דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

תאריך : **15.10.2026**

מס' בקשה/מינוי : **1117-2026**

מספרנו : **9139**

לכבוד

חב' דאבל יו אילת בע"מ

דוא"ל:

באמצעות מר ארז כהן שמאי מקרקעין[1]

דוא"ל: erez@zc-eng.co.il

(להלן: המבקשת")

הוועדה המקומית לתכנון ובניה אילת

דוא"ל: merry@eilat.muni.il

באמצעות גב' נועה לביא שמאית מקרקעין

דוא"ל: noalavi@gmail.com

(להלן: "המשיבה")

ג.א.נ.

החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

גוש : 40177, חלקה : 12

מגרש: 12 (ע"פ תכנית 45/114/03/2)

רחוב המים פינת רחוב משעול התורן [2]

שפת הלגונה, החוף הצפוני, אילת

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 1117-2026 מיום 27.05.2026, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה

מתן החלטה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן ההשבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה: תכנית 602-0570390.

גורם המימוש: בחינת ההשבחה במימוש מלא של התכנית.

[1] **לאחר החלפת הייצוג בתיק.**

[2] **בהודעת המינוי ובשומת המבקשת מצוין רחוב תרשיש 16.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

3. מועד קיום דיון מקצועי

התקיים דיון ביום 19.08.2026, בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וועידה בווידאו (אפליקציית Zoom) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
בדיון לקחו חלק מלבד שמאי הצדדים, ב"כ שני הצדדים.
פרוטוקול עיקרי הדיון הופץ לצדדים.

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס (חיצוני) ובסביבתו נערך ביום 03.07.2026 ע"י החת"מ.
מעת הביקור עולה כי במקרקעין מבוצעות עבודות בניה של המלון והשטח מגודר ומסוגר.
בדיון הסכימו הצדדים שאין צורך בביקור פיזי פנימי בנכס.

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רחוב משעול התורן, על שפת הלגונה, החוף הצפוני, אילת.
גוש	:	40177.
חלקה	:	12
שטח חלקה רשום	:	5,021 מ"ר.
מגרש/תא שטח	:	12 (ע"פ תכנית 45/114/03/2). תא שטח 1 (ע"פ תכנית 602-0570390).
שטח תא שטח 1	:	5,079 מ"ר (בהתאם לתכנית 602-0570390).
זכויות רשומות	:	חכירה.
מהות הנכס	:	מגרש ביעוד מלונאות, עליו נמצא בתהליך בניה (בשלב שלד) מבנה לשימוש מלונאות ומסחר.

6. עיקרי המסמכים

6.1 שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאית מקרקעין גב' נועה לביא מיום 28.11.2024.

6.2 שומה אחרת מטעם המבקשת, נערכה על ידי שמאי מקרקעין ה"ה ארז כהן ואורי זלוטוגורה מיום 06.07.2026.

6.3 מכתב תגובת שמאית המשיבה מיום 16.08.2026.

6.4 שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאית מקרקעין גב' נועה לביא מיום 16.07.2025 (להלן: "**שומה מתוקנת**").

6.5 **<u>נספחים לתגובת המשיבה</u>:**

א. מכתב ב"כ המשיבה עו"ד דוד גיט מיום 13.08.2026.

ב. תכנית בינוי לפי תב"ע 2-13-114-45.

ג. היתר שינויים (3)20200121.

ד. מכתב מיום 11.07.2024 מטעם מנהלת מחלקת רישוי בניה, מינהל ההנדסה אילת, המופנה לשמאית המשיבה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ה. תכנית בקשה להיתר (מס' 20240342) לתוספת בניה (תוספת קומות למלון בתהליך בניה) הגשת שינויים להיתר (3)20200121 מתאריך 27.09.2023, בית מלון ברמה A בן 278 חדרי מלון.

ו. פרוטוקול רשות רישוי לאישור בקשה להיתר 20240342.

ז. מכתב מיום 15.011.2021 מטעם אדר' עדה הראל, מינהל פיתוח תשתיות והשקעות, משרד התיירות, המופנה למר יוחאי אברני (מטעם המבקשת).

ח. פרוטוקול לאישור תכנית בינוי למגרש הנדון + מכתב המופנה מטעם הועדה המקומית למבקשת ובו הודעה על אישור תכנית הבינוי.

ט. שומה אחרת[3] שנערכה ע"י שמאי מקרקעין מר שפון אלכסיי, המופנה לעו"ד מוטי איצקוביץ.

י. מצגת המלון לדיון בולחוף.

6.6 היתרי בניה מס' 20200257 (עבודות עפר חפירה ודיפון) ומס' 20200121 (להקמת המלון).

6.7 3 הסכמי שכירות מהשנים 2022-2021, שנערכו בין המבקשת לחברות שונות.

6.8 חוזה חכירה שנחתם ביום 08.08.2010 בין רמ"י לבין ג'יי ישראל מרכזים מסחריים בע"מ.

6.9 תוספת לחוזה חכירה שנחתם ביום 25.01.2023 בין רמ"י לבין המבקשת.

6.10 חוזה מכר שנחתם ביום 29.03.2022 בין י.ס.י.מ.מ.ה אילת אחזקות בע"מ.

6.11 מסמך המופנה מטעם המבקשת לשמאי המבקשת מר אורי זלוטוגורה לעניין עלויות ביצוע הוספת קומות ובריכת שחיה במבנה.

6.12 העתקי רישום מפנקס הזכויות לגו"ח 40177/12, מיום 11.03.2025.

6.13 דרישת תשלום היטל השבחה מיום 06.01.2025.

6.14 השלמות הצדדים לאחר הדיון:

<u>משיבה</u>:

- חוזה מכר מיום 22.03.2022 שנחתם בין המבקשת לחברת מגדל.
- חוזר מנכ"ל משרד התיירות מיום 10.07.2012 – תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני איכסון תיירותי.
- 4 החלטות שמאים מכריעים ו-4 הכרעות בהשגה ראשונה.

<u>מבקשת</u>:

- ביטול הסכם שכירות שנחתם ביום 01.12.2021 בין המבקשת לחברה (ביטוח אחד מהסכמי השכירות המצוינים בסעיף 6.7 לעיל) – ד.ד).
- חוזה שכירות שנחתם ביום 01.10.2020 (להשכרת שטח בבניין הידוע כ"בית פוזה" לשעבר, הנמצא בפארק אופירה ברחוב תרשיש 13 באילת).
- חוזה שכירות שנחתם ביום 25.02.2021 (להשכרת שטח באותו בניין -ד.ד).
- מסמך ב"כ המבקשת עו"ד מוטי איצקוביץ מיום 23.09.2026 בנדון: "תגובת המבקשת ביחס לטענות המשפטיות שנטענו ע"י ב"כ של הועדה המקומית לתו"ב אילת, במהלך הדיון בפני השמאי המכריע".

---

[3] שומה אחרת לשומת המשיבה מיום 28.11.2024 לנכס הנדון.
במסגרת החלטת מנהל תחום שמאות מכריעה במשרד המשפטים להארכת מועד הגשת הבקשה למינוי שמאי מכריע בתיק, והמסמכים והתכתובות שהועברו לעיוני, עולה להבנתי, כי שומה זו שימשה את המבקשת בהליך הגשת ערר על שומת המשיבה מיום 28.11.2024. לימים הוגשה השומה המתוקנת לה הסכימה המבקשת ועל כן ביום 17.08.2025 הערר נמחק. ואולם עם זאת, מאחר וע"פ הוראות הדין הועדה אינה רשאית לתקן את שומתה, ביקשה המבקשת לפנות להליך בפני שמאי מכריע (ההליך הנדון שבפני – ד.ד) והועדה המקומית הסכימה לכך.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

7. מועד קובע

מועד קובע, יום תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש חורג.

סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 *" תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון ".*

המועד הקובע לאומדן ההשבחה, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד פרסום אישור התוכנית	מועד קובע
תכנית 602-0570390	01.05.2024, י.פ 12338	16.05.2024

8. תיאור הנכס והסביבה

8.1. תיאור סביבת הנכס

מיקום הנכס

הנכס מושא ההחלטה מהווה את תא שטח מס' 1 ביעוד מלונאות (ע"פ תכנית 602-0570390) , גו"ח 40177/12, על שפת הלגונה, מערבית ובסמיכות לרחוב המים, בחוף הצפוני, אילת.

תיאור סביבת הנכס

הנכס מושא ההחלטה השומה ממוקם מערבית לרח' המים, צפונית-מזרחית לרח' משעול התורן, על שפת הלגונה בחוף הצפוני בעיר אילת. רח' המים מקיף חלקית את הלגונה.

רח' משעול התורן הינו רח' ללא מוצא אשר הגישה אליו הינה מרח' תרשיש. רח' תרשיש הינו רח' מעגלי חד סטרי, המהווה את כביש הגישה למלונות החוף הצפוני הממוקמים מערבית ללגונה. הרחוב מתחיל ומסתיים ברח' דרבן המהווה את כביש הגישה המרכזי לחוף הצפוני, לטיילת.

הסביבה הקרובה לנכס מאופיינת בבתי מלון, שטחי מסחר ברובם חנויות ומסעדות וכן שטחים פתוחים (פארק אופירה).

פיתוח

הפיתוח הסביבתי מלא.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

8.2. <u>תיאור תא השטח</u>

תא שטח	:	1 (ע"פ תכנית 602-0570390). מהווה את גו"ח 40177/12 בשטח רשום של 5,021 מ"ר, וחלק מגו"ח 40042/1.
שטח	:	5,079 מ"ר.
צורת תא השטח	:	דמוית מלבן עם מגרעת בצידו הדרום מערבי. לתא השטח חזית מזרחית באורך של כ-100 מ' לרחוב המים (ולשפת הלגונה) וחזית דרומית באורך של כ-50 מ' לטיילת החוף הצפוני.
גבולות תא השטח	:	ממערב: מגרש ביעוד שצ"פ ומבנה דו קומתי המשמש למסחר, מרכז ומשרדים ("בית הגשר"). ממזרח: רחוב המיים, הלגונה המערבית ומעברה מלון "מלכת שבא". מדרום: טיילת החוף הצפוני והגשר המחבר בין שני עברי הלגונה (דרך "פעמי השלום") מצפון: מלון "קיסר".
הבינוי בתא השטח	:	בתא השטח מצוי בתהליך בניה, מלון W ושטחי מסחר.

8.3. <u>תיאור הנכס</u>

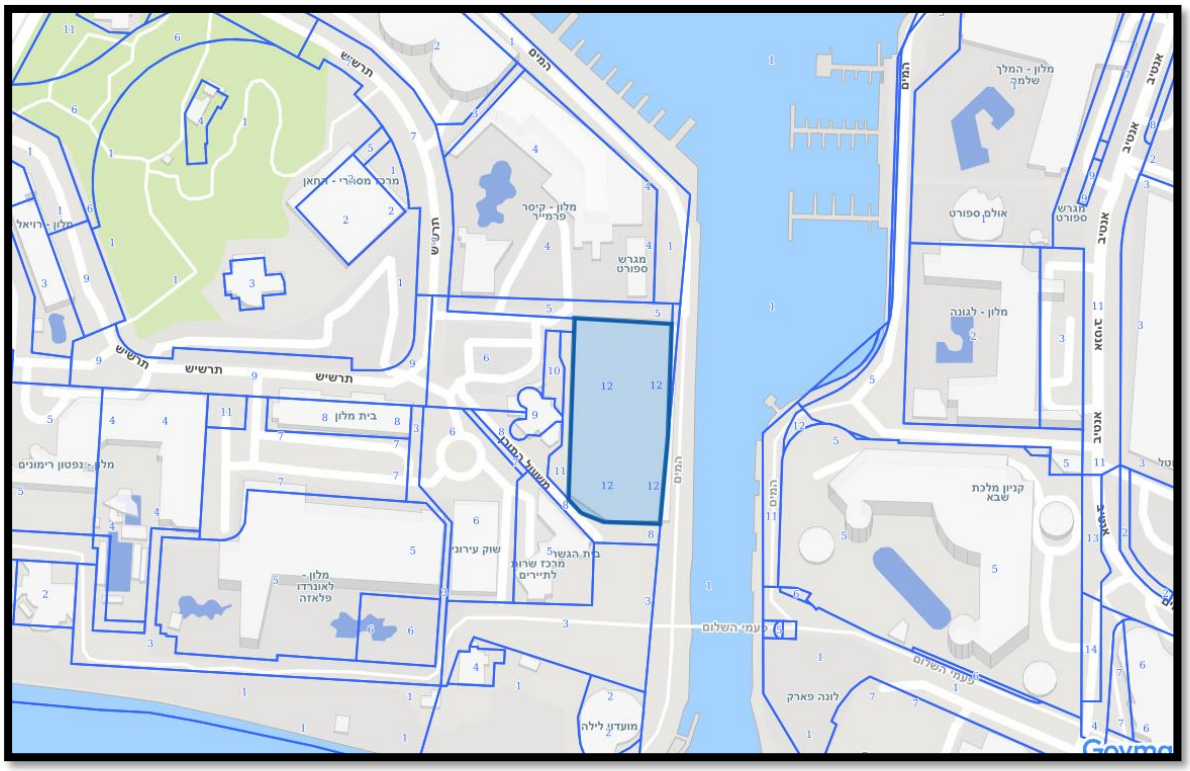
<u>הנכס</u>

מלון W ושטחי מסחר המוקמים בתא השטח הנדון. בעת הביקור בשלב שלד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C_2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תשריט תא השטח הנדון וסביבתו (מאתר גוב מאפ)



תצלום אויר של הנכס מכיוון הלגונה – ממזרח (ממערכת סימפלקס)



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

צילום החזית הדרומית של הנכס (מעת הביקור בנכס)



צילום החזית המערבית של הנכס (מעת הביקור בנכס)



רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

9. מצב משפטי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

9.1. נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 5223 מיום 11.03.2025, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין באר שבע, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש : 40177.

חלקה : 12.

שטח רשום : 5,021 מ"ר.

בעלויות : מדינת ישראל, בשלמות.

9.2. הסכם חכירה

עפ"י חוזה חכירה (מלונאות ונופש) מהוון שנחתם ביום 08.08.2010 בין מינהל מקרקעי ישראל לבין ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ, עולים הנתונים הבאים:

המקום: אילת

השטח: 5,081 ממ"ר בערך

גוש ארעי: 40041

חלקות: 1 (בחלק)

מגרש מס' 12 לפי תכנית מפורטת 45/114/03/2.

תקופת החכירה: 49 שנים, החל מיום אישור העסקה - 25.01.2000 ועד 24.01.2049.

תקופת חכירה נוספת: 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.

מטרת החכירה: מלונאות ונופש.

קיבולת הבניה: 19,900 מ"ר מבונים.

היעוד: בתי מלון הארחה וקיט.

הערך היסודי של המגרש: 23,379,318.18 ₪ ליום אישור העסקה.

9.3. תוספת להסכם חכירה (עוינה בשומת המבקשת)

בהתאם לתוספת להסכם חכירה בין רשות מקרקעי ישראל ("המחכירה") לבין דאבל יו בע"מ ("החוכר"), נקבע, בין היתר, כי:

המקום: אילת, גוש ארעי 40041 חלקה 1 (בחלק), מגרש 12 לפי תכנית מפורטת מס' 45/114/03/2;

שטח: 5,081 מ"ר בערך;

תקופת החכירה: 49 שנים, החל מיום אשור העסקה דהיינו מ-25.01.2000 ועד 24.01.2049;

תקופת חכירה נוספת: 49 שנים החל מתום תקופת החכירה;

הייעוד: מלונאות ונופש א';

קיבולת בניה: 19,900 מ"ר מבונים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

9.4. <u>תוספת להסכם חכירה</u>

עפ"י תוספת להסכם חכירה מהוון שנחתם ביום 25.01.2023 בין רשות מקרקעי ישראל לבין דאבל יו אילת בע"מ, עולים הנתונים הבאים:

המקום: אילת

השטח: 5,081 ממ"ר בערך

גוש רשום: 40177 40042

חלקות: 12 (שלם) 1 (חלקי)

מגרש מס' 12 לפי תכנית מפורטת 45/114/03/2.

מטרת החכירה: בתי מלון הארחה וקיט.

מטרת ההקצאה: מלונאות ונופש.

תקופת החכירה: 49 שנים, החל מיום אישור העסקה - 25.01.2000 ועד 24.01.2049.

תקופת חכירה נוספת: 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.

היעוד: מלונאות ונופש א לפי תכנית 45/114/03/2 מגרש 12.

קיבולת הבניה: 20,630.95 מ"ר מבונים.

שטח עיקרי: 12,700 מ"ר מבונים.

שטח שירות: 7,030.95 מ"ר מבונים.

דמי חכירה שנתיים: 11,923,452.27 ₪.

הערך היסודי של המגרש: 23,379,318.18 ₪ ליום אישור העסקה.

חיובים נוספים: דמי היתר בסך 611,136.85 ₪ ליום 25.09.2022.

<u>הערות הח"מ למיצב המשפטי</u>

החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.

לא הועברו לידי מסמכים משפטיים מעבר למפורט לעיל.

החלק היחסי להגדרת זכויות הנישומה האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקשת חולתק על כך עומדת בפניה האפשרות להגשת ערר.

נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

10. מצב תכנוני ורישוי

בהתאם למידע שנמסר על ידי הצדדים, על הנכס חלים נתוני התכנון והרישוי הרלוונטיים, כדלהלן:

הערת הח"מ: המצב התכנוני כמפורט בשומת המבקשת. בשומת המשיבה פורטו התכניות הבאות בלבד: 45/114/03/2 מצב קודם, 602-0570390 מצב חדש.

תכנוני – מצב קודם

תכנית 45/114/03/2 פורסמה למתן תוקף בי.פ 4371 ביום 16.01.1996.
בהתאם להוראות התכנית, הנכס סווג כמגרש מס' 12 בשטח 5,081 מ"ר ביעוד למלונאות ונופש א', עם זכויות הבניה הבאות:

מהות	שטח עיקרי	שטחי שירות		סה"כ
		למעט חניה מקורה	חניה מקורה	
שטח מעל פני הקרקע (מעל רצפת כניסה לבניין)	11,450 מ"ר	900 מ"ר		**12,350 מ"ר**
שטחים מתחת לפני הקרקע (מתחת לרצפת כניסה לבניין)	1,250 מ"ר (שטחי מסחר[4])	2,300 מ"ר	4,000 מ"ר	**7,550 מ"ר**
סה"כ	**12,700 מ"ר**	**3,200 מ"ר**	**4,000 מ"ר**	**19,900 מ"ר**

גובה בניה מירבי מותר מעל פני הים 30.50 מ';
החניה תהיה בגבול המגרש וע"פ תקן חניה של עיריית אילת;
תותר הקמת פרגולה לכל אורך הטיילת הבולטת 2.5 מ' מהמגרש לכיוון הטיילת;
מס' קומות מעל קומת הכניסה 7 (קומת החדרים העליונה בנסיגה מקו החזית ובשילוב מישור הצללה משופע).
מס' הקומות אינו כולל את המעקה המשופע ואת חדרי המכונות והמתקנים על הגג – שגובהם לא יעלה על 3.5 מ' מעל המסומן בסעיף גובה מירבי מותר.
קווי בנין לאורך כבישים מדרכות טיילת 0 מ', בגבולות חלקות סמוכות 0 מ';
שטח מינימלי לבריכת חובה 1 ד';
שימושים מותרים: מלון רב קומתי קומפקטי, כמות הסוויטות: 165.

תמ"א 13 חופי מפרץ אילת פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5414 מיום 07.07.2005
בהתאם להוראות התכנית הנכס סווג באזור למלונאות.
מטרת התכנית: לתכנן את רצועת החוף והמים של מפרץ אילת תוך מתן דגש לשימור תכונותיהם הטבעיות והייחודיות לטובת כלל הציבור בשילוב צרכיהם של תושבי ומבקרי העיר אילת.
אזור מלונאות: אזור המיועד להקמת בתי מלון; אכסון מלונאי מיוחד; מתקני נופש; תיירות וספורט; אטרקציות תיירותיות; מסחר הקשור לתיירות ונופש; שטחים ציבוריים פתוחים; חניה. באזור מלונאות לא יותרו מגורים ובנייני ציבור, למעט באזור החוף הצפוני שסביב הלגונה המערבית, בו יותר שטח בנוי למגורים ולמבני ציבור שלא יעלה על 15% מהשטח הבנוי המותר באזור. כמו כן, באזור החוף הצפוני האמור, גובה הבנייה בשורת הבניינים הקרובה לחוף לא יעלה על הגובה המרבי של הבניינים לפי התכניות המאושרות, ערב תחילתה

[4] **בתקנון התכנית הסרוק והמתויק באתר האינטרנט של מנהל התכנון מופיעה הערה בכתב יד: "באזור מלונאות ונופש א' יהיו עפ"י הנחיות משרד התיירות"**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

של תכנית זו. במגרשים המצויים מעבר לשירות הבניינים הקרובה לחוף, לא יעלה גובה הבניה על שמונה קומות מעל הכניסה הקובעת לבניין. תכנית מקומית החלה באזור מלונאות תבטיח שמירת מבטים וצירים, ככל האפשר, אל חוף הים ואל גופי המים.

תכנית מתאר כוללנית 270/02/2 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 10023 מיום 30.11.2021
בהתאם להוראות התכנית, הנכס סווג בייעוד לתיירות בתחום הסביבה החופית.
אזור תיירות מיועד למלונאות עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות, שרותי תיירות ולפעילות פנאי ונופש של תיירים ותושבים. באזורי התיירות יחולו הגבלות לעניין היקף ואופי שימושי המסחר במגמה להפנות את הפעילות המסחרית למרכז העיר ולרחובות הראשיים.
שימושים: בתי מלון, אכסניות ואכסון תיירותי (בתי מלון, אכסניות, בתי הארחה, בי"ס שדה ושימושים דומים), שרותי תיירות ומסחר (מסחר מקומי כשימוש נילווה), אטרקציות תיירותיות, מבנים ומוסדות ציבור בזיקה לתיירות ולחוף הים, תרבות, רחובות דרכים וחניות, שטחים ציבוריים פתוחים, קמפינג.
הוראות: באזורי התיירות המשמשים למלונאות יחולו התקנים הפיזיים של משרד התיירות.
שטחי בניה ושימושים: בתכנית מפורטת יותרו שטחי מסחר באמצעות חזית מסחרית למגרשים באזורי המלונאות, בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
הוראות בניה למתחם ח' - החוף הצפוני:
שימושים ראשיים: תיירות; שימושים משניים: טיילת, מסחר, אטרקציות, חוף רחצה. שימושים נוספים: בתנאי השתלבות באופי המתחמים וע"פ הוראות ומטרות התכנית. מעגנה.
הוראות בינוי: שטחי הבניה יהיו עפ"י תכניות תקפות. בתכנית מפורטת ניתן יהיה לקבוע הגדלת זכויות הבניה בהיקף של עד 20% או עפ"י קבוצת בינוי ד', הקטן שבהם.
מאפייני בינוי: על פי תכנית בתוקף או לפי קבוצת בינוי ג'-ד' (בקבוצת בינוי ג' מותר לבנות 4-5 קומות בשטח ברוטו על קרקעי 160-200%, בקבוצת בינוי ד' מותר לבנות 5-6 קומות בשטח ברוטו על קרקעי 200-240%).
היקף זכויות הבניה המרבי לא יעלה על 80% מזכויות הבניה של קבוצת הבינוי הגבוהה המותרת.

מסמך מדיניות לריצועת החוף אילת, מרץ 2022
בהתאם למסמך מדיניות, הנכס נכלל במרחב מלונאות צפוני קיים וסווג כמגרש בקו ראשון לחוף ומיועד לפיתוח חזית מסחרית. במסמך המדיניות נקבע כי תותר תוספת הבינוי מעבר למצב המאושר להגבלות תמ"א 13: תתאפשר תוספת זכויות בניה ותוספת גובה של עד 2 קומות, ולא יותר מ-60 מ' ממפלס הכניסה, בכפוף לעמידה בהנחיות התכנון.

ישיבת המליאה של הוועדה המקומית מס' 2023001, מיום 24.01.2023.
בישיבת המליאה נדונה מדיניות בנושא בקשות להקלה בגובה / קומות מעל המותר בתכנית המתאר 270/02/2 על פי בקשתו של יו"ר הוועדה אלי לנקרי.
הוחלט: הוועדה מחליטה כי יש לפעול לשינוי מגבלות גובה המבנים והצפיפות כפי שנקבעו בתכנית המתאר 270/02/2 ואשר פוגעות בהתפתחות העיר ובהתחדשות השכונות הוותיקות בפרט. הוועדה מנחה את הצוות המקצועי במנהל ההנדסה להגיש מצע לשינוי תכנית המתאר בעניינים אלו - גובה וצפיפות. השינויים המוצעים יובאו לדיון הוועדה במליאתה לאחר השלמתם.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C_2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תכנוני – מצב חדש

תכנית מס' 602–0570390 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 12338 מיום 01.05.2024.
בהתאם להוראות התכנית, הנכס סווג באזור למלונאות (אכסון מלונאי) עם חזית מסחרית וזיקת הנאה, ונקבעו, בין היתר, הוראות הבאות:

שימושים:

- חדרי אירוח, שירותי מלון, מרכז כינוסים, מטבחים, מסעדות, אולמות אירועים, מועדון הכולל, חדרי כושר וספורט, בריכות שחיה מתקני ספורט וכל שימוש אחר הדרוש למלון. שטחי שרות נלווים כגון חדרי מכונות וכל שטחי השרות הנדרשים למלונאות. הכל בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות שיהיו תקפים לעת מתן היתר בניה.
- מסחר, בתי קפה, מסעדות וחנויות מסוגים שונים, בחזיתות המסומנות כ-"חזית מסחרית".

בינוי:

- תהיה כניסה נפרדת למסחר ולמלון, לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.
- תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
- האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.

בינוי ו/או פיתוח:

- גובה המלון לא יעלה על 8 קומות בכל חתכי המבנה ממפלס הכניסה בתוספת קומה טכנית. גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת 45 מ'. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מניפים ועגורנים.
- הקומה הטכנית: השימושים בקומה הטכנית מעל הקומה השמינית הינם למתקנים טכניים, חדרי מכונות. לא יותר כל שימוש מקורה אחר. גובה הקומה הטכנית יהיה בגובה של קומה מסחרית. לא יותר כל שימוש או בינוי אחר למטרות עיקריות או שרות בקומה זו ובכלל זה מקלחות, מלתחות, מחסנים, חדר מציל, מרחב מוגן, חדר או מבנה שאינם למתקנים טכניים ומכונות. לא יותר כל בינוי מעל הקומה הטכנית למעט מעקה בטיחות ומדרגות.
- בריכות השחייה ימוקמו על גגות המבנה. ניתן יהיה למקם בריכות בכל חלקי המבנה.
- גגות: הגג יטופל כחזית חמישית, הגג יהיה מרוצף ומגונן או מכוסה בכיסוי אגרגט חצץ בהיר. גובה מתקני גג ייקבע תוך התייחסות לשילובם בנוף, יוצג פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי.

חזית מסחרית:

- הכניסה למסחר במפלס הקרקע תהיה רק מחזית הרחוב/הטיילת.
- בקומה א' תתוכנן "מרפסת" שתשמש למעבר רציף לציבור ברוחב מינימלי של 6 מ' בתחום תא השטח. הכניסה לקומה זו תהיה פתוחה מהרחוב, למעבר הציבור. ניתן יהיה מאילוצי תכנון ומיקום העמודים להקטין את רוחב המעבר באופן נקודתי. הכניסה לחנויות, תעשה מהמעבר ההיקפי בלבד. שינוי מהוראות אלו יהווה סטייה ניכרת.
- החזית המסחרית לכיוון הכיכר העירונית מדרום לתכנית תהיה בשימושי הסעדה ובתי קפה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C_2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

- חזית המסחר הפונה למרפסת תהיה שקופה ברובה.
- גודל חנות מרבי לא יעלה על 300 מ"ר.
- גובה קומת מסחר לא יפחת מ-2.75 מ'.
- לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.

<u>זיקת הנאה:</u>

בתחום תא השטח יתוכנן מעבר ציבורי ותובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

<u>חניה:</u>

- תותר בניית מרתפי חניה מתחת למגרש בקו בניין 0.
- החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה הארצי התקף לעת מתן היתר בניה.
- תישמר הפרדה בין חניות המלון ולחניות המסחר.

<u>גודל המגרש</u>: 5,079 מ"ר

<u>שטחי בניה:</u>

שטח עיקרי למלונאות 25,500 מ"ר (מתוכם 4,500 מ"ר עבור מרפסות בלבד), שטח שירות על-קרקעי למלונאות 7,000 מ"ר, שטח שירות תת קרקעי למלונאות 2,000 מ"ר.

שטח עיקרי למסחר 3,900 מ"ר, שטח שירות למסחר 900 מ"ר.

חניון תת קרקעי 5,000 מ"ר.

<u>מספר יח"ד</u>: 300. מספר יחידות האכסון המלונאי אינו מחייב וניתן לשינוי באישור הוועדה המקומית ובהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות.

<u>תשתיות</u>: כל צנרת התשתית בשטח התכנית תהיה תת קרקעית, כולל צנרת, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז. חדרי טרנספורמטורים לחשמל ומרכזיות תאורה ותקשורת ראשיות יהיו תת קרקעיים או ישולבו בקומות קרקע או מרתף של מבנים בתחום האזורים המותרים בבניה.

<u>ניהול מי נגר</u>: בשלב הכנת היתר הבניה תוצע תכנית חירום להגנה מפני שיטפונות על פתחי המבנה, כולל כניסות למרתפים וכניסות למבנה, או פתרון חלופי אחר שיאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית.

וכן הכנת מסמך ניהול מי נגר המציג תכנית ריסון לנגר העילי אל מול מערכת הניקוז העירונית, או פתרון חלופי אחר שיאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית תמ"א 3/13/אילת</u> אושרה בממשלה ביום 24.5.2024, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8298 מיום 2.6.2024.

<u>שלבי טיפול בתכנית</u>

- בדיון בוועדת המשנה לנושאים תכנוניים עקרוניים של המועצה הארצית מיום 8.8.2023 הוחלט כדלקמן: "הוועדה, לאחר ששמעה את החברים והמוזמנים ודנה בשינוי המוצע לתמ"א 13 אילת, השתכנעה בחשיבותו לקידום וחיזוק המרקם התיירותי בחוף הצפוני באילת. לאור זאת, מחליטה הוועדה להמליץ למועצה הארצית על העברת התכנית להערות הוועדות המחוזיות בשינויים הבאים:
הוראות התכנית יתוקנו כך:
תתווסף הוראה שתאפשר תוספת שטחים מוגנים בשטח התכנית בכפוף לאישור המועצה הארצית.
סעיף 12.3, לעניין גובה הבנייה, יתוקן כך שחריגה ממגבלות הגובה תתאפשר באישור המועצה הארצית
סעיף 12.4 יתווסף גם שיקול הניצפות".
- בדיון במועצה הארצית לתכנון ובניה בהעברת תכנית להערות הוועדות המחוזיות מיום 12.9.2023 הוחלט כדלקמן: "*בפני הוועדה הוצגו הוראות תמ"א 13/ 3 אילת, המהווה שינוי נקודתי של תמ"א 13 לנושא מגבלת הגובה במתחם המלונות הצפוני, ביטול מגבלות בגין שדה התעופה והוספת האפשרות לתוספת שטחים מוגנים. השינוי המוצע נדון בפני הוועדה לנושאים תכנוניים עקרוניים, מס' 735 מתאריך 08.08.2023 שהשתכנעה בחשיבותו לקידום ולחיזוק המרקם התיירותי בחוף הצפוני של אילת ובחשיבות השמירה על השטחים המוגנים באילת והחליטה להמליץ למועצה הארצית על העברת התכנית להערות הוועדות המחוזיות. הוועדה לאחר ששמעה את החברים והמוזמנים ודנה בתכנית, נוכחה כי התכנית מאזנת בין האינטרסים התיירותיים של פיתוח אזור המלונאות הצפוני לבין אינטרס של שמירה על הסביבה הייחודית באילת ומחליטה להעביר את התכנית להערות הוועדות המחוזיות לתקופה של חודשיים*".
- בדיון במועצה הארצית בהערות הוועדות המחוזיות מיום 18.12.2023 הוחלט כדלקמן: "*הוועדה, לאחר ששמעה את נציגות מנהל התכנון וקיימה דיון בתכנית, מברכת על קידומה וסבורה שהיא תעודד את המשך פיתוח התיירות במתחם החוף הצפוני ותאפשר הוספת שטחים מוגנים. יחד עם זאת, הוועדה סבורה שיש מקום להתייחס להיבטים הבאים על מנת לוודא שמירה על המרחב הציבורי:*
לחלקו הדרומי של מרחב שדה התעופה ישנה חשיבות אסטרטגית לעיר. מדובר על אזור עירוני מרכזי, המהווה חיבור בין הים לעיר, בין מרכז התיירות לאזורי המגורים. בתכנית המתאר לעיר אילת, כמו גם בתכנית פינוי שדה התעופה, הוגדר מתחם זה כבעל חשיבות עירונית מיוחדת. על כן, יש להבטיח תכנון כולל לנקודה עירונית מרכזית זו. תחום זה כולל את השטח הדרומי משדרות התמרים וממזרח לדרך מס' 90 עד חוף הים, לרבות שטח פארק אופירה. לצורך כך, יש לקבוע בתמ"א הנחיה (בהתייחס לסעיפים 12 ו-13) כלהלן: "תכנית המאפשרת הגבהת מבנים קיימים או הקמת מבנים חדשים בשטח מדרום לשדרות התמרים וממזרח לדרך מס' 90 עד חוף הים, לרבות שטח פארק אופירה, תבטיח שמירת נצפות למפרץ ולהרי אילת".
על-מנת לשמור על עקרונות מסמך המדיניות לרצועת החוף של אילת, יש להוסיף בסעיף 12.4, לפני המילים "שמירת נצפות" את המילים "תועלת ציבורית וכן מבטים,...".
הוועדה ממליצה לדייק את שם התכנית משינוי "גובה מלונות החוף הצפוני" ל-"גובה אזור המלונאות בחוף הצפוני".

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בנוסף, הוועדה ממליצה בפני המועצה על אימוץ מסמך המדיניות לחופי אילת שהוכן, כבסיס לקידום תכניות, לרבות שינוי כולל ורחב לתמ"א, על-מנת להבטיח את הפיתוח תוך שמירה מושכלת של החופים השונים באילת וזאת בד בבד עם אישור השינוי לתמ"א".

- בדיון בוועדה לשמירה על הסביבה החופית במועצה הארצית מיום 10.1.2024 הוחלט כדלקמן: "*בפני ממיינת הולחוף הוצג תיקון מס' 3 לתמ"א/ 13 - חוף מפרץ אילת, המהווה שינוי נקודתי להוראות התמ"א לנושא מגבלת הגובה במתחם המלונות הצפוני, מטרת השינוי הינה ביטול מגבלות הגובה שנקבעו בגין שדה התעופה הישן שנסגר, קביעת מגבלות בניה לגובה שורת הבינוי הקיימת בקו ראשון לחוף הים ולגופי המים והוספת האפשרות לתוספת שטחים מוגנים בכפוף לאישור המועצה הארצית.*
הוועדה, לאחר ששמעה את החברים והמוזמנים ודנה בתיקון המוצע לתמ"א/ 13 - מפרץ אילת, השתכנעה כי השינוי המוצע אינו מהווה פגיעה בסביבה החופית. לאור החשיבות של חיזוק התיירות ע"י פיתוח אזור המלונאות הצפוני לצד האינטרס של שמירה על הסביבה הטבעית הייחודית באילת, מחליטה הוועדה לאשר את התכנית וכי בהמשך להחלטת ועדה מחוזית מחוז דרום, יתווסף להוראות התכנית סעיף שיבטיח שתכנית לתוספת בינוי תתייחס לתועלות ציבוריות כגון הליכתיות, ערוב שימושים יצירת מבטים אל גופי המים ולכיוון הרי אילת. הוראה זו תתוסף ליעודים מתחם מלונאות עירוני וכן מתחם מלונאות פרברי".
- בדיון במועצה הארצית מיום 6.2.2024 הוחלט כדלקמן: "*בפני המועצה הוצג תיקון מס' 3 לתמ"א 13 - חוף מפרץ אילת. במסגרת התיקון נקבעו מגבלות גובה גמישות יותר לאזור מלונאות בחוף הצפוני בקו ראשון לחוף וסביב גופי המים וניתנה אפשרות להוספת שטחים מוגנים בשטח התכנית בכפוף לאישור המועצה הארצית.*
ביום 12.9.2023 החליטה המועצה הארצית על העברת התכנית להערות הוועדות המחוזיות. ביום 10.1.2024 נדונה התכנית על ידי ממיינת הולחוף ואושרה על ידה בכפוף למספר הערות. למועצה הוצגו הערות הוועדה המחוזית דרום וכן החלטת ממיינת הולחוף לתכנית.
המועצה, לאחר ששמעה את החברים והמוזמנים ודנה בתיקון המוצע לתמ"א 13 - מפרץ אילת, השתכנעה כי השינוי המוצע מאזן בין החשיבות הגדולה של חיזוק מרקם התיירות באזור המלונאות בחוף הצפוני של אילת, ובין שמירת הסביבה הטבעית הייחודית של אילת, ועל כן מחליטה להמליץ לממשלה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתיקונים הבאים:
א. להוראות התכנית יתווסף כי תכנית מקומית באזור מלונאות בחוף הצפוני תתייחס לשילוב המבנה במרחב העירוני כגון: הליכתיות ועירוב שימושים של מסחר בילוי ופנאי בקומת הרחוב.
ב. להוראות התכנית תחת אזור מלונאות (ס' 12) ומתחם תיירות פרברי(ס' 13) תתווסף הוראה כי תכנית תבטיח ככול הניתן שמירת מבטים וצירים פתוחים והימנעות מיצירת חומת בינוי אל מול חוף הים, גופי המים והרי אילת".
- הוראות התכנית הראשית (תמ"א 13) יתוקנו כלהלן:
סעיף 12 לתכנית הראשית יתוקן באופן הבא:
בס"ק 12.2 המילים החל מ-"**כמו כן**" ועד לסוף הס"ק ימחקו.
האמור בסעיף 12.3 לתכנית הראשית ימחק ובמקומו יבוא: "12.3. *באזור החוף הצפוני כאמור בסעיף 12.2 לעיל, גובה הבנייה בשורת הבינוי הראשונה לחוף לא יעלה על 60 מ' ממפלס הרחוב. בשורת הבינוי הראשונה סביב גופי המים גובה הבנייה לא יעלה על 45 מ' ממפלס הרחוב. חריגה ממגבלות אלה תתאפשר בכפוף לאישור המועצה הארצית.*"

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

"12.4. תכנית מקומית החלה באזור מלונאות תתייחס לשילוב המבנה במרחב העירוני בנושאים כגון: הליכתיות ועירוב שימושים של מסחר בילוי ופנאי בקומת הרחוב, ותבטיח, ככל הניתן, שמירת מבטים וצירים פתוחים, והימנעות מיצירת חומת בינוי אל חוף הים, גופי המים והרי אילת".

*בס"ק 13.6 לתכנית הראשית אחרי המילה "**גישה**" יבוא "**פתוחים**" ובסופו יבוא "**והרי אילת**".*

*האמור בסעיף 46 לתכנית הראשית יסומן 46.1 ואחריו יבוא: "**46.2 תוספת שטחים מוגנים בשטח התכנית תותר בכפוף לאישור המועצה הארצית**".*

סעיף 48 לתכנית הראשית (מגבלות בניה בגין שדה התעופה) ימחק.

רישוי[5]

היתר בנייה מספר 20200257 מיום 04.02.2021

בהתאם להיתר, הותרו עבודות כדלקמן:

- עבודות עפר, חפירה ודיפון, גדור ושילוט.
- בניית קומת מרתף לחניה עד מפלס 0.00+- בשטח עיקרי של 64.21 מ"ר, בשטח שרות של 5,013.32 מ"ר (סה"כ קומת מרתף 5,077.53 מ"ר).

היתר בנייה מספר 20200121 מיום 05.09.2022

בהתאם להיתר, הותרה בניית מלון נופש בן 7 קומות מעל למפלס הכניסה וקומה אחת מתחת, הכולל 217[6] חדרי אירוח בשטח עיקרי של 12445.04 מ"ר (מלונאות 11,260.04 מ"ר, מסחר 1,184.99 מ"ר), בשטח שרות של 7881.84 מ"ר.
הותרה תוספת שטחי שרות על פי סעיף 9 (ז) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכנית ובהיתרים), התשנ"ב-1992, בסך של 730.95 מ"ר.

היתר בניה מס' 720200121(2) מיום 09.11.2022

שינויים בחלוקה של שטחי הבנייה לפי סעיף 4(2) ושינויים בגובה כל קומה מקומות הבניין לפי סעיף 4(9) בתקנות התכנון והבניה (התרת שינויים בהיתר ע"י מהנדס ועדה מקומית) תשנ"ב - 1992:

1. שינוי קומת חדרי מלון לקומה ציבורית ללא שינויים בשטחים מהיתר מס' 20200121.

2. שינוי גובה קומות ללא שינוי גובה המבנה מהיתר מס' 20200121.

---

[5] הצדדים צרפו טבלאות שטחים/תשריטים מהתכניות המצויניות בפרק זה.

[6] בשומת המשיבה צוינה הערת שוליים לפיה קיימת אי התאמה בין מס' חדרי האירוח ושטחי הבניה המאושרים בין דף ההיתר ובין הגרמשוקה. בהתאם למסמך מנהלת מחלקת רישוי בניה במינהל ההנדסה עיריית אילת, יש להתייחס למפורט בתכנית הבקשה להיתר בלבד.

[7] ההיתר צוין בשומת המשיבה בלבד בתוספת הערת השוליים לפיה: ע"פ מסמך מאת מנהלת מחלקת רישוי בניה במנהל הנדסה, עיריית "אילת", יש להתייחס לשטחי הבניה המופיעים בבקשה להיתר הבניה המקורי בלבד (היתר 20200121) ולא לשטחים המפורטים בהיתר זה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

היתר בניה[8] מס' 20200121(3) שניתן ביום 27.09.2023

1. שינויים בחלוקה של שטחי הבנייה לפי סעיף 4(2) בתקנות התכנון והבניה (התרת שינויים ע"י מהנדס הועדה) תשנ"ב - 1992.
2. שינויים בצורתם ומיקומם של חלקי הבניין ושל שלד לפי סעיף 4(1) בתקנות התכנון והבניה (התרת שינויים ע"י מהנדס הועדה) תשנ"ב - 1992.
3. שינויים בפיתוח שטח.

תכנית בקשה להיתר בניה מס' 20240342[9]

לתוספת בניה (תוספת 2 קומות למלון בתהליך בניה) והגשת שינויים להיתר 20200121(3) מתאריך 27.09.2023, בית מלון ברמה A בן 278 חדרי מלון.
בסה"כ מלון בן 8 קומות וקומות גלריה מעל למפלס הכניסה וקומה אחת מתחת, הכולל 278 חדרי אירוח.
הועדה המקומית לתכנון ובניה אילת אישרה את התכנית בישיבה מס' 2024021 מיום 19.08.2024.

הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.
המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם למצוין בשומות הצדדים.
נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית.
למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין מושא החלטה.
האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת הצדדים.

[8] היתר שינויים בסמכות מהנדס הועדה המקומית. צוין בשומת המשיבה בלבד בתוספת הערת שוליים לפיה: ע"פ מסמך מאת מנהלת מחלקת רישוי בניה במנהל הנדסה, עיריית "אילת", יש להתייחס לשטחי הבניה המופיעים בבקשה להיתר הבניה המקורי בלבד (היתר 20200121) ולא לשטחים המפורטים בהיתר זה.

[9] צוינה בשומת המבקשת בלבד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

11. עקרונות גורמים ושיקולים

באומדן השבחה למקרקעין מושא ההחלטה, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים, כדלהלן:

11.1. נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

11.2. בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:

11.2.1. "**השבחה**" – עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

11.2.2. "**מימוש זכויות**", במקרקעין – אחת מאלה:

11.2.2.1. קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.

11.2.2.2. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה....

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

במקרה הנתון המימוש המבוקש הינו לפי ס.ק. (11.2.2.3).

11.3. ברע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, חישוב השבחה בשיטת "המדרגות".

11.4. טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5. ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6. מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.7. מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנונים של הנכס].

11.8. מאפייני סביבה.

11.9. רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10. המועד הקובע.

11.11. מחירי מקרקעין במועד הקובע.

11.12. מועדי רכישה הזכויות במקרקעין – אין זה מעניינה של החלטה זאת, ראה/י פרק מצב משפטי.

11.13. המצב תכנוני ורישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.14. מצב משפטי – אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות בנכס מושא ההחלטה, החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם לדרישת המשיבה לרבות חיוב הנישום והגדרת הזכויות היחסיות.

11.15. החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C_2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדן ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה [שומת משיבה]	השבחה [שומת מבקשת]
תכנית 602-0570390	16.05.2024	₪ 105,090,000	₪ 37,550,000

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב המשפטי.

המצב התכנוני והרישוי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

העובדות השנויות במחלוקת

עמדת שמאית המשיבה בהתאם לשומות המשיבה מיום 28.11.2024:

עסקאות השוואה

1. תכנית 602-0570390 – מלונאות

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

לאור האמור לעיל, הובאו בחשבון העסקאות הבאות:

1.1 הנכס נשוא השומה

הנכס נשוא השומה נמכר ביום 15.11.2016 תמורת 47,250,000 ₪.

מועד העסקה	תמורה	שטח	תכנית	מס' חדרים	שטח עיקרי	ש"ש עילי	שטח עיקרי מסחר	ש"ש תת"ק	חניה מקורה	שטח אקוו'
15/11/2016	₪47,250,000	5,081	45/114/03/2	165	11,450	900	1,250	2,300	4,000	12,475

תמורה	₪47,250,000
בניכוי שטח מסחר לפי 15,000 ₪ למ"ר מבונה	₪18,750,000
יתרת שווי למלונאות	₪28,500,000
שטח אקוו'	12,475
שווי מ"ר מבונה אקוו' למלונאות	₪2,285

ניתוח עסקת המכר בנכס נשוא השומה, המפורטת בסעיף 1.1 לעיל, בשומות שונות:

- בשומה מכרעת של השמאית המכריעה גב' אוולין דודזון שמאמה מיום 09.01.2023 למג' 121 (גוש 40168, חלקה 4), הובא בחשבון נכון למועד המכר של מגרש 12, ה- 15.01.2016, שווי של 3,396 ₪ למ"ר מבונה מלונאות (מגלם מסחר).
- בשומה מכרעת של השמאי המכריע מר דוד טיגרמן מיום 23.08.2022 למג' 100 (גוש 40172, חלק מחלקות 12,14), הובא בחשבון נכון למועד המכר של מגרש 12, ה- 15.01.2016, שווי של 2,765 ₪ למ"ר מבונה מלונאות (מגלם ש"ש[10]) ו- 16,000 ₪ למ"ר מבונה מסחרי בנכס נשוא השומה.
- בהכרעה בהשגה ראשונה מיום 29.11.2018 למג' 901 (גוש 40001, חלק מחלקות 19,52-55,97) ובהכרעה בהשגה ראשונה מיום 10.12.2018 למג' 271 (גוש 40002, חלקה 27 וחלק מחלקה 50), הובא בחשבון נכון למועד המכר של מגרש 12, ה- 15.01.2016, שווי של 2,184 ₪ למ"ר מבונה מלונאות ו- 15,000 ₪ למ"ר מבונה מסחרי בנכס נשוא השומה.
- בשומת IFRS מיום 18.01.2016 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין יהודה זיסר לנכס נשוא השומה נכון למועד הקובע, ה- 31.12.2015, הובא בחשבון שווי של 2,750 ₪ למ"ר מבונה מלונאות ו- 15,000 ₪ למ"ר מבונה מסחרי.

[10] **השמאי המכריע הביא בחשבון בניתוח 11,260 מ"ר עיקרי (ע"פ בקשה להיתר בניה).**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

1.2 **<u>מערכת מידע נדל"ן - מלון "אסטרל פלמה"</u>**

ביום 30.12.2020 נמכר מגרש 101 בייעוד מלונאות ונופש.

עסקה זו מוצגת הן בשומתה המכרעת של השמאית המכריעה הגב' אוולין דודזון שמאמה במגרש 121 (גו"ח 40168/4) והן בשומתו המכרעת של השמאי המכריע מר ארז כהן במגרש 258 (גו"ח 40051 חלק מחלקה 1).

תאריך העסקה	גוש	חלקה	מיקום	מגרש	שטח	מס' חדרים	תמורה
31/12/2020	40172	12	מלון "אסטרל פלמה"	101	7,933	200	₪43,900,000

תמורה	שטח מסחר	שווי מסחר	שווי מלונאות
₪43,900,000	317	₪2,271,481	₪41,628,519

מגרש	תכנית	סה"כ שטח עיקרי	מתוכו מסחר	יתרת שטח עיקרי	ש"ש עילי	שטח אקוו'	שווי למ"ר מבונה אקוו'
101	תת"ל 99	9,415	317	9,098	7,500	12,848	₪3,240

מתקבל שווי של כ- 3,240 ₪ למ"ר מבונה טרם החלת מקדמי התאמה לזמן, למיקום ולמאפייני הנכס נשוא השומה.

יצוין כי בשומתה המכרעת של השמאית המכריעה הגב' אוולין דודזון שמאמה במגרש 121 (גו"ח 40168/4) התקבל שווי של 3,335 ₪ למ"ר מבונה ובשומתו המכרעת של השמאי המכריע מר ארז כהן במגרש 258 (גו"ח 40051 חלק מחלקה 1) התקבל שווי של 4,306 ₪ למ"ר מבונה (מגלם ש"ש. משקף שווי של 2,960 ₪ למ"ר מבונה) נכון למועד עסקת המכר.

1.3 **<u>מכרזי רמ"י ברובע השדה</u>**

רובע השדה אינו בר השוואה לנכס נשוא השומה.

הרובע, הממוקם במתחם המפונה של שדה התעופה, משתרע על שטח של כ- 277 דונם ומתוכנן להכיל כ-1,000 יח"ד וכולל ייעודי מלונאות ונופש ואטרקציות תיירותיות משולבים במסחר ומגורים.

הרובע גובל בדרך הערבה - כביש מס' 90 (כביש הכניסה לעיר אילת) ובחלק מאז"הת ממערב, בבריכות המלח ממזרח ובמרכז מסחרי "פנינת אילת" וקניון "מול ים" מדרום.

תוצאות המכרז נותחו לשם בחינת הסבירות וקביעת רף תחתון:

מס"ד	מגרש	תכנית	שטח עיקרי עילי	שטח עיקרי תת"ק	ש"ש עילי	ש"ש תת"ק	חניות תת"ק	שטח אקוו'
1	200	602-0514125	3,634	427	2,291	2,255	990	5,343
2	201		3,818	448	2,407	2,370	1,040	5,614
3	202		4,002	468	2,523	2,485	1,089	5,885
4	207		8,694	1,021	5,481	5,396	2,368	12,783

מס"ד	שטח מסחר	שווי מסחר	יתרת שווי למלונאות	סה"כ שווי למ"ר מבונה אקוו'
1	427	3,629,500	₪23,130,500	₪4,329
2	448	3,808,000	₪16,912,000	₪3,012
3	468	3,978,000	₪18,799,000	₪3,195
4	1,021	8,678,500	₪21,461,769	₪1,679

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מתקבל שווי ממוצע של כ- 3,050 ₪ למ"ר מבונה ביעוד מלונאות ברובע השדה טרם החלת מקדמי התאמה למיקום ולמאפייני הנכס נשוא השומה.
יצוין כי בשומתו המכרעת של השמאי המכריע מר ארז כהן במגרש 258 (גו"ח 40051 חלק מחלקה 1) התקבל שווי של 3,210 ₪ למ"ר מבונה (מגלם ש"ש. משקף שווי של 1,980 ₪ למ"ר מבונה).
מגרש מס' 207 נמכר ביום 30.07.2023 תמורת 32,258,827 ₪.
משקף שווי של 1,845 ₪ ועליה של כ- 11% בשנה.

1.4 <u>מערכת מידע נדל"ן - שכונת המאפיה</u>

עסקה זו מוצגת הן בשומתה המכרעת של השמאית המכריעה הגב' אוולין דודזון שמאמה במגרש 121 (גו"ח 40168/4) והן בשומתו המכרעת של השמאי המכריע מר ארז כהן במגרש 258 (גו"ח 40051 חלק מחלקה 1).
יודגש כי גם שכונת המאפייה אינה ברת השוואה לנכס נשוא השומה, לא במיקום, לא במאפייני הסביבה ולא ברמת המלונאות (השכונה מאופיינת במלונאות רמה C ובאכסניות).
ניתוח העסקה מוצג אף הוא לשם בחינת הסבירות וקביעת רף תחתון:

תאריך העסקה	גוש	חלקה	מיקום	מגרש	שטח	מחיר תמורה
09/12/2020	40002	80	צמוד לדרך הערבה, מעבר לשדה	3ג	2,570	9,600,000 ₪

תמורה	שטח מסחר	שווי מסחר	שווי מלונאות
9,600,000 ₪	771	5,188,245 ₪	4,411,755 ₪

מגרש	תכנית	שטח עיקרי	עיקרי תת"ק - מסחר	יתרת שטח עיקרי	שטח אקוו'	שווי למ"ר מבונה אקוו'
3ג	13/102/03/2	120%	771	2,313	2,313	1,907 ₪

מתקבל שווי של כ- 1,900 ₪ למ"ר מבונה טרם החלת מקדמי התאמה לזמן, למיקום ולמאפייני הנכס נשוא השומה.
יצוין כי בשומתו המכרעת של השמאי המכריע מר ארז כהן במגרש 258 (גו"ח 40051 חלק מחלקה 1) התקבל שווי של 2,595 ₪ למ"ר מבונה (מגלם ש"ש) נכון למועד עסקת המכר.

1.5 <u>שמאים מכריעים</u>

- השמאי המכריע מר דוד טיגרמן קבע בשומתו המכרעת במלון "אסטרל פלמה" - מגרש 100 (גו"ח 40172/12,14) מיום 23.08.2022, שווי של 2,765 ₪ למ"ר מבונה מגלם שטחי שירות, נכון למועד הקובע, ה- 13.08.2019.
- השמאית המכריעה גב' אוולין דודזון שמאמה קבעה בשומתה המכרעת במגרש 122א' (גו"ח 40168/4) מיום 09.01.2023, שווי של 2,500 ₪ למ"ר מבונה, נכון למועד הקובע, ה- 20.09.2019.
- השמאי המכריע מר בצלאל קציר קבע בשומתו המכרעת במלון "אסטרל סי סיידי" - מגרש 3 (גו"ח 40179/6) מיום 20.12.2015, שווי של 2,800 ₪ למ"ר מבונה נכון למועד הקובע, ה- 03.06.2013.
- ועדת השגות, בה חברי הועדה דאז הינם, בין היתר, השמאי הממשלתי הראשי מר טל אלדרוטי והשמאי המכריע מר אייל יצחקי, הביאה בחשבון בהחלטתה במלון "אסטרל סי סיידי" - מגרש 3

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

(גו"ח 40179/6 [חלק מחלקה 1 בגוש 40008]) מיום 25.10.2015, שווי של 3,000 ₪ למ"ר מבונה נכון למועד הקובע, ה- 08.12.2013.

- בהכרעה בהשגה ראשונה במלון "דן פנורמה" - גו"ח 40182/2 (בחלק) מיום 30.10.2016, הובא בחשבון שווי של 2,300 ₪ למ"ר מבונה נכון למועד הקובע, ה- 01.05.2013.
- השמאית המכריעה גב' דנה שיחור קבעה בשומתה המכרעת במגרש 271 בשכ' המאפייה (גו"ח 40002/27,50 (בחלק)) מיום 16.11.2023, שווי של 2,400 ₪ למ"ר מבונה, נכון למועד הקובע, ה- 20.06.2021.
- השמאי המכריע מר ארז כהן קבעה בשומתו המכרעת במגרש 258 באזה"ת הצפוני (גו"ח 40051/1) מיום 18.01.2024, שווי של 2,680 ₪ למ"ר מבונה, נכון למועד הקובע, ה- 20.06.2022.

מניתוח כלל עסקאות ההשוואה והנתונים המפורטים לעיל, בהתאמה למועד הקובע, למיקום ומאפייני הנכס נשוא השומה, הובא בחשבון שווי של 3,500 ₪ למ"ר מבונה ביעוד מלונאות.

2. <u>תכנית 602-0570390 - מסחר</u>

2.1 <u>עסקת מכר בנכס נשוא השומה - יח' A+B</u>

שטח מסחרי המהווה יח' A+B (ע"פ בקשה להיתר בניה) בשטח ברוטו של 1,559 מ"ר נמכר ביום 22.03.2022 תמורת 146,200,000 ₪.

ע"פ הסכם המכר, בשתי היח' נחתמו הסכמי שכירות עם חנויות "עוגן". התמורה המלאה תשולם במועד המסירה בהתאם למנגנון התאמת התמורה, כך שהתמורה תהווה תוצאה של דמ"ש החודשיים ע"פ הסכמי השכירות, כשהם צמודים למדד הבסיס הקבוע בהסכמי השכירות, במכפלה של 12 חודשים ובמקדם היוון של 5.8%.

הממכר	יום מכירה	התמורה	שטח עיקרי	שטח ברוטו	שווי למ"ר בנוי
שטח מסחרי יח' A+B - ע"פ גרמושקה מושכרות לפוקס ו - JD ספורט	22/03/2022	₪146,200,000	1,559	1,559	₪93,778

שטח מסחרי יח' A+B	
שווי מ"ר בנוי מסחרי	₪93,778
ניכוי רווח יזמי 25%	₪75,022
עלות בניה למ"ר	₪-14 ,977
שווי למ"ר מבונה מסחרי	**₪60,045**

שטח מסחרי יח' A+B	
תמורה	₪146,200,000
מקדם היוון ע"פ הסכם מכר	5.8%
דמי שכירות שנתיים	₪8,479,600
דמי שכירות חודשיים	₪706,633
שטח מסחרי	1,559
דמי שכירות חודשיים למ"ר	₪453

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ניתוח דמי השכירות	
דמ"ש חודשיים למ"ר	₪453
דמ"ש שנתיים למ"ר	₪5,439
שיעור היוון	7.2%
שווי מ"ר בנוי מסחרי	₪75,543
ניכוי רווח יזמי 25%	₪60,435
עלות בניה למ"ר	₪-14 ,977
שווי למ"ר מבונה מסחרי	**₪45,458**

2.2 <u>עסקת מכר בנכס נשוא השומה - יח' C</u>

שטח מסחרי המהווה יח' C (ע"פ בקשה להיתר בניה) בשטח עיקרי של 454 מ"ר ו-30% ש"ש נמכר ביום 29.03.2022 תמורת 26,000,000 ₪.

ע"פ הסכם המכר, ככל ושטח הממכר יעלה מעל ל- 5% משטח הממכר עליו שולמה התמורה, יהיה על הקונה להשלים את התמורה לשטח הממכר החדש שגדל ככל שיהיה.

הממכר	יום מכירה	התמורה	שטח עיקרי	שטח ברוטו	שווי למ"ר בנוי
שטח מסחרי יח' C – ע"פ גרמושקה	29/03/2022	₪26,000,000	454	589	₪57,269

שטח מסחרי יח' C	
שווי מ"ר בנוי מסחרי	₪57,269
ניכוי רווח יזמי 25%	₪45,815
עלות בניה למ"ר	₪-14 ,977
שווי למ"ר מבונה מסחרי	**₪30,838**

2.3 <u>שומת IFRS</u>

בשומת IFRS שנערכה ע"י שמאית המקרקעין רלי טרייסטמן-אגמי, בעניין חזית מסחרית במלון "רימונים" באילת, למועד קובע 31.03.2019, צוינו נתונים ההשוואה הבאים:

1. **שטח מרתף לחנות בגדים** מושכרת תמורת 250 ₪ למ"ר.
   בהתאמה לפי מקדם אקווי של 50%, מגלם דמ"ש של 500 ₪ למ"ר.
2. **פרויקט "חוף הטיילת" מול החזית המסחרית של מלון "נפטון".**
   הנכס מושכר ל- 4 שוכרים בטווח שבין 485-550 ₪ למ"ר.
   קיים הסכם שכירות אחד לפי 1,000 ₪ למ"ר.
3. **קניון "מול הים".**
   הקניון כולל 122 חנויות בשטח של כ- 11 א' מ"ר.
   דמי השכירות הממוצעים עפ"י פרסום בעיתונות מ- 11/2015.
   הפדיון למ"ר כ- 4,825 ₪ לחודש.
   לפי שיעור סביר של 15% בגין דמי שכירות + ניהול מתקבלים כ- 724 ₪ למ"ר
   דמי הניהול עומדים על 119 ₪ למ"ר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

דמי שכירות ראויים כ- 600 ₪ למ"ר.

4. מרכז מסחרי RED.

הנכס מושכר ל-11 שוכרים. דמי השכירות נכון לשנת 2016 נעים בטווח שבין 380-110 ₪ למ"ר.
בהתחשב בעובדה כי שטחי המסחר הינם חלק ממבנה מלונאות ותחת ההנחה כי דמי שכירות כוללים:

- דמי שכירות מינ' ע"פ הסכמי השכירות.
- תוספת דמי שכירות משיעור הפידיון.
- דמי ניהול.

וכן בהתחשב במועד הקובע, במיקום הנכס נשוא השומה ובתוספת עליה בדמי השכירות בתקופת האופציה, אני סבורה כי דמי השכירות הראויים לנכס שבנדון הינם בגבולות 400 ₪/מ"ר לחודש.
מתקבל שווי מ"ר מבונה מסחרי:

שומת IFRS - מלון "רימונים"	
דמ"ש חודשיים	₪400
דמ"ש שנתיים	₪4,800
שיעור היוון	7.2%
שווי מ"ר בנוי מסחרי	₪66,667
ניכוי רווח יזמי 25%	₪53,333
עלות בניה למ"ר	₪-14 ,977
שווי למ"ר מבונה מסחרי	**₪38,356**

2.4 <u>מערכת מידע נדל"ן</u>

ע"פ מערכת מידע נדל"ן מתקבלות עסקאות המכר הבאות:

מס"ד	גוש חלקה	יום מכירה	מחיר מוצהר	שנת בניה	שטח	הערות
1	040180-0004-000-00	19/07/2023	₪8,400,000	1984	326.14	מסעדת ברביס
2	040123-0005-253-00	03/12/2020	₪ 2,150,000	2003	60	טיילת מלכת שבא
3	040123-0005-005-00	24/06/2020	₪ 15,075,000	2003	455	טיילת מלכת שבא

מס"ד	שווי למ"ר בנוי	התאמה לזמן	התאמה למיקום	התאמה לגודל	שווי מתואם
1	₪25,756	1.00	1.3	1	₪33,483
2	₪35,833	1.11	1	0.9	₪35,722
3	₪33,132	1.15	1	1	₪38,170

בהתאמה למיקום הנכס נשוא השומה, לגודלו ולמועד הקובע, ניתן להעריך שווי מ"ר בנוי בסך של כ- 35,800 ₪.

שווי למ"ר מבונה מסחרי	
שווי מ"ר בנוי מסחרי ממוצע	₪35,792
ניכוי רווח יזמי 20%	₪29,826
עלות בניה למ"ר מעטפת	₪-5 ,000
שווי למ"ר מבונה מסחרי	**₪24,826**

2.5 <u>דמ"ש קניון "אייס מול"</u>

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בשומת הכרעה בהשגה ראשונה מיום 30.03.2023 בגוש 40168, חלקה 2, מגרש 100 - קניון ה"אייס מול", צויינו דמי שכירות בקניון בהתאם לחוזים ונתונים שהועברו כדלקמן:

דמ"ש קניון "אייס מול" - שנת 2021			
מס'	שטח	דמ"ש למ"ר	סה"כ חודשי
1	170.4	₪295	₪50,268
2	112	₪360	₪40,320
3	41	₪400	₪16,400
4	54.8	₪400	₪21,920
5	55.8	₪400	₪22,320
6	65	₪400	₪26,000
7	54.5	₪150	₪8,175
8	20	₪600	₪12,000
9	41.2	₪650	₪26,780
10	53	₪400	₪21,200
11	103.3	₪200	₪20,660
12	49.2	₪200	₪9,840
13	87.8	₪200	₪17,560
14	70.2	₪200	₪14,040
15	40.8	₪200	₪8,160
16	60.5	₪430	₪26,015
17	113.5	₪220	₪24,970
18	274.5	₪200	₪54,900
19	193.7	₪285	₪55,205
20	29.2	₪440	₪12,848
21	29.1	₪480	₪13,968
22	34.5	₪450	₪15,525
23	24.3	₪455	₪11,057
24	85.1	₪420	₪35,742
25	18.9	₪300	₪5,670
26	95.2	₪268	₪25,514
27	125.3	₪400	₪50,120
28	304.3	₪200	₪60,860
29	49.5	₪370	₪18,315
30	62.1	₪305	₪18,941
31	352.9	₪277	₪97,753
32	183	₪277	₪50,691

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

33	69.8	₪450	₪31,410
34	41.2	₪400	₪16,480
35	52.8	₪400	₪21,120
36	19.9	₪660	₪13,134
37	50.7	₪440	₪22,308
38	41.1	₪400	₪16,440
39	23.4	₪210	₪4,914
40	50.3	₪400	₪20,120
41	252.8	₪175	₪44,240
42	429	₪160	₪68,640
43	382.9	₪200	₪76,580
44	52.9	₪400	₪21,160
45	28.3	₪400	₪11,320
46	28.2	₪400	₪11,280
47	21.2	₪600	₪12,720
48	29.3	₪400	₪11,720
49	39	₪400	₪15,600
50	233.9	₪400	₪93,560
51	129.1	₪400	₪51,640
52	1036.7	₪90	₪93,303
53	29.1	₪300	₪8,730
54	11.9	₪485	₪5,772
55	11.8	₪675	₪7,965
56	11	₪560	₪6,160
57	19.1	₪400	₪7,640
58	47.9	₪360	₪17,244
59	62.6	₪400	₪25,040
60	50.1	₪400	₪20,040
61	16.5	₪500	₪8,250
62	45.8	₪440	₪20,152
63	29.7	₪550	₪16,335
64	41	₪440	₪18,040
65	77.2	₪300	₪23,160
66	92	₪350	₪32,200
67	243.4	₪300	₪73,020
68	202.9	₪200	₪40,580

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

69	35.6	₪400	₪14,240
70	492	₪205	₪100,860
71	124.6	₪180	₪22,428
72	31.1	₪345	₪10,730
73	30.3	₪400	₪12,120
74	21.6	₪690	₪14,904
75	77.9	₪400	₪31,160
76	38.9	₪400	₪15,560
77	39	₪440	₪17,160
78	80.3	₪230	₪18,469
79	31.8	₪200	₪6,360
80	31.5	₪600	₪18,900
81	24.5	₪550	₪13,475
82	9.28	₪400	₪3,712
	8127.48		**₪2,181,829**
ממוצע			**₪268**

מתקבלים דמ"ש ממוצעים בסך של 268 ₪.

<u>עלות בניה למ"ר עיקרי נכון למועד 01.03.2021:</u>

סה"כ שטח עיקרי מסחרי	8,750
עלות בניה ישירה למ"ר ברוטו	₪6,260
סה"כ שטח שירות מסחרי	5,913
עלות בניה ישירה למ"ר ברוטו	₪6,260
סה"כ עלות בניה ברוטו עילי	₪91,790,380

סה"כ שטחי חניה בפרויקט	9,275
עלות בניה למ"ר חניה עילית	₪2,000
סה"כ עלות בניה שטחי חניה	₪18,550,000
חלק יחסי מסחר בפרויקט	0.49
סה"כ עלות חניה מיוחסת למסחר	₪9,017,361
סה"כ עלות בניה ישירה	₪100,807,741
שיעור העמסה	0.30
סה"כ עלות בניה ברוטו	₪131,050,063
שטח עיקרי מסחרי	8,750
משקף עלות בניה למ"ר עיקרי	₪14,977

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

יחס ברוטו- נטו	
עיקרי	18,000
שירות	12,163
סה"כ שטחים	30,163
יחס ברוטו- נטו	0.68

יחס עיקרי	
מסחר	8,750
אטרקציה	9,250
סה"כ שטחים	18,000
יחס	0.49

דמ"ש חודשיים ממוצעים למ"ר	₪268
תוספת עבור שטחים משותפים	12.5%
תוספת עבור ש"ש	15%
דמ"ש מתואמים	₪347
דמ"ש שנתיים	₪4,168
שיעור היוון	6.9%
שווי מ"ר בנוי מסחרי	₪60,401
במעוגל	₪60,400
ניכוי רווח יזמי 30%	₪46,462
עלות בניה למ"ר	₪-14 ,977
שווי למ"ר מבונה מסחרי	**₪31,484**

2.6 <u>שמאים מכריעים</u>

- השמאי המכריע מר דוד טיגרמן קבע בשומתו המכרעת במלון "אסטרל פלמה" - מגרש 100 (גו"ח 40172/12,14) מיום 23.08.2022, שווי של 18,000 ₪ למ"ר מבונה נכון למועד הקובע, ה- 13.08.2019.
- ועדת השגות, בה חברי הועדה דאז הינם, בין היתר, השמאי הממשלתי הראשי מר טל אלדרוטי והשמאי המכריע מר אייל יצחקי, הביאה בחשבון בהחלטתה במלון "אסטרל סי סיידי" - מגרש 3 (גו"ח 40179/6 [חלק מחלקה 1 בגוש 40008]) מיום 25.10.2015, שווי של 31,000 ₪ למ"ר מבונה נכון למועד הקובע, ה- 08.12.2013.
- השמאי המכריע מר בצלאל קציר קבע בשומתו המכרעת במלון "אסטרל סי סיידי" - מגרש 3 (גו"ח 40179/6) מיום 20.12.2015, שווי של 22,000 ₪ למ"ר מבונה נכון למועד הקובע, ה- 03.06.2013.
- בהכרעה בהשגה ראשונה במלון "דן פנורמה" - גו"ח 40182/2 (בחלק) מיום 30.10.2016, הובא בחשבון שווי של 15,000 ₪ למ"ר מבונה נכון למועד המכר של מגרש 12, ה- 15.01.2016.
- בהכרעה בהשגה ראשונה מיום 29.11.2018 למג' 901 (גוש 40001, חלק מחלקות 19,52-55,97) ובהכרעה בהשגה ראשונה מיום 10.12.2018 למג' 271 (גוש 40002, חלקה 27 וחלק מחלקה 50), הובא בחשבון נכון למועד המכר של מגרש 12, ה- 15.01.2016, שווי של 15,000 ₪ למ"ר מבונה מסחרי בנכס נשוא השומה.
- בשומת IFRS מיום 18.01.2016 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין יהודה זיסר לנכס נשוא השומה נכון למועד הקובע, ה- 31.12.2015, הובא בחשבון שווי של 15,000 ₪ למ"ר מבונה מסחרי.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מניתוח כלל עסקאות ההשוואה והנתונים המפורטים לעיל, בהתאמה למועד הקובע, למיקום ומאפייני הנכס נשוא השומה, מתקבל ממוצע של כ- 30,800 ₪.
לאור העובדה כי ע"פ הוראות התב"ע, מסחר קומה א' מוקף מרפסת למעבר רציף ברוחב מינ' של 6 מ' והכניסה לחנויות תתבצע מהמעבר ההיקפי בלבד, עובדה הגורעת מחשיפת החנויות בקומה זו, הובא בחשבון שווי של 18,480 ₪ בקומה א'.

3. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים</u>

בבואי לבחון את ההשבחה שנוצרה במקרקעין שבנדון, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

3.1 מיקום המגרש שבנדון מערבית לרח' המים, צפונית-מזרחית לרח' מעלה התורן, על שפת הלגונה והטיילת בחוף הצפוני בעיר אילת.

3.2 הובא בחשבון כי העיר אילת הינה עיר נופש.

3.3 סביבת המגרש נשוא השומה כמתואר לעיל.

3.4 שטח המגרש נשוא השומה וצורתו.

3.5 אפשרויות הניצול במצב התכנוני הקודם לעומת המצב התכנוני החדש:

<u>מצב תכנוני קודם - תכנית 45/114/03/2</u>

<u>מלונאות</u>

תכנית 45/114/03/2 מייעדת את מגרש 12 בייעוד מלונאות ונופש א' - מלון ע"פ התקנים הפיזיים של משרד התיירות.

בהתחשב בסביבת הנכס, במיקומו האטרקטיבי בסמיכות לחוף הים ולטיילת העיר אילת וכן בהתאם לסעיף 10 לתקנון התכנית, להחלטת הועדה[11] והבקשה להיתר בניה, הובאה בחשבון דרגת מלונאות מרמה A.

נכון למועד הקובע, ע"פ היתר בניה מס' 20200121(3) שניתן ביום 27.09.2023 ע"י הועדה לתו"ב "אילת" אושרה ואף החלה בניית מלון נופש בן 7 קומות מעל למפלס הכניסה וקומה אחת מתחת, הכולל 208 חדרי אירוח[12] בשטח עיקרי של 12,457.92 מ"ר (מלונאות 11,275.25 מ"ר ומסחר 1,182.67 מ"ר) ושטח שירות של 7,902.53 מ"ר, הובא בחשבון שטח עיקרי וחלוקת חדרים ע"פ הבקשה להיתר בניה.

הובא בחשבון כי ע"פ מסמך משרד התיירות במגרש נשוא השומה אושרה בניית 208 יחידות אירוח בהתפלגות של 194 חדרים זוגיים, 4 חדרי יחיד ו-10 חדרי סטודיו.

הובא בחשבון כי עפ"י היתר בניה מס' 20200121 שניתן ביום 05.09.2022 ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה אילת הותרה תוספת שטחי שירות על פי סעיף 9 (ז) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים) תשנ"ב - 1992, בסך של 730.95 מ"ר.

ע"פ סעיף 9 (ז) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים) תשנ"ב - 1992 שהיה בתוקף עד ליום 03.12.2023: "תוספת שטחי שירות שדרשה רשות מוסמכת לפי כל דין, לאחר הפקדת התכנית, לא תיחשב כתוספת לבניה המותרת על פי התכנית, אולם תצוין בטבלת שטחי הבניה שבטופס הבקשה להיתר".

[11] **ע"פ פרוטוקול לישיבת ועדה משנה מס' 2020005 מיום 27.04.2020, בה ציין אדריכל התכנית כי מדובר במלון נופש A.**

[12] **ראה הערות שוליים מספר 2-4.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מסחר

ע"פ סעיף 2.8 לחוזר מנכ"ל מס' 12/2012 של משרד התיירות - תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי מיום 10.07.2012:

"במלונות מעל 25 יחידות אירוח ובכל הרמות - תתאפשר, על פי שיקול דעת משרד התיירות, הקצאה של שטחי מסחר במסגרת זכויות הבניה המלונאיות עד מקסימום של 4% מהשטח העיקרי (כהגדרתו בחוק התכנון והבניה) או עד תקרה של 600 מ"ר - הנמוך מבין השניים".

"הקצאת שטחי מסחר מעבר להיקף האמור - לא תוכר על-ידי משרד התיירות כמסחר המשרת את אורחי המלון ולכן תתאפשר רק אם המסחר מעוגן בהוראות מתאימות בתכנית סטטוטורית בתוקף".

ע"פ טבלת שטחים ותקנות בניה בתכנית 45/114/03/2 שטח של 1,250 מ"ר המהווה שטח עיקרי מתחת לפני הקרקע, מצוין כשטח מסחר.

בנוסף, לאור העובדה כי ע"פ היתר בניה מס' 20200121(3) שניתן ביום 27.09.2023 ע"י הועדה לתו"ב "אילת", כמפורט לעיל ובסעיף 6.3, אושרו 1,182.67 מ"ר כשטח מסחר עיקרי, הונח כי כל השטח הינו שטח מסחר.

מצב תכנוני חדש - תכנית 602-0570390

מלונאות

תכנית 602-0570390 מייעדת את מגרש 12 בייעוד מלונאות (אכסון מלונאי) - מלון ע"פ התקנים הפיזיים של משרד התיירות.

כפי שצוין בסעיף 9.5.1 לעיל, בהתחשב בסביבת הנכס, במיקומו האטרקטיבי בסמיכות לחוף הים ולטיילת העיר אילת ובהתאם לבקשה להיתר בניה, הובאה בחשבון דרגת מלונאות מרמה A[13].

תכנית 602-0570390 מאפשרת, בין היתר, תוספת של 3 ק' וכן 92 חדרי אירוח.

ע"פ חוזר מנכ"ל 12/2012 "תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי" מתאריך 10.07.2012, הקובע ומגדיר את סוגי אמצעי האכסון, רמותיהם ואת הנדרש לצורך תכנונם, סוגי יחידות האירוח במלון ברמה A הם: חדר יחיד, חדר זוגי, סטודיו, סוויטה, סוויטה מיוחדת וסוויטה נשיאותית והתמהיל האפשרי הינו:

שטח יחידת האירוח (מ"ר נטו) – מלון/מלונית חדרים רמה A					
יחידות האירוח	שטח תקני (מ"ר)		שטח מירבי (מ"ר)		תמהיל (מתוך כלל יחידות האירוח)
	נופש	עירוני	נופש	עירוני	
חדר יחיד	24	21	על-פי הגמישות המותרת בסעיף 2.9.1		נופש – עד 5% עירוני – עד 10%
חדר זוגי	32	28			עד 100%
סטודיו	41	35.5			עד 8%
סוויטה	49	42			עד 12%*
סוויטה מיוחדת			***55-90	***47-76	עד 3%**
סוויטה נשיאותית			***150	***150	1 לכל 150 יחידות אירוח**

[13] ע"פ פרוטוקול לישיבת ועדה משנה מס' 2020005 מיום 27.04.2020, בה ציין אדריכל התכנית כי מדובר במלון נופש A.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

לאור העובדה כי בבקשות להיתרי הבניה[14] מופיעה סוויטה נשיאותית אחת, 3 סוויטות מיוחדות ו- 8 סוויטות רגילות, ולאור סוג המלון כמפורט לעיל, הובאו בחשבון חדרים מיוחדים אלו בתחשיב שטחי הבניה.

ליתרת השטח העיקרי הנותר, הובאה בחשבון שוליות.

הובא בחשבון כי התוכנית מגדילה את מס' היחידות המלונאיות המותרות במגרש, בד בבד להגדלת זכויות הבנייה ותוספת 3 קומות מעל הכניסה הקובעת.

מסקר מחירים שערכתי בשלושה מלונות מסוג A הממוקמים בקו ראשון לים (מלון "דן", מלון "הרודס" ומלון "רויאל ביץ'), קיים קושי לקבוע באופן חד משמעי כי הפדיון מחדר בקומה גבוהה, גבוה יותר מחדר זהה בקומה נמוכה וזאת גם לאור מחסור בנתונים וגם לאור העובדה כי החדרים כוללים מאפיינים שונים כגון מרפסות, נוף לים ואבזור שונה.

חיזוק לכך גם עולה משומתו המכרעת של יצחק ברמן (גו"ח 6962/49, תל אביב).

הובא בחשבון היתר הבניה הקיים למגרש הנשוא השומה וזכויות הבניה המאושרות בו וכן הבנוי על המגרש נכון למועד הקובע.

נכון למועד הקובע, המרתף בנוי ושטחו הינו 5,013.38 מ"ר, מתוכו 3,999.85 מ"ר שטחי חניה.

ע"פ תקן חניה וזכויות הבניה המאושרות בתכנית, נדרשים 140 מקומות חניה:

שימוש		שטח	יחס	מס' חניות
מסחר	עד 2,000 מ"ר	2,000	1:50	40
	מעל 2,000 מ"ר	1,900	1:100	19
	סה"כ חניות למסחר			59
	חניות נגישות	51-75	3	3
	אופנועים	3,000	1:200	10
	אופניים	3,900	1:300	13
מלונאות	מס' חדרים	300	1:4	75
	חניות נגישות	51-75	3	3
סה"כ חניות נדרשות				140

ע"פ הנחיות מקצועיות עבור תקנות החניה, משנת 2016, מס' החניות התפעוליות הנדרשות:

שימוש		שטח	יחס	מס' חניות תפעוליות
מסחר	עד 2,000 מ"ר	2,000	1:400	5
	מעל 2,000 מ"ר	1,900	1:2000	1
מלונאות	חניה לאוטובוס	300	1:50	6
	חניה תפעולית	300	1:100	3
סה"כ חניות תפעוליות				9
סה"כ חניה לאוטובוסים				6
שטח חניה תפעולית			60	540
שטח חניה לאוטובוסים			100	600
סה"כ שטח חניה תפעולית ואוטובוסים				1,140

שטח מרתף בנוי	5,077.59
מתוכו שטח חניה	3,999.85
שטח חניה תפעולית	1,140
שטח חניה אופנועים	69.00
יתרת שטח מרתף	2,790.85
שטח מקום חניה	35
מס' חניות	79
מס' חניות נדרש	140
הפרש	61

[14] **בקשות להיתרי בניה 20200121(3) ו- 20200121(2).**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

קיים מחסור ב- 61 מקומות חניה.
הפתרון האפשרי הינו התקנת מכפיל חניה או לחילופין תשלום כופר חניה.
לאור העובדה כי המרתף כבר בנוי הובא בחשבון תעריף כופר חניה בחוף הצפוני כפי שמדווח באתר הועדה לתכנון ובניה "אילת".

