# אולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית
## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

**עידו מקדסי - כלכלן, משפטן ושמאי מקרקעין**
**הישאם עומרי - עורך דין (L.L.B) ושמאי מקרקעין**
**דפנה ברמלי-גולן - שמאית מקרקעין**


תאריך : 13/05/2026
מספר מינוי : 2797-2025
מספרנו : 693

**לכבוד**

**וועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה - מחוז דרום**

**בדוא"ל:** GilaSh@iplan.gov.il ,ElenaHa@moin.gov.il

**מלון מצפה הים האדום בע"מ**
**באמצעות שמאי המקרקעין,**
**מר אלכסיי שפון**
**בדוא"ל** Alexey.shpun@gmail.com
**(להלן, "העוררת")**

**הוועדה המקומית לתכנון ובניה אילת**
**באמצעות שמאי המקרקעין,**
**מר רוני גוילי ומר משה דקל**
**בדוא"ל** rgs1@inter.net.il
**(להלן, "המשיבה")**

**א.ג.נ,**

**חוות דעת מייעצת - היטל השבחה**

**גוש 40031 חלקות 1 ו- 3 (בחלק)**
**גוש 40032 חלקות 1 ו- 5 (בחלק)**
**מגרש מס' 5 לפי תוכנית 17/111/03/2**
**דרך מצרים 132, שכונת החוף הדרומי, אילת**

## 1. מטרת חוות הדעת

**1.1.** בהתאם להוראות סעיף 14 (ג)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (להלן, "**חוק התו"ב**"), מוניתי ביום 31/12/2025 כשמאית מייעצת לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

**1.2.** מטרת חוות הדעת הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התו"ב, הנובעת בגין אישורה של תוכנית 17/111/03/2 ומימושה החלקי בדרך של בקשה להיתר מס' 20230209.

## 2. רקע כללי והחלטת ועדת ערר בתיק אי/8022/0525

מהות המחלוקת עניינה בקביעת גובה ההשבחה בגין אישורה של תוכנית 17/111/03/2, שמועדה הקובע חל ביום 11/01/2015, ומבין מטרותיה, שינוי ייעוד המקרקעין מאזור תיירות לאזור מלונאות ומסחר, והגדלת זכויות הבניה.

המימוש נשוא חוות דעת זו הינו מימוש חלקי בדרך של בקשה להיתר מס׳ 20230209, שאושרה בישיבת רישוי מס׳ 2024025 מתאריך 06/11/2024.

במהלך חודש מרץ 2025, נשלחה לעוררת דרישת תשלום היטל השבחה בגין המימוש בהיתר כאמור, שבעקבותיה פנתה לוועדת הערר בטענה הנוגעת להיקף הזכויות בו יש להכיר לצורך אומדן שווי המקרקעין במצב הקודם.

בתאריך 25/12/2025 החליטה וועדת הערר על מינוי שמאי מייעץ, לצורך בירור כל היבטי ההשבחה לתוכנית 17/111/03/2 שבמחלוקת, מתוך נקודת מוצא כי במצב הקודם ניתן היה לבנות על המקרקעין בהיקף של כ- 35%.

בהמשך לכך הבהירה וועדת הערר, כי ככל והעוררת תציג החלטה פוזיטיבית של ועדת המשנה לעררים, אשר קבעה אחרת לעניין זכויות הבניה במצב הקודם – אזי שווי המקרקעין במצב הקודם יאמד בהתאם להחלטת ועדת המשנה.

## 3. <u>מסמכים שהוצגו בהליך</u>

**3.1.** עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 02/02/2025 שנערכה ע״י שמאי המקרקעין מר רוני גוילי ומר משה דקל, ובתגובתם מיום 18/02/2026 לחוות דעת שמאי העוררת, על צרופותיה.

בתאריך 19/03/2026, צרפו השמאים את החלטת רשות הרישוי הנוגעת למימוש המבוקש בהיתר.

**3.2.** עמדת העוררת מפורטת בחוות דעת מיום 27/04/2025 שנערכה ע״י שמאי המקרקעין מר אלכסיי שפון, על צרופותיה.

בתאריך 19/01/2026, צרף שמאי העוררת חוות דעת משלימה, שנועדה לצורך השלמת נתונים בעקבות החלטת ועדת הערר.

**3.3.** מסמכי הערר בתיק אי/8022/0525 לרבות כתב הערר, כתב התשובה, פרוטוקול הדיון והחלטת הוועדה שנתנה ביום 25/12/2025.

4. **<u>מועדים</u>**

**4.1.** להלן המועד הקובע לחישוב ההשבחה בגין המימוש המבוקש[1]:

| גורם ההשבחה | מועד קובע |
|---|---|
| 17/111/03/2 | 11/01/2015 |

**4.2.** סיור בנכס ובסביבתו הקרובה נערך ע"י החי"מ, ביום 03/05/2026, ללא נוכחות שמאי הצדדים[2].

**4.3.** בתאריך 19/03/2026 נערך דיון בהשתתפות מר אלכסיי שפון, שמאי מקרקעין מטעם העוררת, מר רוני גוילי, שמאי מקרקעין מטעם המשיבה, מר עידו מקדסי, שמאי מקרקעין ממשרדי, מר גל טמיר, עובד ממשרדי והחי"מ.

הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. סיכום הדיון הועבר לשמאי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

5. **<u>פרטי הנכס</u>**

| | | |
|---|---|---|
| גוש | **40031** | **40032** |
| חלקות | **1 ו- 3 (בחלק)** | **1 ו- 5 (בחלק)** |
| מגרש מס' | **5 עפ"י תוכנית 17/111/03/2.** | |
| שטח מגרש מדוד | **6,736.00 מ"ר (עפ"י בקשה להיתר).** | |
| מהות הנכס | **מגרש בייעוד למלונאות ומסחר, עליו מבנה ברמת שלד מתקדם.** | |
| כתובת | **דרך מצרים 132, שכונת החוף הדרומי, אילת.** | |

[1] המועד הקובע הינו – יום תחילת תוכנית או יום מתן אישור להקלה או לשימוש חורג, לפי העניין. בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב התשכ"ה-1965 "תחילתה של תוכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון". ככל ויום זה חל בשבת, המועד הקובע ידחה ביממה נוספת.

[2] בעת הביקור נכח נציג החברה מר רמי שיטרית.

## 6. תיאור הסביבה והנכס[3]

### 6.1. תיאור הסביבה

הנכס מושא ההחלטה מהווה מגרש למלונאות ומסחר עליו מבנה נטוש ברמת שלד מתקדם, הממוקם בדרך מצרים 132, שכונת החוף הדרומי בעיר אילת.

שכונת החוף הדרומי ממוקמת בחלק הדרום-מערבי של העיר אילת, המשתרעת לאורך דרך מצרים, כאשר היא גובלת ממזרח ברצועת החוף וממערב בשיפולי הרי אילת.

ציר דרך מצרים מהווה עורק תחבורה ראשי המקשר בין מרכז העיר אילת לבין רצועת החוף הדרומית ומעבר הגבול טאבה.

הנכס הנדון ממוקם בלב רצועת החוף הדרומית, מצידו המערבי של כביש מס׳ 90, שסביבתו מאופיינת בשטח מדברי פתוח, מוקדי מלונאות ונופש, אטרקציות תיירותיות ושמורות טבע חופיות.

הפיתוח הסביבתי מלא ובמצב תחזוקה סביר.

### 6.2. תיאור הנכס

מגרש מס׳ 5 עפ״י תוכנית 17/111/03/2 הינו בשטח מדוד של כ- 6,736 מ״ר, וצורתו אינה רגולרית, הפונה בחזית מזרחית רחבה לדרך מצרים.

המגרש גובל בצלע הר עם טופוגרפיה חדה המשופעת ממערב למזרח. על המגרש ניצב מבנה נטוש ברמת שלד מתקדם, ששטחו הבנוי עפ״י טופס הארנונה הינו כ- 2,395.43 מ״ר.

המבנה הוקם בשנות ה-90 בבינוי חד-קומתי, המאופיין בבניה של שלד בטון בשילוב קירות בלוקים וגימור טיח חיצוני בגוון מדברי.

גג המבנה עשוי בטון שטוח בשילוב גגונים משופעים.

בחזית המבנה ניצבים עמודים הבנויים במפתחים רחבים, המייצרים קולונדה למעבר הליכה מקורה לכל אורכה. במרכז המבנה קיימת חצר פנימית פתוחה (פאטיו).

הבינוי הקיים אינו כולל עבודות גמר משמעותיות. הקירות נראים ברמת טיח ראשוני, רצפת בטון מוחלק, חללים פתוחים ללא עבודת אלומיניום וזגגות, ללא תשתיות מיזוג אוויר וכיבוי אש.

נכון למועד הביקור מדובר בנכס נטוש שעמד במצבו זמן רב.

עפ״י תוכנית הבקשה להיתר, מבוקשת הריסת המבנה הקיים ובניית מלון חדש בן 4 קומות מעל חזית מסחרית וקומת מרתף חלקית, שיכלול סה״כ 110 חדרים.

[3] אין מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים. התיאור הינו תמציתי. תיאור נרחב מפורט בשומות הצדדים.

## 7. מצב משפטי

### 7.1. נסחי רישום

בהתאם לנסחי רישום מפנקס הזכויות המתנהלים בלשכת רישום המקרקעין באר שבע, שהופקו ביום 03/04/2025 וביום 04/05/2026, עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

| גוש | חלקה | שטח רשום במ"ר | בעלויות | הערות |
|---|---|---|---|---|
| 40031 | 1 | 363,967 | מדינת ישראל | הערת אזהרה לפי סעיף 126 ע"ש יונייטד ישראל אפיל אינק.<br>הערה בדבר שמורת טבע (י.פ. 5990, מיום 25/08/2009) |
| 40031 | 3 | 26,520 | לא הוסדר | - |
| 40032 | 1 | 417,038 | מדינת ישראל | הערה על הפקדת תוכנית לפי סעיף 123 לחוק התו"ב (תוכנית מתאר מקומית מספר 85/101/02/2 בי.פ. 5580 מיום 21/09/2006)<br>הערה בדבר שמורת טבע (י.פ. 5990, מיום 25/08/2009)<br>הערת ניהול הדיור הממשלתי ע"ש חטיבת הנכסים רכש ולוגיסטיקה, החשב הכללי. |
| 40032 | 5 | 33,510 | לא הוסדרו | הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 (י.פ. 4679 מיום 15/09/1998).<br>הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 ע"ש עיריית אילת (י.פ. 4724 מיום 26/01/1999).<br>הערה על הפקדת תוכנית לפי סעיף 123 לחוק התו"ב (תוכנית מתאר מקומית מספר 85/101/02/2 בי.פ. 5580 מיום 21/09/2006). |

### 7.2. חוזה חכירה

בהתאם לחוזה מהוון שנערך ונחתם בתאריך 05/07/1998, בין מנהל מקרקעי ישראל (להלן: "**המחכיר**") לבין מרילנד דולפיניריום בע"מ (להלן: "**החוכר**"), עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

| | | |
|---|---|---|
| המקום | : | אילת |
| שטח במ"ר | : | 6,776 מ"ר בערך. |
| גוש / חלקה | : | גוש 40031 חלקה 1 (בחלק), גוש 40032 חלקה 1 (בחלק). |
| מגרש מס' | : | 5 לפי תוכנית מפורטת מס' 5/111/03/2. |
| תקופת חכירה | : | 49 שנים, החל מיום אישור העסקה דהיינו מ- 14/08/1988 ועד 14/08/2037. |
| מטרת החכירה | : | אזור תיירות מיוחד. |
| קיבולת הבניה | : | 2,372.0 מ"ר מבונים. |
| צמידויות | : | סככה בשטח 558.1 מ"ר. |

**7.3. <u>הסכם רכישה</u>**

בהתאם לחוזה שנערך ונחתם ביום 31/10/2013, בין מרילנד דולפינריום בע"מ ודרך הערבה בע"מ (להלן: "**המוכרות**") לבין מלון מצפה הים האדום בע"מ (להלן: "**הקונה**"), נמכרו מלוא זכויות החכירה המהוונות של חטיבת קרקע בשטח של כ- 6,776 מ"ר, הידועה כמגרש 5 לפי תוכנית 5/111/03/2, הידועה כחלק מחלקה 1 בגוש 40031 וכחלק מחלקה 1 בגוש 40032, בשטחה המוניציפאלי של העיר אילת.

<u>להלן עיקרי החוזה הרלוונטיים</u>:

- המוכר בנה במגרש מבנה בן קומה אחת שבנייתו טרם הושלמה והוא מצוי כיום בשלב בנייה של גמר שלד בהתאם להיתרי הבניה שנתנו לו מהוועדה המקומית לתכנון ולבניה אילת.
- הקונה מצהיר כי ידוע לו שתוקף היתרי הבניה פג, וכיום לא ניתן להשלים את בניית המבנה מכוחם.
- ידוע לקונה כי המוכר מצוי בעיצומם של הליכים לאישור תב"ע חדשה למגרש בהתאם לתוכניות שהוגשו ואשר הקונה נטל על עצמו להמשיך בטיפול לאישור התב"ע לרבות למול ההתנגדויות.
- תמורת הממכר, וביצוע כל התחייבויות המוכר לפי חוזה זה, מתחייב הקונה לשלם למוכר סך של 19,000,000 ₪.

**8. <u>מצב תכנוני</u>**[4]

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני הרלוונטיים למימוש המבוקש:

**<u>מצב קודם</u>**

**8.1. <u>תכנית 5/111/03/2</u>**

**א.** דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 2847 מיום 09/09/1982.

**ב.** בהתאם לתשריט התוכנית, הנכס הנדון מסווג כמגרש מס' 5 בייעוד ל"**שטח מיוחד לתיירות**".

**ג.** במגרש יותרו שימושים שונים הקשורים לתיירות והתואמים את אופי הפעילות באזור (דולפינריום, חנויות למזכרות, בתי קפה, שרותים וכד').

**ד.** אחוז הבניה המותר יהיה עד 35% ועד 3 קומות בכלל.

**ה.** יילקח בחשבון בתכנון מצב טופוגרפי מיוחד של המצוק ותנאי שמירת המדרונות הקיימים.

**ו.** הכניסה למגרש תהא מדרך מס' 3.

**8.2. <u>תכנית 101/02/2</u>**

**א.** דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 2893 מיום 17/02/1983.

**ב.** תוכנית זו מהווה תוכנית מתאר מקומית לעיר אילת. לגבי כל אזור תכנון תוגש ותאושר על ידי הוועדה המחוזית תוכנית מפורטת הכוללת את שטח אזור התכנון כולו.

**ג.** בהתאם לתשריט התוכנית, הנכס הנדון מסווג בייעוד לאזור תיירות.

**ד.** אזור זה מיועד בעיקרו לבתי מלון וחצרותיהם. יהיו מותרים בו כל השימוש שבאזור מרכז אזרחי ומסחרי למעט בתי מלאכה, שטחי אחסנה ובנייני מגורים.

**8.3. <u>תמ"א 13 – חופי מפרץ אילת</u>**

**א.** דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 5414 מיום 07/07/2005.

**ב.** מטרת תוכנית זו לתכנן את רצועת החוף והמים של מפרץ אילת תוך מתן דגש לשימור תכונותיהם הטבעית והייחודית לטובת כלל הציבור בשילוב עם צורכיהם של תושבי ומבקרי העיר אילת.

**ג.** בהתאם לתשריט התוכנית, הנכס מסווג בחלקו כאזור למלונאות ובחלקו כאזור נוף פתוח.

**ד.** אזור למלונאות מיועד להקמת בתי מלון; אכסון מלונאי מיוחד; מיתקני נופש, תיירות וספורט, אטרקציות תיירותיות, מסחר הקשור לתיירות ונופש, שטחים ציבוריים פתוחים וחניה.

[4] האמור בסקירה זו הינו תמציתי בלבד ולצורך ההכרעה שבנדון. להרחבה, יש לעיין בהוראות התוכניות המוזכרות.

**ה.** תוכנית מקומית החלה באזור מלונאות תבטיח שמירת מבטים וצירים, ככל האפשר, אל חוף הים ואל גופי המים.

**ו.** באזור המלונאות המסומן בנ.צ 141.580/879.747 ניתן יהא להתיר בתוכנית מקומית את השימושים המפורטים בסעיף 12.1 לתקנון, ובלבד שלא תתווספנה במקרקעין שטחי בניה מעבר לאלה המותרים על-פי תוכניות מקומיות תקפות ערב אישורה של תוכנית זו.

**ז.** היתר לבניה או לשימוש בתחום תוכנית זו, יינתן רק מכוחה של תוכנית מקומית התואמת את הוראות תוכנית זו.

**<u>מצב חדש</u>**

**8.4. <u>תכנית 17/111/03/2</u>**

**א.** דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 6951 מיום 25/12/2014 ופרסום מאוחר בעיתונים ביום 26/12/2014.

**ב.** בהתאם לתשריט התוכנית, הנכס הנדון מסווג כמגרש מס׳ 5 בייעוד ל״**אזור מלונאות עם חזית מסחרית**״. כמו כן, בחזית המגרש קיימת רצועת קרקע עליה זכות מעבר לציבור.

**ג.** <u>תכליות ושימושים לאזור מלונאות</u>:

- תותר הקמת בית מלון עפ״י התקנים הפיזיים של משרד התיירות שיהיו בתוקף בעת מתן היתר הבניה והקמת חזית מסחרית.
- התכליות לחזית המסחרית יהיו בין היתר שירותי מסחר, תיירות, בילוי, הסעדה, בידור, נופש ואטרקציות לתיירות.
- ניהול הקומה המסחרית והמלון יהיה משותף.
- בקומה העליונה, במפלס 34.1+, תותר הקמת בית קפה/פאב/מסעדה/דיסקו של המלון במסגרת זכויות הבניה ועל פי התקנים הפיזיים של משרד התיירות. השימוש כאמור וכן המרפסת הצמודה לו, יהיו פתוחים לקהל הרחב.
- לא יותר לערוך אירועים/הופעות בחצר המלון ו/או במרפסת הפתוחה.
- שימושים העלולים לייצר רעש, ימוקמו בעורף המלון בצד שאינו פונה לשמורה ויחויבו להימצא בתוך המבנה ולכלול אמצעים אקוסטיים למניעת רעש בתחום השומרה, בהתאם לסעיף 8 תת-סעיף י״ב.

**ד.** <u>להלן זכויות והוראות הבניה</u>:

| | | |
|---|---|---|
| יחידות מלונאיות | - | כ- 160. |
| מס׳ קומות | - | 8 מעל 2 קומות קיימות + קומת מרתף חלקית. |
| שטח עיקרי עילי | - | 8,514 מ״ר למלונאות + 1,500 מ״ר לחזית מסחרית. |
| שטח שירות עילי | - | 1,650 מ״ר למלונאות + 800 מ״ר לחזית מסחרית. |
| שטח שירות תת-קרקעי | - | 1,750 מ״ר. |
| קווי בניין | - | כמסומן בתשריט. |

**ה.** <u>הוראות נוספות</u>:

מגרש 1 מיועד לשטח ציבורי פתוח בתחומו יותרו שימושים לפיתוח נופי, תחנת אוטובוס וסככה, ריהוט גן, מתקני משחק, מצללות, נטיעות וכד'. השטח יתוחזק ע"י בעלי המלון.

- מגרשים 6 ו-7 מיועדים לטיפול נופי משולב בחניה. השטח יפותח ויתוחזק ע"י בעלי המלון ומיועד לכלל הציבור.
- החניה תתוכנן עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה בתחום המגרש. בנוסף, תוקם חניה ציבורית בשטח לטיפול נופי משולב חניה.
- בשטח המסומן בתשריט לזכות מעבר לציבור יותר מעבר לציבור בצמוד וברצף לשטח השצ"פ בחזית המגרש. בשטח האמור תירשם זיקת הנאה לציבור בפנקס רישום המקרקעין.

**ו.** <u>תנאים למתן היתר בניה</u>:

- אישור תוכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית.
- תנאי לאכלוס יהיה ביצוע הסדרי התנועה עפ"י התוכנית לעיל.
- תנאי למתן היתר אכלוס הוא הצגת הסכם הקובע כי ניהול בית המלון והמרכז המסחרי יהיה משותף.

**8.5. <u>תכנית 270/02/2</u>**

**א.** דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 10023 מיום 30/11/2021.

**ב.** מטרת התוכנית הינה לכוון את הפיתוח העתידי של אילת לשם שיפור כלכלתה, המבנה החברתי שלה, תבניתה העירונית והמאפיינים הנופיים הייחודיים לה (הרים, מדבר, טופוגרפיה, ים, אקלים).

**ג.** תוכנית זו אינה מכילה הוראות של תוכנית מפורטת ומכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

**ד.** בהתאם לתשריט התוכנית, הנכס הנדון נכלל ב"**מתחם י'** – **החוף הדרומי**", כחלק מתא שטח מס' 419 בייעוד ל"**תיירות**".

**ה.** אזור תיירות מיועד למלונאות עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות, שירותי תיירות ולפעילות פנאי ונופש של תיירים ותושבים. באזורי התיירות יחולו הגבלות לעניין היקף ואופי שימושי המסחר במגמה להפנות את הפעילות המסחרית למרכז העיר ולרחובות הראשיים.

**9. רישוי**

מעיון בתיק הבניין שנמצא באתר ההנדסי של עיריית אילת, עולים המסמכים הרלוונטיים הבאים:

**9.1.** **היתר בניה מס' 789 מיום 14/10/1979** המתיר הקמת אתר תיירות לדולפינריום ושרותיו השונים.

**9.2.** **היתר בניה מס' 596 מיום 02/07/1980** המתיר שינויים מתוכנית מאושרת לבניית דולפינריום על כל שרותיו והפונקציות הנלוות בחוף אלמוג אילת.

**9.3.** **היתר בניה מס' 7383 מיום 27/06/1995** המתיר הריסת מבנים קיימים; הקמת פרויקט תיירות וספורט בשטח עיקרי של 2,154.45 מ"ר, שטח שירות של 353.67 מ"ר ופרגולות בשטח של 192 מ"ר.

להלן טבלת שטחי הבניה בהיתר מס' 7383:

| מפלס | שימושים עיקריים (במ"ר) | | | חלקי שירות (במ"ר) | | | | סה"כ הבניין (במ"ר) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ספורט | תיירות | סה"כ עיקרי | מתקנים טכניים | אחסנה | פרגולה | סה"כ שירות | |
| קרקע | 937.07 | 755.70 | 1,692.77 | | 270.85 | | 270.85 | 1,963.62 |
| גלריה | 419.46 | 42.22 | 461.68 | 82.82 | | | 82.82 | 544.50 |
| גג | | | | | | 192.00 | 192.00 | 192.00 |
| **סה"כ** | **1,356.53** | **797.92** | **2,154.45** | **82.82** | **270.85** | **192.00** | **545.67** | **2,700.12** |

**9.4.** **היתר בניה מס' 7499 מיום 30/08/1995** המתיר את גידור שטח האתר לבניה.

**9.5.** **היתר בניה מס' 8785 מיום 10/08/1999** המתיר שינוי להיתר בניה לפרויקט שירותי תיירות.
שטח עיקרי מוצע כתוספת להיתר קיים: 201.6 מ"ר, שירות מוצע כתוספת להיתר קיים: 366.18 מ"ר.

הערת החי"מ: בתיק הבניין מצורף היתר מילולי בלבד ללא תשריט.

**9.6.** **בקשה להיתר מס' 20230209 – המימוש המבוקש**

בקשה זו נדונה בישיבת רשות רישוי מס' 2024025 בתאריך 06/11/2024 ומהותה הריסת בניה קיימת במגרש ובניית מלון חדש בן כ- 110 חדרים, חמש קומות מעל לכניסה הקובעת וקומת מרתף חלקית עם חזית מסחרית לפי תב"ע 17/111/03/2.

להלן פירוט השטחים עפ"י תוכנית הבקשה להיתר –

| קומה | למטרות עיקריות (במ"ר) | | | למטרות שירות (במ"ר) | | | | | | סה"כ שטח בניה במ"ר | אחר (במ"ר) | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | מסחר והסעדה | מלונאות ובתי אירוח | סה"כ עיקרי | מרחב מוגן | מעלית | מבואות וחדרי מדרגות | מערכות טכניות ומ. שירות | חניה | סה"כ שירות | | מרפ. זיז | שטח מרוצף | מצללה | בריכת שחיה |
| -2 | | | | 15.97 | 6.25 | 25.16 | 36.00 | | 83.38 | 83.38 | | | | |
| -1 | | | | | | 24.66 | 271.44 | 1,369.71 | 1,665.81 | 1,665.81 | | | | |
| 0 | 1,498.29 | 1,015.04 | 2,513.3 | 44.20 | 30.27 | 611.94 | 144.31 | | 830.72 | 3,344.05 | | | | |

| קומה | למטרות עיקריות (במ"ר) | | | למטרות שירות (במ"ר) | | | | | | סה"כ שטח בניה במ"ר | אחר (במ"ר) | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | מסחר והסעדה | מלונאות ובתי אירוח | סה"כ עיקרי | מרחב מוגן | מעלית | מבואות וחדרי מדרגות | מערכות טכניות ומ. שירות | חניה | סה"כ שירות | | מרפ. זיז | שטח מרוצף | מצללה | בריכת שחיה |
| 1 | | 2,694.33 | 2,694.3 | 47.99 | | 229.55 | 14.63 | | 292.17 | 2,986.50 | 162.68 | 36.15 | | 288.17 |
| 2 | | 1,883.47 | 1,883.5 | 52.58 | | 483.11 | 3.13 | | 538.82 | 2,422.29 | 346.12 | 1,500.08 | | 988.86 |
| 3 | | 1,644.73 | 1,644.7 | 52.53 | | 615.66 | 3.08 | | 671.27 | 2,316.00 | 356.17 | | | 547.99 |
| 4 | | 1,272.72 | 1,272.7 | 52.65 | | 62.90 | 1.15 | | 116.70 | 1,389.42 | 267.84 | 877.16 | 286.84 | 397.55 |
| 5 | | | | | | | | | | | | | 246.51 | |
| **סה"כ** | **1,498.29** | **8,510.29** | **10,008.58** | **265.92** | **36.52** | **2,052.98** | **473.74** | **1,369.71** | **4,198.87** | **14,207.45** | **1,132.81** | **2,413.39** | **533.35** | **2,222.57** |

הערת החי"מ: עפ"י טבלת השטחים, מוצע הריסה ופירוק בשטח 2,693.05 מ"ר.

## 10. טענות הצדדים

### 10.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

| גורם ההשבחה | מועד קובע | ההשבחה עפ"י שומת המשיבה | ההשבחה עפ"י שומת העוררת |
|---|---|---|---|
| 17/111/03/2 | 11/01/2015[5] | 11,970,000 ₪[6] | 3,300,419 ₪[7] |

### 10.2. עיקרי טיעוני הצדדים לתוכנית שבמחלוקת

טענות הצדדים יוצגו בתמציתיות כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכים שהוגשו על ידם ובדיון שנערך.

**עמדת שמאי המשיבה**

מהות ההשבחה

שווי המצב הקודם חושב בהתאם לשווי הזכויות המותרות עפ"י תוכנית 5/111/03/2 בייעוד לשטח מיוחד לתיירות.

הובא בחשבון כי במועד הקובע המבנה הקיים הינו נטוש ואינו תורם לשווי. כתימוכין לעמדה זו מפנה לסעיף 1 בתקנון תוכנית 17/111/03/2.

הובא בחשבון זכויות בניה בהתאם לשטח הבנוי בפועל המיועד להריסה – 2,693 מ"ר (35% משטח המגרש כשטח עיקרי והיתרה שטח שירות שהוסף בהתאם להחלטת מליאת הוועדה המקומית בישיבה מס' 2/94 (9) מיום 16/08/1994.

שווי המצב החדש חושב בהתאם לשווי זכויות הבניה עפ"י הבקשה להיתר המהווה מימוש חלקי לתב"ע מס' 17/111/03/2 המייעדת את המגרש בייעוד מלונאות עם חזית מסחרית. הבקשה כוללת הריסת הבנוי הקיים וניצול מלוא זכויות הבניה הקיימות ע"י בניית בית מלון חדש.

ערכי שווי למלונאות

להלן סקירת שומות מכריעות והכרעות בהשגה ראשונה:

| סוג השומה | שמאי מכריע | מועד קובע | גוש / חלקה | כתובת | שווי מ"ר מבונה למסחר | שווי מ"ר מבונה עיקרי למלונאות | שווי מ"ר מבונה למלונאות בגילום ש"ש |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| שומה מכרעת | בצלאל קציר | 03/06/2013 | 40179/6 | דרבן (מלון אסטרל סי סייד) | 22,000 | 2,800 | |
| שומה מכרעת | ארז כהן | 31/12/2014 | 40122/2,5 | דרך יותם 7 (מלון אקווה מרין) | | 2,000 | |
| שומה מכרעת | אמנון נזרי | 09/05/2012 | 40002/27,50 | חטיבת הנגב, שכונת המאפייה | | | 1,740 |

[5] המועד הקובע בשומות הצדדים מחושב ליום 10/01/2015. לאור כך שיום זה חל בשבת, המועד הקובע ידחה ליום 11/01/2025.
[6] כפי שהובא בתחשיב עדכני מיום 18/02/2026 שנסמך על החלטת ועדת הערר.
[7] כפי שהובא בתחשיב העדכני מיום 19/01/2026 שנסמך על החלטת ועדת הערר.

| סוג השומה | שמאי מכריע | מועד קובע | גוש / חלקה | כתובת | שווי מ"ר מבונה למסחר | שווי מ"ר מבונה עיקרי למלונאות | שווי מ"ר מבונה למלונאות בגילום ש"ש |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| שומה מכרעת | אלי כהן | 22/06/2016 | 40168/3 | קאמפן פינת אריקה | | 1,960 | |
| שומה מכרעת | דוד טיגרמן | 13/08/2019 | 40172/12,14 | קאמן 16 (מלון אסטרל) | 18,000 | 2,750 | |
| שומה מכרעת | יעקב פז | 24/09/2015 | 40168/5 | אריקה 2 | | 1,980 | |
| הכרעה בהשגה ראשונה | צפנת עשוש | 01/02/2015 | 40178/5-6 | מלון לאונרדו פלאזה | 29,522 | 2,750 | |
| הכרעה בהשגה ראשונה | רועי בן שאול | 05/03/2014 | 40180/2 | תרשיש 13 (חאן אילת) | 10,940 | | |
| שומה מכרעת | נורית ג'רבי | 30/05/2011 | 40033/1 | דרך מצריים (מלון הנסיכה) | | | 1,800 |
| הכרעה בהשגה ראשונה | אסף אשכנזי | 29/09/2016 | 40002/27 | חטיבת הנגב, שכונת המאפייה | | 1,667 | |
| הכרעה בהשגה ראשונה | אסף אשכנזי | 20/09/2016 | מגרש 901 (תב"ע 2/194/03/2) | דרך הערבה | 4,800 | 1,520 | |

בשומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי המכריעה בהליך דכאן, לנכס ברח' אריקה 4 באילת, בגו"ח 40168/4, נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי למלונאות בסך 2,500 ₪ - נכון למועד קובע 20/09/2019.

