תאריך עברי	: כ״ב באייר תשפ״ד
תאריך לועזי	: 30 במאי 2024
מס׳ תיק לקוח	: 202000044
מס׳ פניה	: אופק - 47742
לקביעת שכ״ט	: 8

לכבוד:

גב׳ לילך אוסי
צוות פרויקטים מיוחדים
מרחב דרום רשות מקרקעי ישראל
lyilacha@land.gov.il

מר אוהד ורטש
שמאי מקרקעין (שמאי המשיבה)
האבות 34, באר שבע
ohad@vertesh.co.il

מר רם משיח
שמאי מקרקעין (שמאי המשיגה)
ת.ד. 126, דבירה
ramshamaut@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

גו״ח 39590/26, מג׳ 110 בתכנית 613-0521062, רח׳ נחל האלה, מצפה רמון

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל **(להלן - המשיבה)**, להכריע במחלוקת שבין הצדדים לעניין שווי הבעלות למרכיב הקרקע שבנדון כולל פיתוח וללא מע״מ, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים, בגין הקצאת הקרקע בפטור ממכרז, למלונאות.

1.2. השומה מטעם רמ״י מיום 1.6.2022, נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר אוהד ורטש, להלן: ״**שמאי המשיבה**״; ההשגה שבנדון מחודש 3.2023, הוגשה מטעם המשיגה, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר רם משיח, להלן: ״**שמאי המשיגה**״.

1.3. בתאריך 23.8.2023 התקיים דיון מקוון באמצעות תכנת ה- Teams, בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 27.8.2023, תוך מתן אפשרות להשלמת מסמכים שהוארכה מס׳ פעמים בעקבות המצב הבטחוני שנוצר, עד ליום 7.11.2023.

1.4. בתאריכים 14.9.23, 24.10.23, נשלחו משמאי המשיגה מסמכים, בהם: נתוני עלויות לינת חדרים במצפה רמון וסביבתה, אישורי תפוסה חתומים ע״י רו״ח כליף דראי, למלון צוקים ווילה רויאל, לשנים 2022-2023

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019, סעיף 4.20, סימן ב׳.

2. נתוני זיהוי:

גוש	39590 :
חלקה	26 :
מס' מגרש	110 בהתאם לתכנית 613-0521062 :
מהות הנכס	קרקע למלונאות :
שטח הקרקע	2,082 מ"ר. :
כתובת	רחוב נחל האלה, מצפה רמון. :

3. הזכויות המוערכות:

זכויות הבעלות למרכיב הקרקע, כולל פיתוח וללא מע"מ, בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו בהתאם לשומת המשיבה - 1.6.2022

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ, ביום 30.5.2024.

6. תיאור הסביבה והנכס

6.1 הסביבה:

הנכס הנדון ממוקם בשכונת הראשונים הוותיקה בחלק הדרום מזרחי של המועצה המקומית מצפה רמון, בסביבה המתאפיינת בשימושים מעורבים למבני ציבור שונים, מסחר, מלונאות ומגורים.
הגישה אל הנכס אפשרית, גם ישירות מכביש 40, המצוי מצפון ובהמשך לרחוב נחל האלה בו מצוי הנכס הנדון.



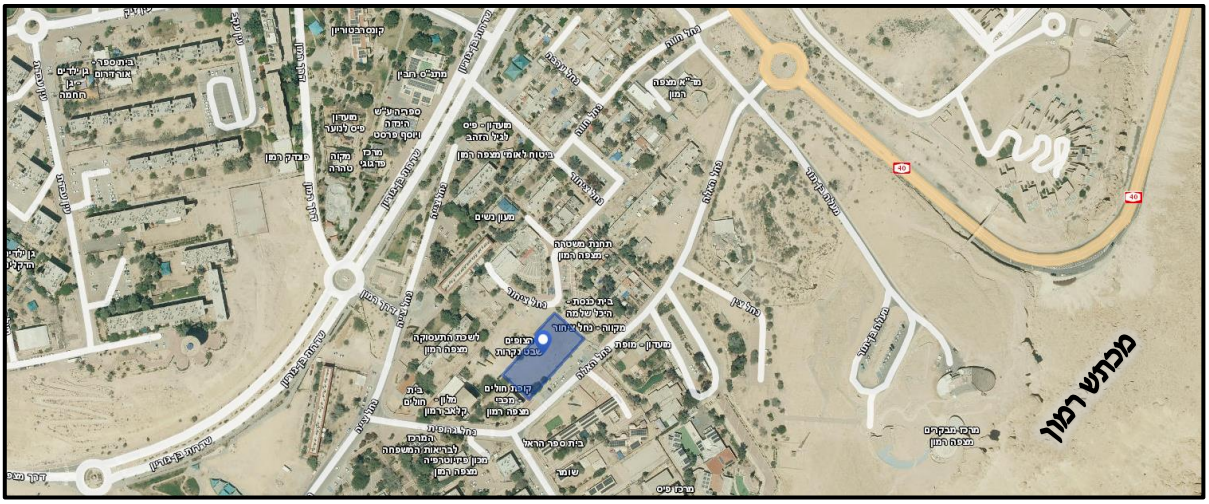
הפיתוח בסביבת הנכס מלא וכולל תשתיות: מים וניקוז, חשמל, תאורת רחוב, כבישים, מדרכות ושצ"פ.

6.2. **הנכס:**

הנכס הינו מגרש מס' 26 בתכנית מס' 605-0503847, בשטח של 2,082 מ"ר. צורתו ההנדסית רגולרית דמוית מלבן, המורחב ובולט מעט בחלקו הצפוני לכוון צפון מערב.

למגרש חזית ארוכה מצד דרום מזרח, אל רחוב נחל האלה, בצמוד למפרץ חניה והוא נמוך מפני הרחוב בכ-2.5 מ' לערך.

במועד הביקור נמצא הנכס ריק, לפני בניה.



מבט אל הנכס מכיוון צפון:



7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1. **נסח טאבו:**

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 18.4.2024, עולה כי חלקה 26 בגוש 39590, בה מצוי הנכס, הינה בשטח 2,082 מ"ר, בבעלות מדינת ישראל בשלמות, מיום 14.7.1998.

8. מצב תכנוני:

בהתאם לבדיקה שנערכה בועדה המקומית, עולה כי על הנכס הנדון חלה בין היתר התכנית הרלוונטית הבאה:

8.1 **תכנית מפורטת מס' 613-0521026 שפורסמה לתוקף בי.פ. מס' 9226 ביום 18/11/2020:**

יחס לתכניות אחרות - התכנית מהווה שינוי לתכנית 2/114/03/27.

מס' מגרש: 110.

מטרת התכנית - יצירת מסגרת תכנונית להקמת מלון בוטיק, בתא שטח 110 מצפה רמון.

עיקרי התכנית - שינוי יעוד ממגורים ג' למלונאות.

יעוד - מלונאות (אחסון מלונאי).

שימושים - הקמת מלון (אכסון מלונאי) הכולל חדרי מלון ושירותים נלווים כגון: אולם קבלה, אולמות אירועים, משרדים, קפיטריה, מכבסה, בריכת שחיה, הצללות, ספסלי ישיבה, מטבח, חדר אוכל, מרתף, מרחב מוגן וכד'.

טבלת זכויות והוראות בניה למגרש מס' 110 בשטח 2,082 מ"ר:

שטחי בניה במ"ר			אחוזי הבניה	תכסית	גובה מעל הכניסה הקובעת במ"ר	מס' קומות	קווי בניין
מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					
עיקרי / שרות	שרות						
3,000 (70 חדרי אירוח)	600 (כולל חדרים טכניים ומרחב מוגן)	600 (מרתף לחדרים טכניים ומרחב מוגן)	4,200	201%	50%	18	5+מרתף	כמסומן בתשריט

תשריט התכנית:



8.2 **רישוי (לידיעה בלבד):**

בתיק הבניין מס' מס' 10107 לנכס הנדון, הוגשה ביום 2.10.2022 בקשה מס' 20210053, לבניית מלון בן 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת. בניית בריכה, חדר כושר וצובר גז.

היקף הבניה: 2,986.47 מ"ר עיקרי ו- 1,082 מ"ר שירות, ב- 64 חדרים בגדלים שונים.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1 סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות הבעלות בנכס שבנדון, כמופיע בשומות הצדדים, כולל פיתוח וללא מע"מ:

שמאי המשיבה	שמאי המשיגה
₪ 10,150,000	[2]₪ 2,080,000

9.2 סיכום שומת המשיבה:

9.2.1 גישת השומה וערכי הבסיס:[3]

שמאי המשיבה קבע את שווי הקרקע למלונאות באמצעות גישות ההשוואה הישירה והעקיפה, זאת בהסתמך על מכרזי רמ"י לקרקע ביעוד מלונאות וכן על מחירי לינה במלונות דרכים במצפה רמון,[4] תוך שימוש בשיטת הרנטה הקרקעית לאירוח כפרי (צימרים), לפי פרק י"א לקווים המנחים, תוך מתן התאמות. להלן פירוט הנתונים ואופן ניתוחם:

9.2.1.1.1 שיטת הרנטה הקרקעית - מחירי לינה למלונות דרכים במצפה רמון:

מס"ד	המתחם	רמה	מחיר אמצ"ש	מחיר סוף שבוע	אמצ"ש ללא ארוחת בוקר	סופ"ש ללא ארוחת בוקר
1	מלון קלאב רמון	סטנדרטי	₪ 640	₪ 810	₪ 550	₪ 640
2	ישרוטל פונדק רמון	סטנדרטי+	₪ 631	₪ 871	₪ 551	₪ 791
3	מלון סוויטות רמון	סטנדרטי+	₪ 656	₪ 759	₪ 576	₪ 679
4	Soul Hotel	סטנדרטי+	₪ 995	₪ 1,112	₪ 915	₪ 1,032
5	מלון אבן דרך	סטנדרטי+	₪ 799	₪ 902	₪ 719	₪ 822
6	IBEX	סטנדרטי	₪ 717	₪ 950	₪ 637	₪ 870
7	מלון אדמה צוקים	סטנדרטי	₪ 971	₪ 995	₪ 891	₪ 915
ממוצע מתקבל ללא ארוחת בוקר					₪ 691	₪ 821
מחיר לינה ממוצע, ללא ארוחת בוקר					**₪ 756**	

9.2.1.2 מכרז רמ"י למלונאות - מצפה רמון (מס' 319/2021 תאריך החלטה 11/04/2022):

9.2.1.2.1 מסחר בניתוח המכרזים:

מכרזי הקרקע למלונאות כללו גם זכויות למסחר. לפיכך נטרל שמאי המשיבה את מרכיב הקרקע למסחר, בהתבסס על שווי מתואם ממ"ר בנוי למשרדים שהתקבל בשומה מכרעת וכן על שווי למ"ר מבונה למסחר שהתקבל בשומת בקרה של רמ"י.[5]

לאחר ביצוע ממוצע בין הערכים המתואמים, קבע השמאי על שווי **בסך כ- 1,770 ₪ למ"ר מבונה למסחר.**

---

[2] מסקנת השווי מגלמת הפחתת עלות בה נשא היזם בסך 700,000 ₪, עבור הוצאות יזום ותכנון לשינוי היעוד במגרש, ממגורים למלונאות.

[3] ליתר פירוט והרחבה ראו החל מעמ' 6 בשומת המשיבה.

[4] מלונות דרכים - בהתאם להגדרת שמאי המשיבה

[5] **שומה מכרעת של הגב' יעל הרון מיום 5.4.2021 למועד 4.3.2020**, בה נקבע שווי בסך 5,882 ₪/מ"ר בנוי משרדים. שמאי המשיבה הביא בחשבון התאמה למסחר בקומת קרקע (1.35), ניכוי רווח יזמי (1.25) וניכוי עלות בניית מעטפת (4,500 ₪/מ"ר). סה"כ קיבל שווי מתואם **בסך 1,853 ₪/מ"ר מבונה אקווי'.**
שומת בקרה מרמ"י מאזור המלונאות הצפון מזרחי של מצפה רמון, בה נקבע שווי בסך 1,334 ₪ למ"ר מבונה למסחר. שמאי המשיבה הביא בחשבון התאמה לתקופה (1.1) ולמיקום (1.15). סה"כ קיבל שווי מתואם **בסך 1,688 ₪ מ"ר מבונה אקווי'.**

9.2.1.2.2. **ניתוח מכרזי רמ"י למלונאות - מצפה רמון:**

מס"ד	מס' מג'	שטח במ"ר	סכום הזכייה	הצעה שניה	הצעה שלישית	הצעה רביעית	ממוצע הצעות	הוצאות פיתוח	סה"כ
1	3001	21,320	₪ 26,000,000	₪ 9,888,888	₪ 9,000,555	₪ 7,900,000	₪ 13,197,361	₪ 4,400,679	₪ 17,598,040
2	3002	17,295	₪ 26,000,026	₪ 26,000,000	₪ 9,888,888	₪ 9,250,555	₪ 17,784,867	₪ 3,978,996	₪ 21,763,863
3	3004-3005	38,528	₪ 15,470,000	₪ 11,111,100	₪ 3,169,970	₪ 2,600,067	₪ 8,087,784	₪ 8,388,430	₪ 16,476,214
4	3006-3007	44,214	₪ 12,888,889	₪ 9,874,844	₪ 5,000,000	₪ 3,950,000	₪ 7,928,433	₪ 10,675,156	₪ 18,603,589

מס"ד	מס' מג'	מס' חד'	סה"כ זכויות בניה במ"ר למסחר	שווי מתקבל לז"ב למסחר	שווי מתקבל למלונאות	שווי מתקבל לחדר	שווי מתקבל לחדר, לאחר התאמה למיקום (1.15)
1	3001	130	1,225.90	₪ 2,169,886	₪ 15,428,154	₪ 118,678	₪ 136,480
2	3002	130	994.46	₪ 1,760,233	₪ 20,003,630	₪ 153,874	₪ 176,955
3	3004-3005	260	2,215.36	₪ 3,921,265	₪ 12,554,950	₪ 48,288	₪ 55,532
4	3006-3007	260	2,542.31	₪ 4,499,969	₪ 14,103,620	₪ 54,245	₪ 62,381
ממוצע מתקבל (ללא חריגים)							**₪ 156,718**

9.2.1.3. **מכרזי רמ"י למלונאות - ירוחם (מס' 124/2020 מיום 04/11/2020):**

מס"ד	סכום הזכייה	הוצאות פיתוח	סה"כ	מס' חד'	שווי מתקבל לחדר
1	₪ 2,910,000	₪ 81,398	₪ 2,991,398	24	₪ 124,642
2	₪ 4,350,000	₪ 81,389	₪ 4,431,389	24	₪ 184,641
שווי ממוצע לקרקע לחדר					**₪ 154,641**

9.2.2. **עקרונות התחשיב:**

- תחשיב לפי הרנטה הקרקעית ממלונות -
  - תפוסה: חושבה תפוסה למלונאות בשיעור כ- 72%.
  - התאמה למלון דרכים: הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 15% למלון דרכים, כהתאמה לנכס הנדון.
  - רנטה קרקעית: הובאה בחשבון רנטה בשיעור 8% לשנה.
  - שיעור היוון לקרקע: הובא בחשבון היוון בשיעור 9%.
  - מס' חדרים: חושבו סה"כ 70 חדרים בהתאם לזכויות בתב"ע.
- תחשיב בגישת ההשוואה ממכרזי קרקע למלונאות -
  - מסחר: נוטרל שווי הזכויות למסחר מהמכרזים למלונאות במצפה רמון.
  - מס' חדרים: חושבו סה"כ 70 חדרים, בהתאם לזכויות בתב"ע.
- סיכום השווי - בוצע ממוצע משוקלל בין גישת הרנטה הקרקעית (40%), לבין גישת ההשוואה למלונאות במצפה רמון (40%) ומלונאות בירוחם (20%).

9.2.3. תחשיב השומה:

9.2.3.1. תחשיב שווי הקרקע בשיטת הרנטה הקרקעית לפי מחירי לינה בבתי מלון - מצפה רמון

מחיר ממוצע ללינה ללא ארוחת בוקר		**756 ₪**
ולאחר ניכוי מע"מ	17%	646 ₪
אחוז תפוסה שנתי ממוצע (בתי מלון, למ"ס, 2019 ו-2021)		72.2%
התאמה למלון דרכים	85%	61%
ממוצע ימי אירוח שנתיים		224
סה"כ אומדן פדיון שנתי לחדר מלינה בלבד		144,724 ₪
רנטה קרקעית שנתית	8%	11,578 ₪
שיעור היוון שנתי כולל למלונאות במיקום הנדון		9%
שווי מתקבל לקרקע לחדר		128,644 ₪
מס' יח' אירוח במגרש הנדון		70
סה"כ שווי מתקבל לקרקע הנדונה כולל פיתוח		**9,005,071 ₪**

9.2.3.2. תחשיב שווי הקרקע בגישת ההשוואה ממכרזי קרקע למלונאות - מצפה רמון:

שווי קרקע לחדר	**156,718 ₪**
מס' יח"ד בקרקע הנדונה	70
סה"כ שווי מתקבל לקרקע הנדונה כולל פיתוח	**10,970,225 ₪**

9.2.3.3. תחשיב שווי הקרקע בגישת ההשוואה ממחירי קרקע למלונאות - ירוחם:

שווי קרקע לחדר	**154,641 ₪**
מס' יח"ד בקרקע הנדונה	70
סה"כ שווי מתקבל לקרקע הנדונה כולל פיתוח	**10,824,898 ₪**

9.2.3.4. סיכום השווי:

מס"ד	מקור הנתון	שווי זכויות מתקבל	מקדם עצימות	סה"כ
1	גישת הרנטה הקרקעית	9,005,071 ₪	40%	3,602,029 ₪
2	גישת ההשוואה למכרזי רמ"י במצפה רמון	10,970,225 ₪	40%	4,388,090 ₪
3	גישת ההשוואה למכרז רמ"י בירוחם	10,824,898 ₪	20%	2,164,980 ₪
ממוצע משוקלל לשווי הקרקע כולל פיתוח, במעוגל				**10,150,000 ₪**

9.3. **סיכום שומת המשיגה:**

9.3.1. **גישת השוואה וערכי הבסיס:** [6]

שמאי המשיגה קבע את שווי הקרקע למלונאות באמצעות גישת ההשוואה הישירה, בהסתמך על מכרזי רמ"י לקרקע ביעוד מלונאות וכן על מחירי לינה כפרית ומלונות במצפה רמון, תוך שימוש בשיטת הרנטה הקרקעית לאירוח כפרי (צימרים), לפי פרק י"א לקווים המנחים ומתן התאמות. להלן פירוט הנתונים ואופן ניתוחם:

9.3.1.1. **שיטת הרנטה הקרקעית - סקר מחירי לינה צימרים ומלונות במצפה רמון:**

מחיר ממוצע לחדר סטנדרטי - אמצע שבוע	408.61 ₪
מחיר ממוצע לחדר סטנדרטי - סופ"ש	449.66 ₪
מחיר ממוצע לחדר דלקס - אמצע שבוע	621.60 ₪
מחיר ממוצע לחדר דלקס - סופ"ש	682.90 ₪

9.3.1.2. **מכרזי רמ"י למלונאות - מצפה רמון (מס' 319/2021 תאריך החלטה 11/04/2022):**

9.3.1.2.1. **שווי למסחר לשימוש בניתוח המכרזים:**

מכרזי הקרקע למלונאות כללו גם זכויות למסחר. לפיכך נטרל שמאי המשיגה את מרכיב הקרקע למסחר, בהתבסס על שווי מתואם ממשרדים שהתקבל בשומה מכרעת.[7]

סה"כ קבע השמאי על שווי מתואם **בסך כ- 1,853 ₪ למ"ר מבונה למסחר.**

9.3.1.2.2. **ניתוח מכרזי רמ"י למלונאות - מצפה רמון:**

מס"ד	מס' מג'	שטח במ"ר	סכום הזכייה	הצעה שניה	הצעה שלישית	הצעה רביעית	ממוצע הצעות	הוצאות פיתוח	סה"כ
1	3001	21,320	26,000,000 ₪	9,888,888 ₪	9,000,555 ₪	7,900,000 ₪	13,197,361 ₪	4,400,679 ₪	17,598,040 ₪
2	3002	17,295	26,000,026 ₪	26,000,000 ₪	9,888,888 ₪	9,250,555 ₪	17,784,867 ₪	3,978,996 ₪	21,763,863 ₪
3	3004-3005	38,528	15,470,000 ₪	11,111,100 ₪	3,169,970 ₪	2,600,067 ₪	8,087,784 ₪	8,388,430 ₪	16,476,214 ₪
4	3006-3007	44,214	12,888,889 ₪	9,874,844 ₪	5,000,000 ₪	3,950,000 ₪	7,928,433 ₪	10,675,156 ₪	18,603,589 ₪

מס"ד	מס' מג'	מס' יח"ד	סה"כ זכויות בניה במ"ר למסחר	שווי מתקבל לז"ב למסחר	שווי מתקבל למלונאות	שווי מתקבל לחד'
1	3001	130	1,225.90	2,271,053 ₪	15,326,986 ₪	1,027 ₪
2	3002	130	994.46	1,842,297 ₪	19,921,566 ₪	1,646 ₪
3	3004-3005	260	2,215.36	4,104,087 ₪	12,372,127 ₪	459 ₪
4	3006-3007	260	0	0 ₪	18,603,589 ₪	601 ₪
ממוצע מתקבל (ללא חריגים)						933 ₪
התאמה למיקום					0.8	747 ₪
התאמה לגודל					1.1	821 ₪
מקדם אופי מלון דרכים (לפי שומה מכרעת)					0.85	698 ₪
שווי מ"ר אקווי' בנכס הנדון, במעוגל						**700 ₪**

[6] ליתר פירוט והרחבה ראו החל מסעיף 9 בשומת המשיגה.

[7] **שומה מכרעת של הגב' יעל הרון מיום 5.4.2021 למועד 4.3.2020**, בה נקבע שווי בסך 5,882 ₪/מ"ר בנוי משרדים. בדומה לשמאי המשיבה, הביא שמאי המשיגה בחשבון, התאמה למסחר בקומת קרקע (1.35), ניכוי רווח יזמי (1.25) וניכוי עלות בניית מעטפת (4,500 ₪/מ"ר). סה"כ קיבל שווי מתואם **בסך 1,853 ₪/מ"ר מבונה אקווי'.**

9.3.2. **עקרונות התחשיב:**

- תחשיב לפי הרנטה הקרקעית מצימרים ומלונות -
  - שווי הבסיס לחישוב: בוצע ממוצע משוקלל בהתאם לסוגי החדרים בחלוקה שנתית.
  - תפוסה: חושבה תפוסה לאירוח כפרי בשיעור כ- 25%.
  - רנטה: הובאה בחשבון רנטה קרקעית, בשיעור 8% לשנה.
  - שיעור היוון לצמיתות: הובא בחשבון היוון לקרקע, בשיעור 9%.
  - מס' חדרים: חושבו 65 חדרים סה"כ בהתאם לבקשה להיתר.
- תחשיב בגישת ההשוואה ממכרזי קרקע למלונאות -
  - מסחר: נוטרל שווי הזכויות למסחר מהמכרזים למלונאות במצפה רמון.
  - מס' חדרים: חושבו 70 חדרים סה"כ בהתאם לזכויות בתב"ע.
- סיכום השווי - בוצע ממוצע משוקלל בין גישת הרנטה הקרקעית (50%), לבין גישת ההשוואה למלונאות במצפה רמון (50%).

9.3.3. **תחשיב השומה:**

9.3.3.1. **תחשיב שווי הקרקע בשיטת הרנטה הקרקעית לפי מחירי לינה בצימרים ובתי מלון - מצפה רמון:**

מס' ימות השנה	365
ימי סופ"ש וחגים	144
ימי חול ושיא העונה	221
שיעור ימי חול	60.55%
שיעור סופ"ש ומועדים	39.45%
מחיר ממוצע ליום חול - חדר סטנדרט	₪ 410
מחיר ממוצע לסופ"ש ומועדים - חדר סטנדרט	₪ 450
מחיר ממוצע ליום חול - חדר דלקס	₪ 620
מחיר ממוצע לסופ"ש ומועדים - חדר דלקס	₪ 685
מחיר ממוצע משוקלל	**₪ 536**
שיעור תפוסה	25%
פדיון שנתי	₪ 48,884
רנטה לקרקע (8%)	₪ 3,911
היוון לצמיתות (9%)	₪ 43,452
שווי ליחידת אכסון מלונאי, במעוגל	₪ 43,000
מס' יחידות במג' 110 לפי בקשה להיתר	65
שווי הקרקע כולל פיתוח	**₪ 2,795,000**

9.3.3.2. **תחשיב שווי הקרקע בגישת ההשוואה ממחירי קרקע למלונאות - מצפה רמון:**

שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם לנכס הנדון	**₪ 700**
שטח אקווי' בנכס הנדון	3,960
שווי זכויות מתקבל בקרקע הנדונה	**₪ 2,772,000**

9.3.3.3. **סיכום השווי:**

מס"ד	מקור הנתון	שווי זכויות מתקבל	מקדם עצימות	סה"כ
1	גישת הרנטה הקרקעית	₪ 2,795,000	50%	₪ 1,397,500
2	גישת ההשוואה למכרז רמ"י במצפה רמון	₪ 2,772,000	50%	₪ 1,386,000
ממוצע משוקלל לשווי הקרקע כולל פיתוח, במעוגל				**₪ 2,780,000**

9.4. **<u>טענות משלימות של הצדדים:</u>**

בשומות, בדיון המקוון שהתקיים ביום 23.8.2023 באמצעות תכנת ה- Teams ולאחריו, העלו הצדדים את עיקרי הטענות הרלוונטיות הבאות:

9.4.1. **<u>טענות המשיגה:</u>**

- **נתוני השוואה, בסיס השווי ומיקום:**
  - מדובר במגרש למלונאות בלב שכונת מגורים ותיקה, שמרוחק מהלב הפועם של העיירה. המגרש מוקף וגובל במס' מבני ציבור בהם: בית ספר מול חזית המגרש, בית כנסת, "קן" צופים ומבנה למגורי עובדי מלונות. סביבה זו אינה מאפיינת סביבה מלונאית, אלא נכונה יותר לצימרים ואכסניות. גם חברת "ישרוטל" בעלת המלונות "בראשית" ו"פונדק רמון", כתבה בדו"ח הכספי שלה לשנת 2021 כי מתחריו העיקריים של הפונדק הם צימרים ואכסניות באזור. לכן נתוני ההשוואה הראויים הם צימרים ואכסניות.
  - את מחיר הלינה הבסיסי ללילה קבעתי לאחר נרמול המחירים המבוקשים באתרי התיירות לאורך השנה, שמגלמים בתוכם עמלה של כ- 18%, כאשר פרק י"א לקווים המנחים שקצת ישן, לא מדבר על זה וזאת ללא קשר למע"מ שיש להפחית. יועבר התחשיב לסיכום הערכים שקבעתי.
  - מגרשי המכרז למלונאות במצפה רמון עתירי שטח והגישה אליהם אינה מצריכה כניסה לעיירה, הם ממוקמים על שפת המצוק וכוללים גם שטחי מסחר. מכרזים אלה דומים יותר למלון "בראשית" המבודל באופן ניכר מיתר המקומות לאחסון מלונאי במצפה. לכן צריכה להיות הפחתה משמעותית למיקום אל הנכס שלנו.
  - ניתוח נכון של מגרשי המכרז יוביל ל- 50,000 ₪ ליח' ובהתאמות הראויות נקבל עד 43,000 ₪/יח' בנכס. לכן 10 מיליון ₪ לנכס הנדון, הוא שווי לא סביר ורואים זאת בבירור גם ביחס למגרשים על הצוק.
  - (סמי) מכר שלי זכה במכרז למגרש בשטח כ- 50 דונם על המצוק ועם נוף למכתש, ב- 15 מיליון ₪, במיקום של 2,000 ₪/לילה שלא דומה למגרש שלי שהוא ללא נוף ובשכונה מיושנת.
- **תפוסה:**
  - התפוסה בלמ"ס למחוז דרום עומדת על כ- 27%, אך המחוז כולל גם את אילת וים המלח בהם נמצאות מרבית יחידות האחסון שתפוסתם גבוהה מאוד, מה שמושך את שיעור התפוסה במחוז למעלה. היקף היחידות במצפה רמון מהווה אחוז קטן. לכן ברור לכל, שמדובר בשיעור תפוסה גבוה ולא מייצג.
  - היזם מחזיק גם ב"וילה רויאל" וגם במלון "צוקים" שנמצא במרכז המסחרי בכניסה לישוב, בסמוך למלון "אבן דרך" ונהנה מכל היתרונות המסחריים לידו. בהתאם לדו"חות שהציג לי היזם, עולה כי שיעור התפוסה הממוצע בשניהם לא עולה על 20%.
  - (סמי) במרכז המסחרי יש את מלון "אבן דרך" החדש (שנתיים), עם 40 חדרים והתפוסה השנתית עומדת על כ- 35% בלבד (אוכל להעבירה). אי אפשר להשוות למקומות עם ים, כמו אילת וים המלח בהם שיעורי התפוסה גבוהים מ- 70%. אצלנו בתקופת השיא היה 55%.
  - (סמי) יש באזור כ- 30 חוות שניתנו על ידי המדינה בחינם, לשם פעילות חקלאיות, אך הוקמו בהן יחידות אירוח רבות באופן לא חוקי. מצב זה פוגע בשיעור התפוסה למלונאות במצפה ששילמו ממיטב כספם על הקרקע ועל המטלות החוקיות שנובעות מהשימוש החוקי למלונאות.

- **עלות תכנון:**
  - (סמי) עד היום השקעתי מעל 1,000,000 ₪, בשינוי התכנית ובתכנון המלון, שלא הופחתו בשומת רמ"י.
- **בנימה אישית:**
  - (סמי) אני אוהב לקחת נכסים במצב ירוד ולהשביח אותם, מה שמעלה את המוטיבציה הסביבתית גם לשדרוג התשתיות סביבו וגם לבעלי הנכסים הסמוכים לשפר את חזותם. כך הסבתי מבנה מגורים מיושן למלון "סוויטות רמון" וגם את המגרש הנדון לקחתי לבקשת ראש המועצה במטרה לבנות מלון יפה ובכך גם כל סביבתו המיושנת תשודרג.

9.4.2. **<u>טענות המשיבה:</u>**

- **נתוני השוואה, בסיס השווי ומיקום:**
  - בסופו של דבר הנכס מצוי במצפה רמון שנחשבת לעיירה תיירותית, כשהתיירות בה בשנים האחרונות בתנופה וכך גם באזור הדרום. רק לאחרונה ניתנה הרשאה לתכנון ליד ממשית, לפרויקט תיירותי גדול בשטח כ- 200 דונם, עבור כ- 250 יחידות אירוח, בריכות, פעילויות ועוד.
  - אין להפחית עמלות שכלולות במחירי הלינה המפורסמים, שכן הן חלק מעלויות התפעול שכבר מופחתות מהפדיון בגישת הרנטה הקרקעית. לכן אין ליצור כפילות שתעוות את שווי הקרקע.
  - צריך לבחון מחדש את ההתאמה למיקום מנכסי ההשוואה במכרז אל הנכס הנדון, שכן השיקול אצלי היה מיקומם המבודד בשולי העיירה, ביחס למיקום הנכס בתוכה.
- **תפוסה:**
  - מדובר בקביעת שווי לצמיתות. לכן כשבוחרים לעבוד לפי פרק י"א לקווים המנחים, לא נכון לעשות מניפולציות על שיעורי התפוסה של הלמ"ס.
- **עלות תכנון:**
  - לא נכון לנכות את עלויות התכנון לשינוי יעוד למלונאות בהן נשא היזם, זאת כמו שלא נפחית עלות היטל השבחה במקרה של שינוי יעוד שנעשה על ידי היזם. לכל היותר נעריך את השווי במצב קודם ובמצב חדש לצורך תשלום דמי ההיתר.
- **כללי:**
  - יש שומה מכרעת של יעל הרון למלון "אבן דרך" לשימוש חורג ממשרדים לאחסון מלונאי.

10. דיון והכרעה

10.1. **מסגרת השומה:**

בהכרעה בהשגה זו התבקשנו לקבוע את שווי השוק לקרקע ביעוד מלונאי, בהתאם לזכויות המופיעות בתכנית 613-0521026.

המשיגה הציגה טענה לפיה קיים שוני, בין היקף החדרים/שטח המלון בתכנית זו, לבין נתוני הרישוי כמופיע בבקשה להיתר. ראשית אציין, כי אין זה בסמכותי לשנות מהזמנת השומה, אשר משקפת את העסקה שתחתם בין היזם לרמ"י, בהתאם לנתוני התכנון בתב"ע הנ"ל ולא את נתוני הרישוי כאמור. טענה זו ראוי היה שתסוכם עם רמ"י טרם הגשת ההשגה השמאית, לשם הכנת עסקה מתאימה וקיום דיון רלוונטי בעניין זה. כיוון שלא התקבלה הסכמת רמ"י לביצוע עסקה שונה מנתוני התכנון כמופיע בתב"ע, לא אוכל לדון בטענה זו.

לא אוכל לדון גם בטענת המשיגה בדבר עלויות התכנון לשינוי התב"ע, בסך כ- 700,000 ₪.
טענה זו אינה נוגעת לשורשם של המקרקעין ורלוונטית יותר להתחשבנות הכספית בין רמ"י למשיגה, טרם קיום הדיון השמאי או לאחריו.

לפיכך ומבלי לגרוע מזכות המשיגה לטעון לעניינים אלה בערכאות הרלוונטיות, אדון בהכרעה זו בערכי השווי למלוא הזכויות בתב"ע וללא עלות התכנון לשינויה, כאמור.

10.2. **שאלת השומה:**

הנכס הנדון מהווה מגרש ביעוד מלונאי בשכונת הראשונים, שהיא שכונה ותיקה במצפה רמון.
שאלת השומה נוגעת לגישת השומה ובסיס נתוני ההשוואה הראוי, לפיו יש לקבוע את השווי לנכס הנדון, לרבות אופן ניתוחם וההתאמות הנחוצות.

הצדדים התבססו על גישת ההשוואה הישירה, מניתוח מכרז רמ"י מס' בש/319/2021 מיום 11.04.2022, ל- 4 מתחמים נפרדים בייעוד מלונאות ("רובע דרך הבשמים"), תוך נטרול המרכיב המסחרי וכן על ניתוח מחירי לינה במלונות בסביבה והיוון הרנטה הקרקעית, לפי הפדיון הצפוי, כאשר שמאי המשיגה התבסס גם על ניתוח מחירי לינה לצימרים בסביבה ושמאי המשיבה התבסס גם על נתוני מכרז מירוחם.

ראשית, אני מקבל את גישת ההשוואה הישירה בה נקטו הצדדים, לפיה עשו שימוש בנתוני המכרז ל- 4 מתחמי קרקע נפרדים למלונאות במצפה רמון, בהם זכו יזמים שונים. ניתן לראות בפרק ל' לקווים המנחים - עריכת שומות לבתי מלון, כי גישה זו היא הגישה המועדפת ובעלת תוקף גבוה. לכן, בהינתן נתוני השוואה ישירה, אינני רואה לנכון לפנות למחירי לינה ושימוש בשיטת הרנטה הקרקעית, או שימוש בגישת היוון הכנסות וחילוץ שווי הקרקע ממלונאות המוגדרת ברמת תוקף בינוני/נמוך וזאת בין היתר בשל ריבוי הפרמטרים שיש להביא בחשבון, מה שעשוי להוביל לעיוות במסקנת השווי.

אני מסכים עם טענת המשיגה כי המכרזים והנכס הנדון שונים, שכן מדובר במגרשים עתירי שטח המצויים בקרבת המצוק. אולם בהינתן כי מדובר במכרזי קרקע שגם הם למלונאות, אשר שווקו בסמוך ובטווח המועד הקובע, בחרתי להעדיפם על פני יתר הנתונים שהוזכרו לעיל, זאת תוך מתן התאמות רלוונטיות לנכס הנדון.

באשר למכרז מירוחם שהובא על ידי שמאי המשיבה ולאחר עיון בחוברת המכרז ובתכנית המפורטת, עולה

כי מדובר במתחמים בשטח כ- 60 דונם וכ- 90 דונם, לאכסון מלונאי וחקלאות תיירותית, המזכירים יותר את "חוות הבודדים" הפזורות בנגב.[8] בכל מתחם יהיה שטח למגורים ובו עד 24 יח' אירוח (צימרים), בתוספת מבני מגורים למפעילי המתחם ובני משפחתם, כאשר בסמוך תופעל חקלאות תיירותית אורגנית. בהתאם לאמור, עולה כי מכרז זה פחות רלוונטי להשוואה עבור נכס הנדון ובהתאם לכך לא יובא בחשבון.

למעלה מן הצורך, טענותיו של שמאי המשיגה כי יש להתבסס על צימרים ואכסניות בשל מיקומו השכונתי של הנכס הנדון והערת חברת "ישרוטל" לעניין מתחריה כאמור, אינה מתקבלת.

אני מקבל את טענת שמאי המשיגה כי צימרים, אכסניות ואף אוהלי גלמפינג לצורך הדוגמא, מהווים מתחרים עיקריים. אולם התייחסות עסקית זו, אינה הופכת אותם לנתוני השוואה ראויים, שכן אופיים התיירותי ומרכיבי הבינוי, שונים מהותית ממלון כהגדרתו, אך מאפשרים אכסון מלונאי לסוגי אוכלוסיות שונות בהתאם לצרכיהן, העדפותיהן, או תקציבן.

מעבר לכך, מלונאות בתוך שכונות בערים תיירותיות אינו דבר חריג. ניתן לראות זאת במרבית הערים המתויירות, דוגמת: תל אביב, ירושלים, חיפה, אילת, עכו, נהריה ועוד.

לסיכום, בהכרעה בהשגה זו, יעשה שימוש בגישת ההשוואה הישירה ל- 4 מתחמי הקרקע למלונאות. לא יעשה שימוש ביתר הנתונים משומות הצדדים ולפיכך מתאיין גם הצורך לדון בטענות הנוגעות להם.

11. עקרונות השומה:

11.1 בסיס נתוני ההשוואה - מכרז קרקע למלונאות במצפה רמון:

נתוני ההשוואה עליהם אתבסס יהיו מתוך המכרז למתחמי הקרקע למלונאות במצפה רמון, כאמור. שמאי הצדדים התבססו על ממוצע ההצעה הזוכה ו- 3 שאחריה.

אינני מקבל את גישת הצדדים. ההצעות הזוכות מגלמות את מחיר השוק, ביחוד כאשר מדובר בעיירה תיירותית, בה שוק המציעים למתחמים בסדר גודל זה, מצומצם ונשלט בעיקר על ידי יזמים גדולים ובעקבות זאת מוכתב גם שווי השוק. לפיכך יובאו בחשבון ההצעות הזוכות,[9] בתוספת עלויות הפיתוח במכרז ועלות דמי ההקמה לתאגיד המים,[10] בניכוי שווי הזכויות למסחר.

11.1.1 התאמה להיקף בין מתחמי המכרז:

בניתוח המכרז, הובאה בחשבון התאמה ראשונית להיקף של 1.1 (היקפי שטח מגרש, זכויות הבניה ומס' חדרים) עבור המגרשים מס': 3004-3005 ו- 3006-3007, ששווקו במשותף וכפולים בגודלם ובזכויות ביחס למגרשים ששווקו בנפרד מס' 3001, 3002.

11.1.2 שטח אפקטיבי ליח' אכסון מלונאי במכרז:

בהתאם לזכויות בתב"ע, השטח המבונה מעל הקרקע ליח' אכסון מלונאית, גבוה הרבה מעבר לשטח ליחידה, המותר בחוברת התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות. בנוסף,

[8] מתוך ויקיפדיה: " חוות בודדים היא צורת התיישבות במדינת ישראל. בניגוד ליישוב מקובל, חוות בודדים מופעלת ומנוהלת על ידי איש בודד, משפחה אחת או מספר מועט של מתיישבים, המתפרשים על שטח גדול. כיום בישראל מעל 20 חוות בודדים מוכרות תכנונית בנגב ומספר חוות שהוקמו כיוזמה פרטית בשאר הארץ, ביניהן כ-80 חוות ביהודה ושומרון ומספר חוות בגליל. כלכלת החוות ביהודה ושומרון מבוססת על מרעה, ובנגב מבוססת על חקלאות ותיירות. מטרת הקמתן של החוות בנגב היא פיתוח אתרי תיירות וכן שמירה על אדמות לאום מפני התיישבות בלתי חוקית..."

[9] חלק מההצעות הזוכות, אינן ההצעות הגבוהות ביותר שהוצעו.

[10] דמי ההקמה חושבו עבור השטח המבונה מעל הקרקע.

קיימות זכויות בניה מתחת לקרקע ובהיקף גדול יותר.

לפיכך, יובאו בחשבון השטחים המבונים העיליים למלונאות (בניכוי השטח למסחר), בהתאם למופיע בחוברת התקנים, למלון סוויטות ברמה A, בשטח 65 מ"ר נטו,[11] בתוספת שטחי שירות עפ"י התב"ע,[12] סה"כ שטח אפקטיבי בסך כ- 87 מ"ר ברוטו ליח' מלונאית. יתרת השטח העילי העודף ברוטו, יקבל מקדם אקווי' נמוך.

בשל היקף שטחי הבניה הגדולים מעל הקרקע, לא סביר שינוצלו שטחי בניה אפקטיביים גם מתחת לקרקע ולכן לא יובאו בחשבון בתחשיב השווי.[13]

11.1.3. **<u>אקווי' בניתוח המכרז:</u>**

כיוון שבנכס נשוא השומה, שטח יח' אכסון מלונאי ברוטו מעל הקרקע, הינו כ- 51.4 מ"ר,[14] ינותח המכרז בהתאם לשטח בסיסי זה במכפלת החדרים במכרז, במקדם אקווי' 1. הפרש השטח ברוטו עד לשטח האפקטיבי כאמור לעיל, יחושב במקדם 0.9. יתרת השטח העילי העודף ברוטו (כאמור בס' 11.1.2) יחושב במקדם 0.25. שטח החצר (55%) יחושב במקדם 0.1.[15]

11.1.4. **<u>המרכיב המסחרי בניתוח המכרז למלונאות:</u>**

11.1.4.1. **<u>השווי למסחר:</u>**

קיימת מחלוקת קלה בשווי הבסיסי למסחר.

הצדדים התבססו על נתון שווי למ"ר בנוי למשרדים שנלקח משומה מכרעת במצפה רמון,[16] תוך מתן התאמה למסחר וחילוץ השווי. שמאי המשיבה התבסס גם על נתון למסחר שמצא בשומת בקרה למלונאות. שמאי המשיגה התבסס על שווי בסך 1,853 ₪/מ"ר מבונה כולל פיתוח, בעוד שמאי המשיבה התבסס על שווי בסך 1,770 ₪/מ"ר מבונה כולל פיתוח למסחר.

אינני מקבל את בסיס השווי בשומות הצדדים.

מסקר שערכתי, נמצאו 4 נתוני שכירות למסחר, כמו כן נמצאו גם 2 עסקות שדווחו ברשות המיסים, משנת 2019. במקרה הנדון, בשל המחסור בנתוני השוואה ביעוד זה, גם אם חלקן ישנות יותר, הרי שיש להעדיפם על פני נתון משרדים מתואם.

לפיכך ינותחו נתונים אלה, תוך מתן התאמות למיקום, שטח ותקופה.[17]

11.1.4.2. **<u>השטח למסחר:</u>**

הצדדים קבעו את היקף הבינוי למסחר, לפי 5% **משטח המגרש**, בתוספת 15% לשטחי שרות.

מעיון בתב"ע, עולה כי יותרו עד 5% מהיקף **השטח העיקרי (עילי).** לפיכך, השטח המבונה המסחרי יחושב בהתאם להוראה זו, בתוספת 15% לשטחי שירות.

---

[11] עד 55 מ"ר נטו לסוויטה, בתוספת כ- 10 מ"ר לשטחים ציבוריים, סה"כ 65 מ"ר נטו.

[12] שטחי השרות בתב"ע הינם 20% משטח המגרש, שהם כ- 33.3% משטח עיקרי.

[13] בהתאם לטבלת הזכויות בתקנון התב"ע, מפלס הכניסה יקבע לפי המפלס התחתון בפרויקט.

[14] 51.43 מ"ר = 70 חדרים / 3,600 מ"ר ברוטו עילי.

[15] בשל היקפי החצר הגדולים, הוחלט להביא בחשבון מקדם ממוצע בשיעור 10%, לכלל החצר.

[16] שומה מכרעת מיום 5.4.2021 למועד קובע 4.3.2020, גו"ח 39594/59(חלק), עבור שימוש חורג ממשרדים למלון "אבן דרך".

[17] בשל המחסור בנתוני השוואה מייצגים למסחר, לא ניתן לקבוע באופן ברור את קצב עליית המחירים לאורך השנים. לפיכך ולמען הזהירות הוחלט להביא בחשבון מקדם תוספת לתקופה בשיעור 3%/שנה בלבד.

11.1.5. **<u>התאמה למיקום ורמת הפרויקט:</u>**

11.1.5.1. **<u>התייחסות למקדם שניתן על ידי הצדדים למלון דרכים:</u>**

הצדדים הגדירו את הנכס הנדון כקרקע למלון דרכים ובהתאם לכך הביאו בחשבון מקדם התאמה בסך 0.85 (שמאי המשיבה מנתוני ההשוואה לבתי מלון בנויים ושמאי המשיגה מנתוני מכרזי הקרקע למלונאות). מבדיקה שערכתי במשרד התיירות, נמסר כי מלון זה לא מוגדר ככזה ובכל מקרה הגדרה זו אינה קיימת בחוברת התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות.

מבדיקה בויקיפדיה, עולה כי מלון דרכים הינו "מוטל", המוגדר כ"*בית מלון הבנוי על שפת כביש ראשי, סביב מגרש חניה, באופן בו מכל חדרי המלון קל להגיע אל מכוניותיהם של המתארחים במלון. זוהי מילה מושאלת מאנגלית (Motel) שהיא הלחם של המילים מנוע (Motor) ומלון (Hotel).*"

"*מוטל על פי רוב הוא בניין בן קומה אחת או שתיים שלכל חדר בו יש כניסה פרטית ממגרש החניה...*"

הנכס הנדון מהווה בין היתר קרקע למלון בן 5 קומות מעל קומת מרתף ואינו עונה על הגדרת מלון דרכים, על כן לא תובא בחשבון כל התאמה לכך.

במקרה הנדון, אני סבור כי ההתאמה הנכונה יותר צריכה להיות לרמת הפרויקט, ביחס לנתוני ההשוואה.

התאמה זו תשולב בסעיף הבא.

11.1.5.2. **<u>מיקום ורמת פרויקט:</u>**

הצדדים חלוקים בעניין מקדם ההתאמה למיקום, ממגרשי המכרז למלונאות במצפה רמון.

שמאי המשיגה קבע מקדם בסך 0.8 (וסה"כ התאמה של 0.68 כולל התאמה למלון דרכים כאמור לעיל) בעוד שמאי המשיבה קבע מקדם בסך 1.15, אך בדיון הסכים כי יש לבחון זאת מחדש.

אני מקבל את גישת המשיגה כי יש לתת הפחתה למיקום, ממגרשי המכרז למלונאות. המגרשים ממוקמים במרחק קצר משפת המכתש, עם אפשרות לנוף אליו,[18] מה שמבדיל אותם מיתר המתקנים המלונאיים שבתוך מצפה רמון וכן מהנכס הנדון הממוקם בשכונת מגורים ותיקה וללא נוף למכתש, עם גישה ישירה לכביש 40.[19]

מעבר לכך, כיוון שמדובר בנתוני השוואה למלונאות בעלי מאפיינים תכנוניים, שסביר שיוגדרו כמתקן אכסון מלונאי ברמה A, נכון יהיה לבטא גם התאמה לרמת פרויקט כאמור.

לסיכום, מכיוון שמיקום ייחודי של פרויקט מלונאות, משולב בד"כ עם רמה תכנונית תואמת, תינתן התאמה משולבת למיקום ורמת פרויקט. סה"כ תובא בחשבון **התאמה בסך 0.7.**

11.1.6. **<u>התאמה לגודל:</u>**

הצדדים חלוקים בעניין מקדם ההתאמה לגודל, ממגרשי המכרז למלונאות במצפה רמון.

שמאי המשיגה קבע מקדם בסך 1.1, בעוד שמאי המשיבה לא ביטא לכך התאמה.

אני מקבל את גישת המשיגה למתן תוספת, כהתאמה לנכס הנדון. מדובר בהבדל משמעותי בין השטח והזכויות במגרשי המכרז לבין הנכס הנדון, בהתחשב בכך שכבר ניתנה על ידי התאמה ראשונית לגודל, בניתוח המכרז, כהתאמה לנתוני המגרשים: 3001-3002, תובא בחשבון **התאמה בסך 1.15 לגודל.**

---

[18] אין מדובר במיקום על שפת המצוק בדומה למלון בראשית.

[19] הנכס מצוי על רחוב האלה, המתחבר ישירות ובמרחק 300 מ' בלבד, לכביש 40, מה שלא מחייב נסיעה דרך שכונות הישוב בכדי להגיע אליו.

11.1.7. **<u>התאמה לבעלות:</u>**

המכרז מגלם זכויות חכירה, ללא זכויות עתידיות, כך שכל תוספת בניה ו/או ניצול מכל סוג שהוא מעבר לקיבולת הבניה המותרת על פי התכנית הן של שטחים עיקריים והן של שטחי שירות, תחויב בתשלום נוסף לרמ"י. החוכר לא יהיה רשאי לפעול לשינוי יעוד ללא הסכמה מראש ובכתב של משרד התיירות ובכפוף לתשלום נוסף לרמ"י על פי החלטותיה ונהליה, אלא לאחר 7 שנות חכירה ובלבד שמוצתה מטרת ההקצאה במלואה. לפיכך תובא בחשבון **התאמה לבעלות בשיעור 2%.**

11.2. **<u>מקדמי אקווי' בנכס הנדון:</u>**

עבור יח' אכסון מלונאית בשטח ברוטו אפקטיבי מעל הקרקע בסך כ- 51.4 מ"ר,[20] יובא בחשבון מקדם אקווי' 1.

שטח השרות מתחת לכניסה הקובעת, מצוי ברובו במפלס עורפו של המגרש לכוון מערב, זאת בשל תוואי השטח לפיו מפלס המגרש הנדון, נמוך מגובה פני הדרך (רחוב נחל האלה) בכ- 2.5 מ', אך כיוון שמדובר בשטח לחדרים טכניים ומרחב מוגן עפ"י התב"ע, הוא יובא בחשבון במקדם אקווי' 0.4.

שטח החצר מסתכם ב- 1,041 מ"ר בלבד, שטח זה קטן יחסית להיקף הבינוי ומס' החדרים ובהתאם לכך סביר שיהיה בשימוש אינטנסיבי, לכן יחושב במקדם התאמה גבוה יחסית בסך 0.35.

[20] 51.43 מ"ר = 70 חדרים / 3,600 מ"ר ברוטו עילי.

12. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

12.1. נתוני השוואה למסחר - עבור ניתוח המכרז למלונאות:

12.1.1. עסקות שע"מ - מסחר שכונתי:

מס"ד	יום העסקה	גו"ח	תמורה	שנת בניה	שטח ברוטו	התאמה לזמן (3%/שנה)	מחיר למ"ר ברוטו
1	19/02/19	39591/7/2/6	₪ 352,018	1960	52	1.10	₪ 7,459
2	19/02/19	39591/7/2/7	₪ 362,018	1960	52	1.10	₪ 7,671
שווי ממוצע למ"ר בנוי							₪ 7,565
בניכוי רווח יזמי						1.15	₪ 6,578
בניכוי עלות בניה						₪ 4,000	₪ 2,578
בהתאמה למיקום על טיילת ובצמוד לשדרת מלונות						1.2	₪ 3,094
בהתאמה להיקף						0.8	₪ 2,475
שווי למ"ר מבונה כולל פיתוח, במעוגל							**₪ 2,480**

12.1.2. דמי שכירות - א.ת הישן:

מס"ד	גו"ח	קומה	תקופת שכירות	דמ"ש	שטח ברוטו	דמ"ש למ"ר ברוטו
1	39595/16	קרקע	1/10/21-30/9/22	₪ 11,111	296	₪ 38
2	39595/16	קרקע	1/10/22-30/9/23	₪ 12,393	296	₪ 42
דמ"ש למ"ר בממוצע						₪ 40
שווי מהוון למ"ר בנוי					7.7%	₪ 6,188
בניכוי רווח יזמי					1.2	₪ 5,156
בניכוי עלות בניה					₪ 3,000	₪ 2,156
בהתאמה למיקום על טיילת ובצמוד לשדרת מלונות					1.15	₪ 2,480
בהתאמה להיקף					0.85	₪ 2,108
שווי למ"ר מבונה כולל פיתוח, במעוגל						**₪ 2,110**

12.1.3. דמי שכירות - מסחר שכונתי שכונת גוונים - רחוב נחל ניצנה מבנה חדש:

מס"ד	גו"ח	קומה	חתימת ההסכם	תחילת השכירות	שימוש	שטח ברוטו	דמ"ש למ"ר ברוטו
1	39601/97	קרקע	04/02/18	01/01/21	מרכול	328	₪ 75
שווי מהוון למ"ר בנוי						7.7%	₪ 11,688
בניכוי רווח יזמי						1.2	₪ 9,740
בניכוי עלות בניה						₪ 7,000	₪ 2,740
בהתאמה למיקום על טיילת ובצמוד לשדרת מלונות						1.1	₪ 3,014
בהתאמה להיקף						0.85	₪ 2,562
שווי למ"ר מבונה כולל פיתוח, במעוגל							**₪ 2,560**

12.1.4. סיכום שווי הבסיס למסחר:

בסיס הנתונים	שווי בסיס	שקלול	סה"כ
עסקות שע"מ	₪ 2,480	50%	₪ 1,240
הסכמי שכירות א.ת. ישן	₪ 2,110	25%	₪ 528
הסכמי שכירות רחוב ניצנה	₪ 2,560	25%	₪ 640
סה"כ השווי הבסיסי למ"ר מבונה למסחר במכרזים		100%	**₪ 2,408**

12.2. מלונאות:

12.2.1. מכרז בש/319/2021 מיום 11.04.2022 למלונאות בתכנית 25/101/02/27 - מצפה רמון:

מס"ד	מס' מג'	שטח מג' במ"ר	ההצעות הזוכות	פיתוח	דמי הקמה לשטח המבונה מעל הקרקע בלבד (119.6 ₪/מ"ר)	מחיר זכיה כולל פיתוח ודמי הקמה	שווי למסחר (שטח ברוטו למסחר במכפלת השווי למ"ר בסיסי מסחר)	יתרת השווי למלונאות בניכוי השווי למסחר
1	3001	21,320	₪ 26,000,000	₪ 4,400,679	₪ 2,039,898	₪ 32,440,577	₪ 1,770,813	₪ 30,669,764
2	3002	17,295	₪ 26,000,026	₪ 3,978,996	₪ 1,654,786	₪ 31,633,808	₪ 1,436,501	₪ 30,197,307
3	3004-3005	38,528	₪ 15,470,000	₪ 8,388,430	₪ 3,686,359	₪ 27,544,789	₪ 3,200,088	₪ 24,344,702
4	3006-3007	44,214	₪ 12,888,889	₪ 10,675,156	₪ 4,230,396	₪ 27,794,441	₪ 0	₪ 27,794,441

12.2.2. אקווי':

מס' מג'	3,001	3,002	3004-3005	3006-3007	
תכנית			**25/101/02/27**		
שטח המגרש	21,320	17,295	38,528	44,214	
עיקרי מעל הקרקע - 60%	12,792	10,377	23,117	26,528	
עיקרי למסחר מעל הקרקע - 5% מתוך 60%	640	519	1,156	0	
יתרת עיקרי מעל הקרקע למלונאות בלבד	12,152	9,858	21,961	26,528	
שרות מעל הקרקע - 20% (1/3 משטח עיקרי)	4,264	3,459	7,706	8,843	
שרות למסחר - העמסת 15% משטח עיקרי למסחר	96	78	173	0	
יתרת שרות מעל הקרקע למלונאות בלבד	4,168	3,381	7,532	8,843	
עיקרי מתחת לקרקע - 20%	4,264	3,459	7,706	8,843	
שרות מתחת לקרקע 80%	17,056	13,836	30,822	35,371	
תכסית 45%	45%	45%	45%	45%	
סה"כ שטח למלונאות ברוטו מעל הקרקע	16,320	13,239	29,493	35,371	
סה"כ שטח למלונאות ברוטו מתחת לקרקע	21,320	17,295	38,528	44,214	
סה"כ שטח למסחר ברוטו מעל הקרקע	**736**	**597**	**1,329**	**0**	
מס' יחי' איכסון מלונאי	130	130	260	260	
סה"כ שטח נטו למלון סוויטות נופש ברמה A, מעל הקרקע, לפי 65 מ"ר ליח' איכסון מלונאי	8,450	8,450	16,900	16,900	
העמסת ש"ש למלונאות מעל הקרקע, ביחס המופיע בתב"ע (1/3) לפי כ- 21.7 מ"ר	2,817	2,817	5,633	5,633	
שטח ברוטו ליח' מלונאית במכרז מעל הקרקע, כ- 87 מ"ר	11,267	11,267	22,533	22,533	**מקדמי אקווי'**
שטח ברוטו בסיסי לפי שטח יח' מלונאית בנכס נשוא השומה מעל הקרקע (כ- 51.4 מ"ר/יח')	6,686	6,686	13,371	13,371	1.0
הפרש השטח ברוטו ליח', בין הנכס נשוא השומה למכרז, מעל הקרקע	4,581	4,581	9,162	9,162	0.9
יתרת שטח עודף ברוטו למלונאות, בתב"ע, מעל הקרקע	5,054	1,973	6,960	12,838	0.25
סה"כ שטח ברוטו למלונאות, בתב"ע, מתחת לקרקע	21,320	17,295	38,528	44,214	0
שטח חצר	11,726	9,512	21,190	24,318	0.10
שטח אקווי' למלונאות	**13,245**	**12,253**	**25,476**	**27,258**	

12.2.2.1. **שווי הבסיס למלונאות:**

מס"ד	יתרת השווי למלונאות בניכוי השווי למסחר	שטח אקווי' למלונאות	התאמה לגודל והיקף בינוי ביחס למגרשים 3001-3002	שווי למ"ר מבונה אקווי' מתואם, כולל פיתוח למלונאות
1	₪ 30,669,764	13,245	1	₪ 2,316
2	₪ 30,197,307	12,253	1	₪ 2,464
3	₪ 24,344,702	25,476	1.1	₪ 1,051
4	₪ 27,794,441	27,258	1.1	₪ 1,122
שווי ממוצע למ"ר מבונה אקווי' למלונאות, כולל פיתוח				**₪ 1,738**
התאמה לבעלות				2%
שווי מתקבל למ"ר מבונה אקווי' למלונאות, כולל פיתוח				**₪ 1,774**

13. תחשיב השומה:

שווי הבסיס למ"ר מבונה אקווי' למלונאות במכרזים, כולל פיתוח	₪ 1,774
התאמה למיקום ורמת הפרויקט	0.7
התאמה להיקף פרויקט	1.15
שווי מתואם למ"ר מבונה אקווי' למלונאות בנכס הנדון, כולל פיתוח	₪ 1,428
שטח אקווי' למלונאות בנכס הנדון	₪ 4,204
סה"כ שווי הנכס הנדון, כולל פיתוח	₪ 6,003,096
שווי הנכס הנדון, כולל פיתוח, במעוגל	**₪ 6,000,000**

13.1. **שטח אקווי':**

מס' מג'	**110**
תכנית	613-0521026
שטח המגרש	2,082
עיקרי מעל הקרקע	3,000
שרות מעל הקרקע	600
שרות מתחת לקרקע	600
תכסית 50%	50%
מס' יחי' איכסון מלונאי	70
סה"כ שטח נטו ליח' מעל הקרקע	42.9
העמסת ש"ש לפי התב"ע ליח", מעל הקרקע	8.6
סה"כ שטח ברוטו ליח'	51.4
סה"כ שטח ברוטו מעל הקרקע	3,600
ש"ש מתחת לקרקע	600
שטח חצר	1,041
שטח אקווי' למלונאות בנכס הנדון	**4,204**

13.2. **הבדל משומת המשיבה:**

סה"כ שווי הנכס כולל פיתוח וללא מע"מ, שהתקבל בהכרעה	**שמאי המשיבה**	**פער**
₪ 6,000,000	**₪ 10,824,898**	**- 45%**

14. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל ולאחר שבחנו את שומות הצדדים, הגענו לכלל דעה כי יש לשנות משומת המשיבה, לשווי זכות הבעלות, למטרת גביית דמי חכירה מהוונים, בגין הקצאת הקרקע בפטור ממכרז, למלונאות, <u>בהתאם לתב"ע התקפה</u>, כולל פיתוח וללא מע"מ, בסך:

6,000,000 ₪ (שישה מיליון ש"ח בלבד).

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה ההכרעה בהשגה הראשונה ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

ב ב ר כ ה,

יחיאל שטרית
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ירושלים והדרום

<u>העתק:</u>
מר ירון ביטון - מרכז תחום שמאות בכיר, רשות מקרקעי ישראל.