ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תהילה קאשי – שמאית מקרקעין | משפטנית (L.L.B)

6 מרץ 2025
מספר מנוי 822-2024
מספרנו 183

לכבוד
המבקשת:
ש.א אלה השקעות ופיתוח בע"מ
באמצעות השמאי אלכסיי שפון
דוא"ל: alexey.shpun@gmail.com

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ובניה אילת
באמצעות השמאי אהרון רוני גוילי
דוא"ל: rgs1@inter.net.il

א.ג.נ.,

<u>שומה מכרעת - היטל השבחה</u>

<u>חלקה 2 בגוש 40165</u>

<u>רח' הים 7, אילת</u>

1. <u>מטרת השומה</u>

בהתאם לסעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה בשווי חלקה 2 בגוש 40165 (להלן - "**הנכס**"), וזאת עקב אישור תכניות בניין עיר, כפי שיפורט בהמשך.

עילת המימוש בגינה נדרש תשלום היטל השבחה – אישור בקשה להיתר מס' 20210164, בישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה אילת מס' 2023017 מיום 13/6/2023.

2. <u>מועדים</u>

- המועדים הקובעים:

תכנית	מועד קובע
68/114/03/2	10/02/2012
513/מק/2	18/10/2013
602-0814574	01/06/2023

- מועד הדיון – דיון בנוכחות שמאי הצדדים ובנוכחות הח"מ, נערך ביום 9.9.2024 (בהסכמת הצדדים נערך הדיון באמצעות מערכת זום).
- מועד הסיור בנכס – בהסכמת הצדדים, נערך סיור בנכס בנוכחות הח"מ, שמאי ממשרד שמאי המבקשת ונציג מטעמה, ביום 16.9.2024.

3. <u>המסמכים שעמדו בפני</u>

להלן פירוט המסמכים הרלבנטיים שעמדו בפני בעת עריכת השומה:

- שומת המשיבה מיום 20.8.2023.
- שוברי תשלום למימוש חלקי מיום 22.8.2023 ולמימוש מלא מיום 23.8.2023.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: **arnon@agsm.co.il**

- שומת המבקשת מיום 30.8.2023.
- תגובת המשיבה מיום 23.7.2024.
- פרוטוקול הדיון בהליך הנדון, מיום 9.9.2024.
- העתק רישום מפנקס הזכויות לגבי החלקה שבנדון, מיום 28.09.2023.
- העתק אישור על רישום זכויות בנכס, אשר הופק ע"י רמ"י ביום 16.2.2023.
- מסמכים משלימים אשר הועברו מאת שמאי המשיבה, אשר נשלחו לאחר הדיון:

- תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי שפרסם משרד התיירות ביום 10.7.2012.
- "הודעת ערר" מאת ש.א. השקעות ופיתוח בע"מ כנגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה אילת, שהתקבלה בוועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז דרום, ביום 5.10.2023.
- פרוטוקול דיון והחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז דרום, מיום 28.3.2024, בערר אי/8045/1023 (ש.א. השקעות ופיתוח בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה אילת).
- החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז דרום, מיום 8.4.2024, בערר אי/8045/1023 (ש.א. השקעות ופיתוח בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה אילת).
- הסכם רכישת הנכס ע"י המבקשת, מיום 28.9.2005.
- היתר הבניה משנת 2007 להקמת המבנה הקיים בחלקה.
- שומת IFRS מיום 18.1.2016, שנערכה ע"י משרד שמאים קונפורטי רביב זיסר, עבור קרקע לבניית מלון בגו"ח 40041/1 שהוצאה עבור חב' גזית גלוב ישראל (פיתוח) בע"מ.
- חוזה לרכישת שטח מסחרי במלון סי סייד באילת, מיום 11.5.2023.

- מסמכים משלימים אשר הועברו מאת שמאי המבקשת, אשר נשלחו לאחר הדיון:

- חוזה חכירה מהוון מיום 1.2.2010 בין רמ"י לבין המבקשת, לגבי מושא השומה, בצירוף תוספת להסכם פיתוח שנחתם ביום 8.10.2007.
- הסכם עם החברה לפיתוח חוף אילת (חפח"א) מיום 13.12.1996; סיכום פגישה בין מחלקת הכספים של עיריית אילת לבין מ"מ מנכ"ל חפח"א, מיום 14.7.2014 (כולל נספח); מכתב מאת עו"ד דרור אקסלרד המפרט את דרישת התשלום בגין הפרש דמי פיתוח, אליו מצורף חשבון עבור הפרש דמי הפיתוח הנדרשים לתשלום עקב אישור תכנית 602-0814574.
- שומת רמ"י לתוספת בינוי במלון הנסיכה באילת, מיום 11.10.2011.
- הסכמי מכר שהוזכרו בשומת המבקשת בהקשר לקביעת ערכי השווי למלונאות לשנת 2023, כולל הסכם לרכישת מלון "ויסטה" מיום 22.9.2021 לרבות מסמך העקרונות לעסקה המשותפת; הסכם לרכישת מלון מלכת שבא, מיום 22.7.2021.
- הערכות שווי לשטחי מסחר המצויים בטיילת החוף הצפוני, מתחת ל"גשר הלגונה", שנערכו עבור עיריית אילת, בשנים 2012,2014,2017,2018.
- שומת רמ"י לשטחי מסחר באילת, בגו"ח 40164/3, מיום 29.10.2018.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- שומת רמ"י למלון קיסר באילת בגו"ח 40181/4, מיום 9.8.2020 ולמלון הנסיכה אילת בגו"ח 40033/1, מיום 11.10.2011.
- הסכמי שכירות של חלקים בנכס הנדון, מתאריכים שונים.

- תכניות בנין עיר רלבנטיות.
- נתוני שווי רלבנטיים המפורסמים במרשתת.
- החלטות שמאים מכריעים, ועדות ערר ובתי משפט רלבנטיות, המפורסמות במרשתת.

4. <u>פרטי הנכס</u>

גוש :	40165
חלקה:	2
שטח החלקה (רשום)[1]:	1,911 מ"ר
בעלות:	מדינת ישראל
מהות הנכס:	קרקע עליה מבנה מסחרי בן קומה אחת מעל קומת מרתף
זכויות בנכס:	חכירה מהוונת
כתובת עירונית:	רח' הים 7, אילת (החוף הצפוני)

5. <u>מיקום הנכס ותיאור הסביבה</u>

הסביבה היא מתחם מלונות החוף הצפוני של העיר אילת, אזור מלונאות ונופש הממוקם על חופו הצפוני של מפרץ אילת. האזור גובל במזרח בגבול הבינ"ל עם מדינת ירדן, במערב בכביש העוקף את מתחם שדה התעופה לשעבר, ובצפון בבריכות האידוי של מפעלי המלח לישראל.

האזור מפותח ורובו ככולו משמש לאירוח בבתי מלון רבים מדרגות שונות ובגדלים שונים, לצד מתחמי פעילויות תיירותיות כדוגמת ספורט ימי, הופעות בהם מתארחים פסטיבלים ומתחמי פעילויות לילדים. באזור זה קיימות שתי לגונות מלאכותיות, מערבית ומזרחית, המשמשות כמעגנות.

החלקה מושא השומה ממוקמת במרכז מתחם מלונות החוף הצפוני, בין הלגונות, במרחק של כ- 125 מ' מקו החוף של הלגונה המזרחית וכ-250 מ' מחוף המפרץ.

6. <u>תיאור הנכס</u>

החלקה מושא השומה, בשטח רשום של 1,911 מ"ר, בעלת צורה רגולרית מלבנית בקירוב, עם בליטה בפינתה הצפון מזרחית. החלקה פינתית ובעלת חזית דרומית באורך של כ- 43 מ' לרח' הים, וחזית מזרחית באורך של כ- 51 מ' לרחוב שופרון.

[1] בהתאם לרשום בפנקס הזכויות.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בגבולות החלקה: במזרח – רח' שופרון ומעברו מלון שרתון הרודס (בוטיק); בדרום – רח' הים ומעברו מלונות דן אילת והרודס פאלאס ומעברם רצועת חוף הים; בצפון – מתחם מסחרי; במערב – חלקה עליה מבנה מלונאות ומסחר בן שתי קומות.

בחלקה מבנה כבן 20 שנים, בן קומה אחת בשטח של כ – 850 מ"ר, המשמשת למסחר/שירותי תיירות/מסעדות, מעל מרתף בן קומה אחת בשטח של כ – 1,500 מ"ר המשמש לחניה. הגג שטוח מבטון. המבנה יחד עם המבנה המצוי בחלקה הסמוכה ממערב, משמשים כמרכז מסחרי מקומי המעניק שירותים למתאכסנים במלונות החוף הצפוני, ולמבקרים באטרקציות התיירותיות בסביבה.

מצבו הפיסי של המבנה תקין.

עפ"י המידע שעמד בפני וכפי שנצפה בעת הסיור, המבנה מוחזק ע"י מספר שוכרים. כן קיימים במבנה שטחים שאינם מאוכלסים.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

7. <u>המצב התכנוני</u>

7.1. <u>המצב הקודם</u>

תכנית **17/114/03/2** – פארק נופש ימי אילת, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 3227 מיום 18.7.1985.

תכנית מפורטת החלה על שטח של כ- 60 ד', ממערב ללגונה המזרחית בחוף הצפוני של אילת. התכנית מהווה שינוי לתכנית "בינוי חוף אילת -שלבים א+ב"[2].

מטרות התכנית הן:

- להשלים ולעדכן קטעים שהיו כלולים בתכניות קודמות.
- להקצות שטחים לפעילויות נופש וספורט מים, החיוניים לגיוון הפעילויות בתחומי החוף הצפוני.
- לפתח אזורים לשירותי נופש, בידור ומסחר, עבור פרוייקטים בהיקף קטן לאורך טיילת הלגונה המתוכננת, ע"י שינוי ייעודם משטח ספורט ונופש לשטח לשירותי נופש, בידור ומסחר.
- לשנות את ייעודו של חלק ממגרש 104 מאזור ספורט ושירותי נופש, למגרשים עבור שירותי נופש, בידור ומסחר.
- להקצות שטחי חניה ולפתח דרכי גישה.

בהתאם לתשריט התכנית, סומן מושא השומה כמגרש מס' 103ב' בשטח 1.89 ד' שייעודו שירותי נופש, בידור ומסחר. בייעוד זה התירה התכנית לפתח פעילויות תיירותיות-מסחריות, אשר אופיין מתאים ומשתלב בתדמית התיירותית של האזור, והמיועדות לשירותם הישיר של התיירים והנופשים.

הבניה בשטחים אלה מותרת כמצוין בתשריט והיא מתאפיינת בד"כ במבנים נמוכים, חד או דו קומתיים. תקנות הבניה והפיתוח הן כמפורט בטבלת השימושים והתקנות כנ"ל[3].

תכנית **12/114/03/2** - בינוי חוף אילת - שלבים א+ב, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 3554 מיום 22.4.1988.

התכנית חלה על שטח של כ- 1,348 ד', המצויים לאורך חופו הצפוני של מפרץ אילת. מטרת התכנית היא להרחיב את השטח המתוכנן למטרות פיתוח תיירות ונופש, ולהקצות שטחים נרחבים לפעילויות נופש, בידור וספורט, החיוניים לגיוון והארכת שהותו של התייר באילת, להכפיל את שטחי המים העומדים לרשות התיירים והנופשים, ולהדגיש בכך את אופייה הימי של פעילות הנופש באילת.

התכנית מבטלת את כל התכניות הקודמות המתייחסות לאזור החוף הצפוני באילת, למעט תכניות מפורטות שאושרו טרם אישור תכנית המתאר המחוזית למחוז דרום.

מושא השומה מהווה חלק ממתחם בשטח של 48.5 דונם, המסומן בתשריט התכנית כמגרש 104 בייעוד ספורט ונופש עם כיתוב באות "ב". בהתאם לטבלת השימושים והתקנות הכלולה בהוראות התכנית, מיועד

---

[2] הגם שתכנית 12/114/04/2 אושרה אחריה. ר' המפורט במצב התכנוני בהמשך.

[3] בהתאם לס' 9 להוראות התכנית, המדובר בטבלת השימושים ותקנות הבניה המצויה בתכנית 12/114/03/2.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

המתחם לפיתוח פארק נופש ימי, אשר יכלול מגוון של פעילויות הקשורות לרחצה, שעשועי מים וספורט ימי בשילוב עם שטחי פיתוח נופי נרחבים.

בשטח זה ניתן לבנות בתחום קווי הבניין עפ"י התשריט, מבנה בן קומה אחת. בין יתר הוראותיה, נדרש לפתח גינון לאורך גבולות החלקה.

הבניה בשטחים אלה תותר על בסיס תכניות מפורטות שיוגשו לאישור הועדה לתכנון ובניה.

תכנית **תמ"א 13 – חוף מפרץ אילת**, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 5414 מיום 7.7.2005 (בהחלטת ממשלה 3688 מיום 5.6.2005.)

התכנית חלה על רצועת חופי ים סוף שבתחום מדינת ישראל, מורדות הרי מסיב אילת, ושטח ימי עד למרחק של 500 מ' מקו חוף ים סוף.

מטרת התכנית היא לתכנן את רצועת החוף והמים של מפרץ אילת, תוך מתן דגש על שימור תכונותיה הטבעיות והייחודיות לטובת כלל הציבור, בשילוב עם צרכיהם של תושבי ומבקרי העיר אילת, כל זאת על ידי:

- קביעת ייעודי קרקע ביבשה ובים ומתן הנחיות להכנת תכניות מתאר מקומיות ומפורטות לתכנון, לפיתוח ולשימור החוף ומימי החופין, וזאת תוך התחשבות במשאבים הטבעיים הקיימים, בצרכי הפיתוח של העיר אילת ובהתפתחות התיירות בעיר.
- שמירה על ערכי הטבע בים ובחוף כמשאב לאומי.
- העדפת ייעודי קרקע בעלי זיקה ישירה לים על פני ייעודי קרקע שזיקתם לחוף ולמימי החופין אינה הכרחית.
- הגדלת היקף הקרקע המיועדת לחופי הרחצה ולאזור פנאי ונופש, תוך הבטחת נגישות מרבית של הציבור אל החוף ולאורכו.
- ייעוד קרקע לתיירות בצורה מבוקרת ותוך התחשבות בכושר הנשיאה הפיזי והחברתי.
- הקצאה יעילה של קרקע לפעילויות הנמליות לסוגיהן, תוך קביעת הוראות לצמצום מפגעים סביבתיים, הצמדת תשתיות ושמירה ואבטחת שטחי נמל כנכס אסטרטגי למדינת ישראל.
- מתן הנחיות נופיות וחזותיות לתחומי הבינוי העירוני הכלולים בתחום התכנית, בין השאר בכל הנוגע לפתיחת מבטים וצירים לכיוון הים.
- מניעה או צמצום מפגעים סביבתיים לרבות מתן הנחיות לגבי אי פגיעה בערכי טבע ביבשה ובים.

התכנית מציינת בין היתר, כי היתר לבניה או לשימוש בתחום תכנית זו יינתן רק מכוחה של תכנית מקומית התואמת את הוראות תכנית זו, וכי על מוסדות התכנון להבטיח כי התכנית המקומית מממשת את מטרותיה והוראותיה של תכנית זו.

הנכס סומן בתשריט התכנית כ"מתחם תיירות פרברי". להלן ההוראות החלות על ייעוד קרקע זה:

- המתחם מיועד להקמת בתי מלון; מגורים; בנייני ציבור; מתקני נופש, תיירות וספורט; מסחר הקשור לתיירות ונופש; שטחים ציבוריים פתוחים; חנייה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- תכנית מקומית תייעד את מירב שטח הקרקע ומירב השטח הכולל לבניה (לפחות 51%), לייעודי קרקע תיירותיים (בתי מלון; אכסון מלונאי מיוחד[4]; אטרקציות תיירותיות; ספורט; שירותי תיירות נלווים).
- התכנית המקומית שתוכן למתחם תיירות פרברי, תקבע כי בשורת המבנים הראשונה הפונה לים, תיאסר בניית בנייני אכסון מלונאי מיוחד ומגורים, אך תותר בה הקמת בתי מלון וייעודי קרקע תיירותיים אחרים. מעבר לרצועה זו תותר בניית אכסון מלונאי מיוחד, מגורים ומבני ציבור.
- בתי המלון יהיו בסדרי גודל בינוניים, עד 350 חדרים לבית מלון.
- גובה הבניינים החל משורת הבניינים השנייה, לא יעלה על 6 קומות מעל הכניסה הקובעת לבניין. בשורת הבניינים הראשונה לא יעלה גובה הבניין על 3 קומות מעל הכניסה הקובעת לבניין.
- תכנית המתחם תבטיח שמירת מבטים וצירי גישה ככל האפשר אל חוף הים ואל גופי המים.

לכל אחד מהמתחמים המסומנים בתשריט המתחמים, תוכן תכנית מתאר מקומית, פרט למתחמים 1,2, בהם עבור כל חלק המסומן בהם תיערך תכנית ספציפית (כולל לגבי הנכס מושא השומה, הממוקם במתחם 1ב' המרכזי).

<u>הערות נוספות</u>:

- המועצה הארצית לתכנון ובניה או ועדת משנה שלה שהוסמכה על ידה לשם כך, תהא רשאית לאשר שינויים בייעודי הקרקע בתחום התכנית ושינויים בין האזורים השונים בתכנית, ובלבד שהשתכנעה ששינויים אלה אינם פוגעים מהותית בתכנית ובמטרותיה.
- כל עוד יפעל שדה התעופה של העיר, לא יינתן היתר בניה הנוגד את המגבלות החלות בגינו.

7.2. <u>המצב החדש</u>

תוכנית **68/114/03/2** – מבנה מסחר ותיירות ב-103ב', חוף צפוני אילת, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 6368 מיום 26.1.2012.

תכנית מפורטת החלה על שטח של 7.725 ד', שמטרתה להתאים את זכויות ומגבלות הבניה במגרש 103ב', למבנה מלון סוויטות נופש – אכסון מלונאי רגיל ומיוחד, שייבנה מעל קומת המסחר הקיימת.

בתשריט התכנית סומן מגרש 103ב' (B103) מושא השומה (מגרש זה נרשם כחלקה 2 בגוש 40165) ביעוד "מסחר ותיירות". להלן ריכוז הוראות הבניה שנקבעו במגרש זה:

שטח המגרש: 1,908 מ"ר

---

[4] בהגדרות התכנית מופיעה הגדרה למונח "אכסון מלונאי מיוחד" כמפורט:
בתי מלון לרבות כפרי נופש הפועלים על בסיס Timesharing או על בסיס Leaseback.
מלון על בסיס "Timesharing"- מקום המנוהל ע"י חברת ניהול בשיטה המאפשרת למספר רב של נופשים, זכות שימוש בכל אחת מיחידות האירוח של המלון, לתקופת זמן מוגבלת במהלך השנה, כאשר זכות שימוש זו ניתנת לרישום בלשכת רישום המקרקעין.
מלון על בסיס "Leaseback " – מקום שכל חדריו, או חלקם, אינם בבעלות אחת ומוחכרים חזרה במסגרת הסכם, לחברת הניהול של המלון, לתקופת זמן ארוכה וקבועה. חברת הניהול משכירה את יחידות האירוח המוחכרות לה במשך תקופת החכירה, ובעלי יחידות האירוח זכאים להשתמש ביחידות רק ביתרת הזמן, עד חודשיים בשנה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

שימושים:	קומת קרקע למסחר ומעליה 7 קומות של מלון סוויטות נופש, אכסון מלונאי רגיל ומיוחד, הכוללות שטחי שירותים ציבוריים לרווחת הנופשים ע"פ התקן והוראות משרד התיירות.
	7 הקומות העליונות יכילו עד 50 יחידות אכסון מלונאי, מתוכן עד 50% לאכסון מלונאי מיוחד[5]
	קומת מרתף – לחניה ולאחסנה
	קומת גג – לבריכת שחייה
זכויות בניה עיליות:	מסחר – 30% עיקרי ו-15% שטחי שירות[6]
	תיירות – 234% עיקרי ו-41.6% שטחי שירות
	לא תותר המרת שטחי מלונאות למסחר
	בריכת שחיה תמוקם על גג הבניין
זכויות בניה במרתף:	10% לשטחי שירות ו-80% לחניה[7]
סה"כ שטחי בניה:	2,596 מ"ר לקומות מרתף וכניסה, בתוספת 5,258.4 מ"ר לקומות שמעל הכניסה.
תכסית:	45%
קווי בניין:	תת קרקעי – דרומי - 3 מ'; מערבי, צפוני ומזרחי – אפס
	עילי – דרומי - 3.5-6 מ', מזרחי - אפס, צפוני – אפס (4 מ' מקומי), מערבי - 5 מ'
גובה מבנה מרבי:	30 מ'
מספר קומות:	8 קומות מעל הכניסה הקובעת; קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת

יוער, כי המצב הקודם מוגדר במסמכי התכנית בייעוד אזור מלונאות, עם זכויות למסחר בשיעור 30% עיקרי.

תכנית **2/מק/513** - מבנה מסחר ותיירות ב-103ב', חוף צפוני אילת, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 6667 מיום 3.10.2013.

התכנית מגדילה את מספר יח' האכסון המלונאי בחלקה שבנדון ל - 110, אשר מתוכן עד 50% ישמשו לאכסון מלונאי מיוחד. יתר הזכויות והוראות הבניה הינן בהתאם לתכנית 68/114/03/2.

תכנית **270/02/2**, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 10023 מיום 30.11.2021.

תכנית מתאר (כוללנית) לעיר אילת, שמטרתה לקבוע את התכנון העתידי של העיר, על מנת לשפר את הכלכלה והמבנה החברתי שלה, תוך ניצול נתוניה הייחודיים. לא ניתן מכוחה של תכנית זו להוציא היתרי בניה. התכנית אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקף לפני מועד תחילתה, אלא אם נאמר מפורשות אחרת.

---

[5] השימוש בחדרי המלון יהיה ציבורי למשך 9 חודשים לפחות בכל שנה.
[6] שטח קיים שנקבע לפי שטח חלקה ברוטו של 1,923 מ"ר.
[7] שטח קיים שנקבע לפי שטח חלקה ברוטו של 1,923 מ"ר.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

התכנית מסמנת את הנכס הנדון בייעוד תיירות, המיועד למלונאות עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות, לשירותי תיירות ולפעילות פנאי ונופש של תיירים ותושבים. הנכס ממוקם במתחם "ח" – מתחם המלונות בחוף הצפוני בייעוד תיירות.

במתחם זה מאפייני הבינוי הינם עפ"י תכנית בתוקף או לפי קבוצת בינוי ג-ד; קבוצת בינוי ג' - שטח ברוטו עילי 160%-200% במבנה בן 4-5 קומות; קבוצת בינוי ד'- שטח ברוטו עילי 200%-240% במבנה בן 5-6 קומות.

התכנית קובעת הוראות להכנת תכניות מפורטות, בהן ייקבעו שטחי הבניה והשימושים למתחם כולו ולחלקה.

תכנית **602-0814574** - מגרש 103ב' - תוספת מלונאות בחוף הצפוני אילת, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 11349 מיום 17.5.2023.

תכנית מתאר מקומית החלה על מגרש 103ב', בשטח של 1,911 מ"ר[8], שנוצר בתכנית 68/114/03/2, ומטרתה הנה שינוי ייעוד הקרקע ועדכון זכויות ומגבלות בניה. להלן עיקרי הוראות וזכויות הבניה שנקעו בתכנית:

- ייעוד החלקה: מלונאות (אכסון מלונאי).
- שימושים: אכסון מלונאי רגיל[9]: חדרי אירוח, שירותי מלון, מרכז כינוסים, מטבחים, מסעדות, אולמות, אירועים, מועדון (כולל לכושר וספורט), בריכות שחיה, מתקני ספורט וכל שימוש אחר הדרוש למלון - ושטחי שירות נלווים. הכל לפי תקניים פיזיים של משרד התיירות התקפים בעת מתן היתר הבניה[10].

  במרתף יורשו שימושים לחניה, שירות, חדרים טכניים וחדרי מכונות, אחסנה, מטבחי הכנה, מלתחות עובדים, אולם, ספא, חדר כושר וכל שימוש מלונאי אחר.
- שטח בניה עיקרי: מעל הקרקע - 9,000 מ"ר; מתחת לקרקע - 1,300 מ"ר.
- שטחי שירות: מעל הקרקע - 3,500 מ"ר; מתחת לקרקע - 3,000 מ"ר.
- מספר יח' - 200 יחידות מלונאיות. כמות החדרים הינה משוערת וניתן להגדילה/להקטינה בהתאם לסוג, לרמת המלון ולקריטריונים של משרד התיירות ובאישור הועדה המקומית.
- שטחי מרפסות[11]: 2,400 מ"ר (בנוסף לשטח העיקרי).
- ניוד שטחים: ניתן להשתמש בשטח עיקרי לשטח שירות. ניתן להעביר שטח עיקרי ושרות מעל הקרקע אל מתחת לקרקע.
- תכסית: מעל הקרקע - 80%; מתחת לקרקע - 100%.
- גובה המבנה: 42.3 מ' מעל הכניסה הקובעת (הגובה האבסולוטי הכולל את המתקנים הטכניים 45.3 מ').
- מספר קומות[12]: מעל הקרקע - 8 קומות; מתחת לקרקע - 2 קומות.
- קווי בניין: עפ"י המסומן בתשריט.

---

[8] שטח המגרש המופיע בטבלת הזכויות הינו 1,908 מ"ר, כפי המופיע בתכנית 68/114/03/2.
[9] האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת ולפרקי זמן קצובים ויכול ויכלול גם שירותי תיירות. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.
[10] במסגרת שטחי המלונאות ניתן יהיה לתכנן שטחי מסחר מלונאים בחזיתות מלוות רחוב בהתאם לקריטריונים של משרד התיירות.
[11] במידה ויגדל מספר היחידות המלונאיות, יגדלו שטחי המרפסות בהתאמה לפי 12 מ"ר לכל יחידה.
[12] מספר הקומות לא כולל את הקומה הטכנית.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- הוראות בינוי ופיתוח: ניתן למקם בריכות שחיה בכל חלקי המבנה כולל גג וקומת הכניסה. הקומה הטכנית מעל הקומה השמינית תשמש למתקנים טכניים ובריכת שחיה לא מקורה בלבד.
- אישורים נדרשים להיתר: אישור משרד התיירות על התאמת הבינוי לתקנים הפיזיים לתכנון וסווג מתקנים; תיאום עם משרד הבריאות; אישור תכנית הכוללת את האמצעים להגנה מפני הצפות.

8. <u>רישוי</u>

להלן מסמכי הרישוי הרלבנטיים אשר עמדו בפני:

8.1. <u>המבנה הקיים</u>

היתר בניה מס' 180/07 מיום 25.11.2007 ותכנית היתר הנלווית לו, שמהותו "***בניית מבנה מסחרי בשטח עיקרי של 576.36 מ"ר, שטח שירות של 479.96 מ"ר וחניה תת קרקעית בשטח של 1301.24 מ"ר. הבקשה אושרה בוועדת משנה מס' 5/2006(11) מיום 23.7.2006 בדבר הקלה בגובה והקלה בקו בניין***"

להלן ריכוז שטחי המבנה כפי שעולים מתכנית ההיתר (השטחים במ"ר):

קומה	עיקרי	שירות						ס"ה בנכס
	מסחר	ממ"מ	אחסנה	מבואות וחד"מ	מתקנים ומערכות טכניות	חניה	ס"ה	
קומת מרתף			43.48	64.01	84.06	1,301.24	1,492.79	1,492.79
קומת כניסה	576.36	22.39	185.21	80.81			288.41	864.77
ס"ה	**576.36**	**22.39**	**228.69**	**144.82**	**84.06**	**1,301.24**	**1,781.20**	**2,357.56**

אותר טופס 4 (תקנה 5) לא מתוארך, שהונפק למבקשת.

8.2. <u>בקשה להיתר – עילת המימוש הנוכחי:</u>

הועבר לעיוני מסמך מאת הועדה המקומית לתכנון ובניה אילת מיום 14.6.2023, ובקשה להיתר הנלווית לו, לפיו בישיבת רשות הרישוי מס' 2023017 מתאריך 13.6.2023, אושרה בקשה להיתר מס' 20210164 שמהותה:

"***1. הריסת מבנה קיים.***

2. בניית שתי קומות מרתף לחניון, מחסנים, חדרי מערכות טכניות, משרדים, מטבחים ואולם".

להלן ריכוז השטחים המבוקשים (השטחים במ"ר)

קומה	מפלס (מ')	עיקרי	שטחי שירות							סה"כ
		מלונאות	מקלט	מעלית	מבואות וחד"מ	מתקנים ומערכות טכניות	אחר	חניה	אחסנה	סה"כ שרות
מרתף (-2)	-7.90	897.81	173.30	35.47	57.44	240.15	191.38		90.34	788.08	1,685.89
מרתף (-1)	-3.50	53.03			5.82	162.88		1,458.81	21.67	1,649.18	1,702.21
ס"ה		950.84	173.30	35.47	63.26	403.03	191.38	1,458.81	112.01	2,437.26	3,388.10

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

כמפורט בפרוטוקול הבקשה, ההיתר אושר בתנאים, לרבות קבלת אישור מכל גורם אשר נדרש בהתאם לסעיף 158 כ"א לחוק, ותשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

9. <u>המצב המשפטי</u>

9.1. <u>הרישום בספרי המקרקעין</u>

ע"פ העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין באר שבע, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 28.9.2023, עולים לגבי חלקה 2 בגוש 40165, בין היתר, הפרטים הרלבנטיים הבאים:

שטח החלקה: 1,911 מ"ר

בעלות: מדינת ישראל (בשלמות)

9.2. <u>הסכם רכישה</u>

הועבר לעיוני הסכם רכישת הנכס ע"י המבקשת מיום 28.9.2005.

בהתאם להסכם הוגדר הממכר כ - "***כלל זכויות המוכרת לפי הסכם פיתוח ולפי התוספת להסכם הפיתוח...לפיו העניק המנהל למוכרת זכות לקבל זכות חכירה למשך 49 שנים באשר למגרש מס' 103ב' לפי תכנית מפורטת מס' 17/114/03/2 וכן כלל זכויות המוכרת כלפי החברה לפיתוח חוף אילת (חפח"א) מכח כל הסכם עם חפח"א באשר למגרש הנ"ל, כפי שהוא היום***..." .

בס' 7.2 להסכם, צוין כי בין יתר האישורים להעברת התשלום, נדרש אישור מהמוכרת "***כי המוכרת שילמה את כל המגיע מהם לחפח"א, לרבות הוצאות פיתוח באשר למגרש***".

9.3. <u>הסכם חכירה</u>

הועבר לעיוני הסכם חכירה שנחתם ביום 1.2.2010, בין רמ"י לבין המבקשת. ההסכם מהווה המשך לחוזה פיתוח מיום 8.10.2007 שנחתם בין הצדדים. תנאי ההסכם פורסמו בילקוט פרסומים מס' 4818 ביום 4.11.1999. להלן פירוט חלק מתנאי החכירה:

תקופת חכירה:	49 שנים החל מיום אישור העסקה -4.11.1996 ועד 3.11.2045.
תקופת חכירה נוספת:	49 שנים החל מתום תקופת החכירה
מטרת החכירה:	שירותי נופש, בידור וספורט
ייעוד החכירה:	אזור מסחרי מיוחד
קיבולת הבניה:	30% בקומה אחת המסתכמים ב- 568 מ"ר מבונים.

בתאריך 22.7.2007 שולמו דמי היתר בגין תוספת בנייה של 8.30 מ"ר עיקרי ו- 1,801.3 מ"ר שטחי שירות.

9.4. <u>הסכם פיתוח עם החברה לפיתוח חוף אילת – חפח"א</u>

הועבר לעיוני חוזה פיתוח מיום 13.12.1996, בין החברה לפיתוח חוף אילת בע"מ (חפח"א), לבין חב' נ.ט.ס בע"מ (שלימים מכרה את הנכס למבקשת) – להלן "היזם". להלן עיקריו:

- חתימת היזם על החוזה נעשתה כתנאי מוקדם לזכייתו במכרז על הקרקע וחתימתה הבטיחה את החזר ההשקעה היחסי של חפח"א בפיתוח החוף הצפוני של אילת.
- תמורת הפיתוח שילם היזם סך של 1,907,366 ₪, צמוד למדד המחירים לצרכן לחודש יוני 1996.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- ידוע ליזם כי במידה ובעתיד תותר לו תוספת בניה על המגרש מעבר למותר ביום החתימה, יהיה עליו לשלם לחפח"א תוספת מחיר שתשולם במעמד קבלת היתר הבניה, במחיר למ"ר עפ"י התעריף המקובל בחפח"א. התשלום יהא הן על שטח עיקרי והן על שטח שירות.

9.5. <u>רישום ברשות מקרקעי ישראל</u>

הועבר לעיוני אישור על רישום זכות בנכס שהנפיקה רמ"י ביום 16.2.2023, לפיו עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

מגרש : 103/ב לפי תכנית 17/114/03/2

שטח העסקה : 1,894 מ"ר

בעלי הזכויות: ש.א אלה השקעות ופיתוח 2005 בע"מ

הזכות: חכירה מהוונת עד 3.11.2045

10. <u>שומות הצדדים</u>

להלן סיכום ההשבחה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	שומת המשיבה		שומת המבקשת	
		מימוש מלא	מימוש חלקי	מימוש מלא	מימוש חלקי
68/114/03/2	10/02/2012	₪11,500,000	₪0	₪4,410,000	לא חלה השבחה
מק/513/2	18/10/2013	₪1,390,000	₪0	₪585,000	לא חלה השבחה
602-0814574	01/06/2023	₪22,290,000	₪2,060,000	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה

הערת הח"מ – ביחס להשבחה עקב אישור תכנית 68/114/03/2 טען שמאי המבקשת במעמד הדיון, כי יש לבצע "תיקון הקלדה" בשומתו, שכן נשמטה משומתו הפחתה שהיה עליו לבצע מההשבחה בשל קיומו של פוטנציאל תכנוני במצב הקודם מכוח תמ"א 13 – חוף מפרץ אילת. השמאי הציג תחשיב מתוקן לפי ההשבחה הינה בסך של 3,969,000 ₪ (במקום 4,410,000 ₪).

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

להלן פירוט העקרונות, הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בעריכת שומת ההשבחה. המפורט להלן מצטרף לעקרונות, גורמים ושיקולים המפורטים בפרק 12 להלן:

א. ההשבחה מוגדרת בס' 1(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, כעליית שווים של המקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. בהתאם להלכה שנקבעה בפס"ד פמיני[13], ההשבחה מוערכת ב"שיטת המדרגות", דהיינו עקב אישורה של כל אחת מהתוכניות המשביחות למועד תחילתה.

ג. מיקום החלקה שבנדון בחוף הצפוני של מפרץ אילת ומאפייני הסביבה.

ד. מאפייני החלקה שבנדון לרבות שטחה וממדיה, ומאפייני הבינוי הקיים בחלקה כפי שנצפה בעת הסיור במקום, וכפי שעלה ממסמכי הרישוי שעמדו בפני.

ה. המצב התכנוני – כמפורט לעיל.

ו. מצב הרישוי –כמפורט לעיל.

ז. המצב המשפטי – כמפורט לעיל.

קיבלתי את גישת שמאי המשיבה כי היתר הבניה המבוקש המהווה את עילת המימוש, מהווה מימוש חלקי של הזכויות שהוענקו בתכנית מס' 602-0814574 (לשטחים במרתף). יובהר, כי הזכויות מתכניות 68/114/03/2 ו- 513/מק/2 אינן באות לידי מימוש בהיתר החלקי, והיטל ההשבחה בגינן ייגבה בעת מימוש זכויות הבניה לשטחים שמעל הקרקע.

ח. ערכי שווי רלבנטיים במועדים הקובעים.

במסגרת קביעת השווי במועדים הקובעים, נבחנו הנתונים שהוצגו ע"י הצדדים וכן נתונים שאותרו ע"י הח"מ, לרבות תוצאות מכרזים של רשות מקרקעי ישראל והחלטות של שמאים מכריעים וועדת השגות של רמ"י, לגבי נכסים דומים במאפיינים, המפורסמים במרשתת.

[13] רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים מיום 22.10.2006.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12. <u>תיאור הסוגיות שבמחלוקת, דיון והכרעה</u>

בפתח הדברים אציין, כי אין מחלוקת בין הצדדים לגבי זהות הנכס הנישום, מאפייני הנכס וסביבתו, זהות התכניות הרלבנטיות לשומה והמצב המשפטי.

לאחר שבחנתי את מכלול המידע שעמד בפני, אני מקבל את הסכמות הצדדים המתוארות לעיל.

המחלוקות העיקריות בין הצדדים צוינו בהרחבה בערר שהגישה המבקשת לוועדת הערר לענייני פיצויים והיטלי השבחה מחוז דרום[14]. לאחר הדיון הראשון בערר קיבלו הצדדים את המלצת ועדת הערר, לפנות להליך שמאי מכריע, נוכח מהות הטענות שהעלתה המבקשת.

<u>להלן פרוט המחלוקות כפי שעלו מכלל מסמכי הצדדים והטענות שהועלו בפני, דיון והכרעה</u>:

12.1. <u>תכנית 68/114/03/2</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

- מהות ההשבחה – השמאי העריך את ההשבחה כתועלת שנוצרה מתוספת זכויות לאכסון מלונאי ולאכסון מלונאי מיוחד, מעל שטחי המסחר הקיימים.
- מקדם בינוי חדש על ישן – השמאי יישם מקדם הפחתה 0.9 לגבי שווי זכויות הבניה הנוספות, בשל בינוי חדש על ישן, המגלם לדעתו הן את עלויות ההתאמה לבינוי הקיים והן את ההפסד הכלכלי הצפוי משטחי המסחר הקיימים בתקופת הבנייה.
- ערכי שווי – השמאי קבע שווי קרקע למלונאות, המגלם שטחי שירות, בהתאם למיקומו של הנכס ולמועד הקובע, בסך של 2,200 ₪/מ"ר מבונה. כן קבע כי שווי קרקע לאכסון מלונאי מיוחד הינו גבוה ב – 60% מהשווי הנ"ל, ס"ה 3,500 ₪/מ"ר מבונה. יובהר, כי השמאי יישם לגבי השווי שקבע למלונאות, מקדם שווי 1.6 אותו אימץ משומות מכרעות[15].

בתחשיבו הביא השמאי בחשבון את הערך הממוצע המתקבל משני ערכי השווי הנ"ל, קרי 2,850 ₪ למ"ר מבונה, שכן עפ"י הגדרת "אכסון מלונאי מיוחד", מחצית מהיחידות הן יחידות סחירות ומחצית יחידות מלונאיות רגילות.

את ערכי השווי קבע על סמך הנתונים המפורטים להלן[16]:

- השמאי המכריע בצלאל קציר קבע בשומה שערך למלון "אסטרל סי סייד" הממוקם בחוף הצפוני, בקו ראשון לים, שווי קרקע למלונאות למועד קובע 3.6.2013, בסך של 2,800 ₪/מ"ר מבונה.
- השמאי המכריע אמנון נזרי קבע בשומה שערך למגרש מס' 271 בתכנית 17/110/03/2, בייעוד מלונאות, ברח' חטיבת הנגב בשכונת המאפייה בעיר, שווי קרקע למלונאות למועד קובע 22.9.2014, בסך של 1,856 ₪/מ"ר מבונה.

השמאי קבע את השווי ע"פ ניתוח עסקת מכר של המגרש הנ"ל, בהתאם לזכויות מתכנית 17/110/03/2 ולתמורת המכר שהוערכה ע"י רשות המיסים בסך של 15,380,000 ₪.

---

[14] הליך מס' אי/8045/1023 שנמחק בהסכמת הצדדים.
[15] שומה מכרעת של נורית ג'רבי, למלון הנסיכה למועד קובע 30.5.2011; שומה מכרעת של ארז כהן, למלון אקווה מרין למועד קובע 31.12.2014.
[16] ללא שצרף ניתוח של העסקאות, מקדמים, ומקדמי התאמה לזמן או למקום.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- השמאי יהודה זיסר קבע בשומת IFRS שערך בחודש ינואר 2016, עבור חב' גזית גלוב, כי שווי קרקע בייעוד מלונאות ומסחר בחוף הצפוני, סמוך ללגונה, הנו בסך של 2,750 ₪/מ"ר מבונה.
- בהחלטה בהשגה ראשונה על שומת רמ"י מיום 30.10.2016, ביחס למלון דן פנורמה אילת (לשעבר מלון "גני שולמית"), קבע השמאי הממשלתי המחוזי שווי קרקע למלונאות לחודש 5/2015, בסך של 2,300 ₪/מ"ר מבונה.
- השמאי המכריע ארז כהן קבע בשומה שערך למלון "אקווה מרין", הממוקם בדרך יותם 7, שווי קרקע למלונאות למועד קובע 3.6.2013, בסך של 2,000 ₪/מ"ר מבונה, ושווי קרקע לאכסון מלונאי מיוחד בסך 3,200 ₪/מ"ר מבונה.
- השמאית המכריעה נורית ג'רבי קבעה בשומה שערכה למלון "הנסיכה", הממוקם בדרך מצרים בחוף הדרומי, שווי קרקע למלונאות למועד קובע 30.5.2011, בסך של 1,800 ₪/מ"ר מבונה, ושווי קרקע לאכסון מלונאי מיוחד בסך של 2,900 ₪/מ"ר מבונה.

- תחשיב ההשבחה – השמאי אמד את ההשבחה במימוש מלא בשיטת הדלתא, כדלקמן:

תוספת שטח עיקרי אכסון מלונאי מיוחד (מ"ר)	4,465
מקדם חדש על ישן	0.9
שווי מ"ר מבונה אכסון מלונאי מיוחד	₪2,850
השבחה במעוגל	₪11,500,000

לעמדת השמאי בענייננו, אין במימוש החלקי המבוקש בהיתר ניצול זכויות מתכנית זו, כך שהוא לא ייחס לתכנית 68/114/03/2 השבחה כלשהי לגבי המימוש החלקי המבוקש.

