שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

03/10/2017

י״ג תשרי, תשע״ח

תיק: 35.2023.10.17

מס׳ מינוי: 30-2016

לכבוד: **חב׳ ישראל לקסן בע״מ**
ע״י ב״כ עו״ד מוטי איצקוביץ
באמצעות מר ארז אבירן
שמאי המבקשת
רח׳ החרושת 25, רעננה
בדוא״ל: erez@aviran.info

**הועדה המקומית לתכנון ובנייה אילת**
ע״י ב״כ עו״ד אפרת לרנר ועו״ד ורד מאירוביץ׳ סייג
באמצעות מר ארז כהן
שמאי המשיבה
רח׳ יגאל אלון 67, תל אביב
בדוא״ל: erez@zc-eng.co.il

# שומה מכרעת

# מלון ״הנסיכה״, גוש 40033 ח״ח 1 מגרש 100

# רח׳ דרך מצרים החוף הדרומי, אילת

## 1. כללי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ״ה- 1965, מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה החלה בנכס שבנדון עקב אישור תכנית 1/162/03/2.

במסגרת הדיון בפני הוצגו המסמכים הבאים:

**1.1** חוות דעת שמאי המבקשת מר ארז אבירן מיום 17.03.2016, בצירוף המסמכים המפורטים להלן:

| תאריך | מהות |
|---|---|
| 13.03.2017 | אישור רשות מקרקעי ישראל על רישום זכויות על שם המבקשת במגרש 1 לפי תכנית 162/03/2 |
| | מסמך עקרונות לצורך ניהול מו״מ לחוזה שכירות וניהול במלון |
| | חוזה ניהול מלון הנסיכה ע״י רשת ישרוטל החל מיום 01.06.2011[1] |
| 06.06.2017 | ניתוח עסקאות מכר ליחידות במלון מלכת שבא |
| | אומדן שנערך ע״י אורי ענבר- ניהול פרויקטים לעניין עלויות השקעה לצורך הכנת המגרש בואדי לבניית יחידות מלונאיות מיום 14.03.2012 |
| | טבלאות רווח והפסד של מלון הנסיכה בשנים 2010 ומחצית משנת 2011 הכולל שיעורי התפוסה |
| 14.06.2017 | מסמכי תכנית 1/162/03/2 הכוללים את תשריט התכנית, נספח בינוי, נספח תנועה ותשריט הסבר (קומפילציה) |
| | חוזה חכירה מיום 07.04.1991 למגרש 1 לפי תכנית 1/162/03/2 בשטח כ-27,800 מ״ר למטרת מלונאות ונופש |
| | מסמך עקרונות מיום 09.05.2011 להסכמה עקרונית של המבקשת להשכיר את המלון לישרוטל בע״מ (השוכרת) |
| | הסכם רכישה מיום 20.09.2015 חלק ממניות המבקשת שהינה בעלת זכויות החכירה בנכס |
| | פניית שמאי המבקשת מיום 13.06.2017 לעניין השיקולים שיביא בחשבון קונה פוטנציאלי לאור הסכם הניהול עם חברת ישרוטל |
| | פניית ב״כ המבקשת מיום 12.06.2017 לעניין שטח הנכס וזכויות הבנייה |

[1] הועבר גם ביום 14.06.2017

| תאריך | מהות |
|---|---|
| 14.06.2017 | חשבוניות בגין תשלום שביצעה המבקשת לחב' ישרוטל בע"מ בעניין דמי ניהול לחודשים 07-12/2011, ולשנים 2012, 2013 |
| | כתבה מאתר כלכליסט מיום 12.12.2010 למכר מלון גנים בים המלח |
| | כתבה מאתר כלכליסט מיום 12.05.2010 למכר מלון ריג'נסי בירושלים |
| | כתבה מאתר כלכליסט מיום 19.07.2011 למכר מלון הוד המדבר בים המלח |
| | כתבה מאתר כלכליסט מיום 10.06.2012 למכר מלון מעלה החמישה |
| | כתבה מאתר כלכליסט מיום 03.08.2008 בעניין השלמת רכישת מלון גולדן טוליפ קלאב ומלון גולדן טוליפ פריווילג' באילת |
| | כתבה מאתר כלכליסט מיום 05.01.2010 למכר מלון הריף באילת |
| | כתבה מאתר כלכליסט מיום 15.09.2008 למכר מלון שרתון מוריה באילת |
| | תחשיב רמ"י מיום 27.02.2017 לדמי שינוי יעוד וניצול בגין אישורה של תכנית 1/162/03/2 ודמי שימוש בגין פלישה למגרש 600 מיום 01.02.2009 עד ליום 31.10.2015 |
| | דוחות כספיים של חברת לקסמן בע"מ לשנים 2009 - 2011 |
| 19.07.2017 | הבהרת שמאי המבקשת לעניין תכניות 22/101/02/2 ו- 22/101/02/2 א' |

**1.2** חוות דעת שמאי המשיבה מר ארז כהן מיום 07.12.2015. ביום 06.04.2017 התקבלה תגובתו לשומת המבקשת. ביום 05.06.2017 התקבל אישור מליאת הולחו"ף מיום 28.10.2009 לפרוטוקול מיום 30.09.2009, שומה מכרעת להשבחה[2] למלון הנסיכה, שנערכה ע"י אינג' שמואל פן ביום 10.10.2001, והחלטה מיום 25.08.2016 שניתנה ע"י מר יצחק ברמן, השמאי המכריע שמונה במחלוקת זו לפני הח"מ, בטענה המקדמית לעניין סמכות השמאי המכריע (להלן: החלטת ברמן). במועד הדיון התקבלה הערכת ממ"י לשווי הבעלות בנכס ליום 11.10.2011 בגין תוספת הבינוי הנובעת מהזכויות המקוריות לפי תכנית 162/03/2 לעומת תכנית 1/162/03/2 בצרוף שובר תשלום. ביום 11.06.2017, התקבל קטעים מצולמים מתשריט היתרי בניה מס' 9591, מס' 9794 ומסמך היתר מס' 7489 בנכס.

**1.3** ביום 06.06.2017 התקיים דיון בפני. במסגרת הדיון התבקשו שמאי הצדדים להמציא מסמכים נוספים מטעמם. מרבית המסמכים הומצאו למעט שומה לאומדן שווי המלון לשנים 2011/2012 ותשריט הנכס מחוזה רמ"י להשלמת שטח החכירה ולחוזה החכירה המקורי.

**1.4** ביום 17.09.2017 ערכתי ביקור בנכס נשוא חוות הדעת וסביבתו ללא שמאי נוכחות הצדדים.

## 2. <u>מטרת השומה</u>

הכרעה במחלוקת לעניין היטל ההשבחה בנכס שבנדון עקב מימוש במכר.

## 3. <u>פרטי הנכס</u>

גוש - 40033,

חלקה - 1,

שטח רשום - 481,422 מ"ר,

[2] השבחה לתכנית מס' 162/03/2 ו- 162/03/2 א' והקלות

מגרש[3] - 100,

שטח מגרש[4] - 30,298 מ״ר,

כתובת - רח׳ דרך מצרים, החוף הדרומי, אילת.

## 4. התאריך הקובע

המועד הקובע לחוות הדעת הנו מועד כניסתה לתוקף של תכנית 1/162/03/2 ביום 30.05.2011.

## 5. תיאור הנכס והסביבה

### 5.1 סביבת הנכס

הנכס ממוקם בדרום העיר אילת בסמיכות לגבול עם מצרים ולמעבר הגבול טאבה, בצידו המערבי של כביש 90, הגובל במזרח בים סוף וידוע בשמו כ״דרך מצריים״.

סביבת הנכס מהווה שטח מדברי פתוח למעט ים סוף, הכולל שמורת טבע ימית במזרח. הפיתוח בסביבה מלא ובמצב תחזוקה סביר וכולל מעבר תת קרקעי, מתחת לכביש 90, המקשר בין המלון לחוף הים.

### 5.2 תיאור הנכס

הנכס מהווה את מלון הנסיכה, הכולל מבנה בגובה 14 קומות מעל קומת ביניים עם חזית מזרחית לים ולכביש 90, המהווה ציר תנועה ארצי, וחזית דרומית ומערבית לצוק וואדי המתנקז לדרך 90. מנתוני הצדדים עולה שהמלון החל את פעילותו בשנת 1992 וכלל 419 חדרים ברמה A, הממוקמים במבנה מרכזי. במפלס הכניסה למלון לובי מפואר וחדר אוכל, הכוללים חזית פתוחה לצוק מדברי מרשים, משרדים ומטבח. בחזית לרחוב ממוקם מגרש חניה משולב בצמחיה ושביל גישה ללובי המלון. מאזור החניה קיימת כניסה לחניה מקורה לאזור תפעולי וכניסה לחניה מקורה לרכב פרטי.

במועד הביקור בנכס נמצא שהמבנה נטוש ואינו מתוחזק. החניה שבחזית הנכס סומנה כחניה עירונית בתשלום (כחול לבן) ובחוף שבחזית המלון קיים קיוסק פעיל להשכרת מיטות שיזוף, שמשיות ומכירת משקאות ומוצרי מזון.

[3] לפי תכנית 1/162/03/2
[4] לפי תכנית 1/162/03/2

## 6. מצב תכנוני

בהתאם למידע שנמסר, להלן התכניות החלות בנכס[5]:

| תכנית | שם התכנית/ מהות | סטטוס | י.פ. | תאריך |
|---|---|---|---|---|
| **מצב קודם** | | | | |
| 101/02/2 | תכנית מתאר | תוקף | 2893 | 17.02.1983 |
| 162/03/2 | אזור מלונאות ונופש, ואדי חמד | תוקף | 3516 | 12.01.1988 |
| 22/101/02/2 | תיירות ונופש, חוף דרומי ואדי חמד | תוקף | 3516 | 12.01.1988 |
| 162/03/2 א' | אזור מלונאות ונופש, חלקות ג, ד, ה, ח ו- ט | תוקף | 3673 | 29.06.1989 |
| 22/101/02/2 א' | תיירות ונופש ואדי חמד אילת | תוקף | 3785 | 25.07.1990 |
| 56/101/02/2 | אזור חוף דרומי אילת | תוקף | 4277 | 19.01.1995 |
| 300/מק/2 | מבנה מסחרי לאורך הטיילת | תוקף | 4555 | 07.08.1997 |
| 87/101/02/2 | הצבת פסלים, ריהוט רחוב על קרקע ביעוד דרך/ חניה | תוקף | 5228 | 01.10.2003 |
| 99/101/02/2 | הקמת דוכני מפעל הפיס בשטחים ציבוריים פתוחים | תוקף | 5559 | 25.07.2006 |
| 224/02/2 | שמורת טבע מסיב אילת | תוקף | 5990 | 25.08.2009 |
| **מצב חדש** | | | | |
| 1/162/03/2 | מלון הנסיכה – איחוד וחלוקה בהסכמה | תוקף | 6236 | 15.05.2011 |

להלן פירוט עיקרי התכניות הרלוונטיות למימוש המבוקש:

**מצב קודם**

### 6.1 תכנית 162/03/2

בהתאם לתשריט התכנית הנכס מסומן כמגרש א' ביעוד לאזור מלונאות ונופש בשטח 22 דונם, המיועד למלון של כ- 400 חדרים ברמה גבוהה ושצ"פ בשטח 3.2 דונם בו לא תותר בניה.

התכנית קובעת בנכס את זכויות הבנייה שלהלן:

שטח החלקה - 22 דונם,

שטחי בניה[6] - 130%,

מס' קומות - 15,

קווי בניין - לאורך דרך ראשית: 40 מ' (כמסומן בתשריט), צדדי דרום מזרח: 10 מ' וצדדי צפון מזרח: 3 מ',

תקן חניה - מקום חניה לרכב פרטי לכל 4 חדרים ומקום חניה לרכב גדול לכל 50 חדרים.

### 6.2 תכנית 22/101/02/2

התכנית קובעת את יעוד הנכס לאזור מלונאות ונופש בשטח 23.2 דונם ושצ"פ בשטח 2 דונם ומסמנת אותו כמגרש א' עם זכויות בנייה התואמות את הנדרש למלון הכולל כ- 400 חדרים ברמה גבוהה ו-15 קומות מעל הכניסה הראשית.

---

[5] בתחום הנכס חלות גם תכניות מתאר מקומיות מחוזיות וארציות שלא פורטו וכן תכנית 240/02/2 שאושרה לאחר המועד הקובע נשוא חוות הדעת ואינה נכללת באומדן ההשבחה שבמחלוקת

[6] לא כולל שטחי מקלטים, מרפסות לא מקורות, חניות מקורות וחצר משק מקורה במרתף הבניין

**6.3** **<u>תכנית 162/03/2 א'</u>**

מטרת התכנית הינה, בין היתר שינוי יעוד דרך לאזור למלונאות. התכנית קובעת שהיעוד לדרך בשטח 4.155 דונם במצב הקודם תיועד למלונאות בשטח 1.595 דונם ומלונאות עם חניה וזיקת הנאה בשטח 2.560 דונם, סה"כ 4.155 דונם.

על השטח המיועד למלונאות יחולו הזכויות שלהלן:

שטח החלקה - 4.155 דונם,

שטחי בניה[7] - 130%,

קווי בניין - לאורך דרך ראשית: 20 מ' או 36 מ' מציר דרך מוצעת, צדדי דרום מזרח: 10 מ' וצדדי צפון מזרח: 3 מ'.

כמו כן התכנית קובעת כי זכויות הבניה בחלקות ג'+ח' ימומשו בחלקה א'.

**6.4** **<u>תכנית 22/101/02/2 א'</u>**

התכנית מסמנת את הנכס כמגרש א' באזור דרך וחניה ציבורית בשטח 4.16 דונם, שצ"פ בשטח 3.925 דונם, אזור מלונאות ונופש בשטח 26.155 דונם, שטח משולב לדרך ומעבר להולכי רגל בשטח 0.320 דונם ודרך לביטול.

על תכנית זו יחולו הוראות תכנית המתאר ותכנית 22/101/02/2. במקרה של סתירה יחולו הוראות תכנית זו.

כמו כן התכנית קובעת כי תוכן תכנית מפורטת בה תסומן דרך גישה.

**6.5** **<u>תכנית 56/101/02/2</u>**

מטרת התכנית היא להסדיר את אזור החוף הדרומי אילת ע"י שינויים בייעודי הקרקע וקביעת מגבלות בניה, המסמנת בנכס רצועה המיועדת לדרך קיימת או מאושרת בחלקו הדרום מערבי.

**6.6** **<u>תכנית 300/מק/2</u>**

מטרת התכנית היא לקבוע הוראות בדבר נקודות שירות למזנונים ומבני שירותים בהתאם לתכנית 56/101/02/2 והיא מסמנת בנכס רצועה המיועדת לדרך קיימת או מאושרת בחלקו הדרום מערבי.

**6.7** **<u>תכנית 224/02/2</u>**

התכנית מייעדת חלק מחלקה 1 בגוש 40033 באזור A בייעוד שמורת טבע והנכס הנדון לא נכלל בתחומה.

[7] לא כולל שטחי מקלטים, מרפסות לא מקורות, חניות מקורות וחצר משק מקורה במרתף הבניין

## 6.8 היתרי בניה

### 6.8.1 מס' 2896

בהתאם להיתר מיום 12.02.1989, אושרה הקמת מלון ל-413 חדרים בשטח 27,371.15 מ"ר, מקלט בשטח 700.17 מ"ר, חצר משק בשטח 347.20 מ"ר, חניה בשטח 1,809.60 מ"ר ומבנים קלים בשטח 226.08 מ"ר. ביום 08.11.1992 הופק טופס 4 להיתר זה.

### 6.8.2 היתר בניה מס' 4094

בהתאם להיתר מיום 06.03.1990, אושרה בנכס הצבת מבנים להלנת עובדים, משרדים וחדר אוכל בשטח כולל של 210 מ"ר, הקמת גדר איסכורית והקמת חניה לשני חדרים.

### 6.8.3 היתר בניה מס' 4006

בהתאם להיתר בניה מיום 13.03.1990, אושר חלק ב' של הפרויקט בקומות 9-14 הכולל שינויים ותוספות לשלב א' בשטחים המפורטים להלן:

- הגדלת מקלט ב- 8.54 מ"ר,
- הגדלת חצר המשק ב- 65.09 מ"ר,
- הגדלת חניה מקורה ב- 25.76 מ"ר,
- הגדלת שטח למלונאות ב- 7,595.26 מ"ר,

### 6.8.4 היתר בניה מס' 7489

בהתאם להיתר מיום 27.08.1995, אושרה הקמת מבנה חוף בשטח 103.31 מ"ר עיקרי + 21.18 מ"ר מתקנים ומערכות טכניות + 17.41 מ"ר אחסנה, סה"כ 141.19 מ"ר מתחת לדרך מתוכננת.

### 6.8.5 היתר בניה מס' 6327

בהתאם להיתר מיום 15.01.1992, אושרה התחלת עבודות פיתוח הכוללות קירות תומכים, מעבר תת קרקעי, מדרגות, ערוגות, מעקות, גינון, מערכת השקיה, מסלעות ומסתורי רוח.

### 6.8.6 היתר בניה מס' 6469

בהתאם להיתר מיום 13.10.1992, אושרו עבודות פיתוח לטיילת בנוסף לעבודות הפיתוח בהיתר מס' 6327.

### 6.8.7 היתר בניה מס' 9125

בהתאם להיתר מיום 04.10.2000, אושרה על גג המלון הקמת אנטנת תקשורת סלולארית הכוללת 4 עוקצים בגובה 7.5 מ'.

### 6.8.8 היתר בניה מס' 9152

בהתאם להיתר מיום 08.11.2000, אושרה בנכס הקמת 3 אנטנות תקשורת בגובה של עד 2 מ'.

### 6.8.9 היתר בניה מס' 9591

בהתאם להיתר בניה מיום 12.09.2002, המהווה תכנית למצב הקיים של מלון הנסיכה באילת בשטחים המפורטים להלן[8]:

| מפלס | שטח עיקרי | | | משטחים לא מקורה |
|---|---|---|---|---|
| | קיים | מוצע | סה"כ | |
| מרתף | 6,276.96 | 103.84 | 6,380.80 | |
| בריאות | 3,824.48 | (157.33) | 3,667.15 | 135.00 |
| כניסה | 3,893.57 | 583.50 | 4,477.07 | 1,273.17 |
| גלריה | | 44.68 | 44.68 | 822.12 |
| ביניים | 2,454.66 | 162.67 | 2,617.33 | |
| קומה 1 | 1,600.36 | | 1,600.36 | |
| קומה 2-5 | 8,117.95 | | 8,117.95 | |
| קומה 7 | 1,327.21 | | 1,327.21 | |
| קומה 8 | 1,238.93 | | 1,238.93 | |
| קומה 9 | 1,150.65 | | 1,150.65 | |
| קומה 10 | 1,062.37 | | 1,062.37 | |
| קומה 11 | 974.09 | | 974.09 | |
| קומה 12 | 885.91 | | 885.91 | |
| קומה 13 | 679.54 | | 679.54 | |
| קומה 14 | 511.76 | | 511.76 | 555.26 |
| לובי מעלית | 456.85 | | 456.85 | |
| חדר מכונות | 131.22 | | 131.22 | |
| ח. בריכה | | 220.98 | 220.98 | |
| מסעדה סינית | 380.00 | 195.11 | 575.11 | |
| סה"כ | 34,966.51 | 1,153.45 | 36,119.96 | 2,785.55 |

מתשריט התכנית עולה שאושרו בה שטחי שירות שלא נכללו בחישוב השטחים, כמפורט להלן:

| מקלט | חניה | מדרגות | מבואות | חדר משק | פרגולה | אחר | סה"כ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 708.54 | 1,835.36 | 505.35 | 251.70 | 418.89 | 226.08 | 157.40 | 4,103.32 |

היתר הבניה כולל הקלה להגדלת אחוזי הבניה ב- 4%, מ- 130% ל- 134% משטח מגרש של כ- 27 דונם.

[8] פירוט השטחים מתשריט סופי As Made, לא חתום שאותר במשרדי הוועדה. פירוט שטחי השירות בהתאם לפירוט בתשריט ההיתר (לא בהכרח מוקמו בקומת הכניסה)

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

**6.8.10 <u>היתר בניה מס' 9794</u>**

בהתאם להיתר מיום 22.09.2003, הוכרזה בריכת שחיה בנפח של 1,800 סמ"ק, מתיאור הבקשה המופיע על תשריט ההיתר, עולה כי ההיתר הינו לבריכת שחיה + שמשיות במלון הנסיכה בשטח 1,200 מ"ר ובנפח 1,500 מ"ק ומטבלת השטחים עולה ששטח הבנייה העיקרי בנכס עומד על 37,700 מ"ר עילי (120%) ו-17,834 מ"ר תת קרקעי (56.9%)[9], סה"כ 55,534.80 מ"ר (177.1% בנייה).

**6.8.11 <u>היתר בניה מס' 46/07</u>**

בהתאם להיתר מיום 12.03.2007, אושרה הקמת 2 אנטנות RF משתפלות באורך 2.5 מ' מעל מעקה גג עליון בגובה 69.45+ וכן הצבת מבנה יביל למתקן שידור בשטח 6 מ"ר על גג המלון.

**6.8.12 <u>היתר בניה מס' 014/08</u>**

בהתאם להיתר מיום 16.01.2008, אושרה הקמת מתקן שידור על גג המלון ושינויים מהיתר מס' 9152 בעניין מיקום אנטנות, ארונות תקשורת קיימים והצבת ארונות תקשורת על הגג.

**<u>מצב חדש</u>**

**6.9 <u>תכנית 1/162/03/2</u>**

הנכס מסומן בתשריט התכנית כמגרש 100 בשטח 30,298 מ"ר באזור מלונאות בו יחולו ההוראות שלהלן:

- שטח עיקרי[10] - הגדלת השטח המותר מ- 34,001.5 מ"ר ל- 41,205.2 מ"ר[11],
- שירות[12] - מעל הקרקע: 6,059.6 מ"ר,
  מתחת לקרקע: 3,029.8 מ"ר לחניה מקורה,
- קווי בניין - לאורך דרך ראשית: 25-28 מ' מציר הדרך, צדדי דרום מזרח: 0-7 מ' וצדדי צפון מזרח: 0 מ',
- מס' קומות - 15 מעל מפלס הכניסה הראשית, ולתוספת יח' אכסון 6 + 2 מתחת לקרקע,
- יחידות אכסון - 430 יחידות קיימות + 90 יחידות לאכסון מלונאי מיוחד, סה"כ 520 יחידות,
- ניוד שטחים - ניתן לנייד שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל הקרקע אל מתחת לקרקע.
- חניה - התכנית קובעת תקן 1:3 לחדרי המלון, סה"כ 144 מקומות חניה נדרשים מתוכם מוצעים 106 מקומות בחניה חיצונית ו-74 בחניה מקורה ודרישה ל-90 מקומות חניה ליחידות המוצעות, 50 במרתף חניה 1-, ו-40 במרתף חניה 2-.

---

[9] משקף קרקע בשטח כ-31.343 דונם
[10] בנוסף לשטחים אלו יותרו הקמת מרפסת מקורה של עד 12 מ"ר לכל יחידת אירוח
[11] מתוכם **<u>עד</u>** 7,203.7 מ"ר לאכסון מלונאי מיוחד
[12] כולל מעברים, פרוזדורים ומבואות

## 7. המצב הקנייני

**7.1** מאישור רשות מקרקעי ישראל מיום 27.07.2015, עולה שהזכויות בגוש 40033 מגרש 1 לפי תכנית 162/03/2 ששטחו עומד על 27,800 מ״ר, רשומות על שם לקסן ישראל בע״מ בחכירה מהוונת עד ליום 10.01.2037.

**7.2** מחוזה מיום 07.04.1991 עולה שמגרש 1 לפי תכנית 162/03/2, ששטחו עומד על 27,800 מ״ר הוחכר למבקשת החל מיום 10.01.1988 לתקופה של 49 שנים. מהחוזה עולה כי קיבולת הבניה מסתכמת ב- 36,140 מ״ר למטרת מלונאות ונופש ומסעיף 11 עולה שהמבקשת הצהירה שידוע לה ששטח המגרש וגבולותיו אינם סופיים ועלול לחול בהם שינוי.

**7.3** מחוזה שנערך ביום 20.09.2015 עולה שהקונה רכש מהמבקשת 6,000,000 מניות, המהוות כ- 13.6% מהונה המונפק של החברה תמורת 5,460,000 ₪ ובנוסף ישקיע בהון המניות של החברה סך של 50,000,000 ₪ כנגד הקצאת 50,000,000 מניות רגילות שתהוונה כ- 53.2% מהון המניות המונפק של החברה. הקונה יחזיק לאחר ההקצאה בכ- 60% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. בנוסף, הקונה יזרים לידי המבקשת הלוואה בסך 169,540,000 ₪ לצורך הבטחת פירעון חובותיה. מהחוזה עולה שהצדדים העריכו את שווי המלון AS-IS, בשווי כ- 285,000,000 ₪ וכי לזכות הבעלים קיימת אופציה לרכוש חזרה את המניות תמורת 35,000,000 ₪ החל מיום 01.07.2016 ועד ליום 31.12.2018. תמורה זו תגדל או תקטן בהתאם לתנאים בחוזה.

