תאריך עברי	:	י״א אב תשע״ו
תאריך לועזי	:	15 אוגוסט 2016
מס׳ תיק רמ״י	:	20678628 א
מס׳ פניה	:	27615
מקדם שכ״ט	:	10.11

לכבוד

הגב׳ איריס כפרי	מר ברי ומר יוני צ׳רניאבסקי	מר יעקב לפיד
ראש תחום שמאות	שמאי מקרקעין	שמאי מקרקעין
רמ״י – מרחב עסקי צפון	מטעם המשיגים	מאגר רמ״י
iris@land.gov.il	barycher@015.net.il	lapid227@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1304

מגרש 12 עפ״י תב״ע ג/7306, חלקות שונות בגושי שומה 22876, 22877, שדרות מנחם בגין 100, בית שאן

סימוכין : פניית רשות מקרקעי ישראל מס׳ 69850 מיום 1.2.2016

1. רקע כללי:

1.1 שווי זכויות הבעלות למרכיב הקרקע בנכס הנדון, הוערך על-ידי שמאי מקרקעין מטעם רשות מקרקעי ישראל , מר יעקב לפיד , בשומה למועד קובע 19.7.2015, ללא מע״מ וללא פיתוח כדלקמן :

מס׳	החלופה :	שווי :
חלופה מס׳ 1 :	שווי הקרקע עפ״י זכויות חוזיות.	2,661,655 ₪
חלופה מס׳ 2 :	שווי הקרקע עפ״י שטחים קיימים ומבוקשים בבקשה להיתר.	2,975,570 ₪

1.2 החוכרים השיגו על שומה זו, באמצעות שומת שמאי מקרקעין מר ברי צ׳רניאבסקי ויוני צ׳רניאבסקי. השמאים העריכו את שווי מרכיב הקרקע למועד קובע 19.7.2015 בשתי החלופות בסך 0 ₪.

1.3 ביום 23.5.2016 התקיים במשרדנו דיון מקצועי בנוכחות שמאי הצדדים ובנוכחותה של הגב׳ עינת דסברג - יועצת משפטית של אנ״א . ביום 24.5.2016 נשלח לצדדים תקציר עיקרי הדברים בדיון.

2. מטרת השומה:

הכרעה בנושא שווי זכות בעלות בשתי חלופות תכנוניות, ללא מרכיב הפיתוח וללא מרכיב המע״מ.

חלופה א׳ - עפ״י זכויות חוזיות.

חלופה ב׳- עפ״י בקשה להיתר.

3. נתוני זיהוי[1]:

גו"ח : גו"ח בשלמות 22876/110,111, חלק מגו"ח 22876/109,112,125,126,141
חלק מגו"ח 22877/16-18,2742,45

מס' מגרש : מגרש 12 עפ"י תב"ע ג/7306

שטח נשום : מגרש בשטח 5,114 מ"ר

כתובת : שדרות מנחם בגין 100, בית שאן

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו 19.7.2015, מועד קובע בשומת שמאי רשות מקרקעי ישראל.

5. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר:

ביקור בנכס וסביבתו נערך על ידי הגב' ליאת שטרית, שמאית מקרקעין מחוזית ביום 10.7.2016.

6. המצב המשפטי:

חוזה חכירה:

חוזה חכירה שנערך ונחתם בחודש מאי 2002 בין מינהל מקרקעי ישראל לבין אגודת אכסניית נוער בישראל אנ"א (להלן: "החוכר"), ממנו עולים בין היתר הפרטים הבאים:

המוחכר: מגרש מס' 12 לפי תוכנית מפורטת ג/7306 בשטח 5,114 מ"ר

מטרת החכירה: מלונאות.

תקופת החכירה: 49 שנים, עד ליום 1.2.2048.

תקופת חכירה נוספת: 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.

הערך היסודי של המגרש: 922,966.08 ₪

ייעוד: מלונאות ומסחר.

קיבולת הבנייה: 5,114 מ"ר מבונים.

[1] השטחים בשומה בהתאם להזמנת רמ"י.

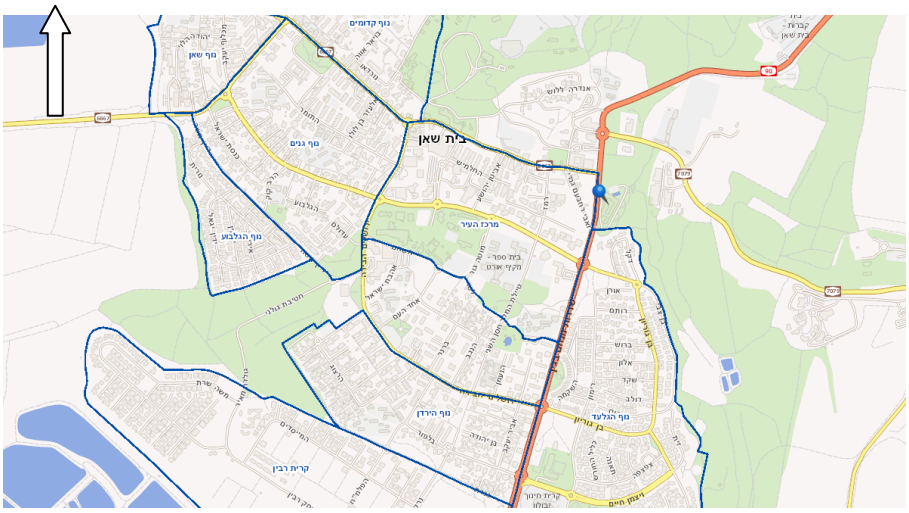
7. **<u>הזכות המוערכת:</u>**

זכות הבעלות המלאה בנכס.

8. **<u>תאור הסביבה:</u>**

כמפורט בשומות הצדדים, הנכס הנדון מהווה כאמור את מגרש 12 עפ"י תב"ע ג/7306, בשימוש אכסניית נוער. המגרש ממוקם בחלק המזרחי של העיר בית שאן. מצדו המזרחי של כביש 90 החוצה את העיר (שדרות מנחם בגין) . צידו המערבי של הרחוב מאופיין בבנייה רוויה למגורים בצפיפות בינונית.

הסביבה מאופיינת בשימושי מסחר, מגורים ומבני ציבור . בסמיכות לנכס נמצאים בין היתר מסוף אוטובוסים, קניון, אמפיתיאטרון רומי, ספריה ציבורית, אצטדיון כדורגל. קיים פיתוח סביבתי מלא.



<u>תאור הנכס</u>

כמפורט בשומות הצדדים. הנכס הנדון מהווה מגרש בשטח 5,114 מ"ר שהוחכר למטרת מלונאות ומסחר. צורת המגרש אי רגולארית. הטופוגרפיה בעלת שיפוע ממערב למזרח. חזיתו הצפונית של המגרש באורך מצטבר מדוד של כ – 75 מ' פונה לעבר שדרות מנחם בגין. צידו המערבי והדרומי של המגרש פונה לעבר בתי מגורים. יתר צידי המגרש פונים לעבר שטחים פתוחים ומסוף אוטובוסים.

במרכז המגרש ניצב מבנה בעל צורת האות "ח" בשימוש אכסניית נוער. המבנה בן 4 קומות מעל הקרקע ומעל קומת שירות עם חדרים טכניים המכיל חדרי אירוח המרוכזים ב – 7 מפלסים בארבעת הקומות העליונות. כמו כן מצויים במבנה לובי קבלה, משרדים, חדר אוכל, מלתחות וכדומה. במבנה שתי מעליות. רמת הגמר ומצב התחזוקה של המבנה טובים מאוד ותואמים לשימוש הקיים. בחלק הצפון מזרחי של המגרש קיימת בריכת שחייה ובסמוך לה מגרש ספורט. במפלס הכניסה קיים בית קפה "ונילה"[2].

[2] בית הקפה אינו נכלל בבקשה להיתר.

9. <u>מצב תכנוני:</u>

כפי שפורט בשומות הצדדים, ובהתאם לאתרי האינטרנט של מינהל מקרקעי ישראל ומשרד הפנים הנכס הנדון נכלל בתחום התוכניות המאושרות הבאות:

9.1 בתוכנית ג/7306 שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4248 ביום 22.9.1994

עפ"י תשריט התוכנית הנכס הנדון מסווג כמגרש מס' 12 כשטח לשימוש קרקע מעורב (מרכז תיירות),השימושים המותרים בשטח זה: שרותי תיירות- מסעדות, בתי קפה, חנויות למזכרות, בתי מלון, אכסניות נוער, בית מרפא ומרחץ, משרדי נסיעות, השכרת רכב ושרותי תיירות נוספים כנדרש.
שרותים עסקיים- שרותים אלה יכללו: חנויות, משרדים, מרפאות, בנק, דואר וכו'.
מגורים- השימוש למגורים מותר בקומות שמעל קומת הקרקע. הכניסות למגורים יהיו נפרדות מהכניסות לשרותיי התיירות.

כחלק מתנאי ההיתר לבקשת בניה בשטח זה, על היזם להראות דרכי גישה מסודרות לפריקה וטעינה, חניה, פינוי אשפה וכדומה. דרכים אלה לא יפגעו באופי הבניין. כמו־כן, תובטח גישה חופשית לקהל הרחב לפחות ב־20% מהשטח. כמו־כן, יתחייב היזם לתחזוקת הבנין וסביבתו כולל ארקדות, חצרות פנימיות וכל שטח משותף למבנה.
לא יוצא היתר לפני מילוי תנאים אלה.

גודל מינימלי למגרש : 1,500 מ"ר.

קומות: הבניה תוגבל ל- 3 קומות, כאשר החלקים הדרום־מזרחיים יהיו בגובה של 2-1 קומות והחלקים הצפון־מערביים יהיו בגובה של 3-2 קומות, הכל על פי תכנית עיצוב עירוני מאושרת. תכנית הפיתוח הנופי תראה גינון ושימוש בגגות כולל פרגולות והצללות נוספות.

גובה: גובה הבניה המרבי יימדד אנכית ממפלס 0.00 + של הבניין ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבניין (למעט מגדלי רוח ותצפית) ויהיה כמפורט להלן: 1 ק' -5 מ', 2 ק' - 8.5 מ', 3 ק' – 12 מ'

אחוזי בנייה: יותרו לבניה סה"כ 100% משטח המגרש נטו, שטחי הבניה כוללים כל בניה בתחום מעטפת הבניין (כולל מרפסות מקורות, מבני עזר, מחסן, ומקלט) למעט מוסך חניה, מרפסות מקורות בפרגולות, מרפסות שאינן מקורות ומדרגות חוץ שאינן מקורות.

שטח עיקרי: 92%.

שטחי שירות: 8%, לא תותר הקמת מבני עזר במבנה נפרד מהמבנה הראשי.

תכסית: אחוז בניה מקסימלי מותר בקומת קרקע 60%, אך לא פחות מ־40%.

עיצוב: קירות המבנים יבנו לפי תקן ישראלי לבידוד. הבניה תפותח בצורת מבנה חצר על מנת להדגיש את אפקט "נווה המדבר". דרכי גישה לבניינים יהיו משדרות מוצללות וממעברים מקורים, פרגולות וארקדות. מערכת אמות מים, מזרקות ובריכות ואלמנטי מים נוספים ישולבו בפיתוח. בקירות חיצוניים של הבניינים תשולב באופן משמעותי אבן בזלת, לא פחות מ־30% משטח החזית, כאשר היא מסותתת או מלוטשת. בקומה העליונה יותר שימוש בפלדה וזכוכית. לא יותרו התקנת מתקני מיזוג אויר בחלונות. תנאי לבקשת היתר הבניה יהיה תאור מפורט ומחייב של מתקני מיזוג אויר מרכזיים או מפוצלים במסתור על הגג.