<u>מסחר</u>

הובא בחשבון כי ע"פ סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים - מחצית ראשונה של שנת 2022[15] של השמאי הממשלתי הראשי, שיעור התשואה בנכסי מסחר הינו 6.7%.
בהתחשב במועד הקובע, במיקום הנכס נשוא השומה, בשטחו ובתפוסה בנכסי מסחר בסביבתו (מלאה), הובאה בחשבון תוספת 0.5% בגין סיכון - שיעור תשואה של 7.2%.

3.6 הגישה השמאית בעלת התוקף הגבוה לשומת זכויות לקרקע היא גישת ההשוואה. עם זאת, כפי שצוין לעיל, קיים קושי לאיתור עסקאות השוואה דומות במאפיינים לנכס הנדון, בהיקף הזכויות, במיקום ובמועד הקובע.
היצע הקרקעות למלונאות ונופש ברחבי המדינה קטן מאוד ומרוכז בעיקר ברשות מקרקעי ישראל. עסקאות במגרשים שלמים, המיועדים לקרקע למלונאות ונופש, נדירות, שכן במרבית המקרים רוכש קרקע במכרז של רמ"י הוא חברה מלונאית, אשר מפתחת את הקרקע ומקימה בית מלון. ככל שיש נתוני השוואה באזור מסוים וניתן לעשות שימוש בגישת ההשוואה, יש לבצע התאמות למאפיינים המיוחדים לכל נתון השוואה, כולל התייחסות מיוחדת לסוגי בית המלון, מיקומם וכדומה.

3.7 אותרו מס' עסקאות השוואה רלוונטיות ביעוד מלונאות:

1) עסקה לנכס נשוא השומה משנת 2016 - כ- 8.5 שנים טרם המועד הקובע.
2) עסקה למג' 101 ביעוד מלונאות ונופש משנת 2020 (מלון "אסטרל פלמה").
3) מכרז רמ"י משנת 2022 ל-4 מגרשים ביעוד תיירות ברובע השדה באילת - מיקום שונה באופן מהותי מהנכס נשוא השומה.
4) עסקה למכירת מגרש 207 ברובע השדה (מגרש שנמכר במכרז רמ"י משנת 2022) - מיקום שונה באופן מהותי מהנכס נשוא השומה.
5) עסקה למכירת מלון "ויסטה" משנת 2021 - עסקה מורכבת המגלמת בתוכה גם תמורה עבור התכולה.
6) עסקה למגרש 3ג' ביעוד מלונאות ומסחר בשכונת המאפייה - מיקום שונה באופן מהותי מהנכס נשוא השומה.

אף אחת מהעסקאות למגרשים בשכונת המאפייה ו/או מכרז רמ"י אינו מהווה אינדיקציה טובה לשווי, בשל ייחודיותו של הנכס נשוא השומה המהווה מגרש בייעוד מלונאות במיקום אטרקטיבי קו ראשון לים, על שפת הטיילת עם קרבה מיידית לאטרקציות.
לאור האמור לעיל, נבחנו עסקאות מס"ד 2-1 לעיל וכן ערכי שווי כפי שנקבעו במספר השגות (שמאים מכריעים, ועדת השגות והכרעות בהשגה ראשונה).

3.8 המועד הקובע להערכת ההשבחה עם אישור תכנית מס' 602-0570390, הינו מועד אישור התכנית + 15 יום, קרי, ה- 16.05.2024.

[15] **נכון למועד הקובע - מדובר בסקירה האחרונה שפורסמה.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

4. תחשיבים

מימוש מלא - תכנית 602-0570390

מצב תכנוני קודם

מצב קודם - תכנית 45/114/03/2 + היתר בניה 20200121					
יעוד	**מהות**	**שטח**	**מקדם**	**שווי למ"ר מבונה**	**סה"כ**
מלונאות	שטח עיקרי עילי ק' מרתף, ק' כניסה וק' מסעדה	3,288.41	1	₪3,500	₪11,509,435
	שטח עיקרי קומות חדרים (1-4)	7,986.84	1		₪27,953,940
	שטח עיקרי שולי	174.75	0.7		₪428,138
	מרפסות עפ"י היתר בניה	1,122.76	0.5		₪1,964,830
	ש"ש עילי	1,630.85	0.5		₪2,853,988
	ש"ש תת"ק	1,905.48	0.25		₪1,667,295
מסחר	שטח עיקרי תת"ק	1,250.00	1	₪30,800	₪38,500,000
	שטח שירות ע"פ גרמושקה 20200121	394.52	0.5		₪6,075,608
חניה	חניה תת"ק	4,000.00			
סה"כ שווי מצב תכנוני קודם					**₪90,953,233**

מצב תכנוני חדש

מצב חדש - תכנית 602-0570390					
יעוד	**מהות**	**שטח**	**מקדם**	**שווי למ"ר מבונה**	**סה"כ**
מלונאות	שטח עיקרי עילי ק' מרתף, ק' כניסה וק' מסעדה	3,288.41	1	₪3,500	₪11,509,435
	שטח עיקרי קומות חדרים (1-4)	7,986.84	1		₪27,953,940
	שטח עיקרי - יתרת קומות חדרים (5-6) ויתרת החדרים (208-300)	6,044.16	1		₪21,154,560
	שטח עיקרי שולי	3,680.59	0.7		₪9,017,446
	מרפסות	1,965.38	0.5		₪3,439,415
	מרפסות שולי	2,534.62	0.35		₪3,104,910
	ש"ש עילי	1,630.85	0.5		₪2,853,988
	ש"ש עילי - יתרת קומות חדרים (5-6) ויתרת החדרים (208-300)	2,910.91	0.5		₪5,094,093
	ש"ש עילי שולי	2,458.24	0.35		₪3,011,344
	ש"ש תת"ק	2,000.00	0.25		₪1,750,000
מסחר	שטח עיקרי עילי קומת קרקע	2,107.83	1	₪30,800	₪64,921,164
	ש"ש עילי קומת קרקע	468.11	0.5		₪7,208,894
	שטח עיקרי עילי קומה א'	1,792.17	1	₪18,480	₪33,119,302
	ש"ש עילי קומה א'	431.89	0.5		₪3,990,664
חניה	חניה תת"ק	5,000.00			
סה"כ שווי מצב תכנוני חדש					**₪198,129,152**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

כופר חניה

כופר חניה	
מס' חניות עבורן נדרש כופר חניה	61
תעריף כופר חניה חוף צפוני	₪34,060
סה"כ כופר חניה	₪2,077,637

השבחה

השבחה	
סה"כ שטח אקוו' מצב חדש	₪198,129,152
סה"כ שטח אקוו' מצב קודם	₪90,953,233
סה"כ השבחה גולמית	₪107,175,919
כופר חניה	₪-2,077,637
סה"כ השבחה במעוגל	₪105,090,000

5. **השומה**

בהתאם לכל האמור וכמפורט לעיל, הריני מעריכה כי גובה ההשבחה שנוצרה בנכס שבנדון עם אישור תכנית 602-0570390 נכון לתאריך הקובע ה- 16.05.2024

השבחה	היטל השבחה 50%
₪ 105,090,000	₪ 52,545,000

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

עמדת שמאי המבקשת בהתאם לשומת המבקשת מיום 06.07.2026:

1. אומדן עלויות התאמה לבינוי הקיים

הוצג בפני מכתב מאינג אריאל זמיר, מנהל הפרויקט הנדון, ובו נכתב כי מאחר שהמבנה נמצא מחתת לפני מי התהום אין יכולת לבצע כלונסאות נוספים אלא להעביר את העומסים בעזרת טרנספורמציה הן בקומה 104 והן באזור הכלונסאות, יש כ 1,500 מ"ר שטח אפקטיבי לחיזוק בשני המפלסים עלות מוערכת ל מ"ר כ 2,000 ₪ למ"ר. סה"כ אומדן ביצוע חיזוק הבריכה הינו 6 מיליון ₪. מכתב זה מצורף כנספח לחוות הדעת.

2. מהות ההשבחה והתייחסות לשומת הוועדה

במסגרת אישור תכנית 602-0570390, התקבלה שומת היטל השבחה שנערכה ע"י שמאית הוועדה גב' נועה לביא (להלן: "שמאית הוועדה") בתאריך 28/11/2024 בגובה של 52,545,000 ₪ למועד הקובע לשומה- 16/05/2024.

במסגרת הערר בתיק זה, נשלחה שומת היטל השבחה מתוקנת ע"י אותה שמאית וועדה מתאריך 16/07/2025 בגובה של 35,500,000 ₪ עבור המימוש המלא ו- 28,148,929 ₪ עבור מימוש חלקי, לאותו המועד הקובע.

להלן התייחסותי לשומות הוועדה:

מרכיב המלונאות

2.1 המצב הקודם קבע זכויות בנייה למלונאות עבור עד 165 סוויטות (על פי היתר הבנייה מבוקשים 217 חדרים) בתוספת זכויות בנייה למסחר ועד 4,000 מ"ר שטחי חנייה תת קרקעיים.

במצב החדש קבע זכויות בנייה למלונאות עבור עד 300 חדרי מלון ושטחי מסחר ועד 5,000 מ"ר שטחי חנייה תת קרקעיים.

על פי תוספת זכויות הבנייה ביחס לתוספת שטחי החנייה, עולה כי מרבית תוספת הזכויות הן למלונאות והן לשטחי המסחר הינה תוספת ללא פתרון חנייה, וביחס למיקום הנכס, מדובר בחיסרון משמעותי.

שומת הוועדה נערכה בהנחה כי בגין מקומות חניה חסרים ישולם כופר חניה. ראשית, האפשרות לשלם כופר חניה במקום לבנות מקומות חניה אינה וודאית ותלויה בשיקול דעת של הוועדה המקומית[16] וייתכן כי בשל מחסור במקומות חניה לא יתאפשר ניצול זכויות הבניה במלואן. בנוסף, ככל שניתן להתחשב בתשלום של כופר חניה, יש להתחשב בפגיעה בשווי של שטחי המסחר והמלונאות כתוצאה ממחסור במקומות חניה בפועל.

2.2 שומת הוועדה נערכה בהנחה שגויה כי בית המלון אשר ייבנה בהתאם למצב התכנוני החדש יהווה בית מלון ברמה A. בפועל, התכנית אינה קובעת את רמת השירות במלון. יצוין כי הסתמכות שמאית הוועדה על כמות של סוויטות נשיאותיות בקביעת רמת המלון מטעה, ולמעשה תמהיל חדרי המלון ברמה A זהה לתמהיל חדרי המלון ברמה B. בהתאם, תיקון שומת הוועדה באופן ששטחי הבנייה במצב החדש יתייחסו למלון ברמה B יביא להגדלת שטחים שוליים במצב התכנוני החדש.

[16] **ר' תקנה 2(ב) לתוספת לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מרכיב המסחר</u>

2.3 התכנית במצב הקודם מייעדת את הנכס כ"אזור מלונאות ונופש א'" וקובעת זכויות בנייה לשימושי מלונאות ומסחר. במסגרת השימושים המותרים בייעוד קרקע זה נכללים שימושים נלווים, כגון: אולמות אירועים וכנסים, מסעדות, חנויות פארם, מסחר וכדו'.

על פי הוראות "תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי" של משרד התיירות בהן נקבע כי: "במלונות מעל 25 יחידות אירוח ובכל הרמות – תתאפשר, על פי שיקול דעת משרד התיירות, הקצאה של שטחי מסחר במסגרת זכויות הבניה המלונאיות עד מקסימום של 4% מהשטח העיקרי (כהגדרתו בחוק התכנון והבניה) או עד תקרה של 600 מ"ר – הנמוך מבין השניים", על כן בנוסף לשטחי המסחר שנקבעו בתכנית, יש להוסיף עוד 4% מהשטח העיקרי למסחר נוסף בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות. יודגש כי בשומת הוועדה המאוחרת תוספת זו הובאה בחשבון במצב הקודם בייעוד מסחר.

2.4 שמאית הוועדה קבעה מקדם שרירותי למסחר בקומה א' בגובה של 0.6. אני סבור כי יש לבחון את עסקאות ההשוואה לשטחי מסחר בקומות עליונות ומשם לגזור את מקדם השווי. בפרק התחשיב מפורט ניתוח העסקאות.

2.5 שמאית הוועדה מתעלמת מהעובדה כי החלו עבודות הבנייה, השלד על פי היתר הבנייה כמעט גמור. התכנית מוסיפה זכויות בנייה ומשנה את הבינוי, ועל כן נדרשות התאמות ביחס לבנוי, ובהתאם יש להפחיתן משווי ההשבחה.

<u>עסקאות השוואה</u>

2.6 בסעיף 8.2.1 לשומת הוועדה מצוינת שתי עסקאות מכר בנכס הנדון משנת 2022. אני סבור כי ניתוח העסקאות אינו נכון, בפרק התחשיב להלן יפורטו ניתוח העסקאות הנ"ל.

2.7 הן בקביעת שווי למ"ר מבונה מלונאי והן לקביעת שווי למ"ר מבונה מסחר יש לבחון את מאפייני הנכס ולקבוע שווי בהתאם, כפי שיפורט בפרק התחשיב להלן.

3. <u>עקרונות, מרכיבים ושיקולים</u>

בבואנו להעריך את גובה ההשבחה, בגין אישור תכנית 602-0570390, הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים שלהלן:

3.1 הובא בחשבון מיקום הנכס בחלקה 12 בגוש 40177 ברחוב תרשיש 16 באזור החוף הצפוני באילת.

3.2 הובאו בחשבון המאפיינים הפיזיים של הנכס, סביבתו, צורתו, שטחו ומצבו התכנוני.

3.3 ההשבחה חושבה כהפרש בשווי הנכס בין שני מצבי התכנון ובאופן הבא:

במצב התכנוני הקודם – שווי הנכס בהתאם למצב התכנוני המאושר ובהתאם להיתרי בניה מאושרים;

במצב התכנוני החדש – שווי הנכס עפ"י ניצול זכויות הבניה בהתאם לתכנית 602-0570390.

3.4 הובאה בחשבון העובדה כי במצב התכנוני הקודם, עפ"י הבקשה להיתר בניה, תוכננה בנייה של 217 חדרים בשטח כולל של כ-11,450 מ"ר.

3.5 הובאה בחשבון העובדה כי שווי הנכס במצב התכנוני הקודם הושפע מציפייה לתוספת זכויות בנכס. כך, בטרם אושרה התכנית המשביחה בנכס, במרץ 2022 הצהירה עיריית אילת על מדיניותה לתת זכויות בניה נוספות מעבר לזכויות הבניה המותרות במצב התכנוני המאושר ולהגבלות של תמ"א 13,

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ביום 24.1.2023 החליטה המשיבה על קביעת מדיניות בנושא הקלות לגובה וביום 8.8.2023 החלו הליכי תכנון של תמ"א 3/13/אילת אשר הגדילה את זכויות הבניה בנכס.

3.6 הובאה בחשבון העובדה כי בין השימושים המותרים בנכס בייעוד למלונאות במצב התכנוני הקודם נכללים שימושים נלווים, כגון: אולמות אירועים וכנסים, מסעדות, חנויות פארם, מסחר וכדו'. הובאו בחשבון הוראות "תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי" של משרד התיירות בהן נקבע כי: "במלונות מעל 25 יחידות אירוח ובכל הרמות – תתאפשר, על פי שיקול דעת משרד התיירות, הקצאה של שטחי מסחר במסגרת זכויות הבניה המלונאיות עד מקסימום של 4% מהשטח העיקרי (כהגדרתו בחוק התכנון והבניה) או עד תקרה של 600 מ"ר – הנמוך מבין השניים".

3.7 הובאה בחשבון העובדה כי התכנית המשביחה מחייבת בניית בריכת שחייה בגגות המבנה, ללא אפשרות של הקמת בריכה בחצר. בנוסף, הובאה בחשבון חובת הסדרת גינון על הגג. לפיכך, יש להביא בחשבון עלויות התאמה בהתאם, כפי שיפורט להלן.

3.8 הובאה בחשבון העובדה כי נכון למועד הקובע לבחינת ההשבחה, הנכס נשוא השומה נמצא בעיצומה של הבנייה ובין היתר הושלמה בניית שלד עד מפלס 16.6+ (קומה 3). בהינתן הבנייה הקיימת בנכס ובהתחשב בשלב הבנייה בו מצוי, הובא בחשבון כי ניצול זכויות הבניה הנוספות מכוח התכנית המשביחה מצריך שינויים בהליך הרישוי, התאמות רגולטוריות והתאמות נוספות, ועל כן נדרשת דחייה בשווי המצב החדש של שנה.

3.9 הובאה בחשבון העובדה כי ניצול של מלוא זכויות הבניה במצב התכנוני החדש אינו ישים, בשל העדר אפשרות לבניית 61 מקומות חניה חסרים. הובאה בחשבון העלות הנוספת של תשלום כופר חניה בסך של 2,077,660 ₪.

3.10 הובאה בחשבון העלות העודפת לבניית מקומות חניה תת קרקעיים בסך של 40,000 ₪ למקום חניה, בהתבסס על נתוני השוואה הבאים (שומות מכריעות):

מועד הכרעה	שמאי/ת מכריע/ה	גוש	חלקה	כתובת	עלות עודפת לחניה תת קרקעית
07/05/2024	ארז כהן	40000	66	המוצר 10	50,000 ₪
21/03/2024	דוד דדון	40000	36	הסנדלר 1	20,000 ₪
28/01/2024	חיים מסילתי	40001	86	דרך הערבה 35 / התושיה 17	50,000 ₪
01/05/2023	ערן ירקוני	40001	105	היוזמה 2	20,000 ₪
11/09/2022	דוד דדון	40000	21	הנפח 3	20,000 ₪
23/05/2022	חגית רבינסון	40001	21- ,24 - 33 - 37	היוזמה / התבונה	50,000 ₪
24/04/2022	יעל הרון	40001	27 - 30, 39 - 42	יוזמה / התבונה	20,000 ₪
31/05/2020	בועז קוט	40029	5	הסתת 9	50,000 ₪

3.11 הובאו בחשבון מחירים ועסקאות השוואה תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

3.12 המועד הקובע לשומה- 16.5.2024.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

4. <u>עסקאות ומחירים</u>

4.1 <u>עסקאות השוואה למלונאות</u>

- על פי שומה מכרעת של השמאית יעל הרון מתאריך 29/04/2026 לפרויקט "ונציה" שבגוש 40166 חלקה 2 עולים הפרטים הבאים: שווי למ"ר עיקרי מבונה מלונאות נקבע על 4,000 ₪ למ"ר וכן נקבע מקדם של 0.33 לשטח עיקרי מרפסות, וזאת למועד הקובע 15/11/2024.
- על פי שומה מכרעת של השמאי ארנון גולדברג מתאריך 06/03/2025 לפרויקט מלונאי ברחוב הים 7, גוש 40165 חלקה 2 עולים הפרטים הבאים: שווי למ"ר מבונה מלונאות עיקרי הינו 4,000 ₪ למועד הקובע 01/06/2023.
- בשומה מכרעת של השמאית המכריעה גב' אוולין דודזון שמאמה מיום 09.01.2023 למגרש 121 (גוש 40168 , חלקה 4), הובא בחשבון נכון למועד המכר של מגרש 12, ליום 15.01.2016, שווי של 3,396 ₪ למ"ר מבונה מלונאות (מגלם מסחר).
- בשומה מכרעת של השמאי המכריע מר דוד טיגרמן מיום 23.08.2022 למגרש 100, (גוש 40172 חלק מחלקות 12,14), הובא בחשבון נכון למועד המכר של מגרש 12, ליום 15.01.2016, שווי של 2,765 ₪ למ"ר מבונה מלונאות (מגלם ש"ש) ו- 16,000 ₪ למ"ר מבונה מסחרי בנכס נשוא השומה.
- בהכרעה בהשגה ראשונה מיום 29.11.2018 למגרש 901 (גוש 40001, חלק מחלקות 19,52-55,97) ובהכרעה בהשגה ראשונה מיום 10.12.2018 למגרש 271 (גוש 40002 חלקה 27 וחלק מחלקה 50), הובא בחשבון נכון למועד המכר של מגרש 12 , ליום 15.01.2016, שווי של 2,184 ₪ למ"ר מבונה מלונאות ו-15,000 ₪ למ"ר מבונה מסחרי בנכס נשוא השומה.
- בשומת IFRS מיום 18.01.2016 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין יהודה זיסר לנכס נשוא השומה נכון למועד הקובע 31.12.2015, הובא בחשבון שווי של 2,750 ₪ למ"ר מבונה מלונאות ו- 15,000 ₪ למ"ר מבונה מסחרי.
- ניתוח מכרז בש/477/2021 – מלונות ברובע השדה:

בהכרעה בהשגה ראשונה לחלקות 5 ו- 6 בגוש 40178 מלון לאונרדו פלאזה17, קבע השמאי המחוזי לעניין אופן שקלול ההצעות במכרז רובע השדה כי יש לשקלל את כלל המגרשים ללא החרגה. עוד נקבע מקדם תוספת שווי בגין מיקום וזמינות בשיעור 15% עבור מלון לאונרדו פלאזה שהינו במיקום מועדף ביחס לנשוא שומה זו.

להלן ניתוח נתונים:

מגרש	סה"כ תמורה	ז"ב למסחר(*)	הפחתת שווי למסחר	תמורה למלונאות	ז"ב אקווי'	שווי מ"ר מבונה אקווי'
200	₪ 27,305,768	548	₪ 6,576,000	₪ 20,729,768	4,659	₪ 4,450
201	₪ 21,293,308	655	₪ 7,860,000	₪ 13,433,308	4,815	₪ 2,790
202	₪ 23,377,115	670	₪ 8,040,000	₪ 15,337,115	5,062	₪ 3,030
207	₪ 31,446,026	1,000	₪ 12,000,000	₪ 19,446,026	11,456	₪ 1,698

(*) ז"ב למסחר עפ"י הכרעה בהשגה ראשונה למלון לאונרדו פלאזה.

[17] **הכרעה בהשגה ראשונה, מלון לאונרדו פלאזה אילת, פורסמה ביום 11/12/2024, סעיף 10.3.4 עמ' 27**

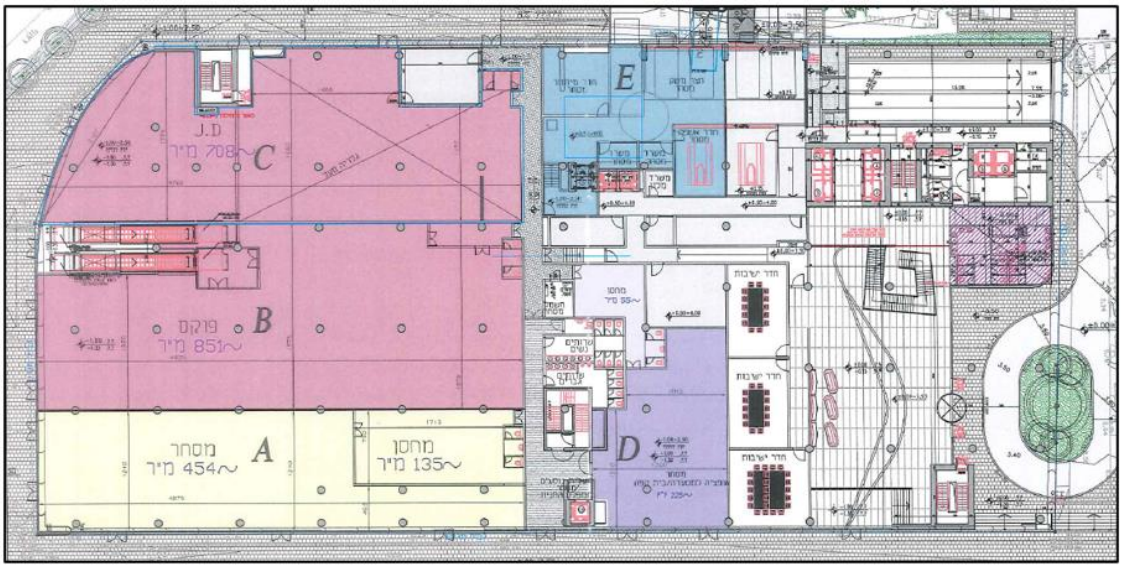
רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

שווי מ"ר מבונה ממוצע 2,653 ₪ בהנחת תוספת להתאמה בגין מיקום 10% והתאמה לבעלות (0.97) מסתכם ב- 3,008 ₪ למ"ר מבונה אקו'.

4.2 <u>עסקאות השוואה לשטחי מסחר</u>

- על פי הסכם מכר מיום 29/03/2022 בנכס הנדון, נמכר שטח מסחרי של 454 מ"ר נטו ו- 30% שטחי שירות לאחסנה בהתאם לתשריט המצורף לחוזה (מסומן בצהוב)



התמורה החוזית- 26 מיליון ₪. להלן ניתוח העסקה:

מועד העסקה	29/03/2022
תמורה	₪26,000,000
שטח נטו	454 מ"ר
שטח מחסן	135 מ"ר
שטח אקוויולנטי	535 מ"ר
שווי למ"ר אקוויולנטי	**₪48,598**

- על פי הסכם מכר מיום 22/03/2022 בנכס הנדון, נמכר שטח מסחרי של 1,559 מ"ר בהתאם לתשריט המצורף לחוזה (ראה בתשריט בעסקה הקודמת מסומן בצבע אדום), בתמורה חוזית של 146,200,000 ₪, במקדם היוון של 5.8% (על פי החוזה עולה כי התמורה שוויה למקדם ההיוון מדמי השכירות השנתיים).

ביום הרכישה היו בשטח הנמכר שני חוזי שכירות חתומים, להלן ניתוח העסקה וחוזי השכירות. (יצוין כי חברת ג'יי. די אופנת ספורט ביטלה את החוזה).

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מועד העסקה	22/03/2022
תמורה	146,200,000 ₪
שטח נטו	1,559 מ"ר
שווי למ"ר בנוי	**93,778 ₪**
בניכוי יזמות (25%)	75,022 ₪
עלות בנייה	12,000 ₪
יתרה לקרקע במעוגל	63,000 ₪

מקדם היוון	5.8%	
דמ"ש חודשיים למ"ר מתקבלים	453 ₪	
שווי למ"ר בנוי (ב- 7.2%)	**75,543 ₪**	
הסכם שכירות	**פוקס**	**ג'יי די אופנת ספורט**
מועד ההסכם	22/03/2022	01/12/2021
שטח מושכר	850 מ"ר	814 מ"ר
דמ"ש למ"ר בנוי	**400 ₪**	**450 ₪**
אחוז מפידיון	12.0%	9.0%

- על פי שומה מכרעת של השמאית יעל הרון מתאריך 29/04/2026 לפרויקט "ונציה" שבגוש 40166 חלקה 2, שציינתי לעיל, עולה כי שווי למ"ר מבונה אקוויוולנטי למסחר הינו 24,000 ₪ וזאת למועד הקובע 15/11/2024.
- על פי שומה מכרעת של השמאי ארנון גולדברג מתאריך 06/03/2025 לפרויקט מלונאי ברחוב הים 7, גוש 40165 חלקה 2, שציינתי לעיל, קבע השמאי המכריע שווי מ"ר עיקרי מסחר בגובה של 35,000 ₪ , למועד הקובע 01/06/2023.
- על פי חוזי שכירות של מתחם מסחרי בחוף הצפוני הבנוי בשתי קומות עולים הפרטים הבאים:
- שטח מסחר גדול (כ- 1,000 מ"ר) מושכר בדמי שכירות בגובה של כ- 190 ₪ למ"ר בנוי ובקומה מעל מושכר שטח מסחרי גדול (כ- 1,600 מ"ר) עם מעלית ומדרגות חיצוניות בכ- 81 ₪ למ"ר לחודש. על פי חוזים אלו עולה כי היחס בין קומת הקרקע לקומה א' הינו 43%.
- על פי חוזה שכירות בטיילת החוף הצפוני עולה כי חנות בקומת מרתף מושכרת בדמי שכירות חודשיים של כ- 250 ₪ למ"ר בנוי. במפלס הטיילת מושכרים שטחי מסחר בגובה שבין 550 ₪ ל- 650 ₪ למ"ר.
- הובאה בחשבון הכרעה בהשגה ראשונה מיום 4.9.2023 לחלק מחלקה 3 גוש 40122, תאי שטח 1/1A ו- 12A מרכז תיירות חדש אילת. בשומת ההכרעה הוצגו נתונים של הסכמי שכירות בפועל ממתחם התיירות החדש המוקדם מול קניון "מול ים", לגביו קבע השמאי המחוזי כי "**מושא**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

השומה ממוקם במפלס התחתון של מתחם התיירות, חזיתי לקניון מול הים ולחניה, עם נגישות וחשיפה גבוהים לבאי המתחם". להלן נתוני השכירות כפי שפורט בהחלטת השמאי המחוזי[18]:

מס"ד	תאריך החוזה	המושכר	תקופת שכירות	שטח (מ"ר)	דמ"ש/מ"ר למועד 2021	דמ"ש/מ"ר למועד 2022
1	21/04/2015	חנויות 1+2	3 שנים עד ליום 30/04/2018+ אופציה ל-3 תקופות כ"א לשנתיים	162.2	₪ 112	₪ 126
2	19/08/2020	חנות 12	3 שנים מיום 01/11/2020 עד ליום 31/10/2023 + אופציה ל-2 תקופות כ"א ל-3 שנים	57.6	₪ 208	₪ 226
3	01/02/2019	חנויות 5+6	שנה אחת עד ליום 31/01/2020 + אופציה ל-4 תקופות כ"א לשנה	104.64	₪ 191	₪ 201
4	20/06/2021	חנות 11	3 שנים מיום 01/07/2021 עד ליום 30/06/2024 + אופציה ל-7 תקופות כ"א לשנה	57.6	₪ 162	₪ 181
			דמ"ש ממוצע משוקלל		₪ 176	₪ 191

דמ"ש ממוצע לחנויות בחשיפה גבוהה בשנת 2021 הינו כ-176 ₪ למ"ר וכ-191 ₪ למ"ר בשנת 2022.

- ע"פ מידע שהופק ממערכת "מידע נדל"ן" של רשות המיסים עולה כי בתאריך 22.1.2020 נמכרה חנות בשטח 48 מ"ר בטיילת הלגונה באילת במחיר של 2,350,000 ₪. העסקה משקפת מחיר של כ-48,960 ₪/מ"ר בנוי. בהתחשב בשיעור תשואה שנתי של 7% המחיר משקף דמ"ש חודשיים בסך כ-286 ₪/מ"ר/חודש.
- ע"פ המידע המצוי במשרדנו, בשומת מקרקעין שנערכה עבור רשות מקרקעי ישראל הוערכו דמי שכירות ראויים לשטחי מסחר במלון בחוף הצפוני אילת, נכון לשנים 2019 - 2020 בסך 138 ₪/מ"ר ושווי למ"ר בנוי הוערך בסך 19,952 ₪ (לפי שיעור היוון שנתי 8.3%). ע"פ השומה הוערך שווי למ"ר מבונה בסך 10,961 ₪ (בהפחתת 25% בגין רווח יזמי ו-5,000 ₪ עלות בניה).

5. <u>חישוב ההשבחה</u>

<u>ערכי שווי</u>

<u>שווי למ"ר מבונה עיקרי מלונאות</u> - שווי למ"ר מבונה עיקרי מלונאות נקבע על 4,000 ₪ בהתאם לשתי פסיקות מכריעות המפורטות לעיל, וכן נקבע מקדם לשטחי המרפסות בגובה של 0.33.

על פי שתי הפסיקות המכריעות עולה כי בשני המקרים מדובר במלון עירוני על שטח קרקע קטן, עם יחסית מעט שטחי ציבור, בשטח נטו ממוצע של 45 מ"ר עיקרי לחדר:

מיקום	הים	ונציה
מספר תכנית	602-0814574	602-0871574
שטח עיקרי עילי	9,000 מ"ר	4,450 מ"ר
מספר חדרים	200	95
שטח נטו ממוצע לחדר	**45 מ"ר**	**47 מ"ר**

[18] **הכרעה בהשגה ראשונה מיום 4.9.23 ביחס לחלק מחלקה 3, גוש 40122 , תאי שטח A1/1 ו- A1/2 ,מרכז תיירות החדש, אילת, סעיף 9.3.1 עמ' 13**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

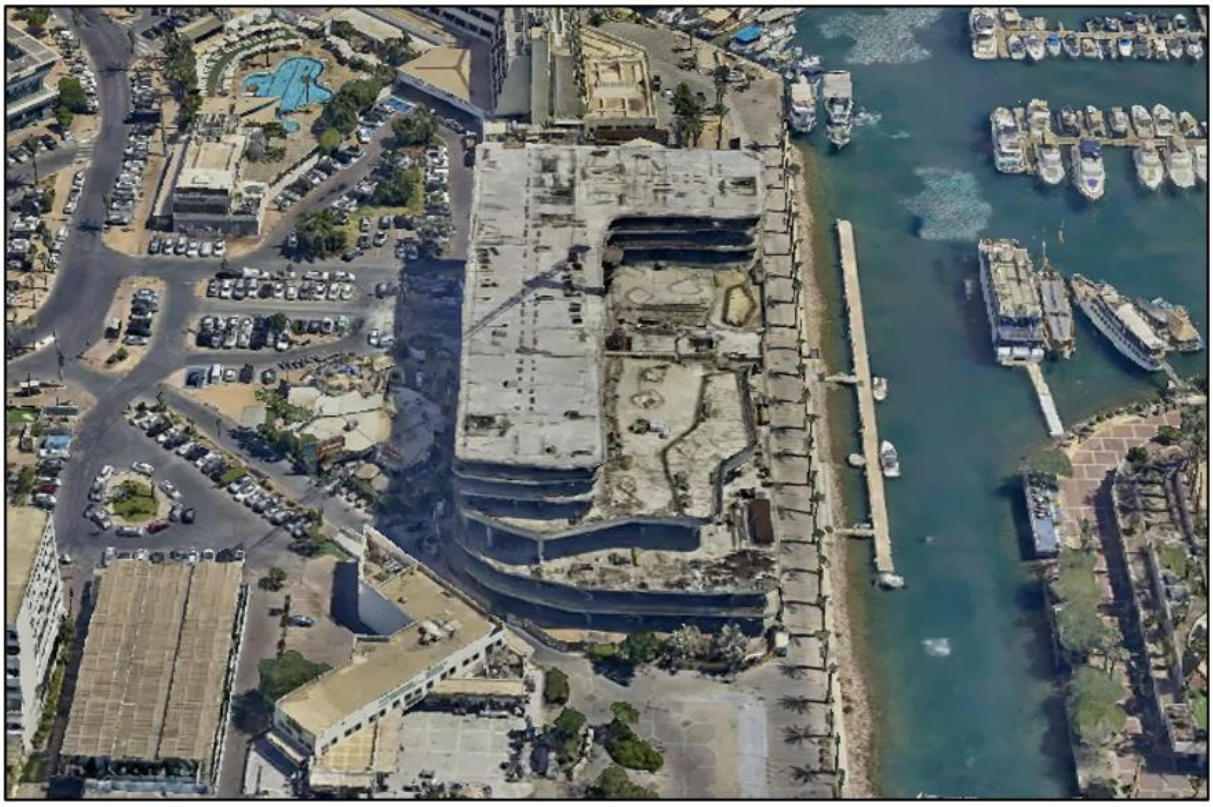
הנכס הנדון השטח הממוצע לחדר במצב הקודם הינו 51 מ"ר ובמצב החדש 70 מ"ר לחדר, ועל כן נקבע מקדם שוליות בהתאמה לשטח העולה על 45 מ"ר לחדר, להלן ניתוח שטח ממוצע לחדר בשני מצבי התכנון:

	מצב קודם	**מצב חדש**
שטח עיקרי	10,992 מ"ר	21,000 מ"ר
מספר חדרים	217	300
שטח ממוצע לחדר	**51 מ"ר**	**70 מ"ר**

<u>שווי מ"ר מבונה מסחר -</u> עפ"י פירוט העסקאות לעיל, עולה כי בנכס נחתמו שתי עסקאות מכר, ונחתמו שני חוזי שכירות שאחד מהם בוטל.

לאחר בחינת כלל החוזים ועסקאות מכר נוספות לרבות פסיקות שמאים מכריעים, אני סבור כי העסקה שנערכה ביום 29/03/2022 הינה העסקה המשקפת שווי בצורה המיטבית, קרי כ- 50,000 ₪ למ"ר בנוי, המגלמת את מאפייני הנכס ביחס למיקום, חזית חנויות המסחר, חזית מערבית וחלק מהחזית הדרומית מוסתרת עם בנייה קרובה, וכיו"ב.

<u>להלן תצלום תלת מימד שממנו עולה הבינוי הצמוד ממערב ומדרום למלון:</u>



רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

כמו כן בחנתי את שווי שטחי המסחר בקומה עליונה, ובהתאם לעסקאות המפורטות לעיל עולה כי מקדם דמי השכירות בין השטחים הינו 0.45, להלן ניתוח שווי מ"ר מבונה לשטחי המסחר:

קומה	קרקע	א'
דמ"ש למ"ר לחודש	₪300	₪135
לשנה	₪3,600	₪1,620
שיעור היוון	7.2%	7.2%
שווי למ"ר בנוי	**₪50,000**	**₪22,500**
בניכוי יזמות 25%	₪40,000	₪18,000
עלות בנייה למ"ר ברוטו	₪12,000	₪12,000
שווי מ"ר מבונה	**₪28,000**	**₪6,000**

על פי ניתוח זה עולה כי מקדם לשטח מסחר בקומה עליונה הינו 0.2 ביחס לשווי מ"ר מסחרי בקומת קרקע.

בשומתי קבעתי מקדם 0.7 עבור תוספת שטחי המסחר בקומת הקרקע, וזאת לאור העדר חנייה לשטחי המסחר במצב החדש ביחס לשווי המצב הקודם וכן בשל מגבלות גובה הקומה והשימושים.

לשטחי השירות ניתן מקדם 0.5 ביחס למקדם קומה.

<u>שווי הנכס במצב הקודם</u>

ייעוד	מהות	שטח	מקדם	שווי	סה"כ
מלונאות	שטח עיקרי לפי ממוצע של 45 מ"ר לחדר	9,765 מ"ר	1	₪4,000	₪39,060,000
	שטח עיקרי לפי ממוצע של מעל 45 מ"ר לחדר (שולי)	1,227 מ"ר	0.9	₪4,000	₪4,417,200
	מרפסות	1,123 מ"ר	0.33	₪4,000	₪1,482,043
מסחר	שטח עיקרי	1,250 מ"ר	1	₪28,000	₪35,000,000
	תוספת עיקרי (משרד התיירות)	458 מ"ר	1	₪28,000	₪12,824,000
	שטח שירות בהיתר	427 מ"ר	0.5	₪28,000	₪5,978,000
חנייה	חניה תת"ק	4,000 מ"ר			₪-4 ,571,429
סה"כ שווי מצב קודם					**₪94,189,815**

<u>תחשיב שווי מצב חדש (מימוש מלא על פי תכנית)</u>

ייעוד	מהות	שטח	מקדם	שווי	סה"כ
מלונאות	שטח עיקרי לפי ממוצע של 45 מ"ר לחדר	13,500 מ"ר	1	₪4,000	₪54,000,000
	שטח עיקרי לפי ממוצע של מעל 45 מ"ר לחדר (שולי)	7,500 מ"ר	0.7	₪4,000	₪21,000,000
	מרפסות	4,500 מ"ר	0.33	₪4,000	₪5,940,000
מסחר	שטח עיקרי מסחר מצב קיים	1,708 מ"ר	1	₪28,000	₪47,824,000
	תוספת שטחי מסחר עיקריים בקומת קרקע	399 מ"ר	0.7	₪28,000	₪7,821,772
	שטחי שירות ק.ק.	427 מ"ר	0.5	₪28,000	₪5,978,000
	תוספת שטחי מסחר ק.א. עיקרי	1,792 מ"ר	0.2	₪28,000	₪10,036,152
	שטחי שירות ק. א'	473 מ"ר	0.1	₪28,000	₪1,324,400
חניה	חנייה תת קרקעית	5,000 מ"ר			₪-5 ,714,286
שווי מצב חדש					**₪148,210,038**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

סיכום השבחה

מספר חניות	61
תעריף כופר חוף צפוני	₪34,060
סה"כ כופר חנייה	**₪2,077,660**

השבחה

שווי מצב חדש	₪148,210,038
שווי מצב חדש לאחר דחייה	₪139,820,791

שווי מצב קודם	₪94,189,815
השבחה	₪45,630,976
עלויות התאמה לבנוי הקיים	₪6,000,000
כופר חניה	₪2,077,660
השבחה בניכוי עלויות עודפות	₪37,550,000
היטל השבחה	**₪18,775,000**

6. השומה

לאור כל האמור לעיל, באתנו לכלל דעה כי גובה ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון עם אישור תכנית 602-0570390 נכון למועד הקובע 16.05.2024 כדלקמן:

השבחה (מעוגל): 37,550,000 ₪

היטל השבחה: 18,775,000 ₪.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מכתב תשובת המשיבה, מיום 16.08.2026:

1. **לעניין סעיף 2 וסעיף 12**

אציין כי בסעיפים 2 ו-12 לשומת ההשגה, ציינו שמאי המבקשת, כי התייחסותם בשומה האחרת, ניתנת ביחס לשומת החי"מ מיום 28.11.2024 ולתיקון שומה מיום 16.07.2025.