**7.4** מחוזה הניהול שנחתם בנכס ביום 01.06.2011 עולה שניהול המלון[13] הועבר בתנאים לתקופה של כ- 10 שנים עם אופציה ל- 2 תקופות נוספות של 5 שנים בתמורה המפורטת להלן:

| סך הכנסות לשנה | | התמורה |
|---|---|---|
| מסך | עד סך | |
| | 100,000,000 ₪ | 17% |
| 100,000,001 ₪ | 140,000,000 ₪ | 19% |
| 140,000,001 ₪ | 200,000,000 ₪ | 21% |
| 200,000,001 ₪ | | 25% |

בכל מקרה, חלקה של המבקשת לא יפחת מ- 16,500,000 ₪ לשנה.

כמו כן נקבע כי בכוונת המבקשת לבנות יחידות נופש בשטחי המלון, אולם היא לא תחל בהליכי הבנייה של יחידות הנופש לפני 01.11.2013. ככל והבנייה תפריע ותפגע בהכנסות המלון, המבקשת תשפה את מנהלת המלון עד סכום של 9,000,000 ₪.

[13] מהחוזה עולה שהמלון כולל כ-418 חדרים

## 8. עמדות הצדדים

### 8.1 הנקודות שבהסכמה

**8.1.1.** תיאור הנכס והסביבה,

**8.1.2.** המצב התכנוני והמועדים הקובעים.

### 8.2 הנקודות שבמחלוקת

#### 8.2.1 סמכות השמאי המכריע

##### 8.2.1.1 שמאי המבקשת

לעמדת שמאי המבקשת הטענה שהשומה שהוגשה על ידם היא לעצם החבות אינה נכונה מאחר שבשומתו נקבע שיש לשלם השבחה בנכס. בנוסף הטען שבדיון שהתקיים בתיק זה בגלגולו הקודם בפני כב' השמאי המכריע מר ברמן, התקבלה החלטה שהמחלוקת בין הצדדים מצויה בתחום סמכותו של שמאי מכריע.

##### 8.2.1.2 שמאי המשיבה

לעמדת ב"כ המשיבה, הטענה לפיה שטח מגרש במצב קודם עומד על 30.298 דונם מהווה טענה משפטית לעצם החבות שלשמאי מכריע אין סמכות לדון בה אלא לוועדת ערר. ב"כ המשיבה טענה שבנסיבות אלו היה על המבקשת להגיש ערר עם שומה, כך שאם הוועדה תחשוב שצריך לבחון את הטענות השמאיות היא תפנה את השומה לשמאי מייעץ וזאת לאחר שתבחן את הטענות לעצם החבות, שהיא שאלה משפטית שהשמאי המכריע אינו מוסמך להכריע בה.

#### 8.2.2 תכנית 1/162/03/2

##### 8.2.2.1 שמאי המבקשת

**מהות ההשבחה**

לעמדת שמאי המבקשת אין לחשב את ההשבחה בשיטת הדלתה והיא תשקף תוספת 90 יחידות אכסון בעלי אופי של כפר נופש בשטח 1,145 מ"א, כמפורט להלן:

שטח מותר לבניה - 41,205 מ"ר,

שטח שהותר במצב קודם - (39,387 מ"ר)[14],

שטחי שירות - 107 מ"א[15],

סה"כ תוספת שטח אקו' - 1,925 מ"א,

חצר קיימת במצב קודם - (289 מ"א)[16],

[14] 30,298 מ"ר שטח מגרש × 130%

[15] 267 מ"ר (לפי יחס ברוטו נטו שנקבע בשומת המשיבה) × 0.4

[16] 962 מ"ר (תכסית מבנה) × 1.2 (20% תוספת לשטחי מעברים) × 25% (מקדם חצר בשיעור 15% + 10% למחוברים)

שטח לאחר התאמות (70%[17]) - 1,145 מ״א[18].

**<u>זכויות בניה במצב קודם</u>**

לעמדת שמאי המבקשת היקף זכויות הבנייה במצב קודם, לפי 130% במגרש ששטחו 30,298 מ״ר, יעמוד על 39,387.40 מ״ר ולכל הפחות לפי השטח שמומש בהיתר ועמד על 36,119 מ״ר ל- 419 חדרים.

לעמדתו, אם קונה מרצון היה עורך מפת מדידה במועד הקובע הוא היה מביא בחשבון שטח של כ-30 דונם. גם בהליך אותו מקיימת הרוכשת נ.צ.ב.א מול רמ״י, נמצא שרמ״י מכירים בשטח של 30 דונם בגינו נדרש תשלום בשיעור 31% ולא 91% כפי שדרשו בעבר, משמע שגם רמ״י מכירה במבקשת כחוכרת ותיקה שלה.

לטענת ב״כ המבקשת השטח שפורט במצב הקודם בסעיף 16 בתכנית 1/162/03/2 עומד על 23,595 מ״ר מלונאות + 2,560 מ״ר מלונאות עם חניה וזיקת הנאה למעבר לציבור שגוי והשטח של 30.298 דונם, המופיע במצב החדש ביעוד אזור מלונאות ונופש, הוא השטח המתוקן. לטענתו, הטעות נובעת משיטת המדידה באותה התקופה, להבדיל מהמדידה הממוחשבת הקיימת היום. תיקון טעות זו אפשרי בהתאם לסמכות מהנדס העיר בחוק התכנון והבניה ובהתאם לפס״ד ת״א (י-ם) 1272/97 מקימים ומייסדים – סולל בונה בע״מ נ׳ עיריית ירושלים.

לחילופין, נטען שלכל היותר מדובר בטעות סופר שבהתאם לפס״ד בת״א (י-ם) 1272/97 מקימים ומייסדים – סולל בונה בע״מ נ׳ עיריית ירושלים, ניתן לתקנה בדיעבד כפי שניתן לתקן טעות סופר בדברי חקיקה לפי סעיף 10א׳ לפקודת סדרי השלטון והמשפט.

לחילופין, יש לקבוע את שטח המגרש על 27,800 מ״ר בהתאם לחוזה החכירה בנכס.

[17] דחייה נדרשת לרבות פתרון חניה, הפרעות לקיים ומטלות תב״ע
[18] (1,925 מ״א – 289 מ״א) × 70%

**<u>זכויות בניה במצב חדש</u>**

התכנית קובעת את השטח המירבי לבנייה וכל בנייה מעבר לקבוע בה תהווה סטייה ניכרת, משום שלא ניתן לקבל הקלות.

במצב החדש הותרו בנכס יחידות לאחסון מלונאי מיוחד ולא יחידות נופש. כפי שניתן להתרשם מיחידות הנופש המוצעות במלון מלכת שבא ובפרויקט של יוסי אברהמי, שיווק היחידות טרם הסתיים בשל התנאים הכוללים, בין היתר, מידע על זהות הדייר שיגור במהלך 3 חודשים בנכס. מידע זה אינו בר ביצוע למרבית האנשים ולכן אין ליחידות אלו ביקוש באילת.

**<u>שווי</u>**

שמאי המבקשת קובע שווי בסך 950 ₪ למ״ר מבונה בהסתמך על נתונים המפורטים להלן :

<u>עסקאות למכר מלונות</u>

<u>אילת</u>

- עסקה מחודש ינואר 2010 לרכישת מלון הריף תמורת 40,000,000 ₪, במלון 80 חדרים והתמורה משקפת כ- 500,000 ₪ לחדר.
- מזכר הבנות משנת 2009 למכר מלון שרתון מוריה תמורת 141,500,000 ₪, במלון 325 חדרים, המשקפת שווי של 433,000 ₪ לחדר בנוי.
- עסקה משנת 2008 לרכישת מלון גולדן טוליפ ומלון גולדן טוליפ פריוויליג׳ תמורת 195,000,000 ₪. במלונות 282 ו- 247 חדרים בהתאמה והתמורה משקפת שווי של 370,000 ₪ לחדר בנוי.
- עסקה מחודש דצמבר 2010 לרכישת מלון סיאסטה באילת יחד ע ם מלון צל הרים בים המלח תמורת 76,000,000 ₪. בכל מלון כ- 160 חדרים. התמורה משקפת שווי של כ- 240,000 ₪ לחדר בנוי במלונות ברמה נמוכה משל המלון נשוא השומה.

<u>ירושלים</u>

- עסקה מיום 11.05.2010 למכר מלון ריג׳נסי הר צופים תמורת 170,000,000 ₪. במלון כ- 560 חדרים, המשקפת שווי של כ- 303,000 ₪ לחדר בנוי.
- עסקה מחודש ינואר 2012 למכר של 75% חלקים ממלון מעלה החמישה תמורת 52,000,000 ₪. במלון 231 חדרים, המשקפת שווי של כ- 304,000 ₪ לחדר.

<u>ים המלח</u>

- עסקה מיום 15.12.2010 למכר מלון גני ים המלח תמורת 73,000,000 ₪. במלון 196 חדרים והתמורה משקפת שווי של כ- 372,400 ₪ לחדר.

<u>סקר מחירי לינה</u>

השמאי המבקשת מפנה לסקר ששערך למחיר לילה בתנאי חצי פנסיון במועד הקובע, כמפורט להלן:

| מלון | מיקום | רמה | מס' חדרים | אוגוסט | | דצמבר | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | חדר סטנדרט | חדר דה-לוקס | חדר סטנדרט | חדר דה-לוקס |
| דן פנורמה | חוף צפוני | 5 | 277 | 1,000 ₪ | 1,200 ₪ | 800 ₪ | 1,000 ₪ |
| רימונים אילת | חוף צפוני | 5 | 278 | 1,100 ₪ | 1,300 ₪ | 900 ₪ | 1,100 ₪ |
| המלך שלמה | חוף צפוני | 5 | 228 | 1,350 ₪ | 1,700 ₪ | 1,200 ₪ | 1,500 ₪ |
| ליאונרדו פלאזה | חוף צפוני | 5 | 282 | 1,200 ₪ | 1,500 ₪ | 700 ₪ | 900 ₪ |
| קראון פלאזה | חוף צפוני | 5 | 192 | 900 ₪ | 1,200 ₪ | 900 ₪ | 1,200 ₪ |
| ישרוטל רויאל גרדן | חוף צפוני | 5 DLX | 363 | 1,500 ₪ | 1,650 ₪ | 1,000 ₪ | 1,150 ₪ |
| הילטון מלכת שבא | חוף צפוני | 5 DLX | 481 | 1,590 ₪ | 1,900 ₪ | 1,200 ₪ | 1,350 ₪ |
| הרודס | חוף צפוני | 5 DLX | 300 | 1,500 ₪ | 1,700 ₪ | 1,100 ₪ | 1,200 ₪ |

<u>נתוני השוואה לקרקע ביעוד מלונאות באילת</u>

- במכרז רמ"י למגרש מס' 420 בגו"ח 40002/42,50 בשטח 642 מ"ר המיועד למלונאות עם זכויות בניה של 250% זכתה הצעה בסך 1,500,000 ₪ המשקפת כ- 934 ש"ח למ"ר.
- בגו"ח 40002/27[19] נמכר ביום 22.09.2014 מגרש בשטח 4,523 מ"ר תמורת 11,500,000 ₪. העסקה הוערכה ע"י מס שבח בסך 15,380,000 ₪. זכויות הבניה מעל הקרקע הן ל- 240% והשווי יעמוד על כ- 1,400 ₪ למ"א לפי המחיר מוערך וכ- 1,060 ₪ כולל פיתוח.
- במכרז מיום 01.09.2013, לא הוגשו הצעות למגרש מלונאות ל- 150 יחידות עם זכויות בניה בהיקף של 250% ומחיר המינימום של 7,700,000 ₪[20].

<u>מגורים</u>

לעמדת שמאי המבקשת שווי הקרקע למלונאות לא יכול לעלות על השווי למגורים, המהווים חסם עליון, כמפורט להלן:

- במכרז רמ"י מיום 06.07.2011 למגרש 22545 ל-46 יח"ד בבניה רוויה לפי תכנית 223/02/2, התקבלה תמורה בסך 4,400,000 ₪ ובמגרש 22547 ל- 47 יח"ד תמורה בסך 3,460,000 ₪.
- במכרז רמ"י מיום 05.10.2011 למגרש ל- 50 יח"ד התקבלה תמורה בסך 3,000,000 ₪ ומגרש ל- 38 יח"ד בתמורה ל- 2,280,000 ₪.

