חיים מסילתי
שמאות מקרקעין (שהם 23) בע"מ
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

"ינוזני במעגלי צדק" (תהילים)

עו"ד חיים מסילתי
שמאי מקרקעין, כלכלן
HAIM MESILATY
appraiser@Economist

מריאל מטטוב
שמאית מקרקעין, כלכלנית
MARIEL MATATOV
appraiser@Economist

ספיר ברוקנר אורן
שמאית מקרקעין, כלכלנית
SAPIR BRUCKNER OREN
appraiser@Economist

יובל בלנגה
כלכלנית
YOVEL BLANAGA
Economist

מאור שמואל
בוגר מדעי החברה
תחום שמאות מקרקעין
MAOR SHMUEL
B.A. social sciences
Real estate appraisals

פרח גולדווסר
כלכלנית
PERAH GOLDWASER
Economist

בס"ד

תאריך עברי	: כ"א באב תשפ"ד
תאריך לועזי	: 26/08/2024
מס' מינוי	: 1073-2024
מספרנו	: 20240046
תאריך שליחה	
לצדדים	**: 17/09/2024**

לכבוד המבקש,
מלון "לאונרדו פלאזה" מוריה
מר אלכסיי שפון - שמאי מקרקעין
דוא"ל: alexay.shpun@gmail.com
להלן: "המבקש"

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית לתכנון ובנייה אילת
מר רוני גוילי - שמאי מקרקעין
דוא"ל: gvily.dekel@gmail.com
להלן: "המשיבה"

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 40178 חלקות 5 ו- 6

מלון "לאונרדו פלאזה" מוריה

רחוב התרשיש 8, שכונת "תיירות חוף צפוני"

מגרש מס' 100 עפ"י תב"ע 602-0204404

אילת

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

1. מטרת ההחלטה:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק") מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה בנכס שבנדון.

נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הוועדה המקומית לתכנון ובנייה אילת (להלן: "המשיבה"), לבין מלון "לאונרדו פלאזה" מוריה (להלן: "המבקש"), לעניין ההשבחה שחלה עקב מימוש של הזכויות בנכס הנדון, זאת בדרך של בקשה להיתר בנייה, הכל כמפורט בגוף החלטתי זו.

2. מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים:

משיבה:

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 09/11/2023 שנערכה ע"י מר רוני גוילי - שמאי מקרקעין על צרופותיה.

2.2. תגובת המשיבה מיום 16/06/2024 לשומת המבקש מיום 25/12/2023.

מבקש:

2.3. עמדת שמאי המבקש מפורטת בחוות דעת מיום 25/12/2023 שנערכה ע"י מר אלכסיי שפון - שמאי מקרקעין, על צרופותיה.

2.4. כמו כן הוגשו והוצגו בפניי במסגרת ההליך כולו מסמכים, על ידי הצדדים, ובכלל זה בהתאם לתקנה 4 לתקנות התכנון והבנייה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ).

3. המועד הקובע לשומה:

מהות ההשבחה	המועד הקובע[1]
602-0204404	09/08/2019

[1] יום אישור התכנית + 15 יום.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

4. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	:	בית מלון "לאונרדו פלאזה" מוריה.
כתובת הנכס	:	רחוב התרשיש 8, שכונת "תיירות חוף צפוני", אילת.
מס' מגרש	:	100 עפ"י תכנית 602-0204404.
גוש	:	40178.
חלקות	:	5 ו- 6.
שטח החלקות הרשום	:	10,947 מ"ר, עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות (פלט אינטרנט)[2].
זכויות משפטיות	:	חכירה מהוונת.

5. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך על ידי החי"מ בתאריך 07/07/2024, שמאי הצדדים ויתרו על הגעתם לביקור.

6. דיון מקצועי:

בתאריך 22/07/2024 התקיים דיון שמאי בהשתתפות הצדדים תקציר עיקרי הדברים נשלחו לצדדים.
לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

7. תיאור הנכס והסביבה:

7.1. תיאור הסביבה:

הנכס הנדון הנו מלון "לאונרדו פלאזה" מוריה, הממוקם ברחוב התרשיש 8, שכונת "תיירות חוף צפוני", אילת.
סביבת הנכס מאופיינת בעיקרה במלונות כגון מלון רימונים, מלון ישרוטל רויאל ביץ', מלון רויאל סוויטס אילת וכד', כמו כן מצויים בקרבת הנכס מרכזי קניות, מסעדות, אתרי תיירות ועוד.
שכונת "תיירות חוף צפוני" מהווה את אזור התיירות המפותח ביותר בעיר אילת, בה רצועת חוף גדולה הכוללת שפע מלונות ומסחר.
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים אספלט, מדרכות, תיעול וניקוז ותאורת רחוב.

להלן איתור סביבת הנכס על גבי מפת "Govmap":



[2] עפ"י סך שטח החלקות 5 ו- 6 בגוש 40178, בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות (פלט אינטרנט).

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

7.2. <u>תיאור החלקות</u>:

- השטח הרשום של חלקות 5 ו- 6 בגוש 40178 הינו 10,947 מ"ר.
- חלקה 5 בעלת צורה אי רגולרית, חלקה 6 בעלת צורה רגולרית (דמוית ריבוע).

<u>להלן איתור סביבת הנכס "מבט על" תוך התייחסות למבנים עתידיים (תכניות מאושרות)[3] על גבי תצלום אווירי מתוך אתר "SIMPLEX"</u>:



7.3. <u>תיאור הנכס</u>:

- מושא החלטתי מהווה את חלקות 5 ו- 6 בגוש 40178 המסומן כמגרש 100 עפ"י תכנית מס' 602-020440, מלון "לאונרדו פלאזה" מוריה, רחוב התרשיש 8, שכונת "תיירות חוף צפוני", אילת.
- בית המלון בן 6 קומות מעל קומה טכנית, קומת משרדים, קומת כניסה וקומת מרתף[4].
- בהתאם לתכנית הבקשה להיתר שהוצגה בפני, עולה כי במסגרת הרחבת המלון עתידים להתווסף 22 חדרים, כך שסה"כ עתיד המלון להכיל 299 חדרים ושטחי מסחר.
- במלון קיימים מתקנים כגון: בריכות שחייה, חדר כושר, ספא, חדר אוכל ועוד.

<u>להלן איתור הנכס על גבי תצלום אווירי מתוך אתר "SIMPLEX"</u>:



[3] השכבה מציגה את תוכניות הבינוי העתידיות המפורסמות באתר מנהל התכנון. מוצג נפח הבנייה המקסימלי שהוגש על פי המידע המפורסם, ואינו מתייחס להיתרי בנייה מפורטים או להתקדמות בפועל.

[4] בהתאם לגרמושקא חתומה להיתר בנייה מס' 20110422 מיום 29/07/2014.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

8. הזכויות במקרקעין - המצב המשפטי:

8.1. נסח רישום מקרקעין:

- על פי העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 22/11/2023 עולה כי שטחה הרשום של **חלקה 5 בגוש 40178**, הינו 9,547 מ"ר.
- זכויות הבעלות רשומות על שם מדינת ישראל, בשלמות.

8.2. נסח רישום מקרקעין:

- על פי העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 22/11/2023 עולה כי שטחה הרשום של **חלקה 6 בגוש 40178**, הינו 1,400 מ"ר.
- זכויות הבעלות רשומות על שם מדינת ישראל, בשלמות.

8.3. חוזה חכירה מהוון:

הובא לעיוני חוזה חכירה מהוון שנערך ונחתם ביום 14/11/2022 בין רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (להלן: "המחכירה") לבין מלון נופש מוריה אילת בע"מ (להלן: "החוכר"), ממנו עולים בין היתר, הפרטים כדלקמן:

המקום	: אילת.
השטח	: 10,943 מ"ר בערך.
גוש רשום	: 40178.
חלקות	: 5 ו- 6.
מגרש מס'	: 100 עפ"י תכנית מפורטת מס' 602-0204404.
תקופת החכירה	: 30 שנים החל מיום 21/08/2022 ותסתיים ביום 01/04/2053.
תקופת חכירה נוספת	: 0 שנים תחל בתום תקופת החכירה.
מטרת ההקצאה	: מלונאות ומסחר.
קיבולת בנייה	: 19,862.4 מ"ר מבונים.
שטח עיקרי	: 22,779 מ"ר.
שטח שרות	: 5,875 מ"ר.
דמי החכירה	: דמי החכירה השנתיים לכל תקופת החכירה שישולמו למחכירה מראש כשהם מהוונים כמקובל אצל המחכירה בסך 0 ₪. דמי השימוש המהוונים שהופקדו בידי המחכירה לפני חתימתו של חוזה חכירה זה, אם הופקדו, ייחשבו כתשלום דמי החכירה המהוונים.
ערך היסודי של המגרש	: 0 ₪.
מדד היסודי	: מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע ביום אישור העסקה.
יעוד	: מלונאות (אכסון מלונאי).

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

9. מצב תכנוני[5]:

מצב קודם

9.1. תכנית 12/114/03/2:

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 3554 מיום 22/04/1988.

חלקה 5 (המהווה את מגרש מס' 9 בתשריט) אותרה באזור "מלונאות ונופש א'".

חלקה 6 (המהווה את מגרש מס' 10 בתשריט) אותרה באזור "שטח ציבורי פתוח".

שטחי מלונאות ונופש א' מיועדים למלונות במבנים רב קומתיים קומפקטיים.

הוראות בנייה באזור מלונאות ונופש א':

שטח החלקה : 9.3 דונם.

סה"כ אחוזי בנייה : 175%.

גובה בנייה מרבי : 17 מ' מעל מפלס הכניסה הראשית.

מס' קומות : 5.

הערות:

ניתן לצרף את מגרש מס' 10 למגרש מס' 9.

מגרש מס' 10 מהווה חלק בלתי נפרד ממגרש מס' 9 הצמוד לו לצרכי פיתוח משותף.

9.2. תכנית 32/114/03/2:

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 4041 מיום 13/09/1992.

מטרת התכנית שינוי ייעוד מגרש מס' 10 מ"שטח פרטי פתוח" לשטח "מלונאות ונופש א'".

שטחי מלונאות ונופש א' מיועדים למלונות במבני קומות קומפקטיים.

שטחי הציבור של המלונות יכללו פונקציות מסחריות ותיירותיות לשירותם של בתי המלון בלבד, לפי תקנים של משרד התיירות.

זכויות בנייה:

שטח המגרש : 1.4 דונם.

סה"כ אחוזי בנייה : 175%.

הערות:

מגרש 10 מהווה חלק בלתי נפרד ממגרש 9. אחוזי הבנייה של מגרש מס' 10 ייבנו על מגרש מס' 9.

גובה הבנייה המתוכנן על מגרש מס' 9 הוא 35 מ' מעל פני הים.

שטחי הבנייה הנוספים הנובעים מזכויות הבנייה במגרש 10 ייבנו מעבר לרצועת החוף (100 מ') בהתאם להוראות תכנית מתאר מחוזית מחוז הדרום מס' 4 (סעיף 3.25).

[5] **פרטי התוכניות הקשורות לנושא הנישום מהתוכניות שפורסמו ומהווים תמצית התוכניות בלבד, לצורך בירור מלוא היקף התכנית יש לעיין בתוכניות חתומות בלבד ובמידע תכנוני בכתב לפי ס' 119 לחוק התו"ב. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבנייה והתוכניות החלות בנכס.**

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

9.3. <u>תמ"א 13</u>:

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 5414 מיום 07/07/2005.

התכנית מסווגת את מושא חוות הדעת לאזור "מלונאות" ורצועה צרה מהמגרש ביעוד "חוף רחצה".

מטרת התכנית לתכנן את רצועת החוף והמים של מפרץ אילת תוך מתן דגש לשימור תכונותיהם הטבעיות והייחודיות לטובת כלל הציבור בשילוב צורכיהם של תושבי ומבקרי העיר אילת.

<u>אזור מלונאות</u>:

- אזור המיועד להקמת בתי מלון, אכסון מלונאי מיוחד, מתקני נופש, תיירות וספורט, אטרקציות תיירותיות, מסחר הקשור לתיירות ונופש, שטחים ציבוריים פתוחים, חניה.
- באזור מלונאות לא יותרו מגורים ובנייני ציבור, למעט באזור החוף הצפוני שסביב הלגונה המערבית, בו יותר שטח בנוי למגורים ולמבני ציבור שלא יעלה על 15% מהשטח הבנוי המותר באזור.

כמו כן, באזור החוף הצפוני האמור, גובה הבנייה בשורת הבניינים הקרובה לחוף לא יעלה על הגובה המרבי של הבניינים לפי התכניות המאושרות, ערב תחילתה של תכנית זו.

9.4. <u>תכנית 2/מק/457</u>:

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 6276 מיום 04/08/2011.

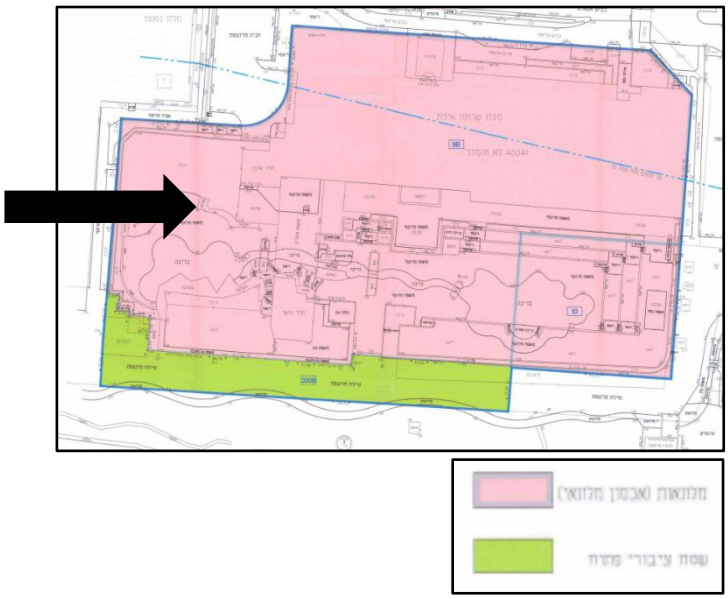
הנכס מושא חוות הדעת מצוי במגרשים 9B, 10 המסווגים בייעוד "מלונאות (אחסון מלונאי)".

מטרת התכנית הנה איחוד וחלוקה של מגרשים (מלונאות ושצ"פ) ללא שינוי בסה"כ השטח הכולל של כל יעוד.

תכנית זו אינה משנה את ייעודי הקרקע, השטחים הכוללים של המגרשים, זכויות ומגבלות הבנייה.

כל ההגדרות נשארות עפ"י תכניות מאושרות 12/114/03/2 ו-32/114/03/2.

<u>להלן חלק רלוונטי מתשריט תכנית 602-02044042/מק/457 של הנכס הנדון</u>:



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

מצב חדש

9.5. תכנית 602-024404:

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 8358 מיום 25/07/2019.

מטרת התכנית הרחבת מלון לאונרדו פלאזה באילת באמצעות הוספת שטחים עיקריים, שטחי שירות ושטחים מסחריים במפלס הטיילת, וכן הוספת קומות עיליות ותת קרקעיות.

עיקרי הוראות התכנית:

- הוספת שטחים עיקריים למלונאות לצורך הוספת שטחים ציבוריים מלונאים בתא שטח 100.
- הגדרת שטחי שירות עיליים למלונאות וחניה בתא שטח 100.
- הוספת שטחים למסחר (חזית מסחרית) בתא שטח 100, שמתווספים לחזית מסחרית שכבר קיימת בחלק המערבי של החזית הדרומית של המלון וניתן להם היתר בנייה כחלק מהקמת המלון.
- תוספת שתי קומות בהתאם למצב הקיים שאושר בהקלה.
- הוספת שטחי חניה בתא שטח 200.

זכויות בנייה במלונאות (אכסון מלונאי):

שטחי בנייה מעל הכניסה הקובעת	: עיקרי 20,909 מ"ר, שרות 5,000 מ"ר.
שטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת	: שרות 375 מ"ר.
סה"כ שטחי בנייה	: 26,284 מ"ר.
אחוזי בנייה כוללים	: 240%.
מס' יח"ד	: 300.
גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת	: 37 מ'.
מס' קומות	: 8 מעל הכניסה הקובעת ו- 2 מתחת לכניסה הקובעת.
קווי בניין	: צידי - 0, אחורי - 0.

זכויות בנייה בשימוש למסחר:

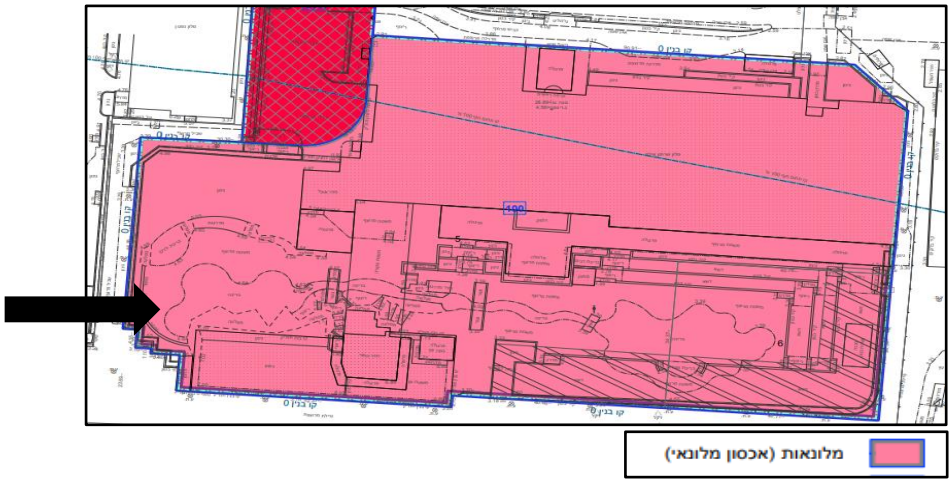
שטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת	: עיקרי 1,870 מ"ר, שרות 500 מ"ר.
סה"כ שטחי בנייה	: 2,370 מ"ר.
אחוזי בנייה כוללים	: 22%.
מס' קומות	: 1 מעל הכניסה הקובעת ו- 1 מתחת לכניסה הקובעת.
קווי בניין	: עפ"י התשריט.

זכויות בנייה בשימוש לחניון:

שטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת	: שרות 1,500 מ"ר.
אחוזי בנייה כוללים	: 99.5%.
מס' קומות	: 1 מתחת לכניסה הקובעת.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

להלן חלק רלוונטי מתשריט תכנית 602-0204404 של הנכס הנדון:



9.6. תיק בניין:

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה אילת ובהשוואה אל מול המסמכים שהוגשו ע"י שמאי הצדדים, נמצאו המסמכים כדלקמן:

- תכנית בקשה להיתר בנייה מס' 20210008, בקשה להיתר שינויים למלון קיים: בניית תוספת בשטח עיקרי של 2,064.12 מ"ר, בשטח שרות של 1,335.29 מ"ר, תוספת מרפסות בשטח של 257.85 מ"ר ומצללות בשטח של 35 מ"ר. תוספת קומה 1 מעל קומה 6 קומות קיימות וקומה טכני.

1. בקומת מרתף: הגדלת ח. מכונות בריכה קיים בשטח שרות של 255 מ"ר.
2. במפלס הטיילת: תוספת שטח שרות של 473.76 מ"ר.
3. בקומת כניסה: הרחבת ח. אוכל קיים בשטח עיקרי של 100 מ"ר, תוספת מבנה ל- VIP ספא בשטח עיקרי של 313 מ"ר בניית בריכת שחיה בשטח של 735.56 מ"ר שינויים פנימיים כולל הריסות פנימיות ללא תוספת שטח, הריסת חלקי בריכה ושטחים בפיתוח סה"כ הריסה בשטח 200 מ"ר.
4. קומת גג קיימת: סגירת חלל למעבר מערכות בגובה 175 ס"מ.
5. תוספת קומה חדשה ל- 22 יחידות אירוח בשטח עיקרי 872.17 מ"ר ושרות בשטח של 263.71 מ"ר ללא תוספת מפתחות למלון.
6. שינוי מפלסים בהתאם לקיים בשטח.

שטח המגרש/החלקה: 10,952 מ"ר.

שטח הבנייה הכולל המבוקש: 26,387.64 מ"ר.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

להלן טבלת השטחים כפי שמופיעה בתכנית הבקשה להיתר מס' 20210008 :

למטרות עיקריות											
			מוצע				קיים בהיתר	סה"כ			
מפלס	מתחת לקרקע	קומה	מלונאות ובתי אירוח	מלונאות ובתי אירוח בהיתר שטח מרוצף	מרפסת	מלונאות ובתי אירוח מוקלד	סה"כ עיקרי קיים	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	אחוז משטח המגרש[%]
-4.00	כן	קומת מרתף	259.96			3878.21*	3878.21	259.96	4138.17	37.78
+0.00	לא	קומת קרקע		618.62		3359.92*	3359.92	618.62	3978.54	36.33
+2.29	לא	קומת גלריה				148.38*	148.38		148.38	1.35
+3.28	לא	קומה ביניים	55.52			122.38*	122.38	55.52	177.90	1.62
+6.09	לא	קומה ראשונה				2297.07*	2297.07		2297.07	20.97
+8.89	לא	קומה שניה				2178.03*	2178.03		2178.03	19.89
+11.69	לא	קומה שלישית				2084.72*	2084.72		2084.72	19.04
+14.49	לא	קומה רביעית				2040.44*	2040.44		2040.44	18.63
+17.29	לא	קומה חמישית				1811.37*	1811.37		1811.37	16.54
+20.09	לא	קומה שישית				1759.08*	1759.08		1759.08	16.06
+24.18	לא	קומה שביעית	872.17		257.85			1130.02	1130.02	10.32
+27.43	לא	קומת גג								
		מעל הקרקע	927.69	618.62	257.85	15801.39*	15801.39	1804.16	17605.55	160.75
		מתחת הקרקע	259.96			3878.21*	3878.21	259.96	4138.17	37.78
		סה"כ המבנה	1187.65	618.62	257.85	19679.60*	19679.60	2064.12	21743.72	198.53

למטרות שירות										
מוצע						קיים בהיתר			סה"כ		
ממ"ק ממ"מ מקלט שמירה	מבואות וחדרי מדרגות	מעברים לכלל הציבור	מערכות טכניות ומ.שירות	אחסנה שירות	ממ"ק ממ"מ מקלט שמירה מוקלד	מעלית	חניה שירות מוקלד	סה"כ שירות קיים	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	אחוז משטח המגרש[%]
239.20	20.27		338.35		365.12*		1741.92*	2107.04	597.82	2704.86	24.70
39.75		157.87	276.14						473.76	473.76	4.33
						5.29		5.29		5.29	0.05
29.32	225.51			8.88					263.71	263.71	2.41
69.07	225.51	157.87	276.14	8.88		5.29		5.29	737.47	742.76	6.79
239.20	20.27		338.35		365.12*		1741.92*	2107.04	597.82	2704.86	24.70
308.27	245.78	157.87	614.49	8.88	365.12*	5.29	1741.92*	2112.33	1335.29	3447.62	31.49

סה"כ שטח בניה		אחר										
		מוצע					קיים בהיתר					
סה"כ שטח בניה	אחוז משטח המגרש[%]	מרפסת זיזית	שטח מרוצף	בריכת שחיה	הורדה	בריכת שחיה בהיתר שטח מרוצף	הריסה פירוק בהיתר בריכת שחיה	מרפסת זיזית מוקלד	שטח מרוצף	בריכת שחיה	בליטות גגונים קירוי מוקלד	הורדה	הורדה מוקלד
6843.03	62.48												
4452.30	40.65					581.81			2004.17	312.45			
148.38	1.35												3257.48*
183.19	1.67					686.49	1043.01		641.96		317.12*	840.24	
2297.07	20.97							202.07*					
2178.03	19.89	34.87*						162.58*					
2084.72	19.04							210.70*					
2040.44	18.63							104.05*					
1811.37	16.54							104.05*					
1759.08	16.06							34.87*					
1393.73	12.73		845.35		13.22								
0.00	0.00		1088.77	90.57									
18348.31	167.53	34.87*	1934.12	90.57	13.22	1268.30	1043.01	818.32*	2646.13	312.45	317.12*	840.24	3257.48*
6843.03	62.48												
25191.34	230.01	34.87*	1934.12	90.57	13.22	1268.30	1043.01	818.32*	2646.13	312.45	317.12*	840.24	3257.48*

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- החלטת ועדה למס' בקשה 20210008 מיום 09/08/2023 :

מהות הבקשה : עדכון חישוב שטחים לוועדה מס' 2022024 מיום 12/07/2023.

<u>להלן טבלת זכויות כפי שמופיעה בהחלטת הוועדה</u> :

בדיקת זכויות בנייה מגרש 100 בקשה 20210008					
זכויות הבניה	מותר עפ"י ת.ב.ע (מ"ר) 602-0204404	העברת שטחים לפי סעיף 6 הערה בטבלה	קיים בהיתר	מבוקש בהיתר זה	סה"כ
שטח עיקרי מעל 0.00	20909		15801.39	1546.31	17605.55
מרפסות גזוזטרה שטח עיקרי				257.85	
שטח שירות מעל 0.00	5000		5.29	737.47	742.76
שטח עיקרי מתחת 0.00		4138.17	3878.21	259.96	4138.17
שטח שירות מתחת ל 0.00	375	2329.86	370.41	597.82	2704.86
שטח שרות לחניה	1500		1741.92		1741.92
מספר קומות מעל 0.00	8		7		8
מספר קומות מתחת 0.00	2		1		1
גובה בניין מרבי	37			29.09	
סה"כ עיקרי	25047.17		19679	2064.12	21743.72
סה"כ שרות	5375		2112.33	1335.29	3447.62
סה"כ מעל הכניסה הקובעת	25909		15807.29		18348.31
סה"כ מתחת הכניסה הקובעת					6843.03
סה"כ שטחים לבנייה	26284				25191.34
מרפסות גג				1942.37	1942.37
בריכות				1261.13	1261.13
שטח המגרש			10947		

- <u>החלטת רשות רישוי בישיבה מס' 2023021 ביום 09/08/2023</u> :

רשות רישוי מחליטה לאשר את הבקשה.

ההיתר תקף בקומת הקרקע לקונסטרוקציה בלבד שתומכת את קומת הביניים במפלס +3.28 המבוקש בהיתר זה.

מובהר בזה כי היתר הבנייה יינתן לאחר מילוי התנאים הבאים :

1. קבלת אישור מכל גורם אשר נדרש בהתאם לסעיף 158 כא' בחוק.
2. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
3. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2).
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.
5. על הבקשות להיתר הכוללת בריכות שחיה יחולו תקנו התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) חלק כא' : בריכות שחיה התש"ל - 1970.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

10. <u>רישוי</u>:

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה אילת נמצאו היתרי בנייה כדלקמן:

- היתר בנייה מיום 28/03/1968 ממנו עולה השטח הכולל המותר לבנייה:

מרתף : 1,121.5 מ"ר

קומת קרקע : 1,935.6 מ"ר.

קומה א' : 1,363.1 מ"ר.

קומה ב' : 1,192.8 מ"ר.

קומה ג' : 1,062.3 מ"ר.

קומה ד' : 1,062.3.

קומה ה' : 297 מ"ר.

סה"כ השטח המותר לבנייה: 8,034.6 מ"ר.

- היתר בנייה מס' 923 מיום 11/01/1981 לתוספת אגף חדש בשטח של 3,951.4 מ"ר במלון מוריה אילת.
- היתר בנייה מס' 6033 מיום 05/09/1990 להריסת חלק ממלון קיים, שיפוץ הנותר ובנית אגף חדש לפי הפירוט הבא: מס' הקומות 7 + קומת מרתף וחניה, מס' חדרים 142. שטחי הבנייה 8,574.95 מ"ר.
חניה מקורה תת קרקעית בשטח של 1,846.95 מ"ר, חצר משק בשטח של 200.16 מ"ר.
- היתר בנייה מס' 8154 מיום 17/06/1997 להוספת גן ילדים במלון בשטח שח 85 מ"ר ולהסדיר מצב קיים בשטח לאחר הסדר נושא החנייה.

להלן השטח המותר לבנייה בהתאם לגרמושקא חתומה להיתר בנייה מס' 8154[6]:

שימושים עיקריים (מ"ר)			הקומה ומפלס הבניין	שירות (מ"ר)				סה"כ עיקרי + שירות
קיים	מוצע	סה"כ		מקלט + ממ"ק	חניה	אחר קומת ביניים גובה 1.5 מ'	סה"כ	
3,878.21		3,878.21	ק. מרתף	365.12	1,741.92		2,107.04	5,985.25
3,359.92		3,359.92	ק. כניסה					3,359.92
148.38		148.38	ק. משרדים					148.38
37.38	85	122.38	ק. טכנית ק.מפולשת			320	320	442.38
2,297.07		2,297.07	קומה 1					2,297.07
2,178.03		2,178.03	קומה 2					2,178.03
2,084.72		2,084.72	קומה 3					2,084.72
2,040.44		2,040.44	קומה 4					2,040.44
1,811.37		1,811.37	קומה 5					1,811.37
1,759.08		1,759.08	קומה 6					1,759.08
96.36		96.36	גשרים					96.36
19,690.96		19,775.96	סה"כ	365.12	1,741.92	320.00	2,427.04	22,203.00

- היתר בנייה מס' 9783 מיום 21/08/2003 מותר הכרזת ברכת שחייה למים מתוקים ל- 2 ברכות שחייה מבוגרים בנפח של 821.3 מ"ק וברכת שחיה לפעוטות בנפח של 26.3 מ"ק.

[6] בגרמושקא כאמור חלה טעות אריתמטית בסכמת השטחים, הטבלה המצורפת תוקנה ע"י החת"מ.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- היתר בנייה מס׳ 20110422 מיום 29/07/2014 התאמה למצב קיים - במסגרת החלפת שטחים - הסדרת שטח משצ״פ (טיילת) למסחר מלונאי בשטח של 82.6 מ״ר וממסחר מלונאי לשצ״פ בשטח של 82.6 מ״ר.
- היתר בנייה מס׳ 20110422 מיום 29/07/2014 מותר: מלונאות - תוספת בנייה.
התאמה למצב קיים במסגרת החלפת שטחים - הסדרת שטח משצ״פ (טיילת) למסחר מלונאי בשטח של 82.6 מ״ר וממסחר מלונאי לשצ״פ בשטח של 82.6 מ״ר.
- היתר בנייה מס׳ 20180158 מיום 09/12/2018 מותר: מלונאות - תוספת בנייה. שינוי חזית דרומית (חזית מסחרית של מלון ״שרתון מוריה״ במגרש 9b) ע״י חיפוי פסי עץ איפאה ברוחב 5 ס״מ וחיפוי העמודים וביצוע הריסות.
- היתר בנייה מס׳ 20210008 מיום 17/01/2024 בקשה להיתר שינויים למלון נופש מוריה תוספת קומה ו- 22 יחידות אירוח: בשטח עיקרי מעל של 1,546.31 מ״ר, בשטח שרות מעל של 737.47 מ״ר, בשטח עיקרי מתחת של 259.96 מ״ר, בשטח שרות מתחת של 597.82 מ״ר, בשטח שרות (חניה) מתחת של 1,741.92 מ״ר. בניית מרפסות גזוזטרה של 1,942.37 מ״ר. בניית בריכות שחייה בשטח של 1,261.13 מ״ר.
- גרמושקא חתומה דיגיטלית להיתר בנייה מס׳ 20210008 בקשה להיתר שינויים למלון קיים: בניית תוספת בשטח עיקרי של 2,064.12 מ״ר, בשטח שרות של 1,335.29 מ״ר, תוספת מרפסות בשטח של 257.85 מ״ר ומצללות בשטח של 35 מ״ר. תוספת קומה 1 מעל קומה 6 קומות קיימות וקומה טכני.
  1. בקומת מרתף: הגדלת ח. מכונות בריכה קיים בשטח שרות של 255 מ״ר.
  2. במפלס הטיילת: תוספת שטח שרות של 473.76 מ״ר.
  3. בקומת כניסה: הרחבת ח. אוכל קיים בשטח עיקרי של 100 מ״ר, תוספת מבנה ל- VIP ספא בשטח עיקרי של 313 מ״ר בניית בריכת שחיה בשטח של 735.56 מ״ר שינויים פנימיים כולל הריסות פנימיות ללא תוספת שטח, הריסת חלקי בריכה קיימת ושטחים בפיתוח סה״כ הריסה בשטח 200 מ״ר.
  4. קומת גג קיימת: סגירת חלל למעבר מערכות בגובה 175 ס״מ.
  5. תוספת קומה חדשה ל- 22 יחידות אירוח בשטח עיקרי של 872.17 מ״ר ושרות בשטח של 263.71 מ״ר ללא תוספת מפתחות למלון.
  6. שינוי מפלסים בהתאם לקיים בשטח.

טבלת השטחים המופיעה בגרמושקא להיתר בנייה מס׳ 20210008 מיום 17/01/2024 תואמת את טבלת השטחים כפי שמופיעה בתכנית הבקשה להיתר מס׳ 20210008.

11. <u>שומות הצדדים</u>:

ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים כדלקמן:

מהות ההשבחה	משיבה	מבקש
תכנית 602-0204404	₪ 5,800,000	₪ 0

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

12. עיקרי טיעוני הצדדים:

הצדדים התייחסו בהרחבה לשומות ולתגובות וכן לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד.
בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת שומות הצדדים, התגובות והדיון.
עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים.

12.1. עמדת המשיבה:

עיקרי עמדת שמאי המשיבה, מר רוני גוילי:

- הובא בחשבון כי במצב תכנוני הקודם נוצלו מלוא זכויות הבנייה לשטחים עיקריים וכי תוספת הזכויות הנוספות אינה פוגעת בזכויות הבנייה הקיימות.
  לפיכך, ההשבחה חושבה בשיטת "הדלתא", בגין תוספת השטחים העיקריים בלבד בייעוד מלונאות, הממוקמים בקומת המרתף, קומת הביניים, קומת הקרקע וקומה 7.
- נלקחו בחשבון המקדמים האקווי' כדלקמן:
  מרתף - 0.7, קומת קרקע + ביניים - 1, קומה 7 (פנטהאוז) - 1.15.
- ניתנה הפחתה בגין בינוי **חדש על ישן של 0.85**.

מקדם זה מגלם את עלויות ההתאמה לבינוי על הקיים וכן את ההפסד הכלכלי הכרוך בהפרעה לפעילות השוטפת של המלון בתקופת עבודות הבנייה.
בית מלון הנו נכס בעל פחת גבוה לפיכך נהוג כל מס' שנים להשבית את פעילותו לצורך "ריענון", שיפוצים, הרחבות וכד'. על כן, **ההפחתה אינה מוכרחת**. ראו לעניין זה החלטת ועדת משנה מיום 21/06/2023 ישיבה מס' 2023006 הדנה בתכנית מס' 602-1094846 (המופקדת), בה נכתב:

"הוועדה התרשמה כי אכן נדרש שדרוג למלון ובכוונת היזם לבצעו בהינף אחד...".

- להלן נתוני שווי למלונאות:

החלטות שמאים מכריעים/ועדת השגות						
מס"ד	שם שמאי/ת מכריע/מחוזי	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	הערות
1	השגה ראשונה	40008/1	מלון אסטרל סי סייד	08/12/2013	₪ 3,000	ללא מע"מ כולל פיתוח
2	בצלאל קציר	40179/6	מלון אסטרל סי סייד	03/06/2013	₪ 2,800	
3	אסף אשכנזי	40182/2	מלון דן פנורמה	מאי-15	₪ 2,320	כולל פיתוח
4	אלי כהן	40168/3	מלון אקווריוס	22/06/2016	₪ 1,960	
5	דוד טיגרמן	40172/12,14	מלון אסטרל	13/08/2019	₪ 2,765	מגלם שטחי שרות
6	אוולין דוידזון	40168/4	חוף צפוני, רח' אריקה 4	20/09/2019	₪ 2,500	

בנוסף, ביום 22/09/2021 חתם חוזה מכר למלון "ויסטה", גו"ח 40168/5, רחוב קאמן 17, אזור החוף הצפוני, אילת, (גובל בנכס הנדון). המלון בנוי בהתאם לזכויות מכח תכנית 42/114/03/2. על המלון חלה תכנית 78/114/03/2 המאפשרת הגדלת כמות חדרים, תוספת קומות ושטחים בהתאם לתנאי העסקה, החבות בהיטל השבחה בגין תכנית 78/114/03/2 חלה על הרוכש, כמו גם עלויות פיתוח ותשלומים לרמ"י בגין התכנית כאמור.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

להלן ניתוח עסקת המכר:

שווי מכירה (ללא תכולה) בתוספת עלויות פיתוח לחפח"א	47,630,000 ₪
שטח בנוי נמכר עפ"י היתר בנייה	3,553
בניכוי יזמות שחוקה (15%)	41,417,391 ₪
עלויות בנייה (השקעה מוכרת מ.התיירות) בניכוי פחת למצב פיזי (7,800 ₪ למ"ר)	27,714,336 ₪
שווי קרקע	13,703,055 ₪
שטח אקווי' לפי תכנית 78 המגלם הפחתה בגין היטל השבחה ודמי היתר	3,590
שווי מ"ר מבונה מלונאות אקווי'	3,817 ₪
במעוגל	**3,800** ₪

לאור האמור לעיל ובהתאם למיקומו הטוב של המלון (קו ראשון לים) נלקח בחשבון **שווי מ"ר מבונה בסך של 3,200 ₪.**

- תחשיב היטל השבחה למימוש חלקי לתכנית מס' 602-0204404:

תאור	שטח (מ"ר)	מקדם קומה	מ"ר אקווי'
מרתף	229.96	0.7	160.97
קומת קרקע	618.62	1	618.62
קומת ביניים	55.52	1	55.52
קומה 7	1,130.02	1.15	1,299.52
סה"כ מ"ר אקווי'			2,134.64
מקדם חדש על ישן			0.85
שווי מ"ר מבונה			3,200 ₪
השבחה, במעוגל			**5,800,000 ₪**
היטל השבחה, במעוגל			**2,900,000 ₪**

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

12.2. <u>עמדת המבקש</u>:

עיקרי עמדת שמאי המבקש, מר אלכסיי שפון:

- בחישוב ההשבחה, הובא בחשבון כי מבוקשת תוספת של 2,064.12 מ"ר לשימושים עיקריים כדלקמן:
  - שטח של 259.96 מ"ר בקומת המרתף, המהווה מקלט קומתי.
  - שטח של 291.33 מ"ר לשימוש של חדר אוכל, שטח של 7.9 מ"ר לשימוש של שירותי בריכה נגישים (שירותים ציבוריים) ושטח של 319.39 מ"ר לשימוש מתחם ספא: הרחבת חדר אוכל, תוספת שירותים ציבוריים, תוספת מתחם ספא.
  - שטח של 55.52 מ"ר בקומת ביניים, לשימוש של טרקלין עסקים (חדר מחשבים).
  - בקומה שביעית, שטח של 257.85 מ"ר לבניית מרפסות ושטח של 872,17 מ"ר לחדרי מלון.
- בבקשה להיתר בנייה התבקשה הגדלת שטח עיקרי לשימוש של חדרי אירוח בשיעור של כ- 8% והתבקשה תוספת שטח עיקרי לשימושים נלווים (כגון: חדר אוכל, חדר מחשבים, מועדון נוער וכיוצ"ב) בשיעור של כ- 12%.

בחישוב שווי הנכס הובא בחשבון כי לכל שימוש המבוצע בשטח עיקרי קיימת תועלת שונה (התועלת המתקבלת מחדר המחשבים בבית מלון היא פחותה מהתועלת המתקבלת מחדר האוכל, על אף היותם שניהם שטח עיקרי).

חישוב מקדמי תועלת לשטח עיקרי בוצע, בין היתר, בהתבסס על חלוקת השימושים שנקבעה ב-"תקנים פיזיים לתכנון ולסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות", כדלקמן:

מועדון נוער/ גן ילדים - 0.35, חדר אוכל - 0.85, שירותים ציבוריים - 0.5, מתחם ספא - 0.9, חדרי מלון - 1, מרפסת - 0.4.

- להלן נתוני השוואה שנלקחו בחשבון:

החלטות שמאים מכריעים				
מס"ד	שם שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
1	אוולין דוידזון	40168/4	20/09/2019	2,500 ₪
2	דוד טיגרמן	40172/12,14	13/08/2019	2,765 ₪
3	אלי כהן	40001/52	18/04/2019	1,850 ₪

בנוסף, נלקחה בחשבון הכרעה בהשגה ראשונה של מר אסף אשכנזי בגו"ח 40182/2 למועד קובע 05/2015 בה נקבע שווי מ"ר מבונה למלונאות בסך של 2,320 ₪.

- הובא בחשבון כי הנכס גובל ממזרח בחלקה 6 בגוש 40177 המיועדת למסחר ובה מתקיים שוק "אילת בזאר", מדובר בשוק סואן, מושך מבקרים רבים וכתוצאה מכך גורם **למטרדי רעש, לכלוך, ריחות** וכיוצ"ב.

הובא בחשבון מקדם הפחתה ביחס לנתוני ההשוואה ונקבע שווי מ"ר מבונה אקווי' של 2,650 ₪.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- ערכי השווי במצב התכנוני הקודם הושפעו מהציפייה לאישור הקלות.
  בהתאם להוראות התכנית המשביחה השטחים העיקריים חושבו עפ"י השטחים המותרים במגרשים 9 ו- 10 לפי תכנית 12/114/03/2 שהינם בשיעור 175% ובהתאם לתקנה 9 לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002 - ניתן היה להוסיף בהקלה עד 16% שטחים עיקריים לתכנית שהופקדה לפני כ"ט בתמוז תשמ"ט (1/8/1989).
  כלומר, סך השטחים העיקריים המותרים שניתן היה להתיר הינו 191%.
  בניתוח עסקאות ההשוואה יש לנטרל ממחיר העסקה את החלק המשקף ציפייה לאישור ההקלות.
- השטח המוצע בקומת המרתף מהווה מרחב מוגן קומתי.
  בהתאם לסעיף 19(ב)(9)(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, שטחי המקלטים פטורים מחובת תשלום היטל ההשבחה.
- השטח המוצע בקומת הביניים כ"טרקלין עסקים/חדר מחשבים" מהווה שטח בנוי בפועל בהתאם להיתר בנייה מס' 20110422 מיום 29/07/2014 ולהיתר בנייה מס' 20180158 מיום 09/12/2018.
- בחישוב שווי הנכס ב"מצב חדש" הובא בחשבון כי בעקבות עבודות הבנייה בהתאם לבקשה להיתר מס' 20210008, המלון ייסגר לתקופה בת שנתיים.
  הובא בחשבון מקדם דחיה של 0.86 (N=2, I=7%).
- השטח המוצע מהווה תוספת בינוי על הקיים וכרוך בעלויות בנייה גבוהות יותר.
  בהתאם להחלטת השמאי המכריע מר יעקב פז בגו"ח 40168/5, מיום 05/01/2023, הובאה בחשבון עלות בנייה בסיסית לבית מלון בגובה של כ-10,000 ₪ למ"ר.
  לאחר תוספת של 8% לבנייה באילת, מסתכמת העלות העודפת על סך של 2,160 ₪ למ"ר (20% מתוך 10,800 ₪), וסה"כ העלות העודפת מסתכמת בגובה של כ-3,385,500 ₪.
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח אותן נדרש הנישום לשלם לחברה לפיתוח חוף אילת כתנאי למימוש הזכויות, בגובה של 303,108 ₪.
- ב"מצב הקודם" אושרה בנייה של **19,861.9 מ"ר** שטחים עיקריים.
  ב"מצב החדש", אחרי תוספות הבנייה, יסתכם שטח הנכס ב- **21,743.72 מ"ר** שטחים עיקריים.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

➢ חישוב ההשבחה:

"מצב קודם":

קומה	שימוש	שטח	מקדם אקוו'	שטח אקוו'
מרתף	חדר אוכל עובדים	135	0.25	33.75
	אחסנה ומערכות טכניות/ שירותים ציבוריים	3743.21	0.25	935.8025
קרקע	חדר אוכל קיים	662.17	0.85	562.8445
	לובי	291.92	0.6	175.152
	מטבח קיים	322.6	0.6	193.56
	מדרגות / אחסנה / מעליות / שירותים ציבוריים	302	0.5	151
	אולמות כנסים / משרדים וחנויות	1111	0.7	777.7
	יתרת שטחים בהתאם להיתר בניה מס' 20110422	84.92	0.85	72.182
גלריה	שטח עיקרי קיים לפי תכנית (גלריית משרדים)	148.38	0.5	74.19
ביניים	חדר כושר קיים	140.52	0.6	84.312
קומות א' - ו'	שטח חדרים קיים	9507.8809	1	9507.8809
	מבואות חדרי מדרגות מעליות	2662.8291	0.5	1331.41455
קומת גג	גשרים	96.36	0.5	48.18
סה"כ שטח אקוו'				**13947.9685**

"מצב חדש":

קומה	שימוש	שטח	מקדם אקוו'	שטח אקוו'
מרתף (בקיזוז שטחי ממ"ק)	חדר אוכל עובדים	135	0.25	33.75
	אחסנה ומערכות טכניות/ שירותים ציבוריים	3743.21	0.25	935.8025
קרקע	חדר אוכל מוצע	291.33	0.85	247.6305
	שירותים ציבוריים מוצע	7.9	0.5	3.95
	ספא מוצע	319.39	0.9	287.451
	חדר אוכל קיים	662.17	0.85	562.8445
	לובי	291.92	0.6	175.152
	מטבח קיים	322.6	0.6	193.56
	מדרגות / אחסנה / מעליות / שירותים ציבוריים	302	0.5	151
	אולמות כנסים / משרדים וחנויות	1111	0.7	777.7
גלריה	שטח עיקרי קיים לפי תכנית (גלריית משרדים)	148.38	0.5	74.19
ביניים	לאונג' עסקי קיים	140.52	0.6	84.312
קומות א' - ו'	שטח חדרים קיים	9507.8809	1	9507.8809
	מבואות חדרי מדרגות מעליות	2662.8291	0.5	1331.41455
קומה ז'	שטח חדרים מוצע	872.17	1	872.17
	שטח מרפסות מוצע	257.85	0.4	103.14
סה"כ שטח אקוו'				**15341.948**

הפרש שטח אקווי'	1,394
שווי מ"ר מבונה	₪ 2,650
השבחה גולמית	₪ 3,694,100
מקדם דחיה למימוש	0.86
עלויות התאמה בינוי חדש על ישן	₪ 3,385,500
עלויות פיתוח	₪ 303,108

לאור האמור עולה כי לא חלה השבחה.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

12.3. <u>התייחסות המשיבה לשומת המבקש</u>:

<u>פטור בגין חדרי ממ"ד</u>- ההשבחה חושבה בגין **שטחים עיקריים בלבד**.
חדרי הממ"ד מסווגים כשטחי שרות ולפיכך הם אינם הובאו בחשבון בחישוב ההשבחה.
יתרה מכך, בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), תש"ן - 1990 שטח המרחב המוגן המזערי הנדרש לבתי מלון הינו 1 מ"ר לכל יחידת אירוח.
בבית המלון יש כ- 300 חדרי אירוח, על כן שטח המרחבים המוגנים בטבלת השטחים העומד על 308.27 מ"ר עונה על הדרישה שבתקנות. סעיף 19(ב)(9)(א) לתוספת השלישית מגביל את היקף הפטור מהיטל השבחה למרחבים מוגנים בהתאם לשטח המזערי של מרחב מוגן הנדרש בתקנות הג"א.
לפיכך, כל שטח עודף לאותם 308.27 מ"ר חייב בהיטל השבחה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>- במקרה דנן אין כל מניעה לחשב את היטל ההשבחה לפי גישת "הדלתא", ראה לעניין זה ערר 85092/16 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה נ' כרמון מינצר, חברת קרן ק.ר נדל"ן בע"מ, עמ"נ 4752-12-22 קבוצת הירדן - חביבה 14 על הנהר בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה.

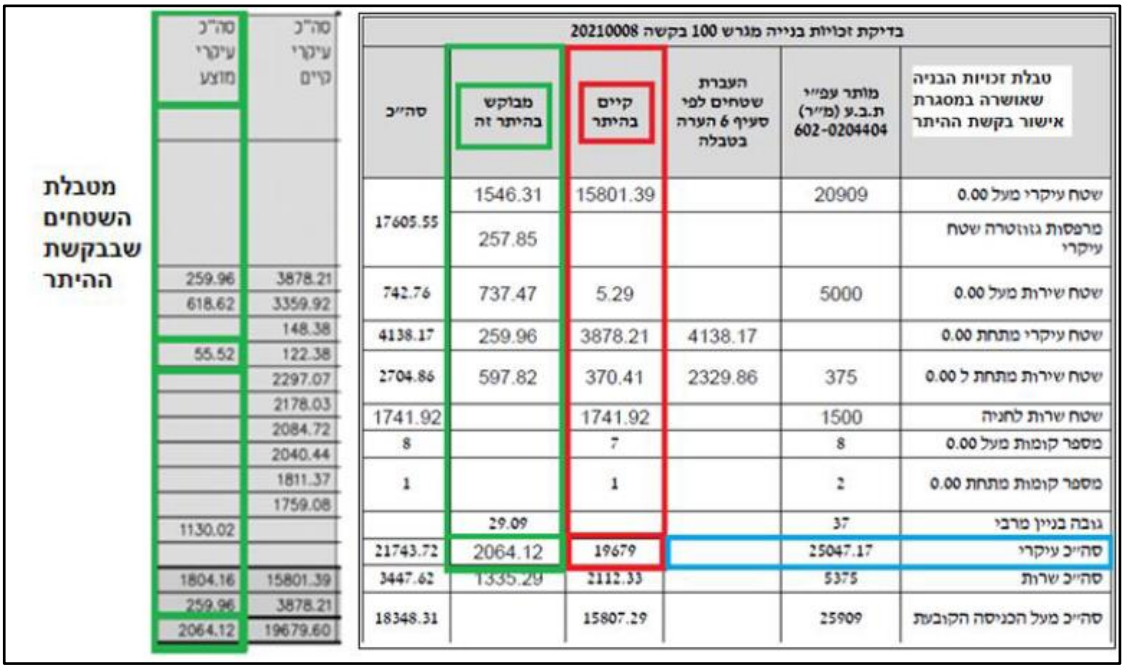
<u>שטחים "במצב קודם"</u>- בעניין שטח של 55.52 מ"ר המיועד ל"טרקלין עסקים וחדר מחשבים", טוען שמאי המבקש כי שטח זה בנוי מכוח היתרי בנייה קודמים.
אך אין זה ברור מהו מפלס הקומה הרלוונטי ואין זה ברור כיצד שמאי המבקש עצמו הגדיר בעצמו שטח זה **כשטח מוצע**.
אם נפלה טעות באופן עריכת הבקשה להיתר, על המבקש **לתקנה במסגרת הליך הרישוי**.
ככל שכוונת שמאי המבקש היא לשטחים המוצעים במפלס 3.28+ אזי מדובר בשטח שהוגדר על ידי שמאי המבקש עצמו כשטח עיקרי מוצע.

ודוק, מדובר בשטח שמופיע בטבלת השטחים כתוספת שטח חדש שאיננו קיים בהיתרים קודמים - וזאת לא בכדי שהרי מדובר בשטח שנבנה ללא היתר ועתה מבוקשת הכשרתו.
היתר מס' 20110422 מיום 29/07/2014 עליו הסתמך שמאי המבקש מסדיר רק את שטחי המסחר לכיוון הטיילת. שמאי המבקש מציג את תכנית המדידה הקיימת בהיתר כאמור, בה מוצר "חדר כושר" במצב קיים כאילו מדובר בשטחים שהותרו במסגרת היתר 20110422 וכעולה בבירור מתכנית הבנייה עצמה - לא כך הוא.
דברים אלה מומחשים אף בהחלטת רשות הרישוי מיום 09/08/23 לפיה אושרה הבקשה להיתר, בה כלולה טבלת בדיקה של זכויות הבנייה במקרקעין ובה ניתן לראות בבירור כי סה"כ השטח העיקרי הקיים בהיתר עומד על 19,679 מ"ר וסה"כ תוספת השטח העיקרי המבוקשת (הכוללת את השטח הנ"ל) עומדת על 2,064.12 מ"ר.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ראו להלן את טבלת זכויות הבנייה שאושרה במסגרת אישור בקשת ההיתר, אל מול טבלת השטחים שבבקשת ההיתר.

בשתיהן שטח עיקרי מבוקש זהה, 2,064.12 מ״ר, בו כלולים אותם 55.52 מ״ר בקומת הביניים:



מטבלת השטחים שבבקשת ההיתר

סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי קיים
259.96	3878.21
618.62	3359.92
	148.38
55.52	122.38
	2297.07
	2178.03
	2084.72
	2040.44
	1811.37
	1759.08
1130.02	
1804.16	15801.39
259.96	3878.21
2064.12	19679.60

בדיקת זכויות בנייה מגרש 100 בקשה 20210008

טבלת זכויות הבניה שאושרה במסגרת אישור בקשת ההיתר	מותר עפ"י ת.ב.ע (מ"ר) 602-0204404	העברת שטחים לפי סעיף 6 הערה בטבלה	קיים בהיתר	מבוקש בהיתר זה	סה"כ
שטח עיקרי מעל 0.00	20909		15801.39	1546.31	17605.55
מרפסות גזוטרה שטח עיקרי				257.85	
שטח שירות מעל 0.00	5000		5.29	737.47	742.76
שטח עיקרי מתחת 0.00		4138.17	3878.21	259.96	4138.17
שטח שירות מתחת ל 0.00	375	2329.86	370.41	597.82	2704.86
שטח שרות לחניה	1500		1741.92		1741.92
מספר קומות מעל 0.00	8		7		8
מספר קומות מתחת 0.00	2		1		1
גובה בניין מרבי	37			29.09	
סה"כ עיקרי	25047.17		19679	2064.12	21743.72
סה"כ שרות	5375		2112.33	1335.29	3447.62
סה"כ מעל הכניסה הקובעת	25909		15807.29		18348.31

לו סבר שמאי המבקש כי נפלה טעות באופן חישוב השטחים המוצעים, ברי כי **היה עליו למצות את ההליך התכנוני לצורך בירור עמדתה זו**. הנטל המוטל לפתחו של עורר שאינו ממצה את האפיק התכנוני ותוקף שומת היטל השבחה לתקיפת ההחלטה התכנונית הינו נטל מוגבר (ערר (ת״א) 85047/17 שמואל ושרה פלדמן נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב (נבו, 11.9.2019), ערר (ת״א) 8248-09-18 כותל אימבולייר בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רמת מגן (נבו, 29.1.2020), ערר (ת״א) 8016-01-18 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רמת גן נ׳ חברת שמי אשקלוני בע״מ (נבו, 21.1.2020) ערר (ת״א) 85274/17 לאוניד נבזלין נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה (נבו , 10.11.2019).

<u>חישוב שטחים בשומת שמאי המבקש</u>: בתחשיבו ״המצב הקודם״ שבשומת שמאי המבקש, עומד היקף השטחים הקיימים בהיתר על **19,209.3 מ״ר** ואילו בתחשיב ״המצב החדש״ עומד היקף השטחים (קיים + מוצע) של **20,775.9 מ״ר**.

היקפי שטחים אלה אינם תואמים את היקפי השטחים שבטבלת השטחים ובטבלת זכויות הבנייה שאושרה בהחלטת רשות הרישוי, בהן השטח הקיים מכוח היתרים קודמים עומד על **19,679 מ״ר** והשטח ״במצב החדש״ (קיים+ מבוקש) עומד על **21,743.72 מ״ר**.

בנוסף, קיים פער בין היקף השטחים שבתחשיב לבין היקף השטחים המפורט בגוף השומה.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>מקדם אקווי' לקומה 7</u>- הפניית שמאי המבקש לשומה מכרעת בגו"ח 40168/5 אינה רלוונטית, שהרי שם ציין השמאי המכריע כי תוספת קומה אינה משביחה, בהתייחס למיקומו של הנכס הנדון שם, **באזור שאינו נהנה מנוף פתוח לים**.
בעניינו מדובר בנכס הממוקם בקו ראשון לים, עם נוף פתוח ומעל לטיילת החוף הצפוני, כך שהקומה השביעית נהנית מנוף יותר איכותי ופחות מרעש הרחוב והטיילת.

<u>מקדמים לשטחים עיקריים</u>- בדבר "מקדמי תועלת" שניתנו ע"י שמאי המבקש, מקדמים אלה אינם יכולים להתקבל שכן אינם נלקחו בחשבון בניתוח עסקאות ההשוואה. לפיכך, שווי מ"ר עיקרי ממוצע בתכנית מגלם זאת.

<u>עלויות פיתוח</u>- דרישת התשלום בגין עלויות הפיתוח מכוח הסכם הפשרה (שמועד עריכתו הוסתר) כלל אינו נוגע לתכנית המשביחה או לזכויות הבנייה המבוקשות. התשלום איננו תנאי למימוש זכויות הבנייה. לפיכך, אין כל מקום להפחית את הסכום הנטען משווי הנכס ב"מצב החדש".
בהוראות התכנית המשביחה לא נקבעה כל הוראה לפיה תשלום הוצאות פיתוח לחפ"א או לכל גורם אחר מהווה תנאי למתן היתר בנייה. גם בהחלטת רשות הרישוי מיום 09/08/23 בה אושרה בקשת ההיתר לא נקבע כי תשלום הוצאות פיתוח לחפ"א או לכל גורם אחר מהווה תנאי למתן היתר.
בערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה ירושלים) 8142/22 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בית שמש נ' רובי לנדסמן הנדסת בניין בע"מ, נקבע כי אין מקום להתחשב בעלויות פיתוח מקום שאלה התגבשו עובר למועד הקובע.
הסכם הפשרה עצמו מתייחס להליכים שהתבררו עוד בשנים 2014 ו- 2017 (ת"א (מחוזי ב"ש) 56534-03-17 מלונות פתאל בע"מ נ' החברה לפיתוח חוף אילת בע"מ, ת "א (שלום אשד') 2284-02-14 מלון נופש שרתון מוריה אילת בע"מ נ' החברה לפיתוח חוף אילת בע"מ).
הקשר בין עלויות הפיתוח שהוסכמו שם לתכנית המשביחה או אופן מימושה כלל אינו ברור.

הסכם הפשרה עצמו מתייחס לעלויות פיתוח הנדרשות כתוצאה משינוי יעוד.
התכנית המשביחה היא תכנית תוספתית שאינה כוללת הוראות בדבר שינוי יעוד.
זאת ועוד, במסגרת הסכם הפשרה מפורטות התכניות שדרישות התשלום מהוות תנאי למתן היתרי בנייה מכוחן: "תב"ע 602-0204719" ו- "תב"ע 57/114/03/2", שאינן קשורות לתכנית המשביחה:


2.2. יתרת התשלום סכום חפשרה בסך של 7,815,995 ₪ ישולם מיד בסמוך לאחר החלטת ועדה המאשרת בקשה להיתר בניה (גם אם היא כוללת תנאים), באופן יחסי לפי המ"ר המבוקש לעומת המ"ר הכלול תנכלל בתב"ע לפיו נדרשן דמי תפיתוח ואל מול סכום הפשרת המוסכם לכל בית מלון כאמור להלן (להלן: "מימוש על דרך ההיתרים").

לפי הפירוט להלן:

- מגרש 51 מלון לאונרדו קלאב, בקשה לשינוי תב"ע 602-0204719 מאושרה בתחזית - 7,038,706 ₪ (ישולם כפשרה סך של 19,497
- מגרש 105 מלון הרודס פורום, תב"ע 57/114/03/2 8,997,370 ₪ (ישולם כפשרה סך של 4,396,498 ₪).

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>עלויות עודפות</u>- בשומת מלון ויסטה, עליה מסתמך שמאי המבקש, נקבע כי עלות ההתאמה למועד קובע 9/10/2015 הינה 885.6 ש"ח.
זאת לפי החישוב של 4,100 ש"ח למ"ר עלות בנייה ישירה של מלון, תוספת עלויות בנייה בעיר אילת 8%, עלויות התאמה 20%. סה"כ עלות התאמה בשומת מלון ויסטה היא 885.6 ₪ למ"ר.
בהתאם למועד הקובע עלויות ההתאמה צריכות להיות לא יותר מ- 931.53 ₪ למ"ר (בהתאם למדד תשומות הבנייה למבני מסחר ושרדים) או לא יותר מ- 946.9 ₪ למ"ר (בהתאם למדד תשומות הבנייה למגורים). גם נתוני ההשוואה הנוספים עליהם הסתמך שמאי המבקש בקביעת שווי מ"ר מבונה, שוללים את גובה עלויות ההתאמה שבשומתו.

לעומת זאת, עלויות ההתאמה בשומת הוועדה המקומית עולות בקנה אחד עם עלויות ההתאמה בשומת מלון ויסטה, לרבות העלייה במדד תשומות הבנייה, חרף העובדה ששומת מלון ויסטה לא שימשה כנכס השוואה בשומת הוועדה המקומית.
סך כל עלויות ההתאמה בשומת הוועדה המקומית עומד על כ-1,024,320 ₪.
ההשבחה ללא הפחתת עלויות התאמה בסך 15% הינה 6,828,800 ₪.
חלוקת סכום עלויות ההתאמה (1,024,320 ₪), בהיקף השטח העיקרי המבוקש בקומה השביעית בסך 1,130 מ"ר, מביא לתוצאה של כ- 906 ₪ למ"ר עלויות התאמה לקומה השביעית - אשר רק בה מבוצע בינוי ורטיקלי של קומה חדשה על גבי קומה ישנה, הדורש עלויות התאמה "אמתיות".
סכום זה קרוב לעלויות ההתאמה לפי שומת מלון ויסטה בהצמדה למדד תשומות הבנייה.
היקף עלויות ההתאמה צריך להיות כהיקף השטח בו מבוצעת תוספת ורטיקלית של בנייה חדשה על גבי בנייה ישנה. בעניינו מדובר בשטח הקומה השביעית (1,130.02 מ"ר), הנבנית מעל הקומה השישית.

<u>מקדם דחיה</u>- השומות המכריעות שעל בסיסן נקבע שווי מ"ר מבונה בשומת המבקש עוסקות כולן בזכויות שטרם מומשו בפועל.
אי לכך, ההפחתה בגין **דחיית המימוש** כבר **מגולמת** בשווי מ"ר מבונה בנתוני ההשוואה שבשומת המבקש, ואין מקום להפחתה נוספת בגין אותה דחייה של אותו מימוש.
יתרה מכך, המלון נבנה לפני כארבעים שנה, והשיפוץ המהותי האחרון שבוצע בו היה בשנת 1993, על מנת להמשיך ולספק מוצר תיירותי אטרקטיבי ומעודכן, תוכנן במלון שיפוץ מהותי ויקר שהיה יוצא לפועל במחיר של הפרעה לפעילות השוטפת של המלון, **גם ללא תוספת הזכויות** שבתכנית המשביחה.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

12.4. <u>טענות משלימות של הצדדים כפי שנדונו בדיון</u>:

<u>שמאי המבקש, מר אלכסיי שפון</u>:

<u>"מצב חדש"</u>- למעט תוספת השטחים בקומה 7, אושרו שינויים בקומות אחרות המתמקדים בשירותים נלווים. לא נכון יהיה להסתכל על כל תוספת השטח כשטח עיקרי רגיל, יש לבצע התאמות לתועלת שנובעת מאותם השטחים. התקנים של משרד התיירות שימשו אותי לניתוח של התועלת המתקבלת לכל השטח, כאשר ברור שהתועלת שנובעת מחדר אוכל שונה מהתועלת הנובעת מחדר בבית המלון ושונה מתועלת המתקבלת משירותים ציבוריים, זאת למרות שכל אלה מהווים שטחים עיקריים.

<u>"מצב קודם"</u>- כפי שמופיע בתכנית הבקשה להיתר בנייה, השטח הקיים נקבע בהתאם להצהרת עורך הבקשה. לפני הגעה לכב' השמאי המכריע הגענו לוועדת ערר, שם נטענה הטענה שיש להתחשב בהיתרי בנייה קודמים שניתנו לנכס. **ועדת ערר קבעה שיש צורך בשינוי טבלת השטחים**.
אני לא מסכים עם החלטת ועדת ערר.
יכול שההחלטה **נכונה מבחינת רישוי אך היא אינה נכונה לצורכי ההשבחה**.
לא רלוונטי מה מצהיר האדריכל בטבלת השטחים.
יש להתייחס להיתרי הבנייה שניתנו בפועל "במצב הקודם".

<u>ערכי שווי</u>- ישנו שוני בשומת המשיבה בין עסקאות ההשוואה (ערכים בין 2,500 ₪ - 2,000 ₪) לבין מ"ר מבונה שנקבע עבור הנכס הנדון (סך של 3,200 ₪). נעשה שימוש בעסקה של מלון "ויסטה" שבוצעה שנה לאחר המועד הקובע והניתוח התבסס על שיטת חילוץ, שיטה זו אינה תמיד מדויקת.
הניתוח מבוסס על יזמות שחוקה של 15%, אנו עוסקים בעסקי התיירות, **ענף זה מסוכן**.
שווי מ"ר מבונה שחושב בשומות מכריעות עליהן התבססתי בהחלט מגלם תמהיל שימושים שונה.
השוני הוא בכך שבעניינו **<u>היחס</u>** בין אותם שימושי המשנה/נלווים הוא שונה.
לא כמו באותם נכסי ההשוואה, לכן יש צורך בהתאמה.

השגיאה העיקרית הנה בכך **שהמלון הבנוי**, זה מוצר שונה בתכלית **מקרקע לבית מלון**.
המלון הבנוי מגלם בתוכו גם הכנסות נוספות שלא מגולמות בערך הקרקע.
ניתוח העסקה שבוצעה בשומת הוועדה מציג תוצאה לא מדויקת. שמאי הועדה מביא את היטל ההשבחה בחשבון ודמי היתר. ראה למשל שומה מכרעת שנערכה למלון "ויסטה" של השמאי המכריע מר יעקב פז אשר קבע שהתכנית הביאה לתוספת שטח של 2,093 מ"ר.
על השטח הבנוי שמופיע בניתוח העסקה הוסיפה התכנית המשביחה עוד 2,000 מ"ר אקווי', כנראה שהשטח לפי תכנית 78 הוא לא מדויק. יש נתונים טובים יותר שנבחנו על ידי שמאים מכריעים ומדובר בשומות חלוטות.
בשומתנו התבססנו על החלטות שמאים מכריעים מהסביבה תוך התאמה למיקום הנכס (נוספו 5%).

<u>מקדם קומה 7-</u> מדובר באותם חדרים, אותו נוף. עליה של 2 מ' גובה, אפילו ביחס לקומה ממוצעת, לא מהווה עליה של 15%. אין תוספת שווי ולבטח לא 15%, אולי 1.5%.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

עלויות פיתוח- להבנתי החיוב הינו כתוצאה מהתכנית המשביחה.
אני לא יודע למה כתוב בהסכם הפשרה שהחיוב הוא בגין שינוי יעוד, יכול להיות שהכוונה שהנכס "במצב קודם" לפי תכנית 32/114/03/2 סווג בייעוד של מלונאות ונופש א' והייעוד שונה בתכנית המשביחה למלונאות (אחסון מלונאי) ויכול להיות שהכוונה לאישור תב"ע.
אדגיש שאני לא רואה סיבה אחרת לחיוב.
אושרה תכנית, יצא חיוב ובדרך כלל חפח"א מחייבים עם אישור התכנית ולכן ניתן לראות שיש קשר ישיר.

שמאי המשיבה, מר אהרן-רוני גוילי:
מקדמי שווי- שמאי המבקש מתבסס על שמאים מכריעים שערכו שומות לבתי מלון באזור וקבעו שווי למ"ר עיקרי שמגלם את תמהיל השימושים ומגלם שטחי שרות וכל העלויות.
אף אחד מהם לא התייחס ספציפית לחדר אוכל, מועדון, לובי ולכן השווי שנקבע מגלם את כל התמהיל.

שטחים ב"מצב קודם"- נאמר במפורש על ידי ועדת ערר שיש טבלת שטחים ועל בסיסה ניתן היתר הבנייה, הטבלה נבדקה בעירייה.
יש בהחלטת הוועדה בדיקת שטחים, הוועדה לא כותבת שטח בנוי בהיתר ללא בדיקה.
הוועדה קבעה בהתאם לבקשה של הנישום וזה מה שעומד לדיון.
אי אפשר מצד אחד **להגיש תכנית מסוימת** ואז בהיטל השבחה **לחייב על שטחים אחרים**.
יש להיצמד לבקשה להיתר כפי שאושרה ע"י הוועדה המשקפת את המצב הקיים.

ערכי שווי- מלון "ויסטה" ממוקם בקו שלישי או רביעי לחוף זאת לעומת הנכס הנדון אשר יושב על קו המים. מיקום הכי טוב שיכול להיות וכך גם יש להתייחס לכל שאר נתוני ההשוואה.
העסקה במלון "ויסטה" הייתה למבנה הנדון ולא לעסק, בחוזה יש התייחסות נפרדת לכל הציוד, אבזור וכד' ואציין כי השטח האקווי' שחושב מתכנית 78 מגלם את ההפחתה של דמי היתר והיטלי השבחה.

מקדם קומה 7- ככל שנמצאים בקומה גבוהה יותר הנכס מושבח יותר. בקומה גבוהה ניתן לבנות חדרים איכותיים יותר (סוויטות, חדרים מיוחדים, סוויטת ירח דבש וכד') ובהתאם ניתן לגבות יותר כסף.

עלויות פיתוח- לא הוצגה שום אסמכתא רלוונטית לסכום שנטען. בפנינו יש הסכם פשרה שהוא במסגרת הליכים משפטיים מהשנים 2017 - 2014 כאשר התכנית שלנו אושרה בשנת 2019, ההסכם כאמור לא יכול להתייחס לתכנית המשביחה.
בנוסף, בהסכם הפשרה מצוינות שתי תכניות בהם הוא עוסק, שאף אחת מהם לא התכנית הנדונה.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

13. סיכום עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:

מעיון בשומות הצדדים נראה כי קיימת מחלוקת באשר למספר נושאים.

להלן טבלת עיקרי נקודות המחלוקת:

נקודת המחלוקת	עיקרי טענות שמאי ועדה	עיקרי טענות שמאי מבקש
שיטת חישוב ההשבחה	בוצע חישוב בשיטת "הדלתא".	הוערך המצב התכנוני הקודם למול המצב התכנוני החדש.
מקדמים	מרתף- 0.7, קומה 7- 1.15.	מועדון נוער/גן ילדים- 0.35, חדר אוכל- 0.85, שירותים ציבוריים- 0.5, מתחם ספא- 0.9, חדרי מלון- 1, מרפסת- 0.4.
שטח "במצב קודם"	אם נפלה טעות באופן עריכת הבקשה להיתר על המבקש לתקנה במסגרת הליך הרישוי. את חיוב היטל ההשבחה יש לחשב בהתאם לבקשת הנישום.	שטחי הטרקלין בנויים "במצב קודם" ולכן יש להביאם בחשבון. יש להתייחס להיתרים שניתנו בפועל ולא לשטח המצויין בתכנית הבקשה להיתר.
פטור בגין ממ"ד	ההשבחה חושבה בגין שטחים עיקריים בלבד. חדרי הממ"ד מסווגים כשטחי שרות ולפיכך הם אינם הובאו בחשבון בחישוב ההשבחה.	יש להביא בחשבון פטור בגין שטחי ממ"ק בהתאם לתוספת השלישית.
ערכי שווי	שווי מ"ר מבונה בסך של 3,200 ₪. הנכס מצוי בקו ראשון לים, מיקום טוב ביחס לנכסי ההשוואה.	שווי מ"ר מבונה בסך של 2,320 ₪. הנכס הנדון מצוי בקרבה לשוק המהווה מטרד רעש, גורם לכלוך, ריחות ועוד על כן יש להביא בחשבון הפחתה למיקום (5%).
דחיה ועלויות התאמה	הובא בחשבון מקדם בינוי חדש על ישן 0.85 המגלם את עלויות הבנייה ואת ההפסד הכלכלי בגין תקופת הבנייה.	במסגרת עבודות הבנייה יסגר בית המלון לשנתיים ולכן יש להביא דחיה (N=2, I=7%) של 0.86. בנוסף הובאו בחשבון עלויות התאמה לבינוי חדש על ישן בסך של 3,385,500 ₪.
עלויות פיתוח	דרישת עלויות הפיתוח אינה רלוונטית לתכנית המשביחה או לזכויות המבוקשות.	הובאו בחשבון עלויות פיתוח אותן יש לשלם לחפ"א כתנאי למימוש הזכויות בגובה של 303,108 ₪.

14. עקרונות, גורמים ושיקולים:

14.1. מיקום הנכס ברחוב התרשיש 8, בית מלון "לאונרדו פלאזה" מוריה, שכונת "תיירות חוף צפוני", אילת.

14.2. מאפייני המקרקעין ואפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

14.3. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה: "השבחה" - עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

14.4. פרטי התוכניות הקשורות לנושא הנישום מהתוכניות שפורסמו ומהווים תמצית התוכניות בלבד. לצורך ברור מלוא היקף התכנית יש לעיין בתוכניות חתומות בלבד ובמידע תכנוני בכתב לפי ס' 119 לחוק התו"ב. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבנייה והתוכניות החלות בנכס.

14.5. נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה מהנכס וסביבתו ושומות מכריעות בסמוך למועד הקובע.

14.6. דו"חות כספיים עבור הנכס הנדון לשנים 2017-2019, כפי שהוצגו בפניי על ידי שמאי המבקש.

14.7. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים לרבות המסמכים שהוצגו על ידם.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

15. <u>דיון והכרעה</u>:

א. <u>החלטה לעניין שיטת חישוב ההשבחה</u>:

שמאי המשיבה הביא בחשבון כי ב"מצב קודם" נוצלו מלוא זכויות הבנייה לשטחים עיקריים וכי תוספת הזכויות הנוספות אינה פוגעת בזכויות הבנייה הקיימות. לפיכך, חישב שמאי המשיבה את ההשבחה בשיטת "הדלתא", בגין תוספת השטחים העיקריים בלבד בייעוד מלונאות, הממוקמים בקומת המרתף, קומת הביניים, קומת הקרקע וקומה 7.

לטענתו, אין כל מניעה לחשב את היטל ההשבחה לפי גישת "הדלתא".

לעניין זה ציין שמאי המשיבה מס' פסקי דין המחזקים את טענתו.

שמאי המבקש לעומת זאת חישב את ההשבחה בשיטת הפער בין מצבי התכנון, הוערך המצב התכנוני הקודם זאת לעומת המצב התכנוני החדש.

<u>החלטה</u>:

סוגיית שיטת חישוב ההשבחה נדונה בהחלטת ועדת ערר בערר י-ם 91-135/11 **הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה מטה יהודה נ' אלון דוד ומרים ואח'**, אשר שופכת אור בענייננו:

"במקרה שלפנינו אנו סבורים כי אכן נפל פגם מהותי בשומה, כאשר לטעמנו השומה לא נערכה בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה ולהלכות בנושא זה. בית המשפט העליון פסק לא אחת כי לשם קביעת היטל ההשבחה יש לקבוע את שווי הנכס לפני ואחרי האקט המשביח... אכן, שמאים רבים נוטים לערוך את תחשיב היטל ההשבחה להקלה רק בגין הדלתא (הפער) בין המצבים. אולם טכניקה זו אינה נכונה מבחינה משפטית ואינה תואמת את הלכת בית המשפט העליון, המנחה לקביעת שווי המקרקעין בשני המצבים.."

בענייננו רלוונטי גם ערר תא/85123/12 **יריב ועידית בן יהודה נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב**:

"הנה כי כן, לגבי תכנית משביחה יחידה מוערכים המקרקעין למועד הקובע - הוא יום אישור התכנית המשביחה - פעם אחת בהתאם לזכויות שהוענקו בתכנית (מצב חדש) ופעם אחת בהתאם לזכויות שהיו קיימות אלמלא אושרה תכנית זו (מצב קודם). ההפרש בין שני ערכים אלה מהווה את ההשבחה"

חיזוק נוסף לאמור ניתן למצוא גם ערר (ירושלים) 98/11 **רון אלה ואח' נ' הועדה המקומית ירושלים**:

"מושכלות היסוד של היטל ההשבחה הינם כי היטל זה מוטל על הפער בין שווי המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני. ההלכה כי על מנת לקבוע את היטל ההשבחה יש להעריך את שווי המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני עולה באופן מפורש הן מלשון החוק המגדירה את ההשבחה כ- "עליית שווים של מקרקעין עקב..." והן מהפסיקה הענפה בנושא."

לאור האמור לעיל סבורני כי **הדרך הנכונה והמקובלת לחישוב ההשבחה במקרה הנדון היא שיטת הפרש השווי בין שני מצבי התכנון** כך <u>שכל</u> האלמנטים ומאפייני הנכס שהיו במצב התכנוני הקודם ואשר נוספו, יילקחו בחשבון.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ב. <u>החלטה לעניין מקדמים</u>:

לשיטתו של שמאי המבקש יש לבצע הפרדה בשטחים העיקריים כיוון וקיימת להם תועלת שונה. בהתבסס על מסמך "תקנים פיזיים לתכנון ולסיווג מתקני אכסון תיירותי" של משרד התיירות, לקח בחשבון המבקש את המקדמים כדלקמן: מועדון נוער/ גן ילדים- 0.35, חדר אוכל- 0.85, שירותים ציבוריים- 0.5, מתחם ספא- 0.9, חדרי מלון- 1, מרפסת- 0.4.

לדידו של שמאי המשיבה השווי שנלקח מגלם את תמהיל השימושים, את שטחי השרות ואת כל העלויות. שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם 0.7 עבור המרתף ומקדם 1.15 עבור קומה 7 שנוספה, שכן לדעתו ככל ונמצאים בקומה גבוהה יותר הנכס מושבח יותר, בקומה הגבוהה ניתן לבנות חדרים איכותיים יותר כגון סוויטות, חדרים מיוחדים, סוויטת ירח דבש וכד'.

<u>החלטה</u>:

סבורני כי אין לבצע הבחנה בין שימושי הנכס השונים וכי יש לראות את הנכס כמקשה אחת זאת בשל מהות הנכס ואופיו. ראוי לציין כי ערכי השווי שנלקחו על ידי מבוססים בין היתר, על דו"חות כספיים של בית המלון שבעניינו המגלמים את **תמהיל** השימושים כאמור.
זאת ועוד, אין לבצע הבחנה בין קומה 7 לשאר הקומות, כפי שטען שמאי המשיבה, שכן גם ההכנסות מהקומות העליונות מגולמות בערכי השווי.
בניתוח הנתונים רואה אני לנכון לבצע הבחנה בין שטחים המצויים בקומת הקרקע לבין שטחים בקומת המרתף, מרפסות ושטחי שרות.

ממחקר דלפי (לשכה 2020)[7] - "סוגיות מהותיות בשמאות מקרקעין מקדמי התאמה בתנאי מידע חסר" - עולה כי בהנחה שווי מרכיב קרקע למ"ר עיקרי למסחר בקומת קרקע הוא 100% המקדם באחוזים לשווי קרקע למ"ר שטח בקומת **המרתף** (גובה המרתף בהתאם לתקן).
קומת המרתף מהווה חלק אינטגרלי מקומת הקרקע והגישה למרתף באמצעות היחידה המסחרית בקומת הקרקע וביחידת רישום אחת) הינו בממוצע 54%, חציון 50%.

ממחקר דלפי אקדמיה (2013) שאלה 8 נקבע כי מקדם השווי של מ"ר שטח בנוי בקומת **מרתף** בייעוד **למסחר** ביחס לשווי מ"ר שטח בנוי בקומת הקרקע שמעליו הנו 53%.

[7] שיטת דלפי באנגלית (method Delphi) או טכניקת דלפי המכונה גם הערכה-שיחה-הערכה, היא שיטה מובנית לקבלת החלטות, תכנון, מחקר וחיזוי על ידי מספר רב של מומחים, זאת כדי לפתור בעיות מורכבות בצורה יעילה.
ההנחה היא כי חוות הדעת של המומחים, הנשענת על ידע מצטבר ומגוון, מאפשרת קבלת החלטות במצבים בהם לא קיים מסד נתונים אמין ומבוסס ו/או במצבים בהם קיים כשל שוק.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

להלן החלטות שמאים מכריעים לעניין מקדם מרתף:

מקדם מרתף				
מס"ד	שם שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גוש/חלקה	מקדם מרתף
1	בצלאל קציר	דרבן, אילת	40179/6	0.4
2	אוולין דוידזון	אריקה 4, אילת	40168/4	0.25
3	אלי כהן	ההצלחה, אילת	40001/52	0.5

להלן החלטות שמאים מכריעים לעניין מקדם מרפסות:

מקדם מרפסות				
מס"ד	שם שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גוש/חלקה	מקדם מרפסות
1	אוולין דוידזון	אריקה 4, אילת	40168/4	0.3
2	יעקב פז	אריקה 2, אילת	40168/5	0.5
3	אלי כהן	ההצלחה אילת	40001/52	0.5
4	דנה שיחור	חטיבת הנגב 8, אילת	40002/27,50	0.3

להלן החלטות שמאים מכריעים לעניין מקדם שטחי שרות:

מקדם שטחי שרות				
מס"ד	שם שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גוש/חלקה	מקדם שטחי שירות
1	יעקב פז	אריקה 2, אילת	40168/5	0.3
2	בצלאל קציר	דרבן, אילת	40179/6	0.5
3	אוולין דוידזון	אריקה 4, אילת	40168/4	0.5
4	רמה מאור	קיבוץ אילות	39128/10,12	0.5
5	אלי כהן	הצלחה, אילת	40001/52	0.5

לאור האמור לעיל, לאחר ניתוח הדברים ולאור אופיו הייחודי של הנכס אני מוצא במקרה דנן ליתן מקדם אקווי' של 0.4 עבור שטחים עיקריים הבנויים במרתף, מקדם אקווי' של 0.4 למרפסות, מקדם אקווי' של 0.5 לשטחי שרות ומקדם אקווי' לשטחי השרות במרתף של 0.2[8].

[8] מקדם שטחים עיקריים במרתף 0.4 X מקדם שטחי שרות 0.5= 0.2.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ג. <u>החלטה לעניין השטח ב"במצב קודם"</u>:

שמאי המבקש סבור כי שמאי המשיבה חייב את הנישום, שלא לצורך, בגין שטחים אשר כבר היו קיימים ב"מצב הקודם". לטענתו אין לחשב את השטח ב"מצב קודם" בהתאם לתכנית הבקשה להיתר אלא בהתאם להיתרים שניתנו בעבר, שכן השטח המוצע בקומת הביניים כ"טרקלין עסקים/חדר מחשבים" מהווה שטח בנוי בפועל בהתאם להיתר בנייה מס' 20110422 מיום 29/07/2014 ולהיתר בנייה מס' 20180158 מיום 09/12/2018.

טענה זו נטענה בפניי ועדת ערר, אשר קבעה כי יש צורך בשינוי טבלת השטחים, אם טוען המבקש כי אכן קיימת טעות. שמאי המבקש אינו מסכים עם החלטת וועדת ערר, לדעתו, יכול שההחלטה נכונה מבחינת רישוי אך היא אינה נכונה לצורכי ההשבחה.

שמאי המשיבה חישב את ההשבחה בהתאם ל"מצב הקודם" כפי שמופיע בתכנית הבקשה להיתר, לטענתו אם נפלה טעות באופן עריכת הבקשה להיתר, על המבקש לתקנה במסגרת הליך הרישוי. עוד טוען שמאי המשיבה כי מדובר בשטח שמופיע בטבלת השטחים כתוספת שטח חדש שאיננו קיים בהיתרים קודמים וזאת לא בכדי, שהרי מדובר בשטח שנבנה ללא היתר ועתה מבוקשת הכשרתו. מוסיף שמאי המשיבה וטוען כי נאמר במפורש על ידי ועדת ערר כי יש טבלת שטחים ועל בסיסה ניתן היתר הבנייה.
העירייה בודקת את השטחים ולא כותבת שטח בנוי בהיתר ללא בדיקה.
לדידו, אי אפשר מצד אחד להגיש תכנית מסוימת ואז בחיוב היטל השבחה לפעול על פי שטחים אחרים.
יש להיצמד לבקשה להיתר כפי שאושרה ע"י הוועדה המשקפת את המצב הקיים.

<u>החלטה</u>:

סוגייה זו נדונה בפני ועדת ערר טרם הגעת הצדדים לדון בפניי ובה קבע כב' יו"ר הוועדה במהלך הדיון, בין היתר, כדלקמן:

> *"זו בקשה חדשה, צריך להגיש בקשה חדשה. אני רוצה להבהיר את הדברים, אם אתם מחליטים להגיש בקשה חדשה אז כמובן שהבקשה החדשה אחרי זה תריבו עליה עם המשיבה, יתכן ותקבל ולא צריך לריב, ואז כמובן נגזר ממנה היטל ההשבחה. נניח והמשיבה מאשרת בקשה חדשה שבה לא מופיע 229 מ"ר מרתף אז כמובן שמר גוילי לא יתווכח ויוריד את זה. אבל **אם אתם מחליטים שאתם לא מגישים בקשה חדשה ונשארים עם הבקשה הקיימת אז כמובן שאיני יכול לקבל את הטענה הזאת שזה היה בהיתרים קודמים**.."*
> *(ההדגשה אינה במקור).*

דעתי כדעת כב' היו"ר עו"ד עמית אופק.
אילו סבור המבקש כי חלה טעות בתכנית הבקשה להיתר ראוי יהיה אם יתקנה.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

למעלה מן הצורך, מצאתי לנכון לבחון את שטח קומת הביניים (שטח אליו מפנה שמאי המבקש) בהתאם להיתרי בנייה קודמים למול שטח קומת הביניים במצב התכנוני הקודם, זאת כפי שעולה מתכנית הבקשה להיתר.
מהבדיקה עולה, כי כפי שטען שמאי המשיבה, ישנה הלימה בין השטחים וכי שטח קומת הביניים במצב התכנוני הקודם כפי שמצוין בבקשה להיתר אכן תואם את שטחי הבנייה כפי שעולה מהיתרים קודמים.

מעיון במסמכים שהוצגו בפניי ומעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה אילת, אותר היתר בנייה מס' 20210008 מיום 17/01/2024, אשר תואם את השטחים המבוקשים בתכנית הבקשה להיתר בנייה מס' 20210008 (מימוש החלטתי זו), כך שנראה כי **הבינוי <u>המבוקש</u> בהחלטתי זו תואם את המימוש אשר <u>נועד להתבצע</u> בפועל**.

לאור האמור דלעיל סבורני כי על השטח ב"מצב הקודם", לצורך חישוב ההשבחה, להתבסס על תכנית הבקשה להיתר כפי שהוגשה לוועדה המקומית.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ד. <u>החלטה לעניין פטור בגין ממ"ד</u>:

שמאי המבקש ציין כי השטח המוצע בקומת המרתף מהווה מרחב מוגן קומתי, על כן בהתאם לסעיף 19(ב)(9)(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, שטחי המקלטים פטורים מחובת תשלום היטל ההשבחה. שומת שמאי המשיבה חושבה בגין שטחים עיקריים בלבד ולכן שטחי הממ"ד המסווגים כשטחי שרות אינם הובאו ע"י בחשבון בחישוב ההשבחה.

שמאי המשיבה הוסיף בתגובתו כי בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), תש"ן - 1990 שטח המרחב המוגן המזערי הנדרש לבתי מלון הינו 1 מ"ר לכל יחידת אירוח. בבית המלון יש כ- 300 חדרי אירוח, על כן שטח המרחבים המוגנים בטבלת השטחים העומד על 308.27 מ"ר עונה על הדרישה שבתקנות. סעיף 19(ב)(9)(א) לתוספת השלישית מגביל את היקף הפטור מהיטל השבחה למרחבים מוגנים בהתאם לשטח המזערי של מרחב מוגן הנדרש בתקנות הג"א. לפיכך, כל שטח עודף לאותם 308.27 מ"ר חייב בהיטל השבחה.

<u>החלטה</u>:

הטענות אשר העלו שמאי הצדדים בנושא זה, הנן בגדר סוגיה משפטית, אשר עדיף ואף ראוי אילו היו מתבררים בערכאה שיפוטית מתאימה, טרם העיסוק בפן השמאי הנובע מהדיון בסוגיות אלה.

יחד עם זאת, לאור הממצאים אליהם הגעתי כפי שיפורטו להלן ולשם יעילות הדיון, איני מוצא מקום להימנע מהכרעה בסוגיה זו. ראוי יהיה לציין כי אין בהכרעתי בעניין הפטור בגין מרחבים מוגנים כדי לפגוע בצדדים, שזכאים לשוב ולטעון בעניינים אלה בפני הערכאות המתאימות.

סעיף 236(א) לתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), תש"ן-1990, מפרט את שטח המרחב המוגן המוסדי הנדרש לסוגי מבנים, להלן חלק רלוונטי מהטבלה:

סד'	שימוש חמבנה	שטח חמרחב חמוגן חנדרש (נטו)	שטח מזערי נדרש למרחב מוגן (נטו) במטרים רבועים
.1	בניין משרדים	3% משטח עיקרי בקומה	10
.2	מעבדות	3% משטח עיקרי בקומה	10
.3	בנקים	2% משטח עיקרי בקומה	10
.4	בתי דואר	4% משטח עיקרי בקומה	10
.5	בתי משפט: אולמות משפט משרדים	 5 מטר לכל אולם משפט 3% משטח עיקרי בקומה	 10 10
.6	מבני דת: בתי כנסת מבנה טהרה מסגד, כנסיה אולמות תפילה בישיבות, בכוללים וכדומה	 1% משטח עיקרי 1% משטח עיקרי 1% משטח עיקרי 1% משטח עיקרי	 10 10 10 10
.7	דיור מוגן ובתי אבות לעצמאיים	2.5 מ"ר ליחידת מגורים הכוללת עד 2 חדרים	10
.8	בתי מלון, בתי הבראה, פנסיונים, דירות נופש (צימרים) וכדומה	1 מ"ר ליחידת אירוח	10

כלומר, שטח המרחב המוגן הנדרש (נטו) לבתי מלון הנו 1 מ"ר ליחידת אירוח, שטח מזערי נדרש למרחב מוגן (נטו) במ"ר הינו 10 מ"ר.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

בהתאם לערר (ת"א) 85315/15 **איילון אמינוב אהובה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה**:

"תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים) כשמן כן הן - קובעות מפרט לבניית מקלטים ולמרחבים מוגנים ואינן מעניקות זכויות בנייה לבנייתם של אלה".

מעיון בתוספת השלישית לחוק התכנון ובנייה סעיף 19(א)(9) עולה, בין היתר, כי לא תחום חובת תשלום היטל השבחה על האמור:

"השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן בשטח שלא יעלה על השטח שנקבע לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951 או השבחה במקרקעין בשל בניית חדר עם שיפורי מיגון בשטח כאמור, בהתאם להוראות הרשות המוסמכת כמשמעותה בחוק האמור, אם לא ניתן לבנות מרחב מוגן באותו מבנה"

עפ"י החלטת ועדת ערר ים8-417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים נקבע:

*"העוררת תהא פטורה מהיטל ההשבחה בגין מימוש בדרך של **היתר בנייה** של **שטחי השירות** לחדרים המחוזקים וזאת בתנאי כי תוכיח כי הרשות המוסמכת של פיקוד העורף אישרה אותם כמרחבים מוגנים". (הדגשה לא במקור).*

לסיכומו של דבר, לאור העובדה כי המימוש הנוכחי הנו בדרך של היתר בנייה ושטחי המרחבים המוגנים מהווים שטחי שרות, **ההשבחה תחושב בשני מצבי התכנון בניכוי שטחי המרחבים המוגנים הפטורים, בהתאם לטבלת חדרים במלון כפי שמופיעה בתכנית הבקשה להיתר[9]:**

קומה	קיים/ מוצע	מס' חדרים בקומה לפי טיפוס				סה"כ מס' חדרים בקומה
		ח.יחיד	ח.זוגי	ח.סטודיו	סוויטה	
1	קיים	—	47	1	5	53
2	קיים	—	47	1	5	53
3	קיים	—	31	—	13	44
4	קיים		31	—	12	43
5	קיים	1	20	16	5	42
6	קיים	3	28	7	4	42
7	חדש	—	—	19	3	22
סה"כ						300

"במצב הקודם" הפטור יחול על שטח של 277 מ"ר (277 חדרים, 1 מ"ר ליחידת אירוח).

"במצב החדש" הפטור יחול על שטח של 299 מ"ר (299 חדרים, 1 מ"ר ליחידת אירוח)[10].

יוער כי על שטח העולה על השטחים כאמור, ישנה חבות בהיטל השבחה.

[9] בטבלה כאמור חלה טעות אריתמטית בסכימת החדרים, ישנם 299 חדרים סה"כ.

[10] ראה לעניין זה החלטת השמאית המכריעה הגב' אוולין דודזון שמאמה בגו"ח 40168/4.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ה. <u>החלטה לעניין דחיה ועלויות התאמה</u>:

שמאי המשיבה הביא בחשבון הפחתה בגין בינוי חדש על ישן של 0.85, המגלמת את עלויות ההתאמה לבינוי על הקיים וכן את ההפסד הכלכלי הכרוך בהפרעה לפעילות השוטפת של המלון בתקופת עבודות הבנייה.

שמאי המבקש לעומתו הביא בחשבון, בהתאם להחלטת השמאי המכריע מר ג'קי פז בגו"ח 40168/5, עלות עודפת בשיעור 20% מעלות בנייה ישירה. בהתאם לעלות בנייה בסיסית לבית מלון בגובה של כ- 10,000 ₪ למ"ר (בגין תוספת של 8% לבנייה באילת בהתאם להחלטת השמאי המכריע מר ג'קי פז כאמור), סה"כ העלות העודפת הסתכמה בסך של 3,385,500 ₪.
עוד הביא שמאי המבקש בחשבון כי בעקבות עבודות הבנייה ייסגר המלון לתקופה של שנתיים ועל כן ניתן מקדם דחיה של 0.86 (N=2, I=7%).

לדעת שמאי המשיבה השומות המכריעות שעל בסיסן נקבע שווי מ"ר מבונה בשומת המבקש עוסקות כולן **בזכויות שטרם מומשו בפועל**. אי לכך, ההפחתה בגין דחיית המימוש כבר מגולמת בשווי מ"ר מבונה ולכן אין מקום להפחתה נוספת בגין אותה דחייה של אותו מימוש. יתרה מכך, טען שמאי המשיבה כי המלון נבנה לפני כארבעים שנה, והשיפוץ המהותי האחרון שבוצע בו היה בשנת 1993. לכן השיפוץ היה יוצא לפועל במחיר של הפרעה לפעילות השוטפת של המלון, **גם ללא תוספת הזכויות** שבתכנית המשביחה.

זאת ועוד, משיג שמאי המשיבה גם על עלויות הבנייה שהובאו בחשבון על ידי שמאי המשיבה.
מציין שמאי המשיבה כי בשומת מלון ויסטה, עליה מסתמך שמאי המבקש, נקבע כי עלות ההתאמה למועד קובע 9/10/2015 הינה 885.6 ₪ (בהתבסס על 4,100 ₪ למ"ר עלויות בנייה, תוספת עלויות בנייה בעיר אילת 8%, עלויות התאמה 20%).
בהתאם למועד הקובע של בנכס הנדון (25/07/2019) עלויות ההתאמה צריכות להיות לפחות 931.53 ₪ למ"ר (בהתאם למדד תשומות הבנייה למבני מסחר ושרדים) או לא יותר מ- 946.9 ₪ למ"ר (בהתאם למדד תשומות הבנייה למגורים).

סך עלויות ההתאמה בשומת המשיבה עומד על כ- 1,024,320 ₪, חלוקת סכום זה **בהיקף השטח העיקרי המבוקש בקומה השביעית בסך 1,130 מ"ר**, מביא לתוצאה של כ 906 ₪ למ"ר עלויות התאמה לקומה השביעית, אשר **רק בה מבוצע הבינוי החדש על הישן**, הדורש עלויות התאמה, סכום הקרוב לעלויות ההתאמה לפי שומת מלון ויסטה בהצמדה למדד תשומות הבנייה.
היקף עלויות ההתאמה צריך להיות כהיקף השטח בו מבוצעת תוספת ורטיקלית של בנייה חדשה על גבי בנייה ישנה. בענייננו מדובר בשטח הקומה השביעית (1,130.02 מ"ר) הנבנית מעל הקומה השישית.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>החלטה</u>:

בעניין עלויות ההתאמה הנובעות מתוספת הבנייה, מצאתי לנכון להזכיר את פס"ד ע"א 2338-09 אברמוביץ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב - יפו:

> *"מטרתו של היטל ההשבחה הינה למסות את הנישום רק על 'ההשבחה' שנגרמה לו על ידי התכנית ולהשתמש בכספים אלה כדי לכסות את ההוצאות של הוועדה ביצירתה של ההשבחה. בחישוב ההשבחה יש להביא בחשבון את כל הגורמים הנובעים מן התכנית, אם חיוביים ואם שליליים, ולאחר שקלולם הכללי ניתן יהיה לקבוע אם נגרמה 'השבחה' בגין התכנית. בלשון אחרת, יש לשקול את כל הוראות התכנית ואת השפעתן על המקרקעין, אך אין לבודד את ההוראות הגורמות להשבחה ועל פיהן להטיל את המס.."*.

בנייה חדשה מעל מבנה קיים יוצרת השבחה, אך בה בעת מייקרת את עלויות הבנייה ביחס לשטח היחסי הנוסף. כפי שנקבע בפס"ד כאמור, עלויות אלו מהוות גורם הנובע באופן **ישיר** מהתכנית ויש להביאן בחשבון בעת חישוב ההשבחה.

במקרה דנן ובהתאם למאפייניו הייחודים של הנכס, רואה אני לנכון לאמץ את שיטתו של השמאי המכריע מר יעקב פז בהחלטתו בגו"ח 40168/5, לפיה חושבו עלויות ההתאמה בהתאם לאחוז מהעלויות הריאליות הנדרשות להתאמת חיבור התוספת אל הבניין הקיים.

עלות עודפת זו נאמדה על ידו בכ- 20% מעלות בנייה ישירה ואאמצו. נלקחו בחשבון עלויות בנייה בהתאם לספריית דקל[11] בעבור חדר "רמה B" (הסיווג כאמור בוצע בהתאם לתקנים של משרד התיירות) בסך של 747,026 ₪. כיוון ונוספו לבית המלון 22 חדרים, זאת בהתאם לתכנית הבקשה להיתר, מתקבלות **עלויות התאמה בסך של 3,286,914 ₪, אותן יש להפחית מסה"כ ההשבחה.**

בעניין הדחיה הנדרשת לשווי "מצב חדש", אני מסכים עם עמדת שמאי המבקש לפיה יש להביא בחשבון דחיה שכן עקב תוספת הבנייה ייסגר בית המלון, דבר אשר ישפיע על פעילותו והכנסותיו.

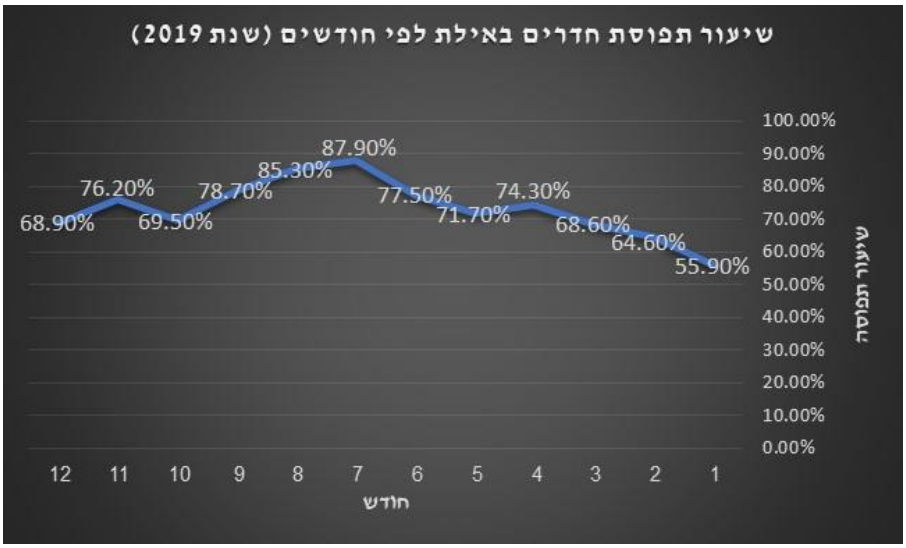
שנתיים בעבור תוספת הבנייה והפסקת הפעילות, כפי שנקבע בשומת המבקש, מהווה פרק זמן ראוי וסביר לטעמי בהתחשב במאפייניו הייחודיים של הנכס הנדון. אולם, ראוי יהיה לציין כי הנכס בענייננו מהווה בית מלון, אשר הכנסתו מושפעת ממרכיב מובהק של עונתיות ובפרט כאשר מדובר בבית מלון הממוקם בעיר אילת. מהדו"ח השנתי של חברת פתאל עולה כי הכנסות החברה בתחום הפעילות בישראל אינן מתפלגות באופן אחיד על פני שנה קלנדרית, בעיקר בשל תנודתיות בשיעורי התפוסה ובמחיר לחדר בין עונות השנה. עונות השיא בישראל במלונות התיור הינן ככלל במהלך הרבעונים השני והשלישי הכוללים את תקופות האביב, הקיץ והסתיו וחלק ניכר מחגי ישראל.

בהקשר זה, קיימת גם עונתיות שונה בהתאם למיקומם האזורי של בתי המלון בישראל ובהתאם לאופי אוכלוסיית היעד של בתי המלון[12].

[11] המחירים לפי מדד הבנייה 06/2019.
[12] פתאל, דוח תקופתי ליום 31 בדצמבר 2019, הבורסה לניירות ערך.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

להלן תרשים המציג את שיעור תפוסת החדרים באילת לפי חודשים, נכון לשנת 2019, לצרוך ההמחשה[13]:



בגרף כאמור ניתן לראות כי החודשים 3-1 הינם בעלי שיעור התפוסה הנמוך ביותר בהשוואה לשאר חודשי השנה. משכך, כאשר התפוסה נמוכה יכול בית המלון להמשיך בהליך הבנייה בקומה השביעית כמבוקש, תוך שהוא ממשיך לארח את אורחי בית המלון בקומות התחתונות ללא הפרעה.
בהנחה שניתן לעשות כן ברבעון הראשון של השנה, במשך שנתיים, משך זמן הדחיה הראוי במקרה זה יהיה שנה וחצי.

בדבר שיעור ההיוון, בהנחיות המצויות בקווים המנחים "פרק ל': עריכת שומות לבתי מלון" עולה, בין היתר, כדלקמן:

> *"שיעור ההיוון הבסיסי הינו שיעור ההיוון לנכסים מניבים (משרדים). מעבר לסיכונים בנכסים מניבים עסקיים, קיימים בתחום המלונאות סיכונים אחרים המושפעים מגורמים ביטחוניים, מדיניים וכלכליים המשפיעים על תיירות החוץ והפנים בישראל. בדרך כלל שיעור ההיוון יהיה גבוה משיעור ההיוון למשרדים. יש לבצע התאמות למאפייני סיכון ייחודיים לנכס הנישום, לרבות: מיקום ורמת ביקוש, יציבות הפעילות המלונאית, גיל הנכס והפחתים - כלכלי, תכנוני ופיזי, תחזיות משרד התיירות לגבי היקף התיירים הצפויים וכדומה".*

לאור האמור, מצאתי לנכון ליתן שיעור היוון שנתי בהתאם לסקירת שיעור תשואה בנכסים מניבים - מחצית שניה של שנת 2019 של השמאי הממשלתי (7%), תוך מתן תוספת סיכון של 0.5% בגין מאפייני הנכס, גילו והפחתים הקיימים בו, דהיינו מתקבל שיעור היוון שנתי של 7.5%.

בתחשיב ההשבחה יינתן מקדם דחיה של 0.89 (N=1.5, I=7.5%).

[13] הלמ"ס, (2020), לינות במלונות תיירות בשנת 2019.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ו. <u>החלטה לעניין ערכי שווי</u>:

שמאי המשיבה ניתח החלטות שמאים מכריעים ועסקת מכר של מלון ויסטה משנת 2021 וקבע שווי מ"ר מבונה אקווי' בסך של **3,200** ₪.

שמאי המבקש ניתח גם כן החלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס הנדון והכרעה בהשגה ראשונה למועד קובע 05/2015. כמו כן הביא בחשבון שמאי המבקש הפחתה למיקום לנכס הנדון בגין קרבתו לשוק "אילת בזאר" אשר מושך מבקרים רבים וכתוצאה מכך גורם למטרדי רעש, לכלוך, ריחות וכיוצ"ב.

משכך נקבע על ידי שמאי המבקש שווי מ"ר מבונה אקווי' של **2,650** ₪.

<u>החלטה</u>:

בית מלון הינו עסק כלכלי אשר הכנסתו נובעת מהשירותים הניתנים על ידו, לפיכך הרי שהגישה השמאית הבסיסית לאומדן שוויו הינה גישת "העסק החי".

חלופה זו לאומדן שווי המלון בגישת היוון ההכנסה התפעולית הגולמית (גישת העסק החי) מתאימה לעסקים פעילים אשר קיימים בשוק וידועים נתוני התפעול של העסק תוך השוואה ובדיקת הסבירות לנכסים דומים אחרים.

בהתאם לקווים מנחים "פרק ל': עריכת שומות לבית מלון" גישת היוון ההכנסות היא הגישה המובילה בהערכת שווי בית מלון בנוי:

> *"בית מלון הינו נכס ייחודי, לגביו קשה למצוא עסקאות השוואה מתאימות.. לאור התנודתיות הגדולה בענף המלונאות בישראל עדיף לנתח תוצאות עסקיות של בית מלון פעיל, בתקופות שמשקפות ככל האפשר את יציבות תזרים ההכנסות של בית המלון. לפיכך, בנכס קיים ופעיל ינותחו התוצאות העסקיות ב- 3 השנים שקדמו להערכת השווי...בגישת העסק החי נעריך את שווי הנכס על ידי היוון של הרווח התפעולי, המבוסס על סך ההכנסות פחות סך ההוצאות בהתאם לתכנית העסקית והדו"ח הכספי."*

בהתאם לדוחות כספיים שהוצגו בפניי על ידי שמאי המבקש, להלן הרווח התפעולי בנכס הנדון עבור השנים 2017-2019:

דו"ח כספי לאונרדו פלאזה אילת	
רווח תפעולי שנת 2019	20,393,004 ₪
רווח תפעולי שנת 2018	22,166,504 ₪
רווח תפעולי שנת 2017	20,595,566 ₪
ממוצע רווח תפעולי	**21,051,691** ₪

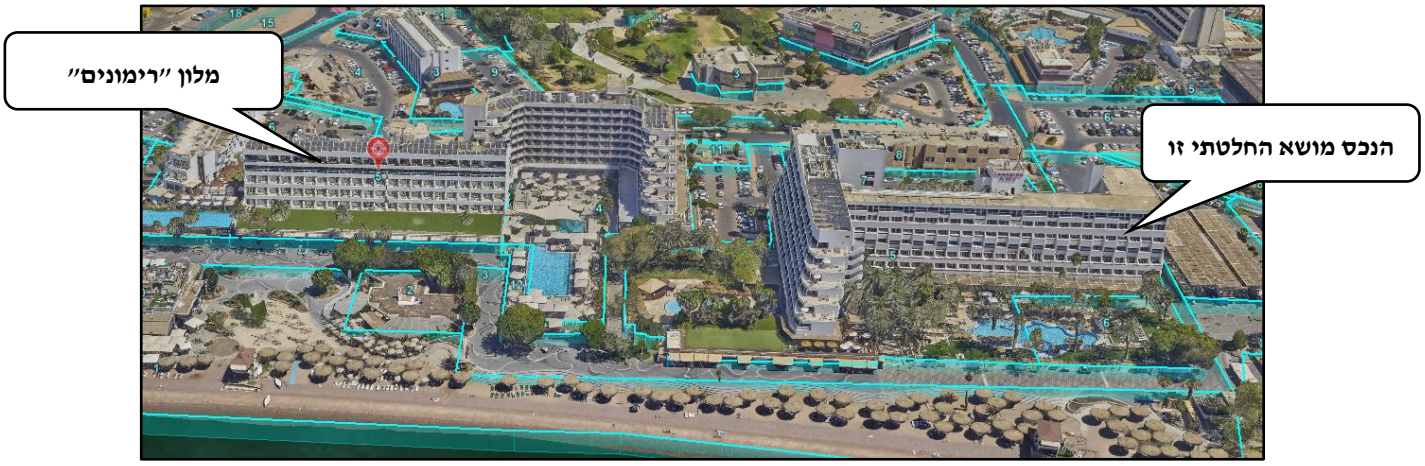
IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

להלן שווי הנכס הנדון בהתאם לשיטת "עסק חי"[14]:

שווי הנכס עפ"י עסק חי	
ממוצע רווח תפעולי לשנים 2017-2019	₪ 21,051,691
שיעור היוון	7.5%
שווי הנכס	**₪ 280,689,218**
במעוגל	**₪ 280,700,000**

כמו כן, לצורך הניתוח נלקחה בחשבון גם שומת IFRS משנת 2016 שנערכה למלון "רימונים" הממוקם בגו"ח 40179/4,5 ע"י משרדו של השמאי מקרקעין אייל שיחור ממנה עולה כי שווי כל בית המלון, נכון למועד קובע 30/09/2016 הינו 300,742,130 ₪.
בית המלון כאמור כולל 277 חדרים ונמצא בסמוך לנכס הנדון.

להלן איתור מלון "רימונים" לצורך המחשה על גבי תצלום אווירי מתוך אתר "SIMPLEX":



בהתאם לדו"חות השנתיים של חברת מלונות דן, עולה כי ביום 19/02/2019 רכשה החברה 1/3 מהזכויות במלון רימונים אילת בתמורה ל 110,000,000 ₪, המגלמים שווי של 330,000,000 ₪ עבור המלון כולו.

כמו כן, **לצורך בקרה**, נבחנו החלטות שמאים מכריעים עבור **מגרשים ריקים** ביעוד מלונאות בסביבת הנכס כדלקמן[15]:

שם שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גו"ח	מועד קובע	שווי למ"ר מבונה	הערות
אוולין דודזון שמאמה	אריקה 4	40168/4	20/09/2019	₪ 2,500	לא מגלם שטחי שרות
דוד טיגרמן	קאמן 16	40172/12,14	13/08/2019	₪ 2,765	מגלם שטחי שרות

[14] בעניין שיעור ההיוון ראה הרחבה בסעיף ו' להחלטתי.
[15] עלויות הבנייה נלקחו בהתאם למחירון דקל.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ההחלטות כאמור נלקחו עבור בקרה בלבד כיוון ובוצעו עבור מגרשים ריקים, נכסים אשר לא לוקחים בחשבון מאפיינים ייחודים לבתי מלון בנויים (כגון מוניטין), אשר מבוסס בין היתר על מידת ההצלחה של העסק המסוים. לפיכך ישנו קושי בהשוואת נכסים אלו לנכס מושא החלטתי זו.

ראוי לציין כי החלטת השמאי המכריע מר אלי כהן בגו"ח 40001/52, שנלקחה על ידי שמאי המבקש, לא נלקחה בחשבון כיוון והנכס כאמור מצוי באזור תעשייה ואינו תואם את מאפייני הנכס שבהחלטתי.
כמו כן, ההחלטות הנוספות שנלקחו על ידי שמאי המשיבה לא נלקחו בחשבון בהחלטתי זו, כיוון ואינן תואמות את המועד הקובע בעניינו ואת מאפייני הנכס הנדון.
כאשר עומדים לנגד עיניי נתוני השוואה התואמים את מאפייני הנכס הנדון ואת המועד הקובע, ישנה עדיפות לנתוני השוואה אלו, המייצגים שווי מהימן יותר.

בדבר מיקום הנכס הקרוב לשוק "אילת בזאר", כפי שציין שמאי המבקש בשומתו השוק כאמור "מושך מבקרים רבים", דבר ההופך את בית המלון לאטרקטיבי יותר בעייני המבקרים.
האטרקטיביות כאמור מגולמת בדוחות הכספיים וכך גם בערכי השווי של מלון "רימונים", הסמוך גם הוא לשוק "אילת בזאר", בדומה לנכס מושא החלטתי זו.

<u>לאור האמור דלעיל, להלן שווי מ"ר מבונה לנכס הנדון</u>:

שווי מ"ר מבונה		
גישת החישוב	**שווי הנכס**	**מקדם**
עסק חי	₪ 280,700,000	0.7
מלון רימונים	₪ 330,000,000	0.3
שווי הנכס הבנוי בממוצע משוקלל		**₪ 295,490,000**
בהפחתת רווח יזמי (15%)		₪ 256,947,826.09
עלויות בנייה לחדר, בהתאם למחירון דקל		₪ 747,026
עלויות בנייה לנכס הנדון (277 חדרים)		₪ 206,926,202
שווי הקרקע, בש"ח		₪ 50,021,624.09
סה"כ מ"ר אקווי' לנכס הנדון		15,568
סה"כ מ"ר מבונה אקווי'		**₪ 3,213**

לאור הנתונים דלעיל, מצאתי לנכון לקבוע כי שווי מ"ר <u>מבונה</u> (מגולם חניות וחצר) הנו 3,213 ₪.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

7. <u>החלטה לעניין עלויות פיתוח</u>:

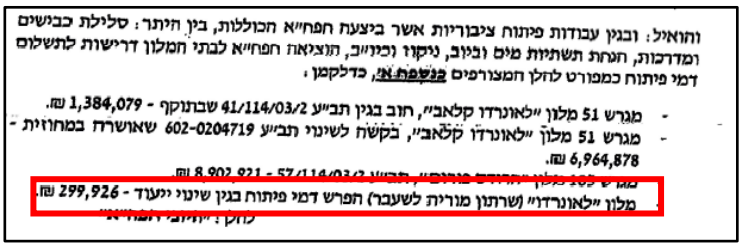
שמאי המבקש הביא בחשבון בתחשיבו עלויות פיתוח אותן נדרש הנישום לשלם לחברה לפיתוח חוף אילת (חפח"א) כתנאי למימוש הזכויות, בגובה של 303,108 ₪. שמאי המשיבה טוען כי דרישת התשלום בגין עלויות הפיתוח מכוח הסכם הפשרה כלל אינו נוגע לתכנית המשביחה או לזכויות הבנייה המבוקשות והתשלום איננו תנאי למימוש זכויות הבנייה. לפיכך, אין כל מקום להפחית את הסכום הנטען משווי הנכס ב"מצב החדש". עוד מוסיף שמאי המשיבה כי הסכם הפשרה הנוגע לעלויות הפיתוח מתייחס להליכים שהתבררו עוד בשנים 2017 ו- 2014, טרם המועד הקובע. זאת ועוד, מציין כי במסגרת הסכם הפשרה מפורטות התכניות שדרישות התשלום מהוות תנאי למתן היתרי בנייה מכוחן:

"תב"ע 602-0204719" ו- "תב"ע 57/114/03/2", שאינן קשורות לתכנית המשביחה בעניינו.

<u>החלטה</u>:

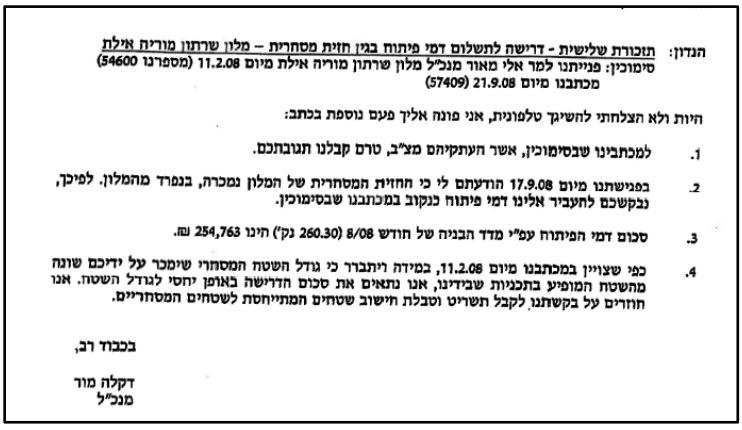
אציין תחילה כי אני מסכים עם טענת שמאי המשיבה בעניין זה.

הוצג לעיוני הסכם פשרה מיום 25/11/2019 בין רשת מלונות פתאל לבין החברה לפיתוח חוף אילת (חפח"א) הנוגע לעלויות הפיתוח ממנו עולה, בין היתר, כדלקמן:


והואיל: ובגין עבודות פיתוח ציבוריות אשר ביצעה חפח"א הכוללות, בין היתר: סלילת כבישים ומדרכות, הנחת תשתיות מים וביוב, ניקוז וכיו"ב, הוצאות חפח"א לבתי המלון דרישות לתשלום דמי פיתוח כמפורט לחלן המצורפים **נספח א'**, כדלקמן:

- מגרש 51 מלון "לאונרדו קלאב", חוב בגין תב"ע 41/114/03/2 שבתוקף - 1,384,079 ₪.
- מגרש 51 מלון "לאונרדו קלאב", בקשה לשינוי תב"ע 602-0204719 שאושרה במחוזית - 6,964,878 ₪.
- [illegible] 8,902,921 ₪.
- מלון "לאונרדו" (שרתון מוריה לשעבר) הפרש דמי פיתוח בגין שינוי יעוד - 299,926 ₪.

כחלק מנספח א' להסכם הפשרה כאמור, הוצג לעיוני מסמך "דרישת תשלום דמי פיתוח בגין חזית מסחרית - מלון שרתון מוריה אילת", מיום **23/11/2008**:


הנדון: תזכורת שלישית - דרישה לתשלום דמי פיתוח בגין חזית מסחרית – מלון שרתון מוריה אילת
סימוכין: פנייתנו למר אלי מאור מנכ"ל מלון שרתון מוריה אילת מיום 11.2.08 (מספרנו 54600)
מכתבנו מיום 21.9.08 (57409)

היות ולא הצלחתי להשיג טלפונית, אני פונה אליך פעם נוספת בכתב:

1. למכתבינו שבסימוכין, אשר העתקיהם מצ"ב, טרם קבלנו תגובתכם.
2. בפגישתנו מיום 17.9.08 הודעתם לי כי חחזית המסחרית של המלון נמכרה, בנפרד מהמלון. לפיכך, נבקשכם לחעביר אלינו דמי פיתוח בנקוב במכתבנו שבסימוכין.
3. סכום דמי הפיתוח עפ"י מדד הבניה של חודש 8/08 (260.30 נק') חינו 254,763 ₪.
4. כפי שציינו במכתבנו מיום 11.2.08, במידה ויתברר כי גודל השטח המסחרי שימכר על ידיכם שונה מהשטח המופיע בתכניות שבידינו, אנו נתאים את סכום הדרישה באופן יחסי לגודל השטח. אנו חוזרים על בקשתנו לקבל תשריט וטבלת חישוב שטחים המתייחסת לשטחים המסחריים.

בכבוד רב,

דקלה מור
מנכ"ל

בהתאם לאמור דלעיל ובהתאם להלכת "אברמוביץ" יש להבחין בין הוצאות "פנימיות" הנובעות מהוראות התכנית, לבין הוצאות "חיצוניות", אשר אין להביאן בחשבון בעת חישוב היטל ההשבחה.

נראה כי הוצאות הפיתוח מהוות הוצאות **חיצוניות** אשר לא נובעות באופן ישיר מההשבחה הנדונה ועל כן **אין להפחיתן מתחשיב ההשבחה כאן.**

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

סיכום החלטות הח"מ:

נקודת המחלוקת	עיקרי טענות שמאי ועדה	עיקרי טענות שמאי מבקש	החלטה
שיטת חישוב ההשבחה	בוצע חישוב בשיטת "הדלתא".	הוערך המצב התכנוני הקודם למול המצב התכנוני החדש.	ההשבחה תחושב בשיטת הפרש השווי בין שני מצבי התכנון.
מקדמים	מרתף- 0.7, קומה 7- 1.15.	מועדון נוער/גן ילדים- 0.35, חדר אוכל- 0.85, שירותים ציבוריים- 0.5, מתחם ספא- 0.9, חדרי מלון- 1, מרפסת- 0.4.	מרתף- 0.4, מרפסות- 0.4,שטחי שרות- 0.5.
שטח "במצב קודם"	אם נפלה טעות באופן עריכת הבקשה להיתר על המבקש לתקנה במסגרת הליך הרישוי. את חיוב היטל ההשבחה יש לחשב בהתאם לבקשת הנישום.	שטחי הטרקלין בנויים "במצב קודם" ולכן יש להביאם בחשבון. יש להתייחס להיתרים שניתנו בפועל ולא לשטח המצויין בתכנית הבקשה להיתר.	על השטח ב"מצב הקודם", לצורך חישוב ההשבחה, להתבסס על תכנית הבקשה להיתר.
פטור בגין ממ"ד	ההשבחה חושבה בגין שטחים עיקריים בלבד. חדרי הממ"ד מסווגים כשטחי שרות ולפיכך הם אינם הובאו בחשבון בחישוב ההשבחה.	יש להביא בחשבון פטור בגין שטחי ממ"ק בהתאם לתוספת השלישית.	ההשבחה תחושב בשני מצבי התכנון בניכוי שטחי המרחבים המוגנים הפטורים, בהתאם לתקנות הג"א.
דחיה ועלויות התאמה	הובא בחשבון מקדם בינוי חדש על ישן 0.85 המגלם את עלויות הבנייה ואת ההפסד הכלכלי בגין תקופת הבנייה.	במסגרת עבודות הבנייה יסגר בית המלון לשנתיים ולכן יש להביא דחיה (N=2, I=7%) של 0.86. בנוסף הובאו בחשבון עלויות התאמה לבינוי חדש על ישן בסך של 3,385,500 ₪.	נלקחו בחשבון עלויות עודפות בסך 3,286,914 ₪ (בהתבסס על גישת השמאי המכריע מר יעקב פז), ניתנה דחיה של 0.89 (N=1.5, I=7.5%).
ערכי שווי	שווי מ"ר **מבונה** בסך של 3,200 ₪. הנכס מצוי בקו ראשון לים, מיקום טוב ביחס לנכסי ההשוואה.	שווי מ"ר **מבונה** בסך של 2,320 ₪. הנכס הנדון מצוי בקרבה לשוק המהווה מטרד רעש, גורם לכלוך, ריחות ועוד על כן יש להביא בחשבון הפחתה למיקום (5%).	שווי מ"ר מבונה בסך של 3,213 ₪.
עלויות פיתוח	דרישת עלויות הפיתוח אינה רלוונטית לתכנית המשביחה או לזכויות המבוקשות.	הובאו בחשבון עלויות פיתוח אותן יש לשלם לחפ"א כתנאי למימוש הזכויות בגובה של 303,108 ₪.	נראה כי הוצאות הפיתוח מהוות הוצאות חיצוניות אשר אינן נובעות באופן ישיר מההשבחה הנדונה על כן **אין להפחיתן מתחשיב ההשבחה**

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

16. תחשיב שומה על בסיס החלטות הח"מ:

תחשיב היטל השבחה מועד קובע 09/08/2019			
"מצב קודם"			
החלק בנכס	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ שטח אקווי
מרתף עיקרי	3,878.21	0.4	1,551.28
עילי עיקרי	11,923.18	1	11,923.18
סה"כ שטח ממ"ד לא פטור (בקומת מרתף)	88.12	0.4	35.25
עילי שירות	5.29	0.5	2.65
סה"כ מ"ר מבונה אקווי'			13,512.36
"מצב חדש"			
החלק בנכס	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ שטח אקווי
מרתף עיקרי	4,138.17	0.4	1,655.27
עילי עיקרי	13,209.53	1	13,209.53
סה"כ שטח ממ"ד לא פטור (בקומת מרתף)	305.32	0.4	122.13
סה"כ שטח ממ"ד לא פטור (עילי)	69.07	1	69.07
עילי שירות	673.69	0.5	336.85
מרתף שירות	358.62	0.2	71.72
מרפסות	257.85	0.4	103.14
סה"כ מ"ר מבונה אקווי'			15,568
סה"כ השבחה במ"ר אקווי'			2,055.35
שווי מ"ר מבונה			₪ 3,213.17
השבחה טרם הפחתות			₪ 6,604,174.80
השבחה דחויה (N=1.5, I=7.5%)			₪ 5,925,238.87
עלויות עודפות			₪ 3,286,914.40
השבחה (מעוגל)			**₪ 2,638,320**
היטל השבחה			**₪ 1,319,160**

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

17. <u>החלטה</u>:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, מלון "לאונרדו פלאזה" מוריה, גוש 40178, חלקות 5 ו- 6, רחוב התרשיש 8, שכונת "תיירות חוף צפוני", אילת, בגין מימוש בדרך של היתר בנייה, כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית 602-0204404	09/08/2019	₪ 2,638,320	₪ 1,319,160

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבנייה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות (מכר או קבלת היתר או לפי תיקון 126) ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, בתקופה בה התנהל ההליך בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבנייה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

בכבוד רב,

חיים מסילתי, שמאי מקרקעין ועו"ד

"שמאי מכריע" לפי חוק התו"ב

חיים מסילתי שמאי מקרקעין ורישוי רשיון מס' 845

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com