לעניין זה אבהיר כי התייחסותי הינה לעניין השומה הראשונה בלבד ואפנה למכתבו של ב"כ הוועדה המקומית אילת, המצורף כנספח ב' להתייחסותי זו. בהתאם אבקש שלא להסתמך על השומה השניה, ש"לא עמדה בהוראות סעיף 14(ו) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, ותיקונה לא אושר על ידי הגורמים המוסמכים על פי דין" ולהתעלם מטענות שמאי המבקשת ביחס לשומה השניה.

2. **לעניין סעיף 7.1 - גבולות החלקה**

ממערב: שביל להולכי רגל מרוצף אבן משתלבת, מעברו רצועת שצ"פ ומעברו שטחי מסחר וחניון.

ממזרח: רצועת שצ"פ המשמשת כשביל להולכי רגל מרוצף אבן משתלבת ומעברו הלגונה.

מדרום: רצועת שצ"פ המשמשת כשביל להולכי רגל מרוצף אבן משתלבת ומעברו טיילת החוף הצפוני.

מצפון: כביש הגישה למגרש ומעברו מלון "קיסר".

3. **לעניין סעיף 8.1**

בשומתי חלה טעות סופר ביחס למועד פרסום התכנית למתן תוקף. כפי שציינו שמאי המבקשת, התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4731 מיום 16.01.1996.

4. **לעניין סעיף 11 - עלויות התאמה לבינוי הקיים**

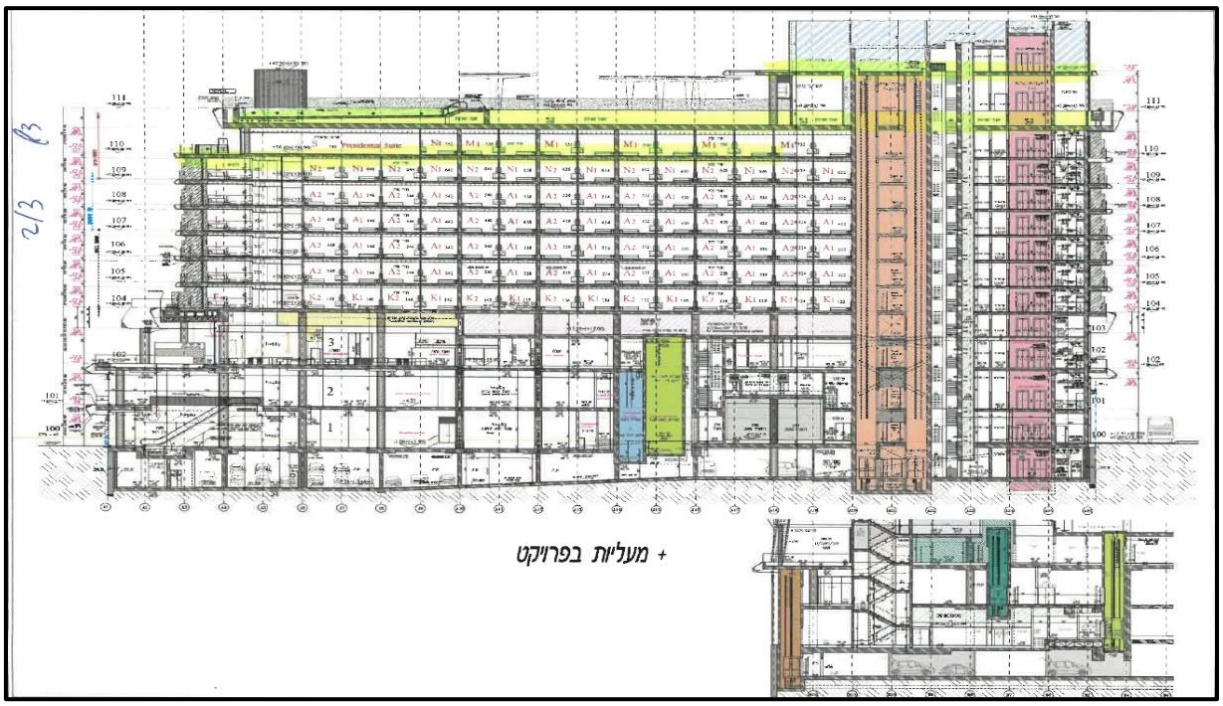
המסמך שהועבר אינו כולל לוגו, תאריך וחתימה, למעט שם המלון וח.פ. בכותרתו - לא ידוע מתי הוכן ו/או נחתם המסמך.

במסמך נטען כי "בהמשך לקבלת התב"ע המעודכנת, המאפשרת הוספת שתי קומות נוספות למבנה כאשר בקומה 111 אנו נדרשים להוסיף בריכת שחיה ומאחר שהמבנה כבר בנוי בהתאם לסקיצה המעודכנת (מה שממורקר לא בנוי) אנו נדרשים לחזק את יסודות המבנה וחלק מתקרת מפלס 104, על מנת להעביר את העומסים ליסודות" בעלות של 6 מיליון ₪.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

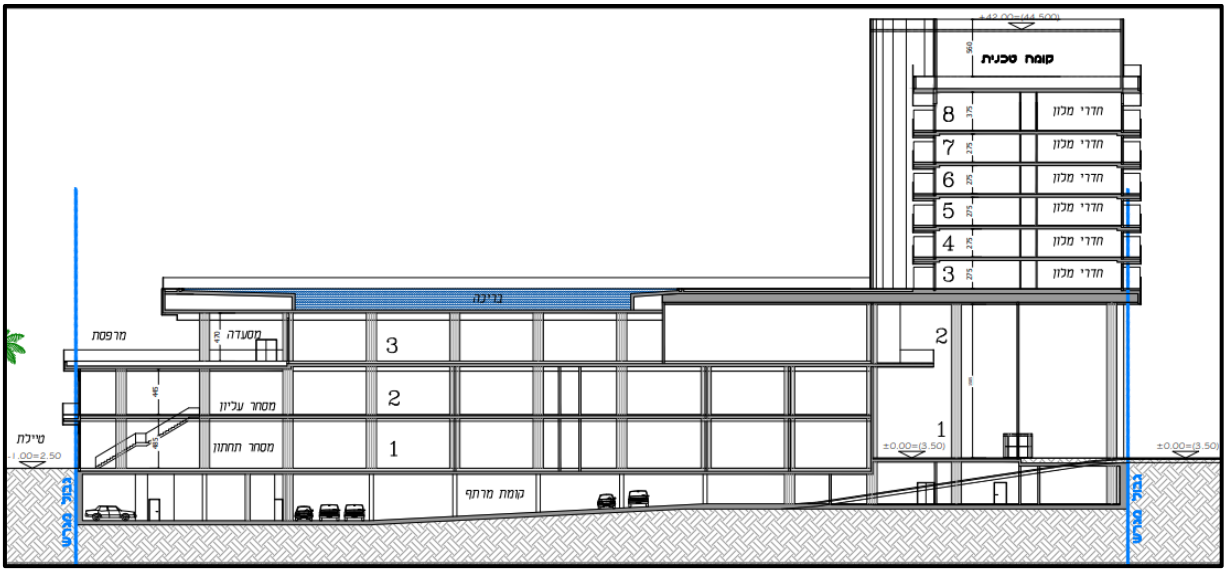
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

למסמך צורף התשריט להלן:



א. תכנית 602-0570390 מוסיפה קומה אחת מעל מפלס הכניסה הקובעת.

ב. קומה 111 כלל <u>אינה</u> כלולה בתכנית נשוא שומתי. בהוראות תכנית 602-0570390 מצוין במפורש כי גובה המלון לא יעלה על 8 קומות, בכל חתכי המבנה ממפלס הכניסה, בתוספת קומה טכנית.



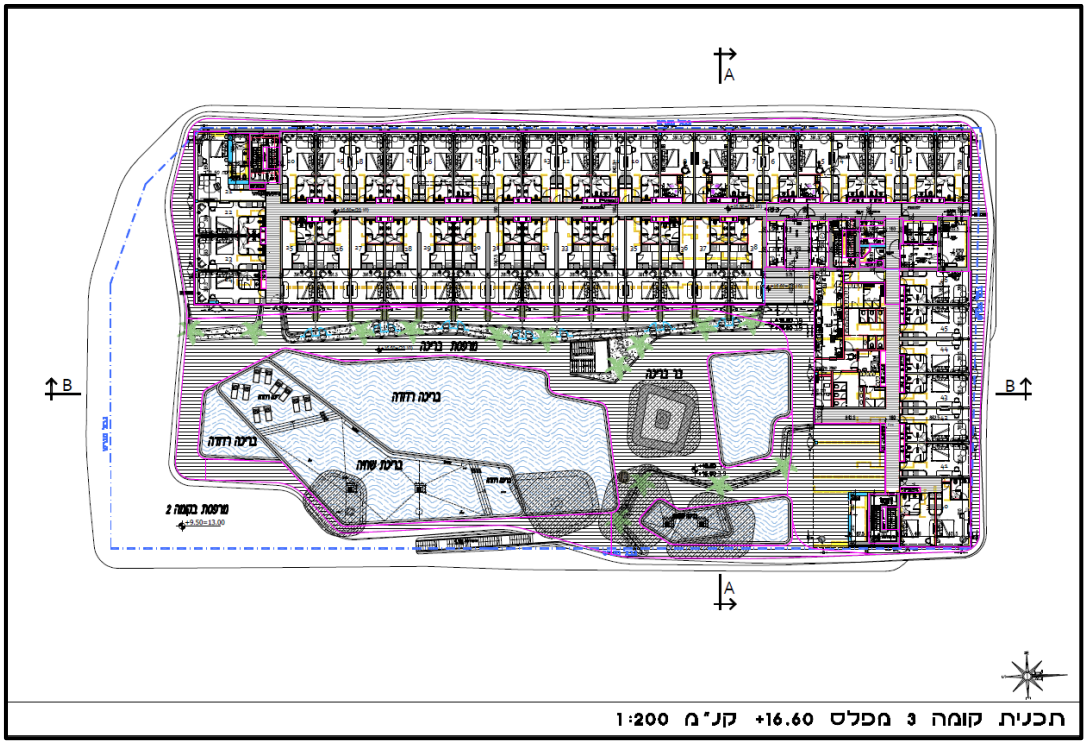
רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ג. בריכת השחייה היחידה בהתאם לתכנית בינוי מס' 4000 (מצ"ב כנספחים ג'-ד') שאישורה היווה תנאי להוצאת היתר בניה, ממוקמת בקומת החדרים הראשונה:



וכך גם ע"פ בקשה להיתר מס' 20200121(3) מיום 27.09.2023 (מצ"ב כנספח ה'):



לפיכך אין כל רלוונטיות למסמך זה למחלוקת הנוכחית בעניינו.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

5. <u>לעניין סע' 12.1</u>

5.1 <u>לעניין המצב התכנוני הקודם</u>

כפי שצוין בסע' 9.5.1 לשומתי וכן בהערות שוליים 2-4 בשומתי, ע"פ בקשה להיתר בניה 20200121(3) מיום 27.09.2023 הותרו 208 חדרים ולא 217 חדרים כפי שצוין בשומת שמאי המבקשת. לעניין זה אני מפנה למכתב הבהרה שנשלח מאת מנהלת מחלקת רישוי בניה אל הח"מ (מצ"ב כנספח ו').

כך גם מופיע בבקשה להיתר בניה מס' 20200121(3) מיום 27.09.2023 (מצ"ב כנספח ה') בחישוב מאזן החניה:

מאזן חניה

דרוש:

יעוד שטח	שטח	רכב פרטי			רכב תפעולי			אופנועים		אופניים	
		יחס	כמות	סה"כ	יחס	משאית	אוטובוס	יחס	כמות	יחס	כמות
מסחר	1700	1:50	34	34	1:400	4	–	1:200	9	1:300	6
מלון	208 חדרים	1:4	52	52	1:100	2	1	–	–	–	–
סה"כ דרוש		86			אוטובוס 1 משאית 6			9		6	

בסע' 2.2 לתקנון התכנית:

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. החלפה של תכנית מס' 45/114/03/2 בתכנית זו.
2. שינוי ייעוד ממלונאות ונופש א' לייעוד מלונאות עם חזית מסחרית.
3. הוספת קומות מ-7 ל-8 ממעל מפלס הכניסה הקובעת, ו 2 קומות מתחת למפלס כניסה הקובעת.
4. תוספת זכויות בנייה עיקריות ושרות.
5. תוספת חדרי מלון מ- 208 לכ-300.
6. תוספת זכויות בניה למסחר מ-1250 מ"ר ל-3900 מ"ר.
7. קביעת הנחיות לבינוי והוראות נוספות לתנאים.
8. קביעת תנאים להיתר בניה.

וכך גם בהתאמה למס' החדרים בכל קומה ע"פ תשריטי הקומות:

מפלס	קומה	מס' חדרים
14.60	חדרים ראשונה	49
17.70,20.80	קומה טיפוסית	53 * 2 = 106
23.90	חדרים עליונה	53
סה"כ		**208 חדרים**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

5.2 <u>לעניין מחסור במקומות חניה</u>

כפי שהוצג בסע' 9.5.2.4 וסע' 10.3 לשומתי, חסרים 61 מקומות חניה בגינם חושב כופר חניה.
ע"פ בקשה להיתר בניה מס' 20240342 שאושרה ביום 19.08.2024 (כ-3 חודשים לאחר המועד הקובע) (מצ"ב כנספח ז') מנוצלים שטחי המסחר במלואם (3,896.86/3,900 מ"ר) וכ- 93% ממספר חדרי המלון המבוקשים (278/300). ככל ולא היתה בכוונת הוולת"ב לגבות כופר חניה, האם היתה מאשרת את היתר הבניה?
זאת ועוד, בהחלטת רשות רישוי בישיבה 2024021 מיום 19.08.2024 מצוין במפורש כי היזם יבקש לשלם כופר חניה (מצ"ב כנספח ח'):

מאזן חניה - עבודה

דרוש:

יעוד שטח	שטח	רכב פרטי			רכב תפעולי		
		יחס	כמות	סה"כ	יחס	משאית	אוטובוס
מסחר	3900	1:50 (2000) 1:100 (1900)	40 19	59	1:400 (2000) 1:2000 (1900)	6	–
מלון	292 חדרים	1:4	73	73	1:100	3	1
סה"כ דרוש		132				אוטובוס 1 משאית 9	

בנוצע:

יעוד שטח	רכב פרטי	משאית	אוטובוס
קרקע	–	4	1
מרתף	124	–	–
סה"כ בפועל:	51 למסחר 73 למלון 11 חניות נכים	4	1

8 חניות חסרות למסחר – היזם יבקש לשלם כופר חניה

שמאי המבקשת טוענים לפגיעה בשווי כתוצאה ממחסור במקומות חניה בפועל.
בית המלון ממוקם על פיסת הקרקע האחרונה **<u>בלב טיילת העיר אילת</u>**. לבית המלון מתוכננות מספר חנויות שמרביתן בעלות חזית לטיילת.
מתוך דברי ההסבר לתכנית:

תכנית מס': 602-0570390 - שם התכנית: מלון W אילת

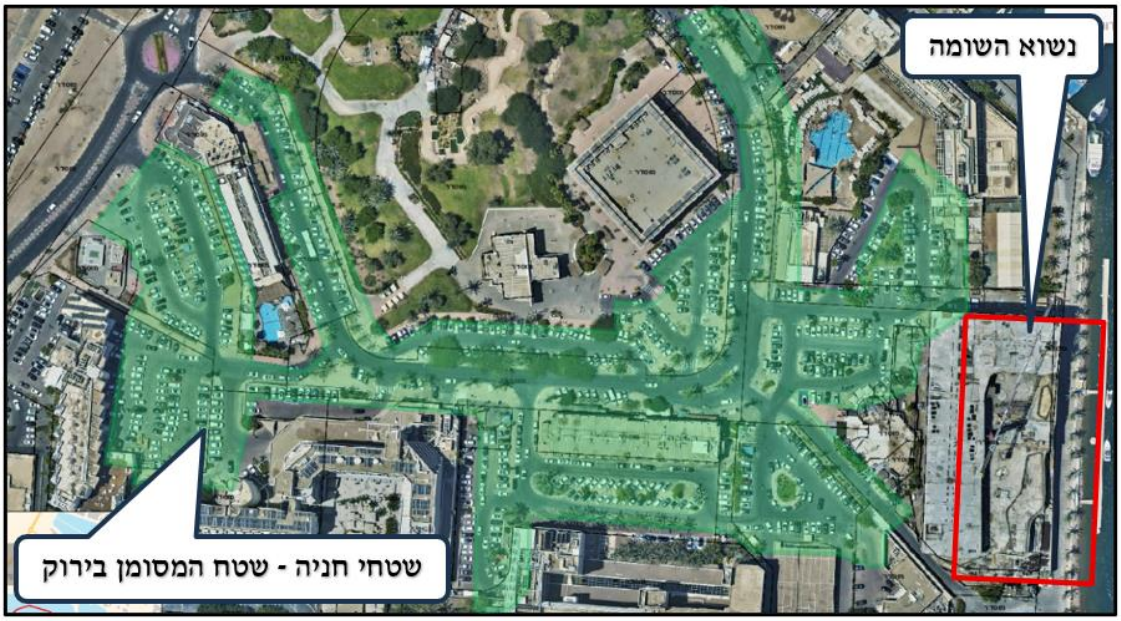
דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית ממוקם באיזור הטיילת על שפת הלגונה באילת.
בהתאם לתכנית 45/114/03/2 התקפה במקום שטח התכנית, מגרש 12 הינו מיועד למלונאות ונופש א' עם שימוש לאכסון מלונאי ומסחר עפ"י הנחיות משרד התיירות.
על מנת להעצים את הפרויקט ובשל מיקומו האסטרטגי על שפת הטיילת המסחרית של העיר אילת התכנית מציעה להוסיף שטחים מלונאים, שטחי מסחר וקומות לטובת הקמת מלון של כ-300 חדרים בן 8 קומות עם חזית מסחרית מלווה טיילת.
התכנית מוסיפה קומה סה"כ 8 קומות מעל הקרקע, בכל חתכי המבנה ומוסיפה קומות תת קרקעיות, כמו כן התכנית מוסיפה כ-90 חדרים ושטחי בניה עיקריים ושירות כ-12,500 מ"ר.
התכנית משנה ייעוד ממלונאות ונופש א' לייעוד מלונאות עם חזית מסחרית ומוסיפה זכויות בניה למסחר מ-1250 מ"ר ל-3900 מ"ר.

לכלי רכב אין גישה לטיילת העיר אילת והטיילת עדיין שוקקת חיים ומהווה מוקד משיכה לכלל המבקרים ולתושבי העיר. מחסור ב- 8 מקומות חניה למסחר (כפי שמצוין בהחלטת רשות הרישוי לעיל) אינם פוגעים כלל ועיקר בשווי שטחי המסחר במלון הואיל ורוב המסחר מתבסס על תיירות פנים וחוץ בטיילת העיר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

זאת ועוד, בעורף המגרש ובקרבתו קיים מספר לא מבוטל של חניונים ציבוריים לשימוש הקהל הרחב:



6. <u>לעניין סע' 12.2 - רמת המלון</u>

בניגוד לנאמר ע"י שמאי המבקשת, המסמכים שהוגשו ע"י המלון למשרד התיירות מגדירים את המלון ברמה A.

מצ"ב כנספח ט' מסמך מאת אדר' עדה הראל, ממינהל פיתוח תשתיות והשקעות במשרד התיירות, המאשר את תכניות הבקשה להיתר שנבחנו בהתאם למלון ברמה A:

> 4. תכניות הבקשה להיתר נבחנו להתאמתן לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי על פי סיווג של **מלון חדרים נופש ברמה A** , להלן

במסמך מצוין כי:

> **כל שינוי שיעשה בתוכניות המבנה המלונאי או לחילופין באופן תפעול, ניהול ושיווק המלון, אשר יהיה בניגוד לתקנים הפיזיים ובניגוד להנחיות המשרד כפי שבאו לידי ביטוי במכתב אישור זה ו/או בעותקי התוכניות המאושרות על ידי משרד התיירות - מהווה הפרה של התנאים במסגרתם ניתן האישור האמור.**

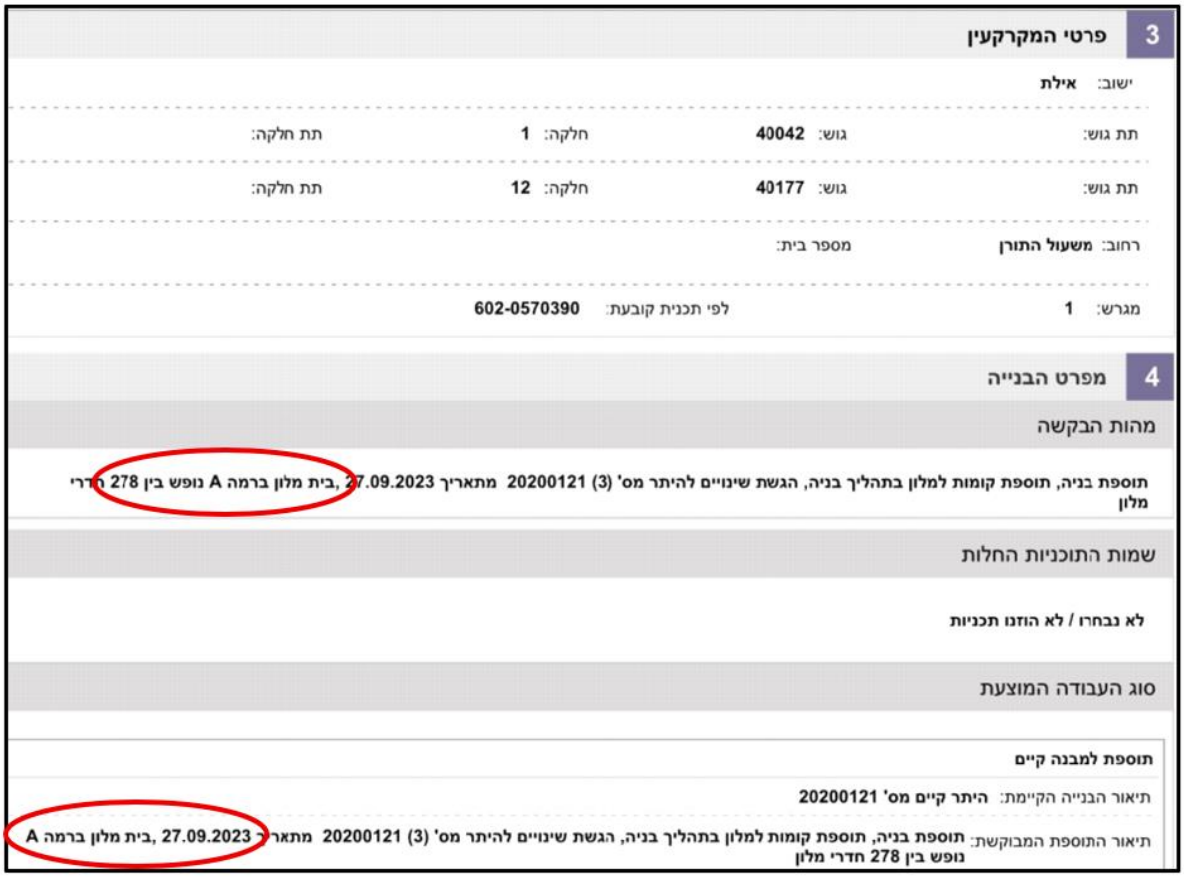
גם בהחלטת ועדת משנה מס' 2020005 מיום 27.04.2020 בה אושרה תכנית בינוי 4000 למג' נשוא השומה, מציין אינג' יוחאי אברני, מהנדס החברה, כי מדובר על מלון נופש A (מצ"ב כנספח י').

> זה מלון נופש A על אותו שטח עם הבנות שהגענו עם עיריית אילת לפני שנתיים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

כך גם עולה מהבקשה להיתר בניה מס׳ 20240342 מיום 19.08.2024, בה מתייחס המתכנן לבית מלון מסוג A:



3 פרטי המקרקעין

ישוב: אילת

תת גוש: גוש: 40042 חלקה: 1 תת חלקה:

תת גוש: גוש: 40177 חלקה: 12 תת חלקה:

רחוב: משעול התורן מספר בית:

מגרש: 1 לפי תכנית קובעת: 602-0570390

4 מפרט הבנייה

מהות הבקשה

תוספת בניה, תוספת קומות למלון בתהליך בניה, הגשת שינויים להיתר מס' (3) 20200121 מתאריך 27.09.2023, בית מלון ברמה A נופש בין 278 חדרי מלון

שמות התוכניות החלות

לא נבחרו / לא הוזנו תכניות

סוג העבודה המוצעת

תוספת למבנה קיים

תיאור הבנייה הקיימת: היתר קיים מס' 20200121

תיאור התוספת המבוקשת: תוספת בניה, תוספת קומות למלון בתהליך בניה, הגשת שינויים להיתר מס' (3) 20200121 מתאריך 27.09.2023, בית מלון ברמה A נופש בין 278 חדרי מלון

7. **<u>לעניין סע׳ 12.3 - תוספת שטחי מסחר בהתאם לתקני משרד התיירות</u>**

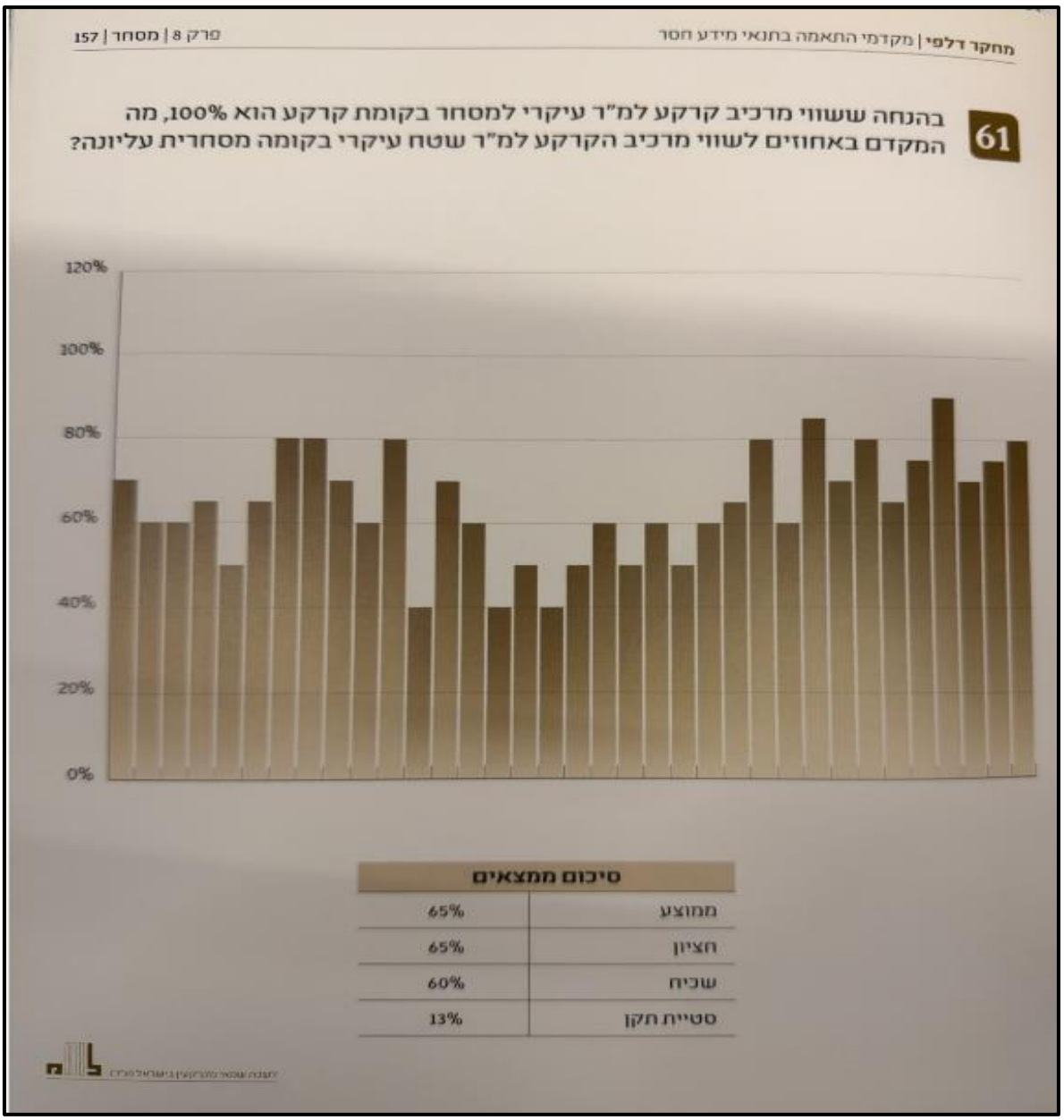
שטחי מסחר תיירותי אלו הינם ע"פ תקנות משרד התיירות ואינם רלוונטיים לשומתנו.
כתמיכה להנחת עבודה שמאית סבירה, בבקשה להיתר בניה מס׳ 20200121 מיום 05.09.2022 מוצו כמעט כל זכויות הבניה בהתאם לתכנית 45/114/03/2 המהווה את המצב התכנוני הקודם.
יודגש, כי בכל מקרה השטחים המסחריים נכללים ומובאים בעסקאות ההשוואה.

8. **<u>לעניין סע׳ 12.4 - מקדם מסחר קומה א׳</u>**

באשר לטענת שמאי המבקשת כי מקדם המסחר בקומה א׳ נקבע באופן שרירותי, הסתמכתי על מחקר דלפי של לשכת שמאי המקרקעין מחודש פברואר 2017. בתשובה לשאלה 61: "בהנחה ששווי מרכיב קרקע למ"ר עיקרי למסחר בקומת קרקע הוא 100%, מה המקדם באחוזים לשווי מרכיב הקרקע למ"ר שטח עיקרי בקומה מסחרית עליונה?"

רח׳ יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א׳, **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל׳ 02-6569085 | **פקס׳** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

נתקבל בסיכום הממצאים : **ממוצע 65%.**

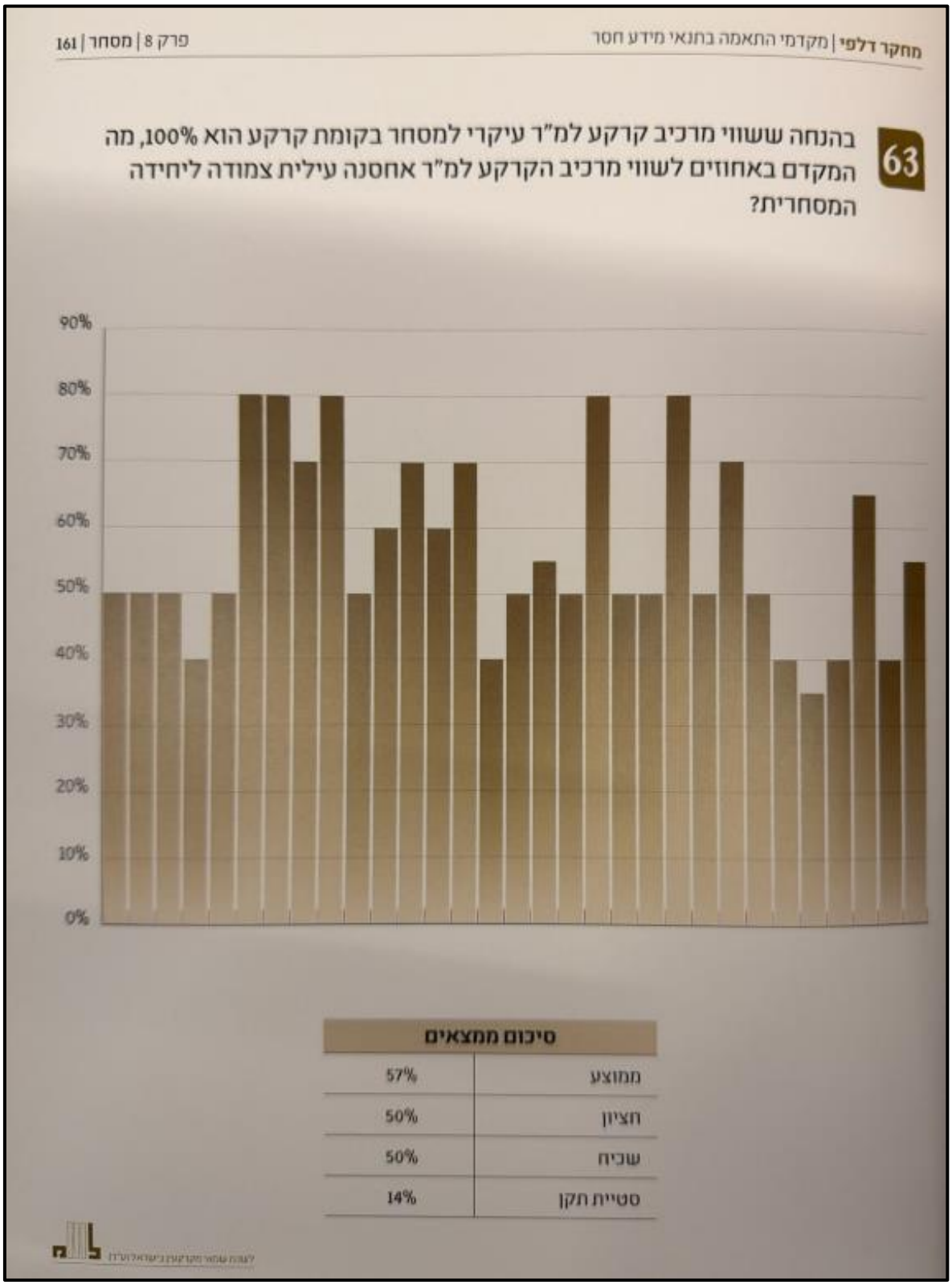


כפי שצוין בסע' 8.2.7 לשומתי, הובא בחשבון מקדם קומה א' לשטחי מסחר בשיעור של 0.6 וזאת לאור ה"מרפסת" ברוחב מינ' של 6 מ' ולאור העובדה כי החשיפה לבאי הטיילת המגיעים מכיוון קניון מול הים אין את אותה החשיפה לה זוכים באי הטיילת המגיעים מהגשר (יודגש כי לקומה א' קיימת גישה באמצעות דרגנועים ישירות מהטיילת).

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

באותו המחקר, בתשובה לשאלה 63 : "בהנחה ששווי מרכיב קרקע למ"ר עיקרי למסחר בקומת קרקע הוא 100%, מה המקדם באחוזים לשווי מרכיב הקרקע למ"ר אחסנה עילית צמודה ליחידה המסחרית?"
נתקבל בסיכום הממצאים : **ממוצע 57%.**



רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

9. <u>לעניין סע' 12.5 - התאמות לבנוי</u>

המועד הקובע עם אישור תכנית 602-0570390 הינו 16.05.2024.

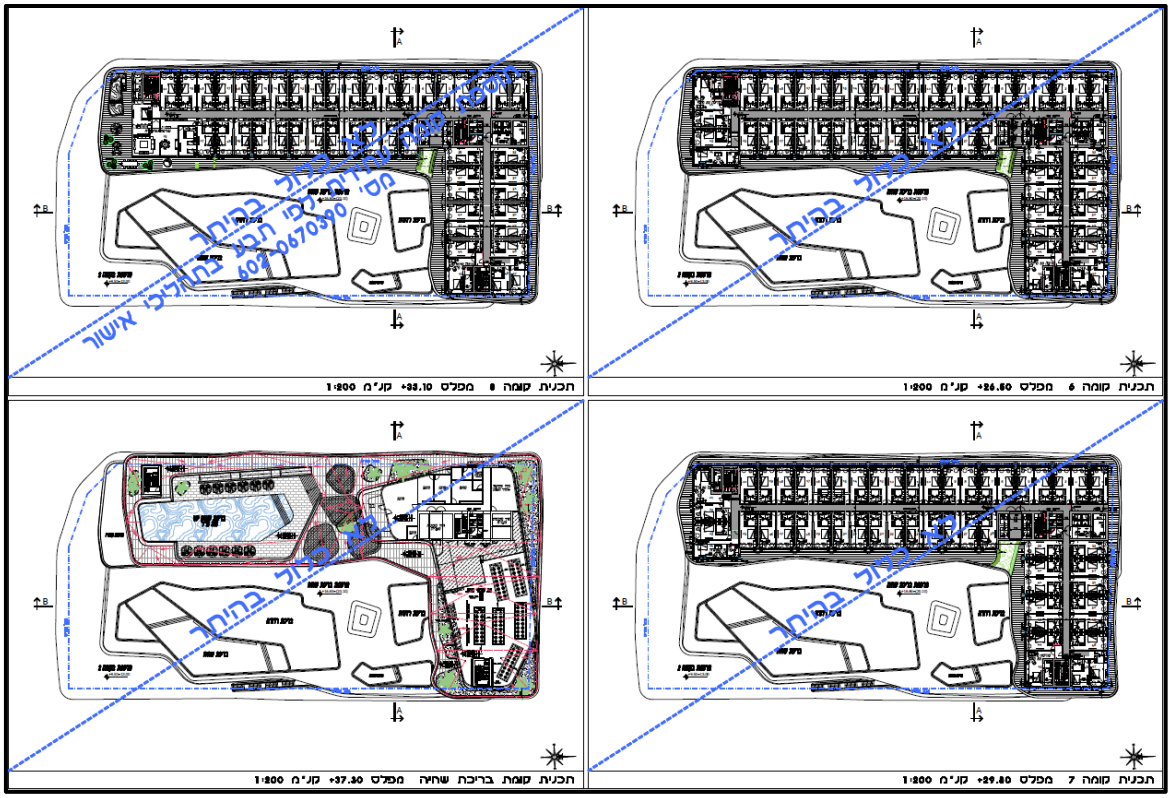
כפי שמצוין בסע' 5 לשומתי וכן כפי שניתן לראות מהתצלומים המצורפים בסעיף זה שהינם מיום 19.03.2024, כחודשיים לפני המועד הקובע, שלב הבניה הינו טפסנות קומה 2 מעל קומת קרקע וקומת מרתף. בהתאם למצוין בסע' 13.8 לשומת שמאי המבקשת, שלב הבניה הינו עד מפלס 16.60+ (יציקת תקרה קומה 2) - בוודאי שלא שלד גמור.

לפיכך, ככל ונדרשו שינויים ו/או התאמות לא היתה כל מניעה לעשות כן עוד בשלבים אלו ללא הוצאות מיותרות.

זאת ועוד, המלון תוכנן מלכתחילה בשני שלבים, כפי שתיאר אינג' יוחאי אברני - מהנדס החברה, בהחלטת ועדת משנה מס' 2020005 מיום 27.04.2020 שהוזכרה בסע' 6 לעיל (מצ"ב כנספח י'):

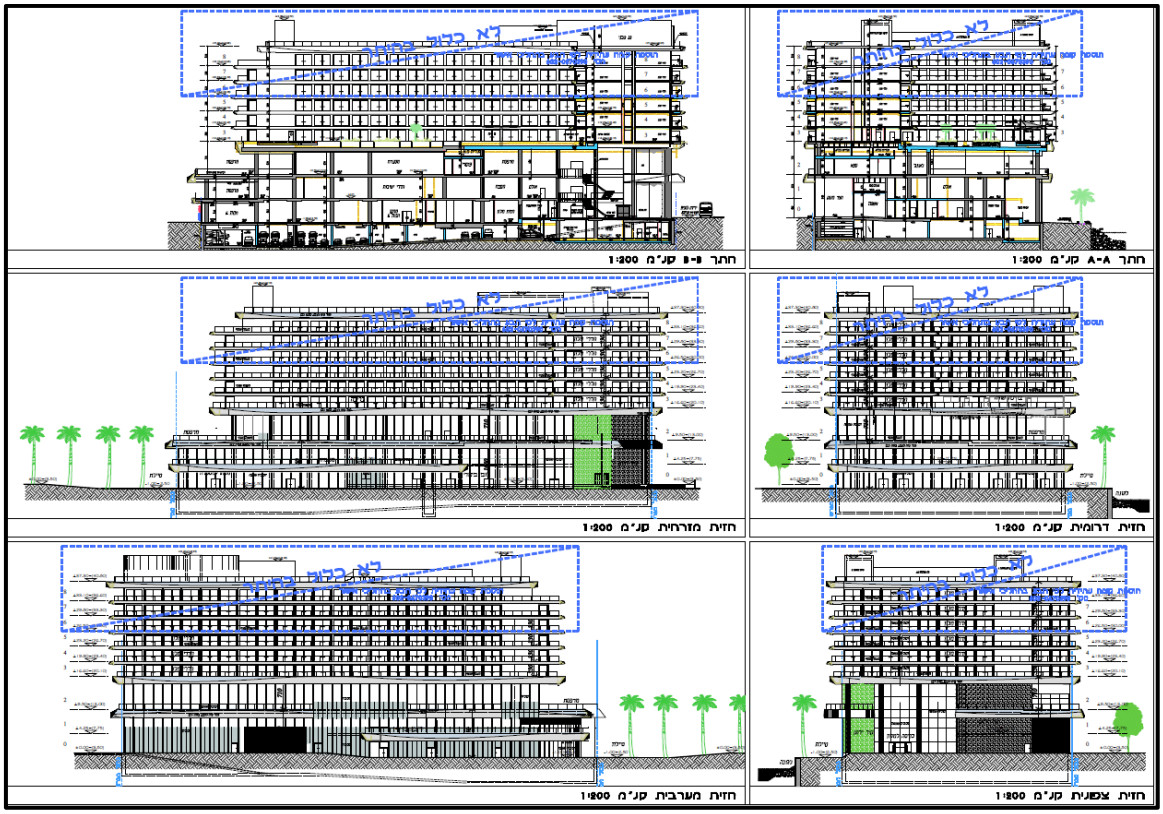
> אינג' יוחאי אברני נציג מגישי התכנית – התכנית שנמצאת בלשכת התכנון היא תכנית שמדברת על שלבי ביצוע בהתאם להרשאת התכנון שאושרה לנו שעל פיה אנחנו מתכננים, אנו מתכננים בשני שלבים- שלב ראשון ביצוע מלון של 217 חדרים, היות וכבר בתהליך התכנון המפורט מצאנו שכדי לצאת מהקרקע ייקח שנה בגלל הסמיכות לקו המים והשינוי בתקנים של רעידות אדמה, עבודות מאוד משמעותיות, ולכן כדי שהפרויקט ירקום עור וגידים ראינו לנכון בשלב ראשון להגיש בקשה להיתר ובשלב השני נסדיר את התב"ע להרחבת המלון עד 340 חדרים.