ממכרזים אלו עולה ששווי קרקע ליח"ד במועד הקובע עומד על כ- 60,000 ₪ - 95,000 ₪ והשווי למ"ר מבונה עומד על 600 ₪ - 1,000 ₪ למ"ר.

[19] הנכס ממוקם בתוך העיר בצומת הרחובות חטיבת הנגב וחטיבת גולני – נ.ג.
[20] משקף כ-513,000 ₪ לחדר- נ.ג.

מעסקת מכר במגרש מס׳ 252 בגוש 40009 ששטחו עומד על 1,869 מ״ר והוא מיועד ל- 34 יח״ד, 170% בנייה התקבלה תמורה בסך 2,580,000 ₪ המשקפת שווי של כ- 1,100 ₪ למ״ר כולל פיתוח.

**<u>התאמות</u>**

שמאי המשיבה מביא בחשבון מקדם התאמה בשיעור 70% לשווי בגין הצורך בפתרונות חניה, הפרעות לקיים/ הפסד הכנסות ומטלות בתכנית כמפורט להלן:

<u>פתרונות חניה</u> - התכנית מתנה את מתן ההיתר בהסדרת מקומות חניה לפי תקן 1:4. במלון קיימים 91 מקומות חניה תת קרקעיים ולצורך העמידה בתקן נדרשת חפירת מרתף חניה שלאור העלויות להקמתו מתאיינת היתרה לקרקע ולכן הקמתו אינה מעשית.

<u>הפרעות לקיים</u> - השטח המיועד לבנייה ממוקם בעורף המגרש ומוקף במצוק או במבנה הקיים ולכן הנגישות אליו בעייתית ומפחיתה משוויו. במועד הקובע המלון היה מושכר ופעיל עם רגישות מיוחדת למטרדים ולכן יש להביא בחשבון דחייה למימוש הזכויות או לחילופין להפחית מהכנסות המלון הבנוי לאורך תקופת הבניה.

<u>מטלות בתכנית</u> - התכנית קובעת שעקב ניקוז הגשמים ופתרון חניה יש לטפל במצוק.

בנוסף נטען שיש לקבוע התאמות לשווי הנכס בגין המרכיבים שלהלן:

<u>מיקום המלון</u> - העדר נגישות ישירה לחוף עם חזית לכביש רועש וסמיכות לגבול מצרים, היוצרת תחושת חוסר ביטחון.

<u>מיקום התוספת</u> - התוספת היא שולית למלון פעיל וממוקמת בעורף המגרש ללא נוף לים עם מבט סגור להר, בשונה מרוב נתוני ההשוואה המשקפים נכסים עם נוף ורווחה.

<u>חסרון לגודל</u> - מאחר שרוב המלון בנוי, ההוצאות הקבועות לתוספת בנייה של שטח קטן יחסית מתחלקות על פחות שטח בנייה ולכן עלות למ״ר גדלה והשווי למ״ר מבונה קטן.

<u>הגבלת שימושים</u> - השטח שבבסיס ההשבחה מיועד לאגף חדרים נמוך בעל אופי של כפר נופש, לכן יש לקבוע הפחתה לשווי בגין גורם זה.

<u>עלויות פיתוח</u> - יש להביא בחשבון הפחתה נוספת מנתוני ההשוואה הישירה בגין עלויות הפיתוח גבוהות מהרגיל הנובעות ממאפייני המגרש.

**<u>שוו קרקע לחדר בגישת החילוץ</u>**

לתמיכה בעמדתו הציג שמאי המבקשת שווי הקרקע לחדר שלילי, כפי שעולה מתחשיב שערך בגישת החילוץ, כמפורט להלן:

| | |
|---|---|
| שווי חדר בנוי | - כ- 450,000 ₪, |
| הפחתת רווח יזמי (20%) | - כ- 375,000 ₪, |
| עלויות הקמה (ישירות ועקיפות) | - כ- 480,000 ₪[21], |
| יתרה לקרקע | - שלילית. |

**8.2.2.2 <u>שמאי המשיבה</u>**

**<u>מהות ההשבחה</u>**

לעמדת שמאי המשיבה ההשבחה נובעת מתוספת זכויות ל-90 יחידות איכסון מלונאי ושטחים עיקריים בהיקף של 7,204 מ״ר עיקרי, 1,060 מ״ר שירות, ו- 1,080 מ״ר מרפסות. מאחר שהמלון בנוי ומתפקד כיחידה מלונאית אחת, שוויו לא הובא בחשבון בשני המצבים וההשבחה חושבה לפי השינוי בלבד (שיטת הדלתא), מה גם שהנכס מהווה יחידה נפרדת ועצמאית מהמלון הקיים והוא ישמש לדירות נופש באגף נפרד, כפי שמשתמע מהדיון שנערך לאישור התכנית בולחו״ף.

**<u>זכויות בניה במצב קודם</u>**

<u>שטח הבנייה</u>

לעמדת שמאי המשיבה בכל התכניות המאושרת והיתרי הבניה, קיבולת הבנייה נגזרת משטח מגרש קטן יותר. ביום 12.01.1988 אושרה תכנית 162/03/2 שקבעה 130% בנייה למגרש בשטח 22,000 מ״ר. ביום 26.06.1989 אושרה תכנית 162/03/2 א׳ שקבעה 130% בנייה למגרש בשטח 26,155 מ״ר, שהם 34,002 מ״ר. ככל שהיו רוצים לכלול את השטח כולל ההקלה לפי 36,120 מ״ר עיקרי בהיתר כמצב הקודם, היו רושמים זאת בטבלת הזכויות.

<u>שטח המגרש</u>

לטענת שמאי המשיבה ניתן ללמוד מהו שטח המגרש גם מהוראות התכנית הקובעת במפורש במצב חדש שהיא מוסיפה 7,204 מ״ר והשטח שהותר לבניה במצב הקודם עומד על כ- 34,002 מ״ר לפי 130%.

[21] כ- 80 מ״ר × 6,000 ₪

<u>שווי במצב קודם</u>

המגרש להקמת היחידות החדשות מהווה חצר במצב קודם. מאחר ששטח המגרש עומד על כ-40 דונם, לא נקבע לה שווי במצב הקודם. לטענתו, המקדם בשיעור 25% צריך להיות קטן משמעותית מאחר שפיתוח חלק משטח גינת המלון אינה פוגעת בשוויו.

**<u>זכויות בניה במצב חדש</u>**

התכנית כוללת הוראה ברורה שהיא משנה את השטח העיקרי מ- 34,001.5 מ״ר ל- 41,205.2 מ״ר וזכויות הבניה במצב החדש יעמדו על הזכויות הנקובות בה בתוספת 6% שניתנו בהיתר בהקלה.

לטענתו, עמדת שמאי המבקשת אינה סבירה מאחר שתוספת 1,925 מ״ר ל- 90 יח״ד, עומדת על 21.4 מ״ר ליח״ד.

**<u>שווי</u>**

שמאי המשיבה קובע שווי בסך 2,200 ₪ למ״ר מבונה עיקרי, 1,100 ₪ למ״ר מבונה שירות ו-440 ₪ למ״ר מבונה מרפסות, בהסתמך על הנתונים המפורטים להלן:

<u>נתוני השוואה לקרקע למלונאות</u>

- בשומה מיום 11.10.2010, שנערכה בנכס ע״י מר אבי נחום עבור רמ״י, נקבע שווי קרקע ללא פיתוח וללא מע״מ בסך 2,740 ₪ לתוספת השטחים בתכנית 1/162/03/2 כמו כן נקבעה הפחתה להיקף ותוספת בינוי בשיעור של 20%.
- בסוף שנת 2008 נרכש המגרש בשטח 5,081 מ״ר ע״י חברת גזית גלוב בחוף הצפוני ברח׳ התורן בצמוד למלון לגונה תמורת 48,000,000 ₪. בהתחשב בזכויות בסך 11,450 מ״ר עיקרי למלונאות + 1,250 מ״ר עיקרי למסחר + 3,200 מ״ר שירות + 4,000 מ״ר לחניה, יעמוד השווי למבונה על 3,200 ₪.
- בעסקה לרכישת מגרש מס׳ 271, ששטחו 4.5 דונם בתכנית 17/110/03/2 בשד׳ חטיבת הנגב בגו״ח 40002/27, התקבלה תמורה בסך 11,500,000 ₪ + מע״מ. בנוסף על הקונה יחולו התשלומים לרמ״י בגין דמי חכירה ממועד אישור בית המשפט לעסקה (בתאריך 22.09.2014), דמי הסכמה, דמי היתר (לתוספת הבניה ושינוי היעוד) וכל תשלום שידרוש רמ״י ואינו על המוכרת בנוסף להיטל השבחה בגין תכנית 3/110/03/2 וכל תכנית המאוחרת לה. עפ״י מערכת מידע נדל״ן המחיר המוערך של העסקה עומד על 15,380,000 ₪ ומשקף שווי בסך 2,200 ₪ למ״ר מבונה עיקרי.

- מעסקה מכר המפורסמת במערכת מידע נדל"ן עולה שביום 05.05.2010 נמכר בגו"ח 40002/32 מגרש בשטח 513 מ"ר תמורת 3,700,000 ₪. המגרש מיועד למלונאות לפי תכנית 6/110/03/2 עם זכויות של 160% עיקרי מעל הכניסה הקובעת, 40% עיקרי מתחת לכניסה הקובעת, 80% שירות מעל הכניסה הקובעת, 60% שירות מתחת לכניסה והתמורה בעסקה משקפת שווי בסך 3,600 ₪ למ"ר מבונה.

<u>נתוני השוואה לבתי מלון בנויים</u>

- בהסכם[22] מיום 29.12.2009, נמכר מלון הריף, הממוקם מול ריף הדולפינים בחוף הדרומי באילת, תמורת 37,500,000 ₪. המלון מכיל 75 חדרים והתמורה משקפת שווי של כ- 500,000 ₪ לחדר בנוי.
- מדיווח לרשות לניירות ערך מיום 15.09.2008, נחתם מזכר הבנות למכר מלון שרתון מוריה באילת[23], הממוקם בחוף הצפוני, תמורת 141,500,000 ₪. המלון מכיל 325 חדרים והתמורה משקפת שווי של כ- 435,000 ₪ לחדר בנוי. השמאי מציין כי עסקה זו לא בוצעה והמלון נמכר ביחד עם מלונות נוספים של הרשת למלונות פתאל.
- מפרסומים שונים בחודש אוגוסט עולה שרשת פתאל רכשה שני מלונות בקו השני של החוף הצפוני[24] תמורת 195,000,000 ₪. מלון גולדן טוליפ קלאב המכיל 282 חדרים ב- 3 קומות ומלון גולדן טוליפ פריוילג' המכיל 247 חדרים. התמורה משקפת שווי של כ- 370,000 ₪ לחדר בנוי.
- בשנת 2012 נמכר מגרש בשטח 6,776 מ"ר, עליו בנוי שלד בניין בן קומה אחת מעל עמודים בו נעשו חלק מעבודת הגמר והפיתוח, תמורת 19,000,000 ₪. על הנכס חלה תכנית 5/111/03/2 משנת 1982 הקובעת זכויות בסך 2,355 מ"ר עיקרי + 353 מ"ר שירות.

  בשנת 2014 אושרה תכנית 17/111/03/2 ששינתה את יעוד המגרש משטח מיוחד לתיירות לאזור מלונאות עם מסחר ל-160 יחידות אכסון ותוספת זכויות בהיקף של 8,514 מ"ר עיקרי + 1,650 מ"ר שירות.
- על פי כתבה שפורסמה ביום 01.10.2015 באינטרנט, חברת נ.צ.ב.א כיסתה את חובות מלון הנסיכה ותממן 25,000,000 ₪ בשיפוץ המלון תמורת 60% ממניות השליטה בחברה. שמאי המשיבה ציין כי ממידע שנמסר לו המלון נרכש בשווי מלא של כ- 285,000,000 ₪ והוא מכיל 419 חדרים. תמורה זו משקפת שווי של כ- 680,000 ₪ לחדר בנוי בתוספת עלויות שיפוץ.