חצרות: חצרות פנימיות תהיינה בשטח כולל שאינו נופל מ - 10% משטח המגרש.

קווי בניין: קווי הבניין יהיו בהתאם למצויין בתשריט

גגות: גגות המבנים יהיו שטוחים ומרוצפים כולל הסדרת גישה אליהם על ידי מעלית ומדרגות לגג. מעקה הגג יהיה בגובה על פי התקן. לא תותר הצבת מתקנים על הגג, למעט מתקנים למיזוג אוויר ולקולטים לדודי שמש, בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, על פי תכנית באישור מהנדס העיר.

9.2 תוכנית ג/18556 שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6431 ביום 14.6.2012

מטרתה: הגדלת היקף החדרים באכסנייה כדי לאפשר מענה תיירותי רחב יותר לאור הביקוש לחדרי אירוח בעיר בית שאן. תוספת קומות בבניין קיים והגדלת הזכויות עבור תוספת חדרי אירוח, כיתות לימוד והגדלת פונקציות ציבוריות בהתאם לתקן. קביעת תנאים והוראות בניה.

עפ"י תשריט התוכנית הנכס הנדון מסווג כתא שטח מס' 1 המיועד לתיירות.
התוכנית מציעה הגדלת האכסניה, הכוללת תוספת 31 חדרי אירוח ל-64 החדרים הקיימים ,תוספת כיתות פעילות לאכסניה והתאמת שטחים ציבוריים בהתאם לדרישות התקן. וכן קירוי בריכת השחייה. התוספת כוללת 2,120 מ"ר שטח עקרי ו־ 520.5 מ"ר שטחי שירות.

שימושים: תיירות-אכסניות נוער .
מסחר - מסעדות, בתי קפה, חנויות למזכרות, ספא, משרדי נסיעות, השכרת רכב ושירותי תיירות נוספים כנדרש. שירותים אלו ישמשו כשרותים נלווים לאכסניית הנוער בהתאם לתקני משרד התיירות.

שטח מגרש: 5,144 מ"ר
שטח עיקרי לשימושי תיירות מעל לכניסה הקובעת: 4,091 מ"ר.
שטח עיקרי למסחר מעל לכניסה הקובעת: 200 מ"ר.

שטח שירות לשימושי תיירות מעל לכניסה הקובעת: 744 מ"ר.
שטח עיקרי לשימושי תיירות מתחת לכניסה הקובעת: 1,692 מ"ר.
שטח שירות לשימושי תיירות מתחת לכניסה הקובעת: 1,611 מ"ר.
סה"כ אחוזי בנייה: 151%.
מס' חדרי אירוח: 91.
תכסית: 56%.
גובה מבנה: 12.3 מ'.
מס קומות: 3 קומות מעל כניסה קובעת, 3 קומות מתחת לכניסה קובעת.
קווי בניין: קדמי- כמסומן בתשריט, צידי ימני ועורפי – 0. צידי שמאלי – 2 מ'.

עיצוב אדריכלי: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. ועד 35% זכוכית או חומר אחר.

זיקת הנאה למעבר רגלי: השטח המסומן בתשריט כשטח בעל זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

10. <u>רישוי:</u>

בקשה להיתר בנייה מס' 20150045 אשר אושרה בתנאים בישיבה מס' 2015003 של רשות הרישוי ביום 7.5.2015 למטרת תוספת בנייה. להלן טבלת שטחי הבנייה הקיימים והמוצעים:

	שטח עיקרי		שטחי שירות	
מפלס	קיים	מוצע	מבואות	שטח קיים
-9.9				30.05
-6.4	85.07			96.97
-3.2	872.85			864.86
0.00	1,764.51	51.00		87.82
3.2; 4.48	981.88	261.10		139.96
6.4; 7.68	157.69	633.50	120.00	22.19
סה"כ	**3,862.00**	**945.60**	**120.00**	**1,241.85**

סה"כ שטח קיים + מוצע 6,169.95 מ"ר.

11. <u>מסמכים עיקריים שהציגו הצדדים:</u>

<u>המשיגים:</u>

- שומת ברי צ'רניאבסקי ויוני צ'רניאבסקי, שמאי מקרקעין מיום 15.12.2016
- תגובה לפרוטוקול הדיון מאת מיום 7.6.2016 , בצירוף חוזי שכירות של מבנים במגרש וחוזה חכירה.
- תקנים פיזיים של משרד התיירות, חוזר מנכ"ל משנת 2012.
- "ערכי קרקע שליליים במדינת ישראל", מאמר מאת שמאי מקרקעין ירמיהו אלוני, בטאון מס' 130 מקרקעין וערכם.
- מכתב מיום 29.5.2008 מאת אנ"א למינהל מקרקעי ישראל בדבר רישום הערת אזהרה וזיקת הנאה לטובת הציבור, לפיה לא תרשם כל עיסקה במקרקעי האכסניה אלא לאחר שתימסר הסכמת משרד החינוך בכתב כמו כן התחייבה אנ"א לרשום זיקת הנאה לטובת הציבור במקרקעי האכסניה.
- תקנון העמותה , אשר נבדק ואושר ע"י רשם העמותות ביום 26.10.2009.
- מחירון – הסוכנות היהודית מיום 1.3.2015 עד 29.2.2016, עבור בתי הארחה בניהול אנ"א לנוער ומבוגרים.
- ילקוט פרסומים מס' 4818, מיום 4.11.1999, הודעה בדבר תנאים בחוזה חכירה.
- מכתב מאת עו"ד עינת דסברג, יועצת משפטית של אנ"א מיום 27.12.2015 בדבר השגה ראשונה.
- מכתב מאת עו"ד עינת דסברג, יועצת משפטית של אנ"א מיום 28.12.2015 בדבר מהותה של אנ"א כתמיכה בשומת ההשגה.
- מכתבים מאת משרד החינוך בין השנים 1975 - 2012 בדבר הכרה של אגודת אכסניות הנוער כמוסד חינוכי שבפיקוח המשרד.
- דו"ח רווח והפסד מיום 27.12.2015 לשנים 2012- 2014.
- מכתב מאת מר שלמה בן לולו, ראש המועצה לשעבר של בית שאן מיום 18.1.2016 בדבר תרומת האכסניה ליישוב שהוקמה בתמיכת משרדי ממשלה שונים.
- פרוטוקול דיון מיום 22.7.1997 של משרד התיירות בו הועלו שתי אופציות להקמת אכסניה : המרצת משקיע פרטי להקמת האכסניה שייהנה בהשקעתו מהטבות באזורי פיתוח או לחלופין שיתוף פעולה של גורמי ממשלה שונים, הסוכנות היהודית ומועצת בית שאן.
- מכתב מאת רשות העתיקות מיום 10.8.1998 בדבר אי התנגדות להקצאת שטח המיועד לאכסניית נוער.
- מכתב מיום 22.10.1998 בדבר המלצה על הקצאת קרקע בהתאם להחלטה ועדה משותפת לממ"י ומשרד התיירות.

<u>המשיבה:</u>

- שומת מר יעקב לפיד, שמאי מקרקעין מיום 1.11.2015
- תגובה לפרוטוקול הדיון מיום 1.6.2016 מאת מר יעקב לפיד בצירוף חוזה חכירה.
- בקשה להיתר ותשריט בקשה להיתר.

12. <u>עיקרי עמדות הצדדים:</u>

להלן עיקרי המחלוקת בין הצדדים, בהתבסס על המפורט בחוות הדעת, עיקרי הדברים בדיון, והתייחסויות נוספת של הצדדים לאחר הדיון.

סעיף	נושא	שמאי המשיגים	שמאי רשות מקרקעי ישראל
א	גישת השווי	גישת החילוץ וגישת ההשוואה	גישת ההשוואה
ב	נתוני השוואה ומיידעים	▪ דוחות רווח והפסד בשנים 2012 עד 2014, מהם עולה כי הרווח השנתי הממוצע הינו כ - 229,158 ₪ . ▪ הוצגו 18 מכרזים שנערכו בשנתיים האחרונות לשיווק קרקע ביעוד מלונאות, מתוכם ל-13 מגרשים לא היה שום ביקוש או שהוצעו מחירים נמוכים ממחיר המינימום שנקבע למכרז, והמגרשים לא שווקו. שלושה מתוך 18 המגרשים כן שווקו אך מניתוח המכרזים ניתן להסיק כי המחיר ששולם עבור המגרשים היה עבור זכויות למסחר/ שירותים רפואיים/ פוטנציאל למגורים ולא לזכויות להקמת מלון. שווי הקרקע לאכסניית נוער בגישת ההשוואה במיקום הנדון הינו אפסי, לאור חוסר הכדאיות הכלכלית שרואים יזמים ברכישת קרקע למלונאות. לא סביר שיימצא יזם בשוק החופשי שירצה להשקיע בהקמת אכסניית נוער בסטנדרטיים בינלאומיים במיקום הנדון ואשר מחירי הלינה בה מוגבלים. ▪ המנהל מנסה מזה זמן רב לשווק מלונאות על הר הקפיצה. לאחרונה ניגשו שני יזמים במכרז שנערך בחודש פברואר 2016 . מדובר במגרש בשטח של 15 דונם ,בו מותר לבנות 24,000 מ"ר. מחיר הזכייה משקף כ – 40,000 ₪/לדונם. הדבר מצביע על שווי קרקע אפסי ביחס להוצאות בנייה של 250,000,00₪ עבור בית מלון. התשלום ששולם על ידי היזם במכרז בנצרת ,היה רק בשביל לקבל את הקרקע	▪ שומה מכרעת למועד קובע 28.10.2009 של מר אריה אריאל לגו"ח 11,14/ 22889 מגרש נופש כפרי באזור התעשייה בית שאן בשטח כ-14.3ד' (תב"ע ג/17011) ל-100% עיקרי ועוד 20% שטחי שירות ב-2 קומות. שומה זו קבעה ערך של 460 ₪ למ"ר מבונה אק' כולל פיתוח (לפי בסיס 85 ₪ פיתוח למ"ר ק'). השומה המכרעת התבססה על שתי עסקאות נופש כפרי בישובים גורן וניר דוד. ▪ עסקה בגורן מיום 10.5.2009 , מגרש בשטח 12,700 מ"ר, אשר שקפה לאחר תוספת פיתוח (85 ₪ פיתוח למ"ר ק') כ – 700 ₪/מ"ר מבונה אק' ▪ עסקה בניר דוד מיום 25.7.2007 , מגרש בשטח 17,800 מ"ר, אשר שקפה לאחר תוספת פיתוח (85 ₪ פיתוח למ"ר ק') כ – 615 ₪/מ"ר מבונה אק' ▪ ועדת השגות קבעה למועד 02.04.2012 עבור מגרש המיועד לנופש כפרי גו"ח 5/20962 בניר דוד כ – 100,000 ₪ / לדונם ללא מע"מ ופיתוח, המשקפים כ – 190 ₪/מ"ר מבונה אק', ₪, נתון זה אינו כולל מע"מ ואינו כולל פיתוח ומשקף דחיה בת 3 שנים עד לאישור תכנית מפורטת. ▪ בניתוח מכרז צפ/2009/ 233 מיום 10.3.2010 בנצרת מגרש 102 בשטח 3.865 דונם המיועד למלונאות, התקבל כ – 358 ₪/מ"ר מבונה אק' כולל פיתוח נורמטיבי. ▪ בניתוח מכרז צפ/2013/ 14 מיום 17.3.2013 בנצרת מגרש 805 בשטח 8.15 דונם המיועד למלונאות, התקבל כ – 615 ₪/מ"ר מבונה אק' כולל פיתוח.

סעיף	נושא	שמאי המשיגים	שמאי רשות מקרקעי ישראל
ג	התאמות בגישת ההשוואה	----------	בשקלול הנתונים ביישובים עפולה, נצרת, ניר צבי וגורן ולאחר התאמות זמן שנעו בין 10% עד 25% והתאמות מיקום שנעו בין 0 עד 10%-, התקבל **643.42** ₪/**מ"ר מבונה אק' כולל פיתוח.**
ד	עלויות בנייה	11,000 ₪/מ"ר ברוטו, עפ"י עלויות בפועל של אנ"א, בהקמת אכסניות נוער בחיפה, עכו ופוריה. סה"כ התקבל כ – 56,142,350 ₪ . עלויות אלה נובעות מדרישות משרד התיירות ומשרד החינוך הכוללות בין היתר שירותים ומקלחון בכל חדר. מערכות אנרגיה חכמות לחימום מים, ומיזוג. מערכות לבקרת מבנה וחיסכון באנרגיה. רמת גימור גבוהה של מבנה. חומרים אנטי ונדליים עקב אירוח בני נוער רבים. מטבח מוסדי, כיתות לימוד, אולמי הרצאות וכד'. עמידה בתקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות	וועדת השגות העריכה בגישת היוון הכנסות באכסניית הנוער "בני דן" , בתל אביב- אך מדובר במקרה פרטני שאינו מעיד על הכלל במקומות אחרים. בהחלטתה התבססה הוועדה על עלות הקמה בסך 6,500 ₪/מ"ר בנוי.
ה	שיעור היוון	**12%**, שיעור היוון המבטא את הסיכון הענפי ואת הסיכון בהפעלת אכסניית נוער המבוססת בעיקר על קבוצות תלמידים ונוער מחו"ל, והסיכון לביטולים עקב מזג אויר ומצב ביטחוני.	----------
ו	תחשיב השווי	229,158 ₪ רווח שנתי ממוצע, בהיוון לצמיתות לפי 12%, הפחתת יזמות 15%, הפחתת עלות בנייה בסך 56,142,350 ש"ח, התקבל ערך קרקע שלילי בסך של **54,481,788 ₪ -**	4,909.5 מ"ר מבונה אק' (לפי מקדם 1 לשטח עיקרי ומקדם 0.5 לשטחי שירות) * 643.42 ₪/מ"ר מבונה, התקבל למרכיב הקרקע כולל פיתוח כ – 3,159,852 ₪ . בהפחתת פיתוח נורמטיבי משופר לפי כ – 144 ₪/מ"ר ק'. והתאמה לבעלות מלאה (0.91) התקבל כ – **2,661,655** ₪ המשקפים כ – 542.14 ₪/מ"ר מבונה אק'.
ז	אופי הנכס	אנ"א הינה עמותה ציבורית ללא מטרות רווח אשר הוכרה כמוסד חינוכי ופועלת בחסות משרד החינוך, ואף נתמכת על ידי משרד החינוך. רוב המתאכסנים באכסניות הינם תלמידי בתי ספר וקבוצות של נוער מהארץ ומחו"ל, אנ"א מפעילה באכסניותיה מערכת עניפה של הדרכה חינוכית ומודולות חינוכיות, וכאמור מחירי האירוח בה נקבעים על ידי ועדת עלויות משותפת של משרד האוצר ומשרד החינוך, הקובעת מחירים נמוכים במיוחד. התב"ע האחרונה מדברת במפורש על אכסניית נוער. הנושא התחיל בעקבות בקשה דאז של ראש העיר בשנות ה 80 , והממשלה ביקשה להקים תיירות בבית שאן. בנכס גם קיימת בריכת שחייה שכמעט ולא מניבה הכנסה.	מיקום המגרש על ציר ראשי של טיולים, קרוב לעתיקות ולמתחם מבני ציבור הכולל תחנת אוטובוס ראשית, מגרש כדורגל, מרכז מסחרי. מטרת החכירה בהסכם החכירה היא מלונאות כאשר הייעוד הינו "מלונאות ומסחר". לא ניתן להתבסס על תזרימי הדוחות הכספיים שהוצגו, מכיוון שאכסניית נוער אינה השימוש המיטבי שניתן לעשות בנכס, בדגש על המיקום הנדון. מטרת תוכנית ג/ 7306 משנת 1994 הייתה "יצירת מכרז תיירות לבית שאן אשר ישרת את המבקרים בעיר ובאתר הארכיאולוגי, על מנת להפוך למנוף כלכלי לפיתוח היישוב. לגבי השימושים המותרים התכנית מאפשרת תיירות מסעדות, בתי קפה חנויות למזכרות, בתי מרפא ומרחץ, משרדי נסיעות וכדומה.

סעיף	נושא	שמאי המשיגים	שמאי רשות מקרקעי ישראל
י	התייחסות לשומת הצד השני	**גישת הרנטה:** השימוש כרנטה כבסיס לשווי הקרקע, הינו אבסורד הוא יכול לשמש הכי הרבה כבקרה. ענף המלונאות תקוע, לאחרונה עבר חוק בקריאה ראשונה כי 20% מהחדרים בבתי מלון ישמשו למגורים. **צימרים** : אי אפשר להשוות בין צימרים לבין אכסניית נוער, ההבדלים עצומים. נכון שהם מהווים מוצר חלופי רק למשפחות בסופי שבוע, אבל לא ניתן להשוות ביניהם. האכסניה משרתת קבוצות גדולות שלא יכולות ללכת לצימר. צימר זה מה שאדם הפרטי מקים במגרש מגורים לעומת אכסניה הכוללת כיתות לימוד, חדר אוכל, מטבח מוסדי, עמידה בתקנים של משרד התיירות משרד החינוך. ולכן לא ניתן מבחינה כלכלית להשוות ביניהם. **מרכיב הפיתוח:** עלויות הפיתוח שנלקחו בשומת שמאי רמ"י אינם נכונות, בתחשיב של עלויות הפיתוח לא נלקח מרכיב הפיתוח עבור השטח הבנוי, הפיתוח היה צריך להיות יותר גבוה.	**גישת הרנטה:** במקרה דומה וועדת השגות פסקה לגבי אכסניית נוער באילת כי כשיש מיעוט עסקות השוואה ניתן להשתמש בגישת הרנטה הקרקעית ,לא שהיא הרצויה ולא שהיא הכי טובה ,אלא יש להשתמש בה רק במקרה של מיעוט עסקות השוואה. **צימרים** : אי אפשר להשוות את הנכס הנדון לצימרים בצפון אבל יש מיזמים תיירותיים של קיבוצים בנושא מלונאות כמו בניר דוד ובכפר סולד, מושב כנף, אזור בית הלל. **מרכיב הפיתוח:** מרכיב הקרקע מוערך לפי תעריף בהתאם לקווים המנחים. בגישת החילוץ הייתי מוסיף מרכיב פיתוח עבור השטח הבנוי, אך בעסקות השוואה של קרקעות , אין מקום להתייחס למרכיב הפיתוח עבור זכויות הבנייה שניתן לנצל.

13. <u>גורמים, שיקולים והתייחסות למחלוקת:</u>

<u>גישת השווי</u> – חוזה החכירה מתבסס על תב"ע ג/7306 שפורסמה ברשומות למתן תוקף בשנת 1994.התב"ע מאפשרת שימושים למלונאות ושרותי תיירות וכן מסחר בקומת הקרקע (חנויות, משרדים, מרפאות, בנק, דואר וכדומה) ומגורים בקומות העליונות.

תוכנית ג/18556 שפורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 14.6.2012 הגדילה את השטח המבונה ואת מספר חדרי האירוח אך צמצמה את הפעילות המסחרית ל 200 מ"ר וצמצמה את השימושים המסחריים לשרותים מסחריים נלווים לאכסניית הנוער. כך שחלק מהשימושים שהותרו בחוזה החכירה אינם רלוונטיים למועד הקובע.

מכרזי רמ"י למלונאות ועסקאות השוואה: כפי שטען שמאי המשיגים באכסניית נוער קיימים פרמטרים שונים שאינם חלים במלונאות "רגילה" אותם יש לתאם, כגון: מחירון מוגבל, סוגים מסוימים של אוכלוסיות, ועמידה בתקנים פיזיים. לגבי מכרז צפ/2012/ 14 בעפולה , תב"ע ג/12889 מאפשרת "שרותי רפואה מתמחים ומשלימים, שרותים גריאטרים, חדרים לטיפול סיעודי, דיור מוגן ושרותים עסקיים ומסחריים תומכים כמו כן, מיועד השטח להקמת בית מלון/הארחה לשרות מקבלי הטיפול בבית החולים ומשפחותיהם". ולכן מדובר בנתון השוואה שאינו רלוונטי.

כמו כן החלטת ועדת ההשגות בניר דוד אינה רלוונטית לדעתי מאחר ונתון זה משקף דחייה בת 3 שנים עד לאישור תוכנית מפורטת, בנכס הנישום התכליות רחבות יותר וכוללות שימושי מסחר, מגורים, מלונאות ועו"ד ולפיכך אין מדובר בנתון בר השוואה.

גישת "הרנטה הקרקעית": ועדת ההשגות בהחלטתה מיום 28.3.2016 למגרש א' מגרש א' בתכנית 178/03/2 , גוש ארעי 40007 , אכסניית נוער, דרך מצרים 18 , באילת. העריכה למועד 25.7.2013 בגישת "הרנטה הקרקעית" על בסיס פדיון שנתי ממוצע ב – 3 השנים האחרונות, ללא ארוחות, עפ"י יתרה לרנטה קרקעית לפי שיעור של 10% ובשיעור היוון לצמיתות של 7% . תוצאת התחשיב (1,711 ₪/מ"ר מבונה אק') הייתה קרובה לתוצאה שהתקבלה בגישת ההשוואה (1,440 ₪/מ"ר מבונה אק'). כמן כן בהחלטת הוועדה ניתנה התייחסות מורחבת לעניין השוואה בין צימרים לאכסניית נוער והיתרונות היחסיים שבגישה זו.

כמו כן, קיימת החלטה נוספת של ועדת השגות מיום 30.07.2014 למגרשים 12 ו-13, חלקות שונות בגוש 39591 – אכסניית הנוער מצפה רמון לפיה העריכה הועדה למועד 05.07.2012 את הקרקע בהתאם לגישת "הרנטה הקרקעית" על בסיס פדיון שנתי ממוצע ב – 3 השנים האחרונות, ללא ארוחות, עפ"י יתרה לרנטה קרקעית לפי שיעור של 7.5% ובשיעור היוון לצמיתות של 8%.

ערך קרקע מזערי: עפ"י פרק כה', בחוברת הקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי - "סוגיות מיוחדות בשומות שמבוצעות עבור מינהל מקרקעי ישראל" נקבע כי בפרויקטים מיוחדים שבהם נערך תחשיב לשווי הקרקע בגישת החילוץ ("גישת העלויות") ותוצאת השווי המתקבלת היא נמוכה מאד או שלילית, יקבע השמאי בשומתו ערך קרקע מזערי. הערך יתייחס לקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ, ויחושב לפי 3% מעלות ההקמה (ללא מע"מ) של המיזם המיועד להקמה על הקרקע . זאת במטרה למנוע שיווק של קרקע שערכה המוסף כגורם יצור נמוך מהסביר, שטרם הבשיל בה הצורך בייזום ובפיתוח מבחינה כלכלית.

לסיכום: תחשיב השווי יערך בגישת "הרנטה הקרקעית" - ביצוע שומה על פי הפדיון העסקי בנכס הנשום ובשקלול ערך קרקע מזערי בשיעור 3% מעלות ההקמה המשוערכת ובשקלול גישת החילוץ עפ"י השימושים והתכליות המותרים בתב"ע ג/7306 שבחלקם אינם רלוונטיים מבחינה תכנונית , למועד הקובע.

<u>עלות בנייה (סעיף ד')</u>

קיבלתי את עמדת המשיגים לעניין עלויות הבנייה בסך 11,000 ₪/מ"ר ברוטו + מע"מ. מדובר במבנה ייחודי , סכום זה כולל העמסות של פיתוח, ציוד, שטחים ציבוריים ועמידה בהוראות העיצוב האדריכלי שבתב"ע.

<u>הוצאות פיתוח (סעיף ד')</u>

לא נמצא כי הפיתוח הסביבתי הקיים הינו ברמה משופרת , הוצאות הפיתוח שיופחתו הינן בהתאם לפרק ה' בחוברת הקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי, גם למרכיב הקרקע וגם למרכיב המבנה לפי גובה קומה של 3.2 מ' (עפ"י תשריט בקשה להיתר) עפ"י רמת פיתוח רגילה.

<u>יתר טענות שהועלו:</u> במסמכים שהגישו הצדדים וכן בתקציר הדיון הועלו טענות שונות מעבר לאמור לעיל.
לאחר שבחנתי טענות אלו הגעתי למסקנה כי אינן רלוונטיות ולא מצאתי מקום להתייחס אליהן.

14. <u>תחשיבי השווי</u>

❖ **<u>ביצוע שומה על פי הפדיון העסקי בנכס הנשום</u>**

עפ"י דו"חות רווח והפסד סך הפדיון הממוצע לשנים 2012 עד 2014 בגין שרותי לינה הינו 3,021,000 ₪. בגזירת רנטה של 10% בגין מרכיב הקרקע ושיעור היוון 8% לצמיתות[3] , סה"כ מתקבל כ – 3,780,000 ₪ , בהפחתת פיתוח נורמטיבי מלא 1,838,000 ₪[4], מתקבל לקרקע כ - **1,942,000** ₪ , המשקף כ – 430 ₪/מ"ר[5] מבונה אק'.

❖ **<u>ערך קרקע מזערי</u>**

סכום ההקמה שנקבע ע"י המשיגים והתקבל הינו כ – 56,142,350 ₪ (סכום זה כולל אגרות והיטלים, ציוד, עלות בנייה ישירה ונלוות) . 3% מסכום ההקמה מהווים כ – 1,684,000 ₪ המשקפים כ – 380 ₪/מ"ר מבונה אק'.

❖ **<u>גישת החילוץ</u>**

בגישה זו יוערכו הזכויות בהתאם לשימושים האלטרנטיביים המותרים בחוזה החכירה: מגורים בקומות העליונות ומסחר בקומת הקרקע עפ"י תכסית של 44% על מנת לעמוד בתקן חנייה סטנדרטי של מסחר ומגורים ולא לגרום להעמסת עלויות חנייה תת קרקעית או חנייה עילית על מרכיב השווי של הקרקע (חנייה אחת לכל 25 מ"ר מסחר וחנייה אחת לדירת מגורים בשטח ממוצע של כ – 110 מ"ר ברוטו) , תוך הפחתה להיקף בשיעור 5%.

<u>נתונים לאומדן השווי (גישת החילוץ) בהתאם לדיווחי מס שבח:</u>

<u>עסקאות של דירות מגורים בשדרות ירושלים</u>

חלקה - גוש	תאריך	מחיר	שטח	חדרים	קומה	מחיר מ"ר
023138-0037	12/05/2015	₪ 375,000	71	3	2	₪ 5,282
023138-0046	29/04/2015	₪ 400,000	71	3	1	₪ 5,634
023138-0042	05/02/2015	₪ 355,000	71	3	1	₪ 5,000
023139-0102	18/12/2014	₪ 360,000	74	3	2	₪ 4,865
023139-0099	24/10/2014	₪ 260,000	73	4	1	₪ 3,562
023138-0047	29/09/2014	₪ 330,000	66	3	1	₪ 5,000

מעסקאות ההשוואה שלעיל מתקבל חציון בסך של כ – 5,000 ₪. בהפחתת מע"מ, בהתאמה למועד קובע ניתנה תוספת 2.5%. בהפחתת יזמות בשיעור 15%, מע"מ בשיעור 17%, הפחתת תרומת עלויות בנייה לפי 3,500 ₪/מ"ר (עבור דירות וותיקות שנבנו ברובן בשנות ה- 70) . מתקבל כ - 310 ₪/מ"ר מבונה וכ – 300 ₪/מ"ר מבונה אק'[6].

[3] תואם את שיעור ההיוון שנקבע ע"י ועדת ההשגות בהחלטה מיום 30.7.2014 לאכסניית נוער במצפה רמון.
[4] 5,114 מ"ר ק'* 104 ₪ + 5,103.85 מ"ר למסחר * 3.2 מ' * 54 מ"ק)* 1.3 הצמדה למדד מחירי תשומה בסלילה וגישור.
[5] בהתאם לשטחים קיימים לפי בקשה להיתר בנייה: 3,862 מ"ר עיקרי * 1 + 1,241.85 מ"ר שירות * 0.5 = 4,482.925 מ"ר אק'
[6] 95% שטח עיקרי לפי מקדם 1 , 5% שטחי שירות לפי מקדם 0.5. סה"כ מקדם התאמה 0.975 של שטח אק' בדירות ישנות.

עסקאות של יחידות מסחריות בבית שאן

כתובת	חלקה - גוש	תאריך	מחיר	ש. בנייה	שטח	מ״ר בנוי
מרכז מסחרי רסקו	023137-0016	14/12/2014	₪ 260,000	1960	28	₪ 9,286
כביש 6667	022915-0022	17/06/2015	₪ 250,000	1960	48	₪ 5,208
כביש 6667	022871-0317	05/01/2016	₪ 3,150,000	1980	485	₪ 6,495
מרכז מסחרי שוק *	022893-0081	17/02/2016	₪ 550,000	1980	63	₪ 8,730

* גוש וחלקה ישנים.

מעסקאות ההשוואה שלעיל מתקבל חציון בסך של כ – 7,600 ₪/ מ״ר בנוי ברוטו. (לא נמצאו עסקאות השוואה ברחוב שדרות מנחם בגין ולא נמצא כי קיים יתרון במיקום הנדון ביחס לעסקאות ההשוואה) משקף בשיעור תשואה של 10% לצמיתות, דמי שכירות ראויים בסך של כ – 63 ₪/מ״ר.

התוצאה נתמכת בנתון מתוך שומה מכרעת של אריה אריאל לעניין חלק מחלקות 15- 20 בגוש 22889, באזור התעשייה הצפוני בבית שאן, ממנה עולה ״על פי דו״ח מתאריך 5.10.2015 שהוצג על ידי חברת עטיה המשווקת את מתחם הפאואר סנטר בבית שאן, עולה כי עד לתאריך הנ״ל נחתמו חוזי שכירות לחנויות בגדלים שונים בשטח כולל של 3,427 מ״ר (שהם כ-27% מהשטח הכולל) תמורת 60 ₪ בממוצע לחודש״ .[7]

בהפחתת יזמות בשיעור 25% והפחתת תרומת עלויות בנייה לפי 4,500 ₪/מ״ר[8] . מתקבל כ - 1,590 ₪/מ״ר מבונה. המשקף כ – 1,510 ש״ח/מ״ר מבונה אק׳[9]

תחשיב בהתאם לשימושים אלטרנטיביים אחרים המותרים בחוזה החכירה

ייעוד	מ״ר מבונה	שטח אק׳ (8)	סה״כ
מגורים	₪ 300	2,749.29	₪ 820,000
מסחר	₪ 1,510	2,250.16	₪ 3,400,000
מתקבל		**4,999.45**	**₪ 4,220,000**
הפחתות	היקף	0.95	₪ 4,010,000
	פיתוח נורמטיבי (9)		₪ -2,027,000
סה״כ מתקבל לקרקע			**₪ 1,983,000**

תוצאת השווי משקפת כ – 440 ₪/מ״ר מבונה אק׳

[7] מ״ר מבונה אק׳ למסחר הוערך על ידי השמאי המכריע בכ - 1,033 ₪
[8] תרומת עלות בנייה לשטחי בנייה קטנים יחסית.
[9] 90% לפי מקדם 1, 10% לפי מקדם 0.5. סה״כ מקדם התאמה 0.95.
[10] שטח אק׳ לפי מקדם 1 לשטח עיקרי ומקדם 0.5 לשטחי שירות בכל שימוש.
[11] (5,114 מ״ר ק׳* 104 ₪ + 3,068.4 מ״ר למסחר * 3.2 מ׳ * 54 מ״ק+ 2,45.6 מ״ר למגורים * 243 מ״ר)* 1.3 הצמדה למדד מחירי תשומה בסלילה וגישור

<u>שקלול הגישות</u>

בשקלול הגישות לפי 0.6 בגישת הרנטה, 0.3 בגישת ההשוואה ו 0.1 בגישת הערך המזערי מתקבל כ – 428 ₪/מ״ר מבונה אק׳

<u>סיכום</u>

שטח עיקרי	שטח שירות	שטח אק׳	מ״ר מבונה אק׳	מתקבל
מקדם 1	מקדם 0.5			
4,705.00	409.00	4,909.50	₪ 428	₪ **2,100,000**
4,807.60	1,241.85	5,428.53	₪ 428	₪ **2,320,000**

15. <u>הכרעה:</u>

לאחר שלמדתי את שומות הצדדים ותחשיביהם ובהתחשב בכל האמור לעיל, הנני מעריך את שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס הנדון, נכון למועד הקובע, ללא מע״מ וללא פיתוח, כדלקמן:

מס׳	<u>החלופה</u>:	<u>שווי</u>:
חלופה מס׳ 1:	שווי הקרקע עפ״י זכויות חוזיות.	₪ 2,100,000
חלופה מס׳ 2:	שווי הקרקע עפ״י שטחים קיימים ומבוקשים בבקשה להיתר.	₪ 2,320,000

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני וועדת ההשגות לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1304 וזאת בתוך 45 יום מהמועד שבו הומצאה להם על ידי הרשות תשובה לפי נספח ח׳ לנוהל 34.03 של הנהלת רמ״י.

ליאור גולדשמידט
שמאי מקרקעין