כך גם ע"פ הבקשה להיתר בניה מס' 20200121(3) - התכנון העתידי כבר היה ידוע עוד בקבלת ההיתר ולכן מופיעים בהיתר הבניה שרטוטי הקומות הנוספות המתכוננות עליהן צוין "לא כלול בהיתר. תוספת עתידית לפי תב"ע בתהליכי אישור מס' 602-0670390":



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net



10.<u>לעניין סע' 13.4</u>

ראה תגובתי בסעיף 5.1 לעיל.

11.<u>לעניין סע' 13.5 - ציפייה לתוספת זכויות בניה</u>

שמאי המבקשת מציינים כי שווי הנכס במצב התכנוני הקודם הושפע מציפייה לתוספת זכויות בנכס.

שמאי המבקשת לא הביאו כל תימוכין לכך ששווי נכסים, בכל ייעוד שהוא בחוף הצפוני, עלה לנוכח ההליכים אשר צוינו בסעיף וכן לא נתנו לכך ביטוי בתחשיבם.

יחד עם זאת, אגיב לנטען בסעיף זה:

11.1<u>מסמך מדיניות לרצועת החוף אילת מחודש מרץ 2022</u>

המדובר **<u>בטיוטה בלבד</u>** המצויה בהליכי עבודה למעלה מ- 5 שנים והיא **<u>טרם אושרה</u>**.



ע"פ האמור בטיוטה, היא בעלת מעמד מנחה ונועדה: **"להציע מתווה תכנוני שינחה את יוזמות התכנון השונות ברצועת החוף של אילת מתוך ראיה תכנונית כוללת ומושכלת למרחב".**

הטיוטה מתפרשת על נושאים רבים ומגוונים כגון: המרחב הציבורי, המשאב הימי, מדבר פוגש ים, ניידות ידידותית, קסם הקהילה, איכות אדריכלית, מרחב מטופח ועוד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

הממשק התכנוני לנושאים אלו אינו מתבטא בהוראות מפורטות או בנורמה תכנונית ברורה, כי אם בעקרונות אב. כך, תוספת הזכויות בחוף הצפוני מוצגת כעיקרון תכנוני, אחד מני רבים, שתכליתו שדרוג וטיפוח המרחב הציבורי והחייאתו וכן העשרת התמהיל והמגוון של האכסון התיירותי.
עוד עולה מהטיוטה, כי האפשרות לתוספת זכויות בחוף הצפוני אינה זכות מוקנית, אלא כפופה לאישור תכניות מפורטות ולמספר רב של תנאים, שלעתים עשוי להתחייב מהם שינוי מהותי במבנים קיימים.
לפיכך, מבחינה נורמטיבית לא ניתן להתייחס לטיוטת מסמך המדיניות, כנורמה היוצרת ציפייה לתוספת זכויות שיש להתחשב בה בשווי הנכס במצב הקודם.
בנוסף, שמאי המבקשת לא הביאו כל תימוכין לכך ששווי נכסים, בכל ייעוד שהוא בחוף הצפוני, עלה לנוכח הליכי העבודה המתמשכים על טיוטת מסמך המדיניות.

11.2 <u>ישיבת המליאה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה מיום 24.01.2023</u>

הניסיון לחבר בין ההחלטה זו לבין המקרקעין או לתוספת זכויות במקרקעין כלשהם, מאולץ וחסר כל אחיזה.
ההחלטה שהתקבלה בישיבה זו הינה כדלקמן:

2. מדיניות בנושא בקשות להקלה בגובה/ קומות מעל המותר בתכנית המתאר 270/02/2
על פי בקשתו של יו"ר הוועדה אלי לנקרי.

הוחלט: הוועדה מחליטה כי יש לפעול לשינוי מגבלות גובה המבנים והצפיפות כפי שנקבעו בתוכנית המתאר 270/02/2 ואשר פוגעות בהתפתחות העיר ובהתחדשות השכונות הוותיקות בפרט.
הוועדה מנחה את הצוות המקצועי במינהל ההנדסה להגיש מצע לשינוי תכנית המתאר בעניינים אלו –
גובה וצפיפות.
השינויים המוצעים יובאו לדיון הוועדה במליאתה לאחר השלמתם.

ע"פ המצוין, ההחלטה עוסקת בהתחדשות עירונית בשכונות הוותיקות ואינה רלוונטית למלונות החוף הצפוני.

הן השכונות הוותיקות והן מלונות החוף הצפוני נבנו שנים רבות לפני שאושרה תכנית המתאר. אלא שבעוד שהשכונות הוותיקות נבנו בגובה וצפיפות נמוכים ותכנית המתאר מוסיפה להן מעט (ולא מספיק כפי שעולה מההחלטה לעיל) בשני ההיבטים האלה, מלונות החוף הצפוני נבנו בגובה וצפיפות גבוהים בהרבה מהוראות תכנית המתאר, וממילא הם אינם מהווים את הקטליזטור לשינוי תכנית המתאר אשר נדון בהחלטה לעיל.
ההחלטה אינה משנה את המצב התכנוני או יוצרת ציפייה קונקרטית לשינויו. אדרבה, עולה ממנה מפורשות כי לא ניתן יהיה לבסס כל ציפייה לתוספת זכויות עד אשר הצוות המקצועי במינהל ההנדסה, יגיש את המלצותיו לשינוי תכנית המתאר. עד אשר המלצות אלה יידונו במליאת הוועדה המקומית ועד שיחל הליך תכנוני, אשר בהמשכו תופקד תכנית המשנה את הוראות תכנית המתאר בנושאי גובה וצפיפות.
מדובר בהליכים ארוכים ומורכבים, אשר עשויים לקחת (אם בכלל) שנים רבות, ללא צפי קונקרטי להבשלתם וברי, כי לא ניתן לראות בהחלטה זו כמבססת ציפייה לתוספת זכויות שיש להתחשב בה בחישוב שווי המקרקעין במצב הקודם.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

11.3 <u>שינוי 3 לתמ"א 13 חופי מפרץ אילת</u>

תמ"א 13/3 אושרה ע"י הממשלה בהחלטה 1759 מיום 24.05.2024[19].

מדברי ההסבר של התכנית עולה כי התמ"א כללה מגבלת גובה באזור המלונאות בחוף הצפוני **בשל מגבלות שדה התעופה.**

בעקבות סגירת שדה התעופה הישן באילת, מגבלות הגובה שנקבעו בתמ"א אינן רלוונטיות יותר. לאור זאת, מוצע תיקון נקודתי שעיקרו שינוי מגבלות הגובה הקבועות בתמ"א.

בניגוד לטענת שמאי המבקשת, תיקון 3 לתמ"א 13 לא הוסיף זכויות בניה. כל עניינו של תיקון זה בביטול הגבלת הגובה שנבעה מקיומו של שדה התעופה שפונה. התיקון לא הקנה לאף מגרש או נכס זכויות מוקנות בעניין הגובה המותר לבניה, אלא הסיר את מגבלת הגובה הקיימת, וקבע מגבלת גובה אחרת, שאינה מובטחת ואינה מעוגנת בתיקון זה וטעונה אישור של תכנית מפורטת[20].

12. <u>לעניין סע' 13.7 - בניית בריכות שחיה בגגות המבנה</u>

עלויות ההתאמה אשר צוינו בסע' 11 לשומת שמאי המבקשת הינן בגין הזזת הבריכה לקומה 111. כפי שצוין בסע' 4 לעיל, אין לכך כל קשר לבקשה בעניינו.

אציין כי ע"פ סע' 4.1.2 ג' לתקנון תכנית 602-0570390 מצוין כי בריכות השחייה ימוקמו על גגות המבנה וכי ניתן יהיה למקם בריכות בכל חלקי המבנה, ולא רק על הגג:

> ג. בריכות השחייה ימוקמו על גגות המבנה. ניתן יהיה למקם בריכות בכל חלקי המבנה.

כבר בהחלטת ועדת משנה מס' 2020005 מיום 27.04.2020 (נספח י') בה אושרה תכנית בינוי 4000 למג' נשוא השומה, מציין אדר' יואל פייגין, עורך התכנית כי ע"פ התב"ע התקפה ניתן לבנות בקו בניין 0 מ' וכי הבריכה תמוקם בקומה על הגג:

> את המיקום כולם מכירים, אלה הדמיות של הפרויקט המוצע, מדברים על מלון של 230 חדרים מעל חזית מסחרית לאורך הטיילת, זו הפרוגרמה המוצעת, בשלב הסופי במלון יהיו 342 חדרים אחרי שתאושר התב"ע.
> בשלב הראשון בקשה להיתר ללא הקלות, במסגרת הבקשה אנחנו נדרשים לאשר תכנית בינוי על פי הוראות תב"ע התקיפה. תכנית הבינוי כרגע זהה לחלוטין לבקשה להיתר.
> זו התב"ע התקיפה, המגרש שצבוע בכתום, למעשה ניתן לבנות פה בקווי 0 מ'.

> זו החזית המסחרית שנמצאת במפלס הטיילת.
> רואים בקומת המרתף חניה ושירותי מלון, קומת כניסה, הכניסה לפרויקט היא מאחור, יש לנו פה מרכז כנסים גדול לחדרי ישיבות, כל הקו מסביב למגרש הוא לחזית מסחרית על פי התב"ע.
> מהכניסה עולים לקומה השניה בקומה זו נמצאים כל השטחים הציבוריים של המלון עם מרפסת רחבה ובקומה מעל למעשה ממוקמת בריכת המלון עם יציאה וחדרי מלון בצורת L , מרבית החדרים פונים לכיוון הים ולשטחי החוץ של המלון.

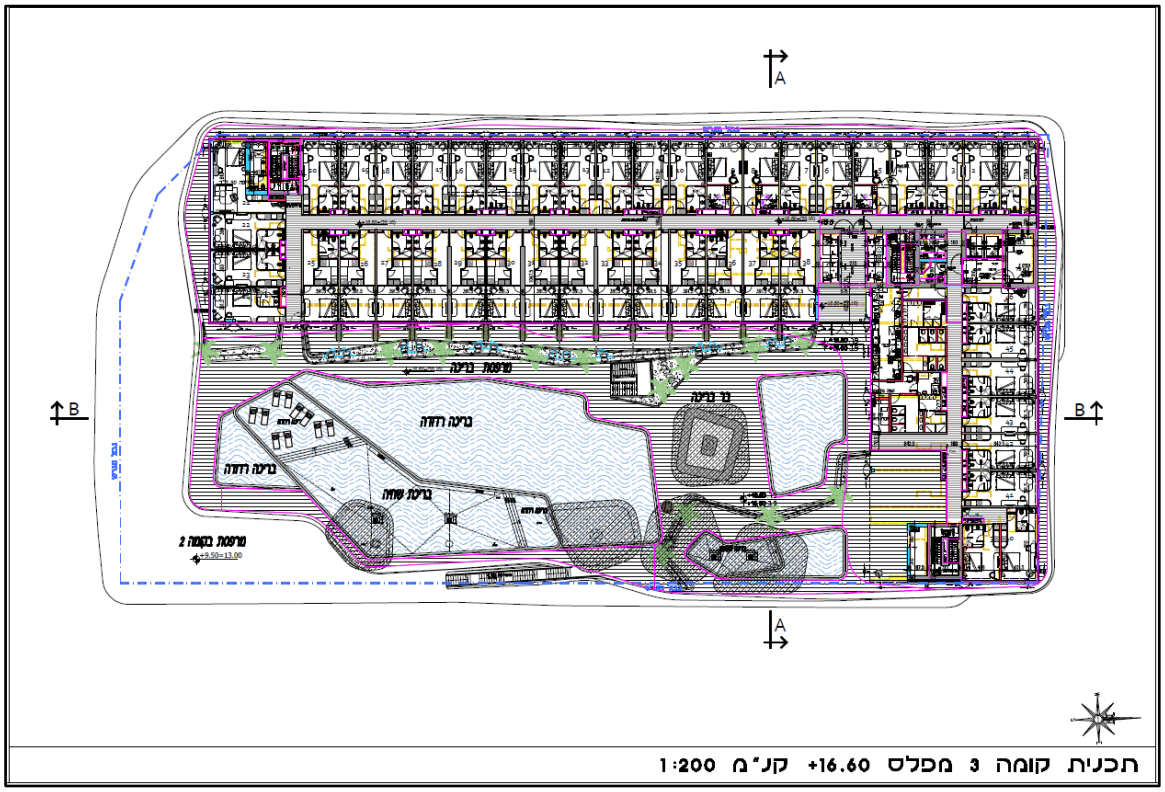
[19] **התכנית פורסמה לאישור ברשומות בי.פ. 12431 ביום 02.06.2024 - לאחר המועד הקובע.**

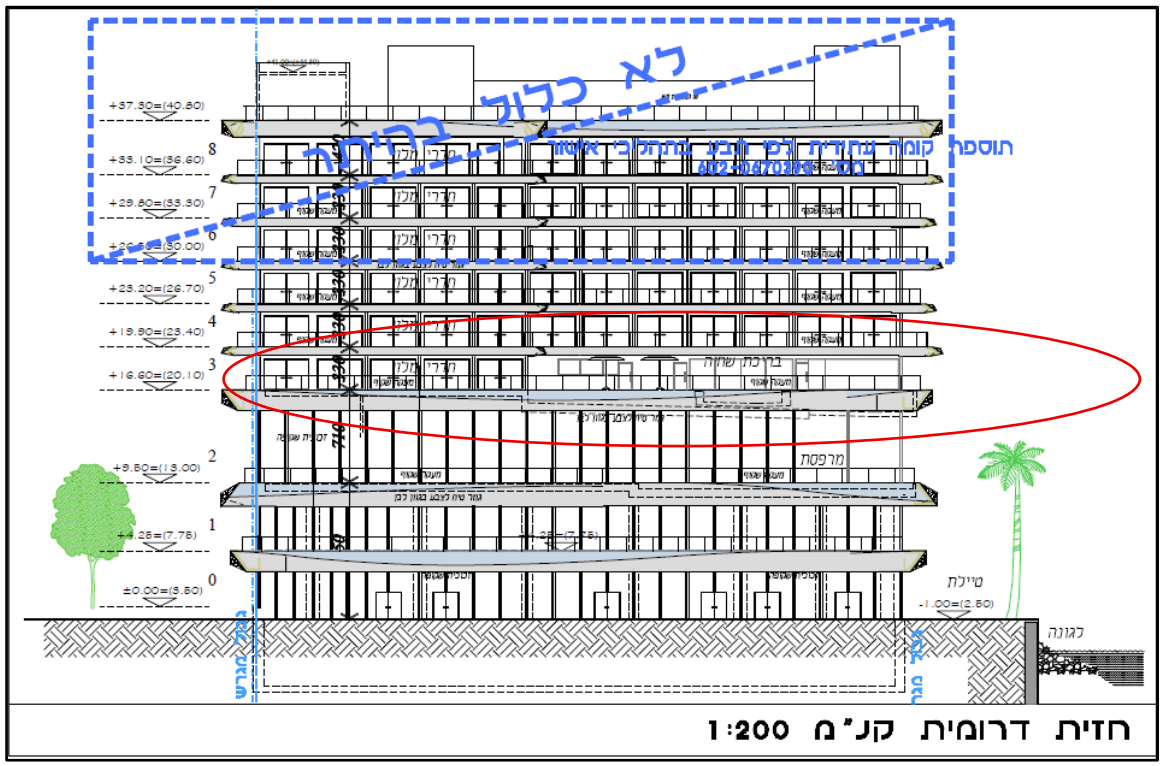
[20] **התיקון אינו משנה את הוראות תמ"א 13 הראשית בהן נאמר, בין היתר, כי נדרשת תכנית מפורטת למתן היתרים.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מיקום הבריכה, כפי שנבנה בפועל, אושר בהיתר בניה מס' 20200121(3) שניתן ע"פ תכנית 45/114/03/2 וע"פ תכנית בינוי מאושרת מיום 27.04.2020 ומהווה למעשה את המצב התכנוני הקודם:





רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

זאת בהתאמה למסמך ההנחיות המרחביות לחוף הצפוני מיום 20.2.2023, הממליץ אף הוא על מיקום בריכות שחיה על הגג:

ד. גגות

1. לא יאושרו גגות משופעים.
2. מיקום, גובה וחומרי הגמר של חדר היציאה לגג יהיו במפורט בהוראות תכנית הגגות על תיקוניה.
3. גמר פני הגג יהיה בביסוי אגרגט חצץ בהיר.
4. לא יאושר שימוש ביריעות איטום (ביטומניות) חשופות.
5. הגגות יתוכננו בחזית חמישית עם הסתרה למתקנים טכניים כך שלא יהיו בקו ראייה ובחזית לרחוב.
6. בבתי מלון להם גג הנמוך מסביבתו, יהיה שטח הגג מיועד לשימוש האורחים או מיועד לשימוש מסחרי חיצוני.
7. במבנה קיים בעל גגות כיפתיים, לא תותר כל בניה על גבי גגות אלו לרבות מתקני תשתית.
8. במבנה חדש בו מתוכננים גגות כיפתיים, לא תותר כל בניה על גבי גגות אלו לרבות מתקני תשתית.
9. תותר פתיחת חלונות במישור הגג, לרבות חלונות בולטים ממישור הגג ("קוקיה"), בלבד שלא יבנו קירות הקוטעים את רצף חומר הגמר של הגג.

דוגמאות רצויות לתכנון וניצול שטח הגג במלונאות:



דוגמא לניצול שטח הגג על ידי הצבת בריכה על גג קומת המסחר הפונה לטיילת. מלון רימונים, אילת

היה והקמת הבריכה על הגג אכן היתה כרוכה בעלויות עודפות, הדבר כבר מגולם בערכי השווי (שמאי המבקשת מסתמכים על שווי למ"ר מבונה בהתאם לשתי פסיקות מכריעות בפרויקט ונציה וברח' הים אשר הבריכה בפרויקט ממוקמת על הגג).

תכנית מס': 602-0814574 - שם התכנית: מגרש 103 ב' תוספת מלונאות בחוף הצפוני אילת

דברי הסבר לתכנית

רשת ישרוטל וחברת איסתא נכסים יוזמות הקמת מלון ברמה A נופש באזור החוף הצפוני באילת במגרש 103 ב' בתכנית מס' 68/114/03/2.
המלון יתוכנן כמלון קונספט יחודי מלון לייף סטיל ויהווה השלמה למוצרים התיירותיים הקיימים היום באילת. כל שטחי הציבור של המלון ימוקמו בקומה השמינית, ואיזור הבריכה יתוכנן על גג המלון.

תכנית מס': 602-0871574 - שם התכנית: ונציה בלגונה המערבית - אילת

ב.מגורים:

1. בחלל לובי המגורים תותר קומת גלריה (אשר לא תיספר במניין הקומות) לטובת כניסה נוספת במפלס העליון.
2. גובה קומת מגורים טיפוסית לא יעלה על 3.5 מטר.
3. תמהיל הדירות כמפורט בסעיף 4.1 ב' להלן.
4. בקומת הגג תותר בניית ספא ובריכת שחיה ללא קירוי.

ג. מלונאות:

1. האכסון המלונאי יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות ויכלול שטחים ציבוריים כגון חדר או אולם קבלה, אולמות לאירועים חדר אוכל והנלווים לאכסון המלונאי המבוקש בה.
2. בקומת הקרקע יוקצה שטח למבנה ציבור שישמש את אורחי בית המלון ועוברי האורח בטיילת כגון: בית כנסת, חדרי הרצאות, חדרי חוגים, משחקיה וכו'.
3. בקומת הגג תותר בניית ספא, בריכת שחיה וחדרים טכניים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

13. **<u>לעניין סע' 13.8 - דחייה בגין התאמות</u>**

בניגוד לטענת שמאי המבקשת, ניצול זכויות הבניה הנוספות מכוח התכנית המשביחה אינו מחייב שינויים כלשהם בהליך הרישוי, או התאמות רגולטוריות כלשהן, זאת מאחר שהשינויים אותם התכנית המשביחה מאפשרת, באים כבר לידי ביטוי בהיתר הבניה המבוצע. אני מפנה בנושא זה לסע' 9 לעיל ולדבריו של מגיש ההיתר אדריכל פייגין במסגרת דיון באישור תכנית הבינוי (מצ"ב כנספח י'):

> אדר' יואל פייגין עורך התכנית – שלום לכולם ובוקר טוב, אנחנו מדברים על אישור תכנית בינוי למלון דאבל יו שהיה פעם אואזיס. המגרש נמצא סמוך לבית הגשר. אנחנו למעשה נמצאים בהליך של קידום בקשה להיתר על בסיס התב"ע התקיפה, ובמקביל מקדמים תב"ע בסמכות מחוזית להגדלת הפרויקט על ידי צירוף שטח נוסף למגרש שנמצא ממערב ולהגדיל את הפרויקט לשלב ב'.
> את המיקום כולם מכירים, אלה הדמיות של הפרויקט המוצע, מדברים על מלון של 230 חדרים מעל חזית מסחרית לאורך הטיילת, זו הפרוגרמה המוצעת, בשלב הסופי במלון יהיו 342 חדרים אחרי שתאושר התב"ע.
> בשלב הראשון בקשה להיתר ללא הקלות, במסגרת הבקשה אנחנו נדרשים לאשר תכנית בינוי על פי הוראות תב"ע התקיפה. תכנית הבינוי כרגע זהה לחלוטין לבקשה להיתר.

למצגת המלון שהוכנה לטובת הדיון בולחו"ף (מצ"ב כנספח י"א) וכן לבקשה להיתר בניה 20200121(3) (מצ"ב כנספח ה').

14. **<u>לעניין סע' 13.9 - כופר חניה</u>**

בניגוד לטענות שמאי המבקשת, כי תוספת זכויות הבניה אינן ישימות, הרי שככל וישולם כופר חניה, ניתן יהיה לממש את מלוא זכויות הבניה. משומת המבקשת עולה, כי הם מכירים באפשרות לנצל את מלוא זכויות הבניה במצב החדש, בכפוף לתשלום כופר חניה, כפי שהביאו בחשבון בתחשיבם.

אני מניחה שככל ולא ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה, המבקשת לא היתה מגישה תכנית חדשה לתוספת בניה של 30 חדרים נוספים.

התנהלות המבקשת בעצם הגשת תכנית חדשה מהווה סתירה יסודית ועמוקה לדברי שמאי המבקשת.

15. **<u>לעניין סע' 13.10 - עלות עודפת לבניית מקומות חניה תת קרקעיים</u>**

ראה תגובתי בסע' 18.5 להלן.

16. **<u>לעניין סע' 14.1 - עסקאות השוואה למלונאות</u>**

שמאי המבקשת הסתמכו בשומתם על השווי למ"ר מבונה כפי שנקבע בשומתם של השמאים המכריעים ארנון גולדברג ויעל הרון בסך 4,000 ₪ (כפי שמצוין בסע' 15 לשומתם). שווי זה **<u>מגלם</u>** את שטחי השירות והחניה.

16.1 לעניין שומה מכרעת של יעל הרון - המדובר בחלקה הממוקמת בסמוך ללגונה המערבית, מדרום לקניון האייס מול, ללא נוף לים.

16.2 לעניין שומה מכרעת של ארנון גולדברג - המדובר בחלקה הממוקמת במרחק של כ- 125 מ' מקו החוף של הלגונה המזרחית וכ- 250 מ' מחוף המפרץ (כפי שמציין השמאי המכריע בסע' 5 לשומתו).

השמאית המכריעה יעל הרון ציינה בשומתה המכרעת המוזכרת בסעיף 16.1 לעיל, כי מדובר במיקום נחות ללא קרבה לגוף מים:

> השווי מגלם: חניה תת קרקעית, צפיפות וניצול גבוהים מהמקובל, מיקום נחות ללא קרבה לגוף מים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

16.3 לעניין ניתוח מכרז רמ"י בש/477/2021 ברובע השדה - כפי שציינתי בסעיף 8.1.3 לשומתי, תוצאות מכרז זה מהוות רף תחתון בלבד וכלל אינן ברות השוואה לנכס נשוא השומה.

ע"פ הכרעה בהשגה ראשונה אותה מציינים שמאי המבקשת, נכון לסוף שנת 2022, מתקבל שווי של כ- 3,500 ₪ לאחר התאמה של 5% לגודל, 15% למיקום וזמינות ו- 3% התאמה לבעלות:

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

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

מס' מגרש	שטח עיקרי במ"ר (מקדם 1)	שטח שירות במ"ר (מקדם 0.5)	שטח אקוו' במ"ר	שטח חזית מסחרית במ"ר	תמורה	הפחתת מסחר	סה"כ מלונאות	שווי מ"ר מבונה
200	3,513	2,031	4,528	548	₪ 27,330,206	₪ 6,576,000	₪ 20,754,206	₪ 4,583
201	3,611	2,133	4,678	655	₪ 21,318,979	₪ 7,860,000	₪ 13,458,979	₪ 2,877
202	3,800	2,235	4,918	670	₪ 23,403,985	₪ 8,040,000	₪ 15,363,985	₪ 3,124
207	8,715	4,858	11,144	1,000	₪ 31,504,492	₪ 12,000,000	₪ 19,504,492	₪ 1,750
שווי מ"ר מבונה למלונאות כולל פיתוח								₪ 3,084
שווי מ"ר מבונה לאחר הפחתה לגודל (0.95)								₪ 2,930
שווי מ"ר מבונה לאחר התאמה למיקום וזמינות (1.15)								₪ 3,369
שווי מ"ר מבונה לאחר התאמה לבעלות (0.97/) **לסוף שנת 2022**								₪ 3,473

שמאי המבקשת (מר ארז כהן) שייצג את המבקשת גם בהכרעתה של יעל הרון המוזכרת בסע' 16.1 לעיל, הביא בחשבון בשומתו מקדם התאמה של 15% בגין מיקום וזמינות ביחס לעסקאות ההשוואה מרובע השדה.

לפיכך, תמוה בעיני כיצד לנשוא השומה בענייננו, **הממוקם בלב הטיילת עם נוף מלא לים**, הביא בחשבון התאמה של 10% בלבד.

לשם השוואה, בשומתה של השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה בגו"ח 40168/4 הצמוד ממערב לאייס מול, הובא בחשבון מקדם מיקום בשיעור של 20% לנכס נשוא השומה בענייננו ובהכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 40002/27 בשכ' המאפיה הביא בחשבון סגן מנהל מחוז ירושלים והדרום דאז, מר אסף אשכנזי, מקדם התאמה של 30% לנכס נשוא השומה בענייננו.

17. <u>לעניין סע' 14.2 - עסקאות השוואה למסחר</u>

17.1 לעניין ניתוח עסקה בנכס נשוא השומה מיום 29.03.2022 - שמאי המבקשת מביאים בחשבון מחסן במקדם 0.6, אך בתחשיב ההשבחה מביאים בחשבון מקדם 0.5 לש"ש מסחריים.

17.2 לעניין ביטול חוזה השכירות בנכס נשוא השומה - ע"פ סע' 10 להסכם השכירות עולה כי גם והיה והשוכרת תבטל את ההסכם, תיאלץ לשלם את מלוא דמי השכירות לכל תקופת השכירות:

10. <u>זכות ביטול</u>

השוכרת לא תהא רשאית לחזור בה ולבטל הסכם זה. היה ויבוטל ההסכם על ידי השוכרת, יהווה הביטול הפרה יסודית של הסכם זה והשוכרת תהא חייבת בתשלום מלוא דמי השכירות לכל תקופת השכירות וזאת בנוסף לכל זכות וסעד אחרים על פי ההסכם ו/או על פי דין העומדים לפרויקט בשל הנזקים שיגרמו כתוצאה מהפרת ההסכם.

גם אילו הייתה מוצגת אסמכתא ממנה ניתן להסיק כי בוטל ההסכם, לעובדה כי חברת JD ביטלה את החוזה אין כל רלוונטיות. עמדה זו אף אומצה ע"י השמאי המכריע עו"ד שלומי יפה בגוש 40115,

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

חלקה 18, מגרש 106 שציין בשומתו המכרעת בנוגע לטענה כי אין להביא בחשבון הסכם מכר למכירת דירה שנחתם ובוטל, כי "**אין לקשור בין ביטול עסקה מצד הרוכש לבין העובדה שמדובר בתמורה המשקפת שווי שוק**".

די בשתי עסקאות מכר אלה ו-2 חוזי השכירות על מנת לאמוד את השווי למ"ר מבונה מסחרי ממנו מתקבל שווי של כ- 75,000 ₪ למ"ר בנוי ושווי של כ- 45,500 ₪ למ"ר מבונה מסחר:

ניתוח שווי למ"ר מבונה	
שווי מ"ר בנוי מסחרי	75,530 ₪
ניכוי רווח יזמי 25%	60,424 ₪
עלות בניה למ"ר	-14,977 ₪
שווי למ"ר מבונה מסחר	**45,447 ₪**

שווי זה הינו ללא חישוב דמ"ש הנוספים (השלמה לדמ"ש בגין פידיון).

17.3 לעניין השומות המכרעות שהוצגו - כפי שצוין בסעיפים 16.1 ו-16.2 לעיל, הן פרויקט "ונציה" והן הפרויקט המלונאי ברחוב הים אינם ברי השוואה למיקום הנכס נשוא השומה.

שמאי המבקשת שאף ייצג את המבקשת בהכרעתה של יעל הרון, ציין כי:

> **עמדת שמאי מבקשת**
> הנכס הנדון ממוקם בעורף החוף הצפוני, בשולי אזור המסחר באילת ולא בטיילת המסחרית שלאורך החוף. סביר כי שימושי המסחר ישמשו בעיקר את דיירי הסביבה הקרובה ולא את באי יתר המלונות בעיר. המיקום פחות נגיש ונמצא במרחק של כ-500 מ' מהטיילת והחוף. בקיץ של אילת אנשים לא הולכים ברגל מרחק כזה.

17.4 השמאי המכריע ארנון גולדברג הביא בחשבון בשומתו המכרעת בגו"ח 40165/2 מיום 06.03.2025 שווי של 35,000 ₪ למ"ר מבונה נכון למועד הקובע, ה- 01.06.2023, כפי שהביא בחשבון שמאי המבקשת בעניינו (מר אורי זלוטוגורה) שייצג את המבקשת בהכרעה זו[21], תוך שהוא מסתמך, בין היתר, על הנתונים הבאים:

- דמ"ש למסחר בקומת הקרקע בחזית מלון מאריס אסטרל הינם בסך 470 ₪ למ"ר.
- ע"פ חוזי שכירות לפרויקט מלונאי חדש ברח' תרשיש 16, שינוהל ע"י רשת פתאל, דמ"ש למסחר הינם בסך 450 ₪ למ"ר בנוי או 12% מהפידיון, הגבוה מביניהם.

כפי שצוין בסע' 16.2 לעיל, החלקה ממוקמת במרחק של כ- 125 מ' מקו החוף של הלגונה המזרחית וכ- 250 מ' מחוף המפרץ - מיקום נחות ביחס למיקום הנכס נשוא השומה.

17.5 לעניין חוזי השכירות למתחם מסחרי בחוף הצפוני ובטיילת החוף הצפוני - אודה לקבלת הסכמי השכירות על מנת להבין במה מדובר ולהגיב ולאחר קבלתם.

17.6 לעניין דמ"ש ממרכז תיירות - בנוסף לעובדה כי מדובר בנתונים מהשנים 2015-2021, מרכז התיירות **<u>אינו בר השוואה</u>** כלל לנכס נשוא שומה. העובדה כי מודגש מיקום הנכס המוערך בהכרעה בהשגה ראשונה ויש לו חשיפה במרכז התיירות, אינו מעיד על כך כי הוא ממוקם במיקום אטרקטיבי שהופך אותו לעסקת השוואה לנכס נשוא השומה ועדיין גם דמ"ש במיקום זה עולים על דמ"ש לקומה א' שנקבעו ע"י שמאי המבקשת.

17.7 על אף ששמאי המבקשת ציינו בסע' 12.4 לשומתם כי יש לבחון את עסקאות ההשוואה ומשם לגזור את מקדם השווי, לא הוצגה בסעיף זה אף לא אסמכתא אחת המעידה על ערכי השווי בקומה א'.

[21] **ראה הערת שוליים 17 בעמ' 16 להכרעתו.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

18.<u>לעניין סע' 15 - חישוב ההשבחה</u>

18.1לעניין מקדם המרפסות - למרפסת תרומה משמעותית לשווי ובפרט בהתחשב במיקום הנכס. להלן מס' החלטות שמאים מכריעים לעניין מקדם מרפסות במלונות בעיר באילת:

מס"ד	שמאי/ת מכריע/ה	גוש / חלקה	מלון	כתובת	מקדם מרפסות
1	דוד טיגרמן	40172/12,14	אסטרל פלמה		1.00
2	יעקב פז	40168/5	מלון ויסטה	אריקה 2	0.50
3	אלי כהן	40001/52	איסלה 42	ההצלחה	0.50
4	חיים מסילתי	40178/5-6	קראון פלאזה	תרשיש 8	0.40
5	ארנון גולדברג	40165/2		הים 7	0.35
6	יעל הרון	40166/2	פרויקט ונציה	לגונה מערבית	0.33
7	אוולין דודזון שמאמה	40168/4	רוקסון אילת	אריקה 4	0.30
8	דנה שיחור	40002/27,50		חטיבת הנגב 8	0.30

מתקבל בממוצע מקדם של כ-0.5.

בהתחשב ביעוד הנכס (מלונאות), במיקומו ובנוף המלא לים הנשקף ממנו, יש להביא בחשבון שטח זה לכל הפחות במקדם אקווי' של 0.5 המשקף את תרומתן, כפי שאף הביא בחשבון שמאי המבקשת בענייננו (מר אורי זלוטוגורה) שייצג את המבקשת בהכרעה במס"ד 5 בטבלה בפני השמאי המכריע ארנון גולדברג[22].

18.2לעניין השוליות - בנכס נשוא השומה מדובר על מלון ברמה A ואילו בפרויקט ונציה מדובר על פרויקט משולב מגורים, מלונאות ומסחר. הפרויקט כולל, בין היתר, 128 חדרי מלונאות בשטח 3,695.40 מ"ר עיקרי (כ- 29 מ"ר לחדר).

לעניין המלון ברח' הים, טרם ניתן לדעת מה כמות החדרים שעתידה להיבנות בפרויקט, כפי שמצוין בסע' 5.ד לתקנון תכנית 602-0814574:

ד.כמות החדרים הינה משוערת וניתן להפחיתה או להגדילה בהתאם לרמת המלון ובהתאם לקריטריונים של משרד התיירות.

[22] ראה הערת שוליים 17 בעמ' 16 להכרעה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

ע"פ בקשה להיתר בניה מס' 20240025 מיום 10.01.2024 מבוקשות במלון ברח' הים 196 יח' מלונאיות בשטח עיקרי של 8,872.62 מ"ר, המשקף כ- 45 מ"ר:

שטח עיקרי	8872.62
שטח שירות	4483.54
סך מספר יחידות דיור המבוקשות	196

זהות הבקשה

1. היתר חלקי לבניית מלון בן 8 קומות הכולל 196 יחידות מלונאיות מעל 2 קומות מרתף.
2. בניית קומת מרתף אחת לשימוש חניון רובוטי בחלקו ולשימוש צרכי המלון כגון: חדר אוכל עבודים, מלתחות עובדים, מאגרי מים, מטבחים, כביסה, חדרי מיתוג ומחסנים.
2. בניית בריכות שחייה.
3. בניית מרפסות גזוזטרא.
4. הריסות ושינויים פנימיים.

<u>באשר לנכס נשוא השומה:</u>

נראה כי שמאי המבקשת מתעלמים מהיתר הבניה המאושר נכון למועד הקובע.
במצב התכנוני הקודם אושרה הקמת 208 חדרים בשטח 11,211.04 מ"ר עיקרי, קרי שטח כל חדר הינו כ- 54 מ"ר. כך גם בהתאמה לבקשה להיתר בניה מס' 20240342 שהוגשה חודשיים לאחר המועד הקובע (הבקשה כוללת 278 חדרים בשטח 15,165.72 מ"ר עיקרי, קרי שטח כל חדר הינו כ- 55 מ"ר).

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

18.3לעניין ערכי שווי מסחר - על אף שקיימים שני הסכמי מכר מהנכס נשוא השומה, מצאו לנכון שמאי המבקשת להביא בחשבון רק את העסקה המשקפת שווי למ"ר מבונה נמוך יותר וזאת, לטענתם, בשל העובדה כי חזית מערבית וחלק מהחזית הדרומית מוסתר עם בניה קרובה. בניגוד לנאמר ע"י שמאי המבקשת וכפי שניתן לראות מההדמיות ממצגת המלון להלן (המצ"ב כנספח י"א) וכפי שיראה השמאי המכריע בעת ביקורו בשטח, ישנה חשיפה מלאה לחנויות המסחר (גם לבאי הטיילת המגיעים מהגשר):







רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

18.4 <u>לעניין מקדם דמי השכירות לשטח המסחרי בקומה א'</u>

לא ברור על בסיס אלו נתונים התבססו שמאי המבקשת בקובעם דמי שכירות בסך 135 ₪ לקומה א'. הסכם השכירות היחיד שלא צוין בשומתם אך צורף כחלק ממסמכי המבקשת הינו ע"ס 150 ₪ לחנות בשטח 1,000 מ"ר וזאת ללא דמי השכירות הנוספים.

יובהר כי הטענה לעניין מגבלת הגובה והשימושים אינה ברורה.

בסע' 12.1 (עמ' 17) לשומה המכרעת של ארנון גולדברג המוזכרת בסעיף 17.4 לעיל, מצוין כי שמאי המבקשת בענייננו (מר ארז כהן) ביצע הערכת שווי דמ"ש ראויים עבור עיריית אילת בה העריך את החנויות הממוקמות מתחת ל"גשר הלגונה" להן חשיפה נמוכה בסך של 187.50 ₪ למ"ר לחודש לשנים 2012-2018:

> • ערכי השווי – שמאי המבקשת קבע בתחשיבו ערכי שווי לשימושים השונים, למועד הקובע, כמפורט להלן[18]:
>
> מסחר בנוי – השמאי קבע שווי למסחר הקיים של 30,000 ₪/בנוי. השווי נקבע על ידו עפ"י הנתונים הבאים:
>
> ○ חוות דעת שמאית שנערכה עבור עירית אילת לחנויות הממוקמות מתחת ל"גשר הלגונה" להן חשיפה נמוכה לעוברים ושבים, בהן הוערכו דמי השכירות הראויים לשנים 2012,2014,2017 ו-2018 בסך 187.5 ₪ למ"ר לחודש. לבקשת הח"מ, העביר השמאי 4 שומות שנערכו ע"י משרד שמאים – חב' ז.כ. למדידות והנדסה בע"מ (השמאי ארז כהן).

להנחת דעתי המקצועית לא סביר כי דמ"ש לקומה א' בלב הטיילת הינם פחות מדמ"ש למרתף (250 ₪ כפי שצוין בסעיף 8.2.4 לשומתי ובעמ' 19 לשומת שמאי המבקשים) ופחות מדמ"ש בשנים 2012-2018 של חנויות הממוקמות מתחת ל"גשר הלגונה" להן חשיפה נמוכה (187.50 ₪ למ"ר).

18.5 <u>לעניין חישוב שטח עלות עודפת במרתפים</u>

נכון למועד הקובע, מרתף החניה כבר היה בנוי.