---

[22] לא הוצג
[23] ללא השטחים המסחריים שמחוץ למלון
[24] מלונות סולידיים ושקטים ללא נוף לים וללא צוותי בידור

- מדיווח לרשות לניירות ערך מיום 29.10.2014, עולה כי נמכרו 66.67% מהזכויות במלון רימונים בחוף הצפוני באילת, כולל חזית המסחרית בשטח 1,600 מ״ר תמורת 200,000,000 ₪. במלון 278 חדרי אירוח והתמורה משקפת כ- 745,000 ₪ לחדר בנוי לאחר נטרול המסחר מהתמורה.

<u>דירות נופש</u>

בשומת המבקשת לא הוצגו נתוני השוואה לדירות נופש לפי היעוד במצב החדש ונתוני ההשוואה שהוצגו מטעמה למלונאות אינם רלוונטיים לנשוא השומה הכולל יחידות שיעמדו לרשות הציבור 9 חודשים בשנה.

מעסקאות מכר לדירות נופש, המהוות מחצית מהיחידות במלון מלכת שבא באילת שווקו ברובן, עולים הנתונים הבאים:

| תאריך | גו״ח | תמורה | שטח | חדרים | קומה | שווי מ״ר בנוי |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 03.03.2011 | 40123/1/925 | ₪ 1,188,000 | 45 | 2 | ק' | ₪ 26,400 |
| 03.07.2011 | 40123/1/232 | ₪ 1,121,670 | 66 | 2 | 2 | ₪ 16,995 |
| 04.07.2011 | 40123/1/914 | ₪ 917,730 | 47 | 2 | 9 | ₪ 19,526 |
| 17.02.2011 | 40123/1/818 | ₪ 1,100,000 | 50 | 2 | | ₪ 22,000 |
| 09.05.2011 | 40123/1/541 | ₪ 2,068,200 | 116 | 3 | ק' | ₪ 17,829 |
| 05.10.2010 | 40123/1/917 | ₪ 1,080,000 | 50 | 2 | ק' | ₪ 21,600 |
| 14.11.2011 | 40123/1/421 | ₪ 1,489,200 | 87 | 2 | ק' | ₪ 17,117 |

לטענתו, הפרויקט של מר יוסי אברהמי אינו בר השוואה לנכס מאחר שהמכר בו בוצע בהליך כינוס נכסים.

<u>נתוני השוואה לקרקע למגורים</u>

ממכרזי רמ״י לקרקע ביעוד מגורים ב׳ בשכונת שחמון עולים הנתונים הבאים:

| מכרז | תאריך | גו״ח | מגרשים | מחיר כולל פיתוח | שטח עיקרי | שווי מ״ר עיקרי |
|---|---|---|---|---|---|---|
| בש/45/2010 | 12.05.2010 | 40126/6-7 | 604-605 | ₪ 7,140,105 | 1,995 | ₪ 3,579 |
| בש/350/2010 | 12.01.2011 | 40125/19-21 | 609-611 | ₪ 11,574,856 | 4,200 | ₪ 2,756 |
| בש/151/2011 | 05.10.2011 | 40125/16-18 | 606-608 | ₪ 7,718,322 | 3,990 | ₪ 1,934 |
| בש/151/2011 | 05.10.2011 | 40126/19-21 | 618-620 | ₪ 10,091,864 | 5,250 | ₪ 1,922 |

**<u>מקדמים</u>**

היקף - 0.9,

הפרעה לקיים - לאור שטח המתחם העומד על כ-40 דונם אם הייתה הפרעה למלון, מדובר בהפרעה מינימאלית,

שירות - 0.5,

התאמה - למלון קיימת דרך גישה ללא חציבה בסלע לחלקו הדרומי כך שהוא יכול להמשיך לעבוד ללא כל פגיעה בהכנסותיו.

פיתוח - אין להפחית בגין פיתוח מאחר והקרקע מפותחת.

**8.2.2.3 <u>תחשיב</u>**

| **<u>שמאי המבקשת</u>** | | **<u>שמאי המשיבה</u>** | |
|---|---|---|---|
| שווי מ"ר מבונה | 950 ₪ | שווי מ"ר עיקרי | 2,200 ₪ |
| | | שווי מ"ר שירות | 1,100 ₪ |
| | | שווי מ"ר מרפסות | 440 ₪ |
| **<u>השבחה</u>** | | | |
| 1,145 מ"א × 950 ₪ = | 1,087,000 ₪ | <u>עיקרי</u> | |
| | | 7,204 מ"ר × 2,200 ₪ = | 15,848,800 ₪ |
| | | <u>שירות</u> | |
| | | 1,060 מ"ר × 1,100 ₪ = | 1,166,000 ₪ |
| | | <u>מרפסות</u> | |
| | | 1,080 מ"ר × 440 ₪ = | 475,200 ₪ |
| | | סה"כ | 17,490,000 ₪ |
| | | הפחתה להיקף | 0.90 |
| השבחה | 1,087,000 ₪ | השבחה | 15,741,000 ₪ |
| היטל השבחה | 543,500 ₪ | היטל השבחה | 7,870,500 ₪ |

## 9. <u>עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה</u>

באומדן ההשבחה בנכס הנדון הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

**9.1** בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה – תשכ"ה,1965 :

**9.1.1 השבחה** - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

**9.1.2 מימוש זכויות"** במקרקעין - אחת מאלה:

**9.1.2.1** קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם, שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג .

**9.1.2.2** התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית..

**9.1.2.3** העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברת מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו...

**במקרה הנדון המימוש המבוקש הנו בהתאם לסעיף 9.1.2.3 לעיל.**

**9.2** בפרק א' להוראות חוק התכנון והבנייה נקבע "בעל" - לרבות חוכר לדורות כאמור בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ;

**9.3** הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר ובמתחם נשוא חוות הדעת.

**9.4** המתואר בפרק התכנוני והקנייני.

**9.5** מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס נשוא חוות הדעת ולמועד הקובע.

## 10. הכרעה

### 10.1 סמכות השמאי המכריע

שמאי הצדדים חלוקים בדבר סמכותי להכריע בשאלת שטח הנכס, שלעמדת ב"כ המשיבה מהווה טענה לעצם החבות שאינה בסמכות שמאי מכריע ולעמדת שמאי המבקשת מהווה שאלה שמאית, מה גם שכלל לא נטענה על ידו טענה לעצם החבות אלא על שווי ההשבחה.

המחלוקת בסוגיה זו הוכרעה ע"י חברי, מר יצחק ברמן, שבינתיים פרש מתפקידו ולא סיים את הכרעתו במחלוקת השמאית. מהחלטתו עולה שיש לראות בטענות בשומת המבקשת טענות שמאיות גרידא בהן שמאי המבקשת טוען לשטח מגרש אחד ושמאי המשיבה לשטח מגרש אחר.

להבנתי, טענה לעצם החבות משמעה, שהמבקשת טוענת שלא חלה עליה חבות בהיטל השבחה, למשל מטעמים של סוג הזכויות במקרקעין. לעומת זאת, טענה ששווי ההשבחה הוא 0 אינה מהווה טענה לעצם החבות, אלא טענה שמבחינה שמאית שווי ההשבחה עומד על 0 ₪, כעולה מתחשיב שווי ולא כתוצאה מטענה עקרונית. במקרה הנדון, שמאי המבקשת קבע בשומה שהגיש השבחה בסכום של כמיליון ₪, לפיכך כלל לא מתקיימת טענה להעדר השבחה.

אני מסכימה לעמדת ב"כ המשיבה שהמקום לדיון בטענה לעצם החבות הוא אכן וועדת הערר, אולם כפי שפורט לעיל לא מצאתי שזהו המקרה כאן, כפי שגם נקבע בהחלטת מר ברמן לפני.

מאחר ששווי הנכס במצב קודם נגזר, בין היתר, משטח המגרש, השאלה המונחת בפני היא שאלה שמאית. ככל שהצדדים יחלקו על מסקנתי לעניין שווי המגרשים ושטחם, הם רשאים לערור עליה בהליכים הקבועים בחוק.

### 10.2 ההשבחה בגין תכנית 1/162/03/2

#### 10.2.1 זכויות במצב הקודם

**שטח המגרש**

שמאי הצדדים מסכימים ששיעור הבנייה בנכס עומד על 130% אולם חלוקים על שטח המגרש העומד לטענת שמאי המבקשת על 30,298 מ"ר או לחילופין על 27,800 מ"ר ולעמדת שמאי המשיבה על 26,155 מ"ר.

לשם הזהירות אציין כי במהלך הדיון וההכרעה במחלוקת הסתבר לי ששמאי הצדדים ערכו אומדן שווי למלון, האחד בשנת 2011 ושני בשנת 2015. בקשתי להגשת השומה משנת 2011 לא נענתה ולא ידוע לי מהו שטח המגרש שהובא בחשבון שם. גם בדוחות הכספיים לשנת 2015 של חברת נצבא החזקות 1995 בע"מ לא נמצאה חוות הדעת השמאית ולא לי ידוע מהו שטח המגרש שהובא שם בחשבון.

לגופו של עניין, תשריט התכניות הקודמות לתכנית 1/163/03/2, אינו ערוך על רקע מפת מדידה, לפיכך ייתכן שהשטח שנקבע בהן אינו מדויק.

בהערות למצב הקיים בסעיף 16 לתכנית 1/162/03/2 צויין ששטח מגרש המלונאות עומד בפועל על 30.298 דונם לפי מדידה ממוחשבת, לעומת השטח הרשום בתכנית 162/03/2 א' העומד על 26.155 דונם והפער בין השטחים נובע מטעות במדידה גרפית.

<u>טעות סופר</u>

לעמדת ב"כ המבקשת עסקינן בטעות סופר שיש למהנדס העיר סמכות לתקנה.
בסעיף 20 ב' לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970 נקבעה סמכות מהנדס העיר **<u>לשינויים בהיתר</u>** לפי תקנות התכנון והבנייה (התרת שינויים בהיתר בידי מהנדס ועדה מקומית) התשנ"ב- 1992. תקנות אלו קובעות את סמכות מהנדס העיר לשינוי **<u>בהיתר</u>** במהלך ביצוע העבודות בתנאים מצטברים שאין בהם כדי להוסיף על שטח הבנייה ומספר קומות מותר בהיתר ואין בהם משום סטייה ניכרת.
סעיף 20ב בוטל בשנת 2016.

בתקנות אלו אין למהנדס העיר סמכות **<u>לתיקון תכנית</u>**, מה גם שככל ששטח המגרש היה מתוקן על ידו, היה בכך כדי לשנות את זכויות הבנייה הנגזרות באחוזים משטח המגרש, דבר שאינו בסמכותו.

בסעיף 133 לחוק התכנון והבנייה נקבע כי "מוסד שבסמכותו לאשר תכנית, מוסמך, באותה דרך, לשנותה, לבטלה או להתלותה ובלבד שלמגיש התכנית תינתן, ככל האפשר, הזדמנות להשמיע את דעתו".

הפסיקה בתא (י-ם) 1272/97 מקימים ומייסדים - סולל בונה בע"מ נ' עירית ירושלים, אליה מפנה ב"כ המבקשת, עוסקת בטעות סופר בטבלאות איזון שם נקבע:
"18. **חוק התכנון והבניה אינו מסדיר הליך של תיקון טעות סופר בתכנית, אולם תכנית היא בגדר "חיקוק"**. ראו: ע"א 416/58 ג'דעון נ' סלימאן פ"ד יג 916, 922; ע"א 9355/02 מדינת ישראל נ' ראשד פ"ד נח(4) 406, 416. **אין סיבה, אפוא, שלא להחיל לעניין זה את אמות המידה החלות על תיקון טעות סופר בחיקוק**. והנה, על פי סעיף 10א' לפקודת סדרי השלטון והמשפט, תש"ח-1948, **משנפלה בחוק טעות "לשונית-טכנית, פליטת קולמוס, השמטה מקרית, טעות הדפסה, שיבוש העתקה", מוסמך שופט לתקן את הטעות, מבלי שיש צורך להמתין לתיקון בדרך של דבר חקיקה** (ע"פ 117/66 סוכנות השרון לאספקת דלק בע"מ נ' היועץ המשפטי לממשלה, פ"ד כ(2) 182,184). **אלא שכוחו של בית המשפט לתקן טעות מסוג זה הוא מוגבל**." (הדגשות אינן במקור – נ.ג.)

ובהמשך קבע כי:

"דוגמא לתיקון טעות סופר בתכנית נמצאת בעע"מ 7801/02 מזרחי נ' מלון חוף רון בע"מ פ"ד נח(4) 728, 738. במקום ייעוד מוכר בתמ"א של "מלונאות אקסטינסיבית", נרשם בתכנית חדשה, עקב טעות, ייעוד לא מוכר של "אכסון אקסטנסיבי", אשר הפך את התכנית החדשה לחסרת משמעות. **בית המשפט העליון פסק, כי אין להשאיר בחיקוק טעות סופר ולכן יש לתקנה. עם זאת, "מי שייזקק בעתיד לתכנית אינו חייב לאתר פסק דין זה כדי לעמוד על כך שיש בתכנית טעות סופר" (שם, בפסקה 27). לפיכך, הדרך הנכונה לתיקון הטעות היא הבאת העניין בפני רשויות התכנון מחדש לשם מתן החלטה מתקנת ופרסומה מחדש.**

19. ניתן, אפוא, לסכם ולקבוע, כי **אם רק יעלה בידי** סולל בונה לשכנע, כי בטבלת האיזון של תכנית 7942ד' **נפלה טעות לשונית בולטת לעין, המובילה לתוצאה חסרת הגיון, הנוגדת בעליל את מטרות התכנית, יהיה בית המשפט מוסמך להורות על תיקונה. עם זאת, הדרך הנכונה לעשות כן היא להורות על החזרת העניין בפני הנתבעות, לשם מתן החלטה מתקנת ופרסומה מחדש."**
(הדגשות אינן במקור – נ.ג.)

מסקנתי היא שככל שנפלה טעות בשטח המדוד בנכס, בוודאי בהיקפים שבמחלוקת, היא אינה מהווה טעות לשונית-טכנית, פליטת קולמוס, השמטה מקרית, טעות הדפסה ושיבוש או העתקה ומהווה טעות היורדת לשורשה של תכנית. מכאן שהמקום לתיקון טעות מעין זו הוא בתכנית חדשה.

<u>שטח המגרש בתכניות והיתרים בנכס</u>

| מקור | תאריך | שטח מגרש | הערות |
|---|---|---|---|
| חוזה חכירה | 07.04.1991 | 27,800 מ"ר | לפי תכנית 162/03/2 |
| פניית אדריכל הפרויקט | 15.11.1992 | 27,800 מ"ר | לפי שטח המגרש שנרכש מרמ"י |
| | | 29,300 מ"ר | שטח מגרש מוצע |
| שומת אינג' קמר | 24.02.1999 | 26,955 מ"ר | לפי שטח מבוקש בהקלה בשיעור 4.6% |
| שומת אינג' פן | 10.10.2001 | 26,475 מ"ר | ללא שטחים ציבוריים, שצ"פ, דרך וחניה ציבורית |
| היתר # 9591 | 12.09.2002 | כ-27 דונם | היתר הבניה כולל הקלה להגדלת אחוזי הבניה ב-4%, מ- 130% ל- 134%, סה"כ 36,119.96 מ"ר |
| היתר # 9794 | 22.09.2003 | 27,800 מ"ר | בהתאם לשטח המגרש בתשריט ההיתר |

<u>שטח ייעודי הקרקע בתחום הנכס</u>

שטח ביעוד מלונאות לפי מצב קיים בתכנית 1/162/03/2:

| תכנית | תאריך י.פ. | שטח | יעוד |
|---|---|---|---|
| 162/03/2 | 12.01.1988 | 23,595 | מלונאות |
| 162/03/2 א' | 29.06.1989 | 2,560 | מלונאות עם חניה וזיקת הנאה לציבור |
| סה"כ | | 26,155 | |

שטח זה תואם את השטח למלונאות בתכנית 22/101/02/2 א', כמפורט להלן:

| תכנית | תאריך י.פ. | שטח | יעוד |
|---|---|---|---|
| 22/101/02/2 א' | 25.07.1990 | 26,155 מ"ר | מלונאות |

לפי מדידה שנערכה, נמצא ששטח זה גדול יותר ועומד על השטחים שלהלן[25]:

| תכנית | תאריך י.פ. | שטח | יעוד |
|---|---|---|---|
| 162/03/2 | 12.01.1988 | 28,007 | מלונאות |
| 162/03/2 א' | 29.06.1989 | 2,291 | מלונאות עם חניה וזיקת הנאה לציבור |
| סה"כ | | 30,298 | |

מנתוני התכנית 1/162/03/2 עולה שקיים במצב קודם שוני גם בין שטח היעודים שלהלן:

| תכנית | שטח יעוד | שטח מדוד | יעוד | הפער |
|---|---|---|---|---|
| 162/03/2 | 3,525 | 2,088 | שצ"פ | -1,437 |
| 162/03/2 א' | 4,160 | 4,688[26] | דרך וחניה ציבורית | 528 |
| | 160 | | מעבר ציבורי להולכי רגל | -160 |
| | 3,765 | 3,890 | שטח לא לבניה | 125 |
| סה"כ | 11,610 | 10,666 | | -944 |

בנוסף יש להביא בחשבון ששטח התכנית הכולל עומד על השטחים שלהלן:

| תכנית | שטח התכנית | שטח תכנית מדוד | הפער | שטח התכנית 1/162/03/2 |
|---|---|---|---|---|
| 162/03/2<br>162/03/2 א' | 37,765 | 40,964 | 3,199 | 40,964 |

לאור האמור לעיל ובהתאם להוראות תכנית 22/101/02/2 א', הובא בחשבון ששטח המגרש ביעוד מלון עומד על 26,155 מ"ר במצב קודם והיתרה בסך 1,645 מ"ר להשלמת ההקצאה עד 27,800 מ"ר הייתה ביעוד שצ"פ ו/או שטח לא מתוכנן.

במצב חדש התכנית מתקנת את שטח המגרש למלון ל- 30,298 מ"ר בגין טעות במדידה. משמעותה של הטעות היא שהשטח הפיזי הכלול בתחום התכנית גדול יותר מהשטח הסטטוטורי, אולם אין בטעות זו כדי לקבוע שהשטח הנוסף בסך 2,498 מ"ר נכלל במצב קודם ביעוד מלונאות, משום ששטח היעודים כולם במצב קודם אינו עולה על 37,765 מ"ר, מתוכם 11,610 מ"ר ליעודים שאינם מלון. מאחר שבמצב חדש, לאחר תיקון הטעות במדידה שטח היעודים שאינם מלון קטן ב-944 מ"ר, יש להניח שייעודם שונה למלון בתוספת 1,554 מ"ר[27] שייעודם כלל לא הוגדר בתכנית.

**<u>זכויות הבנייה במצב קודם</u>**

מאחר שזכויות הבנייה שאושרו בהיתר מס' 9591 מהוות זכויות מוקנות, שטח הבנייה שיובא בחשבון השווי במצב קודם יעמוד על 36,119.96 מ"ר.

[25] לפי טבלת השטחים במצב קיים בתכנית 1/162/03/2 לפי מדידה עדכנית ממוחשבת שנערכה ע"י מודד מוסמך
[26] 3,780 מ"ר לדרך לפי 56/001/02/0 + 908 מ"ר לדרך וחניה ציבורית
[27] 944 מ"ר – 2,498 מ"ר

**10.2.2 <u>זכויות הבנייה במצב החדש</u>**

שמאי המבקשת טוען שהתכנית מוסיפה 90 יחידות דיור בעלות אופי של כפר נופש וקובעת 41,205 מ״ר בנייה לשימוש עיקרי. שמאי המשיבה קובע שהתכנית הוסיפה 90 יחידות נופש וטוען שעל הזכויות בסך 41,205 מ״ר שנקבעו בתכנית במצב חדש יתווספו הזכויות שאושרו בהקלה בהיתר שקדם לה, משום שהשטח שנוסף לפי גישת שמאי המבקשת יעמוד על 1,925 מ״ר שהם 21.4 מ״ר ליח״ד, שאינו סביר. כמו כן נטען על ידו שיש להתייחס לאזור המיועד לבינוי כאל מגרש נפרד מבית המלון.

**<u>מספר יחידות</u>**

קיבלתי את הסכמת הצדדים לכך שהתכנית מוסיפה 90 יח״ד למלון הקיים הכולל 430 יחידות[28]. מדברי ההסבר לתכנית עולה שתוספת זו מהווה אגף חדרים נמוך בעל אופי של כפר נופש. מעיון במסמכי התכנית נמצא שהנכס מוגדר במתחם המסומן לבנייה בקו שחור מקוקוו בתחום מגרש 100 במצב חדש ולא נמצא סימון לשני מגרשי בנייה בתחום הייעוד לבית מלון. מסקנה זו תואמת גם את תיאור עורך התכנית בפרוטוקול הדיון שנערך בוועדה לשמירת הסביבה החופית ביום 30.09.2009. מכאן שאין לקבל את עמדת שמאי המשיבה לכך שהתוספת המוצעת מהווה מגרש בנייה נפרד.

**<u>היקף הזכויות במצב החדש</u>**

תכנית 1/162/03/2 קובעת במצב חדש שטח בנייה מירבי, להבדיל מהמצב הקודם בו הוגדר שטח הבנייה באחוזים. בהוראות סעיף 151 לחוק התכנון והבנייה נקבע כי תוספת שטח לשטח המותר לבנייה על פי הקבוע בתכנית שהופקדה לאחר 01.08.1989, תהווה סטייה ניכרת. מכאן ששטח הבנייה שנקבע בתכנית מהווה שטח סופי ומגלם את כל ההקלות שניתן היה לקבל בעבר.

השטחים המפורטים בהוראות התכנית במצב קודם משקפים את ההוראות לפי תכנית תקפה במצב קודם ולא לפי היתר בנייה שניתן בהקלה ולא מצאתי שיש בכך או בהערה מס׳ 2 לטבלת הזכויות במצב מוצע כדי לשנות את מסקנתי בעניין זה. לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת בעניין זה. שטח הבנייה במצב חדש יעמוד על 41,250 מ״ר סה״כ לשימוש עיקרי בכל המבנים בתחום המגרש.

**<u>סיווג היחידות</u>**

התכנית קובעת ש-90 היחידות שנוספו יהוו ״אכסון מלונאי מיוחד״ שיעמדו לשימוש הציבור הרחב במשך 9 חודשים בשנה.

בחוזר מס׳ 5/2009 של מנכ״ל משרד התיירות, אכסון מלונאי מיוחד הינו בית מלון הכולל הגדרה ב״מלון דירות״ ו/או ״דירות נופש״ ו/או בית מלון הפועל על בסיס Time sharing או Leaseback.

[28] לפי הוראות התכנית. בחוזה הניהול עם חברת ישרוטל נרשם שהמלון כולל 418 יח״ד

מפרוטוקול הדיון בולחו"ף עולה שהכוונה היא להפעיל את היחידות שנוספו בשיטת Leaseback.

מההגדרה בחוזר המנכ"ל עולה שאכסון בשיטה זו היא לבית מלון שיחידותיו או חדריו מצויים בבעלות פרטית של רוכשי היחידות ומועמדים לרשות הציבור הרחב מדי שנה, לתקופות שונות הכוללות חלופה ל-9 חודשים בשנה כשביתר השנה הבעלים יהיו רשאים לעשות שימוש ביחידות אלו. בין יתר התנאים שהוגדרו בדרישות שחברת הניהול צריכה לעמוד בהם נקבע שאם החברה מנהלת יותר ממלון אחד, מנהל המלון לא יעסוק בניהול בפועל של מלון או עסק אחרים.

בחוזה שיחתם בין חברת הניהול לבעלי המלון יכללו, בין היתר, שירותי ניהול והפעלה לפי דרישות משרד התיירות והוראות כל דין, שירותי תחזוקה וניקיון, שירותי חדרנות, אספקת מים וחשמל, תשלום מיסים לרבות ארנונה אגרות והיטלים פיתוח לרבות היטל השבחה, הפעלת חדר אוכל ומטבח וכדי.

אמצעי אכסון מלונאי מיוחד יסווג בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג אמצעי אכסון תירותיים ואמצעי אכסון מלונאי יסווג כמלון נופש. מהתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי מיולי 2012 עולה ששטח נטו תקני למלון נופש הכולל סוויטות ברמה A יעמוד על 36 מ"ר - 55 מ"ר לסוויטה רגילה, 60 מ"ר - 90 מ"ר לסוויטה מיוחדת ועד 150 מ"ר לסוויטה נשיאותית.

