תאריך עברי	:	י״ז סיון תשפ״ד
תאריך לועזי	:	23/06/2024
מס׳ תיק רמ״י	:	202000073
מספרינו (אופק)	:	49636
לקביעת שכ״ט	:	11.24 יח׳ שומה

לכבוד

גב׳ אירה בקשי	גב׳ איריס כדרי שלומוביץ	מר אמיר סלמאן
צוות לקידום עסקות תעסוקה רמ״י – מרחב צפון	שמאית מקרקעין מטעם רמ״י	שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
irab@land.gov.il	irisks@bezeqint.net	shmay1960@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה

בהתאם לסעיף 4.20 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל

מגרש מס׳ 105 לפי תכנית ג/11456, חלק מחלקה 68 בגוש 16564, נצרת

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שנתקבלה ביום 18/12/2023, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס הנדון, כריקה ופנויה, בחלופות כדלקמן:

א. אומדן שווי זכות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב״ע)[1] למגרש בשטח 4,762 מ״ר.

ב. אומדן שווי זכות הבעלות בהתאם לשימוש בפועל כקרקע למחסן וקרטוניה בשטח של 80 מ״ר לשני מועדים קובעים[2].

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאית המקרקעין, הגב׳ איריס כדרי שלומוביץ ביום 19/04/2023 - **להלן: ״שמאית המשיבה״**; ההשגה שבנדון הוגשה ע״י בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר אמיר סלמאן מיום 17/12/2023 - **להלן: ״שמאי המשיגים״.**

1.3. בתאריך 29/01/2024 התקיים דיון באמצעות אפליקציית ZOOM בנוכחות:

מטעם המשיבה: שמאית המקרקעין גב׳ איריס כדרי שלומוביץ וגב׳ איריס כפרי משה ראש תחום שמאות רמ״י צפון.

מטעם המשיגים: שמאי המקרקעין מר אמיר סלמאן.

סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים באותו היום, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 07/02/2024 וזמן תגובה נוסף לתגובות ולמסמכים שהועברו עד ליום 18/02/2024.

1.4. ביום 04/02/2024 התקבלה תגובת שמאית המשיבה הכוללת בין היתר תשריט רמ״י, חוות דעת תכנונית, ונתונים בנושאי תיירות.

---

[1] נעיר כי בשומת המשיבה נכתב כי מבוקש: ״אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב״ע) + הקלות שניתנו בבקשה להקלה אם ישנן״. ברם, לא אותרה על ידנו ולא הוצגה בפנינו ע״י הצדדים בקשה להיתר בניה ו/או הקלות מבוקשות.

[2] כמפורט דלהלן בסעיף 4.

1.5. ביום 06/02/2024 התקבלה תגובת שמאי המשיגים הכוללת בין היתר נתונים בנושאי תיירות, פלטי מידע נדל"ן, שומות, נתונים מהנהלת מלון "גולדן קראון" ותקני מלונאות.

1.6. הצדדים חלוקים בעיקר בענין נתוני ההשוואה הראויים וניתוחן ושווי הנכס בחלופות השונות.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	16564.
חלקה:	68 (בחלק).
מגרש:	מגרש 105 עפ"י תכנית ג/11456.
שטח הנכס הנישום:	חלופה 1 – 4,762 מ"ר. חלופה 2,3 – 80 מ"ר.
מהות הנכס:	חלופה 1 – מרכיב הקרקע ביעוד מלונאות ונופש.
	חלופה 2,3 – מרכיב הקרקע בשימוש כמחסן וקרטוניה.
מיקום הנכס:	בצמוד למלון "גולדן קראון", הר הקפיצה, נצרת.

3. הזכויות המוערכות:

הזכות המוערכת הינה זכות הבעלות במרכיב הקרקע, כריקה ופנויה, כולל פיתוח וללא מע"מ, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע להכרעה זו הינו 19/04/2023 (חלופה 1), 01/12/2021 (חלופה 2), 01/01/2022 (חלופה 3), שהינם המועדים הקובעים בשומת המשיבה.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 18/06/2024 ע"י החת"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

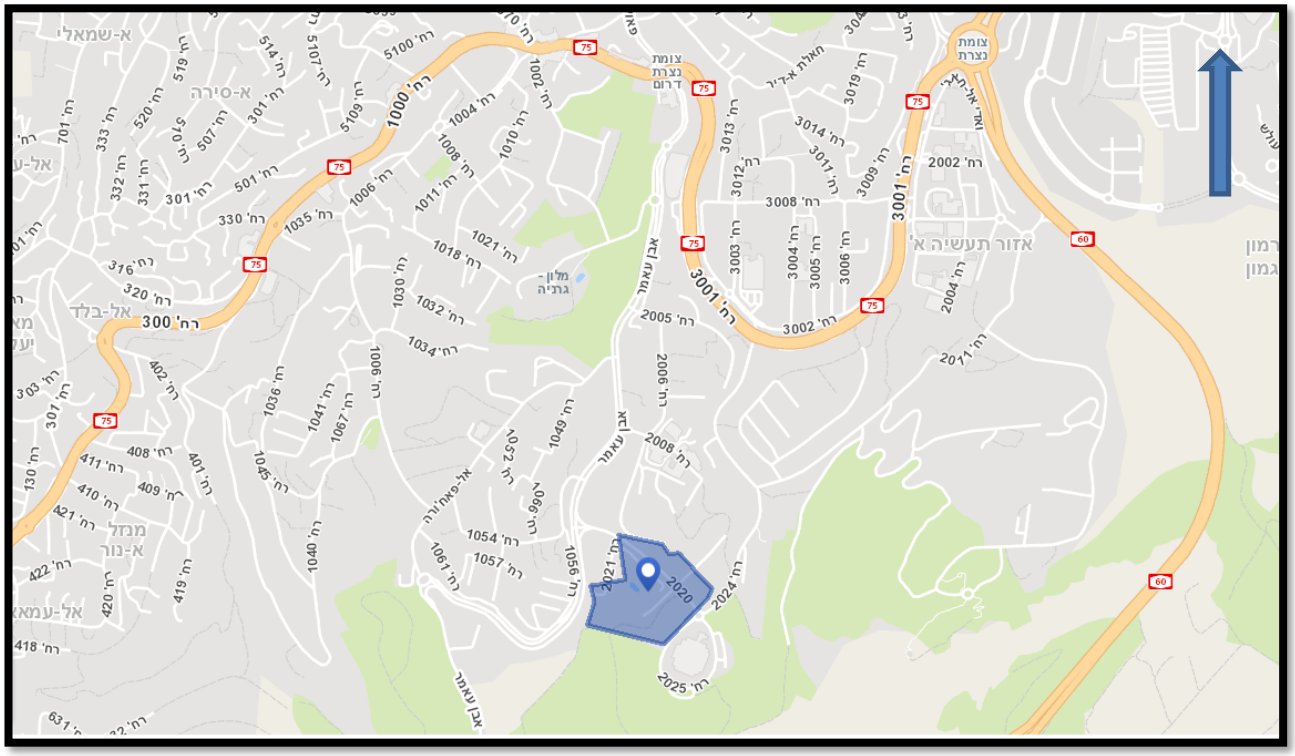
6.1. הסביבה:

העיר נצרת הינה עיר ותיקה הממוקמת בדרומו של הגליל התחתון, מונה כ-78,000 תושבים ומהווה מרכז עולמי חשוב לדת הנוצרית. הנכס הנדון נמצא בדרומה של העיר, לא הרחק מ"הר הקפיצה" ובסמוך לכביש ארצי מס' 60 המחבר בין גוש נצרת לעיר עפולה.

בסביבת הנכס ממוקמת שכונת מגורים יוקרתית לצד אזור הייטק חדיש. לא הרחק וממזרח למתחם, ממוקמים מספר מוסדות חינוך. בצמוד לנכס מצד צפון ניצב מלון "גולדן קראון".

הפיתוח הסביבתי בסביבה הינו ברמה גבוהה וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות משתלבות, תאורת רחוב, גינון ציבורי, תשתיות חשמל, תקשורת, מים, ביוב ועוד.

תרשים סביבת הנכס:



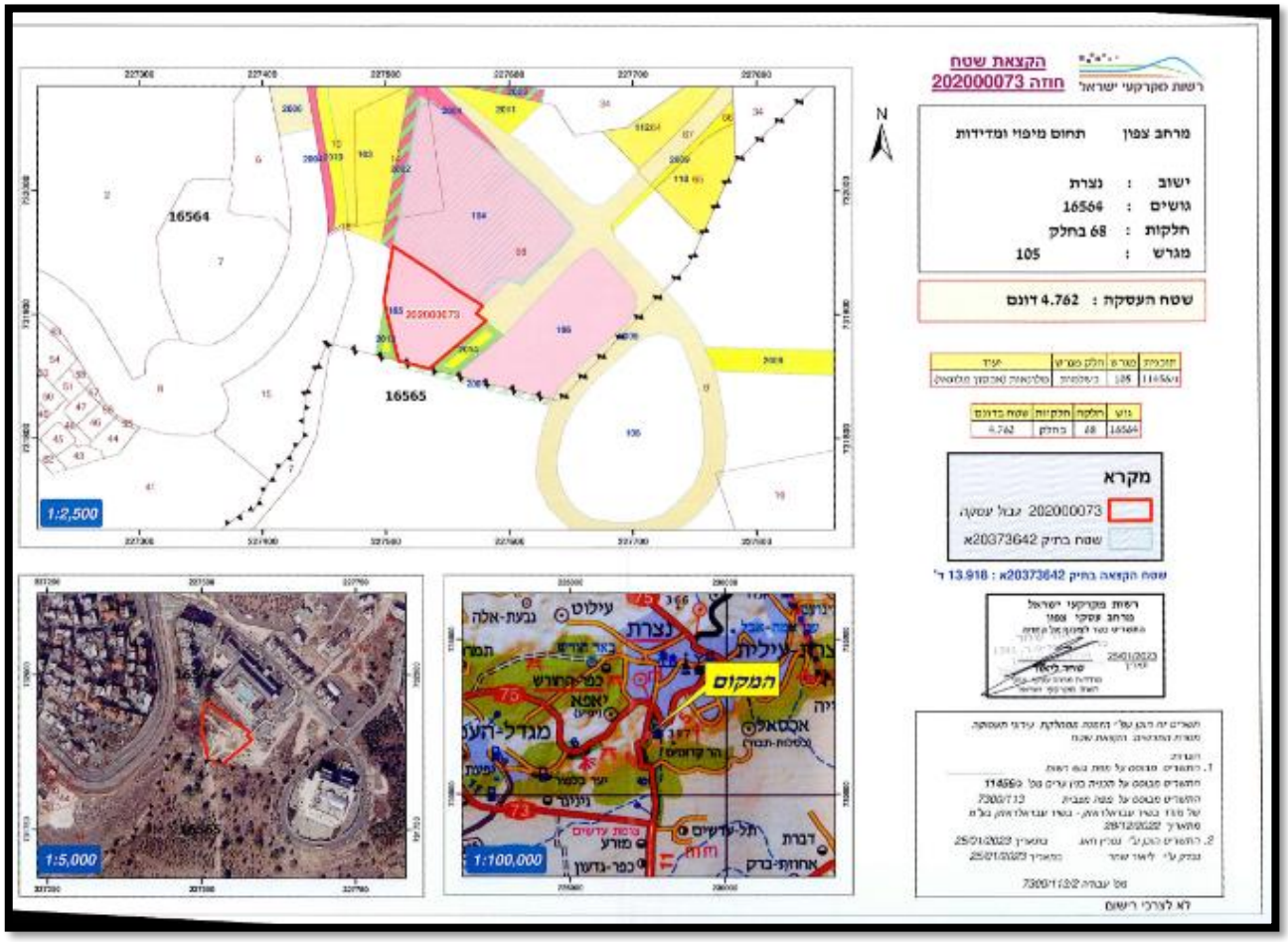
6.2. <u>הנכס:</u>

הנכס הנישום מהווה את מגרש 105 לפי תכנית ג/11456 ושטחו לפי נתוני רמ"י הינו 4,762 מ"ר.

צורת המגרש בלתי רגולרית. הקרקע משתפלת לכיוון דרום מערב ופני השטח מכוסים בצמחיית בר עונתית לצד שיחים נמוכים. כמו כן, בתוואי השטח נצפו מספר דרכי עפר.

מהנכס נשקף נוף מרהיב לכיוון דרום.

<u>תשריט הנכס (מקור: מחלקת מיפוי ומדידות רמ"י):</u>



תצלום אוויר משולב של סביבת הנכס (מתוך אתר המפות הממשלתי):



תמונה מביקור בנכס וסביבתו:



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 23/05/2024, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי: חלקה 68 בגוש 16564.

מס' ישן של חלקה: 16564/13.

רשויות: עיריית נצרת.

שטח רשום: 46,342 מ"ר.

בעלויות: רשות הפתוח – בשלמות.

הערות: הערה מיום 24/03/2021 על הפקעה סעיפים 5 ו-7 על חלק מהחלקה.

7.2. חוזה חכירה:

לא הוצג בפני חוזה חכירה.

8. מצב תכנוני:

כפי העולה מאתר רמ"י ובהתאם לדף מידע תכנוני מאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה נצרת שהוצג בפנינו עולה כי על הנכס הנדון חלה בין היתר התכנית הבאה:

- **תכנית מס' ג/11456 – שינוי יעוד קרקע במתחם הר הקפיצה – נצרת.**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5647 בתאריך 29/03/2007.

מטרות התכנית:

הסדרת הכניסה למתחם מלונאות ומגורים מכביש 60, שינוי ביעודי קרקע ממלונאות למגורים ולגן תעשיה, איחוד וחלוקה מחדש של חלקות בהסכמת בעלים, קביעת ופירוט התכליות המותרות בכל יעוד קרקע, קביעת הוראות בניה הנוגעות לקו, גובה, אחוזי בניה ומרווחי בניה, קביעת הנחיות לעיצוב ארכיטקטוני והנחיות בינוי, קביעת הנחיות בדבר תשתיות, נוף ופיתוח שטח.

בהתאם לתשריט התכנית הנכס הנישום מסומן כמגרש 105 ומסווג ביעוד מלונאות ונופש.

השימושים המותרים באזור זה:

שטח הנועד להקמת מלונות נופש עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות לתכנון מלונות, הכולל מבני ארוח, מסעדות, ברכת שחיה, מתקני ספורט ונופש, חנויות קמעונאיות לשימוש אורחי המלון, אולמות כנסים, שירותים לוגיסטיים להפעלת המלון וחניה.

זכויות הבניה:

גודל מגרש מינימלי : 3 דונם.

שטח עיקרי : 120% מעל מפלס הכניסה.

שטח שירות : 15% מעל מפלס הכניסה, 25% מתחת מפלס הכניסה.

תכסית מרבית : 50%.

סה"כ : 160%.

מס' קומות מרבי : מרתף + 5 קומות.

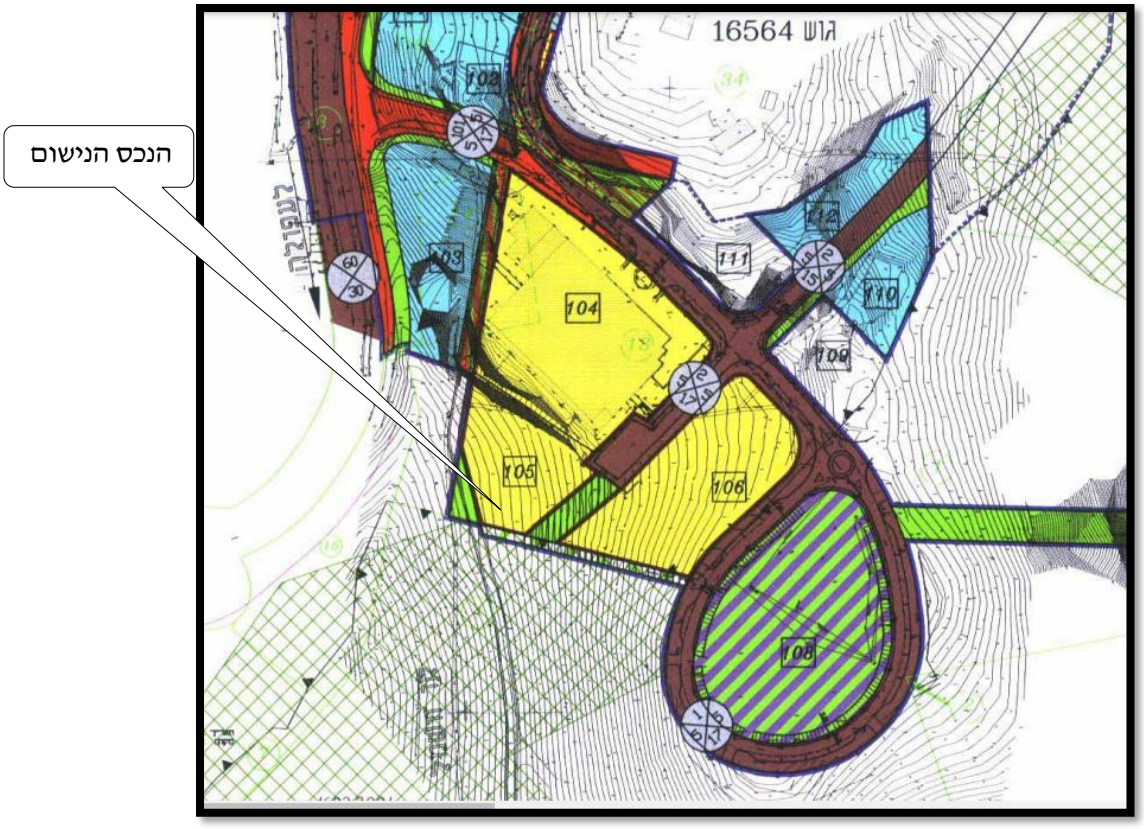
הערות : 20 חדר לדונם.

קומת החניה תהיה תת קרקעית ומתחת למפלס הקרקע הטבעי.

שטחי המסחר לא יעלו על 10% מזכויות הבניה הכוללות.

מרתפים ישמשו כשטחי שירות למיקום מתקנים טכניים, אחסנה, מרחב מוגן, חניה.

הנכס הנדון על גבי תשריט התכנית:



- **תכנית רישוי:**

לא הוצגו בפני היתר בנייה או תכנית להיתר.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

מס' חלופה	שומת המשיבה	שומת המשיגים
1	₪ 8,240,282	₪ 3,100,000
2	₪ 209,000	₪ 64,400
3	₪ 209,000	₪ 64,400

9.2. סיכום שומת שמאית המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

חלופה מס' 1 – מלונאות:

- לצורך קביעת ערכי השווי הסתמכה שמאית המשיבה על גישת ההשוואה הישירה למכר מגרשים ריקים למלונאות, תוך ביצוע התאמות.
- השמאית מציינת כי לא הוצגו דוחות רווח והפסד. כן ציינה כי אין מקום להסתמך על גישת הרנטה במלונאות וזאת על פי קביעת ועדת ההשגות בהחלטה שניתנה לקרקע בקבוץ רגבה.
- הובאו בחשבון 3 נתוני השוואה כדלקמן:

בטבריה, גו"ח 15346/79, נמכרה ביום 26/01/2020 קרקע בשטח 1,089 מ"ר תמורת 4,860,046 ₪. לאחר התאמות מתקבל 1,331 ₪ למ"ר מבונה אקו'.

בטבריה, גו"ח 15009/7, נמכרה ביום 13/01/2022 קרקע בשטח 1,243 מ"ר תמורת 8,500,000 ₪. לאחר התאמות מתקבל 1,133 ₪ למ"ר מבונה אקו'.

בצפת, גו"ח 13696/2,5, נמכרו במסגרת מכרז רמ"י ביום 14/09/2020 קרקע בשטח כולל של 39,238 מ"ר תמורת סכום כולל של 24,109,624 ₪. לאחר התאמות מתקבל 1,137 ₪ למ"ר מבונה אקו'.

- בשקלול נתוני ההשוואה, מצאה שמאית המשיבה כי שווי מ"ר מבונה אקו' לנכס הנדון הינו 1,193 ₪.
- בנוסף, מציינת שמאית המשיבה נתוני מכרז רמ"י לקרקע ביעוד מלונאות בנצרת משנת 2016 אך לאור פערי הזמן מהמועד הקובע בחרה שלא להסתמך עליהם.

חלופה מס' 2,3 – אחסנה:

- לצורך קביעת ערכי השווי הסתמכה שמאית המשיבה על גישת ההשוואה והחילוץ לנכסים ביעוד מסחרי בסביבה, תוך ביצוע התאמות וייחוס מקדם 0.50 מכך ליעוד אחסנה.
- נתוני ההשוואה כוללים 5 עסקות מכר של יחידות מסחריות בנצרת, שנערכו בין השנים 2021-2022. השטח הנמכר נע בין 21 מ"ר ל-310 מ"ר, והתמורה הינה בממוצע 10,620 ₪ למ"ר בנוי.
- מניתוח נתוני ההשוואה, בהתאמות שביצעו ובשקלול הנתונים, מצאה שמאית המשיבה, שווי מ"ר מבונה אקו' בנכס הנישום ביעוד אחסנה על סך 2,618 ₪.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

חלופה מס' 1 – מלונאות:

- ניתנו מקדמי התאמה למיקום – 0.70 מטבריה, 0.85 מצפת.
- ניתנו מקדמי אקו' כדלקמן: שטח עיקרי – 1.00, שטח שירות – 0.50, שירות תת קרקעי – 0.20, חצר – 0.25.
- סך השטח האקו' בנכס הנדון הינו כ-6,905 מ"ר מבונה אקו'.
- השמאית מציינת כי בשנה האחרונה חלה עליה בדרישה לקרקעות למלונאות.

חלופה מס' 2,3 – אחסנה:

- העסקות מנצרת ולכן לא ניתנה התאמה למיקום.
- הובאה בחשבון יזמות לפי שיעור של 15%.
- הובאה בחשבון תרומת הבנוי לפי 4,000 ₪ למ"ר.
- ניתנה הפחתה לשימוש כאחסנה לפי מקדם 0.50.
- לאור פערי הזמן הקטנים שבין המועדים הקובעים 2 ו-3 – נקבע להם שווי זהה.

9.2.3. תחשיבי השומה:

חלופה מס' 1 – מלונאות:

שטח עסקה במ"ר			4762
שטח עיקרי			120%
ש"ש עיליים			15%
שטח שירות תת קרקעי			25%
תכסית			50%
תאור	שטח המ"ר	מקדם אקוו'	סה"כ אקוו'
עיקרי	5714.4	1	5714.4
שירות	714.3	0.5	357.15
שירות תת קרקעי	1190.5	0.2	238.1
חצר	2381	0.25	595.25
סה"כ שטח אקוו'			6904.9
שווי למ"ר מבונה			₪ 1,193
סה"כ שווי הנכס ללא מע"מ כולל פיתוח			₪ 8,240,282

חלופה מס' 2,3 – אחסנה:

תאור	שטח	שווי למ"ר קרקע מבונה	סה"כ
אחסנה	80	₪ 2,618	₪ 209,408
סה"כ שווי הקרקע במעוגל			₪ 209,000

9.3. סיכום שומת שמאי המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

חלופה מס' 1 – מלונאות:

- לצורך קביעת ערכי השווי הסתמך שמאי המשיגים על גישת החילוץ ממכר בית מלון ועל גישת ההשוואה הישירה למכר קרקעות ביעוד מלונאות, תוך ביצוע התאמות.
- בגישת החילוץ הובא בחשבון נתון השוואה כדלקמן:

בנצרת, גו"ח 16510/60, נמכר ביום 19/02/2019 בית מלון רימונים, קרקע בשטח 2,862 מ"ר ובינוי בשטח עילי של 9,536 מ"ר, תמורת 61,360,000 ₪. לאחר התאמות מתקבל 23,357 ₪ שווי קרקע לחדר.

- בגישת ההשוואה הובאו בחשבון נתוני השוואה כדלקמן:

באזור ים המלח, נמכרו במסגרת מכרז רמ"י ביום 24/08/2022 מספר מגרשים ובהם מגרש 123, קרקע בשטח כולל של 15,394 מ"ר תמורת סכום כולל של 13,748,500 ₪. לאחר התאמות מתקבל 760 ₪ למ"ר מבונה אקו' ו-27,333 ₪ שווי קרקע לחדר. התוצאה שהתקבלה הושוותה לנתוני מכרז בצפת.

בטבריה, גו"ח 15346/79, נמכרה ביום 26/01/2020 קרקע בשטח 1,089 מ"ר, תמורת 4,860,046 ₪. לאחר התאמות מתקבל 937 ₪ למ"ר מבונה אקו'.

בטבריה, גו"ח 15009/7, נמכרה ביום 13/01/2022 קרקע בשטח 1,243 מ"ר, תמורת 8,500,000 ₪. לאחר התאמות מתקבל 765 ₪ למ"ר מבונה אקו'.

- בשקלול נתוני ההשוואה, לפי מקדם 60% לעסקת החילוץ, 30% למכרז ים המלח ו-10% לממוצע הנתונים מטבריה מצא שמאי המשיגים כי שווי הנדון הינו 3,100,000 ₪.

חלופה מס' 2,3 – אחסנה:

- לצורך קביעת ערכי השווי הסתמך שמאי המשיגים על גישת ההשוואה לקרקעות ביעוד מגורים בסביבה, תוך ביצוע התאמות וייחוס מקדם 0.35 מכך ליעוד אחסנה.
- נתוני ההשוואה כוללים 5 עסקות מכר של קרקעות למגורים בנצרת, שנערכו בין השנים 2022-2023. השטח הנמכר נע בין 94 מ"ר ל-1,012 מ"ר, והתמורה הינה בממוצע 2,882 ₪ למ"ר קרקע שהינו כ-2,300 ₪ למ"ר מבונה אקו'.
- מניתוח נתוני ההשוואה, בהתאמות שביצעו ובשקלול הנתונים, מצא שמאי המשיגים, שווי מ"ר מבונה אקו' בנכס הנישום ביעוד אחסנה על סך 805 ₪.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

חלופה מס' 1 – מלונאות:

- ניתנו מקדמי התאמה משוקללים – 0.55 מים המלח, לטבריה – 0.70 בגין מיקום ותפוסה, 0.90 בגין גודל, 0.90 בגין אופי תיירותי. לא ניתנה התאמה מיקום לעסקת החילוץ מנצרת.
- ניתנו מקדמי אקו' כדלקמן: שטח עיקרי – 1.00, שטח שירות – 0.50, שירות תת קרקעי – 0 (ללא ערך), חצר – 0.25 גרעינית ו-0.10 לשולית.
- סך השטח האקו' בנכס הנדון הינו כ-6,392 מ"ר מבונה אקו'.

- השמאי סקר את שוק המלונאות בנצרת, שיעורי התפוסה והלינה ומחירי החדרים.

<u>חלופה מס' 2,3 – אחסנה:</u>

- ניתנו התאמות למיקום מעסקות בנצרת לפי מקדמים שבין 1.00 ל-1.20.
- ניתנו התאמו לזמן לפי מקדמים שבין 1.00 ל-1.01.
- הובאה בחשבון שטח עיקרי של 650 מ"ר למגרש רעיוני בשטח 500 מ"ר קרקע ובהתאם חושב השווי למ"ר מבונה אקו'.
- ניתנה הפחתה לשימוש כאחסנה לפי מקדם 0.35.
- לאור פערי הזמן הקטנים שבין המועדים הקובעים 2 ו-3 – נקבע להם שווי זהה.

9.3.3. <u>תחשיבי השומה:</u>

<u>חלופה מס' 1 – מלונאות:</u>

לפי גישה מס' 1: 23,357 ₪ לחדר x 95 חדרים x 1.30 = 2,900,000 ₪ במעוגל.

לפי גישה מס' 2: 27,333 ₪ לחדר x 95 חדרים x 1.30 = 2,600,000 ₪ במעוגל.

לפי גישה מס' 3:

תחשיב שווי מגרש 105				
שטח מגרש במ"ר	4,762			
ייעוד	מלונאות 95 יח' אירוח)			
תב"ע	207-0628693			
מהות	אחוז	שטח במ"ר	מקדם	במ"ר
שטח עיקרי	120%	5,714	1	5,714
שטחי שירות	15%	714	0.50	357
שטח שירות תת קרקעי (עלות ההקמה עולה על התרומה לשווי)	25%	1,191	0.00	0
חצר גרעינית עד 550 מ"ר (לסי העסקה בחלקה 7)		550	0.25	138
חצר שולית		1,831	0.10	183
סה"כ מ"ר מבונה אקו' במגרש 105				6,392
שטח מבונה ממוצע לחדר				67
שווי מ"ר מבונה אקו' בסיסי				₪ 850
שווי מתואם למגרש 105				₪ 5,435,897
שווי במעוגל~				**₪ 5,400,000**

שקלול הנתונים:

מס' גישה	שווי	משקל	שווי יחסי
I	₪ 2,900,000	60%	₪ 1,740,000
II	₪ 2,600,000	30%	₪ 780,000
III	₪ 5,400,000	10%	₪ 540,000
שווי משוקלל למגרש 105			₪ 3,060,000
ובמעוגל~			**₪ 3,100,000**

חלופה מס' 2,3 – אחסנה:

80 מ"ר שטח לאחסנה x 2,300 ₪ שווי מ"ר מבונה אקו' x 0.35 מקדם שווי לאחסנה = 64,400 ₪ שווי לשימוש כאחסנה.

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

משומות הצדדים, מהטענות שהועלו בדיון ובמסמכים ותגובות נוספות שהועברו לידי, העלו בפני הצדדים גם את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות שמאי המשיגים:

- **תחום המלונאות** – מדובר על שימוש נדיר הכרוך בכלכליות, כאשר התשואה היא בדרך של רנטה ומתקבלת לאחר השקעות רבות. ישנה חשיבות גם לתקנים הפיזיים של המלון, לסוג החדרים, שטחם ואופיים ולעמידה בדרישות משרד התיירות. כמו כן, לתחום המלונאות - רגישויות רבות וישנן הרבה מכרזים שאין להם כלל הצעות. בנוסף, בתחום זה יש סובסידיות רבות הניתנות על ידי המדינה.
יש להכיר את הסביבה העסקית ואת מאפייני התיירות בעיר כאשר בנצרת מעל 80% מהתיירות היא של צליינים. אין אטרקציות בעיר.
מציין כי המלון הסמוך גולדן קראון פונה גם לאוכלוסיה יהודית והוא היחיד הכשר בעיר.
מציין כי עונת התיירות בעיר קצרה ומשתרעