליחידה מסחרית הממוקמת ממול לנכס שבנדון, ברחוב חיל ההנדסה.

לאור מסד נתונים מספק, מתייתר הצורך לדון בנתוני השוואה מאזורים אחרים ומרוחקים עליהם התבססו שמאי הצדדים, לרבות מכרז רמ"י למרכז מסחרי המצוי רחוב דרך הערבה[31].

באשר להסכם זיכיון במושא השומה שהוצג (לבקשתי) - בשל אופי והשימוש שנעשה בנכס למגורי עובדים מזה שנים, ולאור העובדה שמדובר בהסכם הכולל סעיפים שאינם תואמים לחוזה שכירות סטנדרטי, שיש בהם בכדי להשפיע על דמ"ש, לא ראיתי לנכון להתבסס על הסכם זה, זאת בדומה לעמדת הצדדים.

לסיכום, במסגרת הכרעה זו אתבסס על חוזי שכירות ממרכז התיירות החדש, וכן על נתון השוואה נוסף מרחוב חיל ההנדסה.

---

[30] נציין כי נתונים מהכרעה זו- הוצגו בשומת המשיגה.

[31] מכרז רמ"י 133/2018 (מיום 02.09.2018) - מעבר למיקומו הלא רלוונטי והמרוחק מהנכס שבנדון, מדובר בקרקע בו יותר שימושים לאטרקצייה תיירותית פעילות ספורט וכד' ולא למטרת מסחר טהור, למעט 60 מ"ר בלבד לשירותי מסחר/הסעדה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מלונאות

ערכי הבסיס למלונאות נקבעו בשומות הצדדים בהסתמך על גישת ההשוואה הישירה, ובהתבסס על מכרז רמ"י מס' 447/2021 ושתי עסקאות מכר לקרקעות מהשנים 2019-2020[32], כאשר במעמד הדיון טען שמאי המשיבה שיש להתבסס גם על עסקת השוואה נוספת משנת 2016 (מלון w).

ככלל, קיים קושי באומדן שווי קרקע למלונאות בשל מיעוט נתוני השוואה ונוכח השונות הרבה בין נכס מלונאי אחד למשנהו, שמתבטא בעיקר במיקום כאשר מדובר בקרקע, ובשונות גבוהה יותר כאשר מדובר בנכסי מלונאות בנויים ופעילים מעבר להבדלי מיקום, כגון סטנדרט הבינוי, גיל המבנה, מוניטין ועוד.

לאור האמור, ובהתאם לסעיף 5.5 לפרק ל' לקווים המנחים - "עריכת שומות לבתי מלון", בהערכת **שווי קרקע** לייעוד מלונאי, הגישה השמאית העדיפה שהינה בעלת התוקף הגבוה ביותר הינה גישת ההשוואה (זאת על פני שימוש בגישת העלות שהיא בעלת תוקף נמוך). בהתאם לקו מנחה זה, מקום שבו קיימים נתוני השוואה לקרקע בייעוד מלונאי, יש להתבסס על גישת ההשוואה בלבד, גם אם עסקאות ההשוואה נמצאות באזורים שאינם סמוכים גאוגרפית לנכס הנישום.

לפיכך, ובהתאם לעמדת הצדדים, לצורך קביעת השווי בין השנים 2019-2023, ראיתי לנכון להבתסס על שתי עסקאות לקרקע מהשנים 2019-2020 וכן על מכרז רמ"י מס' 447/2021 מיום 7/12/2022, במסגרתו שווקו מגרשים בייעוד מלונאי במתחם רובע השדה.

באשר למועדים קובעים 2015-2018, במעמד הדיון הוצגה עסקת מכר אשר דווחה בשנת 2019 לרשות המיסים (גו"ח 40002/27). מעיון בהסכם המכר של עסקה זו, וכפי שטען שמאי המשיבה, מדובר בעסקה שנערכה בשנת 2014 לקרקע ביעוד מלונאות, אשר נמכרה בהליך של כינוס נכסים. לפיכך, מצאתי לנכון להביאה בחשבון, לצד עסקה הנוספת אליה הפנה שמאי המשיבה במעמד הדיון משנת 2016 (מלון w).

[32] יוער כי בשומת המשיגה הוצגו עסקאות נוספות (בתי מלון בנויים, שומות מכריעות, הכרעה בהשגה ראשונה והחלטות ועדת השגות), אולם לצורך קביעת השווי הסופי עסקאות אלו לא שוקללו.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. פתרון חנייה בנכס שבנדון (רלוונטי לכלל החלופות):

לעמדת שמאי המשיגה, השימוש המיטבי בנכס שבנדון הינו הקמת מלון ריזורט, בו נדרשים שטחים נרחבים בנויים ופתוחים (לרבות בריכות ומתקני פנאי), ולכן פתרון החנייה למלון מסוג זה הינו ת"ק.[33] עוד נטען כי מדיניות הועדה היא שלא לאפשר פתרון חנייה עילי אלא ת"ק בלבד, ולכן לעמדתו, אין להביא בחשבון התאמה בגין חיסכון בעלות חנייה תת"ק.
מנגד, לעמדת שמאי המשיבה, ניתן לייצר פתרון חנייה עילי הפונה לרחוב הפלמ"ח, וזאת בהתחשב במערך הבינוי הקיים ולאור קיומם של שטחים פתוחים נוספים בתחום המגרש, היכולים לשמש למתקני המלון השונים, לרבות בריכה וכיו"ב. עוד נטען כי הוראות תכנית מס' ד/378/א אינן מחייבות פתרון חנייה ת"ק בנכס, ולכן אין מניעה תכנונית ליישום פתרון חנייה עילי בנכס שבנדון.

ראשית, נציין כי בהתאם לבדיקה שנערכה בוועדה המקומית עולה כי לא קיימת מדיניות תכנונית המחייבת הקמת חניון תת"ק בנכס שבנדון.

מיקומו של הנכס בסמיכות לקו החוף משפיע באופן מהותי על עלויות הפיתוח והבנייה, ובפרט על היתכנות הקמת חניה תת־קרקעית. בנייה תת־קרקעית בסביבה חופית מאופיינת בקשיים הנדסיים משמעותיים, ובהם מפלסי מי תהום גבוהים וחדירת מי ים, המחייבים פתרונות קונסטרוקטיביים ואיטום מורכבים ויקרים. כתוצאה מכך, עלויות הקמת חניה תת־קרקעית במגרשים הגובלים בים גבוהות באופן ניכר מעלויות בנייה מקובלות באזורים שאינם חופיים.

בנסיבות אלה, ובהתחשב בכך שמדובר במלון בהיקף מצומצם יחסית, הכולל זכויות בניה בהיקף של כ-125%, ניתן להניח כי הקמת חניה תת־קרקעית אינה מהווה פתרון כלכלי סביר. היקף ההשקעה הנדרש לצורך ביצוע עבודות חפירה, דיפון, ניקוז ואיטום אינו עומד ביחס סביר לתועלת הכלכלית הצפויה מפרויקט בעל היקף בינוי נמוך, ועלול לפגוע בכדאיות הכוללת של הקמת המלון.

לאור האמור, ובהתחשב בכך שגם לאחר הקצאת שטח של כ-1,050 מ"ר[34] לטובת חניה עילית (לפי תקן) בחזית הנכס לכיוון רחוב הפלמ"ח[35], נותרת יתרת חצר בהיקף של כ- 1,537 מ"ר[36], המאפשרת פיתוח מלא של שימושי חצר איכותיים, לרבות בריכה ושטחים פתוחים נלווים. לפיכך, סביר להניח כי יזם סביר היה רואה לנכון, לאמץ פתרון של חניה עילי בנכס שבנדון.

---

[33] בעניין זה הפנה להכרעה במלון לאונרדו פלאזה (עמוד 27), שם נכתב שלא קיים הכרח לניצול כל מקומות החניה במרתף, עם זאת בפועל כלל החניות נוצלו בקומת המרתף.

[34] 1,050 מ"ר = 25 מ"ר למקום חניה X 28 תאי חניה למלון (לפי תקן 1:4 ובהתחשב ב-112 חדרים) + 8 תאי חניה למסחר (לפי תקן של 1:50 ובהתחשב בשטח של 400 מ"ר עיקרי) X 25 מ"ר לחניה + 3 מקומות חניה עבור רכב תפעולי כאשר כל חנייה שווה ל-2 חניות רגילות ובסה"כ 6 חניות רגילות X 25 מ"ר לחניה.
<u>הערה</u>: תקן החניה שחושב מבוסס על תקני החניה שפורטו במסגרת היתרי בניה שהופקו במרוצת השנים בסביבת הנכס וכן בהתאם למידע שהתקבל מהוועדה המקומית.

[35] בהתאם למדידה גרפית שנערכה בחזית הנכס עולה כי קיימים שטח מספק לכלל מקומות החניה הנדרשים. בהקשר זה נציין כי בהתאם לביקור שנערך בנכס עולה כי בחזית לכיוון רחוב הפלמ"ח קיימים בפועל מקומות חניה.

[36] 1,537 מ"ר = 2,038 מ"ר (תכסית בניה בהתאם לבינוי בפועל) - 1,050 מ"ר (חניה עילית) - 4,625 מ"ר שטח מגרש.

משרד המשפטים נחתם דיגיטלית

לסיכום, פתרון חניה עילי מהווה מענה תכנוני וכלכלי ראוי, התואם את היקף הפרויקט ואת מאפייני המגרש שבנדון, ולכן אין הצדקה להקים חניון ת"ק הכרוך בעלויות, סיכונים ומורכבות רבה.

10.2.2. <u>היקף שטחי שירות (זכויות חוזיות):</u>

לעמדת שמאי המשיבה, יש להכיר בהיקף שטחי שירות של עד 20% מהשטח העיקרי[37]. עוד נטען כי אין לייחס שטחי שירות לשטחי המסחר מאחר ומדובר בהיקף שטח קטן יחסית (זאת בשונה ממרכז מסחרי) אותו ניתן לנצל ע"י חלוקה למספר יח' להן גישה ישירה מהחזיתות השונות.

מנגד, לעמדת שמאי המשיגה, יש לבצע העמסת ש"ש בשיעור מינימלי של 30%, זאת בהתבסס על ניסיונו המקצועי הרב בפרויקטים מלונאים והכרעות שמאים, ובהתחשב בכך שלצורך תפעול ותפקוד מלונאי תקין יש להעמיס שטחי שירות משמעותיים מעבר ל- 20% שנקבעו בשומת המשיבה. ביחס להחלטות אליהן הפנה שמאי המשיבה טען שאין להן רלוונטיות שכן מדיניות זו לא חלה על נכס בייעוד מלונאי[38].

בהתאם לחוזי החכירה, יש לאמוד את שווי הנכס בהתאם לזכויות הבניה שהותרו בתכנית מס' ד/378/א (100%). תכנית זו, אושרה לפני תחולתן של תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992, ונוקבת באחוזי בנייה ללא הבחנה בין שטח עיקרי לשטחי שירות. משכך, ובהתאם לתקנות הנ"ל, זכויות אלו מהוות שטח עיקרי בלבד, עליהן ניתן להוסיף שטחי שירות.

לפיכך, מקובלת עלי הסכמת הצדדים כי יש להוסיף ש"ש מעבר לשטח העיקרי שהוקנה בתכנית מס' ד/378/א.

באשר לשיעור העמסה שיש להביא בחשבון - בהתאם להחלטה מס' 988 מיום 22.10.2003, עולה כי רמ"י מכירה בשטחי שירות של 20% מסך השטחים העיקריים, כמצויין בהחלטת ההנהלה 5761 מיום 24.11.99.

על בסיס החלטות אלו, נקבע בשורה ארוכה של החלטות ועדת השגות ממועדים קובעים שונים, שיש להביא בחשבון תוספת בשיעור זהה[39]. משכך, ניתן להניח שההחלטות הנ"ל תקפות לכלל המועדים הקובעים, ולכלל השימושים, לרבות שימוש מלונאי[40].

לאור כל האמור לעיל, ובהתחשב בכך שקיים פטור מתשלום לרמ"י עבור שטחי שירות בשיעור של עד 20% בלבד, ראיתי לנכון להביא בחשבון תוספת שטחי שירות בשיעור של 20%, ביחס לשטח העיקרי.

---

[37] בעניין זה הפנה להחלטת ועדת השגות מיום 13.06.2023 בסביון והכרעה בהשגה ראשונה למלון לאונרדו פלאזה.

[38] ביחס להחלטת ועדת ההשגות שצוינה ע"י שמאי המשיבה טען כי החלטה מס' 5761 אינה רלוונטית מאחר והיא לא מופיעה באתר רמ"י או קובץ ההחלטות, ולכן סביר להניח שהיא לא בתוקף. כמו כן, לא ידוע מה עניין נשוא החלטה זו ומה תוכנה וממילא לא ניתן להתבסס עליה. ביחס להחלטה מס' 988 נטען כי החלטה זו מיוחסת ל"לתשלום הפרשי ערך בתקופת הסכם פיתוח", ואינה קובעת מאום בנוגע לתשלומים במהלך תקופת החכירה. עוד נטען כי בסעיף 7 להחלטה זו צויין מצב שבו אין החלטת ועדה הקובעת את שיעור העמסה, אולם במקרה שבנדון קיימת החלטה של הועדה המקומית מיום 3.6.1996 במסגרתה נקבע בעניין מגרש 53 הסמוך (הנכלל באותה התב"ע), תוספת שטחי שירות בשיעור של 41%.

[39] ראו החלטה מרחוב השקמה 1, סביון מיום 13.06.2023; החלטה ברחוב המחשב, נתניה (מגרש 3 לפי תכנית נת/554) מתאריך 26.08.2024; החלטה ברחוב הוואדי 75, אבו גוש מתאריך 08.10.2018; החלטה מרחוב אבן עזרא הרצליה (גו"ח 6527/363) מתאריך 16.12.2021; החלטה במגרש הממוקם בא.ת. עתיר ידע, כפר סבא מתאריך 4.11.2019; החלטה באזור תעשייה צפוני יבנה (גו"ח 5403/23) מתאריך 29.11.2017.

[40] ההחלטות האמורות אינן מחריגות שימוש ספציפי, אלא קובעות באופן גורף כי יש להביא בחשבון תוספת בשיעור של 20% ביחס לשטח העיקרי. לכן, בהחלטות ועדת השגות שצוינו לעיל ניתנה תוספת ש"ש למגוון שימושים, לרבות מסחר, משרדים, מגורים, תעשייה וכיו"ב.
עוד בהקשר זה נציין כי מטרת השומה בהחלטות ודעת השגות שציונו זהה למטרת השומה בעניינו, קרי אומדן שווי הזכויות החוזיות. משכך, ניתן להסתמך עליהן גם במסגרת הכרעה זו.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

אציין כי בשונה מעמדת שמאי המשיבה, ראיתי לנכון להביא בחשבון שטחי שירות בהיקף מסוים לשימושי המסחר בנכס, זאת נוכח תרומתם ההכרחית לתפקודו התקין של המסחר. יוער כי הנ"ל עולה בקנה אחד עם היתרי בניה שהופקו בעבר בנכס.

10.2.3. שטח אקווי':

להלן יוצג שטח אקווי' לכלל חלופות השומה, תוך יישום העקרונות שהוצגו בסעיפים לעיל:

חלופות א'+ב', ה'+ו' - שווי לפי הבינוי בפועל (השטחים הינם בהתאם לתשריט מדידה של הנכס מתאריך 17.08.2021):

שימוש	תאור	שטח (מ"ר)	מקדם	סה"כ שטח אקוי'
מסחר	עיקר	428.81	1	**428.81**
מלונאות	עיקר	4,239.92	1	4,239.92
	שירות	1,127.54	0.5	563.77
	סה"כ	5,367.46		**4,803.69**

תחשיב החלק היחסי של שטחי ההקצאה החוזיים:

חלופה	מס' חוזה	שטח קרקע (מ"ר)	חלק יחסי
א', ו'	900017845	2,098	**45.36%**
ב', ה'	900029209	2,527	**54.64%**
סה"כ		**4,628**	**100%**

הערה: תשריט המדידה שנערך בנכס אינו עורך חלוקה של הבינוי לפי שטחי ההקצאה החוזיים. לפיכך, ולאור העובדה שהתב"ע החוזית (מס' ד/378/א) קובעת היקף בינוי משטח הקרקע הכולל, תחשיב שווי הקרקע בכל חלופה יחושב לפי חלקה היחסי בשטח הקרקע.

חלופות ג'+ד' - הפרש שווי בין הזכויות החוזיות לבין הזכויות לפי הבינוי בפועל:

שימוש	זכויות חוזיות במ"ר	בינוי בפועל במ"ר	הפרש	מקדם	זכויות בניה אקוי' לחיוב
מסחר	440	428.81	-11.19		0
מלונאות - עיקרי	4,225	4,239.92	14.92	1	136.19
מלונאות - שירות	885	1,127.54	242.54	0.5	

הערות:

- כאמור, שטחי הבניה לפי הבינוי בפועל מבוססים על תשריט מדידה של הנכס שבנדון מתאריך 17.08.2021.
- ביחס לזכויות החוזיות הובא בחשבון יחס העמסה מקובל לשטחי שירות בשיעור של 10% ובהס"כ 440 מ"ר מסחר. יתרת שטחי השירות בסך של 885 מ"ר[41] יוחסו למלונאות.

[41] 885 מ"ר = 40 מ"ר שטחי שירות שיוחסו למסחר - 925 מ"ר שטחי שירות לכל השימושים, לפי שיעור העמסה של 20%.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.4. <u>פרמטרים לחילוץ שווי מרכיב הקרקע למסחר:</u>

שיעור היוון:

שמאי הצדדים חלוקים ביחס לשיעור היוון שיש להביא בחשבון לנכס שבנדון, כאשר כל אחד מתבסס בעיקר על הכרעות קודמות שניתנו באגף ושומות IFRS.

ברוב ההכרעות שניתנו באגף נקבע כי יש להביא בחשבון תוספת בשיעור של 0.5% בגין עונתיות ומיקומה של העיר אילת ביחס ליתר עסקאות עליהן מתבסס הסקר. לפיכך, ראיתי לנכון לאמץ תוספת זו בשיעור של 0.5% ביחס לשיעור היוון שנקבע ע"י השמ"ר.

רווח יזמי:

בהתחשב בכך שרוב עסקאות ההשוואה הינן ממרכז מסחרי, מקובלת עלי הסכמת הצדדים לפיה יש להביא בחשבון רווח יזמי בשיעור של 25%.

עלויות בנייה:

רוב עסקאות ההשוואה הינן ממבנים וותיקים מאוד, כאשר המרכז המסחרי עבר שיפוץ לפני מס' שנים. ניכר כי מדובר בשיפוץ חיצוני-חזיתי לצורך שיפור נראות המתחם, לכן בהתאם לסטנדרט הבניה ומצב הפיזי של המבנה, אביא בחשבון עלות בנייה בסך של כ-4,700 ₪ לשנת 2023, המשקף עלות בניה ישירה, בתוספת עלויות פיתוח, העמסת עלויות עקיפות בשיעור של כ-20%, תוספת בגין מיקום והפחתה בגין פחת סביר בהתחשב בשיפוץ שנעשה.

עלויות הבנייה ליתר המועדים נקבעו בהתבסס על עלות הבניה שנקבעה לעיל, ובהצמדה למדד תשומות הבנייה.

10.2.5. <u>עקרונות בניתוח עסקאות ההשוואה למלונאות:</u>

להלן עקרונות כלליים אותם אביא בחשבון בניתוח עסקאות המכר למלונאות, כאשר עקרונות נקודתיים הנוגעים לעסקה ספציפית יצוינו בניתוח העסקאות מטה (ס' 10.3.2.1-4).

- <u>חניה תת קרקעית:</u>

כאמור בסעיף 10.2.1 לעיל, הונח פתרון חנייה עילי במושא השומה, בעוד שבכלל עסקאות ההשוואה פתרון החנייה הינו תת"ק. לכן, במסגרת ניתוח כלל עסקאות ההשוואה יש להוסיף לתמורה את החיסכון בעלות הקמת חנייה תת"ק, זאת בהתחשב, בין היתר, בפוטנציאל הגלום בכל עסקה, תקן חנייה, עלות הקמת חנייה תת"ק וקיזוז עלות הקמת חנייה עילית (נכון למועד העסקה).

באשר לעמדת שמאי המשיבה שלפיה יש להביא בחשבון את החיסכון בעלות הקמת חניה תת־קרקעית במיקום מושא השומה - התמורות המדווחות בעסקאות משקפות את מכלול מאפייני **הנכסים הנמכרים**, ובכלל זה מיקום, היקף זכויות בניה, פתרונות חניה וכיו"ב. לפיכך, לצורך התאמת עסקאות ההשוואה לנכס שבנדון, יש להביא תחילה בחשבון את החיסכון בעלות הקמת החניה התת־קרקעית **אשר מגולם במחיר העסקה על־ידי הרוכש**, ובהמשך לבצע התאמות נוספות, ככל שנדרש ובהתאם לנסיבות.

יש לציין כי בניתוח העסקאות ההשוואה (לרבות העסקה במלון w) מתקבלת תוספת לשווי מ"ר מבונה בסך

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

של כ-800 ₪ בממוצע בגין חיסכון בעלות הקמת חנייה תת״ק, זאת בדומה לעמדת שמאי המשיגה.

- <u>תוספת עלויות פיתוח:</u>

הובאה בחשבון תוספת עלות הפיתוח (בהתאם לחוקי העזר בועדה המקומית) ודמי הקמה לתאגיד ״עין נטפים״, על הרכיב המבונה בסך של כ-190 ₪/מ״ר[42].

- <u>ניטרול מרכיב הפוטנציאל:</u>

הונח כי העסקאות מהשנים 2019-2020 מגלמות פוטנציאל לתוספת זכויות לפי תכנית מתאר כוללנית באילת 270/02/2 שהייתה בשלבי הכנה במועד העסקאות ואושרה לימים ב- 30.11.2021. מעיון במספר תכניות שאושרו/בשלבי תכנון בסביבת הנכס, עולה כי היקף הזכויות המבוקש השכיח הוא 220% - עיקרי ; 300% ברוטו (ללא חניה)[43].

לאור האמור, הובא בחשבון פוטנציאל להגדלת זכויות בהיקף כולל של עד כ-240% עיקרי ו- 300% ברוטו, בניכוי היטל השבחה, תשלום לרמ״י[44] ודחייה בשיעור 0.8/0.84 (4/3 שנים בריבית 6%). שיעור הפוטנציאל ינוטרל מהתמורה בעסקאות כאמור.

- <u>התאמה לגודל והיקף עסקה:</u>

מושא השומה מהווה קרקע למלונאות בשטח של כ-4.5 דונם ובהיקף בינוי של כ- 5,550 מ״ר (זכויות חוזיות) ועד כ-5,796 מ״ר (בינוי בפועל). לעומת זאת, חלק מעסקאות ההשוואה מהוות מגרשים קטנים יותר של כ-0.76 דונם ובהתאם לכך כוללים היקפי בינוי נמוכים יותר (כ- 3,500 מ״ר), וזאת לצד מגרשים גדולים יותר וכוללים זכויות בניה בהיקף גדול יותר ועד כ- 12,000 מ״ר, למעט מגרש 12 (מלון אואזיס לשעבר) בו היקף הבינוי עומד על כ- 20,000 מ״ר.

לאור האמור, תובא בחשבון תוספת/הפחתה לגודל והיקף עסקה, בשיעור של עד 5%.

- <u>התאמה לבעלות:</u>

הובאה בחשבון התאמה לבעלות ע״י חלוקה ב-0.97, המבטאת את החיכוך בין רמ״י לחוכר. למעט בעסקת מכר לחלק ממגרש 460 בה נמכרה זכות הבעלות (ס׳ 10.3.2.3).

---

[42] דמי ההקמה חושבו ללא שטח מרתף, אגרות והיטלים חושבו כולל שטחי מרתף (מדיניות הגבייה כפי שנמסר לי מאת גזבר העיר).

[43] היקף בינוי (ללא חניה) בתכניות נקודתיות מאושרות: מגרש 282 בתכנית 602-1017029 מיום 20.12.2023 - 220% עיקרי וכ- 300% ברוטו ; מגרש 271 בתכנית 602-0898957 מיום 19.01.2022 – 213% עיקרי וכ- 300% ברוטו.
היקף בינוי (ללא חניה) בתוכניות בהליכי תכנון: מגרש 43 בתכנית 602-1190198 – 220% עיקרי וכ- 260% ברוטו ; מגרש 310 (באחד מהיעודים מגורים או מלונאות) בתכנית 602-0988063 – 220% עיקרי וכ- 360% ברוטו.

[44] תשלום בגין שינוי יעוד ו/או ניצול חושב לפי 17.37% מהפרש הערכים בין מצב ״קודם״ ל-״חדש״, זאת בהתאם לבירור מול רמ״י.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.6. עקרונות בניתוח מכרז רמ"י 447/2021 מיום 7.12.2022, למגרשים ביעוד מלונאות ומסחר ברובע השדה:

- הוצאות פיתוח:

הוצאות הפיתוח מודדו ליום אישור וועדת המכרזים לפי מדד תשומות הבניה לחודש ספטמבר 2021. כמו כן, בהתאם לנספח ו' בחוברת המכרז, עיריית אילת ותאגיד המים מקזזים באופן מלא את היטלי הפיתוח ודמי ההקמה במגרשים המשווקים במכרז.

- שטחי שירות:

תכנית 602-0514125 מקנה למגרשים שבנדון היקף חריג של שטחי שירות ללא חניה (כ-100%[45] ביחס לשטח עיקרי). העמסת שטחי שירות שכיחה למלונאות נעה בטווח של 20%-30%[46] כאשר בנכס הנדון שיעור העמסה בפועל עומד על כ-21% (לפי זכויות חוזיות).

מעיון בפרוטוקולים של הועדה המקומית[47] הדנה בבקשות להיתר בניה במגרשים 200 ו- 201 ואשר שווקו במכרז לעיל (מס' בקשה 20230276 ו- 20230281 בהתאמה), עולה כי שטחי השירות ללא חניה מנוצלים ברובם ומצביעים על העמסה של כ-70% עד 80%, כאשר מעל למחצית מהם מנוצלים בתת הקרקע. לאור האמור, הובאה בחשבון העמסת שטחי שירות בשיעור של כ- 50% במקדם 0.5 המגלם את חלוקת שטחי השירות לעילי ות"ק.

ניתוח המכרז נערך באופן אוביקטיבי בהתאם למאפייניו, קרי מגרשים קטנים יחסית המצריכים שטחי שירות מרובים אשר הובאו במקדם 0.5 (50% משטחי השירות). יש לציין כי נטרול שטחי השירות מגלם באופן מסויים את הפערים בהיקף שטחי השירות בין מגרשי מושא המכרז לבין שטחי השירות בנכס שבנדון. יחד עם זאת, המגרשים במכרז משקפים שטח ברוטו עילי לחדר גבוה ביחס למושא השומה[48], ולפיכך ישנו צורך בניטרול שוליות השטחים, ובכך מתקבלת טענת שמאי המשיבה בעניין זה.

לצורך ניטרול השוליות תובא בחשבון תוספת בשיעור 3% ביחס לשווי מ"ר מבונה המתקבל מניתוח המכרז.

- חניה תת קרקעית:

בהתאם להוראות תכנית 602-0514125, במגרשים שבנדון החניה תהיה תת קרקעית בלבד, בעוד ובמושא השומה הונח כי פתרון חנייה עילי.

לפיכך, וכפי שצויין בסעיף 10.2.5 לעיל, יש להוסיף לתמורה את החיסכון בעלות הקמת חנייה תת"ק, זאת בהתחשב, בין היתר, בתקן חנייה, עלות הקמת חנייה תת"ק וקיזוז עלות הקמת חנייה עילית.

- ניטרול המרכיב המסחרי:

המגרשים ששווקו במכרז מיועדים למלונאות ומסחר. מאחר ותכנית 602-0514125 אינה מבחינה בין שטחי המלונאות לבין שטחי המסחר, לצורך ניטרול שווי המסחר הובאו בחשבון שטחי המסחר במגרשים 200 ו- 201 בהתאם לשטחים המבוקשים כמצוין בפרוטוקולים של הועדה כאמור. ביתר המגרשים נקבע יחס דומה

---

[45] שטח מרתפי חניה חושב בהתאם לתקן באילת (התואם למצוין בפרוטוקל הועדה) כלהלן: מלונאות 4:1; מסחר 50:1.

[46] לדוגמא: שיעורי העמסת ש"ש בעסקות ההשוואה (ללא חניה) בהתאם לניצול בפועל: מגרש 271 – כ-27%; מגרש 12 – כ-31%.

[47] מסמכי הפרוטוקולים אותרו על ידי באתר הועדה המקומית אילת, לא אותרו תשריטי בקשה להיתר.

[48] בהתאם להיתר בניה מס' 20230276 שהופק במגרש מס' 200 עולה כי שטח ברוטו עילי לחדר הינו כ- 67 מ"ר, בעוד ששטח ברוטו עילי לחדר בנכס שבנדון הינו כ- 52 מ"ר (112 חדרים / 5,796 מ"ר לפי בינוי בפועל.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

לזה המבוקש, קרי כ- 15% שטחי מסחר מסך השטחים העיקריים.
בניטרול שווי המרכיב המסחרי, הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 12,000 ₪ (משקף דמ״ש סבירים של כ-150 ₪/מ״ר).

- <u>אופן שקלול ההצעות במכרז:</u>

תוצאות ניתוח המכרז מצביעות על שני ערכים קיצוניים אשר לא ברורה סיבת חריגותם: מגרש 200 בו הוצעו 6 הצעות ומגרש 207 בו הוצאה הצעה בודדת. מאחר שבין היתר לא קיימים הבדלים ניכרים בין המגרשים ובשל העובדה שהזוכים בארבעת המגרשים מהווים יזמים ותיקים ובעלי ניסיון בתחום ובעיר אילת בפרט, בחרתי לשקלל את כלל המגרשים ללא החרגה. אצין כי בהחרגת שני הערכים הקיצוניים כאמור מתקבל שווי הדומה לתוצאה המתקבלת בשקלול כלל המגרשים.

- <u>התאמה לגודל והיקף עסקה:</u>

כאמור, מושא השומה מהווה קרקע למלונאות בשטח של כ-4.5 דונם ובהיקף בינוי של כ- 5,550 מ״ר ועד כ- 5,796 מ״ר. לעומת זאת, המגרשים ששווקו במכרז קטנים יותר ונעים בטווח של כ-2.3 דונם - 2.5 דונם, מלבד מגרש 207 בשטח של 5.4 ד׳. עם זאת, היקף הבינוי במגרשים גבוה יחסית לשטחם ועומד על כ- 10,000 מ״ר, למעט מגרש 207 בו היקף הבינוי כ- 22,000 מ״ר.
בהתאם לאמור, ובהתחשב בצפיפות בנכס שבנדון, ראיתי לנכון להביא בחשבון התאמה לגודל והיקף עסקה בשיעור של 4%.

- <u>התאמה למיקום וזמינות:</u>

מגרשי המכרז ממוקמים באזור רובע השדה המהווה שכונה חדשה על גבי חלק משדה התעופה הישן המתפנה (כ-277 ד׳), בכניסה הצפונית לעיר אילת ובין רח׳ דרך הערבה (כביש 90) לבריכות המלח ואזור החוף הצפוני. השכונה עתידה לשלב מגורים לצד שימושי תיירות, מסחר ותעסוקה וכן אטרקציות תיירותיות.
מתחם המלונות ששווק במכרז, ממוקם בסמוך לטיילת ולמדרחוב המתוכננים ומרוחק בכ- 150-200 מ״ר בקו אווירי ממלונות ״רויאל פארק״ ו- ״לאונרדו קלאב״ ממזרח.
במועד המכרז שכונת רובע השדה טרם אוכלסה ועבודות הפיתוח היו בתחילת דרכן.
לאור האמור, הובאה בחשבון תוספת בגין מיקום עסקאות ההשוואה ובגין זמינות, זאת ביחס למושא השומה הממוקם בחוף הצפוני המבוקש, בשיעור - 12%.

בהקשר זה אציין כי הצעות הזכייה במכרז גילמו פרק זמן סביר להשלמת עבודות הפיתוח, בשים לב לכך שנכון למועד המכרז עבודות הפיתוח היו בראשיתן. לפיכך, אין מקום להביא בדיעבד מקדם זמינות גבוה יותר, הנשען על מידע שהתברר לאחר מועד המכרז, שכן מחיר הזכייה משקף ממילא טווח זמן סביר לביצוע הפיתוח.

- <u>התאמה לבעלות:</u>

מעיון בחוברת המכרז (ס׳ 2.1.3) עולה כי כל תוספת בניה ו/או ניצול מעבר לקיבולת הבניה המותרת על פי התכנית, תחויב בתשלום נוסף לרמ״י. בנוסף, לא יותר שינוי יעוד ו/או שינוי מטרת החכירה לאורך 7 שנים מיום החתימה על חוזה החכירה ובתנאי שמטרת ההקצאה מומשה. מאחר והמכרז אינו כולל זכויות עתידיות תובא בחשבון התאמה לבעלות ע״י חלוקה ב-0.97.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.3. נתונים לאומדן השווי:

10.3.1. מסחר:

להלן נתוני שכירות, כפי שהוצגו בהכרעה בהשגה ראשונה ממתחם התיירות החדש, וכן נתון השוואה מרחוב חיל ההנדסה:

מס'	תאריך	המושכר	תקופת שכירות	שטח (מ"ר)	דמ"ש למ"ר מתואם לשנת 2023
1	**21/04/2015**	**חנויות 1+2**	**3 שנים עד ליום 30/04/2018+ אופציה ל-3 תקופות כ"א לשנתיים**	**162.2**	**₪ 130**
2	19/08/2020	חנות 12	3 שנים מיום 01/11/2020 עד ליום 31/10/2023 + אופציה ל-2 תקופות כ"א ל-3 שנים	57.6	₪ 234
3	01/02/2019	חנויות 5+6	שנה אחת עד ליום 31/01/2020 + אופציה ל-4 תקופות כ"א לשנה	104.64	₪ 201
4	20/06/2021	חנות 11	3 שנים מיום 01/07/2021 עד ליום 30/06/2024 + אופציה ל-7 תקופות כ"א לשנה	57.6	₪ 190
5	01/2026		פיצה הממוקמת ברחוב חיל ההנדסה	[49]186	[50]₪ 255

הערות לטבלה:

- מס"ד 1: בהתאם להסכם, דמ"ש צמודים למדד מחירים לצרכן. שטח המושכר חושב לפי מקדם תועלת 1.00 לקומת הקרקע ומקדם תועלת 0.4 לקומת המרתף.
- מס"ד 2: בהסכם השכירות קיים סעיף לפיו השוכר מתחייב לבנות קיר בלוקים שיפריד בין חנויות 12 ל-13. לאור שוליות בעלות זו, לא ראיתי לנכון להביא בחשבון תוספת לדמ"ש.
- מס"ד 3: בהתאם להסכם השכירות שטח המושכר הינו 90 מ"ר. עם זאת, מביקור שנערך נראה כי שטח המושכר גדול יותר, ולכן הובא בחשבון שטח המושכר בהתאם למדידה גרפית שנערכה על גבי היתר הבניה.
- מס"ד 5: בהתאם למידע שהתקבל ממתווך עולה כי חנות מסחרית בשטח של 150 מ"ר + 60 מ"ר מחסן, הממוקמת ממול הנכס שבנדון (רחוב חיל ההנדסה) מושכרת תמורת 50,000 ₪ לחודש נכון לשנת 2025.

סיכום:

מנתוני השכירות שהוצגו לעיל מתקבלים דמ"ש בממוצע בסך של כ- 220 ₪ למ"ר (בנטרול עסקה חריגה). בהתחשב בכך שמצד אחד רוב עסקאות ההשוואה ממוקמות בחזית המתחם הכולל חשיפה גבוהה ותנועה ערה, ומצד שני, הנכס שבנדון נהנה משתי חזיתות מסחריות, האחת לכיוון רחוב הפלמ"ח והשנייה לחוף הים, ראיתי לנכון לקבוע דמ"ש מתואמים לנכס שבנדון בסך של כ- 250 ₪ למ"ר, נכון לשנת 2023.

[49] 186 מ"ר אקוי = 150 מ"ר חנות + 0.6 X 60 מ"ר מחסן.

[50] 255 ₪ = 186 מ"ר אקוי / 47,500 ₪ (דמי שכירות חודשיים מתואמים לשנת 2023).

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להלן היוון דמ"ש וחילוץ שווי מרכיב הקרקע:

שנה	דמ"ש	שיעור היוון	שווי מ"ר בנוי	ניכוי יזמות	עלות בנייה	**שווי מ"ר מבונה**
2023	250	7.50%	₪ 40,000	₪ 32,000	₪ 4,700	₪ **27,300**
2021	238	7.40%	₪ 38,514	₪ 30,811	₪ 4,200	₪ **26,573**
2015	204	8.10%	₪ 30,167	₪ 24,134	₪ 3,800	₪ **20,279**

הערות:

- דמי השכירות לשנים 2021 ו-2015 חושבו בהתאמה לזמן בשיעור של 5% כל שנתיים, זאת בדומה לשומות הצדדים.
- חלופות ג' ו-ד' נדרשות לשווי ההפרש בין הזכויות החוזיות לבין הזכויות לפי הבינוי בפועל (שנים 2017-2023). במסגרת תחשיב השטח האקוי' בחלופות אלו (ראו סעיף 10.2.3 לעיל), נמצא כי השטח המיוחס לשימוש מסחרי בהתאם לזכויות החוזיות עולה על השטח לפי הבינוי בפועל. לפיכך, בחלופות ובמועדים האמורים, מתייתר הצורך לאמוד את שווי מרכיב הקרקע לשימוש המסחרי.

10.3.2. מלונאות:

10.3.2.1. עסקת מכר למגרש 271 לפי תכנית 17/110/03/2:

ביום 30.9.2014 נמכרה בהליך של כינוס נכסים, קרקע ריקה הממוקמת צפונית לרח' חטיבת הנגב, וידועה כמגרש 271 בתכנית 17/110/03/2 גו"ח 40002/131. הקרקע מיועדת למלונאות ונופש ושטחה 4,020 מ"ר.

בהתאם להוראות התכנית, ניתן לבנות על המגרש מלון בן 6 קומות מעל 2 קומות תת"ק בתכסית 60% ובקיבולת בניה של 200% עיקרי כ- 8,040 מ"ר ו- 50% שירות כ- 2,010 מ"ר (מתוכם 10% תת"ק) וכן 50% שטחי חנייה תת"ק כ- 2,010 מ"ר.

ניתוח עסקת המכר:			
תמורה "נטו"		11,500,000	₪
היטל השבחה לפי שומה מכרעת[51]		567,995	₪
תשלום דמי היתר לפי רמ"י[52]		3,247,703	₪
השלמת פיתוח ודמי הקמה		2,291,400	₪
חיסכון בגין הקמת חניה תת"ק		3,492,188	₪
סה"כ תמורה		21,099,286	₪
שטח אקוו' (עיקרי 1; שירות 0.5; ת"ק ללא חניה 0.25)		8,945	
שווי מ"ר אקוו' כולל פיתוח מלא		2,359	₪
לאחר התאמה למיקום	1.15	2,713	₪
בתוספת בגין זמינות (צורך בתכנית איחוד וחלוקה)	1.05	2,848	₪
התאמה לבעלות	0.97	**2,936**	**₪**

עקרונות לניתוח העסקה:

- מעיון בהסכם המכר עולה, כי מדובר בעסקת "נטו" כאשר תשלום היטל ההשבחה בגין אישור תכנית

[51] בהתאם לשומה מכרעת לפי תיקון 84 שנערכה ע"י השמאי אמנון נזרי מיום 16.12.2015.

[52] בהתאם לשומת רמ"י מיום 8.5.2017. 3,247,703 ₪ = 0.31 * (0.91 * 4,894,000 ₪ מצב קודם - 14,930,000 ₪ (מצב חדש).

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

17/110/03/2 וכן תשלום דמי היתר לרמ"י יחולו על הקונה. לפיכך למחיר העסקה התווספו תשלומים אלו.

- בהתאם לסעיף 9.2 בתקנון תכנית 17/110/03/2, המגרש מושא העסקה מסומן כחלק ממתחם המצריך אישור תכנית איחוד וחלוקה, לפיכך הובאה בחשבון תוספת בשיעור 5% המבטאת עלויות תכנון ודחייה.
- הונח כי הפחתה בגין מכירה באילוץ בהליך של כינוס נכסים מתקזזת עם התאמה לגודל.
- חישוב בגין חיסכון בעלות הקמת חנייה ת"ק חושב לפי הפרש העלויות שבין עלות הקמת חנייה תת"ק ביחס לעלות הקמת חניה עילית, ולפי הפרמטרים הבאים: חנייה תת"ק - מחירון דקל בתוספת עלויות עקיפות והתאמה למיקום בסך של כ- 2,875 ₪ למ"ר; סה"כ חניה תת"ק בשטח של כ- 1,312 מ"ר (הונח כ-150 יחידות אירוח לפי תקן חניה של 1:4, כאשר כל מקום חניה הינו בשטח של 35 מ"ר).

חניה עילית - עלות כוללת בסך של 281,250 ₪[53].

לאור האמור, מתקבלת עלות כולל בסך של 3,492,188 = 281,250 ₪ - 2,875 מ"ר (עלות חנייה ת"ק) X 1,312 מ"ר חניה תת"ק.

10.3.2.2. <u>עסקת מכר למגרש 12 לפי תכנית 45/114/03/2 – מלון "אואזיס (כיום מלון "W"):</u>

ביום 15.11.2016 נמכרה קרקע ריקה הידועה כמגרש 12 בתכנית 45/114/03/2 המיועדת למלונאות ונופש ושטחה 5,081 מ"ר. הקרקע ממוקמת לאורך החוף הצפוני, בקרבת הנכס הנדון ובסמוך למלון "מלכת שבא" וללגונה. בהתאם להוראות התכנית, ניתן לבנות על המגרש מלון בן 7 קומות בקיבולת בניה של 12,700 מ"ר עיקרי מתוכם 1,250 מ"ר למסחר, 900 מ"ר שירות עילי ו- 2,300 מ"ר שירות ת"ק, למעט חניה ת"ק.

<u>ניתוח עסקת המכר:</u>			
תמורה		47,250,000	₪
חיסכון בגין הקמת חניה תת"ק		17,516,584	₪
עלות השלמת פיתוח ודמי הקמה		1,963,684	₪
תמורה בתוספת השלמת פיתוח וחיסכון בהקמת חניה ת"ק		66,730,268	₪
שווי המרכיב המסחרי (1,250 מ"ר X 15,000 ₪[54])		18,750,000	₪
שווי הקרקע בנטרול המרכיב המסחרי		47,980,268	₪
שטח אקוו' (עיקרי 1; שירות עילי 0.5[55])		13,050	
שווי מ"ר אקוו' מתואם		3,677	₪
תוספת בגין גודל והיקף עסקה	1.03	3,786	₪
התאמה לבעלות	**/0.97**	**3,904**	**₪**

<u>עקרונות לניתוח העסקה:</u>

- בהתאם לנספח ו' להסכם המכר, בעבר שולם פיתוח ע"י חברת מלון אואזיס בע"מ בגין הרכיב המבונה ביעוד מלונאי (עיקרי ושירות) ולא נדרש תשלום עבור שטחי החניה ת"ק. עם זאת, נדרשת תוספת פיתוח עבור הסבת 1,250 מ"ר מלונאות לשטח מסחרי בסך 510,484 ₪. לפיכך, הובאה בחשבון תוספת עלות הפיתוח כאמור

[53] לפי עלות בנייה של 300 ₪ למ"ר X 937 מ"ר חניה עילית (לפי 37.5 מקומות חנייה X 25 מ"ר למקום חניה).

[54] שווי מ"ר מבונה למסחר (פונה ללגונה) עולה בקנה אחד עם ניתוח העסקה בהחלטה בהשגה ראשונה מיום 30.12.2018 בגו"ח 40002/115 למועד קובע 1.09.2016, ומשקף דמ"ש חודשיים בסך של כ-200 ₪/מ"ר.

[55] בהתאם לתכנית הבקשה להיתר (מס' 4943316168 מיום 22.06.2021) בקרקע מבוקשת קומה ת"ק אחת כאשר בשל הטופוגרפיה המשופעת מסומנות שתי קומות ת"ק מתחת למפלס 00. הובא בחשבון שחלק משטחי השירות הת"ק מהווים שטחים עיליים בקומת המסחר (-1).

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

ודמי הקמה לתאגיד "עין נטפים" (לפי תעריף של 105 ₪ לשטח המבונה למעט חניה).

- לאור גודל המגרש והיקף הבינוי בנכס הובאה בחשבון התאמה לגודל בשיעור של 3%.
- להלן תחשיב חיסכון בגין הקמת חניה תת"ק המבוסס על חוזה ביצוע של הנכס שבנדון:

עלות קבלנית לחוזה ביצוע לקומת מרתף במלון מתאריך 4/2021		₪ 42,000,000
תוספת בגין עקיפות, נלוות ובצ"מ	1.15	₪ 48,300,000
שטח קומת המרתף (בהתאם להיתר בנייה)		5,077.59
עלות בנייה למ"ר בקומת המרתף		₪ 9,512
נטרול עלות שטחים ת"ק שאינם משמשים לחניה[56] והצמדה למועד העסקה		0.8
עלות בנייה למ"ר חנייה תת"ק		₪ 7,610
שטח המיועד לחניות - מלונאות בלבד (68 חניות X 35 מ"ר)		2,380
סה"כ עלות הקמת חניה תת"ק - מלונאות בלבד		₪ 18,111,584
חיסכון בגין הקמת חנייה עילית (25 מ"ר לחניה, 68 חניות, 350 ₪ למ"ר)		- ₪ 595,000
סה"כ חיסכון בגין הקמת חניה תת"ק		**₪ 17,516,584**

10.3.2.3. <u>עסקת מכר לחלק ממגרש 460 לפי תכנית 17/110/03/2:</u>

בתאריך 20.08.2019 נמכרה קרקע ריקה הממוקמת צפונית לרח' חטיבת הנגב, ידועה כחלק ממגרש 460 לפי תכנית 17/110/03/2, גו"ח 40002/46. הקרקע מיועדת למלונאות ונופש ושטחה 762 מ"ר.

בהתאם להוראות התכנית, ניתן לבנות על המגרש מלון בן 6 קומות מעל 2 קומות תת"ק בתכסית 60% ובקיבולת בניה של 200% עיקרי ו- 50% שירות (מתוכם 10% תת"ק) וכן 50% שטחי חנייה תת"ק.

<u>ניתוח עסקת המכר:</u>		
תמורה מדווחת מגלמת פוטנציאל		₪ 7,300,000
חיסכון בגין הקמת חניה ת"ק		₪ 1,565,240
עלות העתקה והטמנה קו מתח גבוה		₪ 298,910
סה"כ תמורה		₪ 9,164,150
תמורה בניטרול מרכיב הפוטנציאל	0.9	₪ 8,238,771
עלות השלמת פיתוח ודמי הקמה		₪ 725,289
תמורה כוללת פיתוח מלא		₪ 8,964,059
שטח אקוו'		2,370
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח מלא		₪ 3,784
לאחר התאמה למיקום	1.15	₪ 4,350
התאמה לגודל	**0.95**	**₪ 4,133**

<u>עקרונות לניתוח העסקה:</u>

- במסגרת הכרעה נוספת שנדונה באגף, הובא לידיעתי שעל הקונה חל תשלום בגין עלות העתקת והטמנת קו מתח גבוה אשר עומדת על סך של 298,910 ₪ אותה גובה חברת חשמל. עלות זו תתווסף למחיר העסקה.
- חישוב בגין חיסכון בעלות הקמת חנייה ת"ק חושב לאחר דחייה בגין פוטנציאל (0.8), ולפי הפרש העלויות שבין עלות הקמת חנייה תת"ק ביחס לעלות הקמת חניה עילית, ולפי הפרמטרים הבאים: חנייה תת"ק -

[56] ההתאמה המשקפת את נטרול העלויות הבניה העודפות בגין משימושים נוספים הקיימים בקומת המרתף כגון מלונאות, ממ"ק וכיו"ב, זאת לעומת עלות בנייה לשימוש חנייה תת"ק.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מחירון דקל בתוספת עלויות עקיפות והתאמה למיקום בסך של כ- 3,116 ₪ למ״ר ; סה״כ חניה תת״ק בשטח של כ- 700 מ״ר (הונח כ-80 יחידות אירוח לפי תקן חניה של 1:4, כאשר כל מקום חניה הינו בשטח של 35 מ״ר). חניה עילית - עלות כוללת בסך של 225,000 ₪[57].

לאור האמור, מתקבלת עלות כולל בסך של 1,565,240 = 0.8 (דחייה) X (225,000 ₪ חנייה עילית - 3,116 מ״ר (עלות הקמת חנייה ת״ק) X 700 מ״ר חניה תת״ק).

- מגרש 460 בשלמותו מורכב ממגרשים 46 ו- 46א׳ לפי תכנית קודמת 3/110/03/2. במסגרת תכנית 17/110/03/2 אוחדו החלקות על מנת לאפשר גישה מוטורית מרחוב רתמים (חזית צפונית בחלקה 46) ורחוב חטיבת הנגב (חזית דרומית במגרש 46א׳) וכן על מנת לאפשר ניצול זכויות אופטימלי במגרש המאוחד.

מאחר והבניה תתאפשר במסגרת מגרש 460 המאוחד בלבד, סביר להניח שמגרש 46א׳ (בשטח של 505 מ״ר) יוקצה אף הוא לקונה (מבדיקתי לימים אכן המגרש הוקצה לקונה ע״י רמ״י). לפיכך בניתוח העסקה יובאו בחשבון זכויות הבניה למגרש בשלמותו, כאשר זכויות הבניה המוקנות מחלקו היחסי של מגרש 46א׳ יובאו במקדם 0.6, בגין תשלום צפוי לרמ״י.

- הובאה בחשבון התאמה לגודל והיקף עסקה ובהתחשב בצפיפות הבינוי, ביחס למושא השומה בשיעור 0.95.
- להלן ניתוח אקוו׳ ותחשיב ניטרול הפוטנציאל:

שטח אקוו׳ במגרש 460 לפי תכנית 17/110/03/2					
מרכיב	מקדם	ז"ב חלק צפוני בשטח 762 מ"ר		ז"ב חלק דרומי בשטח 505 מ"ר	
עיקרי עילי	1	1,524	1,524	1,010	1,010
שירות עילי	0.5	152	304.8	202	101
שירות ת"ק (ללא חנייה)	0.25	19	76.2	51	13
סה"כ שטח אקוו'		1,695			1,124
מקדם עבור חלקו הדרומי של מגרש 460				0.6	674
סה"כ שטח אקוו' למגרש 460 במלואו (A)					2,370

תחשיב ניטרול הפוטנציאל				
שטח במ"ר		1,267	מקדם	סה"כ
סה"כ זכויות	300%	3,801		
עיקרי עילי		3,041	1	3,041
שירות עילי (40%)		634	0.5	317
שירות ת"ק (ללא חנייה)		127	0.25	32
סה"כ שטח אקוו' (B)				3,389
סה"כ ההשבחה (B-A)				1,020
היטל השבחה (50%)				510
תשלום דמי היתר (17.37%)				177
דחייה (4 שנים בריבית 6%)				0.8
סה"כ השבחה בניכוי תשלומים ודחוי				266
שטח אקוו' כולל פוטנציאל (C)				2,636
שיעור ניטרול הפוטנציאל (A/C)				0.9

[57] לפי עלות בנייה של 450 ₪ למ״ר X 500 מ״ר חניה (לפי 20 מקומות חנייה X 25 מ״ר למקום חניה)

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.3.2.4. <u>עסקת מכר למגרש 3ג' לפי תכנית 13/102/03/2:</u>

בתאריך 9.12.2020 נמכרה קרקע ריקה הממוקמת מערבית לרח' דרך הערבה, ידועה מגרש 3ג' לפי תכנית 13/102/03/2. הקרקע מיועדת למלונאות ונופש ושטחה 2,565 מ"ר.

בהתאם להוראות התכנית, ניתן לבנות על המגרש מלון בן 4 קומות בקיבולת בניה של 120% ברוטו. בהתאם לחוזה החכירה מיום 7.08.2016 הוונו זכויות בניה נוספות בסך 234 מ"ר עיקרי, סה"כ 3,312 מ"ר ברוטו.

תמורה מגלמת פוטנציאל		9,600,000	₪
חיסכון בגין הקמת חניה תת"ק		2,703,656	₪
תמורה בתוספת חיסכון בהקמת חניה תת"ק		12,303,656	₪
תמורה בניטרול מרכיב הפוטנציאל	0.74	9,107,531	₪
עלות השלמת פיתוח ודמי הקמה		639,863	₪
תמורה כוללת פיתוח מלא		9,747,394	₪
שטח אקוו' לפי תכנית בתוקף		2,981	
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח מלא		3,270	₪
לאחר התאמה למיקום	1.15	3,761	₪
לאחר התאמה לבעלות	**/0.97**	**3,877**	**₪**

<u>עקרונות לניתוח העסקה:</u>

- חישוב בגין חיסכון בעלות חנייה ת"ק חושב לאחר דחייה בגין פוטנציאל (0.84) ולפי הפרש העלויות שבין עלות הקמת חנייה תת"ק ביחס לעלות הקמת חניה עילית, ולפי הפרמטרים הבאים: חנייה תת"ק - מחירון דקל בתוספת עלויות עקיפות והתאמה למיקום בסך של כ- 3,151 ₪ למ"ר; סה"כ חניה תת"ק בשטח של כ- 1,137 מ"ר (הונח כ-130 יחידות אירוח לפי תקן חניה של 1:4, כאשר כל מקום חניה הינו בשטח של 35 מ"ר). חניה עילית - עלות כוללת בסך של 365,625 ₪[58].

  לאור האמור, מתקבלת עלות כולל בסך של 2,703,656 = 0.84 (דחייה) X (365,625 ₪ חנייה עילית - 3,151 מ"ר (עלות חנייה ת"ק) X 1,137 מ"ר חניה תת"ק).
- לאור גודל המגרש והיקף הבינוי בנכס מושא העסקה שהינו דומה ביחס לנכס שבנדון, לא ראיתי לנכון להביא בחשבון התאמה לגודל.

[58] לפי עלות בנייה של 450 ₪ למ"ר X 812 מ"ר חניה (לפי 32 מקומות חנייה X 25 מ"ר למקום חניה).

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- להלן ניתוח אקווי ותחשיב ניטרול הפוטנציאל:

שטח אקווי במגרש 3ג' לפי תכנית 13/102/03/2			
סה"כ זכויות במ"ר לפי תכנית - 120% ברוטו			3,078
סה"כ זכויות חוזיות במ"ר			3,312
מרכיב	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ שטח אקווי
עיקרי עילי	2,650	1	2,650
שירות עילי	662	0.5	331
סה"כ שטח אקווי למגרש 3ג' (A)			2,981

תחשיב ניטרול הפוטנציאל				
שטח במ"ר	2,565		מקדם	סה"כ
סה"כ זכויות	300%	7,695		
עיקרי עילי		6,156	1	6,156
שירות עילי (40%)		1,026	0.5	513
שירות ת"ק (ללא חנייה)		513	0.25	128
סה"כ שטח אקווי (B)				6,797
סה"כ ההשבחה (B-A)				3,816
היטל השבחה (50%)				1,908
תשלום דמי היתר (17.37%)				663
דחייה (3 שנים בריבית 6%)				0.84
סה"כ השבחה בניכוי תשלומים ודחוי				1,046
שטח אקווי כולל פוטנציאל (C)				4,027
שיעור ניטרול הפוטנציאל (A/C)				0.74

10.3.2.5. <u>מכרז רמ"י 447/2021 מיום 7.12.2022, למגרשים ביעוד מלונאות ומסחר ברובע השדה:</u> [59]

מתחם	מס' חדרים	מס' מגרש לפי תכנית 602-0514125	גו"ח	שטח במ"ר	מחיר זכייה	הוצאות פיתוח ממודדות	סה"כ
1	79	200	40114/11, 40115/2	2,261	₪ 18,614,206	₪ 8,716,000	₪ 27,330,206
2	83	201	40115/2	2,371	₪ 12,163,164	₪ 9,155,815	₪ 21,318,979
3	87	202	40115/2, 40185/5	2,476	₪ 13,820,066	₪ 9,583,919	₪ 23,403,985
5	189	207	40068/1, 40115/2	5,405	₪ 10,651,364	₪ 20,853,128	₪ 31,504,492

מס' מגרש	שטח עיקרי במ"ר (מקדם 1)	שטח שירות במ"ר (מקדם 0.5)	שטח אקווי במ"ר	שטח חזית מסחרית במ"ר	הפחתת מסחר	חיסכון בעלות הקמת חניה ת"ק[60]	סה"כ מלונאות	שווי מ"ר מבונה
200	3,513	2,031	4,528	548	₪ 6,576,000	₪ 2,137,938	₪ 22,892,143	₪ 5,055
201	3,611	2,133	4,678	655	₪ 7,860,000	₪ 2,246,188	₪ 15,705,166	₪ 3,358
202	3,800	2,235	4,918	670	₪ 8,040,000	₪ 2,354,438	₪ 17,718,423	₪ 3,603
207	8,715	4,858	11,144	1,000	₪ 12,000,000	₪ 5,114,813	₪ 24,619,305	₪ 2,209
שווי מ"ר מבונה למלונאות כולל פיתוח בממוצע								₪ 3,556
שווי מ"ר מבונה לאחר התאמה לגודל והיקף עסקה 4% + התאמה לנטרול שוליות 3%, בסה"כ התאמה כוללת 7%								₪ 3,805
שווי מ"ר מבונה לאחר התאמה למיקום וזמינות (1.12)								₪ 4,262
שווי מ"ר מבונה לאחר התאמה לבעלות (0.97/) לסוף שנת 2022								**₪ 4,394**

10.3.2.6. <u>סיכום ערכי השווי למלונאות:</u>

מועד	עסקת מכר למגרש 271	עסקת מכר למגרש 12 (אואזיס)	עסקת מכר לחלק ממגרש 460	עסקת מכר למגרש 3ג'	מכרז רובע השדה	סה"כ שווי מ"ר מבונה בממוצע
2022-2023					₪ 4,394	**₪ 4,394**
2021						**₪ 4,199**
2019-2020			₪ 4,133	₪ 3,877		**₪ 4,005**
2015	₪ 2,936	₪ 3,904				**₪ 3,420**

[59] במסגרת המכרז שווק מתחם נוסף למלונאות בלבד אשר אליו לא הוגשו הצעות.

[60] חושב לפי עלות חנייה תת"ק לפי מחירון דקל בסך של 3,450 ₪ למ"ר (לאחר העמסת עלויות עקיפות ומיקום), ובהתחשב בתקן חניה של 1:4 ושטח חניה של 35 מ"ר. מהעלות המתקבלת נוכתה עלות הקמת חנייה עילית לפי שטח של 25 מ"ר לחנייה ובהתחשב בעלות של 500 ₪ למ"ר.

הערות:

- ערכי השווי לשנים 2022-2023 נקבעו בהתבסס על מכרז רובע השדה שנערך כחצי שנה לפני ואחרי המועדים הקובעים לשנים אלו (המועדים הקובעים הינם 6/2023 ו-6/2022, ומועד החלטה של המכרז הינו 12/2022).
- השווי לשנת 2021 נקבע לפי ממוצע השווים המתקבלים בשנים 2022 ו-2020.
- ערכי השווי לשנים 2016-2018 נקבעו על בסיס השווים שהתקבלו בשנים 2015 ו-2019.

10.3.3. סיכום ערכי השווי למלונאות ומסחר:

מועד	שווי מ"ר מבונה למסחר	שווי מ"ר מבונה למלונאות במעוגל
2023	₪ 27,300	₪ 4,400
2022		₪ 4,400
2021	₪ 26,573	₪ 4,200
2020		₪ 4,000
2019		₪ 4,000
2018		₪ 3,850
2017		₪ 3,700
2016		₪ 3,550
2015	₪ 20,279	₪ 3,400

11. תחשיב השומה:

חלופה	מועד קובע	ז"ב אקוו' למלונאות	שווי מ"ר מבונה למלונאות	ז"ב אקוו' למסחר	שווי מ"ר מבונה למסחר	חלק יחסי	שווי חלופה כולל פיתוח
א'	26.06.2023	4,803.69	₪ 4,400	428.81	₪ 27,300	45.36%	₪ 14,898,000
ב'						54.64%	₪ 17,945,000
ג'		136.19	₪ 4,400	0		100%	₪ 599,236
ד'	22.06.2022		₪ 4,400			100%	₪ 599,236
	22.06.2021		₪ 4,200			100%	₪ 571,998
	22.06.2020		₪ 4,000			100%	₪ 544,760
	22.06.2019		₪ 4,000			100%	₪ 544,760
	22.06.2018		₪ 3,850			100%	₪ 524,332
	22.06.2017		₪ 3,700			100%	₪ 503,903
ה'	30.01.2015	4,803.69	₪ 3,400	428.81	₪ 20,279	54.64%	₪ 13,675,000
ו'	17.06.2021		₪ 4,200		₪ 26,573	45.36%	₪ 14,321,000

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות הבעלות המלאה למרכיב הקרקע בנכס שבנדון, נכון למועדים הקובעים ובהתאם לחלופות, הוא כדלקמן:

חלופה	מועד קובע	שווי חלופה כולל פיתוח
א'	26.06.2023	14,898,000 ₪
ב'		17,945,000 ₪
ג'		599,236 ₪
ד'	22.06.2022	599,236 ₪
	22.06.2021	571,998 ₪
	22.06.2020	544,760 ₪
	22.06.2019	544,760 ₪
	22.06.2018	524,332 ₪
	22.06.2017	503,903 ₪
ה'	30.01.2015	13,675,000 ₪
ו'	17.06.2021	14,321,000 ₪

הערכים הנקובים ללא מע"מ וכולל פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין, ההכרעה בהשגה ראשונה.

ב ב ר כ ה,

אור חג'אג'
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ירושלים והדרום

<u>העתק:</u>

מר ירון ביטון – ראש תחום בכיר שמאות, מרחב עסקי דרום, רשות מקרקעי ישראל.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית