דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

תאריך לועזי 23/08/2022
תאריך עברי כ"ו אב תשפ"ב
מספר תיק 132-2022

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 40172 חלקות 14 ו-12 (חלק)
מגרש מס' 100 בתכנית תת"ל/99
מלונות אסטרל
"Life Style Light"
רחוב קאמן 16
אילת

<u>הצדדים</u>:

<u>המבקשת</u> : מלונות אסטרל בע"מ,
ע"י מר יהודה דדשוב, שמאי מקרקעין.

<u>המשיבה</u> : הועדה המקומית לתכנון ובניה אילת,
ע"י מר רוני גוילי, שמאי מקרקעין.

ד ו ד ט י ג ר מ ן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

תאריך לועזי 23/08/2022
תאריך עברי כ"ו אב תשפ"ב
מספר תיק 132-2022

לכבוד,
מלונות אסטרל בע"מ- המבקשת
ע"י מר יהודה דדשוב- שמאי מקרקעין
דוא"ל: yuda77@gmail.com

לכבוד,
הועדה המקומית אילת- המשיבה
ע"י מר רוני גוילי- שמאי מקרקעין
דוא"ל: rgs1@inter.net.il

א.נ.

<u>שומה מכרעת להיטל השבחה</u>

<u>גוש 40172 חלקות 14 ו-12 (חלק)</u>

<u>מגרש מס' 100 בתכנית תת"ל/99</u>

<u>רחוב קאמן 16, אילת</u>

בהתאם להוראות סעיף 14(ג)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה בנכס הנדון.

1. <u>מטרת השומה</u>:

נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית אילת (להלן: "המשיבה"), לבין מלונות אסטרל בע"מ (להלן: "המבקשת"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, עקב מימוש תכנית, המימוש בדרך של אישור בקשה להיתר 20200255.

מטעם המשיבה הוגשה שומתם של ה"ה רוני גוילי ושי חוברין, שמאי מקרקעין, מיום 17/11/2021.

מטעם המבקשת הוגשה שומתו של מר יהודה דדשוב, שמאי מקרקעין, מיום 20/02/2022.

2. <u>המועד הקובע</u>:

<u>תכנית</u>	<u>מועד קובע</u>
תת"ל/99	13/08/2019

3. <u>פרטי הנכס</u>:

מהות הנכס	: מגרש לא מבונה למלונאות	
גוש	: 40172	
חלקה	: 14	: 12 (חלק)
שטח חלקה רשום	: 3,625 מ"ר	: 8,662 מ"ר
מגרש נישום	: מגרש מס' 100 לפי תכנית תת"ל/99	
שטח מגרש נישום	: 4,327 מ"ר (בתת"ל/99)	
כתובת	: רחוב קאמן 16, חוף הצפוני, אילת	

4. <u>ביקור בנכס</u>:

ביקור בנכס נערך ביום 18/07/2022 ע"י החת"מ, שמאי הצדדים ויתרו על השתתפותם בביקור.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

5. <u>מסמכים שהוצגו ודיון מקצועי</u>:

הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

ביום 21/02/2022 נתקבלה שומתו של מר יהודה דדשוב, שמאי המבקשת, בצרוף המסמכים הבאים:

- שומתם של ה"ה רוני גוילי ושי חוברין, שמאי המשיבה.
- העתק רישום מפנקס הזכויות, גו"ח 40172/14, הופק ביום 23/11/2021.
- העתק רישום מפנקס הזכויות, גו"ח 40172/12, הופק ביום 20/02/2022.
- תכנית בקשה להיתר במגרש שבנדון.
- אישור על רישום זכויות מיום 15/11/2021, בגו"ח 40172/14.
- שומת מקרקעין מלאה, במגרש מס' 25 בהתאם לתכנית 41/114/03/2, מלון קראון פלאזה אילת, נערכה ע"י גב' רלי טרייסטמן-אגמי, שמאית מקרקעין.

ביום 27/03/2022 נתקבלה תגובתו של מר רוני גוילי, שמאי המשיבה, לשומת המבקשת.

ביום 11/04/2022, נערך דיון שמאי בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח ביום 13/04/2022. לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:

6.1. הנכס-מגרש מס' 100 בהתאם לתת"ל/99, שייעודו לתיירות, בתחומו מתוכנן להיבנות פרויקט למלונאות, ממוקם בתחום חלקה 14 בגוש 40172 בשלמות ובחלקה המזרחי של חלקה 12 בגוש 40172, ברחוב קאמן 16, בסמוך למעגנה, בחוף הצפוני, אילת.
רחוב קאמן מהווה רחוב דו סטרי, נמשך מרחוב דרבן במערב לכיוון סופו במזרח.

6.2. הסביבה- אזור תיירות חוף צפוני, במזרח העיר אילת, מאופיין בעיקר במבני מלונאות, קניון אייס מול בסמוך, מסחר קמעונאי לצד מקומות הסעדה, מגרשי חניה ושטחים פתוחים מצפון.
בסביבה הקרובה מלונות, כגון: אסטרל פלמה, אסטרל ווילג', ישרוטל רביירה, המלך שלמה וכו'.

6.3. חלקה 14 בגוש 40172 צורתה אי רגולרית, דמוית משולש, פונה בחזית צפונית צרה (בקודקוד המשולש) באורך של כ-7 מ' לרחוב קאמן, בחזית צפונית מזרחית באורך של כ-78 מ' למגרש חניה ציבורי, חזית דרום מזרחית באורך של כ-52 מ' למעבר הולכי רגל, חזית דרומית באורך של כ-24 מ' למעבר הולכי רגל הצמוד ללגונה ושטחה הרשום 3,625 מ"ר.
בשטח החלקה בנוי אוהל ארעי, שמשמש את צרכי מלונות אסטרל ווילג' ופלמה לאירועי פנאי.
חלקה 12 בגוש 40172 צורתה אי רגולרית, דמוית טרפז ע"ג ריבוע, פונה בחזית צפונית באורך של כ-76 מ' לרחוב קאמן, בחזית מערבית באורך של כ-55 מ' לרחוב אנטיב ושטחה הרשום 8,662 מ"ר.
בשטח החלקה פועל מלון אסטרל פלמה.

6.4. המגרש הנדון מס' 100, צורתו אי רגולרית, מעין משולש, שטחו 4,327 מ"ר (בהתאם לתת"ל/99), משתרע על פני חלקה 14 בשלמות ורצועת שטח במזרח חלקה 12 ששטחה כ-700 מ"ר. בתחומו מתוכנן להיבנות מלון ברמה D נופש (LOW COST), בן 11 קומות ו-2 קומות גג (טכניות) מעל קומת מרתף, עבור כ-446 חדרי אירוח, אולמות כנסים, שטחי הסעדה, פנאי וכו'.
קומות עיליות של המלון ייבנו בצורת האות "ר", כשבמרכז קומה ראשונה, רחבת פנאי, חלקה מרוצפת וחלקה מגוננת סביב בריכת שחיה.

6.5. הפיתוח הסביבתי מלא, כולל תאורת רחוב, דרכים, מדרכות וטיילת בחזית דרומית.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

7. <u>מצב תכנוני</u>:

<u>להלן תכניות רלוונטיות</u>

7.1. <u>תכנית ד/378 (בנוי חוף אילת)</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 1367 מיום 16/06/1967, מתווה דרכים חדשות, קובעת שטחים לאזור מסחרי ומרכז תיירות, שטחים לבילוי, בתי מלון, נופש, בידור, ספורט, שצפ"ים ועוד.
בהתאם לתשריט התכנית, מיקום המגרש שבנדון, מסווג בייעוד אזור מלונאות ונופש א', כבישים וחניות ושצ"פ.
בהתאם להוראות התכנית, הצפיפות הכללית בשטח התכנית ובפרט באזור מלונאות ונופש א', לא תעלה על 5 חדרים לדונם ברוטו, השטח נטו בכל המקומות 15% משטח כל התכנית.
הועדה תהא רשאית לאשר תכניות בניה רק לאחר אישור תכנית בינוי ו/או תכנית עיצוב ארכיטקטוני שתוכן ע"י החברה לפיתוח חוף אילת.
אחוזי הבניה באזור מלונאות ונופש, לפי מס' החדרים לדונם, 100% משטח המגרש, בכל הקומות.
הגובה לפי תכניות הבינוי ובהתאם לתכנית העיצוב הארכיטקטוני.

7.2. <u>תכנית 101/02/2</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2893 מיום 17/02/1983, קובעת שטחי קרקע דרושים לעיר, דרכים, מסילות ברזל ותחנותיהם, נמלים ושטחים לפתוח בעתיד.
בהתאם לתשריט התכנית, מיקום המגרש שבנדון נכלל בתחום אזור לתיירות (אזור תכנון מז '3), בתחומו מסומנת דרך הולכי רגל.
בהתאם להוראות התכנית, אזור מז' 3 שטחו כ-650 דונם, בייעוד תיירות, מהווה שטח מבונה בחלקו כאיזור תיירות, מיועד לבתי מלון, מרכזים מסחריים, שטח ים. כ-3,500 חדר בבתי חלון וכ-15,000 מ"ר מסחר.
מגרשים הנמצאים בתחומי אזורים שונים, ייבנו בהתאם לתנאיה של תכנית מפורטת מאושרת, לא תותר כל בניה, עד שתאושר תכנית מפורטת.

7.3. <u>תכנית 12/114/03/2</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3554 מיום 22/04/1988, מרחיבה את השטח המתוכנן למטרות פיתוח תיירות ונופש, מקצה שטחים לפעילויות נופש, בידור, ספורט ומגדילה את שטחי המים ואורך החוף העומדים לרשות התיירים והנופשים באילת.
בהתאם לתשריט התכנית, מיקום המגרש שבנדון (שבתחום חלקה 14) מסווג בייעוד שטח ספורט ונופש (חלק ממגרש 119), חלק מערבי של המגרש הנדון (שבתחום חלקה 12) נכלל בתחום אזור המסווג בייעוד מלונאות נופש ב' (חלק ממגרש 29).
בהתאם להוראות התכנית, באזור מלונאות ונופש ב', יותרו 40% בניה בקומת הקרקע, סה"כ מותר 60% מירבי ב-2 קומות, 7.0 מ' מקסימלי.

7.4. <u>תכנית 25/114/03/2</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3673 מיום 29/06/1989, משנה אחוזי בניה מותרים. התכנית מגדילה את האחוזים במגרש מס' 29, שייעודו מלונאות ונופש ב', בשיעור 20% נוספים על ה-60% מותרים ובסה"כ 80%.

7.5. תכנית 41/114/03/2, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4362 מיום 19/12/1995, מתכננת מחדש חלק מאזור החוף הצפוני של אילת, ע"י קביעת ייעודי קרקע חדשים, הוראות וזכויות בניה.
בהתאם להוראות התכנית, מגרש 119 ב' (שנרשם כחלקה 14) שטחו 3.1 דונם, מסווג בייעוד ספורט ונופש, מיועד למגרשי ספורט פתוחים ושירותים נלווים אליהם. הבניה בשטחים אלה תותר על בסיס תכנית בינוי שתוגש לאישור הועדה המקומית לתו"ב. חלוקת מגרש 119 ב' כפופה להכנת תכנית מפורטת לאישור הועדה המקומית.
ע"פ טבלת שטחים ומגבלות בניה, במגרש 119 ב' יותרו מעל לכניסה הקובעת 5% בניה עיקרי ו-2% שטחי שירות.

7.6. תכנית 369/מק/2, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5271 מיום 09/02/2004, יוצרת מסגרת תכנונית למגרש קיים בשטח לשרותי נופש בידור ומסחר ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
התכנית מאפשרת במגרש מס' 29, זכויות בניה של 86% ושינוי קווי בנין, כדלקמן:
קדמי ואחורי 10 מ', צידי צפוני 0 מ' וצידי דרומי 10 מ'.

7.7. תכנית תת"ל/99 (מלונות אסטרל אילת), שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 8361 מיום 29/07/2019, מוסיפה 845 חדרי אירוח חדשים בעיר אילת, באמצעות הרחבת מלונות קיימים או הקמת מלונות חדשים.
התכנית מסווגת בין היתר[1], את חלקה 14 בגוש 40172 בשלמות וחלק מזרחי של חלקה 12 בגוש 40172, כמגרש תכנון מס' 100, ששטחו 4,327 מ"ר, בייעוד תיירות עם חזיתות מסחריות.
בתחום המגרש מסומן מבנה להריסה.
תא שטח 100 יכלול כ-500 חדרי אירוח, שטחים מלונאיים ציבוריים ושטחי מסחר נלווים. שטח התוספת המוצעת 29,600 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שירות ועוד חזית מסחרית בשטח עיקרי של 600 מ"ר.
בהתאם להוראות התכנית, החזית המסחרית במלון אסטרל לייט (תא שטח 100), תהיה אך ורק בחזית הפונה לטיילת. הפתרון החזותי של חזיתות המלונות הפונות אל המרחב הציבורי, יתואם עם מהנדס העיר.
להלן זכויות והוראות הבניה בתא שטח הנדון, מגרש 100:

שימוש	שטח מגרש	שטחי בניה במ"ר			מס' יח"ד (אכסון מלונאי)	מס' קומות		גובה מבנה מעל הכניסה
		מעל כניסה קובעת		תחת כניסה				
		עיקרי	שירות	שירות		מעל כניסה	תחת כניסה	
מלונאות	4,327 מ"ר	17,600	8,000	4,000	500	12	2	51.7 מ'
מסחר		600	-	-	-	-	2	-

[1] ע"פ מסמכי התכנית, בנוסף לתוספת זכויות במגרש הנדון מס' 100, התכנית משנה/מוסיפה זכויות בשאר המגרשים למלונאות, של חברת אסטרל ע"מ.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

8. <u>רישוי</u>:

מבדיקה שערכנו בתיק הבנין בארכיב הועדה המקומית, באמצעות האתר האינטרנטי של עיריית אילת וע"פ שומות הצדדים, אותרו מסמכי רישוי, כמפורט:

<u>בגו"ח 40172/14</u>:

8.1. היתר בניה מס' 20170549 מיום 24/01/2019, להקמת מבנה אוהל שירותים נלווים לספורט (כדורסל וטניס), מחומרי בד + קונסטרוקציה ברזל מעל משטח בטון, בשטח עיקרי של 181 מ"ר ושטח שרות של 72.02 מ"ר.

8.2. בישיבת רשות רישוי מקומית מס' 2021025 מתאריך 04/08/2021, אושרה בקשה להיתר מס' 20200255, שמהותה: בניית מלון בן 2 קומות תת קרקעיות ו-12 קומות מעל לקרקע, 446 יחידות מלונאיות: בשטח עיקרי למלונאות של 14,660.64 מ"ר, בשטח עיקרי למסחר של 572.52 מ"ר, בשטח שרות מלונאות מתחת ל-0.00+ של 3,802.05 מ"ר, בשטח שרות מלונאות מעל ל-0.00+ של 6,498.13 מ"ר.
מרפסות גג במפלס 6.50+ בשטח של 3,487.60 מ"ר.
בניית בריכת שחיה בשטח של 573.48 מ"ר.
<u>להלן טבלת שטחי הבניה מבקשה להיתר</u>:

קומה	מטרות עיקריות במ"ר				מטרות שירות במ"ר						סה"כ שטחי בניה
	מסחר והסעדה	מלונאות ובתי אירוח	מרפסת	סה"כ עיקרי	ממ"ק ממ"מ	מבואות וח' מדרגות	מעברים לכלל הציבור	מערכות טכניות	אחסנה	סה"כ שירות	
מרתף		282.06		282.06		44.84	193.99	542.90	235.66	3,802.05	4,084.11
קרקע	572.52	2,027.31		2,599.83	73.27	89.09	633.50	329.67	196.82	1,361.56	3,961.39
גלריה		108.75		108.75		167.57		396.05	662.42	1,288.81	1,397.56
1		629.14		629.14		214.73		8.37		266.60	895.74
2		625.22	155.97	781.19	31.79	30.44	108.53	80.43		289.21	1,070.40
3		801.51	187.30	988.81	32.66	69.76	129.10	97.83		329.35	1,318.16
4		985.55	244.26	1,229.81	33.03	70.21	139.80	12.90		255.94	1,485.75
5		986.25	244.26	1,230.51	33.03	70.21	139.78	12.90		255.92	1,486.43
6		986.25	244.26	1,230.51	33.03	70.21	139.78	12.90		255.92	1,486.43
7		986.25	244.26	1,230.51	33.03	70.21	139.78	12.90		255.92	1,486.43
8		986.25	244.26	1,230.51	33.03	70.21	139.78	12.90		255.92	1,486.43
9		986.25	244.26	1,230.51	33.03	70.21	139.78	12.90		255.92	1,486.43
10		986.25	244.26	1,230.51	33.03	70.21	139.78	12.90		255.92	1,486.43
11		986.25	244.26	1,230.51	33.03	70.21	139.78	12.90		255.92	1,486.43
טכנית						44.67		700.49		771.46	771.46
גג						141.12		2.64		143.76	143.76
סה"כ	572.52	12,363.29	2,297.35	15,233.16	401.96	1,363.90	2,183.38	2,261.58	1,094.90	10,300.18	25,533.34

בטבלת השטחים בבקשה להיתר, שטחים נוספים של 2,704.22 מ"ר לחניה בקומת מרתף, 34.22 מ"ר עובי קירות ו-256.02 מ"ר למעלית.
עמודת סה"כ שטחי השירות בטבלה לעיל, כוללת את כל השטחים, כולל מה שלא מוצג בה.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

9. זכויות במקרקעין:

9.1. פרטי רישום ובעלות:

בהתאם להעתקי רישום מפנקס הזכויות, הופקו ביום 23/11/2021 וביום 20/02/2022, עולים הפרטים הבאים:

גוש	40172 :	
חלקה	12 :	14 :
שטח רשום	8,662 מ"ר :	3,625 מ"ר :
בעלויות	מדינת ישראל, בשלמות :	

9.2. אישור זכויות:

בהתאם לאישור על רישום זכויות שהוצג בפני, הופק ביום 15/11/2021, גו"ח 40172/14, מגרש 119 ב' בהתאם לתכנית 41/114/03/2, בשטח של 3,625 מ"ר, עולה כי בהתאם להסכם חכירה מהוון, שתוקפו עד 18/12/2048, הזכויות בנכס רשומות ע"ש מלונות אסטרל בע"מ.

10. טענות הצדדים:

ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים, כמפורט:

תכנית	מועד קובע	מימוש	משיבה	מבקשת
תת"ל/99	13/08/2019	מלא	₪ 77,239,184	₪ 36,917,688
		חלקי	₪ 66,158,360	₪ 30,089,966

להלן עיקרי שומות הצדדים שהוצגו בפני:

10.1. שומת המשיבה- הועדה המקומית:

ה"ה רוני גוילי ושי חוברין, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית, העריכו את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, עקב מימוש תכנית, בדרך של אישור בקשה להיתר מס' 20200255, כדלקמן:

תכנית תת"ל/99:

בשומת המשיבה מצוין, כי חו"ד אינה כוללת השבחה בגין זכויות הניתנות לניוד, בהתאם לתת"ל/99, ממגרש 101. ככל ויתבקשו בעתיד לניוד זכויות כאמור, יש לחייב זכויות אלו בנוסף לחיוב במימוש ע"פ שומה זו.

באומדן ההשבחה הובא בחשבון, כי שטח המגרש במצב קודם חושב כשטח המגרש במצב החדש.

במצב תכנוני קודם, מגרש 119 ב' מסווג בייעוד אזור ספורט ונופש (ע"פ תכנית 41/114/03/2), בהתאם הוערך שוויו, כולל תרומת הבנוי בתחומו, אוהל המשמש כמגרש ספורט לטניס וכדורגל.

השטח הכלול במגרש 29 (ע"פ תכנית 12/114/03/2), נאמד כשווי חצר שולית למלונאות.

מקדמי שווי למצב הקודם:

באומדן שווי המצב הקודם, שמאי המשיבה הביאו בחשבון מקדם 0.5 משווי למלונאות לשטח מבונה לספורט ונופש (עיקרי ושירות), מקדם 0.2 משווי למלונאות לשטח לא מבונה בשימוש לספורט ונופש. תרומת הבנוי חושבה לפי הבנוי בהיתר הבניה. שטח חצר שולית במגרש 29 חושב לפי מקדם 0.15 משווי למלונאות.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

מקדמי שווי אקוויוולנטיים למצב החדש (מלונאות):

עיקרי על קרקעי	:	1.0.
מרפסות עיקרי	:	0.3.
שירות על קרקעי	:	0.5.
שירות תת קרקעי	:	0.25 (לשטחי שירות שאינם חניה).

עלות עודפת לחניה:

לשטחי החניה התת קרקעית, אין עלות עודפת. העלות העודפת ככל וקיימת מגולמת בנתוני ההשוואה.

ערכי שווי:

שווי למלונאות המתקבל מניתוח עסקאות המכר, מגלם את שווי שטחי המסחר הניתנים למימוש במגרשים אלו, בהתאם לתקנים פיזיים של משרד התיירות (4% מהשטח העיקרי המותר או 600 מ"ר, לפי הנמוך).
בשל השונות בין שווי למסחר באזור המלונות בחוף הצפוני ובין עסקאות ההשוואה ממרכז העיר, הופחת שווי המסחר המגולם בנתוני ההשוואה, בכדי לקבל שווי למלונאות מנוטרל מסחר.
שווי המסחר חושב בנפרד, ע"פ נתוני שווי מאזור החוף הצפוני.

- שווי קרקע למסחר:

- בשומתו של מר בצלאל קציר, שמאי מכריע, למועד קובע 03/06/2013, הוזכרה עסקה של חנות בשטח אקוויוולנטי של 841 מ"ר, ממוקמת בקומת קרקע של מלון אסטרל סי סייד, ברחוב דורבן באילת, המושכרת במחיר 375 ₪/מ"ר לחודש.
  בנוסף, מציין השמאי נתון השוואה שהובא ע"י הצדדים, לפיו, חנויות הנמצאות במלון נפטון, נשכרות לפי דמ"ש של 440 ₪/מ"ר חודשי.
- בהחלטת ועדת השגות, בענין מלון אסטרל סי סייד, למועד קובע 08/12/2013, מצוינים נתוני השוואה של דמ"ש לשטחי מסחר, כדלקמן:

שטח מסחרי מלון רימונים (נפטון)	:	425 ₪/מ"ר
חוף הטיילת	:	480-550 ₪/מ"ר
שטחי מסחר קניון מול הים	:	395 ₪/מ"ר
קומת קרקע מלון אסטרל סי סייד	:	313 ₪/מ"ר

- בשומת IFRS, שנערכה ע"י משרד טרייסטמן אגמי, בענין מלון רימונים אילת, למועד קובע 31/12/2016, הוזכרו נתוני השוואה, כדלקמן:

פרויקט חוף הטיילת, מול מלון נפטון	:	485-550 ₪/מ"ר
דמ"ש ממוצע בקניון מול הים	:	600 ₪/מ"ר
מרכז מסחרי RED	:	380-110 ₪/מ"ר
דמ"ש ממוצע בקניון אייס מול ל-2015	:	427 ₪/מ"ר

- בהתאם לכתבה באתר כלכליסט מיום 11/07/2021, דמ"ש ממוצעים בקניון מול הים עומדים על 800-500 ₪/מ"ר בחודש.

בהתאם לנתונים לעיל, בהתאמה למועד הקובע ולעובדה, כי השטח המסחרי הנדון, מחויב ע"פ התכנית להיות אך ורק בחזית לטיילת, סביר להעריך דמ"ש ראויים בסך 350 ₪/מ"ר לחודש.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

<u>חישוב שווי מ"ר מבונה, על בסיס היוון דמ"ש ראויים</u>:

דמ"ש ראויים למ"ר	350 ₪/חודש
מס' חודשים	12
שיעור היוון	8.0%
שווי מ"ר בנוי למסחר	52,500 ₪
ניכוי רווח יזמי 25%	42,000 ₪
ניכוי עלות בניה למ"ר	5,000 ₪ -
סה"כ שווי מ"ר מבונה למסחר	37,000 ₪

- להלן עסקאות מכר נכסים מסחריים באזור המלונות:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח	תמורה	תמורה למ"ר
12/04/2021	40123/5	אנטיב 8, מלונות	98 מ"ר	3,000,000 ₪	30,612 ₪
24/06/2020	40123/5	אנטיב 5, מלונות	455 מ"ר	15,075,000 ₪	33,132 ₪
22/01/2020	40008/40	טיילת הלגונה 40	48 מ"ר	2,350,000 ₪	48,958 ₪
24/03/2019	40042/1	חוף צפוני	18 מ"ר	615,000 ₪	34,167 ₪

בהתאם לנתונים לעיל, בהתאמה למועד הקובע ולעובדה, כי השטח המסחרי הנדון, מחויב ע"פ התכנית להיות אך ורק בחזית לטיילת, סביר להעריך שווי מ"ר בנוי בסך של כ-45,000 ₪.

<u>חילוץ שווי מ"ר מבונה</u>:

שווי מ"ר בנוי	45,000 ₪
ניכוי רווח יזמי 25%	36,000 ₪
ניכוי עלות בניה למ"ר	5,000 ₪ -
סה"כ שווי מ"ר מבונה למסחר	31,000 ₪

לאור הנתונים לעיל, קובעים שמאי המשיבה שווי למסחר בגבולות של 34,000 ₪/מ"ר מבונה.

- <u>שווי קרקע למלונאות</u>:

- להלן עסקאות מכר מגרשים בייעוד מלונאות באילת:

מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	תב"ע	מגרש	שטח	תמורה
1	09/12/2020	40002/80	סמטת שפיפון	13/102/03/2	3ג	2,570 מ"ר	9,600,000 ₪
2	20/08/2019	40002/46	רתמים	17/110/03/2	460	1,267 מ"ר	8,500,000 ₪
3	15/11/2016	40177/12	משעול התורן	45/114/03/2	12	5,081 מ"ר	47,250,000 ₪

חישוב שטחים אקוויולנטיים (במ"ר) במגרשים לעיל:

מקדם	1.0	1.0	0.5	0.5	0.25	חניה	סה"כ שטח אקוויולנטי	
מס"ד	עיקרי עילי	מסחר כלול	עיקרי ת"ק	שירות עילי	שירות ת"ק	ת"ק	מלונאות	מסחר
1	3,084	123	0	668	540	822	3,430	123
2	2,534	101	0	507	127	634	2,718	101
3	11,450	458	1,250	900	2,300	4,000	12,642	458

בעסקה מס' 1, הובא בחשבון שטח מגרש 3ג' בהתאם לתקנון התכנית 2,570 מ"ר.

כמו כן, בשטחי הבניה כלולים שטחים מסחריים ע"פ התקנים הפזיים של משרד התיירות, בהיקף 4% מהשטח העיקרי בכל מגרש.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

- ניתוח שווי קרקע למסחר מעסקות חנויות, לצורך נטרול משווי מלונאות:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח	תמורה	תמורה למ"ר
16/07/2019	40002/49	מרכז שלום	22 מ"ר	₪ 350,000	₪ 15,909
12/09/2019	40004/2	התמרים 7	1032 מ"ר	₪ 15,000,000	₪ 14,535
14/09/2020	40003/94	התמרים 23	120 מ"ר	₪ 2,450,000	₪ 20,417
24/12/2020	40003/116	אילות 27	54 מ"ר	₪ 850,000	₪ 15,741
01/01/2021	40002/49	מרכז שלום	41 מ"ר	₪ 680,000	₪ 16,585
08/04/2021	40002/49	מרכז שלום	21 מ"ר	₪ 850,000	₪ 40,476

חילוץ שווי מ"ר מבונה:

בנטרול נתון קיצון של 40,476 ₪/מ"ר, התקבל ממוצע של 16,637 ₪/מ"ר בנוי.

שווי מ"ר בנוי	₪ 16,637
ניכוי רווח יזמי 25%	₪ 13,310
ניכוי עלות בניה למ"ר	₪ 5,000 -
סה"כ שווי מ"ר מבונה למסחר	₪ 8,310

- ניתוח מכרז רמ"י 133/2018, מגרש מסחרי בפארק המרכזי:

במכרז לרכישת זכויות מהוונות (ללא הסכם פיתוח) לתקופה של 49 שנים + אופציה, במגרשים מס' 2א' ו-2 ע"פ תכנית 49/101/02/2, נקבעו הערכים הבאים:

מחיר זכיה	:	₪ 16,020,000
פיתוח	:	₪ 3,259,773
אגרות והיטלים	:	₪ 219,313
מחיר כולל פיתוח	:	₪ 19,499,086
שטח מגרש	:	3,791 מ"ר
זכויות בניה עיקריות	:	2,654 מ"ר
שווי מ"ר מבונה עיקרי	:	₪ 7,348

לאור הנתונים לעיל, קובעים שמאי המשיבה שווי למסחר במרכז העיר, להפחתה מנתוני ההשוואה למלונאות, בסך של 8,000 ₪/מ"ר מבונה.

- חישוב שווי קרקע למלונאות בנטרול שטחי מסחר (לפי 8,000 ₪/מ"ר מבונה מסחרי):

מס"ד	שווי מכירה	מסחר	מלונאות	שווי מסחר	שווי מלונאות	שווי מ"ר מבונה מלונאות
1	₪ 9,600,000	123 מ"ר	3,430 מ"ר	₪ 986,880	₪ 8,613,120	₪ 2,511
2	₪ 8,500,000	101 מ"ר	2,718 מ"ר	₪ 810,880	₪ 7,689,120	₪ 2,829
3	₪ 47,250,000	458 מ"ר	12,642 מ"ר	₪ 3,664,000	₪ 43,586,000	₪ 3,448

להלן התאמות נדרשות לנכס הנדון:

מס"ד	שווי מ"ר מבונה אקוו'	מיקום	זמן	סה"כ
1	₪ 2,511	1.1	1.0	₪ 2,762
2	₪ 2,829	1.15	1.0	₪ 3,254
3	₪ 3,448	1.0	1.05	₪ 3,620
שווי מ"ר מבונה ממוצע במעוגל				₪ 3,200

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

- להלן סיכום נתוני הערכות שמאיות כולל שמאים מכריעים, להם ניתנו מקדמי התאמה לנכס הנדון:

מקור	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	זמן	מיקום	סה"כ
שומה מכרעת ב. קציר[2]	03/06/2013	₪ 2,800	1.1	0.95	₪ 2,926
ועדת השגות אסטרל סי סייד	08/12/2013	₪ 3,000	1.1	0.95	₪ 3,135
הכרעה השגה ראשונה[3]	מאי 2015	₪ 2,320	1.1	1.0	₪ 2,552
שומה מכרעת א. כהן[4]	22/06/2016	₪ 1,960	1.05	1.0	₪ 2,058
הכרעה השגה ראשונה[5]	29/09/2016	₪ 2,000	1.05	1.2	₪ 2,520
שומה מכרעת א. כהן[6]	18/04/2019	₪ 1,850	1.0	1.2	₪ 2,220
ממוצע במעוגל					₪ 2,600

לאור הנתונים המתקבלים לעיל, שווי של 3,200 ₪/מ"ר מבונה בהתאם לעסקאות מכר מנוטרל מסחר ושווי של 2,600 ₪/מ"ר מבונה בהתאם לערכאות שמאיות, קובעים לבסוף שמאי המשיבה שווי של 3,000 ₪/מ"ר מבונה למלונאות מנוטרל מסחר.

שווי מ"ר מבונה למסחר הינו 34,000 ₪.

תחשיב השבחה:

מצב קודם (תכנית 41/114/03/2)			
מס' מגרש	119 ב' :		
שטח מגרש	3,625 מ"ר :		
זכויות בניה	5% עיקרי, 2% שטחי שירות :		
תיאור	שטח	מקדם שימוש	סה"כ
שטח עיקרי	181.25 מ"ר	0.5	90.63 מ"ר
שטח ש"ש	72.5 מ"ר	0.5	36.25 מ"ר
יתרת שטח חצר	3,371.25 מ"ר	0.2	674.25 מ"ר
חצר שולית (40172/12)	702.0 מ"ר	0.15	105.30 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי			906.43 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למלונאות			₪ 3,000
סה"כ שווי זכויות קרקע מצב קודם			₪ 2,719,275
שווי הבנוי מיוחס למצב קודם			
שטח בנוי בהיתר עיקרי + שירות			253.00 מ"ר
עלות בניה למ"ר כולל רווח יזמי			₪ 1,250
סה"כ שווי מיוחס לבנוי			₪ 316,250
סה"כ שווי מצב קודם (זכויות קרקע + בנוי) במעוגל			₪ 3,035,500

[2] גו"ח 40179/6, מלון אסטרל סי סייד, רחוב דרבן אילת.
[3] גו"ח 40182/2, מלון דן פנורמה, רחוב תרשיש, חוף צפוני אילת.
[4] מגרש מלונאות מלון אקווריוס.
[5] גו"ח 40002/27, חטיבת קרקע ריקה, רחוב חטיבת הנגב.
[6] גו"ח 40001/52, רחוב הצלחה אילת.

שד' גיבורי ישראל 13, ת.ד. 8176, אזה"ת פולג נתניה 4250413 | טל. 09-8821289 | פקס 09-8619085 | david.sm@tigerman.co.il

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

מצב חדש במימוש מלא				
תיאור	שטח במ"ר	מקדם	שווי	סה"כ
שטח עיקרי עילי למלונאות	14,842	1.0	₪ 3,000	₪ 44,526,140
שטח עיקרי מרפסות	[7]2,758	0.3	₪ 3,000	₪ 2,482,158
שטח שירות עילי למלונאות	8,000	0.5	₪ 3,000	₪ 12,000,000
ש"ש תת קרקעי ללא חניה	[8]1,155	0.25	₪ 3,000	₪ 866,386
שטח עיקרי עילי למסחר	600	1.0	₪ 34,000	₪ 20,400,000
סה"כ שווי מצב חדש				₪ 80,274,684
סה"כ השבחה במימוש מלא				₪ 77,239,184
היטל השבחה (50%) במימוש מלא				₪ 38,619,592

מצב חדש במימוש חלקי (בהתאם למבוקש בבקשה להיתר)				
תיאור	שטח במ"ר	מקדם	שווי	סה"כ
שטח עיקרי למלונאות	12,363	1.0	₪ 3,000	₪ 37,089,870
שטח עיקרי מרפסות	2,297	0.3	₪ 3,000	₪ 2,067,615
שטח שירות עילי למלונאות	6,498	0.5	₪ 3,000	₪ 9,747,195
ש"ש תת קרקעי ללא חניה	1,098	0.25	₪ 3,000	₪ 823,500
שטח עיקרי עילי למסחר	573	1.0	₪ 34,000	₪ 19,465,680
סה"כ שווי מצב חדש				₪ 69,193,860
סה"כ השבחה במימוש חלקי				₪ 66,158,360
היטל השבחה (50%) במימוש חלקי				₪ 33,079,180

10.2. <u>שומת המבקשת- מלונות אסטרל בע"מ</u>:

מר יהודה דדשוב, שמאי מקרקעין מטעם המבקשת, מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, עקב מימוש תכנית, בדרך של אישור בקשה להיתר מס' 20200255, כדלקמן:

<u>תכנית תת"ל/99</u>:

בשומת שמאי המבקשת, הובאו בחשבון כי בהתאם להוראות התכנית, החזית המסחרית שבמגרש שבנדון, תהיה אך ורק בחזית הפונה לטיילת (לכיוון דרום), ללא חשיפה לרחוב קאמן ולמגרש החניה הסמוך.
כמו כן, בהתאם לבקשה להיתר, כ-282 מ"ר מסך השטח העיקרי המבוקש, מהווה שטח תת קרקעי.
בנוסף, בחישוב השבחה למימוש עקב אישור בקשה להיתר, בהתאם לסעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, קיים פטור מתשלום היטל השבחה למרחב מוגן.

<u>ערכי שווי</u>:

- <u>שווי קרקע למסחר</u>:

  - <u>מכרז רמ"י 133/2018 מיום 02/09/2018</u>:

חב' יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ זכתה במכרז להקמת מרכז מסחרי ע"פ תב"ע 49/101/02/2, בגו"ח 40040/2,10, תמורת מחיר של 13,599,999 ₪ + 3,259,773 ₪ הוצ' פיתוח ובסה"כ 16,589,772 ₪. במגרש זכויות בניה למסחר הכוללות 70% עיקרי + 15% שירות.
בהתאם מתקבל שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר כולל פיתוח בסך 6,218 ₪.

[7] 2,297 מ"ר מבוקש מרפסות / 14,661 מ"ר עיקרי מבוקש (ללא מסחר) = 0.1567 X 17,600 מ"ר עיקרי מותר בתכנית = 2,758 מ"ר.
[8] 1,098 מ"ר ש"ש מבוקשים (ללא חניה) / 3,802 מ"ר סה"כ ש"ש מבוקשים = 0.289 X 4,000 מ"ר ש"ש מותרים בתכנית = 1,155 מ"ר.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

- בשומת המשיבה צוינה שומה מכרעת של מר בצלאל קציר למלון אסטרל סי סייד, בה נקבע שווי של 2,800 ₪/מ"ר מבונה. שמאי המבקש מדגיש, כי השמאי המכריע, מר בצלאל קציר, כלל לא דן בשווי המוסכם לקרקע למ"ר מבונה למלונאות במצב קודם והוא העריך את השווי לפי מ"ר בנוי למלונאות ובמיקום טוב משמעותית מהנכס שבנדון, בצמוד לטיילת ולחוף הים בקו ראשון.
כמו כן, השמאי המכריע קבע במצב החדש שווי למסחר לפי 22,000 ₪/מ"ר מבונה לחנות בחזית הטיילת של חוף הים, עם חשיפה גבוהה ובמיקום המסחרי הטוב ביותר לאורך טיילת חוף הים, עדיף משמעותית מהנכס שבנדון.
- בהכרעה בהשגה ראשונה למגרש 901, בגו"ח 40001/52-55,97, נקבע למועד קובע 20/09/2016, שווי למסחר בחזית לדרך הערבה בסך 4,800 ₪/מ"ר מבונה.
- בשומה מכרעת של השמאי, מר בועז קוט, למגרש 901, בגו"ח 40001/52-55,97, נקבע שווי של 4,800 ₪/מ"ר מבונה.
- בשומת IFRS מיום 15/03/2015, שנערכה ע"י השמאית, גב' רלי אגמי, למלון קראון פלאזה (כיום מלון VERT), ברחוב קאמן, בקרבת הנכס הנדון, עולה כי שטח מסחרי של המלון, בשטח של כ-911 מ"ר, בחזית לטיילת הצפונית, מושכר לפי 70 ₪/מ"ר.
חוזה השכירות לטווח ארוך, כלל דמ"ש של 55 ₪/מ"ר בין 2014-2022, לאחר מכן מהשנה השישית 70 ₪/מ"ר.
- בשומת IFRS מיום 19/03/2015, שנערכה ע"י השמאית, גב' רלי אגמי, למלון קראון פלאזה, ברחוב קאמן, מצוין כי הוצע להשכרה שטח מסחרי של כ-700 מ"ר, במלון מג'יק פאלאס הצמוד לקראון פלאזה, לאורך טיילת הלגונה הצפונית, לפי 100 ₪/מ"ר.
- במודעה שפורסמה מחודש פברואר 2020, הוצע שטח מסחרי של 440 מ"ר, במתחם מסחרי ברחוב קאמן, לפי דמ"ש של 100 ₪/מ"ר.

לאור האמור לעיל, בהתחשב במיקום המגרש שבנדון, מוערכים דמ"ש למסחר בסך 100 ₪/מ"ר ושווי מ"ר בנוי של כ-15,000 ₪, לפי שיעור היוון 8%.

שווי מ"ר בנוי	15,000 ₪
ניכוי רווח יזמי 25%	12,000 ₪
ניכוי עלות בניה למ"ר (מעטפת)	5,000 ₪ -
סה"כ שווי מ"ר מבונה למסחר	7,000 ₪

- <u>שווי קרקע למלונאות</u>:

- בהכרעה בהשגה ראשונה למגרש 901, בגו"ח 40001/52-55,97, נקבע למועד קובע 20/09/2016, שווי למלונאות בחזית לדרך הערבה בסך 1,520 ₪/מ"ר מבונה ללא מע"מ ופיתוח.
- בשומה מכרעת של השמאי, מר בועז קוט, למגרש 901, בגו"ח 40001/52-55, נקבע למועד קובע 08/08/2018, כי אין השבחה בגין הקלות.
בשומתו עולה, כי שמאית המשיבה, גב' נועה לביא, העריכה שווי קרקע למלונאות בסך 1,841 ₪/מ"ר מבונה למועד 08/08/2018. למועד קובע 06/01/2016, קבע השמאי המכריע, מר בועז קוט, שווי של 1,800 ₪/מ"ר מבונה עיקרי (מגלם ש"ש). בהתחשב בשטחי שירות בתכנית למלונאות לפי מקדם 0.5, מתקבל שווי קרקע אקוויוולנטי של 1,650 ₪/מ"ר מבונה.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

- בהכרעה בהשגה ראשונה מלון דן פנורמה מיום 30/12/2016, הוערך שווי בסך 2,313 ₪/מ"ר מבונה כולל פיתוח, למועד 05/2015.
- בשומת ועדה למלון ויסטה (בסמוך מול הנכס שבנדון), ברחוב קאמן פינת אריקה, נערכה ע"י גב' הילה חי, שמאית הועדה, הוערכה קרקע למלונאות בסך 2,200 ₪/מ"ר מבונה, למועד קובע 09/10/2015. יוער, כי לשומה זאת הוגש ערעור ובקשה למינוי שמאי מכריע.
- בתאריך 15/11/2016 נמכר מגרש 12, ששטחו 5,081 מ"ר, מדווח באתר רשות המיסים בגו"ח 40041/1, מול מלון מלכת שבא, בצמוד לטיילת חוף הים, תמורת 47,250,000 ₪.

במגרש 12 זכויות הבניה הינן 12,700 מ"ר עיקרי כולל מסחר (1,250 מ"ר עיקרי למסחר במפלס הטיילת ו-11,450 מ"ר עיקרי למלונאות) + 3,200 מ"ר שטחי שרות + 4,000 מ"ר חניה.

בשומת המשיבה, בניתוח עסקת המכר במגרש 12, לא התייחסו לזכויות עיקריות למסחר בסך 1,250 מ"ר, שבהתאם לתב"ע, מיקומן בניצב לטיילת ולגשר, במיקום המסחרי הטוב ביותר לאורך הטיילת, מיקום עם חשיפה הגבוהה ביותר למסחר ולמלונאות. בשומת המשיבה, בניתוח העסקה, הובאה הפחתה של שטח 458 מ"ר בלבד למסחר ולפי שווי של 8,000 ₪/מ"ר מבונה בלבד, ללא התייחסות למיקום המסחרי.

להערכת שמאי המבקשת, השווי למסחר בקו ראשון לטיילת, בצמוד לגשר היה צריך להיות מחושב לפי 20,000 ₪ - 15,000 ₪/מ"ר מבונה.

<u>להלן ניתוח העסקה במגרש 12</u>:

שטח אקוויוולנטי למלונאות, בקיזוז שטח מסחר בטיילת = 13,050 מ"ר

(11,450 מ"ר עיקרי למלונאות X 1.0 + 3,200 מ"ר שטחי שירות X 0.5)

תמורה	47,250,000 ₪
בניכוי שווי מסחר לפי 17,500 ₪/מ"ר מבונה	21,875,000 ₪ -
יתרת שווי למלונאות	25,375,000 ₪
שטח אקוויוולנטי למלונאות	13,050 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי למלונאות	1,944 ₪
התאמה למיקום, על הצד הזהיר	0.85
שווי מ"ר מבונה מתואם	1,650 ₪

שמאי המבקשת מציין, כי בשומה בהשגה ראשונה (בהליך השגה מגרש 120 לפי תב"ע 17/110/03/2), השמאי המחוזי, מר אסף אשכנזי, ציין כי שטחי המסחר במגרש 12, כוללים 1,250 מ"ר ולצורך ניתוח העסקה, הופחת שווי של 15,000 ₪/מ"ר מבונה לשטח המסחרי, בהתבסס על דמ"ש של כ-150-200 ₪/מ"ר. לאור האמור לעיל, בהתחשב במיקום המגרש שבנדון, מוערך שווי קרקע למלונאות בסך 1,800 ₪/מ"ר מבונה, למועד הקובע.

<u>מקדמי שווי</u>:

באומדן שווי המצב הקודם, הובאו בחשבון, מקדם משוקלל 0.7 משווי למלונאות לשטח מבונה לספורט ונופש (עיקרי ושירות), מקדם 0.35 משווי למלונאות ליתרת שטח לא מבונה בשימוש לספורט ונופש. יתרת שטח חצר בחלקה 12 חושב לפי מקדם 0.3 משווי למלונאות. תרומת הבנוי הובאה בהתאם לשומת המשיבה.

באומדן המצב החדש, מקדמי השווי הינם בהתאם לשומת המשיבה.

תחשיב השבחה:

מצב קודם				
שטח מגרש	3,625 מ"ר :			
זכויות בניה	5% עיקרי, 2% שטחי שירות :			
תיאור	שטח		מקדם שימוש	סה"כ
שטח עיקרי + שירות	253.75	מ"ר	0.7	177.63 מ"ר
יתרת שטח חצר	3,371.25	מ"ר	0.35	1,180 מ"ר
יתרת חצר (40172/12)	702.0	מ"ר	0.3	210.6 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי				1,568.23 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למלונאות				1,800 ₪
סה"כ שווי זכויות קרקע מצב קודם				2,822,700 ₪
שווי הבנוי מיוחס למצב קודם				
סה"כ שווי מיוחס לבנוי (בהתאם לשומת המשיבה)				316,250 ₪
סה"כ שווי מצב קודם (זכויות קרקע + בנוי) במעוגל				3,138,943 ₪

מצב חדש במימוש מלא				
תיאור	שטח במ"ר	מקדם	שווי	סה"כ
שטח עיקרי עילי למלונאות	14,842	1.0	1,800 ₪	26,618,400 ₪
שטח עיקרי מרפסות	2,812[9]	0.3	1,800 ₪	1,518,480 ₪
שטח שירות עילי למלונאות	8,000	0.5	1,800 ₪	7,200,000 ₪
ש"ש תת קרקעי ללא חניה	1,155	0.25	1,800 ₪	519,750 ₪
שטח עיקרי עילי למסחר	600	1.0	7,000 ₪	4,200,000 ₪
סה"כ שווי מצב חדש				40,056,630 ₪
סה"כ השבחה במימוש מלא				36,917,688 ₪
היטל השבחה (50%) במימוש מלא				18,458,844 ₪

מצב חדש במימוש חלקי (בהתאם למבוקש בבקשה להיתר)				
תיאור	שטח במ"ר	מקדם	שווי	סה"כ
שטח עיקרי למלונאות	12,081.26	1.0	1,800 ₪	21,746,268 ₪
שטח עיקרי תת קרקעי	282.06	0.5	1,800 ₪	253,854 ₪
שטח עיקרי מרפסות	2,297.35	0.3	1,800 ₪	1,240,569 ₪
ש"ש עילי למלונאות (ללא ממ"מ)	6,096.17	0.5	1,800 ₪	5,486,553 ₪
ש"ש תת קרקעי ללא חניה	1,097.83	0.25	1,800 ₪	494,024 ₪
שטח עיקרי עילי למסחר	572.52	1.0	7,000 ₪	4,007,640 ₪
סה"כ שווי מצב חדש				33,228,908 ₪
סה"כ השבחה במימוש חלקי				30,089,965 ₪
היטל השבחה (50%) במימוש חלקי				15,044,983 ₪

[9] שטח מרפסות חושב ביחס זהה לשטח המרפסות במימוש החלקי ביחס לשטח עיקרי עילי.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

11. <u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

- מקדמי שווי במצב תכנוני קודם.
- חישוב וחיוב שטחים עיקריים במימוש מלא במצב החדש.
- שטחי ממ"מים במצב חדש.
- ערכי שווי.

11.1. <u>מקדמי שווי במצב תכנוני קודם</u>:

להלן מקדמי השווי, ביחס לשווי למלונאות, בהם נקטו שמאי הצדדים:

תיאור	משיבה	מבקשת
זכויות בניה 7% (עיקרי+ש"ש)	0.5	0.7
יתרת שטח חצר (לא מבונה)	0.2	0.35
יתרת שטח חצר שולית (40172/12)	0.15	0.3

11.2. <u>חישוב וחיוב שטחים עיקריים במימוש מלא במצב החדש</u>:

שמאי הצדדים עורכים את תחשיביהם בדרך דומה ושטחי החיוב בתחשיביהם קרובים, כמפורט:

בחישוב המצב בחדש במימוש מלא, שמאי המשיבה מחלק את השטח העיקרי למלונאות ובין השטח העיקרי למרפסות, בהתאם ליחס בין שטח המרפסות המבוקש בבקשה להיתר וכלל השטח העיקרי המבוקש (עילי+תת קרקעי) ללא שטח מסחרי, יחס של כ-15.6%.

14,842 מ"ר עיקרי למלונאות ו-2,758 מ"ר עיקרי למרפסות = 17,600 מ"ר סה"כ.

שמאי המבקשת, נוקט בדרך דומה אך בשינוי קטן.

לשיטתו, שטח עיקרי למרפסות במימוש מלא חושב, בהתאם ליחס בין השטח העיקרי המבוקש למרפסות וסך השטח העקרי העילי המבוקש (ללא שטח מסחרי), יחס של 15.97%.

14,788 מ"ר עיקרי למלונאות ו-2,812 מ"ר עיקרי למרפסות = 17,600 מ"ר סה"כ.

11.3. <u>שטחי ממ"מים במצב חדש</u>:

שלא כבשומת המשיבה, שמאי המבקשת הביא בחשבון בחישוב ההשבחה, למימוש בהתאם לבקשה להיתר, את סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, לפיו, קיים פטור מתשלום היטל השבחה למרחב מוגן.

לכן, בחיוב השטחים, ניכה שמאי המבקשת שטחי ממ"מים/ממ"קים.

11.4. <u>ערכי שווי</u>:

שמאי הצדדים נקטו בשומתם בערכי שווי, כדלקמן:

תיאור	משיבה	מבקשת
שווי מ"ר מבונה למלונאות	₪ 3,000	₪ 1,800
שווי מ"ר מבונה למסחר	₪ 34,000	₪ 7,000

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

12. <u>הכרעה</u>:

12.1. <u>מלונאות בעיר אילת</u>:

שומה זו עוסקת בנכס המיועד לשימושי מלונאות ומסחר בחוף הצפוני בעיר אילת.

הפעילות המתוכננת בנכס חשופה לסיכונים רבים כמפורט להלן:

- <u>מצב ביטחוני בישראל ובאזור</u>:

התדרדרות משמעותית או החמרה במצב הבטחוני בישראל או במקומות אחרים בעולם, עלולה לגרום לירידה בתיירות הנכנסת ובתיירות הפנים ולהשפיע על הנכס.

- <u>שכר מינימום</u>:

חלק מעובדי המלונאות מועסקים בשכר מינימום.

העלאה משמעותית של שכר המינימום, תגרום לעלייה בהוצאות השכר ולהקטנת הרווחיות.

- <u>הטבות מס באילת</u>:

באילת קיים פטור ממע"מ. ביטול הפטור ישפיע על רווחיות בתי המלון.

- <u>חשיפה לשער חליפין</u>:

חלק מתקבולי המלונאות נקובים במט"ח. שינוי שע"ח משנה את רווחיות הפרויקט.

- <u>שערי ריבית</u>:

במועד הקובע הריבית אפסית, עלייה בשיעור הריבית עלולה להשפיע על שווי הנכס.

אלמנטים אלו לצד מרכיב הקרקע הנמוך יחסית לשווי המוצר המוגמר, יוצרים מצב, בו אין זיקה מלאה בין שוק המקרקעין לשוק התיירות ורמת המחירים לטווח ארוך, קבועה בד"כ.

12.2. <u>מתודולוגיה</u>:

קיים קושי לאיתור עסקאות השוואה דומות במאפיינים לנכס הנדון, בהיקף הזכויות, במיקום ובמועד.

בחנתי את נתוני ההשוואה שהוצגו בשומות הצדדים ומצאתי, כי קיימת עסקה אחת הדומה במאפיינה לנכס הנדון (מלונאות + מסחר), כדלהלן:

ביום 15/1/2016, נמכר מגרש מס' 12, ממוקם בגו"ח 40177/12, ברחוב משעול התורן/תרשיש (כיום מלון w), ששטחו 5,079 מ"ר בהתאם למסמכי הועדה (5,021 מ"ר רשום), תמורת 47,250,000 ₪.

בנוסף קיימות עסקאות השוואה לשטחים מסחריים, כפי המופיע בשומות הצדדים, לרבות במתחם red הסמוך.

את השווי של החלק המסחרי, ניתן לדעתי לגזור מדמי השכירות שהוצגו במתחם red כ-150 מ' מערבה מהמגרש שבנדון, תוך ביצוע התאמות.

לערך המסחר המתקבל, אבצע התאמות לנתוני מגרש W (מגרש 12) ולאחר ביצוע התאמות, אגזור את השווי המלונאי במלון W על בסיס נתוני העסקה, המתאים לנכס נשוא החלטה זו.

12.3. <u>ערכי שווי</u>:

<u>שווי שטח מסחרי</u>:

המחלוקת הגדולה והמשמעותית בין שמאי הצדדים, היא לגבי שווי קרקע מבונה לשימושי המסחר.

שמאי המשיבה קובע, כי השווי למסחר הוא 34,000 ₪/מ"ר מבונה לעומת 7,000 ₪/מ"ר מבונה שנקבע בשומת המבקשת.

בהתאם לנתוני הצדדים, בשומת IFRS שנערכה ע"י משרד טרייסטמן אגמי, בענין מלון רימונים אילת, למועד

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

קובע 31/12/2016, בו מידע על דמי שכירות במרכז מסחרי RED, שנעים בגבולות של 380-110 ₪/מ"ר לחודש. אני סבור, כי דמי השכירות הראויים לנכס שבנדון הינם בגבולות 200 ₪/מ"ר לחודש, שהם 2,400 ₪/מ"ר שנתי. מכאן, שווי מ"ר בנוי מסחרי על בסיס שיעור היוון של 8% - 30,000 ₪.