בהתבסס על ההכרעות הנ"ל ובמיוחד על ההכרעה במלון הנסיכה הסמוך, ובהתאמה למיקום ולמועד הקובע, נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי למלונאות מגלם שירות ומרפסות **בסך 2,000 ₪.**

השווי הנ"ל מגלם עלויות עודפות למרתפי חניה ככל שישנן.

<u>ערכי שווי למסחר</u>

להלן עסקאות מכר לשטחי מסחר בנויים:

| גוש / חלקה | כתובת | יום מכירה | שטח רשום במ"ר | שטח ארנונה במ"ר | שווי מכירה בש"ח | שנת בניה | מחיר למ"ר | מיקום / הערות |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 40122-003-005 | יותם 1 | 11/07/2017 | 37[8] | 37 | 1,645,000 | 1970 | 25,115 | צופית תחתית סמוך לחוף הצפוני |
| 40122-003-006 | יותם 1 | 19/09/2017 | 74 | 100 | 1,965,000 | 1970 | 26,554 | צופית תחתית סמוך לחוף הצפוני |
| 40006-002-006 | יותם 2 | 19/04/2016 | 45 | 60 | 860,000 | 1980 | 19,111 | צופית תחתית סמוך לחוף הצפוני |
| 40002-048-000 | שד' התמרים 134 | 22/03/2016 | | 340 | 4,750,000 | 1958 | 13,971 | לפי שטח ארנונה |
| 40002-037-002 | שד' התמרים 127 | 16/12/2015 | | 200 | 3,200,000 | 1958 | 16,000 | לפי שטח ארנונה |
| 40002-009-147 | שד' התמרים 1 | 16/11/2014 | | 22 | 500,000 | 1980 | 22,727 | לפי שטח ארנונה |
| 40003-064-028 | שד' התמרים 37 | 02/04/2012 | | 35 | 650,000 | 1970 | 18,571 | לפי שטח ארנונה |
| 40000-213-020 | המלאכה 12 | 08/07/2018 | 20 | 20 | 400,000 | 1980 | 20,000 | אזור התעשייה |

[8] יש בנוסף חצר בשטח 95 מ"ר, אשר חושבה במקדם 0.3.

| גוש / חלקה | כתובת | יום מכירה | שטח רשום במ״ר | שטח ארנונה במ״ר | שווי מכירה בש״ח | שנת בניה | מחיר למ״ר | מיקום / הערות |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 40000-005-001 | הבנאי 1 | 10/07/2017 | 0 | 105 | 1,180,002 | 1970 | 11,238 | אזור התעשייה |

בשומה מכרעת שנערכה ע״י השמאי המכריע מר גיל הרצברג בתאריך 28/11/2021, לנכס ברח׳ שד׳ התמרים הידוע כמגרש 12 לפי תוכנית 2/מק/514, נקבע שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 7,000 ₪ - נכון למועד קובע 30/01/2017.

בשומה מכרעת שנערכה ע״י השמאית המכריעה גב׳ יעל הרון בתאריך 05/06/2019, לנכס ברח׳ לוס אנג׳לס 6, בגו״ח 40012/8, נקבע שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 3,800 ₪ - נכון למועד קובע 06/01/2017.

בהתאם לנתונים הנ״ל, הובא בחשבון שווי מ״ר בנוי על סך 20,000 ₪ למ״ר עיקרי.

| | |
|---|---|
| שווי מ״ר בנוי למסחר | 20,000 |
| בניכוי רווח יזמי 25% | 16,000 |
| בניכוי עלות בניה | 5,000 |
| שווי מ״ר מבונה למסחר | 11,000 |
| התאמה למיקום (0.7) | **7,700** |
| התאמה למצב קודם (0.8) | **6,160** |

<u>תחשיב שמאי המשיבה</u>[9]

| תיאור | שטח במ״ר | מקדם | שווי מ״ר מבונה | סה״כ שווי |
|---|---|---|---|---|
| **מצב קודם לפי תוכנית 5/111/03/2** | | | | |
| שטח מיוחד לתיירות | 2,693.05 | 0.8 | 7,700 | 16,589,188 |
| סה״כ שווי מצב קודם | | | | **16,589,188** |
| **מצב חדש לפי תוכנית 17/111/03/2** | | | | |
| שטח עיקרי מבוקש למסחר | 1,498.29 | 1 | 7,700 | 11,536,833 |
| שטח עיקרי מבוקש למלונאות | 8,510.29 | 1 | 2,000 | 17,020,580 |
| סה״כ שווי מצב חדש | | | | **28,557,413** |
| **השבחה בש״ח** | | | | **11,970,000** |

[9] תחשיב ההשבחה המתוקן על בסיס מסמך עדכני מיום 18/02/2026 – לאחר הנחיות וועדת הערר.

**<u>עמדת שמאי העוררת</u>**

בחישוב שווי הנכס במצב התכנוני הקודם, הובאו בחשבון זכויות הבניה והשימושים המותרים בנכס במצב התכנוני הקודם, הכוללים 35% בניה לקומה ב-3 קומות. למען הזהירות, יצוין כי בכל מקרה, ככל שייקבע כי זכויות הבניה במצב הקודם מסתכמות ב- 35% בכל הקומות, יש להתחשב בשטח הנכס הבנוי של 2,748 מ״ר בהתאם למדידה לצרכי הארנונה.

בחישוב שווי הנכס במצב התכנוני הקודם, הובאו בחשבון השימושים המותרים עפ״י תוכנית 5/111/03/2, והוראות תוכנית המתאר לעיר אילת אשר קבעה בין היתר שימושים למלונאות ומסחר. כמו כן, הובאו בחשבון הוראות תמ״א 13.

הובא בחשבון כי שווי הנכס במצב התכנוני הקודם הושפע מהציפייה לתוספת זכויות בניה בנכס ושינוי שימושים.

בחישוב שווי הנכס במצב התכנוני החדש, הובאו בחשבון עלויות הריסה ופינוי בסך של 500 אלף ₪.

<u>ערכי שווי</u>

- בהתאם להסכם מכר מיום 19/06/2014, הנכס הנדון נמכר בתמורה לסך של 19 מיליון ₪. מדובר בעסקה שנערכה בשלבים מתקדמים של אישור תוכנית 17/111/03/2, לאחר הפקדת התוכנית ולאחר דיון והחלטה בהתנגדויות.

  בהנחה על הצד המחמיר, שהרוכש הסביר לקח בחשבון משך זמן צפוי לאישור התוכנית של כשנתיים, העסקת משקפת שווי נכס במצב תכנוני חדש של כ- 21.4 מיליון ₪.

- בהתאם להסכם מכר מיום 29/12/2009, נרכש מלון הריף באילת בכ- 37.5 מיליון ₪. במלון 75 חדרים והוא ממוקם מול ריף הדולפינים בחוף הדרומי. עסקה זו משקפת שווי של כ- 500,000 ₪ לחדר בנוי, בגילום שטחי שירות ושטחים נלווים למלונאות.

- בשומת שמאי מנהל מקרקעי ישראל מיום 11/10/2021 לתוספת שטחי בניה למלון הנסיכה באילת, נקבע כי שווי מ״ר מבונה ברוטו (עיקרי + שירות) למלונאות בסך של כ- 1,900 ₪.

- בשומתה המכרעת של גב׳ נורית ג׳רבי למלון הנסיכה באילת, נקבע שווי מ״ר מבונה עיקרי למלונאות בסך 1,800 ₪ - נכון למועד קובע 30/05/2011.

- בשומה מכרעת שנערכה למלון ״אקווה מרין״, הממוקם בדרך יותם 7, בגו״ח 40122/2,5, הוערך שווי מ״ר מבונה עיקרי למלונאות בסך 2,000 ₪ - נכון למועד קובע 31/12/2014.

- בשומה שנערכה ע״י השמאית המחוזית גב׳ אביה מדמון, למתחם תיירות ונופש הכולל חוף רחצה, מתחם הסעדה ושטח לפעילות ספורט ימי באזור החוף הדרומי בעיר אילת, הוערך שווי זכות הבעלות המלאה לשטח של 427.9 מ״ר למועד הקובע 27/12/2011 בסך 1,017,218 ₪ כולל

פיתוח. השטח הנישום כולל מזנון + דלפק הרשמה לסירות בשטח 24.4 מ״ר, מחסני ציוד בשטח 32.5 מ״ר, סככת מזנון בשטח 22.2 מ״ר, משטחים ורציפים בשטח 348.8 מ״ר.

השמאית המחוזית העריכה שווי מ״ר מבונה אקו׳ כולל פיתוח בסך 6,500 ₪ - נכון למועד קובע 27/12/2011.

- בהכרעה בהשגה ראשונה שנערכה למגרש 901 לפי תוכנית 2/194/03/2 בגוש 40001, נקבע שווי מ״ר מבונה למלונאות בסך של 1,520 ₪ ושווי מ״ר מבונה למסחר בסך של 4,800 ₪, ללא מע״מ וללא פיתוח – נכון למועד קובע 20/09/2016.

בהתחשב במיקום הנכס ביחס לנתוני ההשוואה ולאחר התאמה למועד הקובע, הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה למלונאות מגלם שטחי שירות ומרפסות בסך 1,710 ₪, שווי מ״ר מבונה בשימוש לחזית מסחרית (מגלם שירות) בסך של 4,800 ₪, ושווי מ״ר מבונה בשימוש לשטח מיוחד לתיירות (מגלם שירות) בסך 4,080 ₪ (לפי מקדם 0.85).

למען הזהירות לא הובאה בחשבון העלות העודפת לבניית מקומות חניה.

<u>דחיה למימוש הזכויות</u>

הובאה בחשבון דחייה עד מימוש הזכויות. לעניין הצורך בהתחשב בדחייה עד מימוש הזכויות יצוין כי למרות העובדה שתוכנית 17/111/03/2 אושרה בתחילת שנת 2015, הבקשה להיתר אושרה רק כעבור כעשור. עוד ראוי להפנות למלון הנסיכה הצמוד לנכס, אשר עמוד נטוש למעלה מ- 15 שנים.

ניתן להיווכח כי במבחן השוק – אין כדאיות בניצול זכויות בניה למלונאות במועד הקובע.

<u>תחשיב שמאי העוררת</u>[10]

| תיאור | שטח במ״ר | מקדם | שווי מ״ר מבונה | סה״כ שווי |
|---|---|---|---|---|
| **מצב קודם** | | | | |
| שטח המבנה הקיים | 2,748.0 | 1 | 4,080 | 11,211,840 |
| תרומת המחוברים | 2,748.0 | | 1,500 | 4,122,000 |
| סה״כ שווי מצב קודם | | | | **15,333,840** |
| **מצב חדש** | | | | |
| חזית מסחרית למלונאות | 1,498.29 | 1 | 4,800 | 7,191,792 |
| מלונאות | 8,510.29 | 1 | 1,710 | 14,552,596 |
| סה״כ שווי מצב חדש | | | | **21,744,388** |
| **השבחה** | | | | |
| השבחה גולמית | | | | 6,410,548 |

[10] תחשיב ההשבחה המתוקן על בסיס מסמך עדכני מיום 19/01/2026 – לאחר הנחיות וועדת הערר.

| תיאור | שטח במ"ר | מקדם | שווי מ"ר מבונה | סה"כ שווי |
|---|---|---|---|---|
| עלויות הריסה ופינוי | | | | 500,000 |
| השבחה לאחר הפחתות | | | | 5,910,548 |
| דחיה עד מימוש הזכויות (ריבית 6%, 10 שנים) | | | | 0.558 |
| **השבחה בש"ח** | | | | **3,300,419** |

**10.3. <u>תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאי העוררת</u>**

<u>התייחסות לעסקת המכר שנערכה בנכס הנדון</u>

המועד הנטען לעסקה הינו – 19/06/2014, לאחר דיון בהתנגדויות ומשקף לכל הפחות שווי הכולל הפחתה לדחייה עד אישור התוכנית, הפחתה לתשלום היטל השבחה והפחתה לתשלום דמי היתר לרמ"י בגין שינוי הייעוד והניצול במקרקעין – אשר יחולו על הרוכשת.

תוספת שווי הדחייה, שווי היטל ההשבחה ושווי דמי היטל לרמ"י לשווי המכר בעסקה הנטענת, מביא לתוצאה לפיה שווי הנכס במצב החדש גבוה בהרבה מ- 21.4 מיליון ₪, וקרוב הרבה יותר לשווי הנכס במצב החדש המצוין בשומת הוועדה המקומית בסך של 28,557,413 ₪ ואולי אף עולה עליו.

ראוי לציין, כי שמאי העוררת עצמו אינו מתבסס על עסקה נטענת זו לקביעת שווי הנכס במצב החדש, אלא מציג אותה כאינדיקציה בלבד לשווי המבוסס על בסיס נתוני השוואה אחרים.

<u>התייחסות לעניין עלויות הריסה ומרתף חניה</u>

ממסמכי התוכנית כלל לא ברור שהמבנה ייהרס אלא להיפך, גם מהדיונים בתוכנית נראה שהבניה תהיה כתוספת לקיים ולא הריסה ובניה.

בטבלת הזכויות בעמודה של מס' קומות כתוב 8 קומות מעל 2 קומות המבנה הקיים.

לקיומו של מבנה בנכס גם אם מיועד להריסה יש יתרון בחסכון באגרות והיטלים.

לעניין מרתפי חניה – התוכנית לא מחייבת מרתפי חניה אלא קובעת שהחניה תהיה בתחומי המגרש ובנוסף חניה ציבורית בשטח לטיפול נופי משולב חניה.

מעבר לכך, נתוני ההשוואה מגלמים פתרונות חניה דומים ואף מחמירים יותר.

<u>שווי המחוברים של המבנה הקיים</u>

מדברי ההסבר לתוכנית המשביחה עולה כי במצב הקודם המבנה הקיים מהווה נטל סביבתי ונזק כלכלי על היזמים ועל העירייה כ"אבן שאין לה הופכין", בשטח 2,355 מ"ר עיקרי + 353 מ"ר שירות מוזנחים ללא תועלת.

השטח עליו התבסס שמאי העוררת נלקח מתשריט המדידה לצרכי ארנונה. מעיון באותו תשריט, עולה כי השטח לצרכי ארנונה כולל בנוסף לשטח המבנה שטחים נוספים שאינם רלוונטיים לשומה, הן לתחשיב שווי הקרקע עפ"י שווי מ"ר מבונה והן לעניין שווי המחוברים.

שטח זה מורכב כדלקמן:

| | |
|---|---|
| מכולות | 201.6 |
| מכולות | 57.6 |
| **סה"כ מכולות** | **259.2** |
| מבנה | 1,250.83 |
| מבנה | 1,072.05 |
| מבנה | 18.17 |
| מבנה | 27.19 |
| מבנה | 27.19 |
| **סה"כ מבנה** | **2,395.43** |
| חדר טרפו | 93.97 |
| **סה"כ שטח לחיוב** | **2,748.60** |

לעניינו, השטח הרלוונטי לשומה הוא שטח המבנה בלבד – 2,349.43 מ"ר.

## 11. דיון והכרעה

### 11.1. פתח דבר

הנכס מושא ההכרעה הינו מגרש בייעוד למלונאות ומסחר, עליו מבנה חד-קומתי ברמת שלד מתקדם, הממוקם בדרך מצרים 132 בשכונת החוף הדרומי בעיר אילת, הידוע כמגרש מס׳ 5 לפי תוכנית 17/111/03/2.

המימוש הנדון הינו מימוש חלקי בדרך של בקשה להיתר מס׳ 20230209, שנדונה בישיבת רישוי מס׳ 2024025 מתאריך 06/11/2024, ומהותה הריסת המבנה הקיים ובניית מלון חדש בן 4 קומות מעל חזית מסחרית וקומת מרתף חלקית, שיכלול בסה״כ 110 חדרים.

מועדה הקובע של תוכנית 17/111/03/2 חל ביום 11/01/2015, והיא מאפשרת הקמת בית מלון עם קומת קרקע המשלבת שימושי חזית מסחרית.

המחלוקת בין שמאי הצדדים נסובה בעיקרה סביב מספר סוגיות וביניהן: ניתוח שטחי הבניה במצב הקודם, תרומתו הכלכלית של המבנה הקיים, ערכי השווי בכל מצב תכנוני, מקדם דחיה למימוש הזכויות, ועלויות ההריסה במצב החדש.

### 11.2. דיון והכרעה בסוגיות המחלוקת

#### ניתוח זכויות הבניה במצב הקודם

אופן ניצול שטחי הבניה במצב הקודם

במצב הקודם עפ״י תוכנית 5/111/03/2, המגרש הנדון הינו בשטח 6,776 מ״ר (עפ״י חוזה חכירה והיתרים קודמים), ומסווג בייעוד ל״**שטח מיוחד לתיירות**״, עם זכויות בניה של 35% בבינוי עד 3 קומות, המהווים סה״כ 2,371.60 מ״ר עיקריים.

לאופן הבינוי שהוצע בעבר במסגרת היתרי בניה קודמים שנסמכו על תוכנית זו, יש בכדי להעיד מהי הדרך המיטבית לניצול שטחי הבניה במצב הקודם.

עפ״י היתר בניה מס׳ 7383 מיום 27/06/1995, הוצע מבנה בבינוי של קומת קרקע + גלריות, שיועד לשימושי ספורט ותיירות בשטח עיקרי של: 2,154.45 מ״ר עיקרי + 545.67 מ״ר שירות.

ביחס לתמהיל השטחים העיקריים, תוכננו 1,692.77 מ״ר בקומת הקרקע ו- 461.68 מ״ר בקומת הגלריה, המהווה ניצול של כ- 80% ק״ק / 20% גלריות (בקירוב).

בתיק הבניין נמצא היתר בניה מס׳ 8785 מיום 10/08/1999, שמהותו תוספת שטחים של: 201.60 מ״ר עיקרי + 366.18 מ״ר שירות. להיתר המילולי לא מצורף תשריט ועל כן לא ברור היכן הוצעו אותם שטחים - אם בקומת הקרקע או בקומת הגלריה.

על אף שנעשו מספר פניות לצדדים לצורך איתור התשריט הנלווה להיתר מס׳ 8785, כל הניסיונות לאיתור המסמך המיוחל – כשלו.

**מעת בה לא הומצא בפניי תשריט היתר הבניה המאוחר שניתן בנכס, שטחי הבניה העיקריים במצב הקודם ייאמדו לפי תמהיל של כ- 80% בקומת הקרקע + 20% בקומה א'/גלריות – כפי שהוצע בהיתר בניה מס' 7383.**

<u>תרומה עודפת לשטחי החצר במצב הקודם</u>

עפ"י תשריט היתר בניה מס' 7383, במצב הקודם נותר שטח קרקע בלתי מבונה בהיקף נרחב, שתוכנן לשמש בין היתר לצורך: קולונדה מסחרית, שטחי גישה ליחידות המסחר, תכנון חניות עיליות ושטחי תמרון מרוצפים.

לעומת זאת, עפ"י תוכנית ההיתר במצב התכנוני החדש, במפלס הקרקע מתוכנן שטח בלתי מבונה בהיקף מצומצם יותר, בתחומו משולבים שטחי רווחה לשימושי המלונאות לצד שטחי תמרון. פתרון החניה כולל תכנון של 25 חניות עיליות לשירות הציבור ו- 52 חניות תת-קרקעיות בקומת מרתף חפורה בעורף המבנה.

הובא בחשבון כי במצב הקודם קיימת <u>תרומת שווי עודפת</u> לשטח המגרש הבלתי מבונה, שנוצרת בשל חיסכון בבניית קומת מרתף חניה חלקית ובשל חצר מרווחת לשימושים הסחירים.

**בהתחשב בהיקף זכויות הבניה בקומת הקרקע, הובאה בחשבון תרומה עודפת עבור מחצית משטח המגרש, המהווה חצר של כ- 3,388 מ"ר.**

**<u>תרומת המחוברים במצב הקודם</u>**

שמאי העוררת הביא בחשבון תרומת מחוברים במצב הקודם לפי תעריף של 1,500 ₪ למ"ר קיים, עבור שטח בנוי עפ"י מדידה לצרכי ארנונה בהיקף של 2,748 מ"ר.

לטענת שמאי המשיבה, המבנה הקיים על המגרש הוא מוזנח ואינו מייצר תועלת. עוד מוסיפים, כי רק 2,395.43 מ"ר מתוך שטח הארנונה עליו נסמך שמאי העוררת – מהווה את שטח המבנה.

המבנה הקיים על המגרש נבנה במהלך שנות ה-90 ונזנח לאחר סיום עבודות השלד. בנייתו נסמכה דאז על היתרי בניה שנתנו מטעם הוועדה המקומית אשר ניצלו כמעט במלואם את היקף הבינוי המותר עפ"י תב"ע 5/111/03/2.