<u>שמאי המבקשת</u>[17]

- מהות ההשבחה – תכנית 68/114/03/2 מימשה פוטנציאל אשר הוגדר בתמ"א 13, אשר קבעה כי במתחם בו ממוקם הנכס תותר הקמת בית מלון בינוני בהיקף של עד 350 חדרים. התכנית שינתה את ייעוד הקרקע ל"מסחר ותיירות" וקבעה כי ניתן להוסיף על הבינוי הקיים הכולל קומת מסחר ומרתף, 7 קומות עבור מלון הכולל 50 יחידות מלונאיות, מחציתן דירות נופש.

  השמאי ציין בשומתו כי הביא בחשבון פוטנציאל לתוספת זכויות בניה למלונאות ע"פ תמ"א 13, הגם שבתחשיב ההשבחה שערך בשומה, דומה כי לא ייחס לפוטנציאל הנטען כאמור, ביטוי כלשהו.

- אופן חישוב ההשבחה – לעמדת השמאי שגה שמאי המשיבה אשר ערך את תחשיב ההשבחה בשיטת "הדלתא", שכן בדרך זו לא הביא בחשבון את העובדה שבמצב החדש נגרעו שטחי מסחר, אשר הומרו לשטחי מלונאות.

- שווי במצב הקודם – שמאי המבקשת הביא בחשבון את שווי הנכס כבנוי הכולל קומת קרקע ומרתף, בהם שטחי מסחר המושכרים לצדדים שלישיים בתנאי שכירות חופשית.

- שווי במצב החדש – במצב החדש העריך השמאי את השווי הבנוי בתוספת הזכויות למלונאות, כאשר ביחס לשטח בנוי של 117 מ"ר בקומת הקרקע, אשר לעמדתו שינה את ייעודו ממסחר למלונאות, ייחס

[17] את המבקשת ייצגו השמאים אלכסיי שפון ואורי זלוטוגורה. לצורך נוחות התיאור יכונו הם יחדיו "שמאי המבקשת".

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

שווי (למ"ר בנוי) מופחת. בנוסף ייחס לשווי קומת הקרקע מקדם הפחתה 0.9 (הפחתה בשיעור של 10%), עקב הפגיעה הצפויה מההכנסות משטחי המסחר במהלך הבניה.

ביחס לשווי למלונאות בקומות שמעל לקומת הקרקע, השמאי הביא בחשבון כי מחצית מהזכויות הן עבור קרקע למלונאות ומחצית עבור קרקע לדירות נופש, כאשר בעניין זה לא חלק על עמדת שמאי המשיבה, כי שווי הקרקע לדירות נופש גבוה בשיעור של 60% (מקדם 1.6), ביחס לשווי קרקע למלונאות.

מקדם בינוי חדש על ישן במצב החדש – ביחס לשווי הזכויות למלונאות יישם השמאי מקדם 0.8 (הפחתה בשיעור של 20%), וזאת עבור התאמת הבינוי החדש למבנה הקיים. לטענת השמאי, מקדם ההתאמה שנקבע בשומת המשיבה של 0.9 הנו נמוך, ואינו משקף את תוספת השטח המשמעותית אשר מצריכה התאמות רבות, את השינוי בשווי הנכס והנזק שייגרם לשטחי המסחר בתקופת הבניה, ואת השפעתו על דמי השכירות בתקופה זו.

- 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).
- שומה שנערכה ע"י השמאית המחוזית אביה מדמון למתחם תיירות ונופש הכולל חוף רחצה, מתחם הסעדה ושטח לפעילות ספורט ימי בחוף הדרומי של אילת, בה קבעה שווי קרקע כולל פיתוח בסך 6,500 ₪/מ"ר מבונה אקוו' כולל פיתוח.

קרקע למלון וקרקע לדירות נופש נקבע בסך של 1,800 ₪ למ"ר מבונה ו- 2,880 ₪ למ"ר מבונה בהתאמה, וזאת על סמך הנתונים הבאים:

- הסכם מכר מיום 29.12.2009 למכירת מלון הריף לחברת אורכידאה, בתמורה לסך של 37.5 מ' ₪. המלון הממוקם בחוף הדרומי מול ריף הדולפינים, כולל 75 חדרים, כך שהעסקה משקפת שווי של כ- 500,000 ₪/חדר בנוי.
- דיווח הרשות לני"ע מתאריך 15.9.2008, כי חב' בוימלגרין קפיטל בע"מ חתמה על מזכר הבנות למכירת מלון שרתון מוריה, הממוקם בחוף הצפוני, בתמורה לסך של 141.5 מש"ח. במלון 325 חדרים, כך שהתמורה הצפויה משקפת שווי של 435,000 ₪/חדר בנוי. השטחים המסחריים במלון הוחרגו ממזכר ההבנות. השמאי ציין כי העסקה לא יצאה לפועל בסופו של דבר.
- מפרסומים שונים עלה כי בחודש אוגוסט 2008, מכר יצחק תשובה לרשת מלונות פתאל שני בתי מלון: גולדן טוליפ קלאב בו 282 חדרי מלון, וגולדן טוליפ פריוולג' בו 247 חדרי מלון, הממוקמים בשורה השנייה של קו המלונות בחוף הצפוני של אילת, בתמורה לסך של 195 מש"ח. העסקה משקפת שווי של 370,000 ₪/חדר בנוי .

[18] השמאי לא צירף תחשיבים, פירוט של מקדמים שהביא בחשבון בניתוחים שערך, שיעורי היוון ומקדמי התאמה לזמן ולמקום.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- שומת רמ"י לתוספת חדרים למלון הנסיכה, בחוף הדרומי. ע"פ השומה, תוספת של 7,204 מ"ר עיקרי ו-3,920 מ"ר שטחי שירות, הוערכה בסך של 20,700,000 ₪ ללא מע"מ וללא פיתוח. בשומה נקבע כי שווי הקרקע למלונאות הינו בסך של כ- 1,900 ₪/מ"ר מבונה ברוטו (עיקרי+שירות).
- שומה מכרעת של נורית ג'רבי למלון הנסיכה, למועד קובע 30.5.2011, בה נקבע שווי למלונאות המגלם שטחי שירות ומרפסות בסך של 1,800 ₪/מ"ר מבונה. כן קבעה השמאית מקדם התאמה לקרקע לדירות נופש של 1.6 ביחס לשווי קרקע למלונאות.
- בשומה מכרעת שערך ארז כהן למלון אקווה מרין, חלק מחלקות 2 ו - 5 בגוש 40122, נקבע שווי קרקע למלונאות, למועד קובע 31.12.2014, בסך של 2,000 ₪/מ"ר מבונה עיקרי.

בהתייחסותו לשומת המשיבה, טען שמאי המבקשת כי ערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה גבוהים ואינם תואמים את ניתוח עסקאות ההשוואה.

- תחשיב ההשבחה - השמאי אמד את ההשבחה במימוש מלא, כדלקמן:

מצב קודם			
מהות	**שטח במ"ר**	**שווי למ"ר בנוי**	**סה"כ**
שטח מסחרי בנוי	576	₪30,000	₪17,290,800
מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**שווי למ"ר בנוי/מבונה**	**סה"כ**
שטח מסחרי בנוי	459	₪30,000	₪13,776,628
שטח מסחרי שהפך למלונאי	117	₪9,000	₪1,057,252
שווי קומת קרקע קיימת			₪14,823,880
לאחר הפחתה בגין פגיעה במסחר במהלך הבניה		0.9	₪13,341,492
זכויות בניה למלון	2,232	₪1,800	₪4,018,248
זכויות בניה למלון נופש	2,232	₪2,880	₪6,429,197
סה"כ			₪10,447,445
מקדם עלויות התאמה לבינוי		0.8	₪8,357,956
סה"כ מצב חדש במעוגל			₪21,700,000
ההשבחה			
ההשבחה			**₪4,410,000**

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

- השפעת הפוטנציאל שיצרה תמ"א 13 – חוף מפרץ אילת, על השווי במצב הקודם – שמאי המשיבה טען כי תמ"א 13 אינה משפיעה על שווי הקרקע במצב הקודם. תמ"א 13 הינה תכנית מתאר ארצית לנמל אילת, אשר נועדה להגשים מדיניות לשמירה על הנוף הייחודי של מפרץ אילת ועל היותו משאב ציבורי, תוך התחשבות בצרכי הפיתוח של העיר. התכנית אינה מפורטת ומעידים על כך הן הוראות התכנית הכוללות הנחיות אסטרטגיות בדבר מניעת מפגעים, ייבוש הים וכדומה, ללא זכויות מפורטות, הן השטח הגדול עליו חלה התכנית המשתרעת על שטח המפרץ כולו, הן תשריט התכנית שהינו בקנ"מ גדול ואינו מפורט, ובעיקר העובדה כי נקבע בה מפורשות כי היתר לבניה או לשימוש יינתנו רק לאחר שתאושר תכנית מקומית מפורטת. השמאי הפנה בעניין זה להחלטה בעע"מ 10277/06[19] (להלן - "**פס"ד פנינת אילת**").

[19] חב' פנינת אילת בע"מ נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז דרום.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

השמאי טען כי עפ"י סעיף 6.1 בתקנון תמ"א 13, בו נקבע כי "***היתר לבניה או לשימוש בתחום תכנית זו יינתן רק מכוחה של תכנית מקומית מפורטת התואמת את הוראות תכנית זו***", הרי שהתכנית מקנה אופק תכנוני עקרוני שלאחריו נדרש הליך תכנוני נוסף של אישור תכנית מפורטת, הנתון לשיקול דעת הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

השמאי הוסיף כי הוראות תמ"א 13 אינן הוראות המאפיינות תכנית מפורטת, וזאת תוך שהפנה לס' 145(ז) לחוק התכנון והבניה, לפיו על תכנית מפורטת לעמוד במספר קריטריונים (לקבוע פירוט ייעודי קרקע; חלוקה למגרשים או לחלקות וגבולותיהם; קווי הבניין; מספר הקומות או גובה בניינים ושטחי בניה מותרים) שאינם מתקיימים בתמ"א. השמאי הפנה להחלטת בג"צ 8077/14[20] (להלן - "**פס"ד יוקנעם**") בו לדבריו עמד בימה"ש על רמת הפירוט הנדרשת בתכנית מפורטת או בתכנית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת, בציינו כי תכליתה של דרישת התכנון המפורט היא להבטיח כי בשלב היתר הבניה לא תתקבלנה החלטות תכנוניות עקרוניות, אשר עפ"י טיבן וההשלכות שבצידן היו צריכות להתקבל בהליך תכנוני סדור, פומבי ופתוח להתנגדויות.

עוד טען השמאי, כי במצב שתואר לעיל בו נדרש הליך תכנוני נוסף, הכולל את אישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה, קיימת אי וודאות תכנונית שפוסלת את האפשרות לקיומו של פוטנציאל תכנוני. לעמדתו, כל שנקבע הוא כי במסגרת תכנית מקומית עתידית ישולבו הוראות בדבר ייעוד המקרקעין והשימושים המותרים בהם.

לאור זאת, אין לייחס לתמ"א 13 – חוף מפרץ אילת פוטנציאל כלשהו במצב הקודם.

מעבר לכך, ומהיבט נוסף, טען השמאי כי אף אם תתקבל הטענה כי תמ"א 13 יצרה פוטנציאל תכנוני, אזי גם במצב זה לא ניתן היה להתחשב בה במצב התכנוני הקודם, שכן תמ"א 13 מהווה את התשתית התכנונית לאישורן של התכניות המשביחות, ולפיכך ככל שקיימת עליית שווי שניתן לייחס לה, אזי מדובר בעליית שווי שקשורה בקשר סיבתי ישיר לתכניות המשביחות, ולפיכך לא ניתן להתחשב בה. השמאי הפנה להחלטה ברע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ (להלן - "**עניין לוסטרניק**") כן להחלטה בערר 38/10 וויי קוון אינבסטמנטס נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים, בהן נקבע כי אין להתחשב בפוטנציאל תכנוני מקום שהוא נובע ממגמת תכנון במובנה הרחב.

השמאי ציין כי טענת שמאי המבקשת בעניין זה, שהפוטנציאל התכנוני של תמ"א 13 מתבטא ב"מקדם 0.9 בערכי שווי לתכנית 68/114/03/2", כלל לא הובאה בחשבון בתחשיב או בערכי השווי שקבע. כן ציין כי אליבא טענת המשיבה, הרי שהיא מצטמצמת לגבי המצב הקודם לתכנית 68/114/03/2, שכן היא לא נטענה לגבי שתי התכניות המשביחות האחרות.

- תחשיב ההשבחה בשיטת הדלתא – שמאי המשיבה טען כי במקרה הנדון, ניתן לחשב את ההשבחה בשיטת הדלתא, שכן אין הבדל בזכויות ובשימושים בקומת הקרקע בין שני מצבי התכנון, וזאת בניגוד לעמדת שמאי המבקשת שטען לגריעת שטחי מסחר בק"ק והפיכתם לשטחי מלונאות.

השמאי תמך את טענתו בגורמים הבאים:

- מטרת התכנית אשר הוגדרה כדלקמן "***תכנית זו באה להתאים את זכויות ומגבלות הבניה במגרש 103ב' למבנה מלון סוויטות - אכסון מלונאי רגיל ומיוחד, שייבנה מעל קומת המסחר הקיימת***".

[20] עירית יוקנעם נ' המועצה הארצית לתכנון ובניה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- לפי ס' 2.3 להוראות התכנית (נתונים כמותיים עיקריים בתכנית), זכויות למסחר בשיעור 30% משטח המגרש, קיימות הן במצב המאושר והן במצב המוצע, ללא שחל בהן כל שינוי.
- התשריט המפורט של התכנית[21], מלמד כי קומת הקרקע משמשת לייעוד מסחרי בלבד, עבור 7 חנויות לרבות מסעדה, ללא שימוש מלונאי. שימושי המלונאות כולל לובי הכניסה, ממוקמים החל מקומה 1, כאשר הקומות הטיפוסיות של המלון הן 2-7.
- החניה בהתאם לסעיף 6.3 להוראות התכנית, היא בקומה תת קרקעית אחת, עפ"י המצב המאושר.

לאור הנ"ל, ועל בסיס הפסיקה אליה הפנה השמאי (ערר ת"א 85092/16[22]; עמ"נ 47521-12-22[23]), טען השמאי כי אין מניעה במקרה הנדון לחשב את ההשבחה בשיטת הדלתא.

- עלויות התאמה ועלויות עודפות – חרף טענותיו של שמאי המבקשת להתחשבות בעלויות בניה/עלויות התאמה, השמאי לא ביצע בתחשיב שערך הפחתה בשל כך, ולא הגיש חוות דעת או תחשיב לגבי עלויות אלה, כך שטענותיו בנושא הן בעלמא ללא תימוכין, ויש לדחותן.

לגבי ההפחתה במקדם 0.9 שקבע שמאי המבקשת בשל השבתת הנכס, שמהותה פגיעה במסחר במהלך תקופת הבניה, ציין שמאי המשיבה כי טענה זו נטענה רק לגבי ההשבחה עקב אישורה של תכנית 68/114/03/2, כאשר בשומת המשיבה בוצעה הפחתה דומה, לגביה הוסבר כי היא יושמה בשל בינוי חדש על ישן המגלם עלויות התאמה והפסד כלכלי לשטחי המסחר בתקופת הבניה. לפיכך, הרי שהן בשומת המשיבה והן בשומת המבקשת יושמו הפחתות זהות.

<u>תגובת שמאי המבקשת – במעמד הדיון</u>

- השפעת תמ"א 13 על תחשיב ההשבחה – במעמד הדיון ביקש שמאי המבקשת לתקן לדבריו, טעות הקלדה בתחשיב שערך, כך שההשבחה שמצא תירשם כ"השבחה גולמית", ולה ייוחס מקדם 0.9 בשל התחשבות בפוטנציאל תמ"א 13. לפיכך ההשבחה הינה בסך של 3,969,000 ₪ (במקום 4,410,000 ₪ בשומה) והיטל ההשבחה הנו בסך של 1,984,500 ₪.

השמאי ציין כי אין המדובר בטענה חדשה, אלא בתיקון טעות הקלדה, שכן טענת הפוטנציאל נכללה בעקרונות השומה, ואף זכתה להתייחסות בתגובת המשיבה. השמאי ציין, כי השומה האחרת אינה מוגבלת כשומת המשיבה, כך שניתן לבצע בה תיקונים ובכל מקרה, זכותו של השמאי המכריע לערוך שומה עצמאית שכן הוא לא מוגבל לטענות הצדדים.

ולגופו של עניין, מתגובת המשיבה עלה שהמשיבה מסכימה שתמ"א 13 מקנה אופק תכנוני עקרוני, קרי פוטנציאל תכנוני, כך שאין ספק שהתוכנית השפיעה על שווי המקרקעין שבנדון וגם בתחום התוכנית כולה.

הבעיה של המשיבה הנה שמדובר בתוכנית מתאר ארצית כך שהיא אינה יכולה לגבות בעבורה היטל השבחה. יחד עם זאת, להבדיל מתוכניות מתאר ארציות שמתייחסות לשטח המדינה כולה, בעניינו התמ"א מתייחסת לאזור מסוים שאינו מכסה אף את שטח העיר אילת, אלא רק את אזור החוף. לעמדת השמאי, ככל שהתכנית הייתה תכנית מתאר מקומית עם אותם מאפיינים, המשיבה הייתה מחייבת

[21] הכוונה כפי הנראה לתכנית הבקשה להיתר.
[22] הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נגד כרמון מינצר, חברת ק.ר נדל"ן בע"מ.
[23] קבוצת הירדן - חביבה 14 על הנהר בע"מ נ' הועדה לתכנון ובניה הרצליה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בהיטל השבחה עבורה, כך שלכל הפחות יש להתייחס לאותו פוטנציאל שנוצר כתוצאה מאישור התמ"א, המקנה לו אופק תכנוני.

לגבי הטענה בתגובת המשיבה כי גם אם מונח שתמ"א 13 יצרה פוטנציאל תכנוני, הרי שיש להתעלם מכך ע"פ הפסיקה, טען שמאי המבקשת כי הפסיקה שצוטטה על ידי שמאי המשיבה מתייחסת לכך שיש להתעלם מההשבחה הנובעת מאותה תוכנית, ולא כשמדובר בשתי תוכניות נפרדות. לכן הפסיקה לא רלוונטית בענייננו, שכן המדובר בתוכנית מתארית מקומית במובנה המעשי, אשר השפיעה על שווי הנכס וצריך להתחשב בזה.

- תחשיב בשיטת הדלתא – תחשיב בשיטה זו לא מתאים במקרה הנדון, שכן הוא יוצא מנקודת הנחה שקיימת השבחה ויש רק לכמת אותה. תחשיב בשיטה זו נפסל לא פעם בוועדות ערר וגם אצל שמאים מכריעים. השימוש בו אומנם לא נאסר לגמרי, אבל הוא נכון רק לאותם מקרים בודדים וחריגים מאוד, כאשר ברור שהמצב הקיים לא משתנה.

בענייננו, כמו שניתן להבין מהוראות התוכנית ומנספח הבינוי שהוא חלק מהוראותיה, חל שינוי בקומת הקרקע, באופן שנגרע שטח של 117 מ"ר מהמסחר הקיים והשימוש בו הופך למלונאי. הגם שמדובר בנספח בינוי שאינו מחייב, הוא מהווה את ראיית התכנון לגבי אפשרויות ניצול זכויות הבנייה בנכס.

השמאי ציין כי ע"פ התכנית, על מבנה מסחרי בן קומה אחת התווספו זכויות למלונאות ודירות נופש. בנספח הבינוי מוצג שילוב שימושים המייצר אמנם לובי כניסה מעל קומת המסחר, אולם כתוצאה ממחסור בשטחי ציבור, התוכנית גם גורעת חלק משטח המסחר והופכת אותו למסעדה/חדר אוכל ומטבח בקומת הקרקע, כך שבנספח הבינוי משורטטת כל קומת הקרקע, וקיים כיתוב של חנויות על מרבית שטח הקומה, וזאת לצד שטח שמסומן כמטבח וכחדר אוכל או מסעדה, כך שבקומת הלובי אין מטבח ואין חדר אוכל.

- עלויות התאמה – השמאי הבהיר את עמדתו לגבי עלויות ההתאמה ועלויות עודפות. את עלויות ההתאמה פירט בשומתו והעלויות העודפות לחניה אותן הזכיר בעקרונות השומה, מגולמות בערכי שווי הקרקע שקבע.

<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>

השפעת תמ"א 13 על תחשיב ההשבחה – השמאי טען כי בקשת המבקשת לתיקון התחשיב אינה טעות סופר אלא תיקון שומה, וכן שיעור ההפחתה שנקבע ע"י שמאי המבקשת, של 10% ביחס להשבחה הגולמית, הנו שרירותי ונקבע ללא שנומק.