<u>שווי מ"ר קרקע בחילוץ, כמפורט</u>:

שווי מ"ר בנוי	30,000 ₪
ניכוי רווח יזמי 25%	24,000 ₪
ניכוי עלות בניה למ"ר (מעטפת)	6,000 ₪ -
סה"כ שווי מ"ר מבונה למסחר	18,000 ₪

<u>שווי שטח מלונאי</u>:

קיים קושי לאיתור עסקאות השוואה דומות במאפיינים לנכס הנדון, בהיקף הזכויות, במיקום ובמועד. בחנתי את נתוני ההשוואה שהוצגו בשומות הצדדים ומצאתי, כאמור, כי קיימת עסקה אחת הדומה במאפיינה לנכס הנדון (מלונאות + מסחר), כדלהלן:

<u>נתוני מלון W שבמגרש 12</u>:

ביום 15/1/2016, נמכר מגרש מס' 12, ממוקם בגו"ח 40177/12, ברחוב משעול התורן/תרשיש, ששטחו 5,079 מ"ר בהתאם למסמכי הועדה (5,021 מ"ר רשום), תמורת 47,250,000 ₪.

בחנתי את הזכויות התב"עיות ואת הזכויות שאושרו בבקשה להיתר במגרש, בהתאם לדרישת מבקש הבקשה, דאבל יו אילת בע"מ, מיום 22/04/2020, בקשה שאושרה בפרוטוקול ישיבת רשות רישוי מס' 2020026 בתאריך 15/06/2020, שמהותה:

1. בנית מלון נופש בן 7 קומות מעל מפלס הכניסה וקומה אחת מתחת, הכולל 217 חדרי אירוח בשטח עיקרי של 12,445.04 מ"ר (מלונאות 11,260.04 מ"ר, מסחר 1,184.99 מ"ר), בשטח שרות של 7,881.84 מ"ר.
2. תוספת שטחי שרות ע"פ סעיף 9(ז) לתקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים), בסך של 730.95 מ"ר.

<u>להלן השטחים המותרים לעומת המאושרים (כמופיע בפרוטוקול רשות רישוי)</u>:

שימוש	תיאור	תב"ע	מבוקש
מלונאות ונופש א'	שטח עיקרי מעל פני הקרקע	11,450 מ"ר	11,195.84 מ"ר
	שטח עיקרי תחת פני הקרקע (מסחר)	1,250 מ"ר	1,249.2 מ"ר
	שטח שירות מעל פני הקרקע	900 מ"ר	1,586.08 מ"ר
	שטח שירות תחת פני הקרקע	2,300 מ"ר	2,298.02 מ"ר
	חניה מקורה תחת פני הקרקע	4,000 מ"ר	3,997.74 מ"ר

יוער, כי השטח המסחרי המיועד לשימושי מסחר מתחת לפני הקרקע, בהתאם לחתך שבנספח הבינוי המנחה בתשריט התכנית, הינו במפלס הקרקע של הלגונה, כלומר, הוא בחשיפה גבוהה למפלס הטיילת.

במלון W כאמור, מתוכננים כ-1,185 מ"ר מסחרי.

לאור אי הבהירות התכנונית לענין היקף הזכויות המסחריות, כפי שעולה משומות הצדדים, אני סבור כי יש לייחס לזכויות אלו, מקדם מימוש של 0.85 לוודאות ובהתחשב בהיקף הזכויות (הכפול) ובהתאמה לזמן, שווי שטח מסחרי למ"ר הוא 16,000 ₪. מכאן, מרכיב השווי המסחרי הוא 16,116,000 ₪[10].

מכאן, שווי שטח מלונאי, מנוטרל מסחר הוא 31,134,000 ₪.

[10] 1,185 מ"ר X 0.85 X 16,000 ₪ = 16,116,000 ₪.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

היקף השטח המלונאי העיקרי הוא כ-11,260 מ"ר, דהיינו כ-2,765 ₪/מ"ר מבונה[11] במעוגל כולל מרפסות (מגלם שטחי שרות).

מיקום הנכס (מלון W) עדיף ע"פ מיקום מלון אסטרל, לכן, ככל שנדרשת התאמה לזמן היא מתקזזת כנגד התאמת מיקום.

12.4. <u>שווי המצב הקודם</u>:

קיימת הסכמה בין הצדדים לענין שווי מרכיב הבנוי במגרש, שנקבע בשומת המשיבה.

לאור הסכמה זו, אאמץ את הסכמתם למרכיב זה והוא יועמד לפי 316,250 ₪.

שווי הזכויות במצב קודם נגזר, בהתאם למקדם השווי ביחס לשווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי למלונאות.

אני סבור, כי מקדמי השווי הראויים לזכויות הבניה, הינם:

תיאור	מקדם
זכויות בניה 7% (עיקרי+ש"ש)	0.5
יתרת שטח חצר (לא מבונה)	0.25
יתרת שטח חצר שולית (40172/12)	0.15

12.5. <u>חישוב וחיוב שטחים עיקריים במימוש מלא במצב החדש</u>:

משבחרתי לקבוע שווי מ"ר מלונאות כנגזרת מעסקת מלון W, במגרש 12, כך שכל מ"ר עיקרי כולל הן את שטחי המרפסות והן את שטחי השירות הנדרשים, אין משמעות למחלוקת שבין הצדדים.

12.6. <u>שטחי ממ"מים במצב חדש</u>:

כאמור, שווי מ"ר מלונאות מגלם את שטחי השירות, לכן אין מקום לבצע הפרדה לשטחי הממ"מים.

[11] 31,134,000 ₪ / 11,260 מ"ר = 2,765 ₪/מ"ר.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

13. <u>תחשיב</u>:

<u>תכנית תת"ל/99</u>:

מצב קודם			
תיאור	שטח במ"ר	מקדם שימוש	סה"כ
זכויות בניה 7%	253.75	0.5	126.87 מ"ר
יתרת שטח חצר	3,371.25	0.25	842.81 מ"ר
חצר שולית (40172/12)	702.0	0.15	105.30 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי			1,075 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למלונאות			2,765 ₪
סה"כ שווי זכויות קרקע מצב קודם			2,972,375 ₪
שווי הבנוי מיוחס למצב קודם			
סה"כ שווי מיוחס לבנוי			316,250 ₪
סה"כ שווי מצב קודם (זכויות קרקע + בנוי)			3,288,625 ₪

מצב חדש במימוש מלא[12]				
תיאור	שטח במ"ר	מקדם	שווי	סה"כ
שטח עיקרי עילי למלונאות	17,600	1.0	2,765 ₪	48,664,000 ₪
שטח עיקרי עילי למסחר	600	1.0	18,000 ₪	10,800,000 ₪
סה"כ שווי מצב חדש				59,464,000 ₪
סה"כ השבחה במימוש מלא				56,175,375 ₪
היטל השבחה (50%) במימוש מלא				28,087,687 ₪

מצב חדש במימוש חלקי (בהתאם למבוקש בבקשה להיתר)				
תיאור	שטח במ"ר	מקדם	שווי	סה"כ
שטח עיקרי למלונאות	12,363	1.0	2,765 ₪	34,183,695 ₪
שטח עיקרי מרפסות	2,297	1.0	2,765 ₪	6,351,205 ₪
שטח עיקרי עילי למסחר	573	1.0	18,000 ₪	10,314,000 ₪
סה"כ שווי מצב חדש מבוקש				50,848,900 ₪
חלק יחסי במימוש[13]				85.51%
סה"כ השבחה במימוש חלקי				48,036,728 ₪
היטל השבחה (50%) במימוש חלקי				24,018,364 ₪

[12] מאחר והערכים שנקבעו מגלמים את המרפסות ושטחי השירות, לא בוצע חישוב נפרד לשטחים אלו.
[13] 50,158,900 ₪ / 59,464,000 ₪ = 85.51%.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

14. <u>החלטה</u>:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, בגין מימוש תכנית, בדרך של אישור בקשה להיתר מס' 20200255, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	מימוש מלא		מימוש חלקי	
		השבחה	היטל השבחה	השבחה	היטל השבחה
תת"ל/99	13/08/2019	₪ 56,175,375	₪ 28,087,687	₪ 48,036,728	₪ 24,018,364

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,



דוד טיגרמן
מהנדס ושמאי מקרקעין