### 10.2.3 שטח הבנייה הממוצע

מצב קודם

| מס' חדרים | עיקרי | שירות | שרות ת"ק | שטח עיקרי לחדר | שטח ברוטו לחדר | שטח מגרש | שטח קרקע לחדר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 430.00 | 36,119.96 | 2,267.96 | 6,276.96 | 84.00 | 103.87 | 26,155 | 60.83 |

מצב חדש

| מס' חדרים | עיקרי[29] | שירות | שרות ת"ק | שטח עיקרי לחדר | שטח ברוטו לחדר | שטח מגרש | שטח קרקע לחדר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 520.00 | 41,205.20 | 6,059.60 | 0.00 | 79.24 | 90.89 | 30,298 | 58.27 |

מצב חדש לזכויות הנוספות בלבד

| מס' חדרים | עיקרי[30] | שירות | שרות ת"ק | שטח עיקרי לחדר[31] | שטח ברוטו לחדר[32] | שטח מגרש | שטח קרקע לחדר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 90.00 | 5,517.24 | 3,791.64 | 0.00 | 56.50 | 98.63 | 4,143 | 46.03 |

[29] לא כולל מרפסות
[30] כולל מרפסות בשטח 12 מ"ר ליחידה לפי מקדם 0.4, סה"כ 5,585.24 מ"ר תוספת שטח עיקרי לחדרים ללא מרפסות
[31] לא כולל מרפסת
[32] לא כולל מרפסת

מניתוח זה עולה ששטח הקרקע הממוצע ליחידת מלון/נופש עומד בממוצע על כ-61 מ״ר במצב קודם לעומת כ-58 מ״ר במצב חדש, משמע שינוי זניח שאינו משפיע על תחושת הצפיפות ואינטנסיביות השימוש בשטחים הפתוחים במלון. לפיכך, על אף שניתוח השטח ליחידת נופש בגין התוספת בלבד משקף שטח קטן יחסית, קבעתי את השווי לחדר בגילום שווי החצר בשני המצבים.

מממוצע השטחים עולה גם שסך השטח העיקרי הממוצע לחדר (נטו) עומד על כ-84 מ״ר במצב קודם לעומת כ-79 מ״ר במצב חדש (ללא מרפסות) ובבדיקת השטח הממוצע לתוספת הבנייה בלבד יעמוד על כ-56.50 מ״ר + מרפסת בשטח 12 מ״ר. שטח זה מהווה שטח סביר ליחידת נופש.

שטח החדרים ברוטו, כולל שטחי שירות (לא כולל חניה) עומד בממוצע על כ-104 מ״ר במצב קודם לעומת כ-91 מ״ר בממוצע במצב חדש וכ-99 מ״ר לתוספת הבנייה בלבד. מכאן שיש בשטח החדש שיפור ביחס בין שטחי השירות לשטח העיקרי. לא מצאתי ששטחים אלו חריגים בהשוואה למלונות ברמה דומה.

### 10.2.4 שיעור היוון

מסקר השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של שנת 2011 עולה ששיעור ההיוון הממוצע להכנסות מנכס מסחרי עומד על 8.2%. בהתחשב ביעוד הקרקע והשימושים בנכס, מצאתי ששיעור תשואה זה סביר לנכס בהיוון ההכנסות מתפעולו כמלון. בהיוון ההכנסות מדמי שכירות למבנה, הסיכון לבעל הנכס קטן. לפיכך, הבאתי בחשבון להכנסות מדמ״ש שיעור היוון בסך 7.5%, המשקף סיכון מופחת.

### 10.2.5 שווי מ״ר מבונה למלון דירות

שמאי המבקשת קובע שווי בסך 950 ₪ למ״ר מבונה לעומת שמאי המשיבה הקובע שווי של 2,200 ₪ למ״ר מבונה עיקרי, 1,100 ₪ למ״ר מבונה שירות ו- 440 ₪ למ״ר מבונה מרפסות.

שמאי הצדדים לא הציגו בפני חוזי מכר לנתוני ההשוואה שהוצגו.

#### 10.2.5.1 ניתוח נתונים מהנכס

**דמי שכירות**

מחשבוניות שהועברו ע״י המבקשת עולה כי דמי השכירות הסופיים שהתקבלו בכל רבעון[33] עומדים על הערכים הבאים:

| חודשים/ שנה | 2011 | 2012 | 2013 |
|---|---|---|---|
| ינואר – מרץ | | 2,387,312 ₪[34] | 2,257,969 ₪ |
| אפריל – יוני | | 3,647,770 ₪[35] | 3,517,379 ₪ |
| יולי – ספטמבר | 3,990,489 ₪ | 4,753,345 ₪ | 5,029,140 ₪ |

[33] לאחר התאמות לגידול בהכנסות או הקטנתן
[34] לא הוצגה חשבונית
[35] לא הוצגה חשבונית

| חודשים/ שנה | 2011 | 2012 | 2013 |
|---|---|---|---|
| אוקטובר – דצמבר | 4,125,000 ₪ | 4,493,152 ₪ | 4,329,454 ₪ |
| סה"כ שנתי | 8,115,489 ₪ | 15,281,579 ₪ | 15,133,942 ₪ |
| הכנסה ממוצע לחודש | 1,352,582 ₪ | 1,273,465 ₪ | 1,261,162 ₪ |

מאחר שההכנסות בשנת 2011 אינן משקפות את כל עונות השנה ובהתחשב בדמיון בהיקף ההכנסות לרבעונים המקבילים בשנת 2012, הובא בחשבון ממוצע ההכנסות לשנים 2013, 2012.

מנתונים אלו, עולה כי שווי המלון עומד על כ-203 מיליון ₪ ושווי חדר על כ- 472,000 ₪[36]. בהתחשב בשווי בנייה של כ- 3,000 ₪ למ"ר במבנה שהוקם בתחילת שנות ה-90 ושיעור יזמות בשיעור 25%, יעמוד השווי לקרקע לחדר על כ-125,000 ₪ שהם כ-1,500 ₪ למ"ר מבונה עיקרי מגלם ש"ש וחצר.

מתנאי החוזה עולה שחלקה של המבקשת לא יקטן מסך של 16,500,000 ₪ לשנה. הכנסה בהיקף זה משקפת מלון בשווי כ-220 מיליון ₪ ושווי בסך כ-512,000 ₪ לחדר ושווי בסך כ-1,900 ₪ למ"ר מבונה עיקרי מגלם ש"ש וחצר.

**<u>דו"חות רווח והפסד</u>**

מדו"חות רווח והפסד שהוגשו לעיוני במסגרת הדיון עולה שהרווח התפעולי במלון הנסיכה עומד על הערכים שלהלן:

| שנה | רווח תפעולי נטו[37] | רווח תפעולי ממוצע | שווי המלון | שווי חדר | שווי קרקע לחדר[38] |
|---|---|---|---|---|---|
| 2009 | 17,501,364 ₪ | 17,741,575 ₪ | 216,360,665 ₪ | 503,164 ₪ | 251,165 ₪ |
| 2010 | 17,981,785 ₪ | | | | |

מהדו"ח החלקי שהוגש לשנת 2011 עולה שרמת הרווח למחצית השנה, מעט נמוך אך דומה לזה של שנת 2010 [39]. שווי זה משקף כ-1,800 ₪ למ"ר מבונה מגלם ש"ש וחצר.

**<u>שומת רמ"י</u>**

משומה שנערכה ע"י מר אבי נחום עבור ממ"י ביום 11.10.2011 הוערך שווי מ"ר מבונה בסך 2,740 ₪ למ"ר עיקרי נטו ללא מע"מ וכולל פיתוח ושווי בסך 20,700,000 ₪ לתוספת 2,498 מ"ר קרקע, 7,204 מ"ר עיקרי ו-3,920 מ"ר שירות עילי.

[36] מחושב ל-430 חדרים. לפי הסכם הניהול המלון מכיל 418 חדרים. במקרה כזה השווי ישקף כ- 485,000 ₪ לחדר
[37] לאחר הפחתת הוצאות למעט ביטוח, ריבית ומיסים עירוניים
[38] 125% יזמות, שווי בנייה 3,000 ₪
[39] 4,106,130 ₪ לשנת 2010 לעומת 3,935,825 לשנת 2011

### 10.2.5.2 נתוני השוואה

**כתבות למכר מלונות באילת**

| מקור | תאריך | שם המלון | תמורה | מס' חדרים | שווי חדר (מעוגל) |
|---|---|---|---|---|---|
| דה מרקר | 15.02.2005 | לגונה | $19,250,000 | 256 | 440,000 ₪[40] |
| גלובס | 03.08.2008 | גולדן טוליפ קלאב וגולדן טוליפ פריווילג' | 195,000,000 ₪ | 529 | 370,000 ₪ |
| כלכליסט | 15.09.2008 | שרתון מוריה | 141,500,000 ₪ | 325 | 440,000 ₪[41] |
| | 05.01.2010 | הריף | 40,000,000 ₪ | 80 | 500,000 ₪ |

**דוחות IFRS למלונות באילת**

מדו"חות שנערכו ליישום תקינה חשבונאית על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, עולים הפרטים הבאים:

| שמאי | שנה | גו"ח | מהות | מיקום | שווי מ"ר מבונה | מס' חדרים | שטח עיקרי לחדר | שווי קרקע לחדר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| יהודה זיסר | 2011 | 40041/1 | מגרש 12 בתכנית 12/114/03/2 | חוף צפוני | 2,750 ₪ | 165 | 77 | 211,750 ₪ |

מהערכת שווי מניות של חב' מלונות אפריקה ישראל בע"מ עולה שהמלונות שלהלן הוערכו ע"י השמאים גרינברג אולפינר ושות' לשנת 2011 בערכים שלהלן:

| שם המלון | מס' חדרים | שווי המלון באלפי ₪ | שווי לחדר ממוצע | שטח ברוטו ממוצע לחדר |
|---|---|---|---|---|
| קראון פלאז'ה | 554[42] | 156,200 ₪ | 550,000 ₪[43] | 56 |
| פטיו לשעבר פטיו הולידי אין פטיו AFI | 115 | 40,800 ₪ | 350,000 ₪ | 45 |
| לה פלאיה לשעבר אקספרס ביט | 212 | 70,600 ₪ | 333,019 ₪ | 47[44] |

לאור מכלול הנתונים קבעתי ששווי מ"ר מבונה לחדר מלון במועד הקובע יעמוד בנכס על כ-2,200 ₪ למ"ר מבונה מגלם חצר וש"ש.

---

[40] לפי שע"ח 4.37 ₪ ליום 14.02.2005 למכר 75% מזכויות הבעלות

[41] שטחי האירוח אינם חלק מהממכר. מדוח שפורסם ביום 08.01.2009 במערכת מאיה (הבורסה לניירות ערך) עולה כי מזכר ההבנות שנערך בין הצדדים למכר המלון פקע מבלי שנחתם הסכם, אולם עדיין מנהלים מגעים בקשר לעסקה. לפי נתוני שמאי המשיבה העסקה לא בוצעה.

[42] מתוכם 266 דירות נופש ו-288 חדרים

[43] לפי שווי חדר רגיל. שווי ממוצע לחדר יעמוד על כ-542,000 ₪. באומדן נכללו גם חדר משופץ לפי 600,000 ₪, מיני סוויטה 1,000,000 ₪ וסוויטה 1,200,000 ₪

[44] שטח נטו - עיקרי חלקי מס' חדרים

**<u>מכרזי ממ"י</u>**

בשנת 2013 מנהל מקרקעי ישראל ניסה לשווק קרקע למלונאות בשכונת המאפייה. למכרז זה לא התקבלו ההצעות או שהתקבלה הצעה נמוכה ממחיר המינימום. להלן ניתוח הנתונים לפי מחיר השומה שהתפרסם:

| מס' מגרש | סה"כ מחיר שומה כולל הוצאות פיתוח | שטח מגרש | מס' חדרים | שווי קרקע לחדר | שטח עיקרי חדר | שווי מ"ר מבונה עיקרי מגלם ש"ש |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 281 | ₪ 17,271,562 | 3,814 | 150 | ₪ 115,144 | 51 | ₪ 2,264 |
| 420 | ₪ 3,543,450 | 642 | 50 | ₪ 70,869 | 26 | ₪ 2,760 |
| 440 | ₪ 2,743,450 | 575 | 40 | ₪ 68,586 | 29 | ₪ 2,386 |

**<u>נתוני השוואה מאזורים אחרים/ סקר מחירי לינות</u>**

לאור הנתונים שלעיל, לא מצאתי שיש מקום לבחון את ההשוואה לאזורים אחרים כמו ים המלח וירושלים. מאחר שהנתונים שהועברו כוללים נתוני רווח מתפעול המלון עצמו, לא מצאתי שיש מקום לחישוב ההכנסות לפי מחירון לינה ללילה.

**<u>נתוני מס שבח</u>**

מאחר שמרבית העסקאות במלונאות בוצעו ע"י מכר מניות, לא נמצא להן תיעוד במערכת מס שבח.

ניתוח הנתונים שהופיעו במס שבח אינו אפשרי מאחר שחסרים במידע זה פרטים מהותיים בדבר המכר והנכס הנמכר.

**לאור מכלול הנתונים ובהתחשב במיקום הנכס, קבעתי בו את השווי למ"ר מבונה עיקרי מגלם ש"ש וחצר על 1,800 ₪. בהתאם לכך ובהתחשב בעלות בנייה בסך כ-8,000 ₪ למ"ר[45] ויזמות בשיעור 25%, יעמוד השווי למ"ר בנוי לחדר מלון חדש על כ-כ-12,250 ₪.**

[45] בחוברת דקל מיוני 2010 עולה שעלות חדר במלון A עומדת על כ-845,000 ₪ במלון נופש וכ-746,000 ₪ למלון עירוני ובעבודה שנערכה עבור אגף הפיתוח במשרד התיירות ביולי 2013 ע"י שגיא אלוני ואנני גלר- בלבן, יועצי בנייה ירוקה נבדקה הכדאיות הכלכלית לבניית מלונות לפי תקן ישראלי לבנייה ירוקה 5281 ונקבע שהעלות הממוצעת לתכנון וביצוע במלון ריץ קרלטון במרינה בהרצליה בבנייה רגילה עומד על כ-8,000 ₪ למ"ר

### 10.2.5.3 שווי דירות נופש בשיטת ה-Leaseback

מנתוני מס שבח למכר דירות נופש בשיטת ה-Leaseback במלון הילטון מלכת שבא, עולים הנתונים הבאים:

| תאריך | מס' דירה | מחיר מוערך | שטח | שווי מ"ר בנוי ברוטו |
|---|---|---|---|---|
| 14/11/2011 | 421 | ₪ 1,489,200 | 87 | ₪ 17,117 |
| 24/10/2011 | 49 | ₪ 125,062 | 33 | ₪ 3,790 |
| 25/08/2011 | 253 | ₪ 1,100,002 | 60 | ₪ 18,333 |
| 04/07/2011 | 914 | ₪ 917,730 | 47 | ₪ 19,526 |
| 03/07/2011 | 232 | ₪ 1,121,670 | 66 | ₪ 16,995 |
| 09/05/2011 | 541 | ₪ 2,068,200 | 116 | ₪ 17,829 |
| 05/04/2011 | 0 | ₪ 782,051 | 72 | ₪ 10,862 |
| 03/03/2011 | 925 | ₪ 1,188,000 | 45 | ₪ 26,400 |
| 17/02/2011 | 818 | ₪ 1,100,000 | 50 | ₪ 22,000 |

נתונים אלו, ללא חריגים, מצביעים על השווי הממוצע שלהלן:

| תיאור | שווי בנוי |
|---|---|
| ממוצע דירות קטנות עד 50 מ"ר | ₪ 22,642 |
| **ממוצע דירות קטנות 51 מ"ר עד 100 מ"ר** | **₪ 17,482** |
| ממוצע דירות מעל 100 מ"ר | ₪ 17,829 |

בהתחשב בכך שנתוני המכר משקפים מבנה ותיק, הבאתי בחשבון ששווי מ"ר בנוי לדירת נופש חדשה יעמוד על כ-22,000 ₪ למ"ר במועד הקובע. לאור מיקום הנכס הריחוק ממרכז העיר אך בסמיכות לים עם גישה מהמלון, הבאתי בחשבון מקדם 0.9 להתאמה למיקום. **מכאן ששווי למ"ר בנוי לדירת נופש חדשה יעמוד על כ-20,000 ₪.**

לצורך בקרת נתון זה בחנתי את הכנסות המלון לפי התפוסה שדווחה בשנים 2009-2010, בהנחה שהגדרת החדרים שנוספו מבטיחה תפוסה מלאה ב-3 חודשים ומצאתי ששווי זה מהווה שווי סביר.

### 10.2.5.4 שווי מ"ר מבונה לדירת נופש

היחס בין שווי מ"ר בנוי המלון הקיים בסך כ-12,500 ₪ לעומת 20,000 ₪ למ"ר בנוי בדירת נופש עומד על 1.6:1. הפעלת יחס זה על **השווי למ"ר מבונה מעמיד את השווי בדירות הנופש על כ-2,900 ₪**[46] **מגלם ש"ש ומרפסות, שהם כ-2,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי**[47]. שווי זה מהווה שווי סביר גם בגישת החילוץ בהתחשב בדחייה נדרשת לשיווק.

[46] 1,800 ₪ למ"ר מבונה X 1.6

[47] (56.50 מ"ר עיקרי + 42.13 מ"ר שירות X 0.5 + 12 מ"ר מרפסת X 0.4)/ 56.50 מ"ר עיקרי

**10.2.5.5 <u>מגורים</u>**

השיקולים לרכישת נכס למגורים קבע שונים מהשיקולים לרכישת דירות נופש לכן שוק המגורים מהווה שוק שונה המגלם סיכון נמוך ומיקום בתוך העיר. בהתחשב במיקום הנכס ומאפייניו לא מצאתי שיש לקבוע שהשווי למ״ר מבונה מגורים מהווה חסם עליון לשווי דירות נופש, מה גם שטענה זו לא הוכחה.

**10.2.6 <u>התאמות</u>**

שמאי המבקשת קובע מקדם התאמה בשיעור 70% לשווי הנכס בגין התאמות נדרשות לפתרון חניה, טיפול במצוק, והפרעה/ פגיעה בשימוש המלון הקיים. שמאי המשיבה טען שהקמת היחידות החדשות אינה מפריעה לתפקוד המלון הקיים והגישה למגרש הבנייה אפשרית מדרך גישה הקיימת בדרום המגרש ואין צורך בחציבתה.

- **פתרונות חניה** התכנית כוללת זכויות להקמת 2 מרתפי חניה בשטח 3,029.8 מ״ר. מנספח התנועה עולה כי תקן החניה במצב קיים עומד על מקום אחד לכל 3 חדרים, סה״כ 144 מקומות חניה וההיצע עומד על 180 מקומות מתוכם 106 מקומות חיצוניים ו-74 מקומות בחניה מקורה.
  במצב חדש אין שינוי לתקן בחדרים הקיימים והתקן לתוספת של 90 יחידות יעמוד על 1:1, משמע דרישה לתוספת 90 מקומות חניה. פתרון לחניה זו מוצע במרתף מתחת למבנה המוצע הכולל 50 מקומות חניה במרתף ראשון (-1) ו-40 מקומות חניה במרתף שני (-2).
  מפרוטוקול הדיון של הולחו״ף מיום 31.12.2008 עולה שהחניה החיצונית ממוקמת על מגרש ציבורי, שהוקם במסגרת הסכם כופר חניה עם העירייה. במקומות אלו מותרת החניה לכלל הציבור ומאחר שהמלון ממוקם בסמוך למסוף טאבה, החניון הציבורי נתפס ע״י מטיילים העוברים בו ונוצרת מצוקת חניה.
  במועד הביקור בנכס נמצא שהחניה בשטח זה כרוכה בתשלום לעיריית אילת.
  מכאן שבסביבת הנכס קיים ביקוש לחניה. לאור השימוש המוצע ובהתחשב בביקוש הקיים בסביבה הבאתי בחשבון עלות עודפת בסך כ-2,400,000 ₪ ל-60 מקומות חניה לפי 1,300 ₪[48] למ״ר חניה בשטח ממוצע של 30 מ״ר כמקובל.
- **הפרעה לקיים** התוספת המתוכננת ל-90 יחידות ממוקמת בעורף המגרש, בקרבת החדרים שבאגף הדרום מערבי של המלון הקיים, במקום חלק מבריכת השחייה ומגרשי הטניס. הקמת מבנה חדש באזור זה, תשפיע על איכות החיים והאירוח של אורחי המלון ויש להניח שתשפיע על שיעור התפוסה בו, לרבות מחירי האירוח.

תמיכה לכך ניתן למצוא בחוזה הניהול שנחתם עם חברת ישרוטל, ממנו עולה שהמבקשת התחייבה שלא תחל בהליכי הבנייה של יחידות הנופש לפני 01.11.2013 וכן התחייבה שככל שהבנייה תפריע ותפגע בהכנסות המלון, היא תשפה את מנהלת המלון עד סכום של 9,000,000 ₪. לפיכך קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת בעניין זה. יחד עם זאת, בהתחשב בנתוני התפוסה של המלון בסמוך למועד הקובע ובתקופה שבה הבנייה צפויה להוות מטרד הבאתי בחשבון הקטנה בשיעור כ-5% בתפוסה בתקופת הבנייה והפחתה ברווח התפעולי נטו של המלון בסך כ- 2,500,000 ₪.

מהביקור בנכס עולה שהגישה לאזור הבנייה אפשרית מדרך כורכר קיימת בגבול הדרומי של המגרש. לפיכך דחיתי את עמדת שמאי המבקשת בעניין זה.

- **טיפול במצוק** – בסעיף 17 ד' להוראות התכנית נקבע שיש לצרף דו"ח המעיד על ביצוע עבודות סילוק סלעים רופפים במדרונות הסמוכים לתכנית. מאחר שהתכנית אינה מציעה פריצה חדשה במדרונות המקיפים את המלון, סילוק סלעים רופפים במדרונות הסמוכים מהווה חלק מעבודות התחזוקה הנדרשות באופן שוטף בגין מיקומו הייחודי של המלון, לפיכך דחיתי את עמדת שמאי המבקשת בעניין זה.
- **ניקוז** – דרך הגישה לעורף הנכס משמשת גם לניקוז הוואדי ומוצעת במצב החדש כדרך משולבת. מפרוטוקול הולחו"ף מיום 31.12.2008, עולה שבמקום קיים גביון המתעל את המים לדרך והבניה המתוכננת הינה מהגביון פנימה לתוך המגרש, מכאן שלא משנים דבר במערכת הניקוז. לפיכך לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת בעניין זה.
- **נוף** – מהבינוי המפורט במסמכי התכנית לא מצאתי שיש מניעה לקבלת נוף לים ביחידות הנופש הפונות למערב, בדמה למלונות אחרים בהם קיימים חדרים עם נוף לים וכאלו ללא נוף לים. בנכס קיים יתרון משום שהיחידות הפונות למזרח ייהנו מנוף לצוקים ולוואדי ולא לבניין אחר או רחוב עירוני כפי שקיים במתחם המלונות בעיר.
- **מיקום** – שמאי המבקשת טוען כי יש להביא בחשבון את החסרונות שבמיקום המלון, לרבות חסרון לגודל והגבלת השימושים בתוספת. השווי שנקבע לבית מלון מבוסס על נתונים מהמלון עצמו, לפיכך לא מצאתי שיש מקום לקבוע מקדם התאמה לשווי זה.

### 10.2.7 <u>תחשיב</u>

שמאי הצדדים אמדו את שווי ההשבחה בגין תוספת הזכויות בלבד. לא מצאתי מניעה לחישוב זה, ככל שמביאים בחשבון את השפעת השינוי על שווי המלון הקיים. כפי שעולה מהתחשיב לשטח חדר ולשטח חצר ממוצע, לא מצאתי שיש בתוספת המוצעת כדי להשפיע על שווי המלון הקיים, יחד עם זאת, בתחשיב ההשבחה יש להביא בחשבון את הפגיעה בהכנסות המלון כפי שפורט לעיל.

| | |
|---|---|
| (36,119.96 מ״ר - 41,205.00 מ״ר) X 2,900 ₪[49] | ₪ 14,747,196 |
| עלות עודפת לחניה | ₪ 2,400,000 |
| עלות המטרד בתקופת הבנייה | ₪ 2,500,000 |
| **<u>סה״כ ההשבחה</u>** | **<u>₪ 9,874,196</u>** |

## 11. <u>חוות דעת</u>

לאור האמור לעיל ובשים לב לעקרונות והשיקולים הנני מעריכה את ההשבחה בנכס עקב אישורה של תכנית 1/162/03/2 בסך 9,847,196 ₪ ואת היטל ההשבחה על סך 4,923,598 ₪ ליום 30.05.2011.

הסכומים יוצמדו בהתאם להוראות החוק.

ולראיה באתי על החתום,

נורית ג'רבי
שמאית מקרקעין
רשיון מס' 492436

אדרי' נורית ג'רבי
שמאית מכריעה

[49] שווי מ״א מגלם ש״ש ומרפסות