ה ח ל ט ת ש מ א י ת מ כ ר י ע ה

היטל השבחה - בקשה להיתר בניה מס׳ 20250368

גוש 40166 חלקה 2 מגרש 220

תכנית 602-0871574, אילת

המבקשת: יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע״מ

המשיבה: הועדה המקומית לתו״ב אילת

שומה מכרעת מיום 29.4.2026 (מינוי 2025-2093)

דוא״ל office@yharon.co.il

1. כללי

1.1 מטרת השומה
בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב התשכ"ה-1965 מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין לקבוע את ההשבחה בחלקה 2 בגוש 40166.

גורם השבחה: תכנית 602-0871574,
גורם מימוש: בקשה להיתר 20250093 (חפירה ודיפון), 20250368 (תוספת בניה שלב ב),

1.2 הצדדים למחלוקת ובאי כוחם:
המבקשת: יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית, ע"י ארז כהן שמאי מקרקעין.
המשיבה: הועדה המקומית לתו"ב אילת, ע"י אהרן רוני גוילי שמאי מקרקעין.

1.3 המועד הקובע לשומה: 15.11.2024 (15 יום ממתן תוקף לתכנית 602-0871574),

1.4 ביקור: נערך ע"י החת"מ ביום 19.11.2025, ללא השתתפות שמאי הצדדים

1.5 דיון: התקיים ביום 21.12.2025 בהשתתפות שמאי הצדדים,
סיכום הדיון נשלח לצדדים וניתנה להם אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.

1.6 מסמכי משיבה
שומה מיום 6.8.2025 ותגובה מיום 23.11.2025, המסמכים נערכו ע"י רוני גוילי שמאי מקרקעין ומשה דקל שמאי מקרקעין.

1.7 מסמכי מבקשת
שומה מיום 28.10.2025 נערכה ע"י ארז כהן שמאי מקרקעין,
מכתב תגובה מיום 11.1.2026 מאת אורי זלוטוגורה שמאי מקרקעין,
העתק רישום מפנקס הזכויות מיום 15.9.2025,
מסמכי רישוי והחלטות ועדה מקומית, התנגדות לביטול מתחם מים בלגונה מזרחית,
נוהל מענקים משרד התיירות סעיף 6, עלויות בניה לצורך שומה, שובר היטל השבחה,

2. פרטי המקרקעין

גוש	:	40166
חלקה	:	2
שטח רשום	:	12,247 מ"ר
מגרש	:	220 (תב"ע 53/114/03/2),
זכויות במקרקעין	:	חכירה מהוונת (רמ"י).
כתובת	:	הלגונה המערבית, החוף הצפוני, אילת.

דוא"ל office@yharon.co.il

3. תמצית תאור המקרקעין והסביבה

המקרקעין שבנדון מזוהים כחלקה 2 בגוש 40166 אילת, מגרש 220 בתכנית 53/114/03/2,
סביבת המקרקעין מאופיינת בשימושי קרקע לתיירות ונופש ובתחומה בתי מלון, שטחי מסחר ואטרקציות.

מגרש 220 תחום בין הלגונה מצפון למתחם בתי מלון ברצועת החוף הצפוני ; למגרש צורה א-סימטרית עם חזית באורך של כ-175 מ' ללגונה המערבית ובסה"כ מסתכם שטחו ב-12,247 מ"ר.

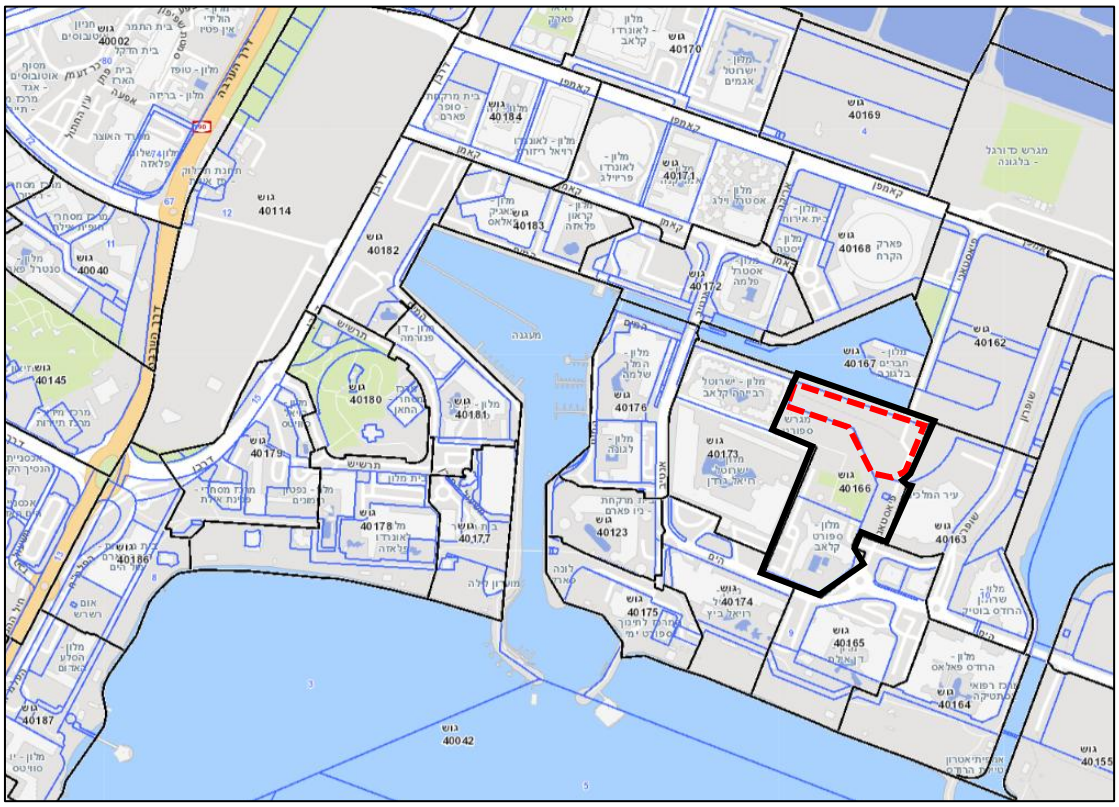
בתחום המגרש מוקם פרוייקט '**ונציה**' הכולל :

שלב א : 3 בניינים למגורים (138 יח"ד) בני 8 קומות מעל קומת קרקע ומרתף חניה.
הבנינים מצויים בשלבי בניה מתקדמים.

שלב ב : תוספת בניין 4 בחלק המזרחי של המגרש למלונאות (128 חדרים), מגורים (60 יח"ד) ומסחר.
תוספת שימושי מסחר בקומת קרקע וגלריה של בנייני המגורים הקיימים (שלב א).

הפיתוח הסביבתי בשלבי ביצוע מתקדמים,
ביצוע תכנית מס' 53/114/03/2 (הלגונה המזרחית) טרם הושלם[1].

זיהוי מגרש 220 בגו"ח 40166/2 (אתר Govmap) :



[1] טרם בוצע מתחם המים במגרש 302 המהווה את המשך הלגונה מצפון לפרוייקט ונציה לכיוון מזרח.

דוא"ל office@yharon.co.il

4. מצב משפטי

4.1. <u>פרטי הרישום והבעלות</u>

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות מיום 15.9.2025, רשומה חלקה 2 בגוש 40166 בשטח 12,247 מ"ר, בבעלות: מדינת ישראל ובשלמות.

4.2. <u>חכירה</u>

למבקשת זכויות חכירה מרשות מקרקעי ישראל.

5. מצב תכנוני ורישוי

5.1. <u>תוכניות בנין עיר</u>

תכנית	עיקרי התכנית
53/114/03/2 16.11.2003 (י.פ. 5237) **מסגרת תכנונית לאזור הלגונה המזרחית**	התכנית מסווגת את מגרש 220 ביעוד מגורים מיוחד. <u>מטרת התכנית</u>: יצירת מסגרת תכנונית לאזור הלגונה המזרחית וסביבותיה לרבות אזורי מלונאות, אכסון מלונאי מיוחד, מגורים מיוחד, ספורט ונופש, שטחי ציבור, חופי רחצה, מיתקנים הנדסיים, דרכים וחניות ציבוריות בחוף הצפוני באילת ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינויים בייעודי קרקע, קביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה. <u>זכויות בניה באזור מגורים מיוחד</u>: בשטחים המסומנים בתשריט כאזור מגורים מיוחד, יותר להקים בתי מגורים ברמת גמר גבוהה ובעיצוב ארכיטקטוני מיוחד. המבנים במגרשים אלה ינוהלו בידי גורם אחד אשר יבטיח רמת אחזקה ותפעול נאותים <u>טבלת זכויות ומגבלות בניה</u> שטח מגרש 220: 12,247 מ"ר, מס' יח"ד: 115, תכסית: 50% ש. בניה מעל למפלס הכניסה הקובעת: שטח עיקרי: 75%, שטח שירות: 15%. שטח שירות בניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת5%. חניה מקורה מעל או מתחת למפלס כניסה קובעת: 20%. סה"כ שטח עיקרי + שרות + חניה בכל המפלסים: 115%. גובה מירבי מותר מעל מפלס הכניסה הקובעת: 14 מ', מס' הקומות מעל הכניסה הקובעת: 4, קווי בנין: דרום מערב –6 מ', דרומי – 4 מ', כמסומן בנספח 2 לתכנית. שטחי השרות לחניה מקורה ניתנים לניצול מעל או מתחת לכניסה הקובעת.
602-0174854 23.8.2017	שינוי תנאים למתן היתר במגרשים מס' 203,217,220,225,242,246,247,305,314,315,316, 401,404,508,509,510.
602-0871574 28.10.2024 (י.פ.12843) **ונציה בלגונה המערבית**	תוכנית מפורטת למגרש 220 בגו"ח 40166/2, התכנית יוצרת דופן מסחרית לטיילת ומוסיפה זכויות למלונאות ומגורים על מנת לקיים שימושים תואמים לאיזור התיירות ע"י קביעת הוראות ל: - תוספת זכויות בניה למגורים, מסחר, מבנה ציבור, שירות וחניה - תוספת 83 יח"ד ו-95 יחידות אירוח מלונאי, - תוספת קומות וגובה, - שינוי קווי בנין,

דוא"ל office@yharon.co.il

5.2. תכנית 602-0871574 – טבלת זכויות והוראות בניה

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)					מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי		
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	שרות												
מגורים ותיירות	מגורים	220	12247	13000 (1)	5000		18000	50	198				(2)	(2)	(3)	(2)		2376 (4)
מגורים ותיירות	תיירות	220		4450 (5)	1500		5950		95 (6)				(2)	(2)	(3)	(2)		
מגורים ותיירות	מסחר	220		1600	1650 (7)		3250						(2)	(2)	(3)	(2)		
מגורים ותיירות	מבנים ומוסדות ציבור	220		200	50		250											
מגורים ותיירות	<סך הכל>	220	12247	19250	8200 (8)	5000 (9)	32450	50		40 (10)	8 (11)	1	(2)	(2)	(3)	(2)		2376 (12)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית ; שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח.

הוראות טבלה 5

א. יותר לנייד זכויות מעל הקרקע למתחת הקרקע במגורים ובמסחר בלבד.
ב. ניתן לנייד מזכויות המגורים והמסחר עבור המלונאות.
ג. אין לנייד זכויות ממלונאות והמסחר למגורים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע :

(1) מתוכם 315 מ"ר עבור רווחת הדיירים (ח. כושר, בריכה, ספא, מועדון וכו').
(2) כמסומן בתשריט.
(3) כמסומן בתשריט, יותר קו בניין אפס לקירוי החניה.
(4) ממוצע של 12 מ"ר ליחידה.
(5) 950 מ"ר עבור מרפסות.
(6) ניתן להגדיל את מספר היחידות המלונאיות בהתאם לרמת המלון.
(7) כולל מעבר מקורה (קולונדה).
(8) תותר תוספת של עד 3,600 מ"ר שירות מעל הקרקע, מעבר למצויין בטבלת הזכויות מתוכם לקירוי החניה בלבד.
(9) עבור חניה, אחסנה ומתקנים הנדסיים לכל השימושים.
(10) עד 40 מ' מעל פני השטח ו- 46 מ' מעל פני הים. הגובה כולל מתקני עזר טכניים על המבנה.
(11) ק + 7
(12) למגורים.

דוא"ל office@yharon.co.il

5.3. רישוי

היתר 20220076 מיום 5.9.2022
לגידור היקף האתר בגדר איסכורית בגובה 2 מ'.

היתר 20220396 מיום 13.6.2023
לעבודות חפירה, דיפון, יסודות ורצפת ביסוס תחתונה.

היתר 20220328 מיום 28.11.2024
אושרה הקמת 3 בניינים, 138 יח"ד, מרפסות גג, גזוזטרה, בריכות שחיה וחניון עילי מעל ק. חניה;
הבקשה כוללת הקלות, כמפורט:
- תוספת של 23 יח"ד, 138 יח"ד במקום 115 יח"ד.
- הקלה במספר הקומות: 8 קומות במקום 5 קומות.
- הקלה בגובה הבנין 34.32 מ' במקום 14 מ'.
- ניוד 377 מ"ר שטחי שירות מתת הקרקע אל מעל הקרקע.
- תוספת 612 מ"ר שטחי שירות לטובת נגישות.
- קו בנין אחורי למרפסות, 2.4 מ' במקום 4 מ' המותר.
- עדכון תכנית בינוי.

הניצול המותר בתחום מגרש 220 בהתאם להחלטת ועדה מקומית מיום 12.1.2023[2]

בדיקת זכויות בנייה מגרש 220 בקשה				
זכויות הבניה	מותר עפ"י ת.ב.ע (מ"ר)	מבוקש בהקלה	מותר עם ההקלות	מבוקש בהיתר זה
שטח עיקרי מעל 0.00	9185.25			9146.94
שטח עקרי מתחת 0.00	0			
שטח שירות מעל 0.00	1837.05	ניוד מלמטה למעלה 377	2826.05 + 690+612 = 3516.05	3507.09
שטח שרות ממ"ד)תב"ע לפני 2006(		690		
שטח שירות תוספת נגישות 5%		612		
שטח שירות מתחת ל 0.00	612.35	נוד ממתחת אל מעל 377 מ"ר נותר מ"ר 235.35	235.35	224.18
שטח שרות לחניה מקורה+עליונה	2449.4			2354.19
מספר קומות מעל 0.00	4 + 2 מתחת	3	7+2	9
תכסית	6123.5			
מספר יח"ד מרבי	115	23	138	138
גובה מבנה	14	32.34	32.34	32.34
סה"כ עיקרי	9185.25			9146.94
סה"כ שרות	2449.4			3507.09
סה"כ מעל הכניסה הקובעת	11022.3			
מרפסות גזוזטרה	115*12		1380	1354.08
מרפסות גג				1734.78
בריכות				127.26
סה"כ שטחים לבנייה				
שטח המגרש	12247			

[2] הנתונים רלוונטים לשלב א של הפרוייקט (מצב תכנוני קודם)

דוא"ל office@yharon.co.il

5.4. <u>בקשות להיתר (שלב ב)</u>

הועדה המקומית לתו"ב אילת אישרה בתנאים ביום 30.12.2025 בקשות להיתרי בניה כמפורט:

מס' בקשה	מהות
20250093	פרוייקט ונציה (שלב ב) חפירה, דיפון, יסודות ובניית מרתף עד מפלס 0.00
20250368	תוספת בניה (שלב ב) לפרוייקט ונציה בלגונה המזרחית הכוללת מבנה בעל עירוב שימושים: קומת קרקע הכוללת מסחר, מלונאות, מבנה ציבור ודת ולובי מגורים, קומת גלריה, קומה א כוללת מגורים ומלונאות, קומות ב,ג,ד מלונאות, קומות ה,ו,ז מגורים, עדכון חישוב שטחים של כלל הפרוייקט שלב א + שלב ב

הוצגה בפני בקשה להיתר בניה מס' (רישוי זמין) 10000486025-0 שהוגשה לועדה המקומית.
מהות הבקשה: תוספת בניה שלב ב בניין B בניין קומות מסחר, קומת ספא ומלונאות. 3 קומות מלון ו- 3 קומות מגורים, סה"כ 8 קומות.
מסחר בקומת הקרקע, 3.5 קומות מלונאות (128 חדרים), 3 קומות מגורים (56 יח"ד),
תוספת מסחר לבנייני A בקומת הקרקע, מונומנט ובריכת נוי.

<u>להלן נתוני שטח עיקרי מתוך תכנית בקשה להיתר 20250368:</u>

בנין	עיקרי קיים (שלב א)			עיקרי מוצע (שלב ב)						סה"כ עיקרי		
	מגורים	מרפסת	עיקרי ממ"ד	מגורים	מסחר	מלונאות	מב"צ	מרפסת	קיים	מוצע	סה"כ
1	2,859	544	61		262.5				3,463	262	3,726
2	2,859	544	61		329.0				3,463	329	3,792
3	2,859	544	61		266.8				3,464	267	3,730
4				117.1						117	117
5	-			3645.0	735.9	3695.4	199.4	1976.5		10,252	10,252
סה"כ	8,576	1,631	183	3762.1	1594.2	3695.4	199.4	1976.5	10,390	11,228	21,618

במסגרת הבקשה אושר ניוד זכויות (תואם תב"ע):

<u>טבלת פירוט ניודים:</u>

שימוש	מותר על פי תב"ע	סה"כ מוצע	נותר	ניוד מלמעלה למטה	נותר לאחר ניוד	ניוד למלונאות ממגורים ומסחר	נותר לאחר ניודים	הערות
עיקרי								
מגורים	13000	12644.35	355.7	82.5	273.15	273.15	0	סעיפים לטבלת זכויות 5 (א) יותר לנייד זכויות מעל הקרקע למתחת לקרקע במגורים ובמסחר בלבד (ב) ניתן לנייד מזכויות המגורים והמסחר עבור מלונאות
מסחר	1600	1113.06	486.9	74.52	412.42	399.94	12.48	
שירות								
מגורים	5000	4948.83	51.17	0	0	51.17	0	סעיפים לטבלת זכויות 5 (א) יותר לנייד זכויות מעל הקרקע למתחת לקרקע במגורים ובמסחר בלבד (ב) ניתן לנייד מזכויות המגורים והמסחר עבור מלונאות
מסחר	1650	1151.97	498	0	0	487.51	10.52	

דוא"ל office@yharon.co.il

6. עמדות הצדדים

6.1 שומות הצדדים

תכנית	מועד קובע	השבחה שומת משיבה	השבחה שומת מבקשת
602-0871574	15.11.2024	₪ 139,800,000	₪ 59,750,000

6.2 עיקרי עמדות הצדדים

להלן עיקרי עמדות הצדדים בנושאים שבמחלוקת בהתאם לשומות, מסמכים ודיון בהשתתפותם:

סעיף	עמדת שמאי משיבה	עמדת שמאי מבקשת
מתודולוגיה	חישוב בשיטת הדלתא. מבוקשת תוספת של בניין נפרד שאינה משפיעה על הקיים, עלויות ההתאמה מגולמות בתחשיב.	קיימים שינויים מהותיים המשפיעים על הקרקע שאינם נלקחים בחשבון ב'דלתא'. יש לחשב שווי מצב חדש פחות שווי מצב קודם.
מטלה ציבורית (בית כנסת)	אין לקזז עלות הקמת בית כנסת המשרת גם את אורחי המלון והדיירים. בי"כ מהווה פונקציה מלונאית נדרשת	יש לקזז את עלויות המטלה הציבורית במלואן לפי הלכת אברמוביץ' ופס"ד פרדס חנה. השימוש הוא ציבורי (סעיף 6.4 לתב"ע)
קולונדה	הקולונדה מהווה חזית לכיכר וללגונה, בעלת ערך מסחרי גבוה ומהותי. הבינוי קיים ולכן העלויות זניחות	שטח של מעל 1,000 מ"ר שלא כולו יהיה בשימוש מסחרי בפועל. יש להחיל מקדם נמוך
שווי מגורים	המוצר תואם את אופי הפרויקט באזור תיירות. השווי נקבע בהתאם לעסקאות בפרויקט	המוצר החדש נחות, דירות 'צינוק' (35-40 מ"ר), צפיפות גבוהה, ללא ממ"ד. לא ניתן להשוות למחירי שלב א
שווי מלונאות ומענקים	אין להפחית. נוהל 1/2024 מאפשר קבלת מענקים. שווי השוק מגלם את אי-הוודאות	שווי מלונאות נפגע עקב חוסר ודאות לגבי מענקי משרד התיירות (תיקון 25 לתמ"א 1) והמצב הביטחוני (אחרי 7/10)
לגונה מזרחית ופיתוח	התכנון התקף (תב"ע) כולל לגונה, השיווק מציג לגונה, אין להתייחס לספקולציות	אי-ודאות לגבי הלגונה המזרחית ושינויי ייעוד צפויים על ידי רמ"י, פוגע בשווי ובשיווק

6.3 תחשיב שומת משיבה

תאור	שטח	מקדם	אקו'	שווי למ"ר מבונה	השבחה
תוספת עיקרי מגורים (מגלם מרפסת)	3,645 מ"ר	1.00	3,645 מ"ר	₪ 20,900	₪ 76,180,291
תוספת עיקרי מלונאות מגלם ש"ש	3,695 מ"ר	1.00	3,695 מ"ר	₪ 4,000	₪ 14,781,520
תוספת עיקרי מרפסות מלונאות	751 מ"ר	0.50	376 מ"ר	₪ 4,000	₪ 1,502,820
תוספת עיקרי מסחר ק"ק (בניינים קיימים)	555 מ"ר	1.00	555 מ"ר	₪ 29,000	₪ 16,106,020
תוספת עיקרי מסחר ק"ק (בניין חדש)	552 מ"ר	1.00	552 מ"ר	₪ 26,000	₪ 14,357,200
תוספת עיקרי מסחר גלריה (בניינים קיימים)	303 מ"ר	0.60	182 מ"ר	₪ 29,000	₪ 5,271,156
תוספת עיקרי מסחר גלריה (מבנה חדש)	184 מ"ר	0.60	110 מ"ר	₪ 26,000	₪ 2,865,096
תוספת שירות מסחר (בניינים קיימים)	347 מ"ר	0.50	174 מ"ר	₪ 29,000	₪ 5,034,980
תוספת שירות מסחר (מבנה חדש)	234 מ"ר	0.50	117 מ"ר	₪ 26,000	₪ 3,040,830
קולונדה (משרתת מסחר בלבד)	1,145 מ"ר	0.40	458 מ"ר	₪ 26,000	₪ 11,912,576
השבחה לפני הפחתות, במעוגל					**₪ 151,100,000**
הפחתה בגין שטח קרקע במצב קודם (מבנה חדש)	4,000 מ"ר	0.15	600 מ"ר	₪ 20,900	₪ 12,540,000
חסכון בעלויות בניה קולונדה קיימת	800 מ"ר			₪ 1,500	₪ -1,200,000
השבחה, במעוגל					**₪ 139,800,000**
היטל השבחה					₪ 69,900,000

דוא"ל office@yharon.co.il

6.4. <u>תחשיב שומת מבקשת</u>

שווי מצב קודם

להלן שווי מצב קודם על פי היתר הבנייה לשלב א'.

מגורים	
שטח עיקרי מגלם מרפסות	10,823 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 16,900
סה"כ שווי המגורים	**₪ 182,910,052**
שטח חצר	
שטח המגרש	4,000 מ"ר
מקדם לחצר	0.2
שטח חצר אקוויולנטי	800 מ"ר
שווי למ"ר מבונה	₪ 16,900
סה"כ שווי החצר	**₪ 13,520,000**
שווי מצב קודם	**₪ 196,430,052**

תחשיב שווי מצב חדש

שימוש	שטח סחיר	שווי למ"ר	סה"כ
מגורים	13,837 מ"ר	₪ 15,400	₪ 213,088,260
מסחר (אקווי)	1,690 מ"ר	₪ 17,500	₪ 29,569,750
מלונאות	3,695 מ"ר	₪ 2,907	₪ 10,742,470
מלונאות מרפסות	751 מ"ר	₪ 1,017	₪ 764,105
מבני ציבור	199 מ"ר	-₪ 10,000	-₪ 1,994,100
קולונדה	1,145 מ"ר	₪ 3,500	₪ 4,007,500
סה"כ שווי מצב חדש			**₪ 256,177,985**

חישוב ההשבחה והיטל ההשבחה

שווי מצב חדש (במעוגל)	₪ 256,180,000
שווי מצב קודם (במעוגל)	₪ 196,430,000
השבחה	₪ 59,750,000
היטל השבחה	**₪ 29,875,000**

דוא"ל office@yharon.co.il

7. הכרעה

7.1. <u>כללי</u>

במקרקעין הנדון (חלקה 2 בגוש 40166) אושרה בחודש 10/2024 תכנית מס׳ 602-0871574 המרחיבה את אפשרויות הניצול בפרוייקט ׳ונציה בלגונה המערבית׳ המוקם בתחום מגרש 220, ע״י הוספה של: 60 יח״ד, שטחים למלונאות ולמסחר.

הצדדים חלוקים בקביעת ההשבחה החלה עם אישור בקשה להיתר בניה מס׳ 20250368 המהווה מימוש זכויות מתכנית 602-0871574.

7.2. <u>אפשרויות הניצול במצבי התכנון</u>

להלן נתוני התכנון והניצול

זכויות בניה	מצב קודם (שלב א) תב״ע + הקלות (היתר 20220328)	מצב חדש תכנית 871574	מצב חדש רישוי
כמות יח״ד	תב״ע: 115 <u>הקלות</u>: 23 סה״כ: 138	198	198
עיקרי מגורים	9,185 מ״ר	13,000 מ״ר	13,000 מ״ר[3]
עיקרי מרפסות	1,631 מ״ר	2,376 מ״ר	2,856 מ״ר[4]
כמות חדרי מלון	-	95	142[5]
עיקרי מלונאות	-	3,500 מ״ר	3,695 מ״ר
עיקרי מסחר	-	1,600 מ״ר	1,594 מ״ר
עיקרי מבנה ציבור	-	200 מ״ר	199 מ״ר
ארקדה			1,145 מ״ר

[3] נוצלו למגורים כ-12,520 מ״ר עיקרי, היתרה נוצלה למלונאות ע״י ניוד.
[4] בהתאם לבקשה להיתר שטחי מרפסות בדירות בבנין 5 עולים על 12 מ״ר ליח״ד.
[5] 2 קומות עם 14 ח׳ + 3 קומות עם 38 ח׳

דוא״ל office@yharon.co.il

7.3. מתודולוגיה

שמאי הצדדים חלוקים באופן חישוב ההשבחה.

עמדת שמאי המשיבה

אין מניעה לחשב השבחה בשיטת הדלתא, ובמקרה זה אין הבדל מהותי בתוצאה בין שיטות התחשיב השונות.

התכנית המשביחה מוגדרת כתכנית נקודתית תוספתית. זכויות בניה במצב קודם נוצלו במלואן, ולכן בינוי חדש אינו משפיע על שווי או על תרומה לשווי של בינוי קיים.

ע"י ביצוע שינויים במבנה קיים (כגון הסבת קומת קרקע למסחר) ניתן לצמצם עלויות ללא שינוי מהותי של מצב קודם, ולכן דלתא מהווה גישה לגיטימית ויעילה.

כאשר תוספת הזכויות אינה משפיעה על חלקים אחרים במקרקעין וכאשר שווי חלקים אלו נותר זהה בשני מצבי תכנון, הפסיקה מתירה עריכת שומה ביחס לפער הזכויות בלבד.

עמדת שמאי מבקשת

התכנית החדשה מחוללת שינויים מהותיים בפרוייקט מעבר להרחבת זכויות בניה.

שיטת ה'דלתא' מעוותת את התוצאה ויוצרת השבחת יתר בפרויקט, לכן יש לחשב את ההשבחה ע"י עריכת תחשיב מלא של שווי מצב קודם לעומת שווי מצב חדש.

בפס"ד קבוצת הירדן, נתנאל גרופ, נועה לב ובערר מינצר-כרמון נקבע כי שיטת ההשוואה המסורתית (שווי מצב קודם ושווי מצב חדש) היא דרך המלך, וכי שימוש בדלתא ראוי רק כאשר תוספת זכויות אינה משפיעה כלל על יתרת מקרקעין. כאשר תוספת משפיעה על מקרקעין (למשל, תוספת קומה המחייבת הכשרת חניה), התעלמות מעלויות אלו בשיטת דלתא מובילה לעיוות ולגביית מס שאינו התעשרות אמיתית.

החלטה

סביר כי במקרה הנדון ניתן לערוך תחשיב ראוי בכל אחת מהשיטות.

מכל מקום, מקובלת עלי עמדת שמאי המבקשת ש'דרך המלך' היא קביעת שווי המקרקעין במצב קודם ובמצב חדש (Before & After), ותחשיב השומה יערך בדרך זו.

דוא"ל office@yharon.co.il

7.4. שווי זכויות בניה למגורים

שמאי הצדדים חלוקים בקביעת שווי זכויות בניה למגורים, כמפורט:
שומת משיבה: 20,900 ₪ / מר"מ,
שומת מבקשת: 16,900 ₪ / מר"מ במצב קודם, 15,400 ₪ / מר"מ במצב חדש.

שמאי הצדדים הסתמכו על גישת החילוץ, כמפורט:

סעיף	משיבה	מבקשת	
		מצב קודם	מצב חדש
שווי בנוי	45,000 ₪	42,500 ₪	41,650 ₪
רווח יזמי (25%)	-9,000 ₪	-8,500 ₪	-8,330 ₪
עלות בניה	-15,100 ₪	-17,100 ₪	-17,900 ₪
שווי שיורי למ"ר מבונה	20,900 ₪	16,900 ₪	15,400 ₪

עמדת שמאי משיבה

שווי זכויות בניה נקבע ע"י שימוש בגישת השווי השיורי.
בשומת המשיבה הוצגו נתוני עסקאות מכר מדווחות באתר רשות המיסים של דירות בשלב א בפרויקט, מחודש 6/2024 ועד 4/2025,
העסקאות משקפות בממוצע תמורה למ"ר בנוי בסך 44,937 ₪, ובמעוגל 45,000 ₪

העסקאות נבחנו לפי שטח דירתי (עיקרי + ממ"ד) והשווי מגלם מרפסות ושטחי שירות.
בחישוב השטחים לא הובאו בחשבון 117.1 מ"ר עיקרי למגורים בקומת המרתף של בנין 4 המיועד לשימוש מועדון דיירים, הואיל ושטח זה אינו סחיר ומגולם בשווי מ"ר דירתי.

שיעור הרווח היזמי 25% ועלות בניה בסך 15,082 ₪/מ"ר[6] חושבו על בסיס הערכים שנקבעו בשומה מכרעת במקרקעין למועד 16/5/2023 (שומה מיום 15/7/2024, מינוי 2024-231),
ומתקבל שווי שיורי לקרקע בסך **20,900 ₪ למר"מ.**

עמדת שמאי מבקשת

בתאריך 15/07/2024 נערכה במקרקעין שומה מכרעת בגין תוספת יח"ד בהקלה למועד 16/05/2023,
להלן טבלה המסכמת את ההבדלים בין השומה המכרעת (לשלב א) לשומת הוועדה הנוכחית:

	שומה מכרעת	שומת וועדה	הפרש	שינוי ב- %
מועד קובע	16/05/2023	15/11/2024		
שווי למ"ר בנוי	40,000 ₪	45,000 ₪	5,000 ₪	13%
שיעור יזמות	0.25	25%	ללא שינוי	
עלות בנייה	14,718 ₪	15,082 ₪	364 ₪	2%
שווי למ"ר מבונה	**17,300 ₪**	**20,900 ₪**	3,600 ₪	21%

יש לערוך התאמה לדירות בשלב ב בהתאם למאפייני הנכס, וכן יש לערוך התאמה בין מחיר החוזי לבין מבצעי המימון שניתנו ע"י היזמים לרוכשי הדירות. מרבית הדירות נמכרו בתנאי מימון של 20/80, חלקן נמכרו ללא הצמדות למדד תשומות הבניה וכיו"ב.

בשומת המבקשת הוצגו עסקאות השוואה עד למועד הקובע לשומה (מ-23/6/2024 עד 10/11/2024),
ממוצע התמורה בעסקאות עומד על כ-44,200 ₪ למ"ר בנוי.

[6] עלות בניה למ"ר למועד 16/5/2023: 14,718 ₪, צמוד מדד תשומות בניה למגורים 1.0247.

דוא"ל office@yharon.co.il

עמדת שמאי מבקשת (המשך)

העסקאות המדווחות כוללות הנחות שניתנו בצורת תנאי תשלום 20% בחתימה והיתר עם המסירה, מחיר ללא הצמדה ועוד הנחות המפחיתות את התמורה ליזמים.

השפעתם של מבצעי המימון על המחיר האפקטיבי של הדירות לעומת המחיר המוצהר, בסביבת הריבית גבוהה במועד הקובע לשומה (משפיע עד כ -7% ממחיר הדירה) לאור האמור נקבע שווי מ״ר בנוי בשלב א בסך 42,500 ₪.

<u>עלויות בניה שלב א</u>

עקב מלחמת חרבות ברזל והמצב הבטחוני, עלויות הבניה עלו בצורה משמעותית (בשל מחסור בעובדים ועליית מחיר חומרי הגלם) ושוק המכירות נכנס לקיפאון.
עובדות אלו אינן באות לידי ביטוי בערכים שקבע שמאי הוועדה.

בהתאם לנתונים שהתקבלו מהמבקשת[7] חלה התייקרות בעלויות הבניה:

עלות בניה ישירה לשלב א שעמדה על 125,309א׳₪, עלתה ל-	149,523א׳₪,
עלויות בניה עקיפות, ללא מימון:	<u>39,922א׳₪</u>
סה״כ	189,445א׳₪
הפחתה של עלות שלד בק״ק לשימוש מסחרי בעתיד	<u>- 5,253א׳₪</u>
עלויות בניה שלב א	184,192א׳₪,
עלות בניה ל-1 מ״ר דירתי שלב א (10,803 מ״ר):	**17,050** ₪

<u>עלויות בניה שלב ב</u>

לצורך קביעת שווי למ״ר מבונה בשלב ב יש לערוך ההתאמות לשווי הבנוי ולעלויות הבניה.
עלויות בניה המביאות בחשבון עירוב שימושים והפרדת שטחים ומערכות.
שווי מ״ר בנוי מביא בחשבון: דירות מגורים מעל בית מלון, 16 יחידות בקומה, דירות הפונות לכל הכיוונים, דירות ללא ממ״ד.
בתחשיב שומת המבקשת הובאו בחשבון הפחתה של 2% למ״ר בנוי ותוספת של 5% לעלויות הבניה.

<u>להלן סיכום שווי מ״ר מבונה למגורים בשומת המבקשת:</u>

	מגורים שלב א׳	מגורים בבניין מעורב
שווי למ״ר בנוי	42,500 ₪	41,650 ₪
בניכוי יזמות 25%	34,000 ₪	33,320 ₪
עלות בנייה למ״ר	17,050 ₪	17,903 ₪
יתרה לקרקע	**16,900 ₪**	**15,400 ₪**

[7] מכתב מאת יאיר שושן סמנכ״ל הנדסה וביצוע, יוסי אברהמי, עבודות ההנדסה בע״מ, 29.9.2025

דוא״ל office@yharon.co.il

החלטה – שווי זכויות בניה למגורים

שווי מ״ר בנוי למגורים
לא קיבלתי את קביעת שמאי המבקש שיש לבסס את שווי המקרקעין רק על נתוני עסקאות שבוצעו לפני המועד הקובע (15.11.2024). מהחלטת ועדת ערר ירושלים בענין זגל עז אלאדין[8] עולה כי יש לבחון את קו המגמה, לפני ואחרי המועד הקובע.

באתר רשות המיסים אותרו דיווחים על מכר דירות בגו״ח 40166/2, החל מחודש 6/2024.
בחנתי את נתוני העסקאות המדווחות בשנת 2024 ובמחצית הראשונה של שנת 2025, בחלוקה לתקופות (בהתאם לערך השכיח ולמועד הקובע):

תקופה	כמות יח״ד	שטח מצטרפי במ״ר	תמורה מצרפית	תמורה ממצעת למ״ר בנוי
יוני - יולי 2024	5	278	₪ 10,588,277	₪ 38,087
אוגוסט עד נובמבר 2024	25	1560	₪ 70,462,811	₪ 45,168
דצמ-24	5	282	₪ 14,229,222	₪ 50,458
סה״כ וממוצע לשנת 2024	35	2120	₪ 95,280,310	₪ 44,944
מחצית ראשונה 2025	7	410	₪ 19,983,612	₪ 48,741

הממצאים תומכים בקביעת שמאי המשיבה כי יש לאמוד שווי 1 מ״ר בנוי למגורים בסך 45,000 ₪.
בחודשים הראשונים התקבלה תמורה נמוכה (מאפיין של 'פרי סייל') והחודשים שלאחר המועד הקובע התאפיינו בתמורה גבוהה מהממוצע. התקופה שערב המועד הקובע, דומה לממוצע השנתי.
עוד עולה מהנתונים כי במחצית הראשונה של שנת 2025 חלה האטה משמעותית בקצב המכירות בהשוואה למחצית השניה של שנת 2024.

סיכום: במועד הקובע, השפעת ההאטה בקצב המכירות לא באה לידי ביטוי במחיר המכירה ויש לבחון את גילום השפעות אלו באופן אחר מזה שיושם בשומת המבקשת.
ביחס לטענה כי המחיר החוזי לא משקף הטבות מימון שניתנו ע״י היזמים לרוכשי הדירות, אציין:
א) הטענה לא נתמכה באסמכתאות ונתונים,
ב) כפי שצויין בס׳ 9.8ג בהחלטתי הקודמת במקרקעין הנדון (מינוי 2024-231),
היות וסוגיית המימון סובייקטיבית, כללתי את רכיב המימון בסעיף הרווח, וערכתי את תחשיבי השומה תחת אילוץ רווחיות גבוה מהמקובל.

עלות בניה
בשומה מכרעת שערכתי במקרקעין הנדון למועד קובע 16/5/2023, קבעתי את עלות הבניה של שלב א בסך 159 מ׳ ₪ על בסיס חוו״ד לבדיקת רווחיות הפרוייקט (דו״ח 0)[9], כמפורט:

תאור	שטח במ״ר	עלות	סה״כ
שטח עילי (שלב א)	12,654	₪ 7,000	₪ 88,578,210
ק״ק למסחר (שלב ב)	0	₪ 3,500	₪ 0
שטח טכני ת״ק + חפירה, דיפון וביסוס (ללא שלב ב)	4,684	₪ 4,500	₪ 21,078,000
מרפסות טיפוסיות	1,354	₪ 2,500	₪ 3,385,000
מרפסות גג	803	₪ 2,000	₪ 1,606,000
פיתוח (כולל חניה עילית וברכת נוי, ללא שלב ב)	6,800	₪ 800	₪ 5,440,000
סה״כ עלות ישירה	10,803	₪ 11,117	₪ 120,100,000
עלות עקיפה (ללא מימון)	10,803	₪ 3,601	₪ 38,900,000
סה״כ עלות ישירה ועקיפה (שלב א) למועד 5/2023	10,803	₪ 14,718	**₪ 159,000,000**

[8] ערר 8167/21 זגל עז אלאדין נ׳ הועדה המקומית לתו״ב ירושלים, 7/5/2023.
[9] נערך ע״י רון זרניצקי ואינג׳ יוסף זרניצקי מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין, 31/8/2023.

דוא״ל office@yharon.co.il

שינויים בעלות הבניה
שמאי המבקשת הציג מסמך מיום 29/9/2025 מאת סמנכ"ל הנדסה וביצוע בחב' יוסי אברהמי, לפיו יש לעדכן את עלות הבניה של שלב א בתוספת של כ-24.2מ' ₪,
המהווה תוספת של כ-20% על עלות הבניה הישירה (ללא מסחר), שנקבעה בדו"ח 0 מחודש 8/2023.

בהתאם לפירוט העבודות במסמך ולעלות הנקובה, סביר כי התוספת הנטענת לעלות הבניה, אינה רק בגין עליה במחיר תשומות וכח עבודה אלא כוללת רכיבים נוספים (שיתכן שלא תומחרו). רכיבים אלו יש לכלול בסעיף בצ"מ שתומחר בדו"ח 0 ב-8.77 מ'₪.

בהתאם לאמור, בתחשיב השומה אביא בחשבון על הצד הזהיר,
התייקרות של 10% בעלות הבניה של שלב א.

שלב א: עלות בניה ושווי מ"ר מבונה

עלות בניה כוללת שלב א בהתאם לדו"ח 0	159,000,000 ₪
תוספת עלויות בניה שלב א 10%	15,900,000 ₪
סה"כ עלות ישירה ועקיפה (שלב א)	174,900,000 ₪
שטח דירתי לשיווק	10,803
עלות בניה כוללת למ"ר דירתי	16,200 ₪

ומתקבל שווי שיורי בגישת החילוץ עבור זכויות בניה למגורים (שלב א, בנינים 1,2,3)

תמורה למ"ר בנוי	45,000 ₪
רווח יזמי (כולל מימון) 25%	9,000 ₪
עלות בניה כוללת למ"ר דירתי	16,200 ₪
שווי שיורי למ"ר מבונה מגורים שלב א	19,800 ₪

שלב ב: עלות בניה ושווי מ"ר מבונה
קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת שיש להביא בחשבון כי בנין 5 מתוכנן לכלול שטחי מגורים ומלונאות ולכן יש להביא בחשבון הפחתה בשווי לערוב שימושים (-2%) והתייקרות בעלות הבניה (+5%), ומתקבל:

תמורה למ"ר בנוי מגורים שלב ב (בנין מעורב)	44,000 ₪
רווח יזמי (כולל מימון) 25%	8,800 ₪
עלות בניה כוללת למ"ר דירתי (שלב ב)	17,000 ₪
שווי שיורי למ"ר מבונה מגורים שלב ב	18,200 ₪

דוא"ל office@yharon.co.il

7.5. שווי זכויות בניה למלונאות

הצדדים חלוקים בקביעת שווי זכויות בניה למלונאות:
קביעת שמאי משיבה : 4,000 ₪ למ״ר מבונה עיקרי,
קביעת שמאי מבקשת : 2,907 ₪ למ״ר מבונה עיקרי,

עמדת שמאי משיבה

שווי זכויות בניה למלונאות נקבע על בסיס מכרזי רמ״י למגרשי מלונאות ברובע השדה, בהתאמה למיקום:

להלן ניתוח מכרזים למלונאות מרובע השדה - מכרז 447/2021 - תאריך 7/12/22:

מס׳ מגרש	שטח מגרש	שטחי בניה				שטח עיקרי (מ״ר)	מס׳ חדרים	מחיר זכיה	פיתוח מוצמד	סכום זכיה כולל פיתוח	מחיר מגולם (מ״ר)	שווי מסחר מגולם		שווי מנוטרל מסחר למ״ר עיקרי		משקל יחסי
		מעל הכניסה		מתחת לכניסה												
		עיקרי	שירות	עיקרי	שירות											
											15%	12,000 ₪		לפי מחיר זכיה		
200	2,261	3,634	2,291	427	3,245	4,061	79	18,614,206 ₪	8,633,727 ₪	27,247,933 ₪	609.15	7,309,800 ₪		5,776 ₪	20%	1,155 ₪
201	2,371	3,818	2,407	448	3,410	4,266	83	12,163,164 ₪	9,069,390 ₪	21,232,554 ₪	639.90	7,678,800 ₪		3,738 ₪	35%	1,308 ₪
202	2,476	4,002	2,523	468	3,574	4,470	87	13,820,066 ₪	9,493,454 ₪	23,313,520 ₪	670.50	8,046,000 ₪		4,018 ₪	35%	1,406 ₪
207	5,405	8,694	5,481	1,021	7,765	9,715	189	10,651,364 ₪	20,656,290 ₪	31,307,654 ₪	1,457.25	17,487,000 ₪		1,674 ₪	10%	167 ₪
													ממוצע משוקלל			4,037 ₪
													התאמת מיקום וזמינות			1.15
													שווי מתואם במעוגל			**4,643 ₪**

ועל בסיס הכרעות והחלטות בהשגות בסביבה:

שמאי מכריע / השגות	גו״ח	נכס/מיקום	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה מלונאות (מגולם ש״ש)
ארנון גולדברג	40165/2	הים 7	01/06/2023	4,000 ₪
חיים מסילתי	40178/5-6	מלון לאונרדו	09/08/2019	3,340 ₪
צפנת עשוש	40178/5-6	מלון לאונרדו	07/12/2022	4,482 ₪
צפנת עשוש	מגרש 25	מלון דן פנורמה	07/12/2022	4,680 ₪

- המועד הקובע בהכרעות של צפנת עשוש מתייחס לשווי של מועד המכרז 447/2021 שנותח בהכרעתה.
- הכרעת חיים מסילתי מצויה בערר שהוגש ע״י שני הצדדים.
- השווי למ״ר מבונה מלונאות בהכרעת ארנון גולדברג מגלם שטחי מסחר בשיעור של 4% מכלל השטח העיקרי, בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות.
- השווי למ״ר מבונה בשומת צפנת עשוש במלון דן פנורמה מגלם חסכון בעלויות חניה תת קרקעית שאינה נדרשת.

המלון מהווה חלק מפרויקט ייחודי ויוקרתי הכולל פיתוח סביבתי ברמה גבוהה. בקביעת השווי הובאו בחשבון מאפייני הפרוייקט, כולל מיקום ביחס לנכסי השוואה, עירוב שימושים ואיכות הפרויקט;

עמדת שמאי המשיבה שאין לקבוע הפחתה לעירוב שימושים ואי ודאות לקבלת מענקים, מהטעמים: עירוב השימושים אינו פוגע בשווי המלונאי, בפרט מאחר שדירות בבניין יכולות לשמש כדירות נופש.

מענקי משרד התיירות: נושא המענקים תמיד כפוף לקיום תקציב, ואי ודאות זו מגולמת ממילא בכל עסקאות שוק. נוהל משרד התיירות 01/2024 מעיד כי אפשרות לקבלת מענקים עודנה קיימת.

דוא״ל office@yharon.co.il

עמדת שמאי מבקשת

יש לקבוע שווי למ״ר מבונה מלונאות בהתאם למיקום המלון ולמאפייניו.
המלון ממוקם בעורף חוף הים, אומנם עם חזית ללגונה אך מאוד רחוק מקו המלונות בחוף הצפוני.
כמו כן מדובר במלון בשילוב שימושי מגורים ומבני ציבור, הממוקם בקומות הנמוכות עם יחסית מעט שטחי ציבור, בצפיפות יחסית גבוהה.

עם תחילת מלחמת חרבות ברזל צומצם תקציב משרד התיירות, וכתוצאה מכך הסיכוי לקבלת מענק ממרכז ההשקעות במשרד התיירות ירד בצורה משמעותית.
עסקאות השוואה למלונאות טרם המלחמה משקפות קבלת מענק ממשרד התיירות בגובה של עד 20% מגובה עלויות הבניה (בהתאם לגובה תקרת ההשקעה לחדר מלון בהתאם לרמתו).
במועד הקובע לשומה זו, קיימת אי וודאות לקבלת המענק המשפיע באופן ישיר על שווי הקרקע.

בשומת המבקשת פורטו עסקאות השוואה בבתי מלון בנויים ועסקאות השוואה בקרקע לבתי מלון, להלן הנתונים שנמצאו רלוונטים למטרת השומה:

עסקאות השוואה לקרקע למלונאות ולמסחר

- בתאריך 06/03/2025 ערך השמאי המכריע מר ארנון גולדברג שומה מכרעת לנכס ברחוב הים 7 באילת (גוש 40165 חלקה 2), בין היתר למועד קובע 01/06/2023. בשומה המכרעת נקבע שווי לשטח עיקרי עילי למלונאות ע״ס 4,000 ₪, שווי למ״ר עיקרי בנוי למסחר ע״ס 35,000 ₪.
  לאותו הנכס נערכה הכרעה בהשגה ראשונה בתאריך 30/09/2025 ע״י גב׳ צפנת עשוש, סגנית מנהל מחוז בשמאי הממשלתי. על פי שומתה עולה כי שווי למ״ר מבונה מלונאות הינו 3,840 ₪ ושווי מ״ר מבונה מסחר הינו 15,000 ₪.

- תוצאות מכרזי רמ״י למלונאות משנת 2022:

ניתוח מכרז רמ״י מס׳ 447/2021						
אילת, רובע השדה						
תאריך						07/12/2022
מס׳ מגרש	200	201	202	207	ממוצע	206
שטח המגרש	2,261 מ״ר	2,371 מ״ר	2,476 מ״ר	5,405 מ״ר		8,073 מ״ר
מס׳ יח׳ אכסון מלונאי	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 ₪**
זכויות בניה ע״פ תכנית מס׳ 602-0514125:						
שטח עיקרי עילי	3,634 מ״ר	3,818 מ״ר	4,002 מ״ר	8,694 מ״ר		13,018 מ״ר
מתוכו שטח ״חזית מסחריית״ (הנחת עבודה 15%)	545 מ״ר	573 מ״ר	600 מ״ר	1,304 מ״ר		ללא מסחר
מקדם אקוי׳ למסחר	4	4	4	4		
שטח מסחרי אקוי׳	2,180 מ״ר	2,291 מ״ר	2,401 מ״ר	5,216 מ״ר		
יתרת שטח עיקרי למלונאות	3,089 מ״ר	3,245 מ״ר	3,402 מ״ר	7,390 מ״ר		
שטח עיקרי **תת קרקעי**	427 מ״ר	448 מ״ר	468 מ״ר	1,021 מ״ר		1,526 מ״ר
מקדם אקוי׳ לשטח **תת קרקעי**	0.75	0.75	0.75	0.75		0.75
שטח שירות עילי	2,291 מ״ר	2,407 מ״ר	2,523 מ״ר	5,481 מ״ר		8,207 מ״ר
מקדם לשטח שירות עילי	0.5	0.5	0.5	0.5		0.5
שטח שירות **תת קרקעי**	3,245 מ״ר	3,410 מ״ר	3,574 מ״ר	7,764 מ״ר		11,626 מ״ר
מקדם לשטח שירות עילי	0	0	0	0		0
סה״כ שטח עיקרי אקוי׳	6,735 מ״ר	7,076 מ״ר	7,415 מ״ר	16,113 מ״ר		18,266 מ״ר
שווי למ״ר מבונה אקוי׳, ללא פיתוח	**2,764 ₪**	**1,719 ₪**	**1,864 ₪**	**661 ₪**	**1,752 ₪**	**358 ₪**
שווי למ״ר מבונה אקוי׳, כולל פיתוח	**3,973 ₪**	**2,928 ₪**	**3,072 ₪**	**1,871 ₪**	**2,961 ₪**	**1,954 ₪**
שטח עיקרי עילי ממוצע ליחידת אכסון מלונאי	39.1 מ״ר	39.1 מ״ר	39.1 מ״ר	39.1 מ״ר		46 מ״ר
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	8,663,262 ₪	6,708,318 ₪	7,375,480 ₪	9,757,841 ₪	8,126,225 ₪	ללא מסחר
שווי מיוחס למרכיב המלונאות, כולל פיתוח	18,096,738 ₪	14,011,682 ₪	15,401,520 ₪	20,382,428 ₪	16,973,092 ₪	35,696,301 ₪
ביקורת: סה״כ מחיר זכיה, 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 ₪	12,286 ₪	7,482 ₪	11,844 ₪	ללא מסחר
שווי מיוחס למ״ר מבונה עיקרי עילי למלונאות, כולל פיתוח	5,859 ₪	4,318 ₪	4,528 ₪	2,758 ₪	4,365 ₪	2,742 ₪

דוא״ל office@yharon.co.il

שמאי המבקשת בחן את השפעת קבלת המענק על שווי זכויות בניה למלונאות,
(ביחס לחדר מלונאי בשטח ממוצע של 32 מ״ר):

בהנחה כי עלויות הבנייה הן בהתאם לתקרת ההשקעה של משרד התיירות עבור מלון עירוני C , ובהנחה כי יתקבל מענק ממשרד התיירות, להלן חישוב שווי לחדר מלונאי בנוי בהתאם לשומת הוועדה:

קרקע	32 מ״ר	₪ 4,000	₪ 127,215
עלות בנייה מלון נופש C			₪ 630,719
מענק			-₪ 126,144
קרקע+ בנייה			₪ 631,790
שווי בתוספת יזמות	1.15		**₪ 726,559**

על פי עסקאות ההשוואה לבתי מלון בנויים ובהתאם למאפייני המלון (מבנה בעירוב שימושים, מיקום הנכס, שטח ממוצע לחדר וכיו״ב), מתקבלת תוצאה סבירה.

להלן ניתוח שווי למ״ר מבונה מלונאי במידה ולא יתקבל מענק, בהתאם לאותם נתונים המפורטים לעיל:

שווי לחדר בנוי	₪ 726,559
בניכוי יזמות	₪ 631,790
עלות בנייה ללא מענק	₪ 630,719
יתרה לקרקע	₪ 1,071
שטח ברוטו ממוצע לחדר	32 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	**₪ 34**

<u>סיכום</u>: להלן ניתוח שווי מ״ר מבונה מלונאות המביא בחשבון את כלל מאפייני הנכס במועד הקובע לשומה זו:

שווי מ״ר מבונה	₪ 4,000
מקדם למיקום	0.9
מקדם לעירוב שימושים	0.95
אי וודאות למענק	0.85
שווי מ״ר מתואם	**₪ 2,907**

דוא״ל office@yharon.co.il

החלטה – שווי זכויות בניה למלון

לאחר שבחנתי את מכלול הנתונים, נמצא כי הנתון הרלוונטי ביותר מבחינת מיקום ומועד, היא החלטת השמאי המכריע א.גולדברג ביחס למקרקעין בגו״ח 40165/2 למועד 1.6.2023.

<u>מאפייני המקרקעין בגו״ח 40165/2</u>
חלקה בשטח של 1,911 מ״ר בקרן הרחובות הים ושופרון, מיועדת להקמת מבנה בן 8 קומות מעל 2 קומות מרתף עם חניון תת קרקעי.
המבנה יכלול כ-200 חדרי מלון בשטח עיקרי עילי של 9,000 מ״ר + 2,400 מ״ר מרפסות.

<u>שווי זכויות בניה למלונאות בגו״ח 40165/2</u>
בהחלטת השמאי המכריע א.גולדברג נקבע שווי זכויות בניה למלונאות למועד 1.6.2023,
בסך **4,000** ₪ **למר״מ עיקרי**, ז.ב. למרפסות נאמדו במקדם של **35%**.
השווי מגלם: חניה תת קרקעית, צפיפות וניצול גבוהים מהמקובל, מיקום נחות ללא קרבה לגוף מים.
לא קיבלתי את קביעת שמאי המבקשת שיש לקבוע הפחתה של 10% למיקום.

<u>התאמה למועד הקובע</u>
ההכרעה בגו״ח 40165/2 נערכה למועד קודם למלחמת חרבות ברזל.
בחנתי את נתוני התפוסה בבתי המלון בעיר אילת בשנים 2023,2024,2025,
ונמצא כי רמת התפוסה בבתי המלון בשנים הרלוונטיות, יציבה.

<u>נתוני תפוסה במלונות אילת (מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה)</u>

שנה	ינואר	פברואר	מרץ	אפריל	מאי	יוני	יולי	אוגוסט	ספטמבר	אוקטובר	נובמבר	דצמבר	ממוצע שנתי
2023	58.6	62.7	62.3	72	74.4	79.2	82	89.6	75.5	81.9	75.1	70.4	73.6
2024	61.8	66.7	70.7	80.4	79.4	87.6	91.6	88.7	83.6	73.8	72.3	68.8	77.1
2025	66	68.1	62.9	78.3	81.5	59.2	88.3	89.7	81	76.6	71.4	70.5	74.5

<u>השפעת אפשרות לקבלת מענק משרד התיירות</u>
לטענת המבקשת, בעקבות תיקון 25 לתמ״א 1 (אושר על ידי הממשלה בפברואר 2026) הפרוייקט הנדון הכולל שימושים מעורבים, לא זכאי למענק משרד התיירות.
עקב העובדה שהפרוייקט לא זכאי למענק, יש לקבוע הפחתה של 15% בשווי זכויות הבניה למלונאות.

בחנתי את מדיניות המענקים של משרד התיירות בשנים 2024, 2025[10] ונמצא כי קיימים תנאים לקבלת מענקים גם עבור פרוייקט עם שימושים מעורבים.
מכל מקום, מקובלת עלי עמדת שמאי משיבה שאין לקבוע הפחתה לרכיב זה, היות שבכל מקרה קבלת מענק מאת משרד התיירות אינה ודאית, ללא קשר למועד הקובע ולתמהיל.

[10] נוהל מס/ 01/2024, 01/2025 סיוע להקמת או הרחבה של בתי מלון בישראל עפ״י חוק לעידוד השקעות הון התשי״ט-1959

דוא״ל office@yharon.co.il

7.6. שווי זכויות בניה למסחר וקולונדה

הצדדים חלוקים בקביעת שווי זכויות בניה למסחר ולקולונדה:

שטחי מסחר	שומת משיבה	שומת מבקשת
שווי 1 מ״ר בנוי מסחר	₪ 40,000	₪ 32,000
שווי 1 מ״ר מבונה מסחר	₪ 26,000	₪ 17,500
שטח מסחרי אקוו׳	1,795 מ״ר	1,690 מ״ר
סה״כ שווי זכויות בניה למסחר	₪ 46,675,000	₪ 29,570,000
שווי 1 מ״ר מבונה קולונדה	₪ 10,400	₪ 3,500
סה״כ שווי זכויות בניה לקולונדה	₪ 11,913,000	₪ 4,007,000

עמדת שמאי משיבה

שווי זכויות בניה למסחר בשומת הועדה נגזר בחילוץ משווי של 40,000 ₪ למ״ר בנוי, המביא בחשבון את מיקום הנכס ביחס לנכסי ההשוואה, על הצד הזהיר והשמרני.
זה לא מחיר ׳פריים לוקיישן׳ של שטחי מסחר בחוף הצפוני.

קביעת השווי מבוססת על נתוני השוואה, כולל עסקאות מדווחות ברח׳ התמרים 22, מיקום נחות באופן משמעותי מנשוא השומה, כמפורט:

מקור	גוש חלקה	מיקום	יום מכירה	שטח	תמורה	שנת בניה	מחיר למ״ר
רשות המיסים	040002-0081-003-00	התמרים 22	09/04/2024	70	₪ 2,400,000	2024	₪ 34,286
רשות המיסים	040002-0081-001-00	התמרים 22	11/07/2024	110	₪ 3,900,000		₪ 35,455
רשות המיסים	040002-0081-002-00	התמרים 22	30/09/2024	60	₪ 2,375,000		₪ 39,583
רשות המיסים	040177-0012-000-00	מלון W	22/03/2022	1559	₪ 146,200,000	2025	₪ 93,778
רשות המיסים	040177-0012-454-00	מלון W	29/03/2022	480	₪ 26,000,000	2022	₪ 54,167
רשות המיסים	040008-0040-003-00	טיילת חוף צפוני	22/05/2022	23	₪ 1,330,000	2002	₪ 57,826
רשות המיסים	040123-0005-000-00	מלון מלכת שבא	12/04/2021	98	₪ 3,000,000	1998	₪ 30,612
רשות המיסים	040002-0049-146-00	מרכז שלום 146	08/04/2021	21	₪ 850,000	1985	₪ 40,476
רשות המיסים	040123-0005-005-00	מלון מלכת שבא	24/06/2020	455	₪ 15,075,000	1996	₪ 33,132
רשות המיסים	040008-0040-009-00	טיילת הלגונה 40	22/01/2020	48	₪ 2,350,000	2005	₪ 48,958
רשות המיסים	040042-0001-102-00	חוף צפוני	24/03/2019	18	₪ 615,000	1986	₪ 34,167
רשות המיסים	040002-0049-000-10	שד׳ התמרים 4	11/06/2018	35	₪ 1,600,000	1970	₪ 45,714
חוזה	40189-1 (מגרש 100)	מלון סי סייד	11/05/2023	326.9	₪ 11,008,603	2023	₪ 33,676

שווי שיורי חושב בגישת החילוץ, הופחת רווח יזם 25% ועלות בניה בסך 6,000 ₪ למ״ר.
עבור בניינים קיימים (שלב א) נקבע שווי מבונה בסך 29,000 ₪ למ״ר עקב חיסכון בעלויות בניית שלד שהוכרו במסגרת מימוש קודם.

זכויות בניה לקולונדה בחזית השטח המסחרי חושבו במקדם 0.4 משווי זכויות בניה למסחר.
הובא בחשבון חיסכון בעלויות בניה בגין שטחי הקולונדות במבנים הקיימים (שלב א) אשר עלותם הוכרה במסגרת המימוש הקודם בסך של 1,500 ₪ למ״ר.

דוא״ל office@yharon.co.il

עמדת שמאי מבקשת

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

שווי שיורי חושב בגישת החילוץ, משווי של 32,000 ₪ למ״ר בנוי,
הופחת רווח יזם 25% ועלות בניה בסך 8,100 ₪ למ״ר.

קולונדה בחזית שטחי המסחר: מרכיב ההשבחה לקולנדה נקבע בשומת המשיבה בסך כ-11.9 מ׳₪,
תוצאה בלתי סבירה עבור מרכיב שאינו בהכרח סחיר ולא ידוע כמה ממנו ניתן לשווק.
מרבית עסקאות המכר המפורטות בשומת המשיבה כוללות חזית עם מקום ישיבה והמחיר המדווח מגלם שטח זה, וודאי בעסקה במלון W ובעסקה במלון מלכת שבא.
זכויות בניה לקולונדה בחזית השטח המסחרי חושבו במקדם 0.2 משווי זכויות בניה למסחר.

החלטה – שווי זכויות בניה למסחר

הפרוייקט המוצע מתוכנן לכלול קומת קרקע מסחרית, כאשר חזית החנויות מקורה ומוצלת ע״י ארקדה (קולונדה) בשטח של כ-1,145 מ״ר.

שמאי הצדדים קבעו מקדמים אקוויוולנטים דומים לשטחי מסחר בק״ק, בגלריה ולשטחי שירות.
הערכים נמצאו תואמים את המקובל והחלטתי לאמצם.

להלן נתוני השטח המסחרי והערכים האקוויולנטים (מתוך שומת המבקשת):

שימוש ומיקום	שטח	מקדם	שטח אקווי׳
עיקרי מסחר ק.ק בניינים קיימים	555 מ״ר	1	555 מ״ר
עיקרי מסחר ק.ק. בניין חדש	552 מ״ר	1	552 מ״ר
עיקרי מסחר גלריה בניינים קיימים	303 מ״ר	0.6	182 מ״ר
עיקרי מסחר גלריה בניין חדש	184 מ״ר	0.6	110 מ״ר
שטחי שירות מסחר בניינים קיימים	347 מ״ר	0.5	174 מ״ר
שטחי שירות מסחר בניין חדש	234 מ״ר	0.5	117 מ״ר
סה״כ שטח אקוויולנטי			**1,690 מ״ר**

לא קיבלתי את קביעת שמאי המשיבה שעבור שטחי המסחר בבנינים 1-3 יש להביא בחשבון חסכון בעלויות בניית שלד שהוכרו במסגרת מימוש קודם.
כמפורט בס׳ 9.8ג להחלטתי במינוי 231-2024 (שומה מכרעת עקב אישור הקלות במגרש 220 שבנדון),
בתחשיב השומה שנערך בגישת החילוץ, על בסיס נתוני דו״ח 0 של הפרוייקט,
לא הובאו בחשבון עלויות הבניה של שטחי המסחר והקולונדה.

לאחר שבחנתי את נתוני ההשוואה שהוצגו בשומות הצדדים ואת מיקום שטחי המסחר בפרוייקט הנדון לצד הלגונה, קיבלתי את קביעת שמאי המשיבה, שסביר לחשב את שווי שטחי המסחר על בסיס 40,000 ₪ למ״ר בנוי.
שווי זכויות בניה למסחר: לאחר שהבאתי בחשבון רווח יזם (25%) ועלות בניה (8,000 ₪/מ״ר)
מתקבל שווי שיורי בסך 24,000 ₪ למ״ר מבונה.

קיבלתי את קביעת שמאי המבקשת שבהתחשב בבינוי המקובל באזור הכולל הצללה בחזית המבנים, ובהיקף השטח, יש לאמוד את שווי הזכויות לקולונדה בכ-20% משווי זכויות הבניה למסחר.

דוא״ל office@yharon.co.il

7.7. <u>הקמת מבנה ציבור</u>

עפ"י הוראות תכנית 871574, בקומת הקרקע יוקצה שטח למבנה ציבור שישמש את אורחי בית המלון ועוברי האורח בטיילת, למטרות כגון בית כנסת, חדרי הרצאות, חדרי חוגים, משחקיה וכו'.
זכויות הבניה למבנה ציבור: 200 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שירות.

קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת שמדובר במטלה לטובת הציבור שיש לנכות מההשבחה.

7.8. <u>שווי חצר</u>

שמאי הצדדים הביאו בחשבון כי במצב קודם כלל המגרש חצר בשטח 4,000 מ"ר,
שמאי המשיבה ייחס לחצר שווי של 15% משווי זכויות בניה למגורים,
שמאי המבקשת ייחס לחצר שווי של 20% משווי זכויות בניה למגורים.

בהעדר מובהקות ובהעדר בסיס השוואה רלוונטי, קיבלתי את קביעת שמאי המבקשת.

8. גורמים ושיקולים

בתחשיב השומה הובאו בחשבון, בין היתר, עקרונות, גורמים ושיקולים כמפורט:

8.1. חיוב בהיטל השבחה עקב אישור בקשה להיתר מס' 20250368 להקמת שלב ב של פרוייקט 'יונציה בלגונה'.

8.2. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

8.3. התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו, לפיה ראוי כי בעל המקרקעין הנהנה מפעולה תכנונית שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהנאתו זו בדרך של תשלום היטל לאותה רשות תכנון.

8.4. מיקום המקרקעין במתחם הלגונה, באזור התירות בעורף מתחם החוף הצפוני בעיר אילת.

8.5. אפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים והיקף המימוש המבוקש:

במצב תכנוני קודם הובא בחשבון שטח מגרש פנוי בהיקף של 4 דונם.

במצב תכנוני חדש הובאו בחשבון:
- הפחתה בשווי שטחי המגורים בשלב א עקב תוספת שטחי מסחר בק"ק וגלריה,
- הפחתה בשווי שטחי המלונאות עקב ערוב שימושים בבנין,
עקב האטה בקצב המכירות והתיקרות המימון, נקבעה הפחתה לגודל ומורכבות.

8.6. מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמות הנדרשות.

דוא"ל office@yharon.co.il

9. תחשיב השומה

תחשיב השומה יערך בהתאם להיקף הניצול המבוקש בשלב א ובשלב ב בפרוייקט:

מגורים	יח"ד	עיקרי מגורים	עיקרי מרפסות	סה"כ
שלב א	138	8,759	1,631	10,390
שלב ב	60	3,447	1,225	4,672
סה"כ	198	12,206	2,856	15,062

ומתקבל:

מצב חדש	שטח	שווי מר"מ	מקדם	סה"כ
מגורים שלב א	10,390	₪ 19,800	0.98	₪ 201,614,157
מגורים שלב ב	4,672	₪ 18,200	1	₪ 85,027,670
מסחר	1,690	₪ 24,000	1	₪ 40,560,000
קולונדה	1,145	₪ 24,000	0.20	₪ 5,496,000
מלונאות	3,695	₪ 4,000	0.95	₪ 14,041,000
מלונאות מרפסות	751	₪ 4,000	0.33	₪ 998,830
סה"כ				₪ 347,737,657
הפחתה לגודל ומורכבות			-6%	-₪ 20,864,259
הקמת מבנה ציבור	199	₪ 10,000	-1	₪ -1,994,100
שווי מצב חדש				₪ 324,880,000

מצב קודם	שטח	שווי מר"מ	מקדם	סה"כ
מגורים שלב א	10,390	₪ 19,800	1	₪ 205,728,732
קרקע	4,000	₪ 19,800	0.2	₪ 15,840,000
שווי מצב קודם				₪ 221,570,000

השבחה	₪ 103,310,000

דוא"ל office@yharon.co.il

10. השומה

בהתאם לאמור, ההשבחה החלה במקרקעין הידועים כגו״ח 40166/2 מגרש 220,
עם אישור בקשה להיתר בניה מס׳ 20250368,
המהווה מימוש זכויות בניה מתכנית 602-0871574 למועד קובע 15.11.2024,
כמפורט:

השבחה	-	103,310,000 ₪
היטל השבחה	-	51,655,000 ₪

היטל ההשבחה יוצמד כקבוע בחוק, בתקופה בה התנהל ההליך לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

באתי על החתום,

יעל הרון
שמאית מקרקעין
רשיון מס׳ 599
YAEL HARON

יעל הרון, שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

דוא״ל office@yharon.co.il