ע"פ בקשה להיתר בניה 20200121 מיום 05.09.2022 אשר מהווה את המצב התכנוני הקודם, אושר מרתף בשטח 5,077.59 מ"ר, מתוכו חניה בשטח של 3,999.85 מ"ר.

לאור העובדה כי נוצלו כל שטחי הבניה במרתף ולא ניתן להגדיל את שטח המרתף, אין מקום להביא בחשבון התאמות אלו.

ככל ויימצא כי אכן יש מקום להפחית שטח זה, אציין כי הנושא מגולם כבר בערכי השווי. כפי שציינה השמאית אוולין דודזון שמאמה בעמ' 37 לשומתה המכרעת בגו"ח 40168/4: **"עלויות עודפות, ככל וקיימות בגין מקומות חנייה עפ"י תקן הינן מגולמות בעסקאות ההשוואה, זאת מאחר וקבלן ו/או יזם אשר ניגש לפרויקט בניית בית מלון בסדר גודל כדוגמת הנכס הנדון קיימת בו ההבנה כי נדרש, בנוסף לשטחי המלון, בניית מקומות חנייה (בדומה לנכס מסחרי). אם וכאשר לא יהיו מקומות חנייה מספקים אזי שווי המלון יפגע מחוסר מקומות חנייה.**

בנוסף, ככל שיבחר יזם לבנות מקומות חנייה מעבר לתקן, הנושא נתון לשיקולו, אך בגין מקומות חניה אלו שהינם מעבר לנדרש עפ"י התקן אין לזכות בגין עלותם העודפת, ככל שתהיה"

שמאי המבקשת הביאו בחשבון את ערכי השווי כפי שנקבעו בשומות המכריעות של ארנון גולדברג ויעל הרון, אשר התבססו על עסקאות מכר ברובע השדה אשר בכולם נדרש מרתף תת"ק לחניה.

השמאי המכריע ארנון גולדברג אף מציין בעמ' 42 לשומתו כי: **"...ההשבחה תחושב לשטח העיקרי המגלם את שטח השירות והחניה".**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

18.6 לעניין שווי הנכס במצב התכנוני הקודם - בסע' 13.3 מציינים שמאי המבקשת כי במצב הקודם חושב שווי הנכס בהתאם למצב התכנוני המאושר ובהתאם להיתרי בניה מאושרים, יחד עם זאת, כפי שצוין בסעיף 18.2 לעיל אין התאמה לעניין השוליות וכן אין התאמה לשטחי השירות המסחריים (שמאי המבקשת הביאו בחשבון 25% ש"ש מסך שטח המסחר העיקרי. בעוד עפ"י בקשה להיתר מס' 20200121 מיום 05.09.2022 השטחים מסתכמים ב- 394.52 מ"ר (165.28 מ"ר מחסן, 173.60 מ"ר מחסן, 44.19 מ"ר מחסן ו- 11.45 מ"ר חדר אשפה)).

18.7 לעניין שווי הנכס במצב התכנוני החדש - כפי שצוין בסעיף 18.2 לעיל, השטח המבוקש ע"פ הבקשה להיתר בניה משקף שטח של כ- 55 מ"ר לחדר.

18.8 לעניין הדחיה - ראה תגובתי בסעיף 13 לעיל.

18.9 לעניין עלויות ההתאמה לבינוי הקיים - ראה תגובתי לסעיפים 4, 9 ו-13 לעיל.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

להלן ציטוטי עיקרי טענות הצדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך ביום 19.08.2026:

מבוא / כללי

בהסכמת הצדדים, התקיים הדיון המקצועי באמצעות שיחת וועידה דיגיטלית [בווידאו, אפליקציית "Zoom"].

הודעתי לצדדים כי ביצעתי ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו ביום 03.07.2026 [הנכס משמש כאתר בניה].

הצדדים הודיעו כי אין צורך בביקור פיזי פנימי בנכס. פרוטוקול עיקרי הדיון הוצג לצדדים במהלך הדיון.

הסכמות / אין מחלוקות

המבקשת: חב' דאבל יו אילת בע"מ, ח.פ. 515553048.

מצב פיזי: אין מחלוקת. מצב משפטי: אין מחלוקת. מצב תכנוני: אין מחלוקת.

מהות הנכס: מגרש עליו ממוקם מבנה ביעוד מלונאות ומסחר בשלבי בניה.

גוש: 40177 חלקה: 12 שטח רשום: 5,079 מ"ר.

מגרש מס': 12 עפ"י תכנית 602-0570390 שטח מגרש: 5,079 מ"ר.

מהות השבחה: בחינת השבחה כתוצאה מאישורה של תכנית 602-0570390, **במימוש מלא.**

גורם השבחה	מועד קובע	גובה השבחה	
		שמאית משיבה	שמאי מבקשת
תכנית 602-0570390	16.05.2024	105,090,000 ₪	37,550,000 ₪

מחלוקות עיקריות, כדלהלן:

שומת המשיבה להתייחסות: מיום 28.11.2024 [המשיבה טוענת שאין להתייחס לשומתה העדכנית מיום 16.07.2025 היות ולא עמדה בהוראות סעיף 14 (ו) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, ותיקונה לא אושר על ידי הגורמים המוסמכים על פי דין ולהתעלם מטענות שמאי המבקשת ביחס אליה].

שומת המבקשת להתייחסות: מיום 06.07.2026.

מכתב תגובת משיבה להתייחסות: מיום 16.08.2026.

שווי מ"ר מבונה מלונאות: משיבה 3,500 ₪ מ"ר מבונה אקוו', מבקשת 4,000 ₪ מ"ר מבונה עיקרי.

שווי מ"ר מבונה מסחר: משיבה 30,800 ₪ מ"ר מבונה, מבקשת 28,000 ₪ מ"ר מבונה.

עלויות כופר חניה: הצדדים אינם חלוקים, 61 חניות * 34,060 ₪ כופר למקום חניה חוף צפוני = 2,077,637 ₪.

עלויות התאמה לבינוי קיים: משיבה 0 ₪, מבקשת 6,000,000 ₪.

דחיה למצב חדש בגין התאמות: משיבה 0 זמן, מבקשת דחיה שנה בשיעור היוון 6%.

מס' חדרים במצב קודם: משיבה 208 חדרים, מבקשת 217 חדרים.

רמת המלון: משיבה רמה A .

מקדם מסחר קומה א': הצדדים חלוקים.

ציפייה לתוספת זכויות בניה: המבקשת במצב קודם ישנה ציפייה לתוספת זכויות בניה. משיבה חלוקה על כך.

מיקום בריכות שחייה: משיבה בכל חלקי המבנה, מבקשת בגג המבנה.

מקדם מרפסות: הצדדים חלוקים.

עלות עודפת במרתפים: הצדדים חלוקים.

שטח ממוצע לחדר: הצדדים חלוקים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מר ארז כהן ומר אורי זלוטוגורה שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אנו חוזרים על כל האמור בשומתנו המפורטת, המהווה חלק בלתי נפרד מהתייחסותנו זו.

<u>התייחסותנו למכתב תשובת שמאי המשיבה, כדלהלן:</u>

<u>כללי</u>

דנים רק במרכיבים השמאים, המחלוקות הם שמאיות בעיקרה בהתייחס לעניין שווי מלונאות ומסחר, והפחתות שנובעות מהוראות התכנית החדשה.

אנו מדברים על חישוב היטל השבחה על מימוש מלא של התבע, הבקשה להיתר הינה **מימוש חלקי.**

בוחנים ת.ב.ע מול ת.ב.ע.

הבקשה להיתר לדוגמא אינה רלוונטית לצפיפות.

משתף את מערכת הסימפלקס לגבי, מטרדים, מיקומו של הנכס, לא מצוי על שפת ים סוף.

השונות במלונות באילת דרמטית, לא מקדמים קטנים, מלונות בקו ראשון זוכים לשווי הגובה ביותר, ככל שמתרחקים השווי קטן, משרדנו מתמחה מעל 50 שנה בנושא מלונאות, לכן חשוב להדגיש את הנושאים הללו.

מדובר על מלון עם חזית צרה עם כ – 30 מטר, חזית ארוכה לכיוון הלגונה הוותיקה של העיר אילת. כפי שרואים זאת באתר סימפלקס לתצלומי אוויר, ישנם 2 גורמים בעייתיים – אחד "בית הגשר" הסמוך לנכס זווית הראיה חוסמת המהווה מרכז מסחרי ברמה מאוד נמוכה, יש הסתר מאוד מהותי למסחר ולמלון. מטרד נוסף, כל המסחר בגב המלון מסעדת המפרץ. הכניסה למלון מצד הצפוני מאוד מאולצת כניסה פחות מכובדת למלון מלכת שבא, מלון דן וכו'. המעבר מאוד יהיה לחץ תנועתי ככניסה למלון, ישנם אילוצים מאוד קשים.

טייל לכיוון הלגונה, למעשה טיילת שאין כאן סיבה לאנשים לעבור בה, בניגוד למלכת שבא שמוביל כהמשכיות.

הטיילת מכיוון מזרח מאוד לא אטרקטיבית.

מדובר על טיילת לא אטרקטיבית ובמיוחד צידית, מדובר על חזית נחותה מטיילת והנוף הנצפה מאוד מוגבל, לכן השוואה למלון בקו ראשון לים.

2 הכרעות שהתבססנו עליהם אני וחברתי, לדעתי מיקומם טוב יותר חברתי חושבת אחרת.

שומה של ארנון גולדנברג [ביחס למקום שלנו דומה] ושל גב' יעל הורן [המקום של ונציה בעורף מעט נחות שלנו].

ראה נוף לים ביחס להחלטתם.

עסקת השוואה – שכירות בין קומת קרקע לקומה שניה, מחקרים של דלפי נחמד, עסקות גוברות על הכל, היחס 0.43 בין קומת קרקע לקומה שניה [דמ"ש] לבנוי ולא 0.6 כפי שחברתי שקבעתי.

מרכז מסחרי מאוד נחות, חניות בקומה שניה עולים עם דרגנוע, הנצפות יהיה מאוד מינמאלי להערכתי, לכן מקדם כפי שקבענו.

מקדם 0.43 לבנוי ויורדים לקרקע ללא שינוי בעלויות בניה ושער היוון מתקבל מקדם 0.2-0.15.

חנות מסחרית -בטיילת הצפונית, היחס שם גם פחות מ – 50 אחוז [אחרי הקניון].

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

טבלת שטחים, שהוצגה בדיון, כדלהלן:

שומת הועדה

ייעוד	שימוש	מצב קודם	מצב חדש	הפרש
מלונאות	עיקרי	11,450 מ"ר	21,000 מ"ר	9,550 מ"ר
	שירות עילי	1,631 מ"ר	7,000 מ"ר	5,369 מ"ר
	שירות תת"ק	1,905 מ"ר	2,000 מ"ר	95 מ"ר
	מרפסות	1,123 מ"ר	4,500 מ"ר	3,377 מ"ר
מסחר	עיקרי ק.ק	1,250 מ"ר	2,108 מ"ר	858 מ"ר
	שירות ק.ק	395 מ"ר	468 מ"ר	74 מ"ר
	עיקרי ק.א		1,792 מ"ר	1,792 מ"ר
	שירות ק.א		432 מ"ר	432 מ"ר
חניה		4,000 מ"ר	5,000 מ"ר	1,000 מ"ר

שומת השגה

ייעוד	שימוש	מצב קודם	מצב חדש	הפרש
מלונאות	עיקרי	10,992 מ"ר	21,000 מ"ר	10,008 מ"ר
	מרפסות	1,123 מ"ר	4,500 מ"ר	3,377 מ"ר
מסחר	עיקרי ק.ק	1,250 מ"ר	2,107 מ"ר	399 מ"ר
	עיקרי תיירותי	458 מ"ר		
	שירות ק.ק	427 מ"ר	427 מ"ר	0 מ"ר
	עיקרי ק.א		1,792 מ"ר	1,792 מ"ר
	שירות ק.א		473 מ"ר	473 מ"ר
חניה		4,000 מ"ר	5,000 מ"ר	1,000 מ"ר

טבלה שמציגה את הפערים בין מצב קודם למצב חדש, את פערי השטחים, המחלוקת בפרשנות של שטח מסחרי, אנו טוענים כ – 4% הם שטח מסחרי שנובע ממלונאות, קראנו לו עיקרי תיירותי הכוונה שבכל מלון יש לאפשר עד 4 אחוזים לטובת מסחרית, יכולה להיות בכל מקום כולל בחזית. מאחר וזה שטח ניתן על פי תקנות ולא תכנית ולכן צריך להביא זאת בחשבון. בשומה המתוקנת העקרון הזה כן מופיע שם.
מדובר על שטח מסחרי תיירותי מכח תקנות מקבלים זאת בכל ההיתרים לכן צריך להביא זאת בחשבון, מדובר על 458 מ"ר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

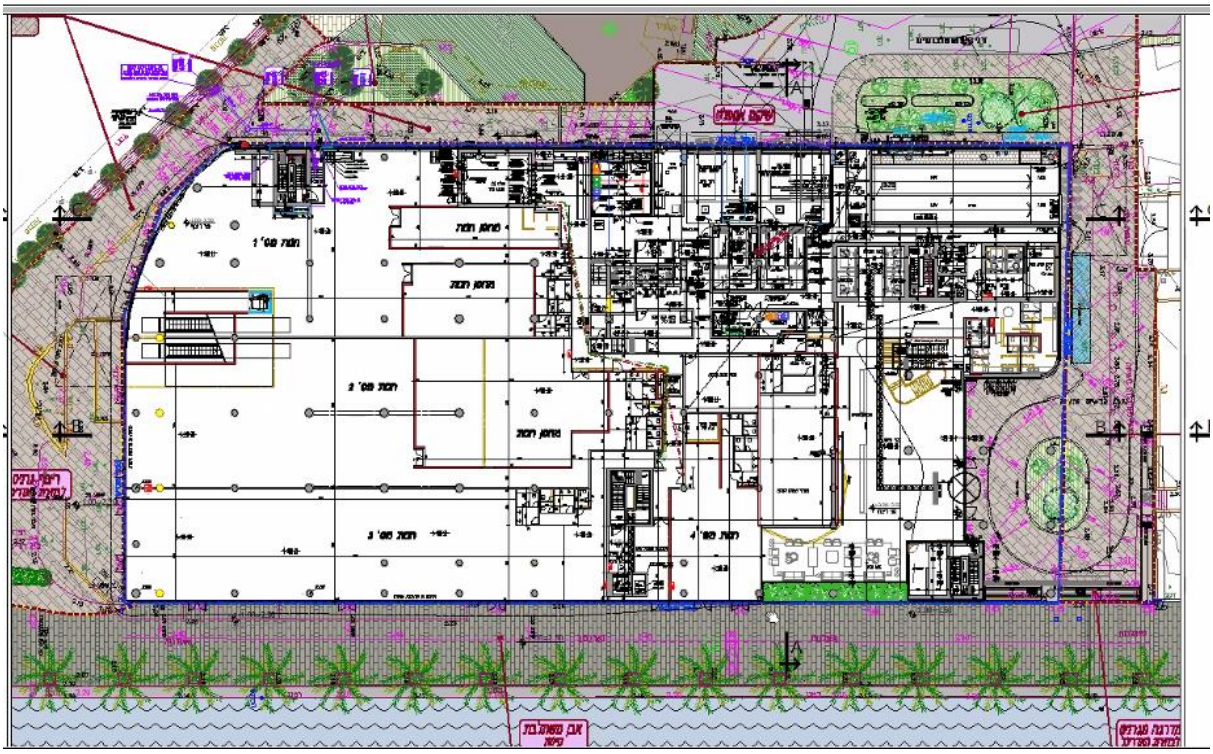
<u>טבלת צפיפות, שהוצגה בדיון, כדלהלן:</u>

ניתוח שטח ממוצע לחדר בנוי		
מיקום	**הים**	**נציה**
מספר תכנית	602-0814574	602-0871574
שטח עיקרי עילי	9,000 מ"ר	4,450 מ"ר
מספר חדרים	200	95
שטח נטו ממוצע לחדר	**45 מ"ר**	**47 מ"ר**

	מצב קודם	**מצב חדש**
שטח עיקרי	10,992 מ"ר	21,000 מ"ר
מספר חדרים	217	300
שטח ממוצע לחדר	**51 מ"ר**	**70 מ"ר**

בשים לב, הולכים לפי שטחי תבע ולא היתר מאחר והתרים הם חלקים [מימוש חלקי], מדובר על צפיפות במצב קודם כ – 11,000 מ"ר על 217 חדרים, במצב חדש 21,000 מ"ר ל – 300 חדרים. 51 מ"ר מול 70 מ"ר.
בשומות המכריעות החדר ממוצע יותר נמוך.

<u>נושא היתר – בהתייחס לקומת קרקע חניות [יחס חזית / עומק], הוצגה בדיון, כדלהלן:</u>



בשים לב היחס בין חזית לעומק, מדובר על חניות גדולות שהיחס בין חזית 10-12 מ' לעומק כ – 60 מ'.
חנות מספר 2 וחנות מספר 1, ישנם מחסנים בעורף, עונה על מקדם והלכתי בקולא. הבאתי את מחסן המצוי במפלס החנות..
לעניין קומה א' מסחר, ישנם דרגנוע, הם פצע דווקא בחזית המסחרית, הם דרגנועים בלי קירוי לקומה המסחרית שלמעלה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

חניות מספר 3, 2, 1 ישנם חוזים. זה מה ששווק עד כה. חנות מספר 4 טרם שווקה.
<u>עסקות מסחר</u> – <u>שווי</u>, ראשית – 2 העסקות שבוצעו בנכס, הם בוצעו בתאריכים 29.03.2022 בעידן אחר, כל מה שהיה תנאי ריבית אפס שהיו, מצב גיאופוליטי שונה לפני אוקטובר 2023, היה שגשוג אחר יציאה מקורנה, בטח ליחס למועד קובע וביחס למועד היום. ובראי זה צריך לבחון את העסקות. ישנה שונות בין העסקות, העסקה הקטנה חנות מספר 3 ששם יש תמורה של 26 מיליון ₪ למרץ 2022, יש כ – 454 מ"ר עיקרי + 135 מ"ר מחסן הבאנו במקדם 0.6, מתקבל שווי 49,000 ₪ מ"ר בנוי. זאת עסקה נקיה, עסק מכר רגילה לחלוטין.
עסקה של חניות 1 + 2, עסקה בשטח 1,559 מ"ר, זאת עסקה פיננסית איננה עסקת שוק, מחיר שצוין לדוגמא ואיננו משקף בהכרח את עסקה ובטח לא ליום הקובע, אסביר – למעשה באה חברת ביטוח אני קונה אג"ח בתשואה של 5.8 אחוזים, כלומר לפי הדוגמא בחוזה דמי השכירות יהיו לפי קבוע שם לפי שער היוון 5.8 אחוזים... שים לב אין שום תשואה מפדיון ובנוסף, שאם השכירות תהיה נמוכה מנקוב בדוגמה שבחוזה אז תהוון לפי 5.8 אחוזים ונקבל תוצאה אחרת לגמרי.
בנוסף, אם תבחן את שיעורי תשואה להיוון דמי שכירות למועד קובע תמצא גם לפי שמאי הממשלתי וחברתי, מדובר על תשואה של 7.2 אחוז מאי 2024.
ראה נספח ג' לחוזה המכר [נספח התמורה].
ערב מועד קובע היו 2 חוזי שכירות לחנויות הללו, הייתה עסקה של רשת פוקס מתאריך 22.03.2022 בשטח 850 מ"ר לפי שכ"ד 400 ₪ מ"ר. ועסקת שכירות נוספת אופנת ספורט מיום 01.12.2021 לפי שטח 814 מ"ר, לפי שכ"ד של 450 ₪/מ"ר.
עסקת אופנת ספורט בוטלה [חנות מס' 1]. נכון למועד קובע מתקבל רק שכירות של חברת פוקס [חנות מס' 2].
מדובר בחנות עם חזית מוסתרת ברובה, שעד כה החברה לא מצליחה לשווק אותה[[חנות מספר 1].
מה קורה לעסקת מגדל [עסקת תשואה] כשברקע חנות מספר 1 לא מושכרת.
עסקת מגדל על כרעי תרנגולת, מדובר על עסקת תשואה הם רואים 5.8 אחוזים על אפס.
בנוסף, מזכיר שצריכים להתייחס להוראות התכנית, ישנם כל מיני מגבלות, ראה סעיף 4.1 לתקנון, מגבלות שונות ממה שהוגדר בתכנית במצב הקודם.
שווי מלונאות ברמה יותר פרטנית, ראה פירוט נרחב בחוות דעתי, ו – 2 שומות מכריעות שהפנינו יצגנו שם, יש שם ניתוח מעמיק, ברצוני להדגיש שים לב שכל שמאים מכריעים מתייחסים לשווי מ"ר עיקרי מהגלם את כל הדברים הנוספים, אני סבור אם לוקחים את שווי מ"ר עיקרי ומכפילים יש גלום. גישת אקוו' מעוותת את המצב. אני הבאתי לפי 4,000 ₪ מ"ר מבונה עיקרי חברתי מביאה 3,500 ₪ מ"ר מבונה אקוו', בתרגום למספרים שווי קודם אני וחברתי זהים כ – 50,000,000 ₪. במצב חדש לשיטתנו 80,000,000 ₪ ובמצב חדש אצלה 89,000,000 ₪, רוב הפער בא לידי ביטוי במרכיב השוליות שהביאנו לחדר, עקב הגידול בתבע חדשה, צריך להביא שוליות ביחס לשומות המכריעות והמצב הקודם.
<u>התאמות</u> – טענו לגבי התאמה לחיזוק המבנה לצורך הבריכה בגג, יש דרישה בהוראות התכנית החדשה שמדבר על חיזוק ססמי לרעידות אדמה, דבר שלא הופיע בהוראות התכנית הקודמת, שאנו מבצעים שומת השבחה צריך לבחון הפרש בהוראות התכנית, שמחמירות את המצב. יש מהנדס לפרויקט הזה טוען שהוצאות הם מאוד גדולות ונדרשו חיזוקים משמעותיים מאוד, קורות ברזל, הוצאות נוספות לנושא זה.
מחבר לנושא בריכת השחייה בגג, שהוראות תכנית חדשה קבעו במפורש מיקום הבריכה היה במפלס גג חנויות הוראה שלא הייתה קיימת בתכנית קיימת עם גמישות מלאה במקום הבריכה, כתוצאה מזה מהנדס חייב

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

הוצאות חיזוק וצרפנו מכתב מאת מהנדס הפרויקט אינג' אריאל זמר אותם 6 מיליון ₪ עלויות עודפות שהופחתו.

<u>הוצאות עודפות בגין החניון</u> – חברתי הכירה שאין מחלוקת בכופר חניה, המתייחס ל – 61 מקומות חסרים בפרויקט, טענתנו שבנוסף לזה, ראשית – מדובר בחניון שאין בו הכנסות. מדובר באזור במצוקת חניה בטרם הפרויקט הנדון. היום התיירים בעיקר ישראלים מעדיפים את הרכב עקב מקום שדה התעופה וכו'. לכן, נוצר מחסור אדיר לחניות, ישנם כל מיני פתרונות גם באזור של שדה התעופה הישן ובאזור המערבי מגרשים.

חנויות כמו ביג אילת לא יבוא למקום הנכס.

ישנם מגבלות לשימושים המסחריים בתכנית החדשה.

כל השמאים המכריעים באילת הביאו עלות עודפת לחניה.

==========

<u>גב' נועה לביא שמאית מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן</u>:

אני חוזרת על כל האמור בשומתי ומכתב תשובתי המפורט, המהווים חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

<u>התייחסותי לטיעוני שמאי המבקשת, כדלהלן</u>:

מיקום המלון – אציין אף מלון לא מצוי על שפת ים סוף, בכולם חוצץ טיילת וחוף הים, גם מלכת שבא הממקומת במקביל מהווה קו ראשון לים.

חברי טוען שמלונות בקו ראשון הם הכי טובים, אבל גם מלכת שבא לא ממוקמת בקו ראשון ואינם בין הטובים ביותר. רוחב הטיילת לא מעידה שאין המדובר בקו ראשון לים.

<u>שטחי מסחר</u> – עורף המלון מהווה את הכניסה למלון [חזית צפונית]. וחזית דרומית מהווה את חזית מסחרית. בנוסף החזית המזרחית ברובה שטחי מסחר. חזית מערבית המקום של מסעדת הבשרים לא חופפת לשטח המסחרי. ראה בסימפלקס ובתכנית.

החזית המזרחית אינה ברת השוואה לשטחי מסחר שהציגו שמאי המבקשת ממזרח ללגונה.

כמו שציינתי בחוות דעתי, שמגיעים מקניון מול הים נכון שמבנה החד קומתי מסתיר חלק משטחי המסחר יחד עם זאת שמגיעים לרחבת הטיילת לפני העליה לגשר וכמובן כל מי שמגיע מכיוון נגדי שטחי מסחר בחשיפה מלאה, למעט חנות מספר 2 וחנות מספר 4, ליתר החנויות יש שתי חזיתות מסחריות.

מיקום ביחס לשומות מכריעות של יעל הרון וארנון גולדנברג, ציין שמאי המבקשת ברוב הגינותו, הנכס נשוא השומה של גב' יעל הרון [פרויקט ונציה] ממוקם במיקום נחות יותר, יחד עם זאת הניסיון להתוות בין נשוא השומה לבין הפרויקט על הים בשומתו המכרעת של מר ארנון גולדברג אינו מתקטב עם המצב בשטח, כאשר מלון דן ממוקם מדרום לפרויקט.

<u>המקדם יחס במסחר בין קומה ראשונה לקומת קרקע</u> – לא הוצגו הסכמי שכירות, לא ברור על בסיס אלו חוזי שכירות הובאו בחשבון דמי השכירות בקומה ראשונה, להבנתי מדובר על 2 הסכמי שכירות בלבד, ממבנה הממוקם בפארק אופירה, שאינו בר השוואה למקום הנכס נשוא השומה. יודגש כי גם לקומה ראשונה יש חשיפה לבעיית הטיילת.

שמאי המבקשת הציג את דמי השכירות לחנות פוט לוקר הממוקמת בקומת המרתף, הגישה באמצעות דרגנוע מטיילת, לדעתי המקצועית לא סביר כי דמי שכירות בקומת מרתף הינם יותר מדי שכירות בקומה ראשונה.

<u>שטח מסחר תיירותי</u> – מפנה לסעיף 7 לתגובתי, ומדגישה כי מדובר בתקנות משרד התיירות המאפשרות תוספת של 4 אחוזים משטח עיקרי, או 600 מ"ר, לפי הנמוך מבניהם. לכל מלון. אי לכך שטח זה נכלל בעסקות השוואה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

אדגיש כי השומה השנייה אינה רלוונטית בדיון זה.
שוליות – מצב תכנוני קודם, אפשר 11,450 מ"ר עיקרי ו – 208 חדרים. התקבל שטח של 55 מ"ר לחדר. בהתאמה למצב התכנוני הקודם ולהיתר בניה שנתקבל טרם אישורה של התכנית החדשה, הובאו בחשבון השטחים השוליים.
עומק החנויות – ערכי שווי למסחר מסתמכים בין היתר על עסקות בנכס נשוא השומה.
מחסנים – מעבר לעבודה שלא מסומן מחסן בחזית אלא בעורף החנות, עדיין מדובר על הסכמי מכר מהנכס נשוא השומה. לכן לא צריך להיות הבדל במקדם.
עסקות מסחר – כפי שציינו שמאי המבקשת וכפי שמופיע בסעיף 4.7 להסכם המכר, ביום הרכישה היו 2 חוזי שכירות חתומים. מפנה לסעיף 17.2 לתגובתי.
התאמות – לא ניתן להתעלם מהיתר הבניה המאושר למועד הקובע, בנספח י' לתגובתי מציין מהנדס התכנית ציטוט *"היות וכבר בתהליך התכנון המפורט.....עקב סמיכות לקו המים....."*.
בריכת השחיה – קיים היתר בניה מאושר בו הבריכה ממוקמת על הגג. עצם מיקומה של הבריכה בגג המבנה, ולא בחצר מפנה שטח לשימושים אחרים ונוספים. גם במלונות הסמוכים הבריכות מעל קומת המסחר הפותח נוף לים.
עלות עודפת לחניון – מסכימה שמגיעים עם רכב, לדעתי אין מצוקת חניה, ביצעתי סימון בתשריט עשיתי זאת באופן עצמאי.
לא כל השמאים המכריעים הביאו עלות עודפת, ראה סעיף 15.5 לתגובתי.

==========

עו"ד אורן קרישטל בא כוח המשיבה, כדלהלן:

אני מתייחס לאותם 4 אחוזים אשר נטען שיש להביא בחשבון במצב קודם אשר ניתן להמיר ממלונאות למסחר. התשובה השמאית הברורה שאם קיימת אפשרות כזו הרי מגולמת בשתי המצבים ואחת כמה וכמה במצב חדש ועל כן פרושה עודף של 150 מ"ר במצב חדש על פני מצב קודם. ואולם, מבחינה משפטית יש להוסיף כי טענה זאת משמעותה לזכויות מותנות. אשר הכלל המשפטי להתייחסות אליהן בשומת היטל השבחה הינו לשומה מחדש בהתאם להלכת אליק רון ו – גוזלן [למועד ההיתר], דהיינו לחייב בגינם טרם יובאו בחשבון במצב הקודם. על היותם של הזכויות מותנות, ניתן בין היתר ללמוד מעמדת משרד התיירות בעת"מ 284/08 לפיה אינו מוסד תכנון והנחיותיו הם בגדר הנחיה ולא חובה.
כלל לא סביר שניתן היה לאפשר המרה שכזאת בהתאם לעמדת משרד התיירות בעתירה שציינתי לעיל לפיה רואה משרד התיירות בשטחים הללו מסחר חיצוני אשר התקנים הפיזיים אינם רלוונטיים לו.
ניתן ללמוד מהיתר שיצא לגבי הפרשנות של התכנית במצב הקודם שאינה כוללת עוד שטחי מסחר ולא בוקשו עוד שטחי מסחר לנקוב בה וכלל לא נראה שניתן לדחוף עוד שטחי מסחר קומה מינוס 1.

==========

עו"ד דוד גיט, בא כוח המשיבה, כדלהלן:

לטענה הנוגעת להתחשבות בתמ"א 13, מפנה לפסק הדין בעמ"נ 67290/02/24 אימנותא בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה יישובי הברון, שם דובר על אי התחשבות בצפייה כביכול כפועל יוצא מתכניות מתאר ארציות, במקרה הנדון קל וחומר התיקון של תמ"א 13 החל בשנת 2013 בעוד התכנית המשביחה החל ב – 2018.

==========

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מר ארז כהן ומר אורי זלוטוגורה שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

מבקש להגשת תגובה ביחס לטענות המשפטיות שנטענו על ידי באי כוח המשיבה – אושר כמבוקש.

<u>שפת ים סוף</u> – אני מכיר רק מלון אחד המצוי בצד הדרומי על הים [הריף ומלון נוסף בקצה הדרומי]. כוונתנו הינם מלונות גובלות בטיילת עם נוף לים סוף כולל, מלכת שבא, מלון דן אילת, מלון רויאל ביץ', כל החזיתות של המלון פונה לכיוון ים סוף. מלונות הללו יש אפשרות לקבלת הצמדה לחוף ים בתשלום שכירות. המאפיינים הללו אינם כלולים בנשוא הדיון. מלון דבליו בנסיגה מטיילת כאשר חזית שלו פונה מזרחה ולא לים סוף. יש לו חזית דרומית צרה של כ – 30 מטר הפונה לכיוון ים סוף. החזית ארוכה לכיוון מזרח כ – 100 מ'.

מסעדת הבשרים – איננה חלק מבית הגשר, אלא שטח נוסף שגובלת בחנות מכיוון מערב. גובל ומסתיר את החזית מסחרית מערב של המלון. אציין גובל בה.

<u>מבנה הגשר</u> – הינו מבנה דו קומתי ומסתיר את הנצפות למי שהולך בטיילת, מדובר על עובדה, בית הגשר מסחר נמוך ולא יוקרתי דבר המשפיע על נשוא הדיון.

אין נצפות מטיילת לקומת מסחר שניה, היות וקומת הקרקע למעלה מ – 6 מ', בנאדם שהולך בטיילת וקומה שניה בנסיגה הסיכוי שאדם שהולך ומסתכל כנראה שלא יהיה לו קו ראיה לקומה שניה.

<u>חזית ממלון לים</u> – יש עוד מרכז מסחרי, ספירלה, פוגע בנצפות לים. מהווה מטרד. מוקד לא מושבח.

<u>פוט לוקר</u> – מסחר תת קרקעי, הפניה שלנו ליחס בין הקומות ולא על המקום. הפוט לוקר במקום הכי טוב באילת בקומת מרתף ומשווה אותו לקומת קרקע באותו מקום מועדף על מנת למצוא את היחס בין קומת קרקע לשטח שאינו בקומת קרקע.

דוגמא נוספת ל – 2 חוזי שכירות שמצוים בשומה המראים יחס בין קומת קרקע לראשונה. לא טוען שהנכס הנדון הוא שווה לדמ"ש ... אלא, בוחן את היחס כמקדם בין הקומות.

יודגש כי המקדם לדמי שכירות בנוי, בעוד המקדם לקרקע צונח בצורה דרמטית.

חוזה השכירות בפארק יועברו לעיון הצדדים.

<u>תקנות משרד התיירות</u> – הביא חוות דעת משפטית מטעמנו. בשים לב למה שטענות, טענו לזכויות כחלק מהמלונאות ולא בנוסף להם. שים לב לתחשיב לא הוספנו עוד 4 אחוזים. בתחשיב שלנו נלקח משטחים במצב קודם.

<u>שוליות</u> – חברתי מערבבת בין היתרים לבין זכויות בתב"ע. מפנים לצפיפות לפי זכויות בתבע ולא התרים שבגינו חושבה שוליות.

<u>עסקות מסחר</u> – לא טענתי שמחסנים בחזית החנות, טענתי שזה בעורף והבאתי מקדם, מה זה משנה איפה נמצא.

<u>עסקה</u> – יום רכישה אינו קובע אלא יום אישור התכנית. מזכיר שהעסקה מתייחסת לעתיד.

<u>התאמות</u> – מבחן שאמורים לבחון, מה שקבעו הוראות התכנית, כלומר צריך לבחון הפרש בין הוראות התכניות.

<u>חניות</u> – חלקם של החניות אנו יודעים שאינם חניות ציבוריות אלא של מלונות גובלים, לדוגמא מלון אסטרל שעליו יש הסדר מיוחד. בטח בסופי שבוע ובחגים ישנה מצוקת חניה. לכן לא ברור שיש חניה באזור. כלומר, מצוקת חניה ידועה מאוד. האורח רוצה לחנות במלון ובטח לא בחום של 50 מעלות בצל.

<u>בריכת השחיה</u> – חברתי טוענת שבהיתר קודם ראו את הבריכה, לא מתווכחים על העובדות. אולם, במצב חדש ישנם הוראות התכנית שמחייבות זאת בנית הבריכה על גג המבנה.

==========

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>השלמות לאחר הדיון</u>: כמפורט בסעיף 6.14 לעיל.

להלן עיקרי מסמך ב"כ המבקשת עו"ד מוטי איצקוביץ מיום 23.09.2026 בנדון: "תגובת המבקשת ביחס לטענות המשפטיות שנטענו ע"י ב"כ של הועדה המקומית לתו"ב אילת, במהלך הדיון בפני השמאי המכריע".
בהתאם להחלטת השמאי המכריע הנכבד מיום 19.08.2026, מתכבדת המבקשת להגיש את התייחסותה לטענות המשפטיות שהועלו מטעם באי כוחה של המשיבה במהלך הדיון, כדלקמן:

1. ראשית, המבקשת מתנגדת לכל הרחבת חזית מצד המשיבה. לעניין זה, מפנה המבקשת לתקנה 11(ג) לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), תשס"ט-2008: "***<u>לא יישמע מבקש במהלך הדיון אלא לעניין טענות שהועלו בבקשה או במסמכים שהוגשו לפי תקנה 4, ולא יישמע משיב אלא לעניין טענה שהעלה בתשובתו או שהועלתה בבקשה או במסמכים כאמור</u>, ואולם השמאי המכריע רשאי, בכל שלב בדיון, להתיר לצד להוסיף טענות בעל פה, ובלבד שניתנה לצד שכנגד הזדמנות לטעון בעניין*** **(ההדגשה של הח"מ).**

2. למען הסר ספק, המבקשת עומדת על מלוא האמור בשומתה ובטיעוניה השמאיים. האמור להלן מהווה השלמה משפטית בלבד, ואין בו כדי לגרוע מכל טענה או זכות העומדות למבקשת.

3. במסגרת הישיבה אצל השמאי המכריע הנכבד עלתה מצד נציגי המשיבה, התייחסות לשומתה המתוקנת של השמאית נועה לביא נושאת תאריך 16.07.2025 אשר קיבלה ביום 17.08.2025 תוקף של החלטה ע"י וועדת הערר (להלן: "**השומה המתוקנת**").

4. להלן תגובת המבקשת לטענת המשיבה שלפיה האפשרות להקצות 4% מהשטח המלונאי למסחר מהווה "זכות מותנית" שאין להביאה בחשבון במצב התכנוני הקודם, כדלקמן:

א. ראשית, יודגש כי אופן חישוב ההשבחה בשומת המבקשת, שלפיו זכויות הבנייה למסחר מלונאי מהוות זכויות בנייה מוקנות במצב התכנוני הקודם, נוסף על זכויות הבנייה למסחר עצמאי, <u>זהה לחלוטין לאופן חישוב ההשבחה בשומה המתוקנת</u>.

ב. המבקשת מפנה לשומת ההשבחה, שנערכה על ידי המשיבה עצמה:

10.1 **<u>מצב תכנוני קודם</u>**

מצב קודם - תכנית 45/114/03/2 + היתר בניה 20200121 (3)					
יעוד	מהות	שטח	מקדם	שווי למ"ר מבונה	סה"כ
מלונאות	שטח עיקרי בניכוי מסחר תיירותי	10,992.00	1	₪ 3,500	₪ 38,472,000
	ש"ש עילי	1,588.40	0.5		₪ 2,779,698
	ממ"קים תת"ק	165.55			
	ממ"קים עיליים	42.45			
	ש"ש תת"ק	1,739.93	0.25		₪ 1,522,440
מסחר	שטח עיקרי כולל מסחר תיירותי	1,250.00	1	₪ 30,800	₪ 38,500,000
	שטח מסחר תיירותי	458.00	1		₪ 14,106,400
	שטח שירות	394.52	0.5		₪ 6,075,608
חניה	חניה תת"ק	4,000.00			
סה"כ שווי מצב תכנוני קודם					₪ 101,456,146

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

העתק השומה המתוקנת, מצ"ב **כנספח א'**;

העתק החלטת ועדת הערר מצ"ב **כנספח ב'**;

ג. ניתן להיווכח כי המשיבה עצמה קבעה, בשומה המתוקנת, שזכויות הבנייה למסחר מלונאי הן זכויות בנייה מוקנות במצב התכנוני הקודם. אף על פי כן, כתוצאה מהתערבותם של היועצים המשפטיים במהלך הדיון, שינתה המשיבה את עמדתה והעלתה טענות העומדות בסתירה לקביעות שנכללו בשומה המתוקנת, זאת תוך הרחבת חזית אסורה, לטענת המבקשת.

ד. סעיף 4(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה קובע כי "**ההשבחה תיקבע בידי שמאי מקרקעין**", וסעיף 4(7) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מחייב עריכת שומה "**בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חופשי**". כלומר, החוק מסמיך את שמאי המקרקעין לקבוע מהי ההשבחה. שמאי מקרקעין הוא גורם מקצועי ואובייקטיבי, וחובתן לפעול באופן בלתי תלוי אף נכללה בהוראות הדין (ר' תקנה 1(1) לתקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), תשכ"ו-1966).

ה. כלומר, לא היועצים המשפטיים של הרשויות, המצוידים בפרשנות רצויה מבחינתם של הוראות הדין, הוסמכו לקבוע מהי ההשבחה, אלא החוק מסמיך את שמאי מקרקעין לקבוע מהי ההשבחה, באמצעות בחינת שווי שוק של הנכס. בענייננו, שמאית מקרקעין מטעם המשיבה בחנה את שווי הנכס בשני מצבי התכנון וקבעה שזכויות הבניה למסחר מלונאי הן זכויות מוקנות שמשפיעות על שווי הנכס במצב קודם.

ו. בנסיבות אלה, טוענת המבקשת כי יש לדחות את טענות המשיבה.

ז. המבקשת מפנה להחלטות של ועדות ערר במחוזות שונים, אשר קבעו כי העלאת טענות סותרות על ידי אותו צד אינה מתקבלת על הדעת.

ראו, לדוגמה, ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 81043-04-22 **שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו** (נבו 7.1.2026): "**לא ניתן להעלות על הדעת כי בשומה מטעמו, ייטען נישום טענה מסויימת ושעה שזו תתקבל ותאומץ, אך התוצאה תהיה אחרת מהמצופה על ידו, ישנה הנישום את עמדתו**".

ור' ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה מרכז) 8001-01-24 **הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעת שמואל נ' אירומנטל בע"מ** (נבו 21.5.2024): "**הליך של שמאי מכריע אינו מיועד לצורך תיקון שומת הוועדה המקומית, וכך גם לא שלב הגשת התגובה לשומה האחרת**".

ח. בנוסף, טענת המשיבה שגויה גם לגופה. הזכות להקצות שטח מסחרי נלווה במלון אינה זכות חיצונית ונפרדת מהשימוש המלונאי, אלא רכיב תפקודי, כלכלי ואינטגרלי שלו. מדובר בשימוש נלווה למלונאות, המהווה חלק בלתי נפרד מהשימוש המלונאי בבית מלון.

ט. הנכס יועד למלונאות ולנופש במצב התכנוני הקודם. ייעוד הנכס למלונאות מגלם את השימושים המותרים בבית מלון ואת השימושים הנלווים לו, כגון בריכת שחייה, מתקני ספא, מסעדה ומסחר מלונאי. זאת, נוסף על זכויות הבנייה למסחר עצמאי שנקבעו בתכנית.

י. בענייננו, התכניות החלות במצב התכנוני הקודם לא קבעו תנאים לניצול זכויות הבנייה. אין מדובר בתכנית המתנה את הענקת הזכויות בהתקיימותו של אירוע עתידי, כדוגמת תכנית גב/מק/2002 אשר עמדה במוקד רע"א 3002/12 **הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון** (נבו 15.7.2014) וקבעה שאם תתבקש בניית קומה נוספת או בניית מעלית נוספת – יוגדלו זכויות הבניה הכלליות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

יא. אף לא מדובר בזכויות שהיקפן תלוי בהיקף ניצול זכויות מכוחה של תכנית אחרת, כדוגמת תכנית הר/2000מ אשר עמדה במוקד בבר"מ 2866/14 **הילדה גוזלן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה** (נבו 7.12.2014) וקבעה שהיקף זכויות הבניה למרתף תלוי בקונטור של קומת הקרקע במבנה, גם אם ייבנה לפי תכנית מאוחרת.

יב. הלכות שאליהן מפנה המשיבה עוסקות בזכויות תכנוניות עתידיות מותנות, אשר טרם התגבשו במצב התכנוני הקודם ושמימושן תלוי בנקיטת פעולה תכנונית עתידית. לעומת זאת, בענייננו מדובר בזכויות ודאיות ומוקנות למלונאות, המגלמות בתוכן את הזכות למסחר מלונאי, בהיקף שנקבע בתקני משרד התיירות.

יג. לפיכך, ההשוואה בין שימוש למסחר מלונאי, המהווה זכות מוקנית המגולמת בייעוד למלונאות, לבין זכויות מותנות שאינן וודאיות ואישורן תלוי בהפעלת שיקול דעת של מוסדות התכנון – אינה במקומה ושגויה מייסודה.

יד. למעלה מן הצורך, לעניין השוני בין שימוש למסחר עצמאי לבין שימוש למסחר מלונאי, המבקשת מפנה לת"א (מחוזי י-ם) 27118-11-19 שערי העמק ירושלים בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל ירושלים (נבו 18.10.2024), שם ניתח בית המשפט את הוראות התב"ע וקבע ש - "השימוש המסחרי הוא למסחר 'עצמאי ורגיל' במובחן משימוש 'מסחרי מלונאי' (שיכול שיהא בהתאם לתקני משרד התיירות)".

טו. יצוין כי הפניית המשיבה לעמדת משרד התיירות בעת"מ (מינהליים ב"ש) 284/08 מול הים (1978) בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה אילת (נבו 5.8.2008) אינה רלוונטית לטענותיה.

עמדתו של משרד התיירות, כפי שהוצגה בפסק הדין, הינה: "משרד התיירות הינו גורם ממליץ והנחיותיו הן בגדר הנחיות מנחות ולא מחייבות. אין בהנחיותיו או המלצותיו כדי לגרוע מסמכותה של הועדה המקומית לתכנון ובניה. אישור משרד התיירות אינו היתר בניה, אלא אישור בהיבט התכנוני-תיירותי ועל המבקש לבדוק את התוכניות החלות באזור הבניה".

לטענת המבקשת, מעמדתו של משרד התיירות, עליה מתבססת המשיבה, לא ניתן להסיק כי הזכות לבניית מסחר מלונאי הינה זכות מותנית בהפעלת שיקול דעת נוסף של מוסד תכנוני או של רשות רישוי. דווקא בכל הנוגע להבחנה בין מסחר מלונאי לבין מסחר עצמאי, הדגיש משרד התיירות בעמדתו כי: "משרד התיירות לא התנגד בעבר להקמת שטחים מסחריים תיירותיים מחוץ לבתי המלון הפונים לטיילת. שטחים אלה ככלל אינם חלק מבתי המלון, הם מצויים, כאמור, מחוץ לשטח בתי המלון והתקנים הפיזיים של משרד התיירות אינם חלים עליו". עמדה זו מחזקת את טענת המבקשת כי מסחר מלונאי מהווה שימוש נלווה למלונאות, בשונה ובנוסף לזכויות בניה למסחר עצמאי.

טז. לאור כל האמור לעיל, מתבקש השמאי המכריע לדחות את טענות המשיבה ולקבוע כי מסחר מלונאי עפ"י תקנים של משרד התיירות מהווה שימוש נלווה וזכות מוקנית בייעוד למלונאות. זכות זו נוספת על זכויות הבניה למסחר עצמאי.

5. להלן תגובת המבקשת לטענת המשיבה שלא קיימת הציפייה התכנונית הנובעת מתמ"א 13, כדלקמן:

א. שוב, מדובר בטענה משפטית בסוגייה שמאית שההכרעה בה מסורה לשמאי מקרקעין.

ב. השפעת אישורה של תמ"א 13 אינה טענה שקשורה בפרשנות משפטית כזו או אחרת ואינה מצריכה הכרעה משפטית מטעם יועציה המשפטיים של הרשות, אלא מהווה סוגייה שמאית גרידא. מדובר

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בטענה שמאית, המתייחסת לרכיב המשפיע על שווי השוק במצב התכנוני הקודם, ועל כן עליה להיבחן על ידי השמאי המכריע.

ג. במסגרת שומת מקרקעין יש לבחון את כלל הנתונים שהיו ידועים או צפויים במועד הקובע, לרבות מגמות תכנון, מדיניות תכנונית, מיקום הנכס, מאפייני הסביבה והסתברות לקידום תכנוני.

ד. בענייננו, אישורה של תמ"א 13 השפיע על שווי הקרקע, אף אם התכנית אינה מקנה זכות לקבלת היתר.

ה. יתרה מזאת, תמ"א 13 קיבלה ביטוי ממשי במדיניות המשיבה בכל הנוגע להענקת זכויות בניה. בסופו של דבר, השילוב בין מדיניות המשיבה לבין אישורה של תמ"א 13 יצר ציפייה ממשית בשוק המקרקעין והשפיע על שווי הנכס.

ו. יצוין, כי לא מדובר במצב שנדון להלכת לוסטרניק (רע"א 4487/01 **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות נ' לוסטרניק** (פורסם בנבו)). אכן, באותה הלכה נקבע כי יש לנטרל משווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם ציפיות הנובעות מהתכנית המשביחה עצמה. ואולם, תחולת הנטרול הוגבלה לציפיות הקשורות לתכנית המשביחה בקשר סיבתי ישיר והדוק. אין בהלכת לוסטרניק בסיס לנטרול השפעותיהן של תכניות מאושרות אחרות או של פוטנציאל תכנוני כללי, שאינו נובע מהתכנית המשביחה. ור' דברי בית המשפט העליון:

<u>כאן המקום להדגיש כי הרחבה של מסגרת הציפיות שיש לגרוע לצורך חישוב ערך הקרקע ערב</u> <u>אישורה של התכנית המשביחה, כעתירת המערערת, אינה הולמת אף את לשון החוק ותכליתו</u>. לשונו – כיצד? מפני ש"השבחה" מוגדרת בסעיף 1 לתוספת כעליית ערכם של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג, לאמור: נדרש קשר סיבתי ישיר בין התכנית המשביחה לבין עליית הערך, ומכאן אתה למד כי כל ציפייה שאין מתקיים בה קשר מסוג זה, רשאי השמאי להביאה בחשבון. תכליתו – כיצד? היטל ההשבחה מתמקד בהשלכות התכנית המשביחה על ערך המקרקעין, ומראש הוחלט שלא לעשות בו שימוש ככלי למיסוי מקרקעין בגין עליות בשוויים שאינן נובעות מהתכנית המשביחה, בין היתר משום שאותן עליות חייבות במס מכוחם של חיקוקים אחרים, כמו מס שבח ומס הכנסה".

בית המשפט העליון יישם הבחנה זו על עובדות המקרה שלפניו באופן הבא:

באשר לערעורים שבפנינו – בחוות-דעתו הבהיר השמאי המכריע כי בהערכתו את שוויו של "החלק העורפי" ערב אישורה של התכנית המשביחה הוא לא כלל את הציפיות הנובעות מתכנית זו (ראו סעיף 9.4). לעומת זאת הוא הביא בחשבון גורמים אחרים (בלשונו): "<u>תוכניות מאושרות</u> ולא מאושרות שחלו על החלקה (או חלק ממנה) ועל סביבתה; מיקום [...]. חלק מגורמים אלה תורמים מטבע הדברים לעלייה בערך המקרקעין, <u>וכאמור, סבורה המערערת כי בהערכת "השווי הקודם" נכון להתעלם מהם גם אם אינם נובעים מהתכנית המשביחה</u> [...] <u>להשקפה זו אינני יכול להצטרף. כאמור, הציפייה הכללית לפיתוח מקרקעין היא חלק אינטגרלי מהפוטנציאל הכלכלי שלה</u>" (ההדגשות של הח"מ).

ז. במילים אחרות, לטענת המבקשת, אישורה של תמ"א 13 השביח את המקרקעין, בכך שהגדיר את זכויות הבניה הצפויות, והשפיע על שווי הנכס.

ח. למעלה מן הצורך, ולעניין חבות המבקשת בהיטל השבחה בגין אישור תמ"א 13, יודגש, כי אף שמדובר בתכנית משביחה, היא אינה מקימה חובת תשלום היטל לפי החוק, מאחר שאינה תכנית מפורטת. עם

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

זאת, היעדר חובת תשלום בגין תכנית המתאר המחוזית אינו מצדיק התעלמות מהשפעתה על שווי המקרקעין.

ט. העובדה שתכנית מתאר ארצית עשויה להשפיע על שווי המקרקעין אינה מחייבת כשלעצמה תשלום היטל השבחה, אך גם אינה מאפשרת להתעלם מהשפעתה בעת קביעת שווי המקרקעין במצב הקודם. לעניין זה מפנה העוררת לבר"מ 25226-04-25 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל)** (פורסם בנבו), שבה נקבע כי היעדר אירוע מס אינו "**מנטרל**" את השפעת התכנית על שווי המקרקעין:

"ברי הוא כי הסיבה שבגינה טיפס שווי המקרקעין והגיע ל"מצב קודם" אינה רלבנטית ועליית ערך זו אינה מחויבת בהיטל השבחה, כל אימת שבמעלה הדרך לא התקיים אירוע מס המוגדר בחוק כהיטל השבחה. אם יימצא במעלה הדרך אירוע מס המוגדר בחוק כהיטל השבחה, אזי ניתן להבין מדוע יש "לנטרל" את עליית הערך הכרוכה בו בשומת "המצב הקודם", שכן, כאמור, הנטרול מאפשר לגבות את המס המחויב בגין עליית ערך זו. ומכאן להיפוכם של דברים: באין אירוע מס המוגדר בחוק כהיטל השבחה, אין לנטרל דבר או חצי-דבר משווי "המצב הקודם". זאת, כאמור, מפני שהמצב הקודם הוא תולדה של כוחות השוק (אשר מייחסים, במקרים מסוימים, שווי לפוטנציאל התכנוני הגלום בעצם אישורה של תמ"א 38) ואינו תולדה ישירה של פעולה תכנונית-שלטונית אשר מוגדרת בחוק ככזאת אשר מקימה חבות בהיטל השבחה [...]

העובדה כי אישור תמ"א 38 יוצר מעין "השבחה תכנונית" אינה מעלה ואינה מורידה לענייננו. לא כל פעולה תכנונית של רשות ציבורית, גם אם יש בה כדי להעשיר את האזרח, מכוננת אירוע מס וגוררת אחריה חיוב במס כדוגמת היטל השבחה [...]".

י. הנה כי כן, הן מכח השומה המתוקנת והן מן הפסיקה עולה כלל ברור: בשומת המצב הקודם יש לנטרל רק את עליית השווי הנובעת מן התכנית המשביחה עצמה, ככל שהיא קשורה אליה בקשר סיבתי ישיר. לעומת זאת, תכניות מאושרות אחרות, תכנון מתארי קודם, מאפייני הסביבה ופוטנציאל תכנוני כללי הם חלק משווי השוק של המקרקעין במצב הקודם, ואין להתעלם מהם.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

13. הכרעה

בעניינו בחינת השבחה הנובעת מאישורה של תכנית 602-0570390 המהווה תכנית נקודתית לנכס הנדון, ומציעה תוספת שטחים מלונאיים, שטחי מסחר וקומות, לטובת הקמת מלון של כ-300 חדרים, בן 8 קומות עם חזית מסחרית מלווה לטיילת, זאת ביחס למצב קודם בו חלה על המקרקעין תכנית 45/114/03/2 ואשר לאחר אישורה הוצאו למקרקעין היתרי בניה מכוחה, כמפורט בפרק הרישוי לעיל.

יודגש כי בעניינו בחינת ההשבחה היא **למימוש מלא** של תכנית 602-0570390.

לאור בחינת ההשבחה כאמור, הוציאה הועדה המקומית תחת ידה שומת השבחה, בה טענה להשבחה בסך 105,090,000 ₪. למיטב הבנתי מהמסמכים שהועברו לעיוני, כנגד שומת ההשבחה של המשיבה, פנתה המבקשת להליך בפני ועדת ערר, הליך שבמסגרתו הוכנה על ידה שומה אחרת ע"י שמאי מקרקעין מר אלכסיי שפון.
אלא שהליך זה בפני ועדת הערר בוטל (הערר נמחק ביום 17.08.2025) לאחר שהועדה המקומית הוציאה תחת ידה שומת השבחה מתוקנת, שומה לה הסכימה המבקשת.
על אף זאת, לאחר שהובהר ע"י הגורמים המשפטיים של הועדה המקומית (ב"כ עו"ד דוד גיט) שתיקון השומה כפי שנעשה, אינו עומד בהוראות הדין החלות על תיקון שומה, ובכלל זה סעיף 14(ו) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, ושהתיקון לא אושר ע"י הגורמים המוסמכים על פי דין, ביקשה המבקשת לפנות להליך בפני שמאי מכריע (ההליך הנדון בפני – ד.ד) והועדה המקומית הסכימה לכך.
אשר על כן הוכנה ע"י המבקשת שומה אחרת, בה המבקשת מיוצגת ע"י שמאים אחרים ולפיה ההשבחה החלה על הנכס עם אישורה של תכנית 602-0570390 היא בסך של 37,550,000 ₪.

מעיון בשומות הצדדים עולה כי המחלוקות ביניהם, הן בסוגיות רבות ובכלל זה בסוגיות של שטחים לחיוב, פוטנציאל לתוספת זכויות למסחר במצב קודם, מקדמי שווי, ערכי שווי, הפחתות כגון עלויות התאמה ועלויות עודפות לחניה , מקדם דחיה במצב החדש ועוד.
בטרם אתייחס לסוגיות שבמחלוקת באופן פרטני אבהיר כבר בשלב זה 2 נקודות מהותיות, **שבמהותן הן סוגיות משפטיות ולכן ככאלה אינן בתחום סמכותי**. ככל שהמבקשת חולקת עליהן, שמורה בפניה הדרך לפנות להליך בפני ועדת ערר:

א. טיעוני המשיבה יבחנו על ידי **בהתאם לשומת המשיבה מיום 28.11.2024** ולא בהתאם לשומה המתוקנת מיום 16.07.2025. לעניין זה אציין גם כי כל טיעוני ב"כ המבקשת במסמך תגובתו מיום 23.09.2026, בהן טען ל"תוקפה" של השומה המתוקנת של המשיבה, "חוסה" תחת סעיף זה ותחת הבהרתי כי מדובר בסוגיה משפטית שאינה בתחום סמכותי. שעה שגורמי המשפט מטעם המשיבה קבעו, שאין לשומה המתוקנת תוקף, שכן אינה עומדת בהוראות הדין החלות על תיקון שומה, ובכלל זה סעיף 14(ו) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, ושהתיקון לא אושר ע"י הגורמים המוסמכים על פי דין, הרי שאין ביכולתי להכריע בסוגיה משפטית זו ולקבוע שמדובר בשומה ברת תוקף. הסוגייה משפטית גרידא ומקומה להיקבע בהליך אחר.
יחד עם זאת, כפי שיפורט בהמשך, אתייחס קונקרטית לסוגיות שמאיות שהתייחסות המשיבה אליהן הייתה בשתי השומות – הן המקורית והן המתוקנת.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ב. כמפורט בפרק הרישוי, הופקו למקרקעין שבנדון 4 היתרי בניה עד למועד הקובע, כדלהלן:

- היתר בנייה מספר 20200257 מיום 04.02.2021 עבודות עפר, חפירה ודיפון, גדור ושילוט.
- היתר בנייה מספר 20200121 מיום 05.09.2022 בניית מלון נופש בן 7 קומות מעל למפלס הכניסה וקומה אחת מתחת, הכולל 217 חדרי אירוח בשטח עיקרי של 12445.04 מ"ר (מלונאות 11,260.04 מ"ר, מסחר 1,184.99 מ"ר), בשטח שרות של 7881.84 מ"ר.
הותרה תוספת שטחי שרות על פי סעיף 9 (ז) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכנית ובהיתרים), התשנ"ב-1992, בסך של 730.95 מ"ר.
- היתר בניה מס' 20200121(2)מיום 09.11.2022 שינויים בחלוקה של שטחי הבנייה לפי סעיף 4(2) ושינויים בגובה כל קומה מקומות הבניין לפי סעיף 4(9) בתקנות התכנון והבניה (התרת שינויים בהיתר ע"י מהנדס ועדה מקומית) תשנ"ב - 1992:
- היתר בניה מס' 20200121(3) שניתן ביום 27.09.2023 שינויים בחלוקה של שטחי הבנייה לפי סעיף 4(2) בתקנות התכנון והבניה (התרת שינויים ע"י מהנדס הועדה) תשנ"ב - 1992. שינויים בצורתם ומיקומם של חלקי הבניין ושל שלד לפי סעיף 4(1) בתקנות התכנון והבניה (התרת שינויים ע"י מהנדס הועדה) תשנ"ב - 1992.שינויים בפיתוח שטח.

ואחד לאחריו

- תכנית בקשה להיתר בנייה מס' 20240342 לתוספת בניה (תוספת 2 קומות למלון בתהליך בניה) והגשת שינויים להיתר 20200121(3) מתאריך 27.09.2023, בית מלון ברמה A בן 278 חדרי מלון.
- בסה"כ מלון בן 8 קומות וקומות גלריה מעל למפלס הכניסה וקומה אחת מתחת, הכולל 278 חדרי אירוח. הועדה המקומית לתכנון ובניה אילת אישרה את התכנית בישיבה מס' 2024021 מיום 19.08.2024.

בשומת המשיבה צוין (בהערות השוליים של ההיתרים הללו) כי ע"פ מסמך מאת מנהלת מחלקת רישוי בניה במנהל הנדסה, עיריית "אילת", **יש להתייחס לשטחי הבניה המופיעים בבקשה להיתר הבניה המקורי בלבד (היתר 20200121) ולא לשטחים המפורטים בהיתרים המאוחרים יותר.**

כמו כן, כי בהתאם לאותו מסמך, קיימת אי התאמה בין מס' חדרי האירוח ושטחי הבניה המאושרים בין דף ההיתר ובין הגרמשוקה **וכי יש להתייחס למפורט בתכנית הבקשה להיתר בלבד.**

החלטתי תיערך בהתאם לקביעה זו.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ומכאן לסוגיות שבמחלוקת. לאחר שעיינתי בטיעוני הצדדים ובמסמכים שהועברו לעיוני להלן החלטתי:

<u>מצב קודם</u>

- **<u>שטחים: מלונאות שטח עיקרי</u>**

בשומת המשיבה הובאו בחשבון שטחי המלונאות בהתאם לבקשה להיתר 20200121 (סה"כ שטחים בכל הקומות 11,275.25 מ"ר) ובנוסף 174.75 מ"ר כשטחים שוליים, כך שסך השטח העיקרי המתקבל למלונאות הוא 11,450 מ"ר כמוקנה בתב"ע.

בשומת המבקשת הובא בחשבון סך שטח עיקרי למלונאות של 10,992 מ"ר, כאשר יתרת 427 מ"ר המשלימה לכדי 11,450 מ"ר שבתב"ע, יוחסה על ידי שמאי המבקשת לשטח עיקרי למסחר, זאת בהתאם להוראות "תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי" של משרד התיירות בהן נקבע כי: "במלונות מעל 25 יחידות אירוח ובכל הרמות – תתאפשר, על פי שיקול דעת משרד התיירות, הקצאה של שטחי מסחר במסגרת זכויות הבניה המלונאיות עד מקסימום של 4% מהשטח העיקרי (כהגדרתו בחוק התכנון והבניה) או עד תקרה של 600 מ"ר – הנמוך מבין השניים", על כן לטענת שמאי המבקשת, בנוסף לשטחי המסחר שנקבעו בתכנית, יש להוסיף עוד 4% מהשטח העיקרי למסחר נוסף בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות. עוד ביקשו להדגיש, כי בשומת הוועדה המתוקנת, תוספת זו הובאה בחשבון במצב הקודם בייעוד מסחר.

לאחר שבחנתי את הסוגייה מצאתי לנכון שלא לקבל את עמדת המבקשת וזאת מהטעמים הבאים:

א. חוזר המנכ"ל הוא משנת 2012. המועד הקובע שבעניינו הוא בשנת 2024. חוזר המנכ"ל מהווה מסמך הנחיות כלליות התואמות את מדיניות משרד התיירות ואינו מהווה מסמך סטטוטורי מחייב. כבר בסעיף 5 בדף ההקדמה למסמך, מובהר ש***"משרד התיירות אינו מתחייב לתת אישור, המלצה, תמריץ או הטבה כלשהם, להקמת פרויקט איכסון מכל סוג שיוקם ע"פ חוברת זו. הטבה או הכרה כלשהם ינתנו ע"פ כל דין ובהתאם למדיניות הממשלה ומדיניות משרד התיירות כפי שיקבעו מעת לעת"***.

על כן, כלל לא ברור אם הטבה כלשהי, ככל שהיא מופיעה במסמך זה, רלבנטית למועד מאוחר יותר ב-12 שנים. גם אם כן, אין שום ודאות לקבלת ההטבה.

ב. המשמעות של פוטנציאל לקבלת זכויות מסחר נוספות, הינה תוספת לשווי. תוספת נטענת זו לא הוכחה בשום צורה ע"י המבקשת.

ג. מעיון בסעיף 2.8 בחוזר עולה כי:

"הקצאת שטח למסחר תיירותי בכל סוגי המלונות ובכל הרמות לא תידרש כתנאי לעמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות.

עם זאת, משרד התיירות רואה בחיוב הקצאה של שטחי מסחר בהיקף מוגבל המשולבים כחלק אינטגרלי מהשטחים הציבוריים במלון , בכפוף לתנאים כאמור להלן:

במלונות מעל 25 יחידות אירוח ובכל הרמות – תתאפשר, על פי שיקול דעת משרד התיירות, הקצאה של שטחי מסחר במסגרת זכויות הבניה המלונאיות עד מקסימום של 4% מהשטח העיקרי (כהגדרתו בחוק התכנון והבניה) או עד תקרה של 600 מ"ר – הנמוך מבין השניים.

הקצאת שטחי מסחר מעבר להיקף האמור – לא תוכר על-ידי משרד התיירות כמסחר המשרת את אורחי המלון ולכן תתאפשר רק אם המסחר מעוגן בהוראות מתאימות בתכנית סטטוטורית בתוקף. המסחר התיירותי יהווה חלק ממערך השירותים עבור אורחי המלון, אי לכך תידרש גישה ישירה ומרווחת בין שטחי המסחר לשטחים הציבוריים של המלון.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

המסחר המבוקש יוגדר כמסחר זיקתי לתיירות וניתן לכלול בו רק פונקציות מסחריות ו/או שירותיות הקשורות בתיירות".

להבנתי, סעיף זה בא להבהיר כי בהקמת מבנים מלונאיים, כלל אין חובה להקמת שטחי מסחר, אולם מאחר ומשרד התיירות רואה בחיוב שילוב מוגבל של שטחי מסחר, הרי שבכפוף לשיקול דעתו של המשרד, הוא יאפשר במלונות מעל 25 יחידות אירוח, 4% מהשטח העיקרי המוקנה למלונאות – לשטחי מסחר ולא יותר מ-600 מ"ר. יתרה מכך כל שמבקשים יותר שטחי מסחר, יש לעגנם בתכנית סטוטורית בתוקף.

בעניינו תב"ע החלה על המקרקעין במצב הקודם המתירה 1,250 מ"ר שטחי מסחר עיקריים.

על כן, מעבר לעניין חוסר הודאות בקבלת הזכויות המצוינות בחוזר (בכפוף לשיקול דעת המשרד) ומעבר לכך שלא מצאתי אינדיקציה לכך שהפרשנות הוודאית של החוזר היא זו שנטענת על ידי המבקשת ולפיה שטח המסחר המדובר יאושר, גם במקרה בו כבר מוקנה שטח מסחר במקרקעין (לא כל שכן בהיקף הגבוה מהמקסימום המצוין בחוזר), הרי שבענייננו במצב שבעובדה, קיימת תב"ע בה מוקנים זכויות בהיקף כפול מה-600 מ"ר המצוינים בחוזר המנכ"ל. לכן, בהתאם לפרשנותי את סעיף זה בחוזר, משרד התיירות יכול ויאשר עד 600 מ"ר מסחר במבנים מלונאיים בהם לא הוקנו זכויות קונקרטיות למסחר, או שהוקנו זכויות למסחר בהיקף נמוך יותר, אך לא יוסיף שטחי מסחר על היקף שטחים מוקנה בתב"ע ככל שמדובר במעל 600 מ"ר. לפיכך, אני בדעה כי במקרה זה שטחי המסחר העיקריים המקסימליים שהיו יכולים להיות מאושרים במצב קודם הם בהיקף של 1,250 מ"ר.

ד. במצב הקודם, בסמיכות יחסית למועד הקובע (בין השנים 2021 ל-2023) קידמה המבקשת במקרקעין מס' בקשות להיתרי בניה. בהתאם לבקשה 20200121 השטח העיקרי המבוקש למסחר הוא 1,182.67 מ"ר. לפיכך, מדובר בניצול כמעט מלא (95%) של הזכויות התב"עיות (לפי התב"ע 1,250 מ"ר).

יתרה מכך, בהתאם לבקשה להיתר 20200121 קיימים 64.21 מ"ר עיקריים המשמשים בתת קרקע למלונאות, כאשר בבקשה 20200121(3) השטח הזה מסומן כמסחר עיקרי תת קרקעי, כך שבפועל שטחי המסחר 1,246.99 מ"ר (המהווים ניצול של 99.8% מזכויות התב"ע).

המבקשת היא שיזמה והגישה את תכנית 602-0570390 בה ביקשה, ביו היתר, להגדיל את הזכויות העיקריות למסחר. לפיכך, המסקנה היא כי שטחי המסחר תורמים לשווי.

אשר על כן, ככל שהמבקשת סבורה שיכלה לקבל זכויות מסחר נוספות כבר במסגרת הבקשות שהגישה בשנים 2021-2023, הכיצד זה שלא ביקשה אותן בבקשותיה (שהרי כאמור ביקשה לנצל את זכויות התב"ע למסחר ולא יותר מהן).

לסיכום, אני מקבל את חישוב השטחים העיקריים למלונאות כפי שהובאו בחשבון בשומת המשיבה, ואשר מסתכמים ב-11,450 מ"ר בהתאם לתב"ע 45/114/03/2 שבמצב הקודם.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בהיבט חלוקת השטחים עצמם, בחנתי את תכנית בקשה להיתר 20200121 ומצאתי כי השטחים העיקריים המבוקשים בהם, הם בהתאם למצוין בתחשיב המשיבה:

<u>קומת מרתף + קומת כניסה + מסעדה</u> – 64.21 מ"ר + 1,189.67 מ"ר + 2,034.53 מ"ר (בהתאמה) – **סה"כ 3,288.41 מ"ר.**

<u>קומה 1</u> – 2,031.96 מ"ר. <u>קומות 2-4</u> – 1,984.96 מ"ר בכל קומה.

סה"כ בקומות 1-4 – 7,986.84 מ"ר.

סך השטח בהתאם לבקשה להיתר – 11,275.25 מ"ר, קרי **יתרת ההשלמה למלוא זכויות התב"ע 174.75 מ"ר.**

לפיכך, שטחים אלו הם שיובאו בחשבון בתחשיב שווי מצב קודם.

- **<u>שטחים: מרפסות במלונאות</u>**

הצדדים הביאו בחשבון שטח זהה של 1,122.76 מ"ר כמצוין בטבלת השטחים שבתכנית בקשה להיתר 20200121. **לפיכך שטח מרפסות זה הוא שיובא בחשבון בתחשיב שווי מצב קודם.**

- **<u>מקדם שווי מרפסות במלונאות</u>**

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם 0.5 בשומת המבקשת 0.33.

עיינתי בהחלטות שמאים מכריעים שנערכו לנכסים מלונאיים ובהם נקבעו מקדמי שווי למרפסות. שמאית המשיבה הפנתה במסמך תגובתה (בסעיף 18.1) ל- 8 החלטות שמאים מכריעים.

אין ספק שבנכסים מלונאיים, תרומת המרפסת עולה ככל שהיא מאפשרת הנאה גדולה יותר מהנוף הנשקף ממנה. כך תרומתה גבוהה יותר כאשר ניתן לצפות ממנה לים, ביחס למרפסת שלא פונה לים.

אני בדעה כי תרומת המרפסת נאמדת בטווח שבין 0.4 ל-0.5. במקרה שבעניינו, לאור מיקום הנכס שאינו בקו הראשון של המלונות הפונה לים, אך מאידך מצוי בסמיכות לים אשר נצפה ממנו, אביא בחשבון **מקדם שווי של 0.45.**

- **<u>שטחים: מלונאות ש"ש עיליים ותת"ק</u>**

בשומת המשיבה הובא בחשבון ש"ש עילי של 1,630.85 מ"ר וש"ש תת"ק של 1,905.48 מ"ר. בשומת המבקשת לא הובא בחשבון כלל ש"ש .

בהיבט בחינת שווי ניתן להכליל ש"ש בתחשיב וניתן שלא. ההבדל בין שתי שיטות החישוב נעוץ בקביעת השווי למ"ר מבונה לפיו מבוצע החישוב, קרי באם השווי שנקבע למ"ר מבונה עיקרי מגלם ש"ש, אין להכליל את ש"ש בתחשיב השווי, ולהיפך, ככל שאינו מגלם ש"ש, יש להכליל את שווי ש"ש בתחשיב השווי, בנפרד מהשווי של השטח העיקרי.

לאחר ששקלתי את הדברים אני מוצא במקרה דנן לאמץ את דרך החישוב בה נקטו שמאי המבקשת וזאת מ-3 סיבות / טעמים:

א. בגישה זו מתייתר הצורך לקבוע מקדמי שווי לשטחי השירות העיליים והתת קרקעיים אשר בגינם יכולה להיווצר לכשעצמה מחלוקת בין הצדדים. נקיטה בערכי שווי לשטח עיקרי המגלם ש"ש מייתר את הצורך להכרעה במחלוקת נוספת.

ב. שמאי הצדדים הפנו/התייחסו בשומותיהם ל-2 החלטות שמאים מכריעים בהן נקבעו ערכי שווי למלונאות: החלטת הגב' יעל הרון בגו"ח 40166/2 והחלטת מר ארנון גולדברג בגו"ח 40165/2. שתי

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C_2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ההחלטות נערכו למועדים קבועים רלבנטיים (גב' יעל הרון 15.11.2024 ומר ארנון גולדברג 01.06.2023) וערכי השווי שנקבעו בהן הוא לעיקרי מגלם ש"ש.

ג. לאחר שקבעתי כי השטחים שיובאו בחישוב השווי במצב הקודם הוא בהתאם לשומת המשיבה, בחנתי את תחשיב השווי של שמאית המשיבה בגילום וללא גילום שטחי השירות ומצאתי כי ערכי השווי שנקבעו על ידי הצדדים תואמים – "גרוסו מודו" [בקירוב] – זה את זה (ראה פירוט בהמשך במסגרת החלטתי לעניין ערכי השווי למלונאות – ד.ד)

לפיכך, שטחי השירות לא יובאו בחשבון בתחשיב השווי בחישוב נפרד מהשטחים העיקריים. ערכי השווי שיקבעו לשטחים העיקריים יגלמו את שטחי השירות.

- **<u>שטחים: מסחר שטח עיקרי</u>**

הצדדים הביאו בחשבון שטח זהה של 1,250מ"ר כמוקנה בתב"ע

לפיכך, שטח עיקרי מסחר זה הוא שיובא בחשבון בתחשיב שווי מצב קודם.

- **<u>שטחים: מסחר ש"ש</u>**

בשומת המשיבה הובא בחשבון ש"ש של 394.52 מ"ר. בשומת המבקשת הובא בחשבון ש"ש של 427 מ"ר.
מעיון בתכנית בקשה להיתר 20200121 עולה כי שטחי השירות (מחסנים וחדר אשפה) הצמודים לשטחי המסחר הם כבשומת המשיבה.
לאור האמור יובאו בחשבון ש"ש למסחר בשטח 394.52מ"ר (במקדם שווי 0.5 המוסכם על הצדדים).

- **<u>ערכי שווי עיקרי מלונאות (מגלם ש"ש) + התייחסות לסוגיית שוליות השטחים שבמחלוקת</u>**

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 3,500 ₪ שאינו מגלם ש"ש. בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה עיקרי של 4,000 ₪ מגלם ש"ש.
בחנתי את נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י הצדדים. כמו כן, בחנתי את המשמעות של החלת ערכי שווי של 3,500 ₪ לא מגלם ש"ש או לחילופין 4,000 ₪ מגלם ש"ש על השווי ומצאתי כי למעשה מדובר בערכי שווי המצביעים על שווי זהה.
ראשית, בבחינת ערכי השווי של 4,000 ₪ כפי שנקבעו בהחלטות השמאים המכריעים הנ"ל גב' יעל הרון ומר ארנון גולדברג, עולה כי ערכי השווי הללו מגלמים ש"ש וחניות. יחד עם זאת יש להביא בחשבון כי מדובר בנכסים נחותים ביחס לנכס הנדון, הן בהיבט מיקום והן בהיבט מהות הפרויקטים (פרויקט ונציה למשל הוא פרויקט מעורב המשלב מגורים מלונאות ומסחר). בנוסף, יש להביא בחשבון התאמת זמן למועד הקובע. החלטת מר ארנון גולדברג נערכה למועד קובע מוקדם בכשנה מהמועד הקובע שבענייננו. החלטת גב' יעל הרון נערכה למועד קובע המאוחר בכחצי שנה מהמועד הקובע שבענייננו.
כמו כן, יש להביא בחשבון את שטח החדר הממוצע בכל אחד מנכסי ההשוואה הללו. מבדיקתי בפרויקט "ונציה" שטח חדר ממוצע 29 מ"ר וברחוב "הים" 45 מ"ר.
שנית, מאחר וקבעתי ברישת החלטתי כי אני מאמץ את השטחים שהוצבו בתחשיב שמאית המשיבה, בחנתי את תחשיב שמאית המשיבה באופן הבא:

1. חישבתי את שווי המלונאות במצב קודם כפי שהובא על ידי שמאית המשיבה בחשבון (46,377,625 ₪).
2. הפחתתי את שווי המרפסות לגביו אין מחלוקת שהוא מחושב בנפרד (1,964,830 ₪).
3. חילקתי את התוצאה שהתקבלה (44,412,795 ₪ - שווי מלונאות ללא מרפסות) בשטח העיקרי האקו' 11,397.58 מ"ר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

4. התוצאה שהתקבלה 3,900 ₪ (במעוגל) היא למעשה שווי מ"ר מבונה עיקרי אקו' מגלם ש"ש וחניה בשומת המשיבה.

אשר על כן, גם לפי תחשיב המשיבה, השווי במצב קודם שקיבלה משקף, גרוסו מודו [בקירוב], את ערכי שווי למ"ר מבונה עיקרי מלונאות מגלם ש"ש לו טוענים שמאי המבקשת.

ואולם על אף שלכאורה הערכים שנקבעו בשומות הצדדים משקפים ערכים דומים (כאמור 3,500 ₪ למ"ר מבונה שאינו מגלם ש"ש משקף כ-4,000 ₪ למ"ר מבונה מגלם ש"ש) אני סבור כי במקרה דנן, יש לבצע התאמה של ערכי השווי הללו, זאת בגין הנקודות שציינתי לעיל:

א. מיקום.

ב. זמן.

ג. תצורת בינוי/סוג נכס.

ד. שטח חדר ממוצע (שוליות).

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מקדמי שווי/שוליות - מלונאות</u>

שמאית המשיבה הביאה בחשבון מקדם שווי 1 לשטחי המלונאות המבוקשים בתכנית בקשה להיתר 20200121 ומקדם שווי מגלם שוליות שטחים של 0.7 לשטח הנוסף של 174.75 מ"ר, המהווה את יתרת השטח הנדרש להשלמת מלוא זכויות התב"ע לשטחים המלונאיים.

שמאי המבקשת הביאו בחשבון מקדם שווי 1 לסך שטחים של 9,765 מ"ר, המשקפים חדרים בשטח 45 מ"ר, תוך שלשטח שמעבר לכך יחסו שוליות בשיעור של 0.9.

יחוס מקדם שוליות לשטח חדר שמעבר ל-45 מ"ר נובע מנקודת היחוס שלהם לשטח חדר כפי שעולה מהנכסים שבהחלטות הנ"ל של השמאים המכריעים הגב' יעל הרון ומר ארנון גולדברג.

בחנתי את החלטות השמאים המכריעים הנ"ל ומצאתי כי אכן בהחלטת מר ארנון גולדברג היה מדובר בנכס בו שטח חדר ממוצע 45 מ"ר ואולם בהחלטת הגב' יעל הרון בפרויקט "ונציה" היה מדובר בשטח חדר ממוצע של 29 מ"ר (שמאית המשיבה אף ציינה נתונים אלו בתגובתה).

בענייננו שטח חדר ממוצע במצב קודם 54 מ"ר (11,211 מ"ר עיקרי לחלק ל-208 חדרים).

לאור כל האמור ההתאמות הנדרשות הן, כדלקמן:

<u>מיקום/תצורת בינוי/סוג נכס</u> – אני בדעה כי בנכס הנדון: מלון ברמה A המצוי בלב הטיילת, בקרבה רבה מאוד לחוף הים, ואשר ניצב על שפת הלגונה וצופה לים, על ערכי השווי להיות גבוהים יותר מאשר נכסי ההשוואה שבהחלטות השמאים המכריעים הגב' יעל הרון ומר ארנון גולדברג.

גם בהיבט ההתאמה לזמן יש לבצע התאמה מסוימת כלפי מעלה (כאמור נכס השוואה אחת נדרשת התאמה כלפי מטה של כחצי שנה ובנכס השני התאמה כלפי מעלה של כשנה).

מאידך, שטח החדר הממוצע שבענייננו גדול יותר משטח החדרים הממוצעים בנכסי ההשוואה. הצדדים גם אינם חלוקים כי קיימת שוליות שטחים בגינה החילו מקדם (אם כי שונה).

לאחר ששקלתי את מכלול השיקולים בהתאם למסקנותי עד כה, הגעתי לכלל דעה כי חישוב השטחים יתבצע בהתאם להיתר 20200121 המשקף כאמור שטח חדר ממוצע של 54 מ"ר.

אשר ליתרת השטח המשלים לכדי 11,450 מ"ר, מדובר בשטח של כ-174 מ"ר לו ייחסה שמאית המשיבה מקדם שווי (מגלם שוליות) של 0.7.

אני מקבל את הטענה להפעלת מקדם שוליות של 0.7 במקרה זה, שכן המשמעות של השטח הנוסף היא תוספת ממוצעת של פחות מ-1 מ"ר לכל אחד מ-208 חדרי המלון.

לפיכך, כל שטחי המלונאות במצב קודם המשקפים שטח חדר ממוצע של 55-54 מ"ר, יובאו בחשבון במקדם 1.

