תאריך עברי : כז' חשון, תשפ"ה
תאריך לועזי : 28 נובמבר, 2024
מס' תיק רמ"י : 900075952
מספרנו (אופק) : 47090
לקביעת שכ"ט : 34.9

לכבוד:

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

גב' סער קינן
שמאית מקרקעין מטעם רמ"י
הברזל 34, תל אביב
saar@ok-nadlan.com

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

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

חלקות 5 ו-6 בגוש 40178, מלון לאונרדו פלאזה, החוף הצפוני, אילת

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שנתקבלה ביום 28.12.2022, להכריע במחלוקת הצדדים בנוגע לשווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע שבנדון, כריקה ופנויה, כולל פיתוח וללא מע"מ, לצורך גביית תשלום דמי היתר בגין תוספת בנייה/דמי שימוש, בהתאם לחלופות השומה הבאות:

חלופה 1[2]: שווי זכויות הבעלות למגרש 9, עפ"י תב"ע 12/114/03/2.[3]

חלופה 2[4]: שווי זכויות הבעלות לזכויות חוזיות למגרש 10, בהתאם לתב"ע 12/114/03/2, בשטח מגרש כולל של 1,400 מ"ר למטרת הקמת מתקני ספורט.

חלופה 3[5]: שווי זכויות הבעלות למגרש 100 עפ"י תב"ע 602-0204404.

חלופה 4[6]: שווי זכויות הבעלות בהתאם לזכויות חוזיות, בשטח של 19,862 מ"ר עיקרי + שירות, לשנים 2015-2021.

חלופה 5[7]: שווי זכויות הבעלות בהתאם לבנוי בפועל, בשטח קיים של 21,948.9 מ"ר עיקרי + שירות, לשנים 2015-2021.

חלופה 6[8]: שווי זכויות הבעלות עבור 750 מ"ר מסחר לצורך גביית דמי שימוש לשנים 2015-2021.

1.2. בהתאם למדיניות רמ"י, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה ובהתעלם מהמבנה הקיים ולפיכך הכרעתי מהווה שומה מבוססת הנחה, בהתאם לתקן 1 של התקינה השמאית.

---

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב'.
[2] חלופה 1 בהכרעה מהווה את חלופה מספר 24 בשומות הצדדים.
[3] מבירור שערכה שמאית המשיבה ברמ"י החלופה נדרשת לשווי לפי תכנית ובהתעלם מסך הזכויות המבוקשות בהזמנת השומה.
[4] חלופה 2 בהכרעה מהווה את חלופה מספר 22 בשומות הצדדים.
[5] חלופה 3 בהכרעה מהווה את חלופה מספר 23 בשומות הצדדים.
[6] חלופה 4 בהכרעה מהווה את חלופות מספר 3-9 בשומות הצדדים.
[7] חלופה 5 בהכרעה מהווה את חלופות מספר 2 ו-10-15 בשומות הצדדים.
[8] חלופה 6 בהכרעה מהווה את חלופות מספר 1 ו-16-21 בשומות הצדדים.

1.3. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאית המקרקעין, גב' סער קינן, מיום 2.06.2021 , **להלן: "המשיב/ה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלת הזכויות בנכס חב' "מלון נופש מוריה אילת בע"מ", באמצעות שומת שמאי המקרקעין, מר ארז כהן, מיום 01.06.2022, **להלן: "המשיג/ה".**

1.4. בתאריך 13.07.2023 התקיים דיון באמצעות TEAMS, בנוכחות שמאיי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 25.07.2023, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 29.08.2023.

1.5. בתאריך 13.08.2023 העבירה המשיגה את המסמכים הבאים: אומדן עלויות לשיפוץ מבנה המלון וכתב כמויות לבניית חניון במלון.

2. נתוני זיהוי:

גוש/ חלקה:	40178/5-6		
חלופה:	חלופות 1, 4, 5, 6	חלופה 2	חלופה 3
מגרש:	9 לפי תכנית 12/114/03/2	10 לפי תכנית 12/114/03/2	100 לפי תוכנית 602-0204404
מהות הנכס:	מלונאות ו/או מסחר	מתקני ספורט	מלונאות ומסחר
שטח הקרקע עפ"י תב"ע:	9,300 מ"ר	1,400 מ"ר	10,947 מ"ר
שטח הקרקע עפ"י חוזה חכירה:	9,547 מ"ר	1,400 מ"ר	10,943 מ"ר
מיקום:	תרשיש 8, 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:

הכרעה בהשגה ראשונה	שומות הצדדים	מועד קובע
חלופה 1	חלופה 24	1.02.2021
חלופה 2	חלופה 22	27.01.2021
חלופה 3	חלופה 23	1.02.2021
חלופה 4	חלופה 3	27.01.2021
	חלופה 4	27.01.2020
	חלופה 5	27.01.2019
	חלופה 6	27.01.2018
	חלופה 7	27.01.2017
	חלופה 8	27.01.2016
	חלופה 9	27.01.2015
חלופה 5	חלופה 2	27.01.2021
	חלופה 10	27.01.2020
	חלופה 11	27.01.2019
	חלופה 12	27.01.2018
	חלופה 13	27.01.2017
	חלופה 14	27.01.2016
	חלופה 15	27.01.2015
חלופה 6	חלופה 1	1.02.2021
	חלופה 16	1.02.2020
	חלופה 17	1.02.2019
	חלופה 18	1.02.2018
	חלופה 19	1.02.2017
	חלופה 20	1.02.2016
	חלופה 21	1.02.2015

5. <u>מועד הביקור בנכס</u>:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 19.03.2024, ע"י החת"מ.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:

6.1. <u>הסביבה:</u>

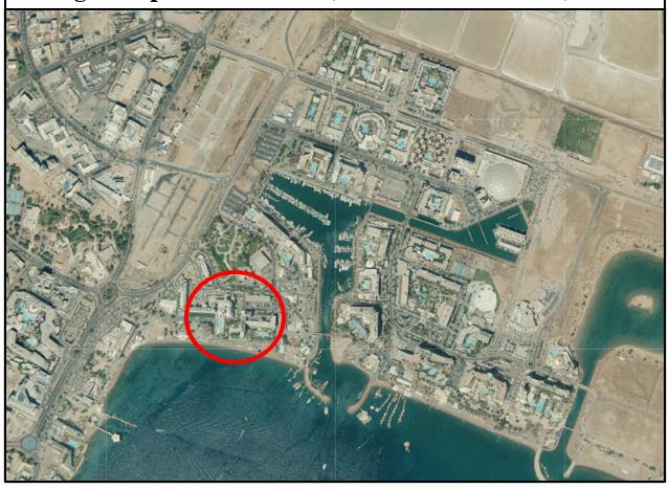
הקרקע מושא מושא השומה ממוקמת באזור החוף הצפוני של העיר אילת, בקו ראשון לחוף. אילת הינה העיר הדרומית ביותר בארץ ומהווה מוקד תיירות ונופש שכולל בתי מלון ברמות שונות לצד אטרקציות תיירותיות מגוונות.

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 פאבים, מסעדות, דוכני קניות, אטרקציות ועוד.

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

מיקום מושא השומה על רקע מפת הסביבה (govmap)



6.2. <u>הנכס:</u>

מושא השומה מהווה קרקע למלונאות ומסחר, הממוקמת ברחוב תרשיש, על קו החוף של אזור החוף הצפוני באילת. נכון למועד הביקור בנכס, על הקרקע בנוי מלון לאונרדו פלאזה מרשת מלונות פתאל, הכולל כ-300 חדרי אירוח ורצועת מסחר בחזית טיילת החוף.

מגרש 9 לפי תוכנית 12/114/03/2 בשטח של 9,300 מ"ר ומיועד למלונאות. צורתו אי רגולרית דמוי האות הלועזית "Z" הפוכה. המגרש בעל חזית דרומית באורך של כ- 100 מטרים הפונה אל טיילת העיר אילת ומעברה חוף הים.

מגרש 10 לפי תוכנית 12/114/03/2 בשטח של 1,400 מ"ר, ביעוד למתקני ספורט בהתאם להזמנת השומה. צורתו רגולרית דמויית ריבוע והוא גובל במגרש 9 מצפון וממערב. למגרש חזית דרומית באורך של כ- 40 מטרים אל טיילת העיר אילת ומעברה חוף הים.

מגרש 100 לפי תוכנית 602-0204404 בייעוד "מלונאות ונופש" בשטח של 10,947 מ"ר. רגולרית דמוית מלבן בעל מגרעת בפינתו הצפון-מערבית. למגרש חזית דרומית באורך של כ-140 מטרים אל טיילת העיר אילת ומעברה חוף הים.

סימון מגרש 100 ע"ג תצ"א (govmap)



סימון מגרשים 9,10 ע"ג תצ" א (govmap)



תשריט רמ"י



חזית הנכס ביום הביקור



סימון מגרש 100 בקירוב ע"ג תצ"א (Simplex)



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1 חוזה חכירה:

7.1.1 הוצג בפני חוזה חכירה מהוון (לתקופת חכירה נוספת) שנחתם ביום 7.09.2008 בין רשות מקרקעי ישראל (המחכירה) לבין "מלון נופש מוריה אילת בע"מ" (החוכר), ממנו עולים הפרטים הבאים:

גוש / חלקה:	גוש ארעי 40008 חלקה 1 (בחלק)
שטח:	9,547 מ"ר בערך
מגרש:	מס' 9 לפי תוכנית מפורטת 12/114/03/2
מקום:	אילת
תקופת חכירה:	49 שנים, החל מיום אישור העסקה 2.04.2004 ועד ליום 1.04.2053
ייעוד:	בתי מלון הארחה וקיט

בחוזה מצוינים גם פרטי חוזה החכירה המקורי, כדלקמן;

תקופת החכירה:	49 שנים, החל מיום אישור העסקה 1.04.1955 ועד ליום 1.04.2004
מטרת החכירה:	בתי מלון הארחה וקיט
קיבולת הבניה:	19,862.4 מר"מ (כולל 20% שירות)

7.1.2 הוצג בפני חוזה חכירה מהוון שנחתם ביום 5.06.2009 בין רשות מקרקעי ישראל (המחכירה) לבין "מלון נופש מוריה אילת בע"מ" (החוכר), ממנו עולים הפרטים הבאים:

גוש / חלקה:	גוש 40041 חלקות 1 (בשלמות)
שטח:	1,400 מ"ר
מגרש:	מס' 10 לפי תוכנית מפורטת 12/114/03/2
מקום:	אילת
מטרת החכירה:	הקמת מתקני ספורט בלבד (מגרש טניס וכו')
היעוד:	שטח פרטי פתוח
תקופת החכירה:	49 שנים, החל מיום אישור העסקה 6.07.1980 ועד ליום 5.07.2029
תק' חכירה נוספת:	49 שנים מתום תקופת החכירה

7.1.3 הוצג בפניי הסכם חכירה מהוון שנחתם ביום 14.11.2022 בין רשות מקרקעי ישראל (המחכירה) לבין "מלון נופש מוריה אילת בע"מ" (החוכר), ממנו עולים הפרטים הבאים:

גוש / חלקה:	גוש 40178 חלקות 5-6 (בשלמות)
שטח:	10,943 מ"ר
מגרש:	מס' 100 לפי תוכנית מפורטת 602-0204404
מקום:	אילת
מטרת החכירה:	מלונאות ומסחר
קיבולת הבניה:	19,862.4 מר"מ
היעוד:	מלונאות (אכסון מלונאי)
תקופת החכירה:	30 שנים, החל מיום אישור העסקה 21.08.2022 ועד ליום 1.04.2053

7.2. נסח רישום:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) באר שבע, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט בתאריך 10.03.2024, עולים פרטי הרישום הבאים:

גוש:	40178	
חלקה:	5	6
שטח רשום:	9,547 מ"ר	1,400 מ"ר
רשות:	עיריית אילת	
בעלות:	מדינת ישראל, בשלמות	

8. מצב תכנוני:

מבדיקה שערכנו באתר רמ"י עולה, כי בקרקע שבנדון חלות, בין היתר, התכניות הבאות:

8.1. תכנית מספר 12/114/03/2, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 2662 בתאריך 9.10.1980

מטרת התכנית היא, בין היתר, להרחיב את השטח המתוכנן למטרות פיתוח תיירות ונופש באזור החוף הצפוני באילת, להקצות שטחים נרחבים לפעילויות נופש, בידור וספורט החיוניים לגיוון והארכת שהותו של התייר והנופש באילת.

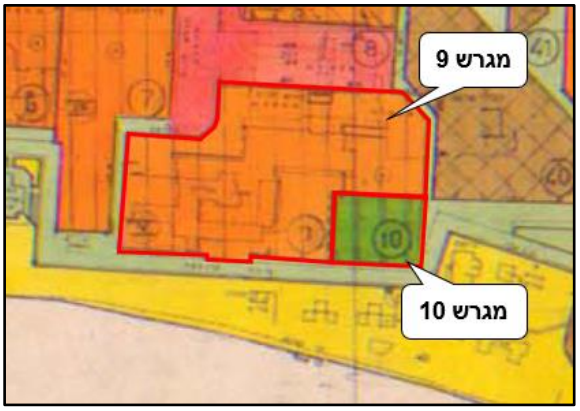
מגרש 9 - עפ"י תשריט התכנית, המגרש מסווג בייעוד "מלונאות ונופש א" (מסומן בתשריט בקווים אנכיים צבועים כתום), המיועד למלונות במבנים רב קומתיים קומפקטיים.
באזור זה תותר בנייה בשיעור של 175% בבנייה של 5 קומות, גובה בנייה מירבי 17 מ'. ניתן לצרף את מגרש 10 למגרש 9 בהתאם להוראות על גבי מגרש 10.

מגרש 10 - עפ"י תשריט התכנית, המגרש המסווג בייעוד "שטח פרטי פתוח" (מסומן בתשריט בקווים אנכיים כפולים בצבע ירוק כהה), המיועד לעבודות פיתוח וגינון בלבד. הבנייה אסורה. המגרש מהווה חלק בלתי נפרד ממגרש 9 הצמוד לו לצרכי פיתוח משותף.

8.2. תכנית מספר 32/114/03/2, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 4041 בתאריך 13.09.1992

מהווה תכנית שינוי לתכנית 12/114/03/2 ומטרתה שינוי ייעוד מגרש מס' 10 משטח פרטי פתוח לשטח מלונאות ונופש א'. באזור זה תותר בנייה בשיעור של 175%.

תשריט תכנית 12/114/03/2



תשריט תכנית 32/114/03/2



8.3. <u>תכנית מספר 2/מק/457, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 7923 בתאריך 22.08.2018</u>

מטרת התכנית איחוד וחלוקה של מגרשים (מלונאות ושצ"פ) ללא שינוי בסה"כ השטח הכולל של כל יעוד קרקע, עפ"י סעיף 62 א (א)(1) לתיקון 43 לחוק התו"ב.

8.4. <u>תכנית מספר 602-0204404, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 8358 בתאריך 25.07.2019</u>

מטרת התכנית הרחבת מלון לאונרדו פלאזה באילת באמצעות הוספת שטחים עיקריים, שטחי שירות ושטחים מסחריים במפלס הטיילת, וכן הוספת קומות עיליות ותת קרקעיות. איחוד חלקות המקור 9 + 10 למגרש 100 ביעוד מלונאות (אחסון מלונאי).

- <u>השימושים המותרים עפ"י התכנית:</u>

1. חדרי אירוח, שירותי מלון, מרכז כנסים, מטבח, מסעדות ואולמות אירועים, מועדון הכולל חדרי כושר וספורט, בריכות שחיה, מתקני ספורט וכל שימוש אחר הדרוש למלון. כל השימושים יהיו בהתאם לתקנים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות.
2. שימושים מסחריים – בשטח המסומן בתשריט כשטח עם הנחיות מיוחדות.

- <u>חניה:</u>

תותר בניית מרתפי חניה מתחת למגרש ב"קו בניין 0". מס' מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן הארצי.

- <u>חזית מסחרית:</u>

החניות בחזית המסחרית תהיינה פתוחות לחזית הטיילת בלבד ולא תותן פתיחתן לכיוון השטח המלונאי.
שטח המסחר יוגבל ל-12 מ' עומק: 8 מ' עומק עבור שטחים עיקריים ועוד 4 מ' עומק עבור שטחי השירות.

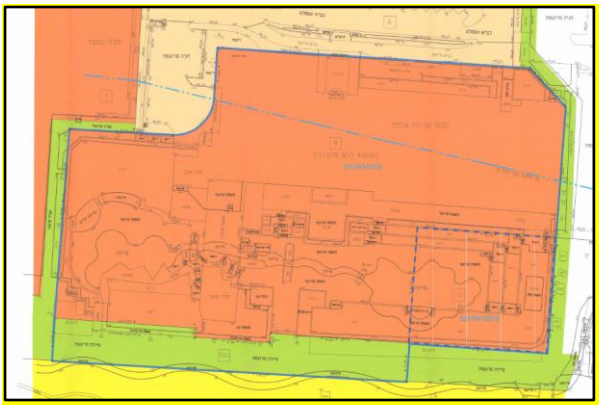
היקף הבינוי עפ"י התכנית המאושרת הינו 26,284 מ"ר שטחי בניה למלונאות ו- 2,370 מ"ר שטחי בניה למסחר, התפלגות השטחים, כדלקמן:

שימוש	תא שטח	גודל מגרש (במ"ר)	שטחי בניה (במ"ר)				אחוזי בנייה כוללים	מס' יח"ד	מס' קומות	
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
		גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
מלונאות (אחסון מלונאי)	100	10,947	20,909	5,000		375	26,284	300	240	8	2
מסחר	100	10,947			1,870	500	2,370		22	1	1
חניון	200	1,508				1,500	1,500		99.5		1

<u>חלק מהערות לטבלה:</u>

1. השטחים העיקריים חושבו ע"פ השטחים המותרים במגרשים 9 ו- 10 לפי תכנית 12/11/03/2 שהינם בשיעור 175%. בהתאם לתקנה 9 לתקנון התו"ב (סטיה נכרת מתכנית), ניתן היה להוסיף בהקלה עד 16% שטחים עיקריים לתכנית שהופקדה לפי 1.08.1989. כלומר, סך השטחים העיקריים המותרים שניתן להתיר הינו 191%. השטח המדוד של תא שטח 100 הינו 10,947 מ"ר ולפיכך שטח הבניה הכולל העיקרי המבוקש הינו 20,909 מ"ר.
2. שטחי המסחר העיקריים המצויינים בטבלה (1,850 מ"ר) כוללים 720 מ"ר חזית שכבר קיימת בחלק המערבי של החזית הדרומית של המלון, וניתן להם היתר בניה כחלק מהקמת המלון.
3. ניתן יהיה להעביר שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה עד 30% מהיקף השטחים הכולל.

תשריט תוכנית 457/מק/2



תשריט תוכנית 602-0204404



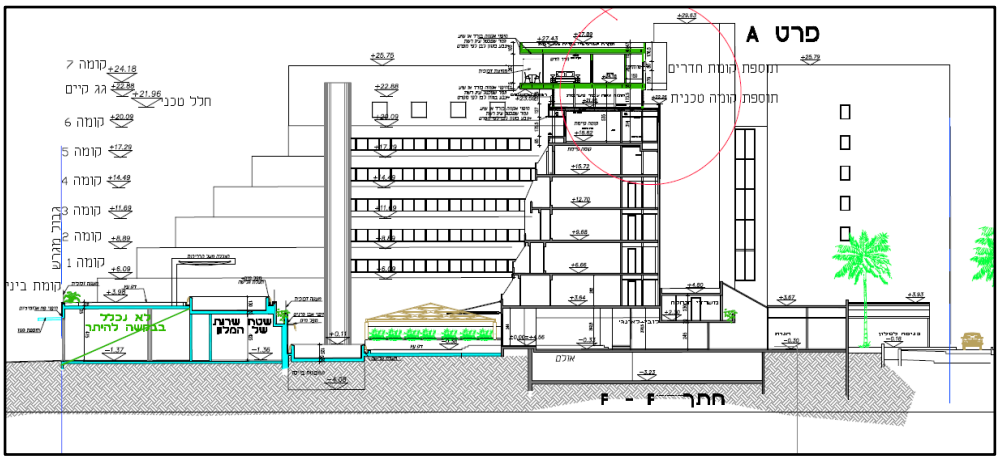
8.5. היתר בניה מס' 20210008 מתאריך 17.01.2024, מס' תיק בניין 70030080:

מעיון באתר ההנדסי של עיריית אילת אותר היתר בניה חתום עבור היתר שינויים למלון נופש מוריה, תוספת קומה ו-22 יחידות אירוח, זאת בהתבסס על זכויות הבנייה בתכניות 602-0204404, 12/114/03/2.

היקף הבינוי עפ"י התוכנית המבוקשת הינו כדלהלן;

מפלס	קומה	עיקרי (מ"ר)			שירות (מ"ר)			סה"כ שטח בניה (מ"ר)
		קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	
-4	מרתף	3,878.21	259.96	4,138.17	2,107.04	597.82	2,704.86	6,843.03
0	קרקע	3,359.92	618.62	3,978.54		473.76	473.76	4,452.30
+2.29	גלריה	148.38		148.38				148.38
+3.28	ביניים	122.38	55.52	177.90	5.29		5.29	183.19
+6.09	ראשונה	2,297.07		2,297.07				2,297.01
+8.89	שניה	2,178.03		2,178.03				2,178.03
+11.69	שלישית	2,084.72		2,084.72				2,084.72
+14.49	רביעית	2,040.44		2,040.44				2,040.44
+17.29	חמישית	1,811.37		1,811.37				1,811.37
+20.09	שישית	1,759.08		1,759.08				1,759.08
+24.18	שביעית		1,130.02	1,130.02		263.71	263.71	1,393.73
+27.43	גג							
סה"כ מעל הקרקע		**15,801.39**	**1,804.15**	**17,604.55**	**5.29**	**737.47**	**742.76**	**18,348.31**
סה"כ מתחת לקרקע		**3,878.21**	**259.95**	**4,138.17**	**2,107.04**	**597.82**	**2,704.86**	**6,843.03**
סה"כ המבנה		**19,679.60**	**2,064.12**	**21,743.72**	**2,112.33**	**1,335.29**	**3,447.62**	**25,191.34**

חלק מתשריט הבקשה להיתר בניה



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 בהכרעה ראשונה	חלופה בשומות הצדדים	שומת המשיבה	שומת המשיג
1	24	₪ 60,255,000	₪ 56,140,000
2	22	₪ 2,270,000	₪ 3,290,000
3	23	₪ 146,750,000	₪ 90,710,000
4	3	₪ 61,280,000	₪ 55,610,000
	4	₪ 58,390,000	₪ 51,640,000
	5	₪ 61,280,000	₪ 55,610,000
	6	₪ 60,780,000	₪ 53,630,000
	7	₪ 60,780,000	₪ 51,640,000
	8	₪ 58,590,000	₪ 50,650,000
	9	₪ 55,610,000	₪ 49,660,000
5	2	₪ 67,720,000	₪ 58,000,000
	10	₪ 64,530,000	₪ 53,800,000
	11	₪ 67,720,000	₪ 58,000,000
	12	₪ 67,160,000	₪ 55,900,000
	13	₪ 67,160,000	₪ 53,800,000
	14	₪ 64,750,000	₪ 52,800,000
	15	₪ 61,460,000	₪ 51,700,000
6	1	₪ 29,040,000	₪ 4,950,000
	16	₪ 26,750,000	₪ 4,550,000
	17	₪ 28,630,000	₪ 4,370,000
	18	₪ 27,850,000	₪ 4,250,000
	19	₪ 24,540,000	₪ 3,920,000
	20	₪ 23,230,000	₪ 3,700,000
	21	₪ 22,140,000	₪ 3,330,000

9.2. סיכום שומת המשיבה[9]:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

- **מסחר:**

ערכי הבסיס למסחר נקבעו בהסתמך על גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות, זאת בהתבסס על ניתוח דמי"ש למסחר באזור הטיילת באילת, תוך חילוץ מרכיב הקרקע, כלהלן:

[9] ליתר פירוט ראה שומת המשיב.

דמי שכירות לשנים 2014-2015:

מיקום	השוכר	שטח החנות	דמי שכירות חודשיים
טיילת	חנות אופנה	1,000 מ"ר	316 ₪/מ"ר מגלם גודל ומעטפת
מלון רימונים	למגה	98 מ"ר	465 ₪/מ"ר
מלון רימונים	לייף ספורט	351 מ"ר	390 ₪/מ"ר
		66 מ"ר מחסן	175 ₪/מ"ר
מלון רימונים	חנות ג'ינסים	100 מ"ר	513 ₪/מ"ר
מלון רימונים	MGS	338 מ"ר	450 ₪/מ"ר
		55 מ"ר מחסן	170 ₪/מ"ר
מלון רימונים	היינס	98 מ"ר	425 ₪/מ"ר
מלון רימונים	חנות נעלים	139 מ"ר	520 ₪/מ"ר
מלון רימונים	חנות משקפיים	57 מ"ר	550 ₪/מ"ר
מלון רימונים	סטימצקי	112 מ"ר	400 ₪/מ"ר
מלון רימונים	אפרודיטה	107 מ"ר	430 ₪/מ"ר
מלון רימונים	גולף	210 מ"ר	400 ₪/מ"ר
		18 מ"ר מחסן	135 ₪/מ"ר
טיילת החוף	חנות בגדים	108 מ"ר	600 ₪/מ"ר
טיילת החוף	רולדין	141 מ"ר	500 ₪/מ"ר
דמ"ש ממוצע לשנים 2014-2015			**460 ₪/מ"ר**
דמ"ש שטחים גדולים מ-200 מ"ר			**390 ₪/מ"ר**
בהתאמה לשטח הנישום (750 מ"ר) במקדם 0.9			**350 ₪/מ"ר**

דמי שכירות לשנת 2016:

מיקום	השוכר	שטח החנות	דמי שכירות חודשיים
טיילת	חנות אופנה	1,000 מ"ר	320 ₪/מ"ר מגלם גודל ומעטפת
מלון רימונים	אוריגינלס	98 מ"ר	580 ₪/מ"ר
מלון רימונים	אדידס	210 מ"ר	540 ₪/מ"ר
מלון רימונים	ריפליי	97 מ"ר	690 ₪/מ"ר
מלון רימונים	חנות ג'ינסים	100 מ"ר	522 ₪/מ"ר
מלון רימונים	MGS	283 מ"ר	440 ₪/מ"ר
מלון רימונים	אירוקה משקפיים	57 מ"ר	595 ₪/מ"ר
מלון רימונים	אפרודיטה	107 מ"ר	454 ₪/מ"ר
טיילת מול מלון רויאל ביץ'	בית קפה	373 מ"ר אקוו'	115,200 ₪ לחודש + אחוז מפדיונות כ-308 ₪/מ"ר
קניון מלכת שבא	חנות אופנה	120	320 ₪/מ"ר
דמ"ש ממוצע לשנת 2016			**490 ₪/מ"ר**
דמ"ש שטחים גדולים מ-200 מ"ר			**400 ₪/מ"ר**
בהתאמה לשטח הנישום (750 מ"ר) במקדם 0.9			**360 ₪/מ"ר**

דמי שכירות לשנת 2017:

מיקום	השוכר	שטח החנות	דמי שכירות חודשיים
	מבנה ארומה	372 מ"ר אקו'	144,000 ₪ לחודש כ-387 ₪/מ"ר
מלון רימונים	סטורי	98 מ"ר	700 ₪/מ"ר
חוזים קיימים בחנויות בטיילת לשנת 2016			490 ₪/מ"ר
דמ"ש ממוצע לשנת 2017			**525 ₪/מ"ר**
דמ"ש שטחים גדולים מ-200 מ"ר			**400 ₪/מ"ר**
בהתאמה לשטח הנישום (750 מ"ר) במקדם 0.9			**360 ₪/מ"ר**

דמי שכירות לשנים 2018-2019:

מיקום	השוכר	שטח החנות	דמי שכירות חודשיים
מלון רימונים	אוריגינלס	98 מ"ר	637 ₪/מ"ר
מלון רימונים	סטורי	98 מ"ר	700 ₪/מ"ר
מלון רימונים	אדידס	285 מ"ר	456 ₪/מ"ר כולל פדיון
		192 מ"ר	545 ₪/מ"ר
מלון רימונים	ריפליי	97 מ"ר	693 ₪/מ"ר
מלון רימונים	חנות ג'ינסים	100 מ"ר	522 ₪/מ"ר
מלון רימונים	MGS	283 מ"ר	440 ₪/מ"ר
מלון רימונים	אירוקה משקפיים	57 מ"ר	595 ₪/מ"ר
מלון רימונים	אפרודיטה	107 מ"ר	460 ₪/מ"ר
דמ"ש ממוצע לשנת 2019			**530 ₪/מ"ר**
דמ"ש שטחים גדולים מ-200 מ"ר			**450 ₪/מ"ר**
בהתאמה לשטח הנישום (750 מ"ר) במקדם 0.9			**400 ₪/מ"ר**

שנים 2020-2021

בשנת 2020 העולם נמצא בעיצומו של משבר נגיף הקורונה, ואילו במהלך שנת 2021 לאחר חיסוני מרבית אזרחי מדינת ישראל, המשק נפתח בחזרה והנחת העבודה הרווחת בעולם היא כי בחלוף הנגיף המשק יחזור לסדרו. לפיכך בשנים 2020-2021, נלקחו ערכי הבסיס של שנת 2019 בשיעורי היוון גבוהים יותר.

- **מלונאות:**

ערכי הבסיס למלונאות נקבעו בהסתמך על גישת העלות, זאת בהתבסס על ניתוח עסקות מכר למלונות באילת, סבירות ערכי השווי נבחנה בהתבסס על ערכאות שונות, כלהלן:

שנת 2015

ניתוח עסקות מכר

- מלון הולידיי אין קראון פלאזה הפונה ללגונה (זקוק לשיפוץ) וכולל 266 חדרים, נמכר בין השנים 2014-2015 תמורת כ-146 מיליון ₪, משקף **שווי של כ- 525,000 ₪ לחדר** בנטרול תרומת המסחר.
- 2/3 ממלון נפטון רימונים שנמצא בקו ראשון לים נמכר בין השנים 2014-2015 תמורת כ-200 מיליון ₪, משקף **שווי של כ- 715,000 ₪ לחדר**.
- דיווח בעיתונות על הגשת הצעה רשמית ביום 26.08.2015 לרכישת מלון הנסיכה באילת הכולל 418 חדרים, מכונס הנכסים של המלון תמורת כ-250 מיליון ₪, משקף **שווי של כ- 600,000 ₪ לחדר**.

הכרעות

- בהתאם לשומה מכרעת בהיטל השבחה מיום 20.12.2015 למלון אסטרל סי-סייד (כיום אסטרל מאריס), בדירוג 4 כוכבים בקו ראשון לים, נקבע **שווי של 2,800 ₪ למ"ר מבונה אקווי.**
- החלטת ועדת השגות מיום 25.10.2015 למלון אסטרל סי-סייד למועד קובע 8.12.2013, קבעה שווי למלונאות באזורים מבוקשים בקרבת החוף הצפוני **בגובה 3,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי** (כ-2,325 ₪/מ"ר ברוטו).

משקלול הנתונים לקרקע למלונאות בקו ראשון לים, נקבע **שווי של 2,800 ₪ למ"ר מבונה ברוטו כולל פיתוח.**

שנת 2016

בשל חוסר בנתוני השוואה, נבחנה הסבירות ביחס לשומות והכרעות, כלהלן;

- החלטה בהשגה ראשונה מיום 30.10.2016 לגבי חצר לבריכה במלון דן פנורמה (קו ראשון ללגונה וקו שלישי

לים) קבעה **שווי קרקע למלון בסך 2,300 ₪ למ"ר מבונה**.

- בשומה למטרת תקינה חשבונאית שנערכה ע"י השמאי יהודה זיסר למועד קובע 31.12.2015, למגרש של גזית גלוב (קו ראשון/שני לים, סמוך לגשר), נקבע שווי מ"ר מבונה למלונאות **בסך 2,750 ₪ למ"ר מבונה ברוטו.**
- בהתאם לשומת השבחה למלון הנסיכה באילת שנערכה ע"י השמאי ארז כהן, נקבע שווי בסך 2,200 ₪ למ"ר מבונה עיקרי. הנ"ל מבטא הפחתה של כ-25% בגין מיקום מרוחק מהמרכז והחוף הצפוני. שווי מ"ר מבונה באזור החוף הצפוני בהתאמה עומד על **2,950 ₪ למ"ר מבונה אקוו'.**

בשקלול הנתונים הנ"ל, נקבע שווי לקרקע למלונאות בקו ראשון לים **בסך של 2,950 ₪ למ"ר מבונה ברוטו למלונאות כולל פיתוח.**

<u>שנים 2017-2018</u>

לא אותרו נתונים עדכניים לשנת 2017. נותחו 2 עסקאות מכר[10] של מלונות באילת משנת 2018, כלהלן;

- 50% ממלון יו-סוויטס (קו ראשון לים) בדירוג 5 כוכבים הכולל 246 חדרים וזקוק לשיפוץ, נמכר ב-12.2018 תמורת 230 מיליון ₪. מחיר העסקה משקף **שווי של 935,000 ₪ לסוויטה לפני שיפוץ**. סביר כי לאחר שיפוץ השווי יעמוד על 1,200,000 ₪ לסוויטה.
- מלון יו קורל (לשעבר קלאב מד), הכולל 275 חדרים (67 מ"ר ברוטו לחדר), אינו ממוקם בקו ראשון לים אך בעל גישה ישירה לים וחוף פרטי באזור החוף הדרומי, נמכר בשנת 2018 תמורת 220 מיליון ₪. העסקה משקפת **שווי של כ- 800,000 ₪ לחדר.**

בשקלול הנתונים הנ"ל, נקבע שווי לקרקע למלונאות בקו ראשון לים **בטווח של כ- 1,000,000-1,100,000 ₪ לחדר במלון 5 כוכבים ברמה טובה.**

לאחר ניכוי רווח יזמי (20%) והפחתת עלות בניה (10,000 ₪/מ"ר ברוטו), לחדר בשטח ממוצע של כ- 67 מ"ר, מתקבל **ממוצע בשווי של 3,060 ₪ למ"ר מבונה ברוטו.**

<u>שנת 2019</u>

בשל חוסר בנתוני השוואה, נבחנה עליית השווי בין השנים 2017-2018 לשנת 2019 ע"י בחינת שיעור התפוסה הממוצע בעיר אילת בהנחה שלא היו שינויים משמעותיים בפרמטרים האחרים, כלהלן;
שנת 2017 – 72.6%; שנת 2018 – 72.8%; שנת 2019 – 73.3% (עלייה של 1.008% לעומת 72.7% בממוצע)

בהתבסס על הנתונים הנ"ל, נקבע שווי לקרקע למלונאות בקו ראשון לים **בסך של 3,085 ₪ למ"ר מבונה ברוטו למלונאות כולל פיתוח.**

<u>שנת 2020</u>

בצל מגפת הקורונה שהחלה באותה שנה אומדן השווי בשנה זו התבסס על ערכי השווי לשנת 2019 בדחייה של שנה (5%) עד לתום המשבר, **סה"כ שווי של 2,940 ₪ למ"ר מבונה ברוטו למלונאות כולל פיתוח.**

<u>שנת 2021</u>

בשנת 2021 מרבית אזרחי ישראל כבר חוסנו והמשק נפתח, לפיכך אומדן השווי בשנה זו התבסס על ערכי השווי לשנת 2019 טרם פרוץ המגפה, **סה"כ שווי של 3,085 ₪ למ"ר מבונה ברוטו למלונאות כולל פיתוח.**

[10] הנחת עבודה כי המו"מ התנהל גם לאורך שנת 2017 ולכן התמורה וערכי השווי רלוונטיים גם לשנה זו.

סיכום ערכי השווי וחילוץ מרכיב הקרקע:

מועד	שווי מ"ר מבונה למסחר לאחר היוון וחילוץ מרכיב הקרקע				שווי מ"ר מבונה למלונאות
	דמ"ש למסחר בשטח 750 מ"ר	שיעור היוון	שווי מ"ר בנוי	שווי מ"ר מבונה[11]	
2021	₪ 400	8.4%	₪ 57,143	₪ 38,714	₪ 3,085
2020	₪ 400	8.9%	₪ 53,333	₪ 35,667	₪ 2,940
2019	₪ 400	8.5%	₪ 56,471	₪ 38,176	₪ 3,085
2018	₪ 400	8.7%	₪ 55,172	₪ 37,138	₪ 3,060
2017	₪ 360	8.7%	₪ 49,655	₪ 32,724	₪ 3,060
2016	₪ 360	9.1%	₪ 47,473	₪ 30,978	₪ 2,950
2015	₪ 350	9.2%	₪ 45,652	₪ 29,522	₪ 2,800

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- הובאה בחשבון הפחתה לגודל במקדם 0.9 לאור נתוני השוואה קטנים משטח המסחר במושא השומה.
- הובא בחשבון שיעור ההיוון בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי בייעוד מסחר בתוספת 1.5% בגין מיקום פריפריאלי ועונתי, למעט שנת 2020 שבה התפרצה מגפת הקורונה, בה ניתנה תוספת של 2% לשיעור ההיוון.
- לצורך חילוץ מרכיב הקרקע הובאו בחשבון הפרמטרים הבאים: רווח יזמי -25%; עלות בנייה של 7,000 ₪/מ"ר המגלמת בנייה יקרה לאורך הטיילת.
- אומדן שווי המגרש לשימושי בריכה בחלופה 2[12], נקבע ע"י מקדם ראוי לחצר למלון של 0.25 משווי קרקע/דונם למלונאות, זאת בהתבסס על הכרעה בהשגה ראשונה מיום 30.10.2016 בחצר מלון "דן פנורמה".
- חלופה 3[13] נערכה לשווי לפי תכנית 602-0204404 אשר מגדילה זכויות בנייה לשימושי מלונאות ומסחר ללא הגדלה של מספר חדרי האירוח. תוספת השטח נלקחה בחשבון במקדם הפחתה המגלם שוליות – 0.7.
- בחלופות 1 ו-2 - הובאה בחשבון תוספת של 20% שטחי שירות מהשטח העיקרי בהתאם להחלטה 988, זאת עפ"י חוו"ד תכנונית שהועברה במסגרת הזמנת השומה.
- חלופה 5 - בהתאם לחוו"ד תכנונית שהועברה במסגרת הזמנת השומה, עפ"י הוראות תכנית 32/114/03/2, כל זכויות הבניה במגרש 10 ניתנות לניצול במגרש 9.

9.2.3. תחשיב השומה:

- **חלופה 1 (חלופה 24 בשומת המשיבה) -** שווי זכויות הבעלות למגרש 9, עפ"י תב"ע 12/114/03/2, ביעוד מלונאות, לזכויות בינוי של 19,862 מ"ר, מועד קובע 1.02.2021.

שטח המגרש		9,300 מ"ר
שטח עיקרי	175%	16,275 מ"ר
שטחי שרות בהתאם להחלטה 988	20%	3,255 מ"ר
סה"כ זכויות בניה		19,530 מ"ר
שווי מ"ר מבונה עיקרי		₪ 3,085
סה"כ שווי שטחי מלונאות, במעוגל		**₪ 60,255,000**

[11] לאחר ניכוי רווח יזמי של 25% והפחתת עלות בנייה בסך 7,000 ₪.
[12] חלופה 22 בשומת המשיבה.
[13] חלופה 23 בשומת המשיבה.

- **חלופה 2 (חלופה 22 בשומת המשיבה) -** שווי זכויות הבעלות לזכויות חוזיות למגרש 10, בהתאם לתב"ע 12/114/03/2, בשטח מגרש כולל של 1,400 מ"ר למטרת הקמת מתקני ספורט, למועד 27.01.2021.

שווי מ"ר מבונה ברוטו 2021		₪ 3,085
זכויות בניה ברוטו לדונם כולל 20% מהשטח העיקרי כשטחי שירות	210%	2,100 מ"ר
שווי דונם		₪ 6,479,034
מקדם חצר	25%	₪ 1,619,759
שטח מגרש		1.4 דונם
שווי המגרש כולל פיתוח, במעוגל		**₪ 2,270,000**

- **חלופה 3 (חלופה 23 בשומת המשיבה) -** שווי זכויות הבעלות למגרש 100 עפ"י תב"ע 602-0204404, למועד קובע 1.02.2021.

מלונאות

שטח קיים עפ"י מודד	21,948.9 מ"ר
שטח אקוו' בהתאם לתב"ע[14]	26,096.5 מ"ר
הפרש לחישוב שטח שולי	4,147.6 מ"ר
שטח במקדם שוליות (0.7)	2,903.3 מ"ר

סה"כ שטח אקוו' (קיים + שולי)	24,852.2 מ"ר
שווי מ"ר מבונה ברוטו	₪ 3,085
סה"כ שווי שטחי מלונאות	**₪ 81,090,000**

מסחר

	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	סה"כ
עיקרי תת"ק	1,870	1	1,870
שירות תת"ק	500	0.5	250
סה"כ שטח אקוו'			2,120
שווי מ"ר מבונה עיקרי			₪ 38,176
שווי שטחי מסחר			₪ 80,934,118
הפחתה לגודל חזית/עומק		**0.8**	**₪ 64,750,000**

- **חלופה 4 (מלונאות) -** שווי זכויות הבעלות בהתאם לזכויות חוזיות, בשטח של 19,862 מ"ר עיקרי + שירות, לשנים 2015-2021.

חלופה בשומת המשיבה	מועד קובע	שטח ברוטו (מ"ר)	שווי למ"ר ברוטו	סה"כ שווי כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל
3	27.01.2021	19,862	₪ 3,085	₪ 61,280,000
4	27.01.2020	19,862	₪ 2,940	₪ 58,390,000
5	27.01.2019	19,862	₪ 3,085	₪ 61,280,000
6	27.01.2018	19,862	₪ 3,060	₪ 60,780,000
7	27.01.2017	19,862	₪ 3,060	₪ 60,780,000
8	27.01.2016	19,862	₪ 2,950	₪ 58,590,000
9	27.01.2015	19,862	₪ 2,800	₪ 55,610,000

- **חלופה 5 (מלונאות) -** שווי זכויות הבעלות בהתאם לבנוי בפועל, בשטח קיים של 21,948.9 מ"ר עיקרי + שירות, לשנים 2015-2021.

חלופה בשומת המשיבה	מועד קובע	שטח ברוטו (מ"ר)	שווי למ"ר ברוטו	סה"כ שווי כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל
2	27.01.2021	21,948.9	₪ 3,085	₪ 67,720,000
10	27.01.2020	21,948.9	₪ 2,940	₪ 64,530,000
11	27.01.2019	21,948.9	₪ 3,085	₪ 67,720,000
12	27.01.2018	21,948.9	₪ 3,060	₪ 67,160,000
13	27.01.2017	21,948.9	₪ 3,060	₪ 67,160,000
14	27.01.2016	21,948.9	₪ 2,950	₪ 64,750,000
15	27.01.2015	21,948.9	₪ 2,800	₪ 61,460,000

[14] מקדמים אקווי: שטח שירות תת"ק – 0.5, שאר השטחים – 1.

- **חלופה 6 (מסחר) -** שווי זכויות הבעלות עבור 750 מ״ר מסחר לצורך גביית דמי שימוש לשנים 2015-2021.

חלופה בשומת המשיבה	מועד קובע	שטח ברוטו (מ"ר)	שווי למ"ר ברוטו	סה"כ שווי כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל
1	1.02.2021	750	₪ 38,714	₪ 29,040,000
16	1.02.2020	750	₪ 35,667	₪ 26,750,000
17	1.02.2019	750	₪ 38,176	₪ 28,630,000
18	1.02.2018	750	₪ 37,138	₪ 27,850,000
19	1.02.2017	750	₪ 32,724	₪ 24,540,000
20	1.02.2016	750	₪ 30,978	₪ 23,230,000
21	1.02.2015	750	₪ 29,522	₪ 22,140,000

9.3. סיכום שומת המשיג[15]:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

- **מסחר:**

ערכי הבסיס למסחר נקבעו בהסתמך על גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות, זאת ובהתבסס 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[16], 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 2018-2021

- 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[17] 16,589,772 ₪ כולל הוצאות פיתוח. מניתוח המכרז

---

[15] ליתר פירוט ראה שומת המשיג.

[16] הכרעה בהיטל השבחה למלון ״אסטרל סי-סיידי״ מיום 20.12.2015, לגו״ח 40179/6, מועד קובע 3.06.2013.

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

מתקבל **שווי מר"מ עיקרי למסחר בסך 6,218 ₪, כולל פיתוח וללא מע"מ.**

- **<u>מלונאות:</u>**

<u>שנים 2015-2017</u>

- עפ"י הסכם מכר מיום 1.10.2015 עולה כי חברת נ.צ.ב.א כיסתה את כל חובות מלון הנסיכה באילת וקיבלה 60% ממניות השליטה בחברה. המלון נרכש בשווי מלא של כ- 285 מיליון ₪ ללא תוספת של העלויות הצפויות לשיפוץ המלון. במלון ישנם 419 חדרים מסוגים שונים. **שווי חדר בנוי ממוצע בסך של כ- 680,000** ₪ בתוספת עלויות שיפוץ צפויות.
- עפ"י דיווח לרשות לניירות ערך מיום 1.06.2016, עולה כי חברת נץ מלונת בע"מ מכרה את זכויותיה במלונות קראון פלאזה בתל אביב, ירושלים ואילת בתמורה לסכום של כ- 714,000,000 ₪. התמורה המיוחסת למלון קראון פלאזה אילת הינה 197 מיליון ₪[18]. במלון 266 חדרים, עפ"י ניתוח העסקה מתקבל כי **שווי לחדר בנוי הינו כ- 741,000 ₪.**
- בהתאם להחלטה בהשגה ראשונה למלון לגונה מרשת ישרוטל נכון למועד הקובע 30.10.2016, נקבע **שווי מ"ר מבונה בסך 2,300 ₪.**
- בהתאם לעסקת מכר שאושרה ע"י בית משפט (רכישה מכונס נכסים) בתאריך 22.09.2014, נמכר מגרש מס' 271 בהתאם לתכנית 17/110/03/2, גוש 40002 חלקות 27, 50 (חלק) בשדרות חטיבת הנגב, שכונת המאפיה בשטח 4.5 דונם, בייעוד מלונאות ונופש בתמורה ל- 11,500,000 ₪ (מחיר מוצהר), כאשר "מחיר מוערך" הינו בסך 15,380,000 ₪. הקונה נושא בתשלומים שונים כגון: דמי חכירה, דמי השכמה, דמי היתר והיטל השבחה. המחיר הנ"ל משקף **שווי של כ- 1,913 ₪/מ"ר מבונה עיקרי.**
- בהתאם להחלטה בהשגה ראשונה למגרש 901, גוש 40001 חלקות 55-52, הממוקם בחזית לדרך הערבה, נקבע למועד קובע 20.09.2016, **שווי מר"מ למלונאות בגובה 1,520 ₪.**
- בהתאם להחלטה בהכרעה בהשגה ראשונה, מתאריך 30.12.2016 נכון למועד קובע 5.2015 במלון דן פנורמה, נקבע **שווי מ"ר מבונה אקוו' כולל פיתוח בסך 2,300 ₪.**
- בהתאם לשומה מכריעה של מר בועז קוט, למגרש 901, גוש 40001 חלקות 55-52, למועד קובע 6.01.2016, נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי (מגלם שטחי שירות) בסך 1,800 ₪. בהתחשב בשטחי שירות בתכנית למלונאות לפי מקדם 0.5, מתקבל **שווי מר"מ אקוו' בסך 1,650 ₪.**
- נותחה עסקת מכר מיום 15.11.2016 למגרש 12 לפי תכנית 45/114/03/2 (גו"ח 40041/1), בשטח 5,081 מ"ר הממוקם מול מלון מלכת שבא, בצמוד לטיילת חוף הים ובסמוך לגשר וללגונה, בתמורה לסך 47.25 מיליון ₪. בניכוי שווי המסחר (לפי 17,500 ₪/מ"ר מבונה) בסך 21,875,000 ₪ וחלוקה בשטח אקוו' של 13,050 מ"ר (עיקרי למלונאות במקדם 1, שירות במקדם 0.5)[19], מתקבל **שווי למ"ר מבונה אקוו' למלונאות בסך 1,944 ₪.**

עסקת המכר של מגרש 12 נידונה גם במסגרת השגה ראשונה ע"י מר אסף אשכנזי, לצורך ניתוח העסקה בהשגה הופחת **שווי מר"מ בגובה 15,000 ₪ לשטח מסחרי כניצב לטיילת המרכזית ולאורך הלגונה בהתבסס על דמי שכירות בסך 150-200 ₪/מ"ר.**

[18] הוסכם כי התמורה למלון בירושלים הינו 254 מיליון ₪, ובהתאם לכתבה באינטרנט התמורה המיוחסת עבור המלון בת"א הינו בגובה 263 מיליון ₪ וכך מתקבלת יתרה לשווי המלון באילת.

[19] זכויות הבניה כוללות 12,700 מ"ר עיקרי מתוכם 1,250 מ"ר למסחר והיתר למלונאות, 3,200 מ"ר שטחי שירות ו-4,000 מ"ר חניה.

שנים 2018-2021

- ביום 28.10.2018 נחתמה עסקת מכר של 50% ממלון "יו-סוויטס" (קו ראשון לים) בדירוג 5 כוכבים, הכולל 246 חדרים בתמורה לסך 115 מיליון ₪. מחיר העסקה משקף **שווי של 935,000 ₪ לחדר בנוי.**
- מלון "יו קורל" (לשעבר קלאב מד) הכולל 275 חדרים בשטח של 67 מ"ר ברוטו לחדר, נמכר בשנת 2018 בתמורה לסך 220 מיליון ₪. המלון אינו ממוקם בקו ראשון לים אך בעל גישה ישירה לים וחוף פרטי. העסקה משקפת **שווי של כ- 800,000 ₪ לחדר בנוי קו שני לים.**
- עפ"י דיווח מלונות הכשרת הישוב בע"מ באתר הבורסה לניירות ערך, נחתם הסכם מכר עבור שליש ממלון נפטון בע"מ ביום 19.02.2019, בתמורה לסך 110 מיליון ₪. העסקה משקפת **שווי של כ- 800,000 ₪ לחדר בנוי (בנטרול רכיב המסחר).**
- נחתם הסכם מכר ביום 21.07.2021, לרכישת מלון "מלכת שבא" הממוקם בקו ראשון לים בחוף הצפוני, הכולל 239 חדרי מלון + 242 יחידות נופש בתמורה לסך 458 מיליון ₪. העסקה משקפת **שווי של כ- 1,350,000 ₪ לחדר בנוי.**
- נחתם הסכם מכר ביום 22.09.2021, לרכישת מלון "ויסטה" (ממוקם על מגרש בשטח 1.9 ד' ובינוי של 3,622 מ"ר), הממוקם ברח' קאמן 17 בחוף הצפוני, הכולל 84 חדרים בתמורה לסך 50 מיליון ₪. העסקה משקפת **שווי של כ- 600,000 ₪ לחדר בנוי.**
- בהתאם להכרעה בהיטל השבחה של מר אלי כהן למגרש 901 (גו"ח 40001/52-55), למועד קובע 8.08.2018, שמאית הוועדה המקומית העריכה **שווי מר"מ מלונאות בסך 1,841 ₪** (בהכרעה נקבע כי אין השבחה).
- בהתאם לשומה מכרעת[20] מיום 28.02.2017, למגרשים 801 ו- 901 לפי תכנית 2/194/03/2, למועד קובע 6.01.2016, נקבע **שווי מ"ר מבונה עיקרי (עילי + תת"ק) בסך 1,760 ₪.**
- בהתאם להחלטה בהשגה ראשונה מיום 10.12.2018, למגרש 271 עפ"י תכנית 17/11/03/2 (גו"ח 40002/50,27), למועד קובע 29.09.2016, נקבע שווי מ"ר מבונה אקוו' בסך 2,000 ₪, המשקף **שווי של כ- 2,200 ₪ למ"ר מבונה עיקרי (מגלם שטחי שירות).**
- חוות דעת שנערכה לנכס הנישום בתאריך 21.01.2018 אשר מהווה נספח לטבלת הקצאה ואיזון ל"אכסניית צבר"[21], קבעה **שווי של 2,673 ₪ למ"ר מבונה עיקרי.**
- בהתאם לשומת היטל השבחה לקרקע למלון "אסטרל לייט", למועד קובע 13.08.2019, נקבע **שווי מ"ר מבונה למלונאות בסך 3,000 ₪ וסך של 34,000 ₪ למ"ר מבונה מסחר.**
- בהתאם להכרעה בהיטל השבחה מיום 5.04.2021, למלון "אקווה מרין", הממוקם בדרך יותם 7 (גו"ח 40122/2,5) נקבע למועד קובע 31.12.2014, **שווי מ"ר מבונה בסך 2,000 ₪.**

[20] בהתאם להכרעה בהיטל השבחה מיום 28.02.2017 של השמאי בועז קוט למגרשים 801, 901 למועד קובע 6.01.2016.

[21] תכנית מפורטת מס' 602-0596155, גו"ח 40002/8.

סיכום ערכי השווי וחילוץ מרכיב הקרקע:

מועד	שווי מ"ר מבונה למסחר לאחר היוון וחילוץ מרכיב הקרקע				שווי מ"ר מבונה למלונאות
	דמ"ש למסחר בשטח 150 מ"ר	שיעור היוון	שווי מ"ר בנוי	שווי מ"ר מבונה[22]	
2021	₪ 400	8.4%	₪ 50,000	₪ 33,000	₪ 2,800
2020	₪ 400	9.0%	₪ 46,667	₪ 30,333	₪ 2,600
2019	₪ 400	8.5%	₪ 45,176	₪ 29,141	₪ 2,800
2018	₪ 400	8.7%	₪ 44,138	₪ 28,310	₪ 2,700
2017	₪ 360	8.7%	₪ 41,379	₪ 26,103	₪ 2,600
2016	₪ 360	9.1%	₪ 39,560	₪ 24,648	₪ 2,550
2015	₪ 350	9.2%	₪ 36,522	₪ 22,217	₪ 2,500

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- חלופה 6 - בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות מתאפשר שימוש מסחרי ב-4% מהשטח העיקרי או עד 600 מ״ר. לאור האמור, הזכויות החוזיות כוללות שימוש למסחר עד 600 מ״ר, שכן הם היו מותרים בעת חתימה על חוזה החכירה. לפיכך, יובא בחשבון שטח ביעוד למסחר המהווה שימוש חורג, של 150 מ״ר בלבד, בניגוד לשטח של 750 מ״ר בשומת המשיבה.
- חלופות 3 ו-5 - הפרש השטחים בין השטח הבנוי בפועל לבין לקיבולת הבניה בחוזה החכירה מהווה שטח שירות. הובא בחשבון שוליות במקדם 0.5, בגין שטחי השירות הנוספים שאינם מהווים תוספת חדרים.
- בחלופות 1 ו- 2 - הובאה בחשבון תוספת של 20% שטחי שירות מהשטח העיקרי, בהתאם לשומת המשיבה.
- אומדן שווי המגרש לשימושי בריכה בחלופה 2[23], נערך ע״י מקדם ראוי לחצר למלון של 0.4 משווי קרקע/דונם למלונאות.
- חלופה 3 – מגרש 100 לפי תוכנית 602-0204404:
  - הובא בחשבון מקדם התאמה בין שטחי מסחר אפקטיביים לשטחי מסחר שוליים – 0.8.
  - הובאה בחשבון עלות עודפת לתוספת קומת מרתף לחניון ציבורי (מטלה ציבורית) – שטח של 1,500 מ״ר בעלות של 5,000 ₪ למ״ר.
  - להקמת החניון יש להרוס את שטחי החצר ולבנותם מחדש לאחר השלמת החניון. הובא בחשבון הפחתת עלויות הריסה ובניה מחדש בסך 15.5 מיליון ₪.

9.3.3. תחשיב השומה:

- **חלופה 1 (חלופה 24 בשומת המשיגה) -** שווי זכויות הבעלות למגרש 9, עפ״י תב״ע 12/114/03/2, ביעוד מלונאות, לזכויות בינוי של 19,862 מ״ר, מועד קובע 1.02.2021

שטח המגרש		9,547 מ"ר
שטח עיקרי	175%	16,707 מ"ר
שטחי שרות בהתאם להחלטה 988	20%	3,341 מ"ר
סה"כ שטחי בניה		20,049 מ"ר
שווי מ"ר מבונה עיקרי למלונאות		2,800 ₪
סה"כ שווי הקרקע במעוגל, כולל פיתוח		**56,140,000 ₪**

[22] לאחר ניכוי רווח יזמי של 25% והפחתת עלות בנייה בסך 7,000 ₪.

[23] חלופה 22 בשומת המשיבה.

- **חלופה 2 (חלופה 22 בשומת המשיגה) -** שווי זכויות הבעלות לזכויות חוזיות למגרש 10, בהתאם לתב"ע 12/114/03/2, בשטח מגרש כולל של 1,400 מ"ר למטרת הקמת מתקני ספורט, למועד 27.01.2021

שווי מ"ר מבונה למלונאות 2021		₪ 2,800
זכויות בנייה ברוטו לדונם		2,100 מ"ר
סה"כ		₪ 5,880,000
מקדם חצר	40%	₪ 2,352,000
שטח מגרש		1.4 ד'
סה"כ		₪ 3,292,800
סה"כ שווי, במעוגל		**₪ 3,290,000**

- **חלופה 3 (חלופה 23 בשומת המשיגה) -** שווי זכויות הבעלות למגרש 100 עפ"י תב"ע 602-0204404, למועד קובע 1.02.2021.

מלונאות

שטח קיים לפי חוזה חכירה	19,862 מ"ר
שטח ברוטו מתכנית	26,097 מ"ר
הפרש	6,235 מ"ר
שטח במקדם שוליות (0.5)	3,117 מ"ר

סה"כ שטח אקוו' (קיים + שולי)	22,979 מ"ר
שווי מ"ר מבונה ברוטו, 2021	₪ 2,800
סה"כ שווי שטחי מלונאות	**₪ 64,340,000**

מסחר

	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	סה"כ
עיקרי תת"ק	1,870	1	1,870 מ"ר
שווי מ"ר מבונה עיקרי			₪ 33,000
שווי שטחי מסחר			₪ 61,710,000
הפחתה לגודל חזית/עומק		**0.8**	**₪ 49,370,000**

תחשיב שווי הקרקע

שווי הקרקע למלונאות ומסחר	₪ 113,710,000
שטח החניון	1,500 מ"ר
עלות מ"ר חניון תת"ק	₪ 5,000
סך עלות החניון (עלות עודפת)	- ₪ 7,500,000
הריסת שטחי חצר המלון ובנייה מחדש	- ₪ 15,500,000
סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח	**₪ 90,710,000**

- **חלופה 4 (מלונאות) -** שווי זכויות הבעלות בהתאם לזכויות חוזיות, בשטח של 19,862 מ"ר עיקרי + שירות, לשנים 2015-2021.

חלופה בשומת המשיגה	מועד קובע	שטח ברוטו (מ"ר)	שווי למ"ר ברוטו	סה"כ שווי ללא מע"מ כולל פיתוח
3	27.01.2021	19,862	₪ 2,800	₪ 55,613,600
4	27.01.2020	19,862	₪ 2,600	₪ 51,641,200
5	27.01.2019	19,862	₪ 2,800	₪ 55,613,600
6	27.01.2018	19,862	₪ 2,700	₪ 53,627,400
7	27.01.2017	19,862	₪ 2,600	₪ 51,641,200
8	27.01.2016	19,862	₪ 2,550	₪ 50,648,100
9	27.01.2015	19,862	₪ 2,500	₪ 49,655,000

- **חלופה 5 (מלונאות) -** שווי זכויות הבעלות בהתאם לבנוי בפועל, בשטח קיים של 21,948.9 מ"ר עיקרי + שירות, לשנים 2015-2021.

תחשיב שטח אקוו'

שימוש	שטח	מקדם	שטח אקוו'
מלונאות קיים	19,862 מ"ר	1	19,862
מלונאות תוספת	2,087 מ"ר	0.4	835
סה"כ שטח אקוו'			**20,697 מ"ר**

חלופה בשומת המשיגה	מועד קובע	שטח אקוו' (מ"ר)	שווי למ"ר ברוטו	סה"כ שווי ללא מע"מ כולל פיתוח, במעוגל
2	27.01.2021	20,697	₪ 2,800	₪ 58,000,000
10	27.01.2020	20,697	₪ 2,600	₪ 53,800,000
11	27.01.2019	20,697	₪ 2,800	₪ 58,000,000
12	27.01.2018	20,697	₪ 2,700	₪ 55,900,000
13	27.01.2017	20,697	₪ 2,600	₪ 53,800,000
14	27.01.2016	20,697	₪ 2,550	₪ 52,800,000
15	27.01.2015	20,697	₪ 2,500	₪ 51,700,000

- **חלופה 6 (מסחר)** - שווי זכויות הבעלות עבור 750 מ״ר מסחר לצורך גביית דמי שימוש לשנים 2015-2021.

חלופה בשומת המשיגה	מועד קובע	שטח למסחר במ"ר[24]	יתרה לקרקע	סה"כ שווי
1	1.02.2021	150	₪ 33,000	₪ 4,950,000
16	1.02.2020	150	₪ 30,333	₪ 4,550,000
17	1.02.2019	150	₪ 29,141	₪ 4,371,176
18	1.02.2018	150	₪ 28,310	₪ 4,246,552
19	1.02.2017	150	₪ 26,103	₪ 3,915,517
20	1.02.2016	150	₪ 24,648	₪ 3,697,253
21	1.02.2015	150	₪ 22,217	₪ 3,332,609

[24] ר׳ סעיף 9.3.2 – חלופה 6.

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים</u>:

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם ומהדיון שנערך ביום 13.07.2023:

9.4.1. <u>טענות המשיג</u>:

- <u>עצם החיוב בדמי שימוש למסחר</u>:

בהתאם לתקני משרד התיירות, מתאפשרת בניית שטחי מסחר בקרקע בייעוד מלונאי (מלונאות ונופש א') כחלק מהשימושים המותרים ועד 4% מסך השטחים העיקריים הבנויים במלון.

לאור האמור, אין מניעה לנצל חלק מזכויות הבניה המלונאים לשימושי מסחר והנ"ל אינו חורג ממסגרת הזכויות החוזיות. לכן, אנו חולקים על עצם החיוב בדמי שימוש למסחר.

במידה וכפי שהוסבר על ידי השמאית המחוזית, אין בסמכותה לדון על עצם החיוב במסגרת השגה ראשונה המהווה הליך שמאי בלבד, יש לנטרל את מרכיב המסחר מעסקות ההשוואה למלונות אשר מגלמות מסחר מלונאי כך שיתקבל שווי למלונאות בלבד.

- <u>תוספת שטחי הבניה לפי הבינוי בפועל (חלופות 2,10-15) ובהתאם לתכנית עדכנית (חלופה 23)</u>:

בית המלון נבנה בהתאם לקיבולת הבניה בחוזה החכירה. ההפרש בין השטח בחוזה החכירה לבין השטח הבנוי בפועל (כ- 2,087 מ"ר) מהווה שטחי שירות ושטחים טכניים, ללא תוספת שטחים עיקריים וללא הגדלה של מס' החדרים. על כן, יש להביא בחשבון הפחתה לשוליות בגין שטחים אלה, זאת בשונה מכפי שנעשה בשומת המשיבה בה כלל השטח לפי הבינוי בפועל הובא בחשבון במקדם 1.

מאותה סיבה יש להביא בחשבון בחלופה 23 מקדם שוליות לתוספת השטחים המלונאים שהתווספו בהתאם לתכנית 602-0204404 ובאשר לתוספת שטחי המסחר יש לבצע הבחנה בין שטח מסחרי אפקטיבי לשטח מסחרי שולי.

- <u>שווי מגרש 100 לפי תכנית 602-0204404</u>:

בהתאם להוראות תכנית 602-0204404 תנאי למימוש תוספת שטחי המסחר הינו בניית חניון המשלב חניה עילית ות"ק, החניון עתיד להבנות על חשבון שטח חצר המלון לרבות חלק מהבריכה. לאור האמור, יש להפחית מהשווי עלות מלאה להקמת החניון (החנייה אינה תורמת לשווי המסחר) וכן עלויות התאמה הכוללות עלות הריסת המצב הקיים ובנייתו מחדש לאחר הקמת החניון.

בשומתנו, עלות הקמת החניון נקבעה בהתאם לאומדן של מהנדס החברה, הכוללות עלויות התאמה מהמצב הקיים.

- <u>ערכי שווי למסחר</u>

בשל מחסור בעסקות השוואה רלוונטיות לקרקע למסחר בסביבה, ערכי השווי למסחר נקבעו ע"י שמאית המשיבה בהתבסס על גישת היוון הכנסות תוך חילוץ מרכיב הקרקע. לאור רגישותה של גישה זו לפרמטרים השונים וערכי השווי הגבוהים שמתקבלים, יש לנקוט במשנה זהירות בקביעת הפרמטרים לחילוץ.

9.4.2. <u>טענות המשיב:</u>

- <u>עצם החיוב בדמי שימוש למסחר:</u>

מדובר בטענה משפטית לכן אין מקום לדון על כך במסגרת ההשגה.
אציין כי במלון "אסטרל" הסמוך לנכס, שהינו בייעוד זהה, נגבו דמי שימוש לשטחי המסחר בדומה למקרה הנדון ואף נדרשה הכנת תב"ע נקודתית מפורטת לגבי שטחי המסחר דבר המראה על עקביות מטעם רמ"י.
בניגוד לטענת המשיג ערכי השווי למלונאות מגלמים שטחי מסחר מלונאי פנימי ולא בהכרח מסחר לאורך הטיילת בעל חזית חיצונית אשר אינם משרתים את באי המלון אלא קהל רחב.

- <u>תוספת שטחי הבניה לפי הבינוי בפועל (חלופות 2,10-15) ובהתאם לתכנית עדכנית (חלופה 23):</u>

יש לקבוע מקדם אקוו' לשטחי שירות בבתי מלון בהתאם לאופן ניתוח נתוני ההשוואה.
בשומתי ניתוח נתוני ההשוואה נערך לפי שטח ברוטו לחדר הכולל את כלל שטחי המלון (עיקרי + שירות), יש לשמור על עקביות בניתוח הזכויות בנשוא השומה ובאותו אופן להביא בחשבון את שטחי השירות במקדם אקוו' – 1. אני סבורה כי שיטה זו עדיפה מאחר וקיים יחס ישיר בין שטח ברוטו ממוצע לחדר (כולל שטחי שירות) לבין דירוג המלון ורמתו.

- <u>שווי הזכויות החוזיות למגרש 10 לפי תכנית 12/114/03/2:</u>

בהתאם לזכויות החוזיות מגרש 10 מיועד למטרת מתקני ספורט. שווי המגרש בשומת המשיגים הובא בחשבון במקדם חצר – 0.4, לעומתו בשומתי נקבע מקדם חצר של – 0.25, אשר עולה בקנה אחד עם החלטת האגף בהשגה ראשונה במלון דן פנורמה במסגרתה נדונה סוגיה דומה (מס' אופק 26038).

- <u>שווי מגרש 100 לפי תכנית 602-0204404:</u>

לעניין הצורך בהקמת חניון ת"ק בהתאם לתכנית. אני סבורה כי נתוני ההשוואה מגלמים פתרון חניה ועלותה, כך שאין צורך להפחית את עלות הקמת החניון בנשוא השומה.
במידה ויוחלט כי יש מקום להתחשב בעלות הקמת החניון, אני סבורה כי עלות בנייה בסך 5,000 ₪/מ"ר שהובאה בחשבון בשומת ההשגה גבוהה ובלתי סבירה ואינה תואמת את מחירון דקל על פיו עלות הקמת חניון ת"ק הינה כמחצית מזו שבשומת ההשגה. יש לציין כי מדובר בחניה ת"ק חלקית שממוקמת במגרש נפרד בגובה של 0.95+ ומעליה השטח ינוצל לטובת חניה עילית.
באשר לעלות ההתאמה למצב הקיים, שומות רמ"י נערכות בהנחה של קרקע ריקה ופנויה ולכן אין חשיבות לבנוי בפועל ובהתאם לכך אין להביא בחשבון עלויות התאמה.

- <u>ערכי שווי למסחר</u>

כפי שציינו המשיגים לא אותרו נתוני השוואה ישירים למסחר לאורך הטיילת על כן, בשומתי התבססתי על גישת היוון הכנסות וחילוץ מרכיב הקרקע. בשיטה זו פעלו גם המשיגים תוך אימוץ הפרמטרים שהובאו בחשבון בשומתי (שיעור היוון, יזמות וע. בניה), יוצא איפה שאיננו חלוקים בנושא אופן חילוץ מרכיב הקרקע כך שאין מקום לטעון לנושא השמרנות בגישה זו. עיקר הפער בינינו נובע מגובה דמי השכירות שהובאו בחשבון, בנושא זה קיימים נתונים המעידים על דמ"ש כפי שהובאו בשומתי וזאת על הצד הזהיר.
אציין כי קיימת שגיאה בשווי מ"ר מבונה למסחר שהובא בחשבון בשומתי בחלופה 23 (צריך להיות 38,700 ₪ למ"ר מבונה בהתאם למועד של אותה חלופה).

10. דיון והכרעה:

10.1. מסגרת השומה:

בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות, מתאפשרת הקצאת שטחי מסחר בקרקע בייעוד מלונאי (במלונות מעל 25 יח׳ אירוח) כחלק מהשימושים המותרים ועד 4% מסך השטח העיקרי, או עד תקרה של 600 מ״ר, הנמוך מבניהם.

בהתאם לכך, חולקת המשיגה על עצם החיוב בדמי שימוש למסחר שכן לטענתה אין מניעה לנצל חלק מזכויות הבניה המלונאים לשימושי מסחר והנ״ל אינו חורג ממסגרת הזכויות החוזיות[25]. לחילופין ובמידה וטענה זו לא תתקבל יש לנטרל את מרכיב המסחר מעסקאות ההשוואה למלונאות אשר מגלמות מסחר מלונאי כך שיתקבל שווי למלונאות בלבד.

ראשית, לפי פרק 4.20 סימן ב׳ לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, הליכי ההשגה נועדו לבירור סוגיות שמאיות בלבד, ולא יתבררו במסגרתם סוגיות משפטיות הנוגעות לניהול הקרקע על ידי הרשות, לרבות **טיב זכויותיו הקנייניות או החוזיות** של המבקש ופרשנות החלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות, שבמקרה זה נוגעות לעצם החיוב.

שנית, ולגופו של עניין, המסחר במקרה הנדון אינו עומד בהגדרה של מסחר מלונאי לפי התקנים הפיזיים. שכן, מדובר בחזית מסחרית הממוקמת על קו החוף ומשרתת את העוברים ושבים בטיילת החוף, זאת בשונה מהגדרתו בתקנים הפיזיים שהינה מסחר זיקתי לתיירות המשרת את אורחי המלון וכולל גישה ישירה ומרווחת בין שטחי המסחר והשטחים הציבוריים של המלון.

לאור האמור, אין ממש בטענת שמאי המשיגה, לגבי נטרול שטחי המסחר כהגדרתם בתקנים הפיזיים מנתוני ההשוואה למלונאות, שהרי הם מגולמים גם בשווי המרכיב המלונאי במושא השומה.

10.2. 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.

<u>מסחר</u>

ערכי הבסיס למסחר נקבעו בשומות הצדדים בהסתמך על גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות. כאשר בשומת המשיבה נתוני ההשוואה מהווים בעיקר יחידות מסחריות בחזית ולאורכה של טיילת החוף הצפוני ואילו בשומת ההשגה נתוני ההשוואה מהווים יחידות מסחריות במלונות מאזור הלגונה ומכרז רמ״י למרכז מסחרי ברחוב דרך הערבה.

תחילה ראוי לציין כי **חרף בקשתי במסמך תקציר הדיון, הצדדים לא העבירו אליי הסכמי שכירות/שומות IFRS עליהם התבססו, חוסר שיתוף הפעולה הקשה עליי לבחון את נתוני ההשוואה בשומותיהם.**

המסחר שבנדון ממוקם ב-Prime location, בחזית לטיילת החוף הצפוני, המהווה מוקד משיכה תיירותי מרכזי בעיר אילת ובו תנועה ערה ורמת ביקושים למסחר מבין הגבוהה בעיר. לפיכך מקובלת עליי התבססות

[25] בשומת ההשגה הובא בחשבון שטח מסחרי בשימוש חורג מעבר למינימום לפי התקנים הפיזיים כאמור, קרי 150 מ״ר.

המשיבה על נתוני השוואה למסחר מאזור הטיילת המשקפים את מאפייני המיקום הייחודיים בנכס הנדון, כמו כן מקובלת גישת היוון ההכנסות בה נקטה בשל העדר השוואה ישירה לקרקע. בתוך כך, מתייתר הצורך לדון בנתוני השוואה מאזורים אחרים עליהם התבסס שמאי המשיגה לרבות מכרז רמ"י[26].

מעיון בשומות IFRS ודוחות כספיים למלון רימונים הסמוך ובו מסחר בעל מאפיינים דומים למושא השומה, נמצא כי הם תומכים בנתוני ההשוואה בשומת המשיבה ואשר ברובם כוללים את הסכמי השכירות ממלון רימונים. מעבר לכך, מצאתי כי לעומת שומת המשיגה, המידע בשומת המשיבה לגבי הסכמי השכירות מפורט יותר וכולל את זהות השוכר, שטח המושכר ועוד.

לאור האמור, בחרתי לאמץ את דמי השכירות למסחר עליהם התבססה שמאית המשיבה לרבות אופן ניתוחם, לגביו לא הייתה מחלוקת בין הצדדים, ובכך להתבסס על ערכי השווי בשומת המשיבה.

מלונאות

ערכי הבסיס למלונאות נקבעו בשומות הצדדים בהסתמך על גישת העלות (תוך חילוץ מרכיב הקרקע משווי לחדר), זאת בהתבסס על ניתוח עסקות מכר למלונות בנויים באילת, בנוסף התבסס שמאי המשיגה על גישת ההשוואה בהסתמך על שתי עסקאות מכר לקרקע בייעוד מלונאות. כמו כן, התבססו הצדדים על ערכי השווי שנקבעו בערכאות שונות.

ככלל, קיים קושי באומדן שווי קרקע למלונאות בשל מיעוט נתוני השוואה ונוכח השונות הרבה בין נכס מלונאי אחד למשנהו, שמתבטאת 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 **קרקע** לבית מלון הגישה השמאית העדיפה בעלת התוקף הגבוה היא גישת ההשוואה זאת על פני שימוש בגישת העלות שהיא בעלת תוקף נמוך. בהתאם לתקן, ככל וישנם נתוני השוואה לקרקע למלונאות יש להתבסס על גישת ההשוואה בלבד, גם אם עסקאות ההשוואה נמצאות באזורים שאינם בעלי קרבה גאוגרפית.

לפיכך, בהכרעתי אתבסס על גישת ההשוואה בלבד בהסתמך על ארבעה הסכמי מכר במסגרתם נרכשו קרקעות למלונאות[27] ומכרז רמ"י 447/2021 מיום 7/12/2022 למגרשים בייעוד מלונאות ברובע השדה.

בהערת אגב אציין, כי לא נעלמה מעיניי הכרעה בהיטל השבחה במושא השומה של השמאי המכריע מר חיים מסליתי מיום 26.08.2024, למועד קובע 9.08.2019, במסגרתה נעשה שימוש בגישת "העסק החי" בהתבסס על נתוני רווח תפעולי לשנים 2017-2019 במלון לאונרדו פלאזה, מושא השומה.

כאמור לעיל, מאחר והערכת השווי שבנדון הינה **לקרקע** למלונאות, גישת השומה המועדפת הינה גישת ההשוואה.

[26] מכרז רמ"י 133/2018 מיום 2.09.2018 מעבר למיקומו הלא רלוונטי והמרוחק מאזור הטיילת, מדובר בקרקע בו יותר שימושים לאטרקצייה תיירותית פעילות ספורט וכד' ולא למטרת מסחר טהור, למעט 60 מ"ר בלבד לשירותי מסחר/הסעדה.

[27] עסקאות מכר למלונאות מהוות עסקאות מורכבות כך שלצורך ניתוחן באופן המהימן ביותר, קיימת חשיבות רבה לעיון בהסכם המכר וקבלת מידע מלא לגבי פרטי העסקה ככול הניתן.

10.3. <u>עקרונות השומה:</u>

10.3.1. <u>שווי הזכויות החוזיות למגרש 10 לפי תכנית 12/114/03/2 – חלופה 2:</u>

בשומות הצדדים אומדן שווי מגרש 10 ביעוד מתקני ספורט, נערך ביחס לשווי דונם למלונאות בקיבולת בניה של 210% בהתאם למקדמים כלהלן: שומת המשיגה – 0.4; שומת המשיבה – 0.25, בהתאם להחלטת האגף בהשגה ראשונה במלון דן פנורמה מיום 30.10.2016 (<u>מס' אופק 26038</u>).

מגרש 10 ביעוד מתקני ספורט מהווה למעשה חצר לשימוש אורחי המלון, ויכול שיכלול בין היתר בריכה, מקומות ישיבה מתקנים לילדים ועוד.

מאחר וקיים קשר ישיר בין היקף הזכויות המוקנות למגרש לבין התועלת המופקת מהשימוש בחצר, מקובלת עליי גישת הצדדים לאומדן שווי מגרש 10 ביעוד מתקני ספורט כנגזרת משווי דונם למלון אותו משרת המגרש. גישה זו משקפת את תרומת שווי החצר הנצמחת למתקן המלונאי בכך שהיא מביאה לידי ביטוי את התועלת ואינטנסיביות השימוש בחצר אשר גדלה ככל שהיקף הבינוי גבוה יותר.

הנ"ל עולה בקנה אחד עם הכרעת האגף כאמור הדנה בסוגיה זו לרבות מקדם התועלת (0.25) שבשומת המשיבה, אותו האמץ בהכרעתי.

10.3.2. <u>עלויות התאמה בגין מימוש הבינוי בתכנית 602-0204404 – חלופה 3:</u>

לטענת המשיגה לצורך מימוש תוספת שטחי המסחר לפי תכנית 602-0204404 נדרשת הקמת חניון על חשבון שטח חצר המלון וחלק מהבריכה. לפיכך יש להפחית מהשווי עלויות התאמה הכוללות עלות הריסת המצב הקיים ובנייתו מחדש לאחר הקמת החניון.

מנגד טוענת המשיבה, כי עלות הקמת חניה ת"ק מגולמת בנתוני ההשוואה. באשר לעלויות התאמה אין להביאן בחשבון שכן, שומות לרמ"י נערכות בהנחה של קרקע ריקה ופנויה.

מאחר ונתוני ההשוואה בהכרעתי משקפים פתרון חניה ת"ק, אין צורך בהפחתה נוספת של עלות הקמת חניון ת"ק במושא השומה. כמו כן, בהתאם למדיניות רמ"י לרבות פרק כה' לקווים המנחים, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה ובהתעלם מהקיים בפועל, לפיכך אין להביא בחשבון עלויות התאמה הכוללות הריסה ובינוי מחדש של הקיים בחצר המלון[28]. בכך עמדתה של המשיבה מתקבלת במלואה.

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

להלן עקרונות כללים אותם אביא בחשבון בניתוח עסקאות המכר למלונאות כאשר עקרונות נקודתיים הנוגעים לעסקה ספציפית יצוינו בניתוח העסקאות מטה (ס' 10.4.2.1-4).

- <u>חניה תת קרקעית:</u>

בעסקאות ההשוואה אין מניעה לניצול חניה עילית/מקורה בתחום המגרשים. לאור חשיבות שטח החצר ביעוד למלונאות, המשמשת למתקני המלון (בריכה, מתקני ספורט וכיוצ"ב), הובא בחשבון כי הבינוי האופטימלי יכלול חניה ת"ק, ללא גריעה משטח החצר לטובת חניות עיליות, על אף העלות העודפת הנגרמת בהקמתן.

הנ"ל עולה בקנה אחד עם הבינוי בפועל במושא והשומה לרבות בעסקת מכר למגרש 271 לפי תכנית

[28] אציין כי למיטב הבנתי מעיון בהוראות תכנית 602-0204404 לרבות פרוטוקול הועדה המחוזית הדנה באישורה, פתרון החניה לתוספת שטחי המסחר ינתן בחניון הציבורי שבעורף המלון, תמורת קרן חניה והתחייבות מצד המלון להקמת חניון ת"ק בחניון הציבורי.

17/110/03/2 (בהתאם לפרוטוקול הועדה המחוזית הדנה בבקשה להיתר מס׳ 20210027 שאושרה ביום 20.01.2022) ובעסקת מכר למגרש 12 לפי תכנית 45/114/03/2 (בהתאם לתכנית הבקשה להיתר מס׳ 4943316168 מיום 22.06.2021). בנוסף, תואם להחלטות האגף למלונאות באילת (מס׳ אופק 33496, 32197).

- <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[29].

- <u>התאמה למיקום:</u>

הובאה בחשבון תוספת בגין מיקום עסקאות ההשוואה מערבית לר׳ דרך הערבה (למעט מגרש 12 לפי תכנית 45/114/03/2) ביחס למושא השומה הממוקם בחוף הצפוני המבוקש. בגין עסקאות מכר משנים 2019-2020 ניתנה תוספת בשיעור 25% ואילו בעסקת מכר משנת 2014 ניתנה תוספת בשיעור של 30%, שכן פערי המחירים בין האזורים הצטמצמו במקצת לאורך השנים בשל התפתחות אזורי תיירות נוספים מחוץ לאזור החוף הצפוני.

- <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)[30]. כאשר במגרש 460 מקודמת תכנית 602-1385368 (כיום בשלבי תכנון ראשוניים), בה היקף הזכויות המבוקש הוא כ-280% עיקרי וכ- 330% ברוטו.

לאור האמור, הובא בחשבון פוטנציאל להגדלת זכויות בהיקף כולל של עד כ-240% עיקרי ו- 300% ברוטו, בניכוי היטל השבחה, תשלום לרמ״י[31] ודחייה בשיעור 0.8/0.84 (4/3 שנים בריבית 6%). שיעור הפוטניצאל ינוטרל מהתמורה בעסקאות כאמור.

- <u>התאמה לגודל והיקף עסקה:</u>

מושא השומה מהווה קרקע למלונאות בשטח של כ-9.5 דונם וכ-11 דונם ובהיקף בינוי של כ- 19,900 ועד כ- 26,000 מ״ר, בהתאם לחלופה. לעומת זאת, עסקאות ההשוואה מהוות מגרשים קטנים יותר של כ-0.76 דונם ועד כ-5 דונם ובהתאם לכך כוללים היקפי הבינוי נמוכים יותר, כ- 3,500 מ״ר 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 לגודל והיקף עסקה, במידת הצורך ובהתאם לכל עסקה ועד 0.85.[32]

- <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׳ 10.4.2.3).

---

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

[30] 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.

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

[32] גודל המלון משקף בין היתר את אופיו של האיחסון המלונאי לרבות רמת המלון ודירוגו.

10.3.4. 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%[33] ביחס לשטח עיקרי). העמסת שטחי שירות שכיחה למלונאות נעה בטווח של 20%-30%[34] כאשר בנכס הנדון שיעור העמסה בפועל עומד על כ-11%.

מעיון בפרוטוקולים של הועדה המקומית[35] הדנה בבקשות להיתר בניה שטרם אושרו 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.

- חניה תת קרקעית:

בהתאם להוראות תכנית 602-0514125, במגרשים שבנדון החניה תהיה תת קרקעית בלבד, בעוד ובמושא השומה אין הכרח לניצול כל מקומות החניה במרתף. עם זאת, לאור העבודה שבפועל במושא השומה לא נוצלו חניות עיליות, זאת בדומה להנחת העבודה בניתוח עסקאות ההשוואה לעיל (התואם לבינוי בפועל בחלק מהמגרשים כאמור), לא תובא בחשבון התאמה בגין גורם זה.

- 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 בפרוטקולים של הועדה כאמור. ביתר המגרשים נקבע יחס דומה 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).

- אופן שקלול ההצעות במכרז:

תוצאות ניתוח המכרז מצביעות על שני ערכים קיצויים 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.

---

[33] שטח מרתפי חניה חושב בהתאם לתקן באילת (התואם למצוין בפרוטוקל הועדה) כלהלן: מלונאות 1:4 ; מסחר 1:50. ובהנחה של 40 מ"ר למקום חניה לאור שטחם הקטן יחסית של המגרשים.

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

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

- <u>התאמה לגודל והיקף עסקה:</u>

כאמור, מושא השומה מהווה קרקע למלונאות בשטח של כ-9.5 דונם וכ-11 דונם ובהיקף בינוי של כ- 19,900 ועד כ-26,000 מ״ר, בהתאם לחלופה. 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׳. 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, הובאה בחשבון התאמה לגודל והיקף עסקה ביחס למושא השומה ובהתחשב בהבדלים בצפיפות הבינוי בשיעור של 0.95.

- <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 – 15%.

- <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.

10.4. נתונים לאומדן השווי:

10.4.1. מסחר:

להלן מידע ונתוני דמי שכירות לשטחי המסחר במלון רימונים מתוך הדוחות הכספיים ושומת IFRS שנערכה למלון במרץ 2018:

מועד קובע	2017	2016	2015
שווי הוגן	₪ 126,430,000	₪ 123,790,000	₪ 107,650,000
שיעור תפוסה ממוצע	100%	100%	100%
שטחים מושכרים בפועל	1,602	1,602	1,602
סה"כ הכנסות	₪ 10,105,000	₪ 9,873,000	₪ 9,515,000
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר	₪ 526	₪ 514	₪ 495
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה	-	₪ 638	₪ 586
הכנסה תפעולית נטו	₪ 9,913,000	₪ 9,476,000	₪ 9,147,000
שיעור תשואה	7.80%	7.60%	8.30%
מס' שוכרים	10	10	10

בהתאם לאמור בפרק שאלת השומה (ס' 10.2), נתוני דמ"ש לעיל תואמים לאלו שבשומת המשיבה.
לפיכך אאמץ את נתוני דמי השכירות בשומתה לרבות אופן ניתוחם וחילוץ מרכיב הקרקע, ובכך ערכי השווי למסחר בשומת המשיבה לאורך השנים מתקבלים במלואם.

10.4.2. מלונאות:

10.4.2.1. 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[36]		567,995	₪
תשלום דמי היתר לפי רמ"י[37]		3,247,703	₪
השלמת פיתוח ודמי הקמה		2,291,400	₪
סה"כ תמורה		17,607,098	₪
שטח אקוו' (עיקרי 1; שירות עילי 0.5; ת"ק ללא חניה 0.25)		8,945	
שווי מ"ר אקוו' כולל פיתוח מלא		1,968	₪
לאחר התאמה למיקום	1.3	2,559	₪
בתוספת בגין זמינות (צורך בתכנית איחוד וחלוקה)	1.05	2,687	₪
התאמה לבעלות	0.97	**2,770**	**₪**

[36] בהתאם לשומה מכרעת לפי תיקון 84 שנערכה ע"י השמאי אמנון נזרי מיום 16.12.2015.
[37] 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)

עקרונות לניתוח העסקה:

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

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

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 חוף 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 מ"ר שירות ת"ק, למעט חניה ת"ק.

ניתוח עסקת המכר:			
תמורה		47,250,000	₪
עלות השלמת פיתוח ודמי הקמה		1,963,684	₪
תמורה בתוספת השלמת פיתוח		49,213,684	₪
שווי המרכיב המסחרי (1,250 מ"ר X 15,000 ₪[38])		18,750,000	₪
שווי הקרקע בנטרול המרכיב המסחרי		30,463,684	₪
שטח אקוו' (עיקרי 1; שירות עילי 0.5; שירות ת"ק 0.3[39])		13,050	
שווי מ"ר אקוו' מתואם		2,334	₪
תוספת בגין עלות חניה ת"ק חריגה	1.15	2,685	₪
התאמה לבעלות	/0.97	**2,768**	**₪**

עקרונות לניתוח העסקה:

- 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 ודמי הקמה לתאגיד "עין נטפים" (לפי תעריף של 105 ₪ לשטח המבונה למעט חניה).
- המגרש מושא העסקה ממוקם בסמוך ללגונה כאשר רצועת טיילת מפרידה בינו לבין קו המים. בהתאם לכך לצורך הקמת מרתף חניה נדרשות עלויות בניה חריגות לעומת עלות הקמת מרתף סטנדרטית (כגון ביסוס סלארי, איטום והקמת מערך השפלת מי תהום). מאחר ומושא השומה ממוקם אף הוא בסמוך לחוף הים אם כי בנסיגה גדולה יותר מקו המים (מופרד ע"י רצועת חוף), סביר לקבוע תוספת בשיעור של 15% בגין עלות הקמת מרתף חריגה ביחס למושא השומה.
- לאור גודל המגרש והיקף הבינוי בנכס מושא העסקה לא הובאה בחשבון התאמה לגודל.

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

[39] 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 התת"ק מהווים שטחים עיליים בקומת המסחר (-1).

10.4.2.3. עסקת מכר לחלק ממגרש 460 לפי תכנית 17/110/03/2:

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.

ניתוח עסקת המכר:			
תמורה מדווחת מגלמת פוטנציאל		7,300,000	₪
עלות העתקה והטמנה קו מתח גבוה		298,910	₪
סה"כ תמורה		7,598,910	₪
תמורה בניטרול מרכיב הפוטנציאל	0.9	6,831,586	₪
עלות השלמת פיתוח ודמי הקמה		725,289	₪
תמורה כוללת פיתוח מלא		7,556,874	₪
שטח אקוו'		2,370	
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח מלא		3,189	₪
לאחר התאמה למיקום	1.25	3,986	₪
התאמה לגודל	0.85	3,388	₪

עקרונות לניתוח העסקה:

- 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.
- 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) יוקצא אף הוא לקונה (מבדיקתי לימים אכן המגרש הוקצא 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 0.85.
- 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	304.8	152	202	101
שירות ת"ק (ללא חנייה)	0.25	76.2	19	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

10.4.2.4. עסקה מכר למגרש 3ג' לפי תכנית 13/102/03/2:

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	₪
תמורה בניטרול מרכיב הפוטנציאל	0.74	7,106,205	₪
עלות השלמת פיתוח ודמי הקמה		639,863	₪
תמורה כוללת פיתוח מלא		7,746,068	₪
שטח אקוו' לפי תכנית בתוקף		2,981	
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח מלא		2,599	₪
לאחר התאמה למיקום	1.25	3,248	₪
לאחר התאמה לגודל	0.9	2,923	₪
לאחר התאמה לבעלות	/0.97	3,014	₪

עקרונות לניתוח העסקה:

- הובאה בחשבון התאמה לגודל והיקף עסקה ובהתחשב בצפיפות הבינוי, ביחס למושא השומה בשיעור 0.9.
- להלן ניתוח אקוו' ותחשיב ניטרול הפוטנציאל:

שטח אקוו' 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 אקוו'
עיקרי עילי	2,650	1	2,650
שירות עילי	662	0.5	331
סה"כ שטח אקוו' 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 אקוו' (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 אקוו' כולל פוטנציאל (C)				4,027
שיעור ניטרול הפוטנציאל (A/C)				0.74

10.4.2.5. מכרז רמ"י 447/2021 מיום 7.12.2022, למגרשים ביעוד מלונאות ומסחר ברובע השדה: [40]

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 אקוו' במ"ר	שטח חזית מסחרית במ"ר	תמורה	הפחתת מסחר	סה"כ מלונאות	שווי מ"ר מבונה
200	3,513	2,031	4,528	548	₪ 27,330,206	₪ 6,576,000	₪ 20,754,206	₪ 4,583
201	3,611	2,133	4,678	655	₪ 21,318,979	₪ 7,860,000	₪ 13,458,979	₪ 2,877
202	3,800	2,235	4,918	670	₪ 23,403,985	₪ 8,040,000	₪ 15,363,985	₪ 3,124
207	8,715	4,858	11,144	1,000	₪ 31,504,492	₪ 12,000,000	₪ 19,504,492	₪ 1,750
שווי מ"ר מבונה למלונאות כולל פיתוח								₪ 3,084
שווי מ"ר מבונה לאחר הפחתה לגודל (0.95)								₪ 2,930
שווי מ"ר מבונה לאחר התאמה למיקום וזמינות (1.15)								₪ 3,369
שווי מ"ר מבונה לאחר התאמה לבעלות (0.97/) **לסוף שנת 2022**								₪ 3,473

10.4.2.6. סיכום ערכי השווי למלונאות:

מועד	עסקת מכר למגרש 271	עסקת מכר למגרש 12 (אואזיס)	עסקת מכר לחלק ממגרש 460	עסקת מכר למגרש 3ג'	מכרז רובע השדה לאחר התאמה של כ- 3.5% לשנה	סה"כ שווי מ"ר מבונה בממוצע
2021					₪ 3,300	₪ 3,300
2020			₪ 3,388	₪ 3,014	₪ 3,188	₪ 3,197
2015	₪ 2,770	₪ 2,768				₪ 2,767

ערכי השווי לשנים 2016 ועד 2019 יחושבו באופן ליניארי (כ-3.5% לשנה).

10.4.3. סיכום ערכי השווי למלונאות ומסחר:

מועד	שווי מ"ר מבונה למסחר	שווי מ"ר מבונה למלונאות במעוגל
2021	₪ 38,714	₪ 3,300
2020	₪ 35,667	₪ 3,200
2019	₪ 38,176	₪ 3,100
2018	₪ 37,138	₪ 3,000
2017	₪ 32,724	₪ 2,900
2016	₪ 30,978	₪ 2,800
2015	₪ 29,522	₪ 2,750

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

11. תחשיב השומה:

11.1. חלופה 1 (חלופה 24 בשומות הצדדים) - שווי זכויות הבעלות למגרש 9, עפ"י תכנית 12/114/03/2, ביעוד מלונאות, מועד קובע 1.02.2021:

שטח המגרש במ"ר		9,300
שטח עיקרי במ"ר	175%	16,275
שטחי שרות בהתאם להחלטה 988	20%	[41]1,513
סה"כ זכויות בניה אקוו' (עיקרי 1; שירות עילי 0.5)		17,032
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח		₪ 3,300
סה"כ שווי למלונאות, במעוגל		**₪ 56,200,000**

11.2. חלופה 2 (חלופה 22 בשומות הצדדים) - שווי הבעלות לפי זכויות חוזיות למגרש 10, בהתאם לתכנית 12/114/03/2, למטרת הקמת מתקני ספורט, למועד קובע 27.01.2021:

שווי מ"ר מבונה ברוטו 2021		₪ 3,300
זכויות בניה ברוטו לדונם כולל העמסת שטחי שירות 20% מהשטח העיקרי	210%	[42]1,838
שווי דונם למלונאות במושא השומה		₪ 6,063,750
מקדם חצר	25%	₪ 1,515,938
שטח מגרש בדונם		1.4
שווי המגרש כולל פיתוח, במעוגל		**₪ 2,120,000**

11.3. חלופה 3 (חלופה 23 בשומות הצדדים) - שווי זכויות הבעלות למגרש 100 עפ"י תכנית 602-0204404, למועד קובע 1.02.2021:

מלונאות:

שטח אקוו' לפי תכנית 602-0204404	[43]21,928
שווי מ"ר מבונה	₪ 3,300
סה"כ שווי מרכיב המלונאות כולל פיתוח, במעוגל	**₪ 72,360,000**

מסחר:

מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	סה"כ
עיקרי תת"ק	1,870	1	1,870
שירות תת"ק	500	0.5	250
סה"כ שטח אקוו'			2,120
שווי מ"ר מבונה עיקרי			₪ 38,714
סה"כ שווי מרכיב מסחרי			₪ 82,073,680
הפחתה לגודל חזית/עומק			0.8
סה"כ שווי מרכיב מסחרי כולל פיתוח, במעוגל			**₪ 65,660,000**

סה"כ שווי המגרש (מלונאות ומסחר) כולל פיתוח, במעוגל	**₪ 138,020,000**

[41] משי"ש מועמסים בסך 3,255 מ"ר נוכו שטחי חניה של 1,742 מ"ר, לפי הבינוי הקיים בהיתר הבניה (מגולמים בעסקאות ההשוואה).

[42] 1,838 = 0.25 (בהנחה שמחציתם לשימוש חניה ת"ק) X 350 מ"ר ש"ש (לפי 20% משטח עיקרי) + 1 X 1,750 מ"ר עיקרי.

[43] 0.25 X 375 מ"ר ש"ת + 0.5 X (90 חניות נדרשות לפי נספח תנועה X 35 מ"ר לחניה – 5,000 ש"ע) + 20,909 מ"ר עיקרי

11.4. חלופה 4 - שווי זכויות הבעלות בהתאם לזכויות חוזיות למלונאות, בשטח של 19,862 מ״ר עיקרי + שירות, לשנים 2015-2021:

מס' חלופה בשומות הצצדים	מועד קובע	שטח אקוו' (מ"ר)[44]	שווי למ"ר ברוטו	סה"כ שווי כולל פיתוח, במעוגל
3	27.01.2021	17,336	₪ 3,300	₪ 57,210,000
4	27.01.2020	17,336	₪ 3,200	₪ 55,470,000
5	27.01.2019	17,336	₪ 3,100	₪ 53,740,000
6	27.01.2018	17,336	₪ 3,000	₪ 52,010,000
7	27.01.2017	17,336	₪ 2,900	₪ 50,270,000
8	27.01.2016	17,336	₪ 2,800	₪ 48,540,000
9	27.01.2015	17,336	₪ 2,750	₪ 47,670,000

11.5. חלופה 5 - שווי זכויות הבעלות למלונאות בהתאם לבנוי בפועל, בשטח קיים של 21,948.9 מ״ר עיקרי + שירות, לשנים 2015-2021:

מס' חלופה בשומות הצצדים	מועד קובע	שטח אקוו' (מ"ר)[45]	שווי למ"ר ברוטו	סה"כ שווי כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל
2	27.01.2021	19,915	₪ 3,300	₪ 65,720,000
10	27.01.2020	19,915	₪ 3,200	₪ 63,730,000
11	27.01.2019	19,915	₪ 3,100	₪ 61,740,000
12	27.01.2018	19,915	₪ 3,000	₪ 59,740,000
13	27.01.2017	19,915	₪ 2,900	₪ 57,750,000
14	27.01.2016	19,915	₪ 2,800	₪ 55,760,000
15	27.01.2015	19,915	₪ 2,750	₪ 54,770,000

11.6. חלופה 6 - שווי זכויות הבעלות עבור 750 מ״ר מסחר לצורך גביית דמי שימוש לשנים 2015-2021

מס' חלופה בשומות הצצדים	מועד קובע	שטח ברוטו (מ"ר)	שווי למ"ר ברוטו	סה"כ שווי כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל
1	1.02.2021	750	₪ 38,714	₪ 29,040,000
16	1.02.2020	750	₪ 35,667	₪ 26,750,000
17	1.02.2019	750	₪ 38,176	₪ 28,630,000
18	1.02.2018	750	₪ 37,138	₪ 27,850,000
19	1.02.2017	750	₪ 32,724	₪ 24,540,000
20	1.02.2016	750	₪ 30,978	₪ 23,230,000
21	1.02.2015	750	₪ 29,522	₪ 22,140,000

[44] 1,742 מ״ר חניה ת״ק לפי הבינוי בפועל – 3,310 ש״ש מועמסים לפי 20%) + 19,862/1.2 מ״ר עיקרי משטח ברוטו X 0.5

[45] לא הועבר מאת רמ״י תשריט מדידה על פיו נקבעו השטחים בחלופה זו, לפיכך הסתמכתי על הבינוי הקיים בהתאם להיתר הבניה במושא השומה, התואם לסך השטחים בהזמנת השומה (הבדל של פחות מ-1%), ללא שטחי החניה.

19,915 מ״ר = 1.01 (התאמה לשטח בהזמנת השומה) X 19,772 מ״ר = 370 X 0.25 מ״ר שירות ת״ק + 19,680 X 1 מ״ר עיקרי

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 כלהלן:

מס' חלופה	מועד קובע	שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ
1	1.02.2021	₪ 56,200,000
2	27.01.2021	₪ 2,120,000
3	1.02.2021	₪ 138,020,000
4	27.01.2021	₪ 57,210,000
	27.01.2020	₪ 55,470,000
	27.01.2019	₪ 53,740,000
	27.01.2018	₪ 52,010,000
	27.01.2017	₪ 50,270,000
	27.01.2016	₪ 48,540,000
	27.01.2015	₪ 47,670,000
5	27.01.2021	₪ 65,720,000
	27.01.2020	₪ 63,730,000
	27.01.2019	₪ 61,740,000
	27.01.2018	₪ 59,740,000
	27.01.2017	₪ 57,750,000
	27.01.2016	₪ 55,760,000
	27.01.2015	₪ 54,770,000
6	1.02.2021	₪ 29,040,000
	1.02.2020	₪ 26,750,000
	1.02.2019	₪ 28,630,000
	1.02.2018	₪ 27,850,000
	1.02.2017	₪ 24,540,000
	1.02.2016	₪ 23,230,000
	1.02.2015	₪ 22,140,000

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,

צפנת עשוש
שמאית מקרקעין מחוזית
סגנית מנהל מחוז ירושלים והדרום

<u>העתק:</u>

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