התמ"א אינה מסוימת, היא לא מפורטת ולא ניתן לגבות היטל השבחה על תוכנית שהיא לא מפורטת. אין בה התייחסות למגרשים ספציפיים, היא קובעת קו כללי וקובעת שנדרשת תוכנית מפורטת, כך שבאותה מידה שבמגרש מסוים עשויה להיות העצמת זכויות, במגרש אחר עשוי להיות צמצום זכויות, ויכול להיקבע שטח לשצ"פ או למגרש חנייה. לכן לא ניתן להתייחס לתמ"א כמייצרת איזשהו פוטנציאל שצריך להביאו בחשבון.

<u>הכרעה</u>

הצדדים חלוקים בנוגע להשבחה שנבעה מאישורה של תכנית 68/114/03/2. המחלוקת נעוצה בהתייחסות להיקף שטחי המסחר בקומת הקרקע במצב החדש, בשאלת ייחוס שווי במצב הקודם הנובע מפוטנציאל הנובע מתמ"א 13 – חוף מפרץ אילת, בערכי השווי וביחס ליישום הפחתות עבור עלויות התאמה והפסד הכנסות משטחי המסחר בתקופת הבניה. להלן התייחסותי:

- זכויות הבניה במצב הקודם – הצדדים קבעו בשומותיהם כי זכויות הבניה למסחר במצב הקודם הינן בשיעור של 30%, וזאת לפי תכנית 17/114/03/2.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בחנתי את מסמכי תכנית 17/114/03/2, בה כאמור סומן מושא השומה כמגרש 103ב' ביעוד שירותי נופש בידור ומסחר, ולא מצאתי כי נקבעו לגבי מגרש זה ו/או יעוד זה, זכויות בניה כלשהן.

כך גם בתכנית מפורטת 12/114/03/2 אשר אושרה 3 שנים מאוחר יותר (הגם שנזכרה כתכנית קודמת בתקנון תכנית 17/114/03/2), בה הוגדר הנכס בייעוד "ספורט ונופש", לא נקבעו זכויות בניה, אלא צוין כי מותרת בניה בקומה אחת למטרת פעילות נופש ימי המשולבת בשטח פיתוח נופי נרחב.

בהיתר בניה מס' 180/07 שניתן למבקשת ביום 25.11.2007, לבניית מבנה מסחרי בן קומה אחת ומרתף, אושר בקומת הקרקע שטח עיקרי למסחר של 573.36 מ"ר ושטחי שירות בשטח של 288.41 מ"ר ובמרתף אושר שטח לחניה, אחסנה ושירות כללי של 1,492.79 מ"ר. כאמור בס' 8 לעיל, התקבל טופס 4 כדין.

לאור האמור לעיל, ולמרות העובדה כי לא מצאתי בהוראות התכניות החלות במצב הקודם, הוראה מפורשת בדבר זכויות בניה למסחר בשיעור של 30%, הרי שנוכח פרשנות המשיבה כפי שבאה לידי ביטוי בהיתר הבניה שניתן בחלקה, ואף בשומת המשיבה דכאן, בה צוין בסעיף המצב התכנוני כי זכויות הבניה לפי תכנית 17/114/03/2 הן בשיעור של 30%, וזאת ללא מחלוקת בין הצדדים, יובא בחשבון בשומה המכרעת כי הניצול בהיתר הינו בבחינת המצב הקודם לתכנית 68/114/03/2.

בהערת אגב, בס' 2.3 (נתונים כמותיים עיקריים בתכנית) להוראות תכנית 68/114/03/2, מצוין כי ב"מצב מאושר" מוקנות במגרש 103ב' זכויות למסחר בשיעור של 30%.

- התייחסות להשפעת תמ"א 13 – חוף מפרץ אילת, על השווי במצב הקודם - תמ"א 13 לחופי מפרץ אילת הינה תכנית מתאר ארצית אשר אינה מוגדרת כתכנית מפורטת, כך שבהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, עקב אישורה לא ניתן לגבות היטל השבחה. יובהר, כי בעניין זה אין מחלוקת בין הצדדים.

יוטעם, כי בית המשפט העליון ביושבו כבית משפט לערעורים בעניינים מנהליים, דחה בעעמ 10277/06 חב' פנינת אילת בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז הדרום (להלן – "**ענין פנינת אילת**") את טענת המערערת (חב' פנינת אילת), כי בהתבסס על תמ"א 13 היא רשאית לבנות במגרש שבבעלותה הממוקם סמוך לחוף הים, עליו בנוי מבנה מסחרי בן קומה אחת, שתי קומות נוספות. פסק הדין אמנם עוסק בנכס מסוים אשר אינו תואם במלוא מאפייניו לנכס מושא השומה דכאן, אך פרשנות בית המשפט ביחס לתמ"א רלוונטית לענייננו, וכך נכתב בין היתר בפסק הדין: "***תמ"א 13 מבטאת אפוא שינוי תכנוני ותפיסתי השם במוקד את אפיונה של העיר אילת כעיר ימית שהחיים בה מתנהלים תוך דיאלוג מתמיד עם הסביבה. תפישה זו מכירה בצרכים הנובעים מהתפתחות העיר, תוך שימור מאפייניה של הסביבה בה היא נטועה, כמפתח לרווחת התושבים ולהתפתחותה העתידית של העיר.....על הוראות סעיף 12 לתמ"א[24] יש להשקיף כעל איזון שביקש מחוקק התמ"א להשיג בין האינטרסים התכנוניים שהינם ציבוריים במהותם, לבין הזכויות והאינטרסים של מי שהיו בעלי הזכויות במקרקעין במועד כניסת התמ"א לתוקף....***"

בענייננו, הצדדים מסכימים כי התמ"א יוצרת "אופק תכנוני", אם כי המחלוקת הינה על פירוש אופק תכנוני זה, ועל משמעותו ביחס להשבחה. לצורך כך הפנו שני הצדדים להחלטה בעניין לוסטרניק, כל אחד לשיטתו. שמאי המשיבה טען כי גם אם נוצר פוטנציאל תכנוני נוכח אישורה של התמ"א, אין להביאו בחשבון במצב הקודם, שכן זה היווה תשתית תכנונית לתכנית המשביחה וניתן לראותן "כמקשה אחת". מנגד, שמאי המבקשת סבר כי התמ"א והתכנית המשביחה הן תכניות נפרדות, ואופק תכנוני משמעותו פוטנציאל תכנוני ממשי. אציין, כי מהמסמכים שעמדו בפני, טענה זו של המבקשת הייתה אחת מהטענות

[24] ההוראות לאזור בייעוד מלונאות.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בעטיה עררה בוועדת הערר מחוז דרום. בכתב הערר הפנה ב"כ המבקשת למראה מקום אחר בהחלטה בעניין לוסטרניק, וכן לפסק הדין בביהמ"ש העליון בבר"מ 10212/16 בעניין דלי דליה.

על מנת ללמוד האם תמ"א 13 יצרה במקרה הנדון צפיות סבירות לשינוי יעוד מושא השומה, והאם יש להביאן בחשבון במצב הקודם או שמא לנטל את השפעתן, בחנתי את המצב התכנוני ערב אישור תמ"א 13 וכן את הוראות התמ"א.

כמפורט בס' 7.1 לעיל, ערב אישור תמ"א 13, התכנון התקף בסביבת הנכס היה מעוגן כאמור, בתכניות 17/114/03/2 (כמפורט בס' 7.1 לעיל). בתכנית זו החלה על שטח של כ – 60 ד', ייעוד מושא השומה יחד עם שני המגרשים הסמוכים לו ממערב, היה לשירותי נופש בידור ומסחר, בו הותרה פעילויות תיירותיות – מסחריות, אשר אופיין מתאים ומשתלב בתדמית התיירותית של האזור, כאשר נקבע שהבניה תתאפיין בד"כ במבנים נמוכים, חד או דו קומתיים, בעוד שמרבית שטח התכנית סומן ביעוד ספורט ושירותי נופש, וזאת לצורך פיתוח שטחים לפעילות ספורט ונופש כגון בריכות שחייה, מתקני שעשועים וספורט מים, מתקני ספורט רגילים ועוד. יוצא אפוא, כי הוראות הבניה אשר חלו לגבי מושא השומה, כמו גם בסביבתו הקרובה, התירו בניה בעצימות נמוכה ובשימושים מוגבלים, כאשר בשטח מושא השומה התאפשרה בניה למסחר אשר כאמור, מתמצה בקומה אחת בשיעור של 30%, הגם שהוראות התכנית לא היו ברורות לחלוטין בעניין זה (כמפורט בהחלטתי בסעיף הקודם), ואשר לא כללה שימושי מלונאות כאלה או אחרים.

מעיון במסמכי התמ"א, ובין היתר בהוראות לגבי ייעודי הקרקע בתכנית, עלה כי לגבי מתחם התיירות הפרברי בו מצוי מושא השומה דכאן, אשר ע"פ תשריטי התכנית דומה כי המתחם לא היה מפותח במועד הקובע, וכלל שטחים פתוחים נרחבים אשר חלקם אף נותר עד היום ללא שינוי, קיים פירוט נרחב הכולל בנוסף לשימושים המותרים, גם התייחסות לתמהיל המינימלי של שימושי הקרקע התיירותיים, לשימושים המותרים בסמיכות לים, לגובה/מספר קומות בהתאם למיקום ביחס לים ולכמות המרבית של חדרי מלון בבית מלון שיוקם במתחם, מה שנותן הכוונה יותר מדויקת ביחס לתכנית המפורטת העתידית.

עוד ניכר מהוראות התמ"א, כי בשל מטרותיה, קיימת שונות בהיקף ההוראות וברמת הפירוט ביעודים שנקבעו בה, כך שככל שהייעודים משרתים את המטרה המרכזית של התכנית, שהנה תכנון החופים והפעילות הכלכלית התיירותית בהם, לצד שמירה על ערכי הטבע והקצאת קרקע לתיירות באופן יעיל ומבוקר, וכן ככל שהזיקה בין ייעודי הקרקע לבין חופי הים גדולה יותר, כוללת התמ"א פירוט רחב יותר של הוראות ושימושים מותרים. כך לדוגמא בייעודי קרקע "אזור עירוני", "הציר הירוק", ואף ביעוד "שירותי מסחר ותיירות", ניסוח ההוראות והשימושים קצר וכללי למדי.

בענייננו, הנכס הנדון נרכש ע"י המבקשת ביום 28.9.2005, כחודשיים לאחר מועד אישורה של התמ"א. כשנתיים לאחר מכן ניתן היתר לבניית קומת המסחר, בהתאמה לייעוד ולשימושים המותרים עפ"י התמ"א, אף שכאמור, ללא שיש לזכויות הבניה שנוצלו בהיתר זה, עיגון תכנוני ברור, כמפורט לעיל. כמו כן, ניתן להניח כי במקביל לכך יזמה המבקשת את התכנון לתוספת קומות המלונאות, בהתאם לתמ"א, שכן כשנתיים לאחר שהסתיימה הבניה של קומת הקרקע המסחרית, אושרה תכנית 68/114/03/2.

דומה כי האופק התכנוני שנוצר ביחס למתחמי התיירות הפרברית שנקבעו בתמ"א 13, עליו הצביעו הצדדים, אשר ייעד את הנכס וסביבתו, בין היתר לשימושים מלונאיים, וזאת על רקע ייעודי הקרקע בסביבת הנכס ערב אישורה, מומש במקרה הנדון בשלבים, תחילה במסגרת ההיתר שניתן בשנת 2007, ואשר אחריו אושרה תכנית מפורטת מס' 68/114/03/2, שיישמה את הוראות תמ"א 13.

בעניין לוסטרניק נקבע ביחס להתחשבות בצפיות במצב הקודם מהתכנית המשביחה עצמה, בין היתר, כדלקמן: ***"מטבעם, רבים הם הליכי התכנון ואף מתישים, ועל כן הם נמשכים זמן ניכר. עובדה זו גורמת לכך שהידיעה על קיומם של הליכי תכנון הופכת לנחלת הרבים ובעקבות כך מתעוררת אצל בעלי העניין ציפייה***

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

ואף נכונות להשקיע, ומכאן ועד לעלייה במחירי הקרקע, הדרך קצרה. אישורה של התכנית ההופך את הציפיה למציאות, גורם לעלייה נוספת בערך המקרקעין , אם כי נראה שחלק הארי של העלייה התרחש כבר בשלבים של הציפיה לאישורה של התכנית. מכאן ברור שאם לצורך שומת ערך המקרקעין ערב אישור התכנית תובא בחשבון אותה עליית מחירים שנגרמה בעטיה של התכנית המשביחה וההליכים שהיו כרוכים בכך, יימוג כלא היה כל השבח הצפוי מתכנית זו ובכך תסוכל כליל המטרה שלה נועד היטל ההשבחה".

בעניינו כאמור, המדובר לכאורה בשתי תכניות נפרדות, תמ"א 13 ותכנית 68/114/03/2, כך שכטענת שמאי המבקשת, ההלכה שנקבעה בעניין לוסטרניק שחלקה צוטטה לעיל, אינה רלבנטית. יחד עם זאת ובהמשך למפורט לעיל לגבי הוראות התמ"א ביחס ל"מתחם תיירות פרברי", והשינוי התכנוני שהיא יצרה ביחס למצב התכנוני ערב אישורה, וכן העובדה שהיא הכפיפה את המימוש מכוחה לאישור תכניות מפורטות, הרי שסבורני כי קיים במקרה הנדון קשר אדוק בין תמ"א 13 ולבין התכנית המפורטת בעניינו, אשר הלכה למעשה יישמה את הוראותיה.

לפיכך איני מסכים עם שמאי המבקשת, שיש לראות בתכניות כשני הליכים תכנוניים נפרדים, ובכך להכיר בצפיות שיצרה תמ"א 13 כחלק מהמצב הקודם בעניינו, שכן דעתי היא כי יש לראותן כחלק מהליך תכנוני אחד אשר בוצע בשלבים, ואשר נועד לממש את הבניה במתחמי התיירות הפרבריים בעיר אילת, כפי שסומנו בתשריט מתחמי התכנון בתמ"א 13.

מכל המקובץ אני סבור כעמדת שמאי המשיבה, כי גם אם במקרה הנדון שווי הקרקע טרם אישור תכנית 68/114/03/2, הושפע מפוטנציאל תכנוני כלשהו לתוספת שטחים למלונאות אשר שמקורו בתמ"א 13, הרי שאין להביאו בחשבון בתחשיב ההשבחה.

- המצב החדש

<u>זכויות למלונאות</u>

הצדדים מסכימים כי תכנית 68/114/03/2 העניקה אפשרות להוסיף, מעל המבנה הקיים, שטחי מלון עיקריים בשיעור של 234% משטח החלקה, דהיינו 4,465 מ"ר ב - 50 יחידות של מלונאיות, אשר 50% מהן עבור אכסון מלונאי ו-50% עבור אכסון מלונאי מיוחד, עפ"י התקן והוראות משרד התיירות.

הוראות המנהל הכללי – משרד התיירות, מס' 05/2009, פורסמו ביום 25.5.2009 לצורך הבהרת עמדת משרד התיירות בנושא האכסון המלונאי המיוחד המותר להקמה על קרקע שייעודה תיירות ו/או מלונאות, ובכלל זה בתכניות בהן מופיעים הייעודים הנכללים בהגדרה הנ"ל. בפרסום זה נקבע בין היתר כדלקמן:

- בית מלון – מקום הכולל לפחות 11 יחידות אירוח, אשר בו מספקים או מציעים לספק בתמורה שירותי לינה ושירותים אגב לינה למטרת אירוח ונופש, לפרק זמן קצוב, ובו שטחים המיועדים לאספקת השירותים האמורים, למעט מקום שהוא בקתות אירוח (צימרים).
- אכסון מלונאי רגיל – בית מלון שכל יחידות האירוח והשטחים הציבוריים והשירותיים שבו נמצאים בבעלות אחת, ואינם ניתנים למכירה אלא כיחידה אחת.
- אכסון מלונאי מיוחד – בית מלון המוגדר בהוראות התכנית החלה בשטח ברשימת שימושי ו/או ייעודי הקרקע, כ"מלון דירות" ו/או "דירות נופש ו/או בית מלון הפועל על בסיס Time sharing או על בסיס Leaseback :
  - אכסון על בסיס Time sharing – מקום המנוהל ע"י חברת ניהול בשיטה המאפשרת למספר רב של נופשים לרכוש זכות שימוש בכל אחת מיחידות האירוח של המלון לתקופת זמן מוגדרת (בד"כ שבוע) כאשר זכות זו ניתנת לרישום בלשכת רישום המקרקעין.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- אכסון על בסיס Leaseback - בית מלון שיחידותיו או חדריו מצויים בבעלות פרטית של רוכשי היחידות ומועמדים לרשות הציבור הרחב מידי שנה, באחד משני מתווים.

מהוראות המנהל הכללי של משרד התיירות מס' 12/2012, מיום 10.7.2012, עולה כי קיימת הבחנה בין מלון נופש, הממוקם באתר נופש, או קרוב לשפת הים או במרחב הכפרי שהאכסון בו הינו למטרות נופש, לבין מלון עירוני הממוקם בלב מרקם עירוני אינטנסיבי שהאורחים מתאכסנים בו בעיקר למטרות לינה. סוגי המלונות נבדלים גם בתקנים הפיזיים כדוגמת שטח ממוצע לחדר או לסוויטות.

מתוך החוזר עולה, כי שטח תקני למטרת נופש במלון סוויטות בדרגה A הינו כדלקמן: סוויטה רגילה - 36-55 מ"ר; סוויטה מיוחדת - 60-90 מ"ר; לסוויטה נשיאותית - עד 150 מ"ר.

יוער, כי לאור הוראות התכנית (ס' 4.1.1 ב) המחייבת כי "***השימוש בחדרי המלון יהיה ציבורי במשך 9 חודשים לפחות בכל שנה***", הרי שבענייננו המדובר במתווה בו המלון יהיה פתוח לשימוש ציבור התיירים וינוהל ע"י חברת ניהול מלונאית. ביחידות שיימכרו לפי מתווה זה, השימוש לבעלי היחידות יהיה מותר עד לתקופה של 3 חודשים בכל שנה, ובשאר הזמן יוחזר לחברת הניהול לשימוש מלונאי רגיל.

אציין, כי ביחס להיקף השטחים למלונאות והחלוקה השווה כאמור בין השימושים השונים (מחצית אכסון מלונאי רגיל ומחצית אכסון מלונאי מיוחד), קבלתי את הסכמתם של הצדדים.

<u>שוליות השטחים</u>

ביחס לתכנית 513/מק/2 החלה במדרגת ההשבחה הבאה, ניתן ללמוד משומות הצדדים, כי אין מחלוקת ביניהם בנוגע לעובדה שבמצב הקודם לתכנית זו, המעוגן בתכנית 68/114/03/2, זכויות הבניה למלונאות היו גבוהות ביחס למספר יחידות המלון המאושרות (50 יחידות עם זכויות בשטח של 4,465 מ"ר עיקרי), כך שאישור יחידות מלון נוספות בתכנית 513/מק/2 ללא שהתווספו שטחים, ביטל למעשה שוליות של שטחים עודפים (מתכנית 68/114/03/2). הצדדים גם אינם במחלוקת כי המצב הקודם לתכנית 513/מק/2, הוא למעשה המצב החדש המאושר בתכנית 68/114/03/2. מכאן ועל מנת לגבות מס אמת (ולא כפל), יש להתייחס לשוליות כבר במצב החדש לתכנית 68/114/03/2.

בחישוב ההשבחה לתכנית 513/מק/2, קבעו הצדדים את השטח השולי באופן זהה, אם כי כל צד הציגו באופן שונה, כאשר שניהם אמדו את השטח השולי בהיקף של כ – 2,436 מ"ר. כך שמאי המשיבה חישב את השטח השולי שהפך לעיקרי, כחלק היחסי של תוספת יחידות המלונאיות (60/110) מכלל השטח העיקרי, בעוד ששמאי המבקשת חישב את השטח הממוצע לסוויטה במצב בו נבנות 110 יחידות מלונאיות, בחלוקה למלון נופש ומלון רגיל, אותו כפל בכמות היחידות הנוספות, וקבע את השטח השולי.

מכיוון שהשטח הממוצע ליחידה מלונאית כפי שמצוין בתחשיב שמאי המבקשת, עומד בתקן המלונאי לסוויטה רגילה, כפי שקבע משרד התיירות כמפורט לעיל, הרי שניתן לחשב את השטח השולי בשתי הדרכים שהוצגו.

ע"פ בדיקתי, השטח המותר למלונאות במצב החדש בתכנית 68/114/03/2 הוא כאמור 4,464.72 מ"ר עיקרי, מתוכו 2,029.4 מ"ר הינו שטח עיקרי בסיסי והיתרה בסך של 2435.7 מ"ר, הינה שטח עיקרי שולי, וזאת כפי שחישבו שני הצדדים (לגבי ההשבחה בתכנית 513/מק/2).

ביחס לשיעור השוליות, שמאי המשיבה קבע שוליות (הפוכה) בשיעור 20% בעוד שמאי המבקשת קבע שוליות (הפוכה) בשיעור של 15%. אני סבור שנוכח ריבוי השטח השולי בענייננו המהווה שיעור של כ – 55% מכלל השטח העיקרי בתכנית 68/114/03/2, שוליות בשיעור של 20% הינה סבירה ואני מאמצה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>קומת הקרקע במצב החדש</u>

הצדדים חלוקים ביחס לשימושים בקומת הכניסה במצב החדש. שמאי המשיבה טען כי ייעוד הקומה והשימושים בה זהים בשני מצבי התכנון. שמאי המבקשת טען מנגד כי במצב החדש, נגרעים 117 מ"ר משטחי המסחר בקומת הקרקע לטובת שימוש מלונאי.

אני מקבל את גישת שמאי המשיבה וסבור כי קומת המסחר, בשימוש המיטבי, תיוותר זהה בשני מצבי התכנון, וזאת משני טעמים:

- שטחי המסחר הינם במחסור – בהתאם להוראות התכנית, שימושי המסחר במצב החדש הוגבלו לקומת הקרקע בלבד. לעומתם היקף הזכויות למלונאות גבוה כאמור ביחס למספר היחידות המותרות. כן נקבע בתכנית כי לא תותר המרה של שטחי מלונאות למסחר (ולא ההפך).
- פריסת השימושים בנספח הבינוי – בחנתי את נספח הבינוי אליו הפנה שמאי המבקשת, ולא מצאתי כי חל שינוי בשימושים בין המצב הקודם לבין המצב החדש. עיון בתכנית ההיתר להקמת המבנה הקיים, העלה כי חנויות 6-7 בתכנית ההיתר, יחד עם שטחים של שני מחסנים המצויים בעורפם, ושטח שיועד להכנסת סחורה, סומנו בנספח הבינוי בתכנית 68/114/03/2, כשטחי מסעדה ושטח המטבח (של המסעדה), כך שלמעשה שטחי שירות הפכו לשטחי הסעדה. כמו כן, בחלל הקומה סומנו בהיתר הבניה מספר מחסנים, אשר בוטלו בנספח הבינוי והוכנסו לשטח שסומן בכיתוב "חנויות". פרט לכך, דומה שיתר השטחים נותרו ללא שינוי, אם כי בנספח הבינוי לא קיים סימון של מחיצות פנימיות.

ביחס למסעדה לגביה טען שמאי המבקשת כי היא מיועדת לשרת את בית המלון, אציין כי נוכח מאפייני בית המלון המתוכנן, אין מניעה ואף סבורני כי קיימת עדיפות לכך שהשטח המסומן בתשריט כמסעדה וכמטבח, ישמש הן למטרה מסחרית כפי שמתקיימות במבנה זה מכבר, והן במטרה לספק שירותי הסעדה (במיקור חוץ) לדיירי המלון, כמקובל במלונות רבים. בעניינו מדובר כאמור במלון סוויטות הכולל 50 יחידות מלונאיות בלבד, כך שאני סבור כי קיומה של מסעדה בקומת המסחר עשויה להקנות מחד ערך נוסף לבעלי המסעדה אשר ייהנו מקהל לקוחות המלון, ומאידך לאפשר לבעלי המלון להימנע מהשקעה במטבח ובחדר אוכל לשימוש המלונאי בלבד.

לאור האמור וכעולה מהמסמכים שעמדו בפני, לא קיבלתי את טענת שמאי המבקשת בדבר כך שיש להפחית במצב החדש שטח למסחר בקומת הקרקע, לטובת הסבתו לשימוש מלונאי.

אציין, כי נוכח הכרעתי, הרי שהשינוי בין שני מצבי התכנון מתמצה אך ורק בתוספת הזכויות לשטחי מלונאות בקומות שמעל לקומת המסחר, תוך הותרת השימוש למסחר בקומת הקרקע על כנו, כך שכפי שטען שמאי המשיבה ואף סבורני כי גם לשיטת שמאי המבקשת, אין מניעה מביצוע תחשיב בשיטת הדלתא במקרה הנדון, והדיון בנושא כמו גם הדיון בערכי השווי לשטח מסחרי בנוי, מתייתרים.

- ערכי השווי

<u>קרקע למלונאות</u>

הצדדים העריכו את שווי הזכויות למלונאות, עפ"י שווי מ"ר עיקרי המגלם את שטחי השירות. שמאי המשיבה קבע שווי קרקע למלונאות בסך של 2,200 ₪/מ"ר מבונה. שמאי המבקשת קבע שווי קרקע למלונאות בסך של 1,800 ₪/למ"ר מבונה.

קיים קושי באיתור עסקאות השוואה לקרקע למלונאות בסביבת הנכס ובמועד הקובע. חלק מהעסקאות שעמדו בפני, ואשר התקבלו לגביהן נתונים מהצדדים, בוצעו בדרך של מכירת מניות בהסכמים הכוללים

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

מערך התחשבנות המורכב מרכיבים נוספים הקשורים למבנה החברות, הון המניות וכו'. אציין כי עסקאות אלה לא מתפרסמות כעסקאות בקרקע באתר רשות המיסים.

התבססות על עסקאות לגבי בתי מלון בנויים וחילוץ שווי הקרקע, גם הן מטבע הדברים עשויות להניב שונות רבה, וזאת בין היתר ובעיקר, לאור הצורך באומדן תרומת המחוברים במועד העסקה.

בחינת מכרזי רמ"י בסמיכות למועד הקובע, העלתה כי פורסם מכרז יחידי, מס' 64/2013 מיום 23.4.2013 בשכונת המאפייה בעיר, אשר נסגר ללא זוכים עקב היעדר הצעות או הצעות נמוכות ממחיר המינימום.

הצדדים קבעו את השווי תוך שכל אחד מהם מסתמך על מקורות מידע רבים ומגוונים, חלקם לגבי נכסים בנויים, אך ללא שביצעו ניתוח ספציפי. כן ציינו השמאים שומות מכרעות שבוצעו לקרקע למלונאות במועדים סמוכים למועד הקובע בענייננו. להלן ריכוז נתונים משומות מכרעות:

שמאי מכריע	נכס	מגרש/ גו"ח	מועד קובע	שטח המגרש במ"ר	שווי מ"ר מבונה מלונאות
בצלאל קציר	מלון אסטרל סיסייד	מגרש 3 40179/6	03/06/2013	6,210	₪2,800
ארז כהן	מלון אקווה מרין	מגרש 100א' 40122/2,5	31/12/2014	2,158	₪2,000
אמנון נזרי	שכונת המאפיה- מגרש	מגרש 271 גו"ח 40002/27,50	09/05/2012	4,020	₪1,856
נורית ג'רבי	מלון הנסיכה -הרחבה	מגרש 100 40033/1	30/05/2011	30,298	₪1,800

בהתייחס לנתונים הנ"ל וביחס לנכס מושא השומה, אני סבור כי השווי שנקבע בשומת נורית ג'רבי למלון הנסיכה, כמו גם שומת רמ"י שהציג שמאי המבקשת, בה נקבע שווי לאכסון מלונאי מיוחד בסך של 2,873 ₪ למ"ר עיקרי, אינן תואמות למקרה הנדון, שכן הן עסקו בתוספת של 90 יחידות נופש למלון המכיל מעל 400 חדרים, וכן עקב מיקום השונה ממיקום הנכס מושא השומה.

כך גם שומת אמנון נזרי, בה נקבע שווי המגלם הן את המיקום הנחות של המגרש והן את הדחייה הנדרשת עקב הצורך בהכנת תכנית איחוד וחלוקה.

שומת ארז כהן עסקה בנכס הדומה בשטחו לשטח מושא השומה, עם זאת מיקומו נחות ביחס למיקומו של מושא השומה.

מכל המפורט, אני סבור כי השווי שקבע המשיבה בסך של 2,200 ₪/ למ"ר מבונה, הגבוה בשיעור של כ - 10% מהשווי שנקבע בשומת ארז כהן, לנכס במיקום נחות, משקף על הצד הזהיר את ההתאמה הנדרשת ולכן אני מקבלו כסביר.

לצורך בקרה עיינתי בהכרעה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304, לגבי קרקע בשימוש כשפ"פ/חצר למלון דן פנורמה, בה נקבע ע"י השמאי מחוזי (סגן מנהל מחוז ירושלים) כי שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח לשנת 2013, הינו בגבולות 2,300 ₪. כמפורט בשומה זו, עלות הפיתוח בהתאם לחוקי העזר נכון למועד זה הינה בסך של 125 ₪ למ"ר קרקע.

כמו כן, בהחלטת ועדת השגות לגבי מלון אסטרל סיסייד (גו"ח 40008/1), לחודש דצמבר 2013, נקבע שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח, בסך של 3,000 ₪.

<u>אכסון מלונאי מיוחד</u>

שמאי המשיבה אימץ את שקבעו השמאים המכריעים נורית ג'רבי בשומה מכרעת שערכה למלון הנסיכה וארז כהן בשומה שערך למלון אקווה מרין, כי יחס של 1.6 משקף את היחס בין שווי מ"ר מבונה מלונאי

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

מיוחד לבין שווי למ"ר מלונאי. שמאי המבקשת אימץ יחס זה בשומתו. בהיעדר מחלוקת בין הצדדים ונוכח החלטות השמאים המכריעים עליהם התבססו הצדדים, קיבלתי את הסכמתם.

- בינוי חדש על ישן

מושא השומה הוקם כאמור בהתאם להיתר שניתן למבקשת בשנת 2007. טופס אכלוס נמסר למבקשת ככל הנראה (בהתאם לחיתום הפקס על גביו) בשנת 2010, מה שמעיד כי במועד הקובע המבנה הינו חדש.

יוזמת התכנית הינה המבקשת, כך שסביר והגיוני להניח כי התכנית מהווה שלב שני להיתר שניתן לה בשנת 2007, וכי בעת בניית הקומה המסחרית, נלקח על ידה בחשבון כי צפויות להיבנות על קומת המסחר קומות מלונאיות.

מקדם ההתאמה שקבעו הצדדים לבינוי חדש על ישן, לא משקף להבנתי מצב בו יסודות המבנה אינם חזקים דיים כדי לשאת את תוספת השטח. יחד עם זאת, בעת ניצול הזכויות הנוספות צפויה השבתה חלקית או אף מלאה של הפעילות הכלכלית של קומת המסחר וכן יידרשו התאמות מבניות, בין היתר לצורך חיבור התוספת למבנה הקיים.

שמאי המשיבה העריך את ההפחתה הכוללת הנדרשת בשיעור של 10% משווי הזכויות הנוספות למלונאות (מקדם בשיעור 0.9). שמאי המבקשת העריך את ההפחתה בעבור הפגיעה בפעילות המסחרית בתקופת הבניה, בשיעור של 10% משווי קומת הקרקע הבנויה במצב החדש (מקדם 0.9), ואת ההפחתה עבור ההתאמה המבנית בשיעור של 20% (מקדם 0.8), משווי הזכויות הנוספות למלונאות.

בהקשר זה אציין, כי גובה ההפחתה הכוללת שקבע שמאי המשיבה, הינה בסך בגבולות של 1,272,500 ₪, מה שביחס לתוספת הבניה למלונאות משקף הפחתה בסך של כ – 285 ₪ מ"ר עיקרי. גובה ההפחתה שקבע שמאי המבקשת הינו בגבולות בסך של 1,482,400 ₪ עבור הפגיעה בפעילות המסחרית בק"ק, וסך של 2,089,500 ₪ עבור עלויות התאמה מבניות, סה"כ 3,570,000 ₪. הנ"ל ביחס לתוספת הבניה למלונאות משקף הפחתה בסך של כ – 800 ₪/מ"ר עיקרי.

אני סבור שמכיוון שמדובר בתוספת בניה חדשה הכוללת מספר קומות מעל קומה פעילה קיימת, ונוכח מאפייני הנכס הקיים והיותו בבחינת נכס מסחרי מניב, הרי שיש להביא בחשבון במקרה הנדון שתי הפחתות:

- הפחתה בשל פגיעה בפעילות המסחרית של המבנה הקיים למשך זמן הבניה הצפוי, אותה אני מעריך בהיעדר שכירות למשך כשנה (המשקפת שכירות חלקית למשך תקופה ממושכת יותר).

מהערכות שווי לחנויות מתחת לגשר הלגונה אשר הוגשו לעירית אילת בשנים 2012-2017 (והועברו לעיוני מאת שמאי המבקשת), עולה כי לא חל שינוי בדמי השכירות למסחר באזור. שמאי המבקשת הציג מספר חוזי שכירות לחלקים בנכס מושא השומה מהשנים 2015-2020, מהם עולה כי עבור קומת המסחר מתקבלת הכנסה מדמי שכירות בסך של כ - 653,000 ₪, לגבי שטח של 677 מ"ר, קרי כ – 965 ₪/מ"ר לשנה (כ – 80 ₪/מ"ר ברוטו).

- עלויות התאמה לנכס הקיים. עלויות אלה מוערכות על ידי בכ- 20% מעלות בניה ישירה עפ"י מחירון דקל לחודש 11/2013, בתוספת 10% בגין בניה בעיר אילת, סה"כ 890 ₪ למ"ר. נוכח מאפייני הבינוי והתוספת הנדרשת, עלות זו מיוחסת לשטח גג קומת הקרקע הקיימת, כך שמתקבלת עלות בסך בגבולות של 770,000 ₪.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בהתאם לכך, סך ההפחתה עבור השבתת הפעילות המסחרית וההתאמות המבניות, נאמדת על ידי בסך של כ - 1,603,000 ₪.

- תחשיב ההשבחה

רכיב	שטח ליחידה במ"ר	מספר יח' מלונאיות	סה"כ שטח עיקרי במ"ר	מקדם אקוו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
תוספת שטח עיקרי לאכסון מלונאי - בסיס	40.59	25	1,014.71	1.0	₪2,200	₪2,232,360
תוספת שטח עיקרי לאכסון מלונאי מיוחד - בסיס	40.59	25	1,014.71	1.0	₪3,520	₪3,571,776
תוספת שטח עיקרי לאכסון מלונאי - שולי			1,217.65	0.8	₪2,200	₪2,143,066
תוספת שטח עיקרי לאכסון מלונאי מיוחד - שולי			1,217.65	0.8	₪3,520	₪3,428,905
ההשבחה הגולמית						₪11,376,107
הפחתה עבור השבתת קומת המסחר והתאמות מבניות						-₪1,602,940
ההשבחה						**₪9,773,167**

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12.2. <u>תכנית 513/מק/2</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

- מהות ההשבחה – ההשבחה מהווה את התועלת השולית שנוצרה בעקבות תוספת של 60 יחידות נופש באכסון מלונאי מיוחד, ללא שחל שינוי בסך השטח המותר.
- השטח המושבח ומקדם ההשבחה – השמאי קבע מקדם השבחה בשיעור של 20% לגבי השטחים השוליים המיוחסים ל-60 היחידות שנוספו בתכנית.
- ערכי שווי – נוכח הפרש המועדים, השמאי הביא בחשבון כי ערכי השווי למועד הקובע תואמים לאלה שקבע לגבי תכנית 68/114/03/2.
- תחשיב ההשבחה

מספר יחידות מצב קודם	50
מספר יחידות מצב חדש	110
תוספת יחידות	60
חלק יחסי של תוספת היחידות	0.55
סה"כ שטח עיקרי למלונאות	4,465
שטח עיקרי מיוחס ליחידות הנוספות	2,435.30
מקדם השבחה לתוספת יחידות	20%
שווי מ"ר מבונה אכסון מלונאי מיוחד	₪2,850
השבחה במעוגל	**₪1,390,000**

<u>שמאי המבקשת</u>

- מהות ההשבחה – התכנית הגדילה את מספר היחידות המלונאיות ל - 110.
- השטח המושבח ומקדם ההשבחה – השמאי חישב את השטח השולי במצב הקודם כשטח ששימש להגדלת יחידות המלון במצב הקודם, מעבר לשטח יחידה מלונאית ממוצעת, אותה קבע בהתאם למצב החדש (41 מ"ר).

בהתייחסותו לשומת המשיבה טען שמאי המבקשת, כי מקדם ההשבחה שקבע שמאי המשיבה גבוה במיוחד, כך שלעמדתו בשל מאפייני הנכס יש לקחת בחשבון מקדם השבחה בשיעור של 15%.

- ערכי השווי – השמאי התבסס על ערכי השווי שקבע למועד הקובע לתכנית 68/114/03/2.
- תחשיב ההשבחה

מצב קודם			
מהות	**שטח כולל (מ"ר)**	**מס' יחידות**	**סה"כ שטח (מ"ר)**
זכויות בניה למלון	2,232	25	89.28
זכויות בניה למלון נופש	2,232	25	89.28
מצב חדש			
מהות	**שטח כולל (מ"ר)**	**מס' יחידות**	**סה"כ שטח (מ"ר)**
זכויות בניה למלון	2,232	55	40.58
זכויות בניה למלון נופש	2,232	55	40.58

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

ההשבחה					
רכיב	שטח יחידה (מ"ר)	מס' יחידות	סה"כ שטח (מ"ר)	שווי מ"ר	סה"כ
זכויות בניה למלון	41	30	1,218	₪2,000	₪2,435,302
זכויות בניה למלון נופש	41	30	1,218	₪3,200	₪3,896,483
סה"כ במעוגל					₪3,900,000
מקדם השבחה לתוספת יחידות					15%
השבחה					**₪585,000**

הכרעה

- שוליות ומקדם ההשבחה – ר' הכרעתי בעניין השטח השולי במצב החדש, במדרגת ההשבחה הראשונה. יוער, כי מכיוון שהשינוי שיצרה התכנית חל לגבי שטחי המלונאות בלבד, ניתן לחשב את ההשבחה בשיטת הדלתא, כפי שחישבו הצדדים.
- ערכי שווי – עקב קירבת המועדים, אני מקבל את הסכמת הצדדים כי לא חל שינוי בערכי השווי מהמועד הקובע לתכנית 68/114/02/3.
- תחשיב ההשבחה

מצב קודם						
רכיב	מספר יח' מלונאיות	מס' יח' מלונאיות	סה"כ שטח עיקרי במ"ר	מקדם אקוו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
שטח עיקרי לאכסון מלונאי - בסיס	40.59	25	1,014.71	1.00	₪2,200	₪2,232,360
שטח עיקרי לאכסון מלונאי מיוחד - בסיס	40.59	25	1,014.71	1.00	₪3,520	₪3,571,776
שטח עיקרי לאכסון מלונאי - שולי			1,217.65	0.80	₪2,200	₪2,143,066
שטח עיקרי לאכסון מלונאי מיוחד - שולי			1,217.65	0.80	₪3,520	₪3,428,905
סה"כ שווי מצב קודם						₪11,376,107
מצב חדש						
רכיב	מספר יח' מלונאיות	מס' יח' מלונאיות	סה"כ שטח עיקרי במ"ר	מקדם אקוו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
שטח עיקרי לאכסון מלונאי	40.59	55	2,232.36	1.00	₪2,200	₪4,911,192
שטח עיקרי לאכסון מלונאי מיוחד	40.59	55	2,232.36	1.00	₪3,520	₪7,857,907
סה"כ שווי מצב חדש						₪12,769,099
ההשבחה						
ההשבחה						**₪1,392,993**

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12.3. תכנית 602-0814574

שמאי המשיבה

- המצב הקודם – שווי המצב הקודם מתבסס על שווי שטחי המסחר הבנויים, בתוספת שווי זכויות הבניה למלונאות בהתאם לתכניות החלות במצב הקודם, 68/114/03/2 ו – 2/מק/513. לגבי שווי זכויות הבניה למלונאות יישם השמאי מקדם בשיעור 90% בשל הפחתה עקב בינוי חדש על ישן.

- שווי המצב החדש – שווי במצב החדש חושב ע"פ שווי קרקע ובהתאם למימוש מלוא זכויות הבניה המוקנות בתכנית 602-0814574, וזאת בהתאם למימוש בהיתר בו התבקשה הריסת המבנה הקיים, לצורך הקמת בית מלון חדש בניצול מלוא זכויות הבניה (בעתיד).

השמאי הביא בחשבון כי בשטחי הבניה במצב החדש כלול שטח מסחרי בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות, בשיעור של 4% מהשטח העיקרי, אותו אמד בנפרד מהשווי למלונאות.

- שווי מסחר בנוי – השמאי ניתח עסקאות מכר שאיתר באתר רשות המיסים, וחוזה מכר (הנתון האחרון בטבלה להלן), וקבע כי השווי למסחר במועד הקובע הינו בסך של 35,000 ₪/מ"ר בנוי. להלן העסקאות שהציג:

גו"ח	תאריך המכר	מיקום	שטח במ"ר	תמורה	שנת בניה	מחיר למ"ר
40008-0040-0003-0	22/05/2022	טיילת חוף צפוני	23	₪1,330,000	2002	₪57,826
40123-0005-000-00	12/04/2021	מלון מלכת שבא	98	₪3,000,000	1998	₪30,612
40002-0049-146-00	08/04/2021	מרכז שלום 146	21	₪850,000	1985	₪40,476
40123-0005-005-00	24/06/2020	מלון מלכת שבא	455	₪15,075,000	1996	₪33,132
40008-0040-009-00	22/01/2020	טיילת הלגונה 40	48	₪2,350,000	2005	₪48,958
40042-0001-102-00	24/03/2019	חוף צפוני	18	₪615,000	1986	₪34,167
40002-0049-000-10	11/6/20218	שד' התמרים 4	35	₪1,600,000	1970	₪45,714
100 מגרש-1-40189	11/05/2023	מלון סי סייד	326.9	₪11,008,603	2023	₪33,676

השמאי ערך את תחשיב החילוץ הבא:

שווי מ"ר בנוי למסחר	₪35,000
בניכוי רווח יזמי- 25%	₪28,000
בניכוי עלויות בניה	₪5,000
שווי מ"ר מבונה למסחר	₪23,000

על בסיס הנ"ל קבע שווי של 23,000 ₪/מ"ר מבונה למסחר.

השמאי ציין כי השמאי המכריע דוד טיגרמן קבע בשומה ערך למלון אסטרל, שווי קרקע למסחר, למועד קובע 13.8.2019, בסך 18,000 ₪/מ"ר מבונה.

- שווי קרקע למלונאות – לצורך קביעת שווי קרקע למלונאות, ניתח השמאי את תוצאות מכרז רמ"י מס' 4478/2021 ברובע שדה התעופה, מתאריך החלטה 7.12.2022, הסמוך למועד הקובע.

השמאי נטרל מהתמורות במכרז את שטחי המסחר בהתאם לתקן משרד התיירות (בשיעור של 4% מהשטח העיקרי) לפי שווי 14,000 ₪ למ"ר מבונה, וזאת ע"פ השווי למסחר שקבע בסך של 23,000 ₪/מ"ר מבונה, מותאם מיקום במקדם 0.75 (הפחתה של 25%), ובדחייה של שנתיים (לפי שיעור היוון שנתי של 6%, ותוך התחשבות בלוחות הזמנים להשלמת הבניה ורמת פיתוח השטח בהתאם לתנאי המכרז.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

להלן נתוני תוצאות המכרז והניתוח שערך השמאי:

מס' מגרש	שטח המגרש במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	מס' חדרים	סכום זכייה כולל פיתוח	שטח מסחר מגולם במ"ר	שווי מסחר מגולם	שווי למ"ר מבונה מנוטרל מסחר
200	2261	4061	79	₪ 27,247,933	162.44	₪2,274,160	₪6,150
201	2371	4266	83	₪ 21,232,554	170.64	₪2,388,960	₪4,417
202	2476	4470	87	₪ 23,313,520	178.8	₪2,503,200	₪4,656
207	5405	9715	189	₪ 31,307,654	388.6	₪5,440,400	₪2,663

השמאי ביצע ממוצע משוקלל בו הביא בחשבון משקל שונה לכל עסקה, בהתאם לחריגות התוצאה ביחס לשאר התוצאות, ובהתחשב בשטח נכסי ההשוואה. על השווי המשוקלל הפעיל מקדם זמינות ומקדם מיקום, כדלקמן:

מס' מגרש	שווי למ"ר מבונה מנוטרל מסחר	משקל יחסי	תרומה לשווי
200	₪6,150	20%	₪1,230
201	₪4,417	35%	₪1,546
202	₪4,656	35%	₪1,630
207	₪2,663	10%	₪266
ממוצע משוקלל			₪4,672
מקדם זמינות (שנתיים, 6%)			1.124
שווי כזמין			₪5,249
התאמת מיקום			1.15
שווי מתואם במעוגל			₪6,000

לאחר הפעלת מקדם התאמה 1.6 (כפי שקבע במדרגת ההשבחה הראשונה), שווי מ"ר מבונה לאכסון מלונאי מיוחד נקבע בסך של 9,600 ₪. בשקלול העובדה כי מחצית מהיחידות הינן לאכסון מיוחד ומחצית לאכסון רגיל, התקבל שווי ממוצע לשטח עיקרי, כולל שטחי שירות, בסך של 7,800 ₪/מ"ר מבונה.

- תחשיב ההשבחה - מימוש מלא

מצב קודם					
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח במ"ר אקוו'**	**שווי מ"ר**	**סה"כ**
עיקרי למסחר	572.4	1	572.4	₪35,000	₪20,034,000
עיקרי לאכסון מלונאי מיוחד	4,465.0	0.9	4,018.23	₪7,800	₪31,342,194
שווי מצב קודם					₪51,376,194
מצב חדש					
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח במ"ר אקוו'**	**שווי מ"ר**	**סה"כ**
עיקרי למסחר	412.0	1.0	412	₪23,000	₪ 9,476,000
עיקרי ת"ק לאכסון מלונאי מיוחד	1,300.0	0.7	910	₪6,000	₪ 5,460,000
עיקרי עילי לאכסון מלונאי מיוחד	8,588.0	1.0	8588	₪6,000	₪ 51,528,000
מרפסות	2,400.0	0.5	1200	₪6,000	₪ 7,200,000
שווי מצב חדש					₪73,664,000
ההשבחה					
ההשבחה במעוגל					**₪22,290,000**

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- תחשיב ההשבחה - מימוש חלקי

לשיטת השמאי, המימוש בהיתר המבוקש לשטח עיקרי במרתף, הינו מכוח תכנית 602-0814574 בלבד, כך שההשבחה במימוש חלקי הינה ביחס לתכנית זו בלבד, ובהתאם ליחס שבין השטח העיקרי הממומש בהיתר בקומת המרתף, לבין כלל השטח העיקרי שהותר בתכנית.

תיאור	ס"ה
שטח עיקרי עפ"י בקשה להיתר (מ"ר)	950.8
שטח עיקרי במימוש מלא (מ"ר)	10,300.0
חלקיות המימוש	9.23%
השבחה למימוש מלא	₪22,290,000
השבחה למימוש חלקי	₪2,060,000
היטל השבחה למימוש חלקי	₪1,030,000

<u>שמאי המבקשת</u>

- מהות ההשבחה – התכנית מאפשרת בניית מלון בן 200 חדרים בבניין של עד 8 קומות, תוך הריסת קומת המסחר הקיימת.

- המצב הקודם – את שווי המצב הקודם חישב השמאי ע"פ השווי הבנוי למסחר בקומת הכניסה (בניכוי 117 מ"ר שהפכו למלונאיים), בתוספת זכויות הבניה למלונאות, כאשר מחציתן בייעוד אכסון מלונאי ומחציתן בייעוד אכסון מלונאי מיוחד. יוער, כי השמאי לא ביצע הפחתה עבור עלויות התאמה כלשהן.

- המצב החדש – השמאי טען כי התכנית אישרה הריסה של המבנה הקיים ובניית בית מלון בו 200 חדרי מלון בייעוד אכסון מלונאי ושטחי ציבור. לעמדת השמאי, התכנית לא התירה שימוש למסחר, ולפיכך לא הביא בחשבון בשווי החדש, שימוש זה.

- ערכי השווי

<u>מסחר בנוי</u> – השמאי קבע שווי בסך של 35,000 ₪/מ"ר בנוי, בדומה לשווי שנקבע ע"י שמאי המשיבה, וזאת על סמך הנתונים הבאים[25]:

  - מכירות שטחי מסחר בהליך בניה במלון W, שבניהול רשת פתאל.

    - ביום 22.3.2022 רכשה חברת הביטוח "מגדל", שטח של 1,559 מ"ר (שטרם נבנה) לשימושי מסחר, בתמורה לסך של 146,200,000 ₪. העסקה משקפת שווי של 94,000 ₪ למ"ר בנוי.

      באותו הפרויקט בוצעה עסקה (לא צוין תאריך), בה נמכרו 454 מ"ר למסחר המהווים 589 מ"ר ברוטו, בתמורה לסך של 42,000,000 ₪. העסקה משקפת שווי 92,500 ₪ למ"ר בנוי נטו ו-71,000 ₪ למ"ר ברוטו.

  - ע"פ חוזי שכירות לפרויקט מלונאי חדש ברח' תרשיש 16, שינוהל ע"י רשת פתאל, דמי השכירות למסחר הם בסך של 450 ₪/למ"ר בנוי או 12% מהפדיון, הגבוה מהם.

[25] השמאי לא פירט את מקדמי השווי וההתאמה שיישם.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- ע"פ חוזי שכירות בטיילת הצפונית, בחזית מלון מאריס אסטרל, דמי השכירות למסחר בקומת הקרקע הם בסך של 470 ₪ למ"ר.
- ממערכת המידע של רשות המיסים עולה כי בתאריך 22.1.2020 נמכרה חנות בשטח 48 מ"ר בטיילת הלגונה באילת, בתמורה לסך של 2,350,000 ₪. הנ"ל משקף שווי של 48,960 ₪ למ"ר בנוי. עפ"י תשואה שנתית בשיעור 7%, דמי השכירות הם 375 ₪ למ"ר נטו.
- בשומה בהשגה ראשונה שנערכה ע"י השמאית סער קינן, עבור רמ"י, למטרת גביית דמי חכירה מהוונים בנכס הידוע כגו"ח 40164/3 (חלק) בחוף הצפוני, נקבע כי דמה"ש הראויים לשימושי מסחר שאינם מזון, למועד קובע 29.10.2018, הינם בסך של 375 ₪ למ"ר נטו. השמאי צירף תדפיס מהשומה לפיו דמי השכירות הראויים לשימושי מסחר קונבנציונליים הם 375 ₪ למ"ר/חודש, ולאחר הפחתה בגין שימושי מזון בשיעור של 35%, הנם בסך של 240 ₪ למ"ר נטו.

<u>מלונאות – בנוי</u>

- עפ"י דיווח קבוצת עזריאלי לרשות לני"ע מתאריך 17.4.2023, רכשה הקבוצה את מלון הסלע האדום באילת בתמורה לסך של 130 מיליון ₪. המלון ממוקם ברח' הפלמ"ח 1 בקו ראשון לים, על מגרש בשטח של 9 דונם, וכולל 111 חדרי מלון בשטח בנוי 6,360 מ"ר.
- בתאריך 28.6.2022 נחתם הסכם מכר לרכישת מלון סנטראל פארק באילת, ע"י רשת מלונות בראון, בתמורה כוללת (לרבות דמי שכירות ששולמו למוכרים) בסך של 108 מיליון ₪. המלון ממוקם ברח' גן בנימין וכולל 170 חדרים ושטחי ציבור. העסקה משקפת שווי של 635,000 ₪ לחדר מלון בנוי.
- הסכם מכר מיום 22.9.2021, לפיו נמכר מלון ויסטה הממוקם ברח' קאמן 17 פינת רח' אריקה 2, בחוף הצפוני, בתמורה לסך של 50 מיליון ₪. המלון ממוקם על מגרש ששטחו 1.9 דונם ועליו 3,622 מ"ר בנוי ב- 5 קומות מעל קומת מרתף, המשמשים ל-84 חדרי מלון ושטחי ציבור. העסקה משקפת שווי חדר בנוי בסך של 600,000 ₪.
- הסכם מכר מיום 22.7.2021, לפיו רכשה רשת מלונאות אסטרל מידי אלעד מלונאות, את מלון מלכת שבא, לפי שווי ברוטו של 458 מיליון ₪. המלון ממוקם בחוף הצפוני בקו ראשון לים, וכולל 239 חדרי מלון ו-242 יחידות נופש, מתוכן טרם נמכרו 64 יחידות בקומות שונות. העסקה משקפת שווי של 1,350,000 ₪ לחדר מלונאי בנוי.
- דיווח חברת הכשרת הישוב באתר הבורסה לני"ע בתל אביב, מיום 20.2.2019, לפיו יום קודם לכן נחתמה מערכת הסכמים בין החברה לבין חברת מלונות דן, בקשר עם זכויות הכשרת הישוב וחברות בנות בחלק ממלונות החברה, וביניהם מכירת מלוא הזכויות וההתחייבויות של מלון נפטון באילת, הכוללת שליש מזכויות החכירה במלון, ציוד, הסכמים עם שוכרים וחוזה לשכירות ולניהול תמורת, 110 מיליון ₪.

  ביום 17.4.2019 התקיימו כל התנאים המתלים הנדרשים להשלמת ההסכם. מניתוח העסקה בנטרול מרכיב המסחר, הסיק השמאי כי שווי חדר בנוי הינו בסך של 800,000 ₪.
- ביום 28.10.2018 נחתם הסכם למכירת 50% מזכות הבעלות על מלון יו סוויטס (לשעבר מלון מרידיאן), המדורג ברמה של 5 כוכבים, מליאורה עופר לרשת אסטרל. המלון מתופעל ע"י רשת פתאל וכולל 246 חדרים. העסקה משקפת שווי של 935,000 ₪ לחדר בנוי.

<u>מלונאות – קרקע</u>

השמאי קבע שווי קרקע למלונאות בסך של 3,200 ₪/מ"ר מבונה, וזאת בהסתמך על הנתונים שלהלן:

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- שומה מכרעת שערך השמאי דוד טיגרמן לנכס ברח' קאמן 16, הידוע כמגרש 100 עפ"י תת"ל 99, גוש 40172 חלקה 14 וחלק מחלקה 12, למועד קובע 13.8.2019, בה קבע שווי למלונאות בסך של 2,765 ₪/מ"ר מבונה עילי.
- שומת רמ"י שנערכה למלון קיסר, בה קבעה השמאית סער קינן שווי למלונאות בסך 2,500 ₪ מ"ר מבונה (ולמסחר שווי בסך של 10,961 ₪/מ"ר מבונה).
- השמאי ערך ניתוח לתוצאות מכרז רמ"י מיום 7.12.2022, לגבי קרקע למלונאות ברובע שדה התעופה, כמפורט להלן:

מס' מגרש	200	201	202	207	ממוצע	206
שטח המגרש במ"ר	2,261	2,371	2,476	5,405		8,073
מס' יחידות מלונאיות	79	83	87	189		283
מחיר זכיה	₪18,614,206	₪12,163,164	₪13,820,066	₪10,651,364	₪13,812,200	₪6,538,166
הוצאות פיתוח	₪8,145,794	₪8,556,836	₪8,956,934	₪19,488,905	₪11,287,117	₪29,158,135
הוצאות פיתוח לדונם	₪3,602,739	₪3,608,957	₪3,617,502	₪3,605,718		₪3,611,809
מחיר זכיה כולל פיתוח	₪26,760,000	₪20,720,000	₪22,777,000	₪30,140,269	₪25,099,317	₪35,696,301
שווי לדונם ללא פיתוח	₪8,232,732	₪5,129,972	₪5,581,610	₪1,970,650	₪5,228,741	₪809,881
שווי לדונם כולל פיתוח	₪11,835,471	₪8,738,929	₪9,199,111	₪5,576,368	₪8,837,470	₪4,421,690
זכיות בניה עפ"י 602-0514125						
שטח עיקרי עילי במ"ר	3,634	3,818	4,002	8,694		13,018
מתוכו לחזית מסחרית (הנחה:15%) במ"ר	545	573	600	1304		ללא מסחר
מקדם אקוו למסחר	4	4	4	4		
שטח מסחרי אקוו'	2,180	2,291	2,401	5,216		
יתרת שטח למלונאות	3,089	3,245	3,402	7,390		
שטח עיקרי תת קרקעי	427	448	468	1,021		1,526
מקדם אקוו לשטח עיקרי בתת הקרקע	0.75	0.75	0.75	0.75		0.75
שטח שירות עילי במ"ר	2,291	2,407	2,523	5,481		8,207
מקדם לשטח שירות עילי	0.50	0.50	0.50	0.50		0.50
שטח שרות תת קרקעי במ"ר	3,245	6,410	3,574	7,764		11,626
מקדם לשטח שרות תת קרקעי	-	-	-	-	-	-
סה"כ שטח עיקרי במ"ר אקוו'	6,735	7,076	7,415	16,113		18,266
שווי למ"ר מבונה ללא פיתוח	₪2,764	₪1,719	₪1,864	₪661	₪1,752	₪358
שווי למ"ר מבונה כולל פיתוח	₪3,973	₪2,928	₪3,072	₪1,871	₪2,961	₪1,954
שטח עיקרי עלי ממוצע ליחידת אכסון מלונאי	39.1	39.1	39.1	39.1		46
שווי קרקע לחדר כולל פיתוח	₪338,734	₪249,639	₪261,805	₪159,472	₪252,412	₪126,135
בחינת סבירות						
שווי מיוחס למרכיב המסחר, כולל פיתוח	₪8,663,327	₪6,711,453	₪7,372,192	₪9,756,820	₪8,125,948	ללא
שווי מיוחס למרכיב המלונאות כולל פיתוח	₪18,096,673	₪14,008,547	₪15,404,808	₪20,383,449	₪16,973,370	₪35,696,301
ביקורת: סה"כ עלות הזכיה כולל פיתוח	₪26,760,000	₪20,720,000	₪22,777,000	₪30,140,269	₪25,099,317	₪35,696,301
שווי מיוחס למ"ר מבונה עיקרי למסחר כולל פיתוח	₪15,893	₪11,713	₪12,287	₪7,482	₪11,844	ללא
שווי מיוחס למ"ר מבונה עילי למלונאות כולל פיתוח	₪5,859	₪4,317	₪4,529	₪2,758	₪4,366	₪3,226

הערות לניתוח:

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- תכנית 602-051412 החלה על המגרשים לא פירטה את היקף שטחי המסחר, כך שהשמאי הניח כי הם מהווים שיעור של 15% מהשטח העיקרי שאושר. שטחים אלה נוטרלו בתחשיבו.
- לא הוגשו הצעות לרכישת מגרש 206 שהיווה חלק מהמכרז, ולכן מחיר הזכייה הרשום בטבלה הוא מחיר המינימום שנקבע במכרז.

השמאי הסיק מהניתוח שערך, כי מגרשים המיועדים לבניית מלונות בוטיק בני 80 חדרים שווקו במחיר גבוה ביחס למחירי מגרשים המיועדים לבניית מלונות גדולים יותר.

בהתייחס לשומת המשיבה טען השמאי, כי ערכי השווי למלונאות שחישב שמאי המשיבה גבוהים משמעותית מערכי השווי הנגזרים מעסקאות ההשוואה, לא בוצעה התאמת ריבית בין מועד העסקה למועד הקובע, ולא הופחתה עלות עודפת לחניה. בניתוח תוצאות המכרז הובאו בחשבון שטחי מסחר מצומצמים שאינם תואמים את התכנית החלה. השמאי לא פירט את טענותיו.

- עלויות פיתוח – המבקשת נדרשת לתשלום בסך 11,071,103 ₪ לחברה לפיתוח חוף אילת בע"מ (חפח"א) כתנאי למימוש הזכויות, כך שהשמאי הפחית סכום מההשבחה שמצא.
- תחשיב ההשבחה במימוש מלא

מצב קודם					
תיאור הזכות	שטח במ"ר	מקדם	שטח במ"ר אקוו'	שווי מ"ר	סה"כ
שטחי מסחר בנויים	459.00	1.00	459.00	₪35,000	₪16,065,000
שטחי מסחר שהפכו למלונאות	117.00	1.00	117.00	₪12,000	₪1,404,000
זכויות בניה למלונאות	2,232.00	0.80	1,785.60	₪3,200	₪5,713,920
זכויות בניה לדירות נופש	2,232.00	0.80	1,785.60	₪5,120	₪9,142,272
שווי מצב קודם					₪32,325,192
מצב חדש					
זכויות בניה למלונאות -ת"ק	1,300	0.70	910	₪3,200	₪2,912,000
זכויות בניה למלונאות עילי	9,000	1.00	9,000	₪3,200	₪28,800,000
מרפסות	2,400	0.50	1,200	₪3,200	₪3,840,000
שווי מצב חדש					₪35,552,000
ההשבחה					
ההשבחה הגולמית					₪3,226,808
עלויות פיתוח					-₪11,073,103
אין השבחה					

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

- המצב החדש – השימושים המסחריים בנכס לא בוטלו בתכנית 602-0814574, שכן בהוראות התכנית לגבי השימושים המותרים, נכתב בין היתר "***וכל שימוש אחר הדרוש למלון***", וכן בסיפא ס' 4.1.1 צוין כי השימושים המפורטים יהיו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות. השמאי הפנה לתקנים התקפים במועד הקובע (שפורסמו במסגרת חוזר מנכ"ל משרד התיירות מס' 11/2012), וציטט את האמור בס' 2.8, כדלקמן: "***במלונות מעל 25 יחידות אירוח בכל הרמות, תתאפשר עפ"י שיקול דעת משרד התיירות, הקצאה של שטחי מסחר במסגרת זכויות הבניה המלונאיות עד מקסימום 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 ע"י משרד התיירות כמסחר המשרת את אורחי המלון, ולכן תתאפשר רק אם המסחר מעוגן בהוראות מתאימות בתכנית סטטוטורית בתוקף***".

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

לאור הנ"ל טען השמאי כי השימוש המסחרי הדרוש לבית המלון הוא שימוש מותר במקרקעין, ואין בתכנית במצב החדש כל הוראה הגורעת מהשימושים המותרים במקרקעין בממצב הקודם.

- עלויות הפיתוח – שמאי המשיבה טען כי שמאי המבקשת לא המציא אסמכתאות לגבי עלות הפיתוח שהביא בחשבון בתחשיב ההשבחה שערך. בכל מקרה הבהיר השמאי כי ההתחייבות לחפח"א הנה התחייבות פרטית של המבקשת כלפי צד ג' שאינה קשורה להליך התכנוני, ואינה מעוגנת בהוראות התכנית או בכל מקור נורמטיבי אחר.

השמאי הפנה בעניין זה להחלטת בימה"ש ברע"א 147/14[26] (להלן - "**ענין אברמוביץ**"), ממנה ציטט ארוכות, בה נפסק לדבריו, כי תנאים והתחייבויות חיצוניים לתכנית שנטל על עצמו בעל המקרקעין לצורך יצירת המצב החדש, בין מול גורמים פרטיים ובין מול רשויות התכנון, אינם ככלל מותרים בניכוי, משאינם מהווים חלק מהשבחת התכנון של המקרקעין עקב התכנית, שהיא הבחינה הרלבנטית במסגרת היטל ההשבחה, גם אם יש להוצאות כאלה השפעה על רווחיו של היזם מהפרויקט, להבדיל מהשבחת התכנון שלו.

כן טען השמאי, כי ניתן להבין מפסק הדין, שלדעת בית המשפט העליון, אפילו אם התכנית קובעת שעל היזם לשאת בהוצאות ציבוריות מסוימות, אין בכך כדי לחייב במסקנה שהן יותרו בניכוי, ועדיין יש לבחון אם הן נדרשות לשם מימוש מלוא הפוטנציאל של המקרקעין לפי התכנית.

לאור האמור ומשלא הוכח שהמדובר בהוצאה הנדרשת לשם מימוש השבחת התכנון, וכן לאור זאת שמדובר בענייננו בחיוב חיצוני לתכנית לגביו התחייבה המבקשת במסגרת מו"מ למימושה, הרי שאין להביא בחשבון את התשלום הנטען לחפח"א עבור הפיתוח.

<u>תגובת שמאי המבקשת – במעמד הדיון</u>

- המצב החדש – התכנית שינתה את ייעוד הקרקע לאורך כל השנים, מ"מסחר" ל"מסחר ומלונאות" ובתכנית 602-0814574, ל"מלונאות" בלבד. בתקנון התכנית לא מופיעה האפשרות לשימוש מסחרי בשטח הבנוי. לשאלת הח"מ, הסביר השמאי כי אכן בטבלת שטחי הבניה מוזכר השימוש למסחר, אך זה נכלל במסגרת שטחי המלונאות (ס' ו' לטבלת הזכויות), וגם אם פניו של השטח לרחוב, הרי שהשטח למסחר המלונאי נקבע בתקנים הפיזיים של משרד התיירות, התקפים ליום הוצאת ההיתר, כך שייתכן שבמועד מסווים אסור יהיה מסחר. לכן לעמדתו לא ניתן לטעון שהתכנית התירה זכויות למסחר.

השמאי הסכים לכך שנכון למועד הקובע התירו התקנים שימוש למסחר בשיעור של 4% מהשטח המותר, אך טען כי המדובר במסחר מלונאי הנילווה למלונאות, אשר בניגוד למסחר עצמאי, מצומצם יותר ולכן שוויו כלול בשווי המלונאי ולא עולה על השווי המלונאי. חיזוק לטענתו מצא השמאי בהוראה שכלל שטח המלון נדרש שיהיו בבעלות אחודה של גורם אחד, שמשמעותה שלא קיימת הפרדה בשימושים.

כן טען השמאי, כי בתכנית הבינוי ניתן לראות כי לובי המלון, חדר האוכל, המטבחים ואף חדרי מלון, ממוקמים בקומת הקרקע. המסחר שנותר עפ"י תכנון ראשוני הנו בשטח של כ - 87 מ"ר הפונים לרחוב, כך שמדובר בשטח זניח למסחר הכולל חנות אחת או שתיים, שגם הוא מקושר לתוך המלון. מכיוון

[26] הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

שהמבקשת בעלת ניסיון רב בתחום המלונאי, סביר להניח כי השימושים הנ"ל בקומת הקרקע מהווים את השימוש המיטבי.

לשאלת הח"מ, הפנה השמאי לדו"חות חברת ישרוטל בהם פעילות השכרת החנויות כלולה בפעילות התפעולית של המלון.

- עלויות הפיתוח – השמאי הבהיר כי הליך ההתדיינות בין הצדדים דכאן, החל בוועדת הערר שם לטענתו הובן כי הפחתת עלות הפיתוח הינה "אריתמטית", ולכן הצדדים הופנו להליך שמאי מכריע. נספח העלויות צמוד לערר והוא הומצא למשיבה. השמאי טען כי ללא חתימת חפח"א לא יתקבל היתר בניה.

התשלום הוא בגין הזכויות שנוספו בתכנית המשביחה ולחפח"א יש את הזכות לגבות תשלום בגין כל תוספת זכויות, למרות שהפיתוח קיים. תשלום זה אינו מחליף תשלומים בגין אגרות והיטלי פיתוח לעירית אילת, אך הוא מהווה תנאי להיתר ולכן צריך לקחתו בחשבון. לעמדת השמאי, בפועל מדובר על חיוב כפול שכן מטרת גביית היטל ההשבחה והתשלום לחפח"א היא עבור הפיתוח.

עוד הוסיף, כי רוכשי קרקע במכרזי רמ"י רוכשים את הקרקע כמושבחת, ולא נדרשים לשלם עלות נוספת בדומה למבקשת. לשאלת הח"מ, הסביר השמאי כי העלויות במכרז כוללות את הפיתוח, אך בשונה מהמצב בנכס מושא השומה, הן שקופות לרוכש ונלקחות על ידו בחשבון במחיר אותו מציע. לפיכך, גם בעת בחירת עסקאות ההשוואה, יש לקחת גורם זה בחשבון.

- עלויות התאמה – לדעת השמאי שני הצדדים גילמו את העלות העודפת בשווי הקרקע. לשאלת הח"מ הבהיר השמאי כי התכוון לעלויות ההתאמה וכן לעלות העודפת לחניה.

- ערכי השווי – לשאלת הח"מ, טען השמאי כי ערכי השווי שהציג לחדר בנוי לא תורגמו לשווי קרקע (מ"ר מבונה), שכן אין מידע מספק לגבי מצבם הפיזי של בתי המלון ורמת הגמר, השונים ממלון למלון.

עוד הוסיף השמאי כי שווי קרקע למלונאות כפי שנקבע ע"י המשיבה בסך של 6,000 ₪/מ"ר מבונה, גבוה ואף כפול מערכי השווי הידועים בקו הראשון למים בחוף הצפוני, שהינם בגבולות 3,500 ₪ למ"ר מבונה.

השמאי ציין כי אין מחלוקת על היחס שקבע של 1.6, בין שווי מ"ר מבונה לאכסון מלונאי רגיל לבין שווי למ"ר מבונה לאכסון מלונאי מיוחד.

<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>

- המצב החדש – השמאי הפנה להערה ו' לטבלת השטחים שבתקנון התכנית, בה נרשם כי "***במסגרת שטחי המלונאות, ניתן יהיה לתכנן שטחי מסחר מלונאיים בחזיתות מלוות הרחוב***".

מיקום החלק המסחרי מעיד לדעת השמאי על הכוונה להפנותו לציבור הרחב, והכל במסגרת השטחים שנקבעו ע"י משרד התיירות – בשיעור של 4% או 600 מ"ר. לכן שטח זה הובא בחשבון בשומת המשיבה.

לגבי תכנית הבינוי שהציג שמאי המבקשת, טען שמאי המשיבה כי היא אינה מחייבת ויש להתייחס לשימוש המיטבי.

לעמדת השמאי, ככל שבתכנית החלה לגבי עסקת השוואה, מצוין כי יש אפשרות למסחר עפ"י התקן הפיזי של משרד התיירות, שטחי המלונאות מגלמים את המסחר, ובמקרה ומאושרים שטחי מסחר מעבר לתקן, נדרש לנטרלם. לדבריו ערכו של מ"ר מבונה למסחר גבוה פי 10 מערכו של מ"ר מבונה למלונאות.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- עלות הפיתוח – השמאי טען כי לא קיבל את מסמכי ההתקשרות וחשבון לתשלום מחפח"א, ולכן לא ברור לו האם החשבון הוא סופי ובגין מה התשלום המבוקש. חפח"א הינה חברה ממשלתית ולא עירונית, היא לא קשורה לוועדה המקומית והאחרונה לא מתנה הוצאת היתר בניה בחתימת חפח"א, כפי שטען שמאי המבקשת. עוד הוסיף השמאי כי הפיתוח בחוף הצפוני קיים מזה שנים רבות, ולא נדרש פיתוח נוסף.

השמאי הוסיף, כי הקשר בין המבקשת לחפח"א הינו חיצוני לתכנית וכן חיצוני להשבחה. הקשר בין הצדדים הינו בן שנים רבות והחל במועד רכישת הנכס, וההתחייבות לחפח"א הינה חוזית. כן טען כי לעיתים מגיעים הסכמים כאלה לדיונים בבתי משפט או להליכי גישור, ובכל מקרה הוועדה לא נהנית מתשלום זה.

<u>הכרעה</u>

- המצב הקודם

הצדדים מסכימים כי המצב הקודם כולל את שווי החלק הבנוי בתוספת שווי זכויות הבניה למלונאות.

בהתחשב בתכניות החלות במצב הקודם ולהכרעתי לגביהן במדרגות ההשבחה הקודמות, קיבלתי את הסכמת הצדדים בדבר כך שהשווי במצב הקודם מורכב משווי החלק הבנוי בקומת הקרקע ובמרתף, בתוספת שווי זכויות הבניה הבלתי מנוצלות למלונאות בקומות העליונות, ובהתחשב בעלויות ההתאמה והפסד ההכנסות בתקופת ביצוע תוספת הבניה, אליהן התייחסתי בהחלטתי לגבי ההשבחה עקב אישור תכנית 68/114/03/2.

בעניין זה אציין, כי עלויות ההתאמה במצב הקודם יחושבו בהתאמה למועד הקובע. כמו כן, הפסד דמי השכירות בתקופת הבניה ונכון למועד הקובע, יחושבו על בסיס דמי השכירות הממוצעים המתקבלים ע"פ הסכמי השכירות בנכס הנדון שהועברו לעיוני, ובתוספת בשיעור של 20% בהתאמה למועד הקובע.

- המצב החדש

<u>שטחי המסחר</u>

הצדדים במחלוקת בדבר היקף הניצול למסחר בקומת הקרקע במצב החדש. יצוין כי שני הצדדים הביאו בחשבון בתחשיב ההשבחה שערכו, כי במצב החדש המדובר בזכויות למסחר להבדיל משווי שטחים בנויים למסחר, כך שלמעשה אין ביניהם מחלוקת כי השימוש המיטבי הוא בהריסת המבנה הקיים ובניית מבנה חדש.

טרם הכרעתי בנושא, אפרט בתמצית את ההוראות בתכנית, מהן סבורני כי ניתן ללמוד ביחס להיקף שטחי המסחר שנקבעו במסגרתה במגרש הנדון:

- ס' 2.2 (1) – עיקרי הוראות התכנית. בסעיף זה נקבע כי אחד מעיקרי הוראות התכנית הוא "***שינוי יעוד מ-"מסחר ותיירות" ל – "מלונאות"***".
- ס' 4.1.1 – שימושים. במסגרת סעיף זה פורטו השימושים המותרים במגרש כדלקמן: "***אכסון מלונאי רגיל . 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 שירות נלווים. הכל בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות שיהיו תקפים לעת מתן היתר הבניה***".
- ס' 4.1.2 (ד) – הוראות בינוי ו/או פיתוח – "...***בקומת הכניסה החזיתות המזרחית והדרומית יהיו חזיתות מלוות רחוב, מתואמות למפלס הרחוב, כמתואר בנספח הבינוי המנחה***".

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- ס' 5 – "***טבלת זכויות והוראות הבניה – מצב מוצע", הערה ו' לטבלת הזכויות: "במסגרת שטחי המלונאות ניתן יהיה לתכנן שטחי מסחר מלונאיים בחזיתות מלוות הרחוב, בהתאם לקריטריונים של משרד התיירות***".
- נספח בינוי – בהתאם לנספח בינוי מחייב חלקית, המהווה חלק ממסמכי התכנית, מסומנות בקומת הקרקע בפינה הדרומית של המבנה המתוכנן, שתי יחידות בהן קיים הכיתוב "***מסחר***". יחידות אלה בעלות חזית דרומית לרח' הים.
- נספח תנועה – בנספח תנועה מנחה מוצגות בין היתר, "טבלאות מאזן חניה". כמפורט בטבלאות הנ"ל, תקן החניה במגרש נקבע בהתאם לשימוש שהוגדר כ"מלון עירוני" הכולל 166 יחידות, לפי תקן של חניה אחת עבור 5 יחידות. יוער, כי תקן זה מעוגן בס' 6.2 להוראות התכנית.

בהתאם להוראות התכנית המפורטות לעיל, עולה התובנה כי התכנון כפי שנקבע בתכנית, כולל בין היתר שטחי מסחר בעצימות נמוכה, המסומנים בנספח הבינוי בחלק משטח החזית הדרומית. ע"פ מדידה גרפית שנערכה ע"י הח"מ, שטח זה מתמצה בכ – 94 מ"ר. אציין, כי בסמוך ובהמשך לשטח זה, מתוכננות 7 יחידות מלונאיות הכוללות בריכות שחיה פרטיות.

כאמור בסעיפים 4.1.1 ו- 4.1.2(ד), יחד עם האמור בהערה ו' לטבלת הזכויות בתכנית, ברי כי כוונת המתכנן הייתה כי במלון יוקצו שטחים מסוימים לשימושי מסחר, אם כי המתכנן מצא לנכון שלא לקבוע היקף מסוים בעניין זה, שכן ככל הנראה העדיף להותיר גמישות תכנונית באמצעות הפניה לקריטריונים/תקנים של משרד התיירות ביחס לשטחי מסחר תיירותי.

בעניין זה אציין, כי בקריטריונים הקיימים במועד הקובע, המעוגנים בתקנים הפיזיים של משרד התיירות[27], נקבע בין היתר, כדלקמן:

"***הקצאת שטח למסחר תיירותי בכל סוגי המלונות ובכל הרמות לא תידרש כתנאי לעמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות . עם זאת, משרד התיירות רואה בחיוב הקצאת שטחי מסחר בהיקף מוגבל המשולבים כחלק אינטגראלי מהשטחים הציבוריים במלון בכפוף לתנאים כאמור להלן:***

במלונות מעל 25 יחידות אירוח ובכל הרמות, תתאפשר - עפ"י שיקול דעת משרד התיירות, הקצאה של שטחי מסחר במסגרת זכויות הבניה המלונאיות עד מקסימום 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 ע"י משרד התיירות כמסחר המשרת את אורחי המלון ולכן תתאפשר רק אם המסחר מעוגן בהוראות מתאימות בתכנית סטטוטורית בתוקף.

המסחר התיירותי יהיה חלק ממערך השירותים עבור אורחי המלון , אי לכך תידרש גישה ישירה ומרווחת בין שטחי המסחר לשטחים הציבוריים של המלון.

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

אוסיף כי אכן כטענת שמאי המבקשת, מדובר בקריטריונים שעשויים להשתנות מעת לעת, כך שאינם מלמדים לכאורה על זכות מוקנית במקרקעין. יחד עם סבורני, כי עצם ההפניה בעניין זה <u>המעוגנת בהוראות התכנית</u>, ובהינתן כי מקובל מזה שנים לכלול שימושי מסחר בעצימות כזו או אחרת, במסגרת

[27] תקנים פיזיים לתכנון ולסיווג מתקני אכסון תיירותי – משרד התיירות הוראות המנהל הכללי מס' 12/2012 מיום 10.7.2012. סעיף 2.8.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בית המלון, בהתאם לרמתו והשירותים אותם הוא מספק, ונוכח העובדה כי ההשבחה נבחנית למועד קובע מסויים, הרי שניתן להתבסס על התקנים שהיו תקפים במועד תחילת התכנית.

כאמור, בהתאם לס' 2.2 (1), הושמט מהגדרת ייעוד המגרש היעוד למסחר שהיה קיים במצב הקודם, והיעוד נקבע למלונאות בלבד. כמו כן וכעולה מנספח התנועה שאינו מחייב, חושב מאזן החניה ללא התייחסות לשימוש מסחרי כלשהו.

מהמקובץ אני מסיק, כי התכנית אינה מייעדת במפורש שטחים נרחבים למסחר בקומת הכניסה, כפי שקיימים במצב הקודם, ולהבנתי וכעולה בין היתר מנספח הבינוי, מטרתה היא לספק למבקרים במלון ובסביבתו שירותי מלונאות ברמה גבוהה, הכוללים שימושי מסחר נלווים בהיקף מצומצם, הסמוכים ליחידות מלונאיות המתוכננות בקומת הקרקע, שאינם מהווים מטרד ובעלי זיקה ישירה לשימוש המלונאי.

לא למותר לציין את ההוראה בתקנים הפיסיים שצוטטה לעיל, בדבר כך שהמסחר יהיה חלק ממערך השירותים עבור אורחי המלון, עם זיקה לתיירות וניתן לכלול בו **<u>רק</u>** פונקציות מסחריות ו/או שירותיות הקשורות לתיירות.

נוכח האמור, ובהתחשב בתכנון העולה ממסמכי התכנית ובעצימות שטחי המסחר, והעובדה שלהבנתי אלה ישרתו בעיקרם את באי המלון ויהיו בעלי זיקה לתיירות, קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת, כי שווים של שטחים אלה מגולם בשווי השטחים המלונאיים. יוער, כי כך גם ינותחו עסקאות ההשוואה.

<u>שטחי השירות</u>

כפי הכרעתי במדרגות ההשבחה הקודמות, ההשבחה תחושב לשטח העיקרי המגלם את שטחי השירות[28] והחניה.

<u>מרפסות</u>

בהתאם להוראות התכנית, מוקנות מרפסות בשטח של 2,400 מ"ר בנוסף לשטח העיקרי. למרפסת תרומה משמעותית לשווי ובפרט בהתחשב במיקום הנכס, ולכן יובאו בחשבון כשטח נוסף במקדם אקוו' 0.35 המשקף את תרומתן. יוער כי כפי שיתואר להלן, במסגרת הזכויות המוקנות בנכסי ההשוואה שהובאו מתוך מכרז רמ"י (כפי שיפורט בהמשך), לא מוקנות מרפסות כתוספת לשטח העיקרי.

- פיתוח – התחייבות לחפ"א (החברה לפיתוח חוף אילת בע"מ)

בין הצדדים מחלוקת בדבר הפחתה מההשבחה של תשלום חוב של המבקשת לחפ"א, אשר לעמדת שמאי המבקשת מהווה תנאי לקבלת היתר במגרש. בעניין זה העבירו הצדדים מספר מסמכים המעידים על מכלול היחסים שבין המבקשת לחפ"א. טרם החלטתי בנושא, יוצגו להלן המסמכים שעמדו בפני:

- הסכם מיום 13.12.1996 לגבי הנכס שבנדון, שנחתם בין רוכש הנכס דאז (להלן – "**הרוכש**")[29] לבין חפ"א (להלן – "**החברה**"), אשר נחתם בעת רכישת הקרקע מהמדינה.

[28] במסגרת שטחי השירות, נכללים מרחבים מוגנים שכן עפ"י התקנים הפיזיים שפורסמו בחוזר מנכ"ל משרד התיירות מיולי 2012, במלונות ברמה B-A לא תאושרנה יחידות אירוח בתוך מרחבים מוגנים. בהתאם לסעיף 236 בתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים) תש"ן-1990, נדרשים שטחי מיגון במפתח של 1 מ"ר ליחידת אירוח, כאשר כל מרחב יהיה בשטח של לפחות 10 מ"ר, שטח זניח יחסית במכלול שטחי השירות המאושרים.

[29] רוכש זה מכר את זכויותיו בשנת 2005 למבקשת דכאן.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בהתאם להסכם שילם הרוכש לחברה תמורת פיתוח הקרקע, סך של כ- 1.9 מש"ח. בין היתר התחייב הרוכש, כי במידה ויבחר לשנות את התכנית החלה בנכס, יהיה עליו לקבל את אישור החברה, להוסיפה כיזם ולשלם לה תוספת לפי השטח המתווסף והתעריף שיהיה נהוג בחברה באותה העת.

- בחוזה הרכישה מיום 28.9.2005 בין המבקשת דכאן לבין הרוכש דאז, צוין בסעיף 7.2.4, שתנאי להעברת אחד מהתשלומים בגין הנכס, הוא קבלת "***אישור חפ"א כי המוכרת שילמה את כל המגיע מהם לחפ"א, לרבות בגין הוצאות פיתוח באשר למגרש***".

- סיכום פגישה מיום 14.7.2014 בנושא חיובי היטלי פיתוח - חפ"א, בין נציגי העיר לבין נציג חפ"א. בסיכום הפגישה פורטו ההחלטות הבאות:

" ***א. אישור תכניות***
תכניות באזור ההרשאה של החברה המובאות לעירייה ברמה של שינוי תב"ע או בקשה להיתר, יובאו לבדיקה לאישור מקדמי של חפ"א.

ב. אגרות והיטלים

במגרשים בהם יש הסכם פיתוח עם חפ"א, אגרות והיטלים ישולמו בהתאם לנספח הרצ"ב ובכפוף להצגת אישור כי שולם ע"י היזם אגרת פיתוח לחפ"א.

מגרשים חדשים אשר ישווקו החל ממועד ....."

יוער, כי בנספח אליו מפנה סעיף ב' המצוטט לעיל, רשום כי אגרות רישיון בניה ואגרות מים לבניין וכן ביוב שוטף ומתקנים אחרים – ישולמו לעיריית אילת במלואם. בגין אגרות הנחת צנרת – בניה וקרקע, ובגין היטל סלילת כביש ומדרכות, תינתן הנחה בשיעור 50%. הנספח אינו ברור בנוגע לשיעור ההנחה שתינתן עבור תשלום היטל ביוב וביוב ציבורי.

- מכתב ממשרד עו"ד אשר אקסלרד מיום 28.3.2023, לפיו נדרשת המבקשת לשלם לחפ"א, תשלום הפרש דמי פיתוח בגין מגרש 103ב', בקשה לשינוי תב"ע מס' 602-0714574.

במכתב זה נטען כי התכנית לא הועברה לאישור חפ"א כפי שנדרש בהסכם שנחתם ביום 13.12.1996.

למכתב זה צורף תחשיב חשבון חוב לחפ"א בגין תוספת הזכויות בתכנית הנ"ל, המסתכם לסך של 11,071,103 ₪.

- העתק מייל מיום 1.6.2023 לגבי מגרש 103ב' בתכנית 602-0814574, בו תחשיב חשבון חוב לחפ"א בגין תוספת הזכויות, המסתכם לסך של 11,071,103 ₪ .

אפתח בכך שאיני סבור שיש למסות בהיטל השבחה את עלות פיתוח. ובמילים אחרות, ככל שהמשיבה מקנה זכויות בניה נוספות במסגרת תכנית חדשה, הרי שאת ההשבחה ביחס למימוש הזכויות הנוספות, יש לחשב ע"פ שווי המקרקעין ללא רכיב הפיתוח (הסביבתי), שכן רכיב זה המהווה חלק מעלויות הבניה (העקיפות), משולם לרשות ע"י המבקשת ו/או לחברה מפתחת (במסגרת תשלום היטלי פיתוח) בנפרד, בד"כ בעת מימוש הזכויות בהיתר.

אציין בעניין זה, כי התשלום המבוקש ע"י חפ"א כעולה מהמסמכים שעמדו בפניו, הינו גבוה בשיעור משמעותי בהשוואה לעלויות פיתוח המשולמות ברגיל ע"פ תעריפי העירייה. כמו כן, אין להתעלם מכך שבהתאם לנספח שפורט לעיל, התשלום לחפ"א הינו בנוסף לתשלום שחל על המבקשת עבור אגרות והיטלי בניה לעירייה, אם כי בתעריף מופחת לגבי חלק מהרכיבים.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בעניינו, מדובר בקרקע שהפיתוח בגינה שולם זה מכבר בעת רכישתה מרמ"י, וכעולה מהמסמכים שעמדו בפני, גובה התשלום חושב בהתאם לזכויות בניה למסחר בשיעור של 30%.

מהמסמכים שהוצגו בפני ומהמפורט לעיל, ההסכם עם חפח"א מהווה חלק מההסכם המקורי לרכישת הנכס ע"י המבקשת בשנת 2005. לפיכך, ההתחייבויות העתידיות בגין הנכס לרבות לחפח"א, ככל שאכן קיימות כנטען ע"י שמאי המבקשת, והקשורות לצירופה כיזמית לתכנית ותשלום בעד הזכויות הנוספות, היו והינן שקופות לכל רוכש, כך שאין ספק כי הן מובאות בחשבון בכל עסקה שהייתה ותהייה בעתיד במקרקעין. בעניין זה ר' החלטת ועדת הערר בערר ים 8142/22 הוועדה המקומית לתכנון ובניה בית שמש נ' רובי לנדסמן הנדסת בניין בע"מ.

כך נדרשה חתימת חפח"א בעת רכישת הזכויות ע"י המבקשת, כך שנהיר וברור כי המבקשת הביאה בחשבון בעת רכישת הנכס, את ההתחייבויות הללו וגילמה את ההתקשרות עם חפח"א במחיר הרכישה. לא למותר לציין, כי ע"פ המסמכים שבפני, בשנת 2007 בעת הבקשה להקמת המבנה המסחרי המצוי בחלקה, הועברו לחפח"א תשלומים עבור הפיתוח. במצב דברים זה, הרי שהפחתת החבות הנטענת לחפח"א במסגרת ההליך שלפני, תזכה את המבקשת אשר חזקה כי הביאה בחשבון את ההתקשרות עם חפח"א בעת רכישת הנכס הנדון, בהפחתה חופפת, גם אם חלקית.

לפיכך, איני רואה מקום במקרה הנדון, להתחשב בדרישות כספיות כאלה או אחרות מתוקף ההסכם עם חפח"א. בהערת אגב, תשלום ההתחייבות לחפח"א, אליבא עמדת שמאי המשיבה, אינו מהווה תנאי לאישור הבקשה להיתר ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה אילת. יוער, כי גם בהתאם לפרוטוקול רשות הרישוי מיום 13.6.2023, אשר דנה בבקשה להיתר, דומה כי מתן ההיתר לא הותנה בהסכמת חפח"א, מה שמבציע על כך כי מדובר ככל הנראה במניעה חוזית ולא תכנונית.

בשולי הדברים אך לא בשולי חשיבותם, אציין כי בשומה מכרעת של השמאי חיים מסילתי בגו"ח 40178/5,6 (מלון ליאונרדו פלאזה מוריה), ציין השמאי המכריע בהכרעתו כי הוצג בפניו הסכם פשרה מיום 25.11.2019, בין רשת מלונות פתאל לבין חפח"א, בקשר לתשלום דמי פיתוח בגין שינוי תב"ע למספר בתי מלון, ובין היתר מלון ליאונרדו, בגינו נדרש תשלום בסך של כ- 300 אש"ח. עוד באותו הליך, טען שמאי המבקשת (שהנו שמאי המבקשת דכאן), כי יש להפחית מההשבחה סכום זה כעלות פיתוח. לפיכך ותחת ההנחה שסכום זה אשר נדרש ע"י חפח"א קשור בפיתוח הנוסף שנדרש במסגרת המימוש בהיתר בעניין שנדון אצל השמאי מסילתי, הרי שעולה מכך שעבור תוספת של 2,000 מ"ר אקוו' (במלון ליאונרדו), מגיע לחפח"א סך של כ- 300 אש"ח המבטא למעשה עלות פיתוח בסך של כ - 150 ₪ למ"ר מבונה בלבד. לא למותר לציין, כי השמאי מסילתי קבע שאין להפחית את דרישת חפח"א מההשבחה, וזאת אף על פי שנחתם הסכם פשרה.

עלות מופחתת זו, לעומת עלות הפיתוח הנדרשת ע"י חפח"א בעניינו, בסך של כ – 1,000 ₪ למ"ר, מלמדת להבנתי על כך שמדובר בהתחייבות חוזית שחלה על הרוכש, הנתונה למו"מ, כך שאכן ניתן להניח כי הובאה בחשבון בעת רכישת הנכס, וגולמה בתמורה החוזית בעת רכישתו.

מכאן אף ניתן להניח, כי התעריף המחושב ע"י חפח"א, כולל מרכיב נוסף מעבר לעלות הפיתוח הנורמטיבית, ורכיב זה נתון למו"מ.

יובהר, כי בתחשיב שווי הקרקע הבסיסי (מ"ר מבונה), הובאו בחשבון עלויות פיתוח נורמטיביות.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- מימוש חלקי – לאור השימושים השונים בשני מצב התכנון וקיומו של שטח בנוי במצב הקודם, קיים קושי לבצע את תחשיב המימוש החלקי לפי הלכת זעירא[30].

בעניינו, המימוש החלקי מתבטא במימוש שטח עיקרי במרתף מתוך כלל השטח העיקרי, כך שהחישוב ייערך עפ"י היחס בין השטח האקוו' העיקרי המבוקש, לבין השטח העיקרי האקוו' במימוש מלא. להלן תחשיב שיעור ההשבחה החלקי (השטחים במ"ר):

מימוש מלא			
רכיב	**שטח למימוש**	**מקדם אקוו'**	**שטח אקוו'**
עיקרי לאכסון מלונאי - ת"ק	1,300	0.70	910
עיקרי לאכסון מלונאי - עילי	9,000	1.00	9,000
סה"כ- מימוש מלא			9,910
מימוש חלקי			
עיקרי לאכסון מלונאי - ת"ק	950	0.70	665
יחס המימוש			**6.71%**

- ערכי השווי

<u>מסחר בנוי</u> – הצדדים קבעו כי שווי למסחר הינו בסך של 35,000 ₪/מ"ר בנוי, כאשר כל אחד מהצדדים הסתמך על נתוניו. בנתוני הצדדים לא הובאו בחשבון עסקאות שכירות או מכר מהנכס מושא השומה.

בחנתי מספר חוזי שכירות (אקראיים מבחינת המועד) שהומצאו לעיוני. החוזים מתייחסים לשטחים ברוטו. בהתייחס לשטחי החנייה הגדולים ביחס לשטחי המסחר, ליחס ברוטו/נטו ולאחר תיאום מועד, מתקבל שווי קרוב לזה שקבעו הצדדים, כך שאני מקבל את הסכמתם.

<u>קרקע למלונאות</u>

בעשר השנים שחלפו בין שני המועדים הקובעים בעניינו (2013-2023), פרסמה רמ"י 3 מכרזים למלונאות כדלקמן: מכרז 64/2013 לגבי 3 מתחמים, בגין שניים בלבד הוגשו הצעות שהיו מתחת לרף התחתון ולכן לא נתקבלו; מכרז 215/2018 שנסגר ללא שהוגשו הצעות; מכרז 447/2021 שתוצאותיו התפרסמו בחודש דצמבר 2022, כחצי שנה טרם המועד הקובע.

שמאי הצדדים ניתחו את תוצאות מכרז 447/2021 והגיעו לתוצאות שונות. להלן נתוני המכרז:

- עבור 4 מתוך 5 המגרשים הוגשו הצעות, והם נמכרו למציע שהגיש את ההצעה הגבוהה ביותר.
- זכויות הבניה מעוגנות בתכנית 602-514125, המהווה עדכון לתכנית מס' 109/101/02/2 (פינוי מתחם שדה התעופה אילת)

התכנית הגדירה את מגרשים מס' 200,201,202,203,206,207 שפורסמו במכרז רמ"י הנ"ל, בייעוד **תיירות**, ובהן התירה שימושים כמפורט:

"א. הקמת בתי מלון על פי התקנים הפיסיים לבתי מלון של משרד התיירות, אשר יהיו בתוקף לעת מתן היתרי הבניה לרבות מכלול השירותים הנדרשים לשימוש זה...

[30] עמ"נ 15-03-17069 דוד זעירא נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

ב. רצועת השטח כוללת "חזית מסחרית" לאורך חזית המלונות הפונה למגרשי שצ"פ, מיועדת למסחר במפלס "המדרחוב המסחרי" לפי השטחים שבטבלת זכויות הבניה. בשטחים מסחריים אלה כמו גם ברצועת השטח המסומנת כ"חזית מסחרית" לאורך דרכים 8,9,13ו-17 ובתאי שטח 200, 203, 205 ו-207 יותרו שימושים כגון בתי קפה, מסעדות, גלריות, חנויות לממכר מזכרות, אולמות תצוגה, מועדונים וכו', בהתאם לשיקול דעת מהנדס העיר. מבנים אלה הכוללים שטחי מסחר צריכים לעמוד בהנחיות למבנים משולבים במסחר עפ"י המפורט בהוראות איכות הסביבה בתכנית 109/101/02/2. בתאי שטח 203,207 יוקצה במפלס "המדרחוב המסחרי" ובתחום השטח המיועד למסחר, מקום לשירותים ציבוריים נגישים לציבור בשטח של 100 מ"ר לכל תא שטח....".

- זכויות הבניה במגרשים הנ"ל בהתאם לטבלת הזכויות:

מגרש מס'	שטח מגרש במ"ר	שטח עיקרי עילי במ"ר	שטח עיקרי ת"ק במ"ר	שטח שירות עילי במ"ר	שטח שירות ת"ק במ"ר	מס' יחידות מלונאיות
200	2,261	3,634	427	2,291	3,245	79
201	2,371	3,818	448	2,407	3,410	83
202	2,476	4,002	468	2,523	3,574	87
207	5,405	8,694	1,021	5,481	7,764	189
206	8,073	13,018	1,526	8,207	11,626	283

הגדרת הייעוד לתיירות כמו גם היעדר ציון זכויות בניה לשטחי מסחר בטבלת הזכויות, דומה למצב בתכנית המשביחה בענייננו. אני מניח כי שטחי המסחר ב"מדרחוב המסחרי" המדובר, הם השטחים הנכללים בתקנים הפיסיים למלונאות, שכן אין מקור בתכנית לזכויות למסחר, כך שהם כפופים להוראות התקנים הנ"ל ולמגבלות שנקבעו בהם. לפיכך אנתח את השווי למ"ר עיקרי מלונאי כמגלם את השימושים למסחר, כפי ההתייחסות לנכס מושא השומה.

זאת ועוד, הובא בחשבון כי התכנית כוללת מטלות ציבוריות הקשורות לשימוש המסחרי.

- להלן תוצאות המכרז כפי שהתפרסמו ביום 7.12.2022:

מס' מגרש/ מס' הצעות	עלות הפיתוח עפ"י נתוני המכרז	סכום זכייה ללא פיתוח	הצעה מס' 2 ללא פיתוח	הצעה מס' 3 ללא פיתוח	הצעה מס' 4 ללא פיתוח	ממוצע 3 הצעות ראשונות ללא פיתוח
200/6	₪8,145,794	₪18,614,206	₪14,018,180	₪9,631,206	₪6,111,170	₪12,093,691
201/4	₪8,556,836	₪12,163,164	₪8,083,152	₪6,777,889	₪5,559,774	₪9,008,068
202/5	₪8,956,934	₪13,820,066	₪9,313,074	₪6,180,180	₪5,012,776	₪9,771,107
207/1	₪19,488,905	₪10,651,364	אין	אין	אין	

מגרשים 200,201,202 דומים הן בשטחם והן בזכויות הבניה ובמספר חדרי המלון המותרים. בעבור שלושתם הוגשו מספר הצעות במכרז זה. לעומתם, עבור מגרש 207 הוגשה הצעה אחת בלבד, ועבור מגרש 206 לא הוגשו הצעות, ולכן לא יובאו בחשבון.

אני סבור כי במכרז מעין זה, מחיר הזכייה משקף מחיר הגבוה במידת מה מהמחיר שהיה נקבע בשוק חפשי, וזאת עקב העובדה כי המחיר לא נקבע במו"מ בין קונה מרצון ממוכר מרצון. לכן אני סבור כי במקרה הנדון מחיר השוק יתבטא באופן מהימן יותר, באמצעות ממוצע של 3 ההצעות הגבוהות בכל מכרז, וכך אנתח את השווי.

עלויות הפיתוח – תוצאות המכרז כוללות עלויות פיתוח שמשקפות גם עלויות נוספות. עלויות אלה משפיעות על המחיר אותו מוכן המציע לשלם, וככל שהן גדלות, כך יש להניח כי המחיר המוצע עבור

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

הקרקע קטן. על מנת "לנרמל " את התוצאות ולהביאן למחיר השוק, אנתח את התמורות כולל עלויות הפיתוח, ומהן אפחית את עלויות הפיתוח הנורמטיביות.

בקביעת עלויות הפיתוח הנורמטיביות, התבססתי על סעיף 7 בפרק ה' בקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי, מחודש פברואר 2017, כמפורט להלן (הסכומים צמודים למדד תשומות הבניה למסחר ומשרדים)[31]:

	מדד 12/2016	מדד 11/2022
מדד (נק')	102.7	124.2
עלות למ"ר קרקע	₪115.00	₪139.07
עלות למ"ר מבונה	₪250.00	₪302.34

להלן עלויות הפיתוח הנורמטיביות שחושבו על ידי למגרשים:

מגרש	שטח במ"ר	שטח עילי במ"ר	שטח תת קרקעי במ"ר	סה"כ שטח מבונה במ"ר[32]	עלות פיתוח מבנה	עלות פיתוח קרקע	סה"כ עלות פיתוח
200	2,261	5,925	3,672	8,495	₪2,568,473	₪314,449	₪2,882,921
201	2,371	6,225	3,858	8,926	₪2,698,538	₪329,747	₪3,028,285
202	2,476	6,525	4,042	9,354	₪2,828,180	₪344,350	₪3,172,530

להלן ניתוח תוצאות המכרז בניכוי עלויות פיתוח נורמטיביות:

מגרש	עלות הפיתוח עפ"י נתוני המכרז	ממוצע 3 הצעות ראשונות ללא פיתוח	עלות פיתוח נורמטיבית	תמורה ללא פיתוח נורמטיבי	שווי מ"ר מבונה עיקרי
200	₪8,145,794	₪12,093,691	₪2,882,921	₪17,356,563	₪4,413
201	₪8,556,836	₪9,008,068	₪3,028,285	₪14,536,619	₪3,518
202	₪8,956,934	₪9,771,107	₪3,172,530	₪15,555,511	₪3,593

הניתוח התייחס לשטח עיקרי המגלם את שטחי השירות ואת שטחי המסחר, כמתואר לעיל. איני סבור כי קיימת למגרשים אלה מגבלת זמינות כפי שטען שמאי המשיבה, שכן ניתן כבר במועד הזכייה להגיש בקשה להיתר. עם זאת, אני סבור כי מיקום המגרשים באזור שטרם פותח ביחס למיקום הנכס מושא השומה, הממוקם באזור בו קיים פיתוח מלא לתיירות, מחייב התאמה לפיתוח. אי לכך תובא בחשבון התאמה בשיעור של 10%. ע"פ הנ"ל מתקבל שווי קרקע ממוצע בסך של כ – 4,200 ₪/מ"ר מבונה.

לצורך בקרה בחנתי נתוני שווי כפי שנקבעו בשומות מכרעות באזורים שונים בעיר ובזמנים קרובים למועד הקובע.

מועד קובע	שמאי מכריע	גו"ח	תיאור הנכס	כתובת	שווי מ"ר מבונה
13/08/2019	דוד טיגרמן	40172/12,14	מגרש לא מבונה	קאמן 16	₪2,765

[31] באתר משרד הפנים לא אותרו כל חוקי העזר הרלבנטיים לקביעת עלות הפיתוח הכוללת הנורמטיבית.
[32] לפי מקדם אקווי' 0.7 לשטחי מרתף.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

09/08/2019	חיים מסילתי	40178/5,6	מלון לאונרדו פלאזה מוריה	התרשיש 8	₪3,213
20/09/2019	אוולין דודזון	40168/4	מגרש בהליכי בניית מלון	אריקה 4	₪2,500
20/06/2021	דנה שיחור	40002/27,50	מגרש מס' 271	חטיבת הנגב 8	₪2,400
21/01/2022	ארז כהן	40051/1	מגרש מס' 258	הבורסקאי 27 אזוה"ת	₪2,680

סיכום – על בסיס מכלול הנתונים ובדגש על תוצאות המכרז שהתקבלו בסמוך למועד הקובע, ולאחר ביצוע התאמות, יובא בחשבון בתחשיב ההשבחה שווי קרקע לאכסון מלונאי בסך של 4,000 ₪/למ"ר מבונה.

- תחשיב ההשבחה

מצב קודם				
מהות	**שטח עיקרי במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
קומת מסחר - שטח עיקרי	576.00	1.00	₪35,000	₪20,160,000
עיקרי לאכסון מלונאי	2,232.45	1.00	₪4,000	₪8,929,800
עיקרי לאכסון מלונאי מיוחד	2,232.50	1.00	₪6,400	₪14,288,000
סה"כ				₪43,377,800
הפחתה להתאמות				-₪2,086,996
שווי מצב קודם				**₪41,290,804**
מצב חדש				
מהות	**שטח עיקרי במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
עיקרי לאכסון מלונאי- ת"ק	1,300.00	0.70	₪4,000	₪3,640,000
עיקרי לאכסון מלונאי- עילי	9,000.00	1.00	₪4,000	₪36,000,000
מרפסות	2,400.00	0.35	₪4,000	₪3,360,000
שווי מצב חדש				**₪43,000,000**
ההשבחה				
ההשבחה				**₪1,709,196**
השבחה במימוש חלקי			**6.71%**	**₪114,694**

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

13. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל, אני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, עקב אישור תכניות, למועד הקובע לכל תכנית, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה - מימוש מלא	היטל השבחה	השבחה מימוש חלקי	היטל השבחה
68/114/03/2	10/02/2012	₪9,773,167	₪4,886,584		
מק/513/2	18/10/2013	₪1,392,993	₪696,496		
602-0814574	01/06/2023	₪1,709,196	₪854,598	₪114,694	₪57,347

סכום ההיטל יוצמד כחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארנון גולדברג - שמאי מכריע



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il