20 בדצמבר 2015
מספרנו: 10555

לכבוד
מלונות אסטרל בע"מ
ע"י עו"ד ארז דרלולו
edarlulu@lipameir.co.il
והשמאי מר אחיקם ביתן
achikam@ab-shamaim.com

הועדה המקומית לתכנון ולבניה אילת
ע"י עו"ד תומר גור
tgur@sbilaw.com
והשמאים מר רוני גוילי ומשה דקל
gvily.dekel@gmail.com

א.נ.,

שומה מכרעת - מלון "אסטרל סי סייד" ברח' דרבן באילת
(חלקה 6 בגוש 40179 - מגרש מס' 3 בתכנית 12/114/03/2)

1. מטרת השומה

מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת שבין חב' מלונות אסטרל בע"מ (להלן - "המבקשת"), שהינה בעלת זכויות בנכס נשוא השומה, לבין הועדה המקומית לתכנון ולבניה אילת (להלן - "המשיבה") בנושא גובה ההשבחה שחלה בנכס עקב אישור תכנית מס' 70/114/03/2.

2. הצדדים למחלוקת ובאי כוחם

עמדת המשיבה מפורטת בשומה מיום 16.12.2014, שנערכה ע"י השמאים ה"ה רוני גוילי ומשה דקל (להלן - "שמאי הועדה").

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 19.2.2015, שנערכה ע"י השמאי מר אחיקם ביתן (להלן - "שמאי המבקשת").

דיון בנושא בהשתתפות שמאי הצדדים, ב"כ המבקשת עוה"ד ארז דר-לולו וניר מנחם וב"כ הועדה המקומית עו"ד יהל עמית התקיים בתאריך 8.10.2015

3. מסמכים שהוצגו

להלן פרוט המסמכים הנוספים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

- תגובת שמאי הועדה מיום 7.5.2015.
- תכנית הבקשה לקבלת היתר.
- פרוטוקול הועדה המקומית בדיון בבקשה לקבלת היתר.

- כתב הזמנה לביצוע עבודות בנית מרתף במלון גלי אילת.
- הודעה על פלוגתאות ומוסכמות מטעם הצדדים מיום 19.7.2015.
- הסכם השכירות מיום 29.10.2006 ותוספות להסכם מיום 8.11.2006 ומיום 25.1.2011.
- תצהיר של בעל המניות ומנהל מלונות אסטרל בע"מ מיום 12.10.2015.
- אישור רואה החשבון של מלונות אסטרל בע"מ לפיו דמי השכירות שהתקבלו מחברת אלשרד בע"מ[1] בשנים 2012 - 2014 הינם בגובה דמי השכירות הקבועים בתוספת מדד ואינם כוללות תוספות בגין אחוזים מהפדיון.

4. <u>המועד הקובע</u>

המועד הקובע להערכת ההשבחה בנכס הנדון עקב אישור תכנית מס' 70/114/03/2 - הינו מועד תחילתה של התכנית, דהיינו 3.6.2013 (להלן - "התאריך הקובע").

5. <u>פרטי הנכס</u>

גוש:	40179
חלקה:	6
מגרש:	מגרש מס' 3 בתכנית 12/114/03/2
שטח החלקה:	6,213 מ"ר
מיקום הנכס:	רח' דרבן באילת
תיאור הנכס:	מבנה המשמש כמלון "אסטרל סי סייד"

6. <u>תאריך ביקור בנכס</u>

ביקור במקום בהשתתפות החי"מ, שמאי הצדדים, ב"כ ונציג המבקשת וב"כ הועדה המקומית, התקיים בתאריך 2.9.2015.

7. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון הינו מבנה בן ארבע קומות מעל קומת מרתף חלקית, המשמש כמלון "אסטרל סי סייד", הנמצא ברח' דרבן באילת.

[1] החברה המפעילה את חנות פקטורי 54 הפועלת בנכס הנדון

המבנה בנוי על חלקה 6 בגוש 40179 (מגרש מס' 3 בתכנית 12/114/03/2).