אשר לשווי מ"ר מבונה שיובא בחשבון אני בדעה כי החלת מקדם התאמה של 10% ישקף באופן ראוי את ההתאמות הר"מ: מיקום/תצורת בינוי/סוג נכס מחד, ושוליות שטחים (התאמה לחדר בשטח ממוצע של 54 מ"ר) מאידך.

סיכום: יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה עיקרי למלונאות של 4,400 ₪ המשקף ש"ש חניה וחדרים בשטח ממוצע של 55-54 מ"ר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

- **<u>ערכי שווי מ"ר מבונה עיקרי מסחר</u>**

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר של 30,800 ₪. בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר של 28,000 ₪.

עיינתי בנתונים שהוצגו ע"י שמאי הצדדים, ולאחר בחינתם אני בדעה כי במקרה הנדון יש בידינו 2 עסקאות מכר ו-2 הסכמי שכירות שנערכו בנכס. לפיכך, ניתוח של הנתונים הללו ישקף באופן הראוי ביותר את ערכי השווי למסחר בנכס וייתר את הצורך לנתח נתונים אחרים, ממיקומים/ממועדים אחרים ומסוגי נכסים אחרים, אשר יצריכו מן הסתם התאמות בשיעורים גבוהים, אשר עלולים להטות את התוצאה המתקבלת.

מניתוח עסקאות המכר עולה כי העסקה מיום 29.03.2022 בסך 26,000,000 ₪ משקפת כ-50,000 ₪ למ"ר בנוי. העסקה מיום 22.03.2022 בסך 146,200,000 ₪ משקפת ערכי שווי למ"ר בנוי של מעל 93,000 ₪.

עוד עולה מהסכם מכר זה כי מדובר בשטח של 1,559 מ"ר המחולק ל-2 יחידות מסחריות אשר הושכרו לחנויות "עוגן". ניתוח העסקאות משקף דמ"ש של 453 ₪ למ"ר (מוסכם על הצדדים). על כן, בחישוב השווי לפי דמ"ש של 453 ₪ למ"ר מתקבלים ערכי שווי מ"ר בנוי של מעל 75,000 ₪ (גם זה נתון שהוסכם על הצדדים).

שמאי המבקשת טוענים כי השווי הבנוי ממנו נכון לחלץ את ערכי השווי למ"ר מבונה עיקרי הוא 50,000 ₪ בהתאם לעסקת המכר מיום 29.03.2022.

איני מקבל את טענת שמאי המבקשת לשווי מ"ר מבונה שנקבע על ידם וזאת מהסיבות הבאות:

א. גם אם הייתי חושב שהשווי למ"ר בנוי כבסיס לחילוץ הוא בהתאם לעסקה מיום 29.03.2022 בסך 50,000 ₪ הרי שהעסקה נערכה במועד המוקדם במעל שנתיים מהמועד הקובע שבענייננו. לכן, גם בהתייחס לעסקה זו הרי שיש להביא בחשבון התאמת זמן.

ב. לא ניתן להתבסס על עסקה אחת בלבד מהנכס, כאשר קיימים בידינו "נתוני זהב" נוספים מהנכס, רק משום שהם משקפים ערכים גבוהים יותר.

ג. שטחי המסחר בעלי חשיפה טובה מאוד. להערכתי אינם "סובלים" מהסתרה כזו או אחרת או מחשיפה חלקית/לקויה.

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 30,800 ₪. בהוספת עלות בניה של 15,000 ₪ (בשומת המבקשת הובא בחשבון 12,000 ₪) ורווח יזמי של 25% (מוסכם על הצדדים) מתקבל שווי מ"ר בנוי של 57,250 ₪ (בחישוב לפי עלות בניה למ"ר של 12,000 ₪ כבשומת המבקשת, מתקבל שווי מ"ר בנוי של 53,500 ₪).

לאור כל הנתונים אני בדעה כי שווי של מ"ר בנוי 57,250 ₪ הוא סביר ובמידה מסוימת משקף שווי זהיר ושמרני, למועד הקובע ולמיקום ואופי הנכס הנדון.

על כן, אני מוצא לנכון לאמץ במקרה זה את ערכי השווי שבשומת המשיבה – לפי 30,800 ₪ למ"ר מבונה אקו'.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>עלות עודפת לחניה</u>

בשומת המבקשת הובאה בחשבון הפחתת עלות עודפת לחניה לפי 40,000 למקום חניה בשטח 35 מ"ר .
בשומת המשיבה לא הובאה בחשבון הפחתת עלות חניה.
לאחר ששקלתי את טיעוני הצדדים ואת הפניותיהם בסוגיה זו, מצאתי שאין מקום לביצוע ההפחתה הנטענת וזאת מהסיבות הבאות:

א. בענייננו דרישת חניה לשימושי מלונאות ומסחר בחזיתו. קיומה של עלות עודפת לחניה בשימושים הללו לא הוכחה על ידי המבקשת.

ב. שמאי המבקשת מפנים להחלטות שמאים מכריעים בהן נקבעה עלות עודפת לחניה.
עיינתי ב-3 החלטות השמאים המכריעים שנערכו בשנת 2024 (הוא המועד הקובע שבענייננו, יתר ההחלטות משנים קודמות) ומצאתי כי מדובר בחניות לשטחי מסחר <u>באזור התעשיה המצוי צפונית לנכס הנדון, מעברה המערבי של דרך הערבה.</u>
מאחר ומדובר בשני מיקומים שונים בתכלית, בשימושים שאינם ברי השוואה (בענייננו מלונאות ומסחר בחזית, שם מסחר באזור תעשיה) ובערכי שווי למ"ר מבונה שאינם ברי השוואה, אזי אין שום מקום להשליך מקביעות השמאים המכריעים שם, לעלות העודפת הנטענת שבענייננו.

ג. בהתאם לטבלת מאזן החניה שבתכנית בקשה להיתר 20200121, נדרשים 86 מקומות חניה בחלוקה ל-34 מסחר ו-52 מלון. על אף זאת, מספר מקומות החניה המוצע ע"י המבקשת, גבוה יותר בשני השימושים: 35 מסחר ו-66 מלון. לפיכך, טענת העלות העודפת אינה מתיישבת עם הבקשה לבניה של מס' חניות גבוה יותר ועם טענת העלות העודפת של המבקשת, שהרי לכאורה המבקשת מקימה יותר מקומות חניה מהנדרש ובכך גורמת לעצמה לחיסרון כיס.

ד. כפי שהובהר לעיל, ערכי השווי שנקבעו על ידי למלונאות ולמסחר, מגלמים את מרכיב החניה.

<u>מהמקובץ, להלן סיכום שווי מצב קודם</u>

מצב קודם - תכנית 45/114/03/2 + היתר בניה 20200121					
יעוד	**מהות**	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שווי למ"ר מבונה**	**סה"כ**
מלונאות	שטח עיקרי ק' מרתף, ק' כניסה וק' מסעדה	3,288.41	1	₪4,400	₪14,469,004
	שטח עיקרי קומות חדרים (1-4)	7,986.84	1		₪35,142,096
	שטח עיקרי השלמה למלוא זכויות התב"ע	174.75	1		₪768,900
	מרפסות עפ"י היתר בניה	1,122.76	0.45		₪2,223,065
מסחר	שטח עיקרי תת"ק	1,250.00	1	₪30,800	₪38,500,000
	שטח שירות ע"פ גרמושקה 20200121	394.52	0.5		₪6,075,608
חניה	חניה תת"ק	4,000.00			
סה"כ שווי מצב קודם					**₪97,178,673**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מצב חדש</u>

- **<u>שטחים: מלונאות שטח עיקרי (+מקדם שוליות)</u>**

בשומות הצדדים הובאו בחשבון שטחי מלונאות עיקריים בסך 21,000 מ"ר כמוקנה בתב"ע, אך חלוקת השטחים בין הצדדים שונה.

בשומת המשיבה הובאו בחשבון שטחים בקומות שעד קומה 4 כבמצב הקודם (3,288.41 מ"ר + 7,986.84 מ"ר) כאשר תוספת השטחים העיקריים שהוקנו בתב"ע, חולקו באופן הבא: 6,044 מ"ר ב-2 הקומות הנוספות לטובת תוספת החדרים (92 חדרים, ההפרש בין 300 חדרים במצב חדש ל-208 חדרים במצב קודם) ויתרת השטח העיקרי כשטח שולי.

בשומת המבקשת לעומת זאת, בוצע חישוב התואם את המתודולוגיה בה נקטו במצב קודם, לפיה שטח חדר עיקרי ממוצע הוא 45 מ"ר והשטחים שמעבר לכך הם שוליים. לכן, הביאו בחשבון שטח של 13,500 מ"ר שעיקרי לא שולי (45 מ"ר X 300 חדרים) וליתרה המשלימה ל-21,000 מ"ר (סך של 7,500 מ"ר) יחסו מקדם שוליות.

מהפירוט לעיל, עולה ששמאי הצדדים נקטו באופן כללי באותה מתודולוגיה לפיה <u>בסיס</u> השטחים הוא זה שנוצל במצב קודם, ובגין תוספת השטחים שמעבר לבסיס זה נקטו במקדם שווי מלא/עם שוליות באופן שונה.

שקלתי האם לקבוע את השווי בהתאם להיצמדות לבסיס השטחים כפי שחושבו במצב קודם (שם כזכור שטח ממוצע של חדר קטן מהשטח הממוצע של כל חדר לפי תב"ע 602-0570390) או שמא לקבוע את השווי <u>ללא קשר למצב הקודם</u> קרי, לקבוע את השווי לפי 300 חדרים בשטח ממוצע עיקרי של 70 מ"ר כל חדר (סה"כ 21,000 מ"ר עיקרי).

לאחר ששקלתי את הדברים, החלטתי היא להיצמד ל"הסכמת" הצדדים להתבסס על שטחי החדרים שבמצב הקודם ולהחיל שוליות רק על שטחים שמעבר לכך.

בבחינה פרטנית של השטחים, איני יכול לקבל את אופן החישוב שנערך בשומת המשיבה ואסביר.

בהתאם לחלוקת השטחים שבשומת המשיבה בקומות 1-4 מנוצלים 11,275 מ"ר עיקרי המשמשים ל-208 חדרים. בקומות התוספת, טוענת שמאית המשיבה, לניצול של 6,044.16 מ"ר שישמשו את יתרת 92 החדרים, תוך שלכל השטחים הללו מייחסת שמאית המשיבה מקדם שווי זהה. המשמעות היא שבקומות 1-4 שטח חדר ממוצע הוא 54 מ"ר ואילו בקומות 5-6 שטח חדר ממוצע 66 מ"ר – להם כאמור יוחס שווי זהה.

לפיכך, תחשיב באופן זה לא מביא לידי ביטוי את סוגיית שוליות השטחים, כאשר לגישת המשיבה בעצמה כפי שבאה לידי ביטוי במצב קודם, ל-174 מ"ר שמעבר לאותם 11,275 מ"ר ייחסה שוליות במקדם 0.7.

לעומת זאת תחשיב המבקשת שומר על עקביות בייחוס שוליות לשטחים בהתאם לגודל החדר הממוצע.

בנוסף, מאחר ועניינו בחינת השבחה מלאה מתב"ע ומאחר ובמועד הקובע הבניה של המלון הייתה בראשית דרכה (עיינתי באתר ה-GIS של העירייה בתצ"א של המגרש בשנת 2024 – ד.ד), הרי שבמועד הקובע קיימת גמישות לאופן ניצול זכויות הבניה.

לאור האמור, חלוקת השטחים תיערך על ידי בהתאם לעקרון החישוב של שמאי המבקשת בו נשמרת העקביות בין שני מצבי התכנון בין שטח חדרים שולי, ללא שולי.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C_2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מאחר ובמצב קודם הובא על ידי בחשבון שווי למ"ר עיקרי לפי שטח חדר ממוצע של 55 מ"ר (11,450 מ"ר לחלק ל-208 חדרים), אזי במצב החדש אביא בחשבון שטח עיקרי לא שולי של 16,500 מ"ר (55 מ"ר X 300 חדרים) ובגין יתרת 4,500 מ"ר המשלימים לכדי 21,000 מ"ר עיקרי, אייחס שוליות שטחים.

אשר למקדם השוליות, שמאי הצדדים הביאו בחשבון מקדם שוליות של 0.7.
במקרה זה אאמץ את הסכמתם.
לסיכום, חלוקת השטחים ומקדם השוליות שיובאו בחשבון הם, כדלקמן:
16,500 מ"ר (משקפים 300 חדרים בשטח ממוצע של 55 מ"ר לכל חדר), שטחים אלו יובאו בחשבון במקדם שווי 1.
4,500 מ"ר מהווים שטחים שוליים, בגינם יובא בחשבון מקדם שוליות של 0.7 כבשומות הצדדים.

- **<u>שטחים: מרפסות במלונאות + מקדם שווי מרפסות במלונאות</u>**

הצדדים הביאו בחשבון שטח זהה 4,500 מ"ר מרפסות כמוקנה בתב"ע, אלא שבעוד ששמאית המשיבה חילקה את השטח זה בין 1,965.38 מ"ר במקדם 0.5 ו-2,534.63 מ"ר במקדם 0.35 המשקף שוליות שטחים, שמאי המבקשת ייחסו לכל שטח המרפסות מקדם שווי של 0.33 כפי שהביאו בחשבון לשטח המרפסות במצב הקודם.
כפי שהבהרתי בהתייחסותי למרפסות המלונאות במצב קודם, תרומת המרפסת נאמדת בטווח שבין 0.4 ל-0.5. במצב הקודם הבאתי בחשבון מקדם שווי של 0.45. במקרה הנדון שטח מרפסת ממוצע 15 מ"ר ולכן ביחס למצב קודם יש להביא בחשבון מקדם שוליות לשטחים.
לאור האמור אביא בחשבון **שטח מרפסות של 4,500 מ"ר להן אייחס מקדם שווי של 0.4.**

- **<u>שטחים: מלונאות ש"ש עיליים ותת"ק</u>**

בדומה לאופן החישוב של הצדדים במצב קודם, שמאית המשיבה הביאה בחשבון בתחשיב השווי לשטחי השירות, בנפרד מהשווי של השטחים העיקריים. שמאי המבקשת הביאו בחשבון שווי לשטחים העיקריים בלבד. כפי שהובהר השונות בין הצדדים נעוצה בערכי השווי שהביאו בחשבון (משיבה 3,500 ₪ לא מגלם ש"ש, מבקשת 4,000 ₪ מגלם ש"ש).
בפרק המצב הקודם הבהרתי מדוע מצאתי לנכון לאמץ את דרך החישוב בה נקטו שמאי המבקשת.
3 הסיבות שמניתי במצב הקודם רלבנטיות גם למצב החדש.
לפיכך, שטחי השירות לא יובאו בחשבון בתחשיב השווי בחישוב נפרד מהשטחים העיקריים. ערכי השווי שיקבעו לשטחים העיקריים יגלמו את שטחי השירות.

- **<u>שטחים: מסחר שטח עיקרי בקומת קרקע + מקדם שווי</u>**

שמאי הצדדים הביאו בחשבון שטח עיקרי של 2,107 מ"ר, אלא שבעוד ששמאית המשיבה ייחסה לשטח זה מקדם שווי 1, שמאי המבקשת חילקו את השטח ל-1,708 מ"ר להן ייחסו מקדם שווי 1 ויתרת 399 מ"ר להם יחסו מקדם שווי 0.7.
השטח נקבע ע"י הצדדים בהתאם לבקשה להיתר 20240342.
אני מקבל את קביעת השטח בהתאם לבקשה (האחרונה) כפי שהתבקשה בפועל.
מעיון בתשריט קומת הקרקע, לא מצאתי סיבה בגינה יש להביא בחשבון הפחתה (כפי שבוצעה בשומת המבקשת) לשטחי המסחר הנוספים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C_2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מדובר בשטחי מסחר חזיתיים עם חשיפה טובה מאוד. גם בהיבט גובה הקומה, מדובר בגובה קומה של 4.25 מ' בגינו איני מוצא הצדקה להפחתה.
שמאי המבקשת ציינו בשומתם בהתייחס למקדם 0.7 בו נקטו, כי הוא מגלם בין היתר את העדר מקומות החניה החסרים במצב החדש.
סוגיית העדר החניות ידונו בהמשך בנפרד.
לפיכך בשלב זה, יובא בחשבון שטח מסחר עיקרי בקומת קרקע של 2,107.07 מ"ר במקדם 1.

- **<u>שטחים: מסחר שטח עיקרי בקומה 1 + מקדם שווי</u>**

שמאי הצדדים הביאו בחשבון שטח עיקרי זהה של 1,792 מ"ר, אלא שבעוד ששמאית המשיבה ייחסה לשטח זה מקדם שווי 0.6, שמאי המבקשת לשטח זה מקדם שווי של 0.2.
השטח שיובא בחשבון בקומה זו הוא ההשלמה ל-2,300 מ"ר עיקרי מסחר המוקנה, קרי 1,792.93 מ"ר.
אשר למקדם השווי, איני מקבל את מקדם השווי של 0.2 בו נקטו שמאי המבקשת לשטחים הללו.
מדובר במקדם שווי שאינו סביר.
לשיטת המבקשת שווי מ"ר בנוי בקומה ראשונה, הוא בגבולות 22,000 ₪ (5,600 ₪ מ"ר מבונה + 12,000 ₪ עלות בניה, ורווח יזמי של 25%) ואילו שווי מ"ר בנוי בקומת קרקע 50,000 ₪ (28,000 ₪ מ"ר מבונה + 12,000 ₪ עלות בניה, ורווח יזמי 25%). מתקבל יחס דמ"ש בין 2 הקומות של 0.44.
מעבר לעובדה שערכי השווי הבנויים למסחר בקומת קרקע , כפי שפורטו במצב הקודם היו גבוהים בהרבה (50,000 ₪ היווה את הרף הנמוך ביותר ובכל מקרה היה נכון לשנת 2022) הרי שגם הנתונים עליהם ביססו שמאי המבקשת את המקדם בו נקטו (0.2) אינם מתיישבים עם האמור.
שמאי המבקשת הציגו 2 חוזי שכירות מ"בית פוזה". מעיון בחוזי השכירות עולה שחוזה אחד היה לנכס בשטח 870 מ"ר בקומת קרקע ושיקף דמ"ש של 100 ₪ למ"ר לתקופת שכירות של 5 שנים החל משנת 2021 (קרי, שנת 2024 בה מצוי המועד הקובע שבעניינו היא בתוך טווח פרק השכירות).
חוזה שני היה לנכס בשטח 1,600 מ"ר בקומה ראשונה לתקופת שכירות של כשנתיים החל משנת 2020.
בחוזה נקבעו דמי שכירות לתקופת שכירות נוספת (כאופציה) ולפיה בשנת 2024 דמי השכירות שיקפו כ-93 ₪ למ"ר. לפיכך, מדובר נכון למועד הקובע בדמי שכירות דומים, זאת בשים לב שאמנם דמי השכירות לנכס בקומה ראשונה נמוכים יותר, אך גם מדובר בנכס בשטח כמעט כפול מהנכס שבקומה א'.

אני בדעה כי ערכי השווי של שטחי מסחר בקומת הקרקע אכן גבוהים יותר מאשר אלו שבקומה ראשונה. יחד עם זאת, בבניה מודרנית ובבניה חדשה (מ-0 ולא כטלאי על בניה ותיקה קיימת) הפרשי השווי בין שתי הקומות מצטמצם, שעה שמלכתחילה מייצרים לקומה הראשונה דרכי גישה נוחות.
שמאית המשיבה הפנתה למחקר דלפי שנת 2017.
עיינתי במחקר דלפי 2020 ומצאתי כי נשאלה בו שאלה זהה:
בהנחה ששווי מרכיב קרקע למ"ר עיקרי למסחר בקומת קרקע הוא 100%, מהו המקדם באחוזים לשווי קרקע למ"ר שטח עיקרי בקומה מסחרית עליונה?"
התשובות: שכיח/חציון 60%, ממוצע 65%, מקסימום 80%, מינימום 50%.

לאור כל המפורט לעיל, אני מוצא כי המקדם בו נקטה שמאית המשיבה (0.6) ביחס לשווי מ"ר מבונה בקומת הקרקע סביר.
לסיכום: בקומה ראשונה יובא בחשבון שטח עיקרי מסחר של 1,792.93 מ"ר במקדם שווי של 0.6.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

- **<u>שטחים: מסחר ש"ש + מקדם שווי</u>**

בשומת המשיבה הובא בחשבון ש"ש של 468.11 מ"ר בקומת קרקע ו-431.89 מ"ר בקומה א'.
בשומת המבקשת הובא בחשבון ש"ש של 427 מ"ר בקומת קרקע ו-473 מ"ר בקומה א'.
בשומות שני הצדדים סך שטחי השירות 900 מ"ר כמוקנה בתב"ע.
בתחשיב יובאו בחשבון שטחי המסחר בהתאם לשטח המדוד ע"י שמאית המשיבה.
יצוין, כי שמאי הצדדים מסכימים על מקדם השווי לש"ש מסחר (0.5), זאת בדומה למצב הקודם.
עוד בחנתי את סך השטח האקו' שמתקבל בחישוב (השונה של השטחים) בין שני הצדדים ומצאתי כי ההבדל ביניהם מינורי (בהתאם לתחשיב המשיבה השטח האקו' של שטחי השירות 363 מ"ר ואילו בהתאם לתחשיב המבקשת לפי מקדם שווי 0.6 לשטחים בקומה א' מתקבל כי השטח האקו' של שטחי השירות הוא 353 מ"ר).
לאור האמור יובאו בחשבון ש"ש למסחר בשטח 468.11 מ"ר בקומת קרקע ו-431.89 מ"ר בקומה א'. (במקדם שווי 0.5 המוסכם על הצדדים).
בהתאם לסעיף קודם מקדם השווי המשוקלל של ש"ש בקומה א' הוא 0.3 (0.5 ש"ש X 0.6 קומה א).

- **<u>ערכי שווי עיקרי מלונאות (מגלם ש"ש)</u>**

כפי שקבעתי לעיל בפרק שטחי השירות למלונאות, שטחי השירות לא יובאו בחשבון בתחשיב השווי, זאת מכיוון שערכי השווי למלונאות אשר יובאו בחשבון בתחשיב, יהיו ערכים המגלמים את שטחי השירות.
במסגרת קביעת ערכי השווי במצב הקודם הסברתי, ביו היתר, שבחנתי את המשמעות של החלת ערכי שווי של 3,500 ₪ לא מגלם ש"ש (כבשומת שמשיבה) או לחילופין 4,000 ₪ מגלם ש"ש (כבשומת המבקשת) על השווי ומצאתי כי למעשה מדובר בערכי שווי המצביעים על שווי זהה.
כמו בהחלטתי במצב הקודם, גם במקרה זה בחנתי את תחשיב שמאית המשיבה באופן הבא:

1. חישבתי את שווי המלונאות במצב חדש כפי שהובא על ידי שמאית המשיבה בחשבון (88,889,129 ₪).
2. הפחתתי את שווי המרפסות לגביו אין מחלוקת שהוא מחושב בנפרד (6,544,325 ₪).
3. חילקתי את התוצאה שהתקבלה (82,344,805 ₪ - שווי מלונאות ללא מרפסות) בשטח העיקרי האקו' 19,895.82 מ"ר.
4. התוצאה שהתקבלה 4,140 ₪ (במעוגל) היא למעשה שווי מ"ר מבונה עיקרי אקו' מגלם ש"ש וחניה בשומת המשיבה.

אשר על כן, גם לפי תחשיב המשיבה, השווי במצב קודם שקיבלה משקף, "גרוסו מודו" [בקירוב], את ערכי שווי למ"ר מבונה עיקרי מלונאות מגלם ש"ש לו טוענים שמאי המבקשת.

על אף זאת, קבעתי בסופו של דבר 4,400 ₪ למ"ר מבונה מגלם ש"ש וחניות, זאת לאחר התאמות קונקרטיות לנכס מושא ההחלטה (לרבות מיקום, זמן, סוג נכס ושטח חדר ממוצע).

לאור כל המפורט לעיל, שווי מ"ר מבונה של 4,400 ₪ הוא זה שיובא על ידי בחשבון גם בקביעת השווי במצב החדש (התאמות לשטח מלונאי שולי, ניעשה בנפרד כפי שפירטתי לעיל).

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

- **<u>ערכי שווי מ"ר מבונה עיקרי מסחר</u>**

ערכי השווי נקבעו על ידי במסגרת קביעת השווי במצב קודם, לפי **30,800** ₪ **למ"ר מבונה אקו'.**

- **<u>עלות עודפת לחניה</u>**

גם במקרה זה, כמו במצב קודם, בשומת המבקשת הובאה בחשבון הפחתת עלות עודפת לחניה לפי 40,000 ₪ למקום חניה בשטח 35 מ"ר .בשומת המשיבה לא הובאה בחשבון הפחתת עלות עודפת לחניה.
במסגרת קביעת השווי במצב הקודם הבהרתי מדוע איני מוצא שיש מקום לביצוע ההפחתה הנטענת.
לפיכך, לא תובא בחשבון הפחתת עלות עודפת לחניות.

<u>מהמקובץ, להלן סיכום שווי מצב חדש, טרם התייחסות להפחתות נטענות (חניות, דחיה, עלויות התאמה):</u>

ייעוד	מהות	שטח במ"ר	מקדם	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מלונאות	שטח עיקרי לפי חדר ממוצע 55 מ"ר	16,500	1	₪4,400	₪72,600,000
	שטח עיקרי שולי	4,500	0.7		₪13,860,000
	מרפסות	4,500	0.4		₪7,920,000
מסחר	שטח עיקרי מסחר קומת קרקע	2,107	1	₪30,800	₪64,897,756
	שטח עיקרי מסחר בקומה א	1,793	0.6		₪33,133,346
	שטחי שירות מסחר קומת קרקע	468	0.5		₪7,208,894
	שטחי שירות מסחר בקומה א	432	0.3		₪3,990,664
חניה	חנייה תת קרקעית	5,000			
שווי מצב חדש					**₪203,610,660**

<u>הפחתות</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה בגין כופר חניה נדרש במצב החדש ל-61 מקומות חניה חסרים. בשומת המבקשת חושבה הפחתה בגין אותו מרכיב (חישוב הפחתה זהה), אך בנוסף טוענים שמאי המבקשת להפחתות נוספות, כדלקמן:

א. הפחתה בערכי השווי בגין העדר חניות.

ב. התאמת לבינוי קיים.

ג. דחיה למימוש.

לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים, להלן החלטתי בסוגיות אלו:

<u>כופר חניה</u>

בשומת המשיבה הוצג תחשיב לפיו בין מס' החניות הנדרש ע"פ תקן החניה וההנחיות המקצועיות (לטובת המסחר, המלונאות, התפעוליות לרבות לאוטובוסים ואופנועים) לבין מס' החניות המתאפשר לאור השטח הקיים לחניה בפועל בתת"ק (לפי 35 מ"ר למקום חניה רגיל), קיים פער (חוסר) של 61 מקומות חניה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

שמאית המשיבה הביאה בחשבון כי לאור העובדה שמרתף החניה כבר נבנה, אזי פער זה יושלם באמצעות תשלום כופר חניה. תעריף כופר חניה בחוף הצפוני הוא 34,060 ₪ למקום חניה, כך שסך תשלום כופר החניה נאמד ב-2,077,637 ₪.

שמאי המבקשת טוענים כי לאור המחסור במספר מקומות החניה יתכן וכלל לא ניתן יהיה לנצל מלוא זכויות הבניה שבתב"ע. יחד עם זאת, בתחשיבם אימצו את ההפחתה כפי שחושבה בשומת המשיבה.

אשר לטענת המבקשת לפיה יתכן ולא יהיה ניתן לנצל את מלוא זכויות התב"ע, איני מקבל את הטענה שכן תשלום כופר החניה שהובא בחשבון ע"י המשיבה, הוא זה שבא בדיוק לתת את המענה לבעיה.

בנוסף, שמאית המשיבה הסבירה בסעיף 5.2 במסמך תגובתה כי כל שטחי המסחר וכ-93% משטחי המלונאות התבקשו לבניה בהיתר 20240342 תוך שבטבלת מאזן החניה מצוין במפורש שהיזם יבקש לשלם כופר חניה.

לאור האמור איני מקבל את טענת המבקשת לעניין אי מימוש מלוא זכויות הבניה.

לגופה של ההפחתה בגין כופר החניה, מאחר ושמאי הצדדים מסכימים על עלות כופר החניה אני מאמץ את הסכמתם.

לאור האמור תובא בחשבון הפחתת עלות כופר חניה ע"ס 2,077,637 ₪ בגין מחסור ב-61 מקומות חניה.

<u>הפחתה בערכי השווי בגין חוסר במקומות חניה</u>

לטענת שמאי המבקשת, יש להביא בחשבון כי העדר מקומות חניה מהווה מרכיב הפוגע בשווי המסחר והמלונאות. בהתאם למלל שבשומת המבקשת (בעמוד 22 בסיפא של הפרק העוסק בערכי שווי למסחר) וכעולה מהתחשיב שערכו, בגין מחסור זה ייחסו מקדם 0.7 לשטחי התוספת של שטחי המסחר (מקדם 0.7 נקבע על ידם לא רק בגין העדר מקומות החניה אלא גם בגין מגבלת הגובה והשימושים).

לאור האמור, סך ההפחתה הנטענת ע"י המבקשת בגין מרכיב זה של חוסר במקומות חניה אינו ברור (אינו אבסולוטי). בהינתן ונייחס לו שיעור של 15% (מתוך 30% הפחתה שנטענו לגבי שטחי תוספת המסחר) עולה כי מדובר בסדר גודל של 1,675,000 ₪ (לשיטתם לפי 399 מ"ר תוספת X 15% X 28,000 ₪).

לטענת שמאית המשיבה בהתאם להיתר 20240342 למאזן החניה שבו ולהחלטת רשות רישוי בישיבה 2024021 מיום 19.08.2024 החוסר הקיים בחניות הוא לשטחי המסחר בלבד, בהיקף של 8 מקומות חניה (51 מקומות מוצעים במקום 59 מקומות). לכן, לטענת שמאית המשיבה לא מדובר בהיקף שפוגע בשווי המסחר במלון, זאת כאשר בכל מקרה רוב המסחר מתבסס על תיירות פנים וחוץ בטיילת העיר.

כמו כן, לטענתה בעורף המגרש ובקרבתו קיים מספר חניונים ציבוריים לשימוש הקבל הרחב.

לאחר ששקלתי את הדברים איני מקבל את טענת המשיבה ואסביר.

ראשית, כבר הובהר על ידי המשיבה בעצמה שאין להתייחס להיתרים שהתקבלו זולת היתר 20200121.

שנית, עלינו לבחון את משמעות מימוש מלוא זכויות התב"ע.

שמאית המשיבה ערכה תחשיב לפיו לצורך מימוש מלוא זכויות התב"ע ובהתאם לשטח המרתף (ושטח החניה המוקצה בו) ולאחר שהופחתו השטחים הנדרשים לחניות התפעוליות, קיים צורך ב-140 מקומות חניה של רכב רגיל תוך שלצורך עמידה בצורך זה יש פער של 61 מקומות חניה בגינם יידרש היזם לשלם כופר חניה.

בהתאמה מלאה לאותה מתודולוגיה, הרי שהלכה למעשה מדובר בחוסר של 61 מקומות חניה מתוך 140, חוסר של כ-40%. לא מדובר בחוסר זניח, במיוחד כאשר לאורך כל ההחלטה הודגש שערכי השווי מגלמים חניה.

בהתאם לתחשיב שמאית המשיבה מס' מקומות החניה שמתאפשר למימוש בתת"ק הוא 79 מקומות. מספר זה "מכסה" את מספר מקומות החניה הדרוש למלונאות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ע"ב הנחה כי ככל שקיים מחסור הוא ייוחס למקומות החניה למסחר (קרי, כי בגין מקומות החניה הללו ישולם כופר חניה כפי שחושב ע"י המשיבה) הרי שיש להביא בחשבון כי המחסור בחניות למסחר פוגע בשווי שלו.
ויודגש שוב, כל זאת בהתאמה לנתוני ההשוואה לפיהם נקבע השווי כמגלם ש"ש **וחניה**.
מאחר ולא יכולה להיות מחלוקת שלחניה תרומה לשווי, וכי על שווי מסחר ללא חניה להיות נמוך יותר משווי מסחר עם חניה, אני מקבל את הטענה להפחתת השווי בגין המחסור במקומות חניה.
יחד עם זאת, יש בהחלט להביא בחשבון כי שטחי המסחר בנכס הנדון משמשים בעיקר את באי הטיילת.
לאור כל המפורט לעיל, אני מוצא לנכון כסביר בנסיבות העניין, להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 10%, אשר תוחל על שווי המסחר במצב החדש.

<u>התאמה לבינוי קיים</u>

בשומת המבקשת הובאה בחשבון הפחתה בסך 6,000,000 ₪ בגין עלויות התאמה. בכלל זה שמאי המבקשת צירפו מכתב מאינג' אריאל זמיר לפיו לאור תוספת 2 קומות בתב"ע, ולאור הידרשותם לתוספת בריכה בקומה במפלס 111, ומאחר והמבנה כבר בנוי (מפלסים 111-110 לא בנויים), אזי הם נדרשים לחזק את יסודות המבנה וחלק מתקרת מפלס 104 על מנת להעביר את העומסים ליסודות. בסיכום המסמך צוין כי אומדן ביצוע חיזוק הבריכה הינו 6,000,000 ₪. לטענת שמאית המשיבה המסמך לא כולל לוגו תאריך וחתימה. עוד לטענתה הקומה בה נטען כי נדרשת הקמת בריכת השחיה (111) כלל אינה כלולה בשומתה (אשר נערכה לפי תכנית 602-0570390) אשר מוסיפה קומה אחת בלבד. לכן, מדובר לטענתה במסמך שאינו רלבנטי. עוד הבהירה כי בהתאם לתכנית בינוי מס' 4000, שאישורה היווה תנאי להוצאת היתר בניה, הבריכה כלל לא ממוקמת במפלס 111 כי אם בקומת החדרים הראשונה.
ראשית, אבהיר כי אכן המסמך שהועבר ע"י שמאי המבקשת אינו חתום ואינו נושא תאריך.
יתרה מזו, העובדה המצוינת בו לפי כל המפלסים (למעט, השניים העליונים) כבר בנויים, רק מחזקת כי המסמך נערך לאחרונה, משכך בוודאי שאינו רלבנטי למועד הקובע, בו הבניה הייתה בראשיתה (גם בהתאם לשומות הצדדים ככל הנראה מרתף + בניה בהיקף של עד יציקת תקרת קומה 2).
בהתאם למסמך אכן עולה כי ככל הנראה מתוכננת בריכת שחיה בגג המבנה.
יחד עם זאת, ענייננו בחינת השבחה מתכנית 602-0570390 ולא היתר כזה או אחר. כך גם על אותו משקל שבמסמך מוצג תכנון של בריכה בגג המלון, מהצד השני של המטבע, בהתאם לטבלת השטחים של היתר מס' 20240342 לא מוצגת בריכה בקומת הגג.
אשר על כן, בהתאם למטרת השומה, עלינו לבחון את התכנית ותו לא.
בהתאם להוראות התכנית "בריכות השחיה ימוקמו על גגות המבנה, ניתן יהיה למקם בריכות בכל חלקי המבנה".
להבנתי הסעיף אינו נהיר דיו, אולם בהחלט ניתן לקבל גם פרשנות מחמירה, לפיה בריכת שחיה תמוקם בגג המלון.
אין ספק שהקמת בריכת שחיה על גג המבנה, מצריכה הערכות מיוחדת של נשיאת עומסים.
אין גם ספק שככל שהמבנה מצוי בשלבי בניה מתקדמים יותר, וככל שהבניה האמורה של הבריכה על הגג לא הייתה מתוכננת מראש, כך תידרשנה עלויות התאמה בהיקף גבוה יותר.
לעמדת שמאית המשיבה במסמך תגובתה, הקומה המדוברת (111) כלל לא מהווה קומה שנוספה בתב"ע ובכל מקרה במועד הקובע שלבי הבניה תחילתיים כך שלא הייתה מניעה להערכות מקדימה לבינוי העתידי. עוד

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

לטענתה בעניין זה, כבר בתחילת הדרך, בשנת 2020 המלון תוכנן לבניה בשני שלבים עד לכדי הגעה למצב בו יבנו בו 340 חדרים (ציטטה מהחלטת ועדת משנה 2020005 מיום 27.04.2020).
אשר לסוגיית המפלס בן תיבנה הבריכה, בין אם במפלס 111 או במפלס 104, איני מוצא שיש לכל חשיבות.
בחינת העניין היא הקמת בריכה בגג המבנה, בין אם מדובר במפלס 104 או 111 או אחר.
לגופה של הטענה, אני מקבל את עמדת שמאית המשיבה כי במועד הקובע הבניה הייתה בשלבים ראשוניים יחסית, אך מאידך היסודות כבר הונחו.
מאחר ולא ניתן להוכיח שהיסודות שהונחו תוכננו מראש להקמת בריכת שחיה על גג המבנה (ולאור מכתב המהנדס סביר יותר שלא) אזי מדובר במבנה שבמועד הקובע הונחו לו היסודות והוא בנוי ברמה ראשונית עד קומה 2. מתוך הנחה שבעת אישור התכנית כבר ברור (בהתאם לפרשנות המחמירה) שבריכה תיבנה על הגג, הרי שכבר משלב זה ניתן היה להיערך בכל קומות המבנה שטרם נבנו לחיזוק שיותאם גם לבריכה העתידית ככל שתיבנה.

בשקלול כל האמור, אני בדעה כי יש מקום לבצע הפחתה מסוימת להתאמות הנדרשות, אך לא בהיקף הנטען במסמך המהנדס שכן מסמך המהנדס ככל הנראה לא מותאם למועד הקובע (לא בהיבט העלויות ולא בהיבט הבינוי הקיים בפועל).
לאור כל המפורט אביא בחשבון עלויות בהיקף מחצית מזו שנאמדה ע"י המהנדס.
אם כן, בסיכום ההשבחה תבוצע הפחתה של 3,000,000 ₪ משווי מצב חדש.

<u>דחיה למימוש</u>
בשומת המבקשת הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 6% משווי מצב חדש המשקפת דחיה של שנה. לטענת שמאי המבקשת, במועד הקובע הושלמה בניית שלד עד קומה 3 ולכן ניצול זכויות הבניה הנוספות מצריך שינויים בהליך הרישוי, התאמות רגולטוריות ונוספות. לפיכך, הביאו בחשבון דחיה למימוש כאמור. לטענת שמאית המשיבה, אין מקום לדחיה כלשהי שכן אותם שינויים שחלים במסגרת התכנית כבר באים לידי ביטוי בהיתר הבניה המבוצע. כמו כן, טוענת כאמור כי התכנון בשלביות, לכדי הגעה ל"מוצר המוגמר" כפי שבא לידי ביטוי בתכנית הנדונה, כבר נעשה מהשלבים הראשונים בשנת 2020.
גם במקרה זה יש לבחון את מרכיב הדחיה הנטען בהתאם להוראות התכנית. מעיון בהוראות התכנית לא מצאתי סעיף כזה או אחר, או תנאי להיתר שמצריך הפחתה לדחיה.
כל הוראות התכנית והתנאים לרישוי אינם כאלה שלא ניתן להיערך אליהם מבעוד מועד, כבר בשלבי הכנת התכנית.
העובדה שכבר בשנת 2020 התכנון בוצע בשלביות בבחינת צופה פני עתיד של אישור התב"ע, רק מחזקת את עמדתי לכך, שעם אישור התכנית לא היה עוד צורך בשינויים בהליכי הרישוי או בהתאמות רגולטוריות/אחרות, שיש בהן בכדי ליצור דחיה באפשרות למימוש התב"ע באופן מידי.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מהמקובץ, להלן סיכום ההשבחה:</u>

מרכיב	**תוצאה**
שווי מצב קודם ב-₪	97,178,673
שווי מצב חדש ב-₪ לפני הפחתות	203,610,660
השבחה גולמית לפני הפחתות, ב-₪	106,431,987
הפחתות	
מרכיב	**תוצאה**
כופר חניה	2,077,637
הפחתה משווי המסחר חוסר במקומות חניה	10,923,066
עלויות התאמה	3,000,000
השבחה והיטל השבחה	
סך ההשבחה ב-₪	**90,431,284**
היטל השבחה ב-₪ [50 אחוזים]	**45,215,642**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

14. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כגוש: 40177, חלקה: 12 (מגרש 12 ע"פ תכנית 45/114/03/2, תא שטח 1 ע"פ תכנית 602-0570390), רחוב המים פינת רחוב משעול התורן, שפת הלגונה, בחוף הצפוני באילת, בגין מימוש מלא של תכנית 602-0570390, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תכנית 602-0570390	**16.05.2024**	**₪ 90,431,284**	**₪ 45,215,642**

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות [מכר או קבלת היתר] ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

15. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי במקרקעין מושא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 15.10.2026.

בכבוד רב,

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

שמאי מכריע ומייעץ לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965



רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net