במועד הקובע לשנת 2015, גילו של המבנה כבן 20 שנה והוא עומד נטוש מזה זמן רב. בהתאם למצוין בתנאי הסכם הרכישה של הנכס מיום 31/10/2013, תוקפם של היתרי הבניה פג ולא ניתן להשלים את בניית המבנה מכוחם.

במהלך אותן שנים, קיים החשש שמה נוצר פחת פיזי בשל החשיפה הממושכת לאקלים הימי של מפרץ אילת. נוסף על כך, ייתכן כי במסגרת ייזום של הליך רישוי מחודש, קיים הכרח להתאים את מבנה השלד הקיים לתקני הבניה התקפים.

על אף הצורך בעבודות שיקום השלד ובביצוע הליך רישוי מחודש, עמדתי היא שביחס לתכנון המאושר במצב הקודם - קיימת תרומה מובהקת למבנה הקיים.

מהביקור שערכתי בנכס, נמצא כי היקף הבינוי בו תואם בקירוב לשטח המדידה שנרשם לצרכי הארנונה – כפי שצורף ע"י שמאי העוררת.

אני מסכימה עם שמאי המשיבה על כך שמאותה מדידה יש להפחית את שטח המכולות וחדר הטרפו ולהכיר רק בתרומת המחוברים המיוחסת למבנה השלד שבנייתו נעשתה במסגרת היתרי בניה.

בהתאם לחלוקה שערך שמאי המשיבה ביחס לשטחי הארנונה (ראה פירוט בעמ' 18 להחלטה), שטח המבנה הרלוונטי לצורך בחינת תרומת המחוברים הינו – **2,349.43 מ"ר ברוטו.**

בהתאם למחירון דקל לחודש נובמבר 2014, עלות בניה בסיסית למבנה משרדים ברמת מעטפת בלבד (ללא עלויות לעבודות גמר פנים), הינה בסך 4,500 ₪. בהתחשב בעלויות עקיפות חלקיות (10%) ובהתאמה לגובה החלל (10%), הובאה בחשבון עלות בניה בסך – 5,450 ₪/למ"ר.

<u>העלות המשוערכת במחירון דקל כוללת את המרכיבים הבאים</u>:

- רמת גמר מעטפת – טיח/אבן/אלומיניום או קיר מסך, מערכות אלקטרומכניות ראשיות (נק' הזנה וחיבור) – אינסטלציה, צנרת כיבוי אש, חשמל, תקשורת ומיזוג אוויר.
- עבודות גמר בשטחים ציבוריים – ריצוף, חיפוי, עבודות נגרות ומסגרות, דלת חסינת אש בכניסה, תקרות אקוסטיות, שירותים ציבוריים, ממ"קים ומעליות.

לאור כך שהמבנה במצבו הקיים אינו כולל אלמנטים רבים כפי שמובאים במחירון דקל, תובא בחשבון הפחתה של 40% ביחס לעלות הבסיסית.

כמו כן, העלות המוערכת במחירון דקל נאמדת ביחס למבנים חדשים, בעוד שהמבנה הקיים עומד נטוש וללא תחזוקה מזה זמן רב. בהתחשב בסיכונים הכרוכים בעבודות השיקום ובייזום מחודש של הליך הרישוי, אסתמך על מקדם פחת בשיעור 70%.

בהתחשב בעלות בניה בסיסית של 5,450 ₪, תוך התאמה לרמת שלד מתקדם (0.4) ולפחת המבנה (0.7), הובאה בחשבון תרומת מחוברים לפי תעריף **בסך 1,500 ₪ למ"ר קיים**.

<u>להלן אומדן שווי תרומת המחוברים במצב הקודם</u>:

| | |
|---|---|
| עלות מוערכת (מ"ר) | 1,500 |
| שטח ברוטו למבנה הקיים (מ"ר) | 2,395.43 |
| **שווי מחוברים בש"ח** | **3,593,000** |

**<u>אופי השימושים הסחירים בכל מצב תכנוני</u>**

לצורך אומדן השווי במצב החדש, שמאי המשיבה סוקרים עסקאות מכר ליחידות מסחר מאזור תיירות החוף הצפוני, משדרות התמרים ומסביבת אזור התעשייה של העיר אילת. במצב הקודם, השמאים מביאים בחשבון הפחתה למגבלת השימושים על בסיס מקדם 0.8 משווי למסחר.

שמאי העוררת סוקר החלטות שמאים מכריעים, הכרעות בהשגה ראשונה ושומות מנהל מהעיר אילת, על פיהן מבסס את השווי למסחר במצב החדש. במצב הקודם, השמאי מביא הפחתה למגבלת השימושים על בסיס מקדם 0.85 משווי למסחר.

במצב הקודם עפ"י הוראות תוכנית 5/111/03/2, המגרש מסווג כ"**שטח מיוחד לתיירות**" בתחומו הותרו שימושים שונים הקשורים לתיירות, אשר תואמים את אופי הפעילות באזור, כגון: דולפינריום, חנות מזכרות, בתי קפה וכד'.

עפ"י היתר בניה מס' 7383, ניתן לראות כי על סמך אותה תוכנית מפורטת אושרו שימושים לתיירות וספורט. האגף הצפוני יועד דאז למתחם החלקה על הקרח והאגף הדרומי כלל תכנון של מסעדות, חנויות ומחסנים.

במצב החדש עפ"י הוראות תוכנית 17/111/03/2, בנוסף להקמתו של בית המלון תותר חזית מסחרית בתחומה יינתנו שירותי מסחר, תיירות, בילוי, הסעדה, בידור נופש ואטרקציות. עוד נקבע, כי ניהול הקומה המסחרית והמלון יהיה משותף.

מעיון בקומת הקרקע של תוכנית הבקשה להיתר, נמצא כי שטחי המסחר מוקצים לצורך מסעדה, בר ואולם, שמתוכננים בחללים גדולים[11]. כמו כן, מוקצים שטחי מסחר עיקריים נוספים לצורך מחסנים ומטבחים.

מכאן, שהחזית המסחרית בתוכנית החדשה נועדה בעיקרה לצורך מסחר מקומי נלווה שיתופעל וינוהל כחלק אינטגרלי ובמשותף עם בית המלון שייבנה.

בשונה ממרכז העיר ומהרחובות הראשיים של העיר אילת, אזור החוף הדרומי מאופיין באינטנסיביות מועטה של תנועת מבקרים. לכן, לא ניתן להשוות את רמת המחירים בנכס לזו של יחידות מסחר קטנות מרחבי העיר.

<u>סיכום ומסקנות</u>:

ביחס למצב התכנוני החדש עפ"י תוכנית 17/111/03/2, מדובר ב"חזית מסחרית" המהווה מוצר תכנוני שונה בתכלית מיחידות מסחר טיפוסיות מהאזורים התיירותיים של העיר אילת. אותה חזית מסחרית תתוכנן לצורך שימוש נלווה וכחלק בלתי נפרד מבית המלון המוצע.

ביחס למצב התכנוני הקודם עפ"י תוכנית 5/111/03/2, אני מקבלת את גישת שמאי הצדדים לכך שהזכויות המסווגות כ"שטח מיוחד לתיירות" מצויות בסטטוס נחות אפילו עוד יותר.

[11] מסעדה בשטח 495 מ"ר, אולם בשטח 335 מ"ר ובר-מסעדה בשטח 150 מ"ר.

להבדיל משימושי המסחר במצב החדש שייתמכו בתנועת המבקרים של בית המלון המוצע, המבנה המסחרי במצב הקודם לוקה בהיקף תיירותי מצומצם ומביקושים דלים בסביבתו.

לסיכום, עמדתי היא שהגישה המיטבית לבחינת ההשבחה היא כזו הבוחנת את טיב השימושים במונחי שווה ערך, על בסיס המקדמים האקוויוולנטיים שיפורטו להלן:

**מצב חדש - מ"ר עיקרי ל"מלונאות"** : **1.0**

**מצב חדש - מ"ר עיקרי ל"חזית מסחרית"** : **3.0**

**מצב קודם - מ"ר עיקרי ל"תיירות מיוחד"** : **2.5**

**<u>ערכי שווי</u>**

<u>עסקת המכר בנכס הנדון, דרך מצרים 132, שכונת החוף הדרומי באילת</u>:
ביום 31/10/2013 (כשנה טרם אישור התוכנית החדשה), נמכרו מלוא הזכויות במקרקעין בתמורה לסך של 19 מיליון ₪.

נכון למועד ביצוע העסקה, תוכנית 17/111/03/2 פורסמה להפקדה והייתה לאחר שלב הגשת ההתנגדויות.

לניתוח עסקת המכר שנעשתה בנכס הנדון ישנה חשיבות רבה לצורך מסקנת השווי בעניינו, שכן, היא משקפת מכלול של יתרונות וחסרונות בסמוך למועד הקובע.

הפרמטרים הנדרשים לצורך ניתוח העסקה, לרבות: תרומת המחוברים, ניצול מיטבי של שטחי הבניה, והמקדמים האקוויוולנטיים, נלקחו על סמך העקרונות שפורטו לעיל.

**להלן ניתוח עסקת המכר בנכס הנדון:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| תמורה בש"ח | 19,000,000 | | |
| בניכוי תרומת המחוברים בש"ח | 3,593,000 | | |
| **תמורה מתואמת לקרקע בש"ח** | **15,407,000** | | |
| **תיאור** | **שטח במ"ר** | **מקדם** | **סה"כ** |
| **מצב מאושר - תוכנית 5/111/03/2** | | | |
| שטח עיקרי בקומת קרקע - 80% | 1,897.3 | 2.50 | 4,743.2 |
| שטח עיקרי בקומה א' / גלריות - 20% | 474.3 | 1.00 | 474.3 |
| תרומה עודפת לחצר במצב הקודם | 3,388.0 | 0.40 | 1,355.2 |
| שטח אקו' מיוחס לתכנון מאושר (A) | | | <u>6,572.7</u> |
| **פוטנציאל - תוכנית 17/111/03/2** | | | |
| שטח עיקרי לחזית מסחרית | 1,500.0 | 3.00 | 4,500 |
| שטח עיקרי למלונאות | 8,514.0 | 1.00 | 8,514 |
| שטח אקו' לזכויות בגין פוטנציאל תכנוני | | | 13,014 |
| הפרש שטח אקו' בין מצבי התכנון | | | 6,441 |

| | | |
|---|---|---|
| מקדם אי וודאות בגילום תשלומים צפויים [12] | | 0.40 |
| שטח אקו' מיוחס לפוטנציאל תכנוני (B) | | 2,551.0 |
| **סיכום שווי מ"ר מבונה לכל שימוש** | | |
| שטח אקו' לתכנון מאושר + פוטנציאל (A + B) | | 9,123.8 |
| **שווי מ"ר מבונה עיקרי למלונאות** | **1.00** | **1,700** |
| **שווי מ"ר מבונה עיקרי לחזית מסחרית** | **3.00** | **5,100** |
| **שווי מ"ר מבונה עיקרי לתיירות וספורט** | **2.50** | **4,250** |

עסקת מכר ברח' חטיבת הנגב 8, שכונת המאפייה, אילת:

ביום 30/09/2014 נמכרה בהליך של כינוס נכסים, קרקע ריקה הממוקמת ברח' חטיבת הנגב 8 בשכונת המאפייה באילת, בגו"ח 40002/131, הידועה כמגרש מס' 271 עפ"י תוכנית 17/110/03/2.

עסקה זו ממוקמת ב"טבעת החיצונית" של אזור תיירות החוף-הצפוני, ועל כן מצאתי בה כרלוונטית לצורך מסקנת השווי.

בהתאם למצוין בהכרעה בהשגה ראשונה מיום 29/01/2026 - "מלון הסלע האדום" באילת, בגו"ח 40186-7/6, עפ"י תנאי ההסכם מדובר בעסקת "נטו" במחיר של 11.5 מיליון ₪, כאשר תשלום היטל ההשבחה בגין אישור תוכנית 17/110/03/2 וכן תשלום דמי היתר לרמ"י – יחולו על הקונה.

לאור כך, ניתוח העסקה נערך על סמך המחיר ה"מוערך" עפ"י פלט המידע מאתר מס' שבח שהינו בגובה – 15.38 מיליון ₪. למיטב הבנתי, מחיר זהה נלקח לצורך ניתוח העסקה בשתי שומות מכריעות שנערכו בנכס ההשוואה הנדון[13].

במועד העסקה על הנכס חלות הוראות תוכנית 17/110/03/2, שהינו מגרש בשטח 4,020 מ"ר, עליו ניתן לבנות מלון המכיל 150 חדרי מלון, בן 6 קומות מעל 2 קומות תת-קרקעיות, עם 200% עיקרי, וכן שטחי שירות עיליים ותת-קרקעיים. כמו כן, מימוש הזכויות כפוף להכנת תוכנית איחוד וחלוקה[14].

בקומת הקרקע יותרו שימושים מסחריים המוגדרים כמסחר נלווה למלונאות, דהיינו: מסעדות, בתי קפה וחנויות לתיירים. לאור כך, יובאו בחשבון שימושים מסחריים נלווים בקומת הקרקע בשיעור 10% מכלל השטחים העיקריים.

[12] מקדם זה מגלם אי וודאות וצפי לדחייה עד אישור תוכנית 17/111/03/2, וכן, תשלומים צפויים בגין אישור התב"ע (היטל השבחה ותשלומים שונים לרמ"י).

[13] ראה שומה מכרעת של גב' דנה שיחור מיום 16/11/2023 ושומה מכרעת של מר אמנון נזרי מיום 16/12/2015.

[14] בחודש ינואר-22 אושרה תוכנית נקודתית 602-0898957, שכללה הוראות איחוד וחלוקה, תוספת קומות ותוספת זכויות בניה. התוכנית הופקדה בחודש ספטמבר 2021 כ- 7 שנים לאחר מועד העסקה ועל כן לא הובאה התייחסות לתוכנה בניתוח העסקה.

**להלן ניתוח עסקת המכר:**

| תיאור | שטח במ"ר | מקדם | סה"כ |
|---|---|---|---|
| שטח עיקרי עפ"י תב"ע 17/110/03/2 | 8,040.0 | | |
| עיקרי למסחר נלווה בק"ק - 10% | 804.0 | 3.00 | 2,412.0 |
| יתרת שטח עיקרי למלונאות - 90% | 7,236.0 | 1.00 | 7,236.0 |
| שטח אקו' לעסקה | | | 9,648.0 |
| שווי מ"ר מבונה עיקרי למלונאות | | | 1,594 |
| מחיר מוערך בש"ח | | | 15,380,000 |
| בתוספת בגין זמינות (צורך בתוכנית איחוד וחלוקה) | | 1.05 | **1,674** |

הערת החי"מ: עסקת המכר מגלמת שילוב של פתרונות חניה במרתף תת-קרקעי.

שומה מכרעת – מלון "הנסיכה", שכונת החוף הדרומי בעיר אילת:

בתאריך 03/10/2017, נערכה שומה מכרעת מטעם הגב' נורית ג'רבי, למלון "הנסיכה" הממוקם על דרך מצרים באזור החוף הדרומי של העיר אילת, בגו"ח 40033/1 (להלן: "**החלטת ג'רבי**").

בשל קרבתה של החלטה זו למיקום הנכס הנדון, מדובר על החלטה רלוונטית ביותר שיש בה בכדי להעיד על רמת המחירים של נכסי מלונאות באזור החוף הדרומי.

במסגרת אותה החלטה, השמאית המכריעה ניתחה עסקאות מכר לבתי מלון בנויים, דו"חות IFRS למלונאות באילת, ומכרזי ממ"י משנת 2013, על בסיסם קבעה שווי מ"ר מבונה עיקרי למלונאות (מגלם ש"ש וחצר) בסך 1,800 ₪ - נכון למועד קובע 30/05/2011.

למיטב הבנתי, אותו שווי מ"ר מבונה בסיסי שהוסק ב**החלטת ג'רבי**, אינו מגלם עלות עודפת לחניה תת-קרקעית, שחושבה בנפרד לפי תעריף של כ- 39,000 ₪/מק' חניה.

באם ניישם אותם עקרונות בענייננו, בהתחשב ב-52 מקומות חניה תת-קרקעיים במצב החדש, אותו תעריף מגלם עלות תת-קרקעית עודפת בסך כ- 2.03 מיליון ₪. בהעמסת אותה עלות על פני שטח עיקרי מוצע של כ- 10,008 מ"ר - מתקבלת עלות מועמסת לכל מ"ר עיקרי בסך כ- 200 ₪.

לאחר יישום אותם עקרונות ביחס למאפייני הנכס הנדון, השווי שהובא ב**החלטת ג'רבי**, משקף שווי מ"ר מבונה מתואם **בסך כ- 1,600 ₪.**

ערכי שווי למלונאות עפ"י החלטות שמאים מכריעים/הכרעות בהשגה ראשונה:

שמאי הצדדים סוקרים החלטות שמאים מכריעים והכרעות בהשגה ראשונה לנכסי מלונאות מהאזורים השונים בעיר אילת.

לאור מיקומו של הנכס באזור השקט של החוף הדרומי, לעמדתי לא ניתן להתבסס על החלטות ממרכז העיר או מאזור תיירות החוף הצפוני.

על אף האמור ולצורך בקרת השווי בלבד, אסקור החלטות שמאים מכריעים והשגות בהכרעה ראשונה מרחבי העיר אילת, שנערכו בסמוך למועד הקובע לשנת 2015:

- בשומתו המכרעת של מר ארז כהן למלון "אקווה מרין", הממוקם בדרך יותם 7 באילת, בגו"ח 40122/2,5, נקבע שווי מ"ר מבונה למלונאות מנוטרל חצר בסך 2,000 ₪ - נכון למועד קובע 31/12/2014.

- בשומתו המכרעת של מר אמנון נזרי לנכס ברח' חטיבת הנגב 8 באילת, בגו"ח 40002/27,50, נקבע שווי מ"ר מבונה למלונאות מנוטרל חצר בסך 1,740 ₪ (ללא דחייה) – נכון למועד קובע 09/05/2012.

- בשומתו המכרעת של מר יעקב פז למלון לה ויסטה, הממוקם ברח' אריקה 2 פינת רח' קאמן 17, בגו"ח 40168/5, נקבע שווי מ"ר מבונה אקו' למלונאות בסך 1,980 ₪ - נכון למועד קובע 09/10/2015.

- בהכרעה בהשגה ראשונה של מר אסף אשכנזי, לנכס הממוקם בדרך הערבה הידוע כמגרש מס' 901 לפי תב"ע 2/194/03/2, בגו"ח 40001/135, נקבע שווי מ"ר מבונה אקו' למלונאות בסך 1,520 ₪ - נכון למועד קובע 20/09/2016.

**מסקירת החלטות שנתנו באזורים שונים בעיר אילת ובהתחשב במיקום הנכס, רמת המחירים שהתקבלה על ידי מניתוח עסקאות המכר – מצויה בגבולות הסביר.**

<u>עסקאות מכר ליחידות מסחר מהעיר אילת</u>

שמאי המשיבה סוקר החלטות שמאים מכריעים, לצד ניתוח עסקאות מכר ליחידות מסחר מאזורים שונים בעיר אילת.

כפי שהוסבר בהרחבה לעיל, שימושי החזית המסחרית במצב החדש מוצעים כשטחים נלווים למסעדה, בר ואולם, אשר ינוהלו במשותף עם בית המלון שייבנה.

כמו כן, סביבת החוף הדרומי מאופיינת בתנועה דלה של מבקרים, שלא כמו במרכז העיר, אזור התעשייה ואזור תיירות החוף הצפוני.

**לפיכך, נתוני השווי למסחר אשר הוצגו ע"י שמאי המשיבה – נמצאו כאינן רלוונטיות לצורך מסקנת השווי.**

<u>עסקת מכר למלון "הריף" משנת 2009</u>

שמאי העוררת מפנה לעסקה מיום 29/12/2009 לרכישת בית מלון בן 75 חדרים, הממוקם מול ריף הדולפינים באזור החוף הדרומי של העיר אילת, בתמורה לסך של כ- 37.50 מיליון ₪. תמורה זו משקפת מחיר ממוצע של כ- 500,000 ₪ לכל חדר בנוי.

לעסקה זו הייתה ערה גם השמאית המכריעה בדימוס גב' נורית ג'רבי, אשר סוקרה על ידה במסגרת שומתה המכרעת ל"מלון הנסיכה", בגו"ח 40033/1 (ראה פירוט בעמ' 28 להחלטה).

על אף שמדובר בעסקת השוואה הרלוונטית במיקומה, במקרה הנדון קיים קושי רב לגזור ממנה את מרכיב הקרקע ואסביר.

גישת החילוץ נחשבת לרגישה במקרים בהם מתקבלת יתרה קטנה לקרקע ביחס לשווי הבנוי בכללותו. גישה זו אף נחשבת לבעלת תוקף נמוך במיוחד, במצבים בהם היתרה לקרקע מהווה פחות מ-20% מהשווי הבנוי[15].

רגישות זו אף גוברת בנכסים למלונאות המאופיינים בעלויות בניה גבוהות שעשויות להשתנות בשל פערים ברמת המפרט והגמר של כל בית מלון.

כהמחשה לכך, אפנה לשומתה המכרעת של גב' נאוה סירקיס, במסגרתה נלקח שווי מ"ר מבונה למלונאות בסך 1,800 ₪, עלות בניה בסך 8,000 ₪ ורווח יזמי בשיעור 25%.

מכלול הפרמטרים משקפים שווי מ"ר בנוי למלונאות בסך כ- 12,250 ₪, כאשר מרכיב הקרקע באותו מקרה מהווה כ- 14.7% בלבד מהשווי הבנוי[16].

**לאור האמור, עסקה זו לא תובא בחשבון לצורך מסקנת השווי.**

<u>מסקנת ערכי השווי</u>

בהחלטה זו נערך ניתוח של שתי עסקאות: האחת מהווה את עסקת המכר בנכס, והשנייה עסקת קרקע למלונאות הממוקמת ב"טבעת החיצונית" של אזור התיירות הצפוני בעיר.

מניתוח עסקאות המכר התקבלו ערכי קרקע המתיישבים עם רמת המחירים הכללית שנלקחה בהחלטות שמאים מכריעים והכרעות בהשגה ראשונה שנערכו בעיר אילת בסמוך למועד הקובע.

ערכי הקרקע למלונאות אף תואמים לרמת המחירים שהוסקה במסגרת שומתה המכרעת של גב' נאוה סירקיס ל"למלון הנסיכה" המצוי בקרבה לנכס.

לאור האמור ובהתחשב בסקירה שבוצעה לעיל, אתבסס על ערכי השווי שלהלן:

**מצב חדש – שווי מ"ר מבונה עיקרי למלונאות - 1,700 ₪**

**מצב חדש – שווי מ"ר מבונה עיקרי ל"מסחר נלווה" - 5,100 ₪**

**מצב קודם – שווי מ"ר מבונה עיקרי לתיירות וספורט - 4,250 ₪**

**<u>מקדם דחייה עד למימוש הזכויות</u>**

לטענת שמאי העוררת, במועד הקובע אין כדאיות לניצול זכויות הבניה. לאור העובדה שהבקשה להיתר אושרה רק כעשור לאחר התוכנית המשביחה, יש להביא בחשבון דחיה לתקופה של 10 שנים בריבית 6%.

עפ"י הוראות תוכנית 17/111/03/2, נקבעו מספר תנאים למתן היתר בניה, וביניהם: הכנת תוכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית, אישור מחלקת הנדסה לעניין נושא התשתיות, אישור משרד

[15] לעניין זה ראה "פרק יח' לקווים המנחים: שימוש בגישת העלות ובחירת ה"רווח היזמי" (עדכון מס' 1)".
[16] 14.7% יחס בין קרקע לבנוי = 12,250 ₪ למ"ר בנוי למלונאות / 1,800 ₪ למ"ר מבונה.

התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיזיים, אישור החברה הלאומית לדרכים בדבר הסדרי תנועה, הגשת נספחים שונים ועוד.

אני סבורה כי ניתן למלא את אותם תנאים בד בבד עם הליך הרישוי וכי אין בהם בכדי לעכב את משך ביצוע הפרויקט.

באשר לטענות הנוגעות להיעדר הכדאיות לניצול הזכויות, יובהר, כי תוכנית זו הוגשה ע"י בעלי הזכויות במקרקעין באותה העת, זאת לאחר קידום הליכים סטטוטוריים ממושכים שנפרשו על פני מספר שנים. בהתחשב בתוספת התמריצים שנתנו במסגרת אישורה של התוכנית החדשה – מדובר באקט תכנוני שמהווה דווקא "הליך מזרז" לצורך בחינת שיקולי הכדאיות.

לחילופין, ככל ואכן קיימת הצדקה למתן דחיה משיקולים כלכליים יזמיים "אובייקטיביים" – אזי שהיא ממילא מגולמת בניתוח עסקאות המכר שנותחו לעיל.

**לאור האמור, אין להביא בחשבון דחיה עד למימוש הזכויות במצב החדש.**

**<u>עלויות הריסה ופינוי במצב החדש</u>**

לטענת שמאי העוררת, יש להפחית משווי המצב החדש עלויות הריסה ופינוי בסך 500,000 ₪.

בתגובה לכך, שמאי המשיבה מציין כי מעיון במסמכי התוכנית נראה כי הניצול תוכנן כתוספת לקיים ולא בדרך של הריסה ובניה. גם אם המבנה בנכס מיועד להריסה – יש יתרון בחיסכון של אגרות והיטלים.

מעיון בהחלטת רשות הרישוי שצורפה ע"י שמאי המשיבה, מהותה של הבקשה הינה הריסת בנייה קיימת במגרש ובניית מלון חדש.

במהלך הדיון שנערך עם שמאי הצדדים ביום 19/03/2026, שמאי המשיבה אף הבהיר כי במסגרת המימוש המבוקש יהרסו את כל הבניין. לעמדה זו הצטרף שמאי העוררת שבהמשך לכך הפנה לתוכנית ההריסה המצורפת לבקשה להיתר.

במועד הקובע לאישור התוכנית בשנת 2015, מבנה השלד הקיים על המגרש הינו בן כ- 20 שנים, ועל כן נשאלת השאלה האם באותה העת הייתה כוונה להפיק תועלת כלשהי מתרומת המחוברים לצורך בניית בית המלון.

עיון בפרוטוקולים שקדמו לאישורה של תוכנית 17/111/03/2, מלמד על כך שהציפייה בסמוך למועד הקובע הייתה כי ניתן יהיה לשקם את המבנה הקיים ולהרחיבו לצורך בית המלון.

במסגרת פרוטוקול החלטות בישיבה מס' 36 מיום 27/02/2008, שנערך ע"י הועדה לשמירה על הסביבה החופית, צוין כי:

> "התוכנית מבקשת לשנות ייעוד משטח מיוחד לתיירות לשטח למלונאות וחזית מסחרית ותוספת זכויות בנייה. במקום קיים מבנה נטוש בן 2 קומות והתוכנית מציעה להוסיף עליו 6 קומות ולהפכו למלון בן 160 חדרים".

בפרוטוקול ישיבת ועדה משנה להתנגדויות מס׳ 2014001 מיום 27/01/2014, צוין כי:

> ״... עת מצאו לנכון לאשר את שינוי היעוד והקמת המלון במסגרת תמ״א 13 שינוי מס 1. זאת, בין היתר, תוך העדפה של החייאת המבנה הנטוש והרחבתו לכדי מלון על פני ההזנחה הצפויה מהשארת המצב הקיים על קנו״.

בדו״ח בדיקה לעמידות סייסמית המהווה חלק ממסמכי התוכנית, הובהר כי לא ברור באם היסודות הקיימים – מתאימים למבנה החדש המתוכנן במקום המבנה הישן.

נכון למועד המימוש המבוקש בהיתר (כעשור לאחר מכן), מוסכם על הצדדים כי תתבצע הריסה מלאה של המבנה ובמקומו ייבנה בית מלון חדש. לכן, בצדק טוען שמאי העוררת כי ניצול זכויות הבניה במצב החדש יהיה כרוך בעלויות הריסה ופינוי.

לעומת זאת, כנגד עלויות ההריסה, עומד יתרון כלכלי מובהק הנובע מהחיסכון של תשלומי הפיתוח ודמי ההקמה בגין השטחים הקיימים.

מעיון במחירונים עדכניים תוך הצמדתם למועד הקובע לשנת 2015, עולה כי עבודות ההריסה שיכללו פינוי, הטמנה, הכנה וגידור, נאמדות בכ- 330 ₪ למ״ר קיים.

עפ״י התעריפים הנקובים באתר ההנדסי של עיריית אילת ובספר תעריפי המים והביוב תוך הצמדתם למועד הקובע לשנת 2015, שווי הזיכוי בגין תשלומי הפיתוח ודמי ההקמה נאמד בכ- 350 ₪ מועמס על כל מ״ר קיים.

**לאור האמור, החיסכון של היטלי הפיתוח ודמי ההקמה, לכל הפחות מאיין את עלויות ההריסה והפינוי הנדרשות במצב החדש.**

**12.<u>תחשיב</u>**

| מהות | שטח במ"ר | שווי למ"ר | מקדם שווי | סה"כ שווי |
|---|---|---|---|---|
| **<u>מצב קודם - תוכנית 5/111/03/2</u>** | | | | |
| שטח עיקרי בקומת קרקע - 80% | 1,897.3 | 4,250 | 1.00 | 8,063,440 |
| שטח עיקרי בקומה א'/גלריה - 20% | 474.3 | 4,250 | 0.40 | 806,344 |
| תרומה עודפת לחצר במצב הקודם | 3,388.0 | 4,250 | 0.16 | 2,303,840 |
| שווי זכויות בניה במצב הקודם | | | | <u>11,173,624</u> |
| בתוספת תרומת המחוברים למבנה קיים | | | | 3,593,000 |
| **סה"כ שווי מצב קודם** | | | | **14,767,000** |
| **<u>מצב חדש - תוכנית 17/111/03/2</u>** | | | | |
| שטח עיקרי מוצע למסחר והסעדה | 1,498.3 | 5,100 | 1.00 | 7,641,279 |
| שטח עיקרי מוצע למלונאות ובתי אירוח | 8,510.3 | 1,700 | 1.00 | 14,467,493 |
| **סה"כ שווי מצב חדש** | | | | **22,109,000** |
| **השבחה בש"ח** | | | | **7,342,000** |

**13.<u>החלטה</u>**

לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון הממוקם **בדרך מצרים 132, שכונת החוף הדרומי באילת, הידוע כמגרש מס' 5 לפי תוכנית 17/111/03/2,** חלה השבחה עקב התוכנית שתפורט להלן ו<u>מימושה החלקי</u> בדרך של היתר, כדלקמן:

| גורם ההשבחה | מועד קובע | השבחה בש"ח | היטל השבחה |
|---|---|---|---|
| 17/111/03/2 | 11/01/2015 | 7,342,000 | 3,671,000 |

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק מהמועדים הקובעים ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

**14.<u>תצהיר</u>**

הנני מצהירה כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

**ובאתי על החתום**

**דודזון שמאמה אוולין**

**שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבנייה**