הסביבה היא אזור מסחר ומלונאות מפותח בחוף הצפוני של אילת - ממזרח לדרך הערבה ולשדה התעופה של אילת ומצפון לחוף הים.

החלקה הנדונה גובלת מדרום בטיילת של חוף הים באילת.

בסמוך וממזרח לחלקה נמצא מלון "נפטון-רימונים" וממערב נמצא המרכז המסחרי "פנינית אילת".

לחלקה הנדונה צורת מצולע דמוי האות "T " עם חזית דרומית של כ-31 מ' הפונה לטיילת חוף הים וחזית מערבית (חלקית) של כ-44 מ' הפונה לרח' דרבן.

שטח החלקה (הרשום) הינו 6,213 מ"ר.

מבנה המלון בנוי בצורה מאורכת מדרום לצפון בניצב לחוף הים.

החלק הדרומי של מבנה המלון הינו מבנה בן קומה אחת מעל קומת מרתף ועל גג המבנה נמצאת בריכת השחיה של המלון.

קומת הקרקע של החלק הדרומי של מבנה המלון הינה בשימוש מסחרי (חנות "פקטורי 54") וקומת המרתף, הנמצאת בשלב שלד, מיועדת לשימוש מסחרי והגישה אליה - עפ"י תכנית הבקשה לקבלת היתר - תהיה ע"י דרגנוע ומדרגות שיוקמו בחלק הדרום-מזרחי של קומת הקרקע. כמו כן, קיימים שני מהלכי מדרגות נוספים לקומת המרתף הנמצאים במרכז החנות ובעורפה.

8. <u>המצב התכנוני</u>

8.1 <u>תכניות בנין-עיר</u>

להלן פרוט תכניות בנין-עיר הרלוונטיות החלות על החלקה הנדונה:

מצב קודם

בתכנית מס' **12/114/03/2**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 3544 מיום 22.4.1988, נקבע יעוד החלקה הנדונה (מסומנת בתכנית כמגרש מס' 3) לאזור מלונאות ונופש א'.

בתכנית נקבע כי על מגרש מס' 3 תותר הקמת מבנה בן חמש קומות עם בניה בשיעור של 175%, הכולל את המרפסות, המתקנים השרותים והמקלטים הדרושים בכל קומות הבנין.

מצב חדש

בתכנית מס' **70/114/03/2**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 6539 מיום 19.5.2013, נקבע יעוד החלקה הנדונה לאזור מלונאות כאשר החלק הדרומי מסומן לאזור עם הנחיות מיוחדות.

בתכנית נקבע כי באזור עם הנחיות מיוחדות יותר שימוש מסחרי בשטח עיקרי של 2,000 מ״ר.

בתכנית נקבעו הוראות וזכויות בניה בחלקה הנדונה - כמפורט להלן:

שטח עילי למלונאות	-	10,438 מ״ר עיקרי ו-3,427 מ״ר שרות
שטח תת-קרקעי למלונאות	-	1,400 מ״ר עיקרי ו-1,700 מ״ר שרות
שטח למסחר	-	2,000 מ״ר עיקרי[2] ו-200 מ״ר שרות
חניה תת-קרקעית	-	8,642 מ״ר
מספר חדרי מלון	-	עד 255 חדרים
מספר קומות	-	5 קומות עיליות מעל 3 קומות מרתף
קווי בנין	-	עפ״י התשריט

8.2 <u>היתרי הבניה</u>

בתיק הבנין בעירית אילת נמצאו היתרי הבניה שניתנו לנכס הנדון ע״י הועדה המקומית לתכנון ולבניה אילת - כמפורט להלן:

- לפי היתר מס׳ 67/06, שניתן בתאריך 7.5.2007 - הותרה הריסת אגף דרומי בשטח של 698 מ״ר, בנית תוספת מסחרית לכיוון הטיילת בשטח של 604 מ״ר והגדלת שטח חדר אוכל ואולם בשטח של 99 מ״ר וכן הקמת בריכת שחיה ובריכת פעוטות על גג הבנין המסחרי.

  להלן פרוט שטחי הבניה - עפ״י ההיתר:

קומת מרתף	-	1,081.8 מ״ר
קומת כניסה	-	2,460.4 מ״ר[3]
קומה ראשונה	-	1,289.3 מ״ר
קומה שניה	-	1,165.0 מ״ר
קומה שלישית	-	1,149.2 מ״ר
קומת גג	-	<u>56.5</u> מ״ר
סה״כ		7,102.2 מ״ר

- לפי היתר מס׳ 137/07, שניתן בתאריך 4.9.2007 - הותרה תוספת שטח של 1,000 מ״ר לשימוש מלונאי בקומת המרתף.

הערה: ההיתרים הנ״ל בוטלו עפ״י פסק דין מיום 21.12.2009 של בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים מנהליים (עע״ם 8266/08 מול הים 1978 בע״מ נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה אילת).

---

[2] 1,000 מ"ר במפלס הטיילת ו-1,000 מ"ר במפלס המרתף

[3] מתוכם 604 מ"ר לשימוש מסחרי

8.3 <u>הבקשה לקבלת היתר</u>

הוגשה בקשה לועדה המקומית אילת (בקשה מס' 20130298) לקבלת היתר לשינוי שימוש למסחר עפ"י תכנית מס' 70/114/03/2 ושינוי בחלוקת השטחים.

להלן פרוט שטחי הבניה - עפ"י הבקשה לקבלת היתר:

הקומה	שטח עיקרי במ"ר					שטח שרות במ"ר	סה"כ
	מסחר		מלונאות		סה"כ		
	קיים	מוצע	קיים	מוצע			
מרתף	---	943.6	2,251.0	-1,003.7	2,190.9	60.1	2,251.0
כניסה	634.6	263.6	1,091.4	-390.57	1,599.03	139.8	1,738.83
קומה 1	---	---	1,393.0	---	1,393.0	---	1,393.0
קומה 2	---	---	1,330.0	---	1,330.0	---	1,330.0
קומה 3	---	---	1,287.0	---	1,287.0	---	1,287.0
גג	---	---	75.0	---	75.0	---	75.0
סה"כ	**634.6**	**1,207.2**	**7,427.4**	**-1,394.27**		**199.9**	**8,074.83**

הועדה המקומית בישיבתה מיום 17.8.2014 דנה בבקשה והחליטה לאשרה בכפוף לתנאים המפורטים בהחלטה.

9. <u>המצב המשפטי – הזכויות בנכס</u>

9.1 <u>הרישום בלשכת רישום המקרקעין</u>

לפי דף מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין בבאר שבע מיום 6.12.2015, רשומה חלקה 6 בגוש 40179 הנדונה - בלשכת רישום המקרקעין - בבעלות:

מדינת ישראל - בשלמות

9.2 <u>חוזה החכירה</u>

לפי חוזה חכירה בין מינהל מקרקע ישראל המנהל את קרקעות מדינת ישראל (להלן - "המחכיר") בין מלון גשרון בע"מ (להלן - "החוכר") הוחכר המגרש הנדון לתקופה של 49 שנים - החל מיום 9.1.1972 וכלה ביום 8.1.2021.

בחוזה נקבע כי מטרת החכירה - הינה: בית מלון בן 120 חדרים.

10. <u>טיעוני הצדדים</u>

שמאי הצדדים העריכו את ההשבחה עקב אישור תכנית מס' 70/114/03/2 ובמימוש חלקי עפ"י הבקשה לקבלת היתר.

להלן עיקרי טיעוני ותחשיבי שמאי הצדדים:

10.1 שמאי הועדה

הובא בחשבון כי שטחי הבניה למלונאות עפ"י הבקשה לקבלת היתר הינם קטנים יותר מאשר השטח למלונאות שהותר במצב קודם, ולכן לא חושבה השבחה לשטחי המלונאות.

הובא בחשבון כי במצב קודם ניתן היתר לשימוש מסחרי בשטח של 634.6 מ"ר במפלס הכניסה, ולכן ההשבחה לקומת הכניסה חושבה רק לתוספת השטח המסחרי.

כמו כן, הובא בחשבון כי השטח המסחרי בקומת המרתף מהווה חלק אינטגרלי והמשך של השטח המסחרי שבמפלס הטיילת ומתוכנן כך ששני המפלסים יהוו חנות אחת.

עלויות הבניה שהובאו בחשבון בשיטת החילוץ לצורך קביעת שווי קרקע למ"ר מבונה למסחר ולמלונאות מגלמים את עלויות ההתאמה ועלויות הקמת מרתף חניה.

בהתבסס על דמי שכירות למסחר בסך של 300 ₪ למ"ר, שווי מ"ר בנוי למסחר מוערך בסך של 40,000 ₪.

להלן תחשיב שווי קרקע למ"ר מבונה למסחר:

שווי מ"ר בנוי	-	40,000 ₪
בניכוי יזמות (25%)	-	32,000 ₪
עלות בניה		(10,000) ₪
שווי קרקע למ"ר מבונה		22,000 ₪

להלן תחשיב תוספת השטח האקוויוולנטי לחישוב ההשבחה - במימוש חלקי עפ"י הבקשה לקבלת היתר:

מסחר עיקרי במפלס הטיילת	263.6 מ"ר X 1[4] X 1[5]	=	263.6 מ"ר
מסחר שרות במפלס הטיילת	139.8 מ"ר X 0.5[6] X 1[7]	=	69.9 מ"ר
מסחר עיקרי במפלס המרתף	943.6 מ"ר X 1[8] X 0.6[9]	=	566.2 מ"ר
מסחר שרות במפלס המרתף	60.1 מ"ר X 0.5[10] X 0.6[11]	=	18.0 מ"ר
סה"כ תוספת שטח			917.7 מ"ר

ההשבחה: 917.7 מ"ר X 22,000 ₪ למ"ר = **20,189,180** ₪

[4] מקדם שמוש
[5] מקדם מפלס
[6] מקדם שמוש
[7] מקדם מפלס
[8] מקדם שמוש
[9] מקדם מפלס
[10] מקדם שמוש
[11] מקדם מפלס

בתגובת שמאי הועדה מיום 7.5.2015 לשומה שנערכה ע"י שמאי המבקשת נטען כי מאחר והיתרי הבניה שניתנו בשנת 2007 בוטלו ע"י בית המשפט העליון, יש לחשב את ההשבחה גם בגין שטח מסחרי של 634.6 מ"ר בקומת קרקע, שבגינו ניתן זיכוי בשומת הועדה.

תוספת השווי - הינה: 634.6 מ"ר X 22,000 ₪ = 13,961,200 ₪

לפיכך, סה"כ ההשבחה - כולל תוספת השווי של שטח מסחרי של 634.6 מ"ר בקומת הקרקע - הינה:

20,189,180 ₪ + 13,961,200 ₪ = **34,150,380** ₪

10.2 <u>שמאי המבקשת</u>

בחישוב ההשבחה הובאו בחשבון האלמנטים הבאים:

- הבקשה לקבלת היתר כוללת שינויים פנימיים לרבות המרת שטחים בנויים משימוש מלונאי לשימוש מסחרי וללא תוספת שטח חדש לבניה.
- תוספת הבניה המסחרית הינה בעורף היחידה המסחרית הבנויה וללא אפשרות של גישה לשטחים המסחריים החדשים. לפיכך, הובאו בחשבון דמי שכירות מופחתים לשטח העורפי.
- השטח המלונאי בקומת המרתף שהומר לשטח מסחרי הינו מוסתר לחלוטין מעיניהם של עוברי אורח העוברים בטיילת, והגישה אליו הינה מתוך שטח החנות המצויה במפלס הטיילת. לכן, שווי קומת המרתף נמוך באופן מהותי.
- לצורך הקמת האגף החדש היה צורך להרוס חלק מהמבנה המלונאי הקיים.

  הבניה של האגף החדש הינה בצמוד לחוף הים, לרבות ביסוס ובניה עם מי ים ומי תהום. לכן, יש להביא בחשבון הוצאות הריסה ופינוי, עלויות התאמה ואובדן הכנסות בתקופת הריסה ובניה מחדש.
- דמי שכירות למסחר לשטחים חזיתיים הפונים לטיילת מוערכים בסך של 420 ₪ למ"ר ודמי שכירות לשטח מסחרי עורפי מוערכים בסך של 150 ₪ למ"ר. לפיכך, שווי מ"ר בנוי מסחרי עורפי הינו בסך של 20,000 ₪, ושווי קרקע למ"ר מבונה למסחר עורפי הינו 6,000 ₪ למ"ר.
- שווי קרקע למ"ר מבונה למלונאות הינו כפי שנקבע ע"י שמאי הועדה, דהיינו 2,800 ₪ למ"ר.

להלן תחשיב ההשבחה במימוש חלקי:

מצב חדש - עפ"י הבקשה לקבלת היתר

מסחר עיקרי במפלס הטיילת	263.6 מ"ר X 1[12] X 1[13]	=	263.6 מ"ר
מסחר שרות במפלס הטיילת	139.8 מ"ר X 0.5[14] X 1[15]	=	69.9 מ"ר
מסחר עיקרי במפלס המרתף	943.6 מ"ר X 1[16] X 0.5[17]	=	471.8 מ"ר
מסחר שרות במפלס המרתף	60.1 מ"ר X 0.5[18] X 0.6[19]	=	18.0 מ"ר
סה"כ			823.8 מ"ר

שווי מצב חדש	823.8 מ"ר X 6,000 ₪ למ"ר	=	**4,940,000** ₪

מצב קודם - עפ"י היתר בניה משנת 2007

מלונאות במפלס הטיילת	403.4 מ"ר X 1[20] X 1[21]	=	403.4 מ"ר
מלונאות במפלס המרתף	1,003.7 מ"ר X 1[22] X 1[23]	=	1,003.7 מ"ר
סה"כ			1,407.1 מ"ר

שווי מצב קודם	1,407.1 מ"ר X 2,800 ₪ למ"ר	=	**3,940,000** ₪

ההשבחה:

שווי מצב חדש	-	4,940,000 ₪
שווי מצב קודם	-	3,940,000 ₪
השבחה גולמית		1,000,000 ₪
עלויות התאמה[24]		(2,110,000) ₪

לאור תוצאות התחשיב, עקב אישור הבקשה לקבלת היתר (מימוש חלקי לתכנית מס' 70/114/03/2) לא חלה השבחה.

הערה: בהודעה על מוסכמות ופלוגתאות מטעם הצדדים מיום 19.7.2015, הסכימה המבקשת כי יש לחשב את ההשבחה גם בגין שטח מסחרי בקומת קרקע בשטח של 634.6 מ"ר, וזאת בהתאם לפסק הדין של בית המשפט העליון בעע"ם 8266/08.

כמו כן, חזרה המבקשת מטענתה כי יש להביא במצב קודם שווי למלונאות.

---

[12] מקדם שמוש
[13] מקדם מפלס
[14] מקדם שמוש
[15] מקדם מפלס
[16] מקדם שמוש
[17] מקדם מפלס
[18] מקדם שמוש
[19] מקדם מפלס
[20] מקדם שמוש
[21] מקדם מפלס
[22] מקדם שמוש
[23] מקדם מפלס
[24] עלויות התאמה ממלונאות למסחר כולל עלות הריסה ופינוי, אובדן הכנסות והכנת תב"ע

בדיון שהתקיים בנושא הציג ב"כ המבקשת עו"ד ארז דר-לולו תחשיב השבחה חדש - כמפורט להלן:

שווי שטחי המסחר בקומת קרקע ובקומת המרתף:

1,032.7 מ"ר אקווי' X 32,000 ₪ למ"ר בנוי[25] = 33,046,400 ₪

עלויות בניה והתאמה ואובדן הכנסות בתקופת הבניה - (34,000,000) ₪

לאור התחשיב הנ"ל, עקב אישור התכנית במימוש חלקי - לא חלה בנכס הנדון כל השבחה.

11. <u>הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת</u>

11.1 <u>מקדמי שווי לשטח מסחרי בקומת קרקע</u>

לטענת שמאי הועדה, שווי קרקע למ"ר מבונה למסחר שהובא בחשבון בשומתו הינו שווי ממוצע המגלם שווי של שטחי מסחר עורפיים.

לטענת שמאי המבקשת, יש להביא בחשבון שטח מסחרי חזיתי של 634.6 מ"ר בקומת קרקע לפי מקדם שווי של 1.0 ושטח מסחרי עורפי של 263.6 מ"ר לפי מקדם שווי של 0.7.

להלן הכרעתי בנושא:

מעיון בתכנית הבקשה לקבלת היתר ניתן לראות כי ניתן לפצל את שטח החנות בקומת קרקע לשתי חנויות רעיוניות[26] (מערבית ומזרחית) - כמפורט להלן:

חנות מערבית - לחנות חזית ראשית הפונה לדרום (לכיוון הטיילת) באורך של כ-15.6 מ' וחזית משנית הפונה למערב (שחלקה פונה לטיילת וחלקה פונה לשביל שבין מלון אסטרל סי סייד לבין המרכז המסחרי "פנינת אילת") באורך של כ-25 מ', דהיינו יחס חזית - עומק הינו: 1:1.6.

חנות מזרחית - לחנות חזית הפונה לדרום (לכיוון הטיילת) באורך של כ-16 מ' ועומקה (ללא שטח האחסנה למסחר בעורף החנות) הינו כ-36 מ', דהיינו יחס חזית - עומק הינו: 1:2.25.

כמו כן, יש לציין כי בחנות המזרחית קיים פגם, וזאת מאחר ובחלק הדרום-מזרחי של קומת הקרקע מתוכננת הקמת דרגנוע ומדרגות לקומת המרתף, ולכן נגרע אורך של 7 מ' מחזית החנות. יחד עם זאת, עפ"י תכנית הבקשה לקבלת היתר, תוקם מחיצת זכוכית מסביב למדרגות והדרגנוע, ולכן עדין תהיה חשיפה מכיוון הטיילת לתוך החנות.

---

[25] המוסכם על הצדדים (לאחר ניכוי רווח יזמי)

[26] בדומה לחלוקה האופציונלית עפ"י חוזה השכירות מיום 29.10.2006

שמאי הצדדים הציגו עסקאות השוואה לפיהן דמי השכירות החודשיים בחנויות הנמצאות במלון "נפטון", הגובל בנכס הנדון, הינם כ-440 ₪ למ"ר.

החנויות במלון "נפטון" דומות במאפיין של חזית-עומק ל"חנות המערבית" בקומת הקרקע.

אם נביא בחשבון מקדם שווי של 1.0 ל"חנות המערבית", דהיינו דמי שכירות של 440 ₪ למ"ר, מקדם שווי של 0.75 ל"חנות המזרחית" ומקדם שווי של 0.5 לשטחי שרות, נקבל כי דמי השכירות הינם כ-355 ₪ למ"ר אקוויוולנטי.

עפ"י התוספת להסכם השכירות מיום 25.1.2011, דמי השכירות החודשיים המשולמים נכון לתאריך הקובע הינם 315,000 ₪.

השטח האקוויוולנטי של החנות הינו 841 מ"ר[27].

לפיכך, דמי השכירות המשולמים בגין שטח החנות בקומת קרקע הינו כ-375 ₪ למ"ר אקוויוולנטי.

לאחר בדיקת עסקאות ההשוואה, הנני מקבל את השווי למ"ר אקוויוולנטי כפי שנקבע ע"י שמאי הועדה בסך של 22,000 ₪.

11.2 <u>מקדמי שווי לשטחים בקומת המרתף</u>

שמאי הצדדים חלוקים בנושא מקדמי השווי הראויים לשטחי מסחר בקומת המרתף.

לטענת שמאי הועדה - מאחר והשטח המסחרי בקומת המרתף מהווה חלק אינטגרלי והמשך של השטח המסחרי שבמפלס הטיילת ומתוכנן כך ששני המפלסים יהיו חנות אחת, מקדם השווי לשטח עיקרי בקומת המרתף הינו 1.0 ומקדם השווי לשטחי שרות בקומת המרתף הינו 0.3.

לטענת שמאי המבקשת - עפ"י הבקשה לקבלת היתר מתוכננת במפלס הטיילת הקמת דרגנוע ומדרגות בפינה הדרום-מזרחית של החנות - לצורך גישה נפרדת לחנות אחרת שתפעל בקומת המרתף ולא תהווה חלק אינטגרלי של החנות בקומת הקרקע.

כמו כן, עפ"י הסכם השכירות בנכס הנדון ניתנה לשוכרת בקומת קרקע אופציה לשכור גם את קומת המרתף, אולם השוכרת בחרה שלא לנצל אופציה זאת ואף הוחזרו לה כספים בגין השקעתה בקומת המרתף.

לפיכך, בהתחשב כי מפלס המרתף נמצא כולו מתחת מפלס הקרקע והוא אינו חשוף כלל למפלס הטיילת, מקדם השווי לשטח עיקרי חזיתי בקומת המרתף

[27] לפי מקדם שווי של 1.0 לחנות המערבית, מקדם שווי של 0.75 לחנות המזרחית ומקדם שווי של 0.5 לשטחי שרות

הינו 0.2, מקדם השווי לשטח עיקרי עורפי בקומת המרתף הינו 0.14 ומקדם השווי לשטח שרות בקומת המרתף הינו 0.06.

להלן הכרעתי בנושא:

עפ"י נספח הבינוי של תכנית מס' 70/114/03/2, הדרגנוע והמדרגות ממוקמים במרכז החנות בקומת קרקע, וזאת ככל הנראה לצורך הקמת חנות אחת בשני מפלסים ובשטח כולל של כ-2,000 מ"ר.

יחד עם זאת, עפ"י הבקשה לקבלת היתר מתוכננת במפלס הטיילת הקמת דרגנוע ומדרגות בפינה הדרום-מזרחית של החנות לצורך גישה נפרדת לחנות אחרת שתפעל בקומת המרתף ולא תהווה חלק אינטגרלי של החנות בקומת הקרקע.

בהתחשב כי הנכס הנדון נמצא במיקום טוב בטיילת חוף הים של אילת בסמוך לקניון "מול הים" והינו בעל פוטנציאל מסחרי גבוה מחד גיסא, ובהתחשב בחשיפה המסחרית הנמוכה של קומת המרתף מאידך גיסא, הובא בחשבון מקדם שווי של 0.4 לשטח עיקרי במרתף ומקדם שווי של 0.25 לשטחי שרות במרתף.

11.3 <u>שווי מצב קודם</u>

לטענת שמאי המבקשת, יש להביא בחשבון כי במצב קודם במקום המבנה המסחרי שהוקם היה קיים מבנה מלונאי שנהרס עקב הקמת המבנה המסחרי.

הנני מקבל את טענת שמאי המבקשת בנושא.

הנני לציין, כי עפ"י היתר מס' 67/06, שניתן בתאריך 7.5.2007 (שבוטל מאוחר יותר עפ"י פסק דין של בית המשפט העליון), אושרה הריסת מבנה בשטח עילי של כ-600 מ"ר ושטח מרתף של כ-100 מ"ר.

לפיכך, בחישוב השווי במצב קודם הובא בחשבון שווי המבנה שנהרס.

קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים כי שווי קרקע למ"ר מבונה למלון הינו 2,800 ₪ למ"ר.

בהתבסס על עסקאות השוואה, שמאי הועדה העריך שווי מ"ר בנוי למלונאות בסך של 16,000 ₪.

הנני מקבל את השווי למ"ר בנוי למלונאות כפי שהוערך ע"י שמאי הועדה.

כמו כן, קיימת הסכמה בין הצדדים כי אין להביא בחשבון במצב קודם את שווי הזכויות למלונאות, וזאת מאחר ובמימוש החלקי המבוקש לא השתנה שטח המיועד למלונאות בשני מצבי התכנון.

הנני מקבל את הסכמת שמאי הצדדים בנושא.

לפיכך, בחישוב השווי במצב קודם הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי למלונאות בניכוי שווי קרקע למ"ר מבונה למלונאות (המוסכם על שמאי הצדדים).

כמו כן, הובאו בחשבון עלויות הריסה של המבנה.

בהתייחס לטענת ב"כ המבקשת לפיה עלויות בניה והתאמה ואובדן הכנסות בתקופת הבניה הינן בסך כולל של 34,000,000 ₪, הנני לציין כי לא הוצגו בפני כל ראיה או אסמכתא לביסוס עלויות אלו, למעט חוזה לביצוע הקמת המבנה בסך של 8,120,000 ₪.

הנני לציין, כי אובדן ההכנסות בתקופת הבניה מגולם בשווי מ"ר בנוי למלונאות והובא בחשבון בשווי במצב הקודם.

12. <u>תחשיב ההשבחה</u>

ההשבחה חושבה עקב אישור תכנית מס' 70/114/03/2 ובמימוש חלקי - עפ"י הבקשה לקבלת היתר (בקשה מס' 20130298).

השווי במצב חדש

להלן תחשיב השטח האקוויוולנטי במצב החדש:

קומת קרקע "חנות מערבית"	390 מ"ר X 1[28]	=	390.0 מ"ר
קומת קרקע "חנות מזרחית"	508 מ"ר X 0.75[29]	=	381.0 מ"ר
קומת קרקע שטחי שרות	140 מ"ר X 0.5[30]	=	70.0 מ"ר
קומת מרתף שטח עיקרי	943.6 מ"ר X 0.4[31]	=	377.4 מ"ר
קומת מרתף שטח שרות	60 מ"ר X 0.25[32]	=	<u>15.0</u>
סה"כ שטח אקוו' במצב חדש			1,233.4 מ"ר

שווי מצב חדש (מימוש חלקי) 1,233.4 מ"ר X 22,000 ₪ למ"ר = 27,134,800 ₪

השווי במצב קודם

שווי הבנוי העילי - ללא שווי זכויות	600 מ"ר X 13,200 ₪	=	7,920,000 ₪
שווי המרתף הבנוי-ללא שווי זכויות	100 מ"ר X 6,600 ₪	=	660,000 ₪
עלויות הריסה ופינוי			<u>300,000</u> ₪
סה"כ שווי מצב קודם			8,880,000 ₪

ההשבחה: 27,134,800 ₪ - 8,880,000 ₪ = **18,254,800** ₪

---

[28] מקדם שווי
[29] מקדם שווי
[30] מקדם שווי
[31] מקדם שווי
[32] מקדם שווי

13. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה בנכס הנדון, הידוע כחלקה 6 בגוש 40179 - עקב אישור תכנית מס' 70/114/03/2, במימוש חלקי (עפ"י הבקשה לקבלת היתר) ולתאריך הקובע (3.6.2013) - בסך של **18,254,800** ₪.

היטל ההשבחה הינו מחצית ההשבחה, דהיינו סך של **9,127,400** ₪.

ולראיה באתי על החתום,

בצלאל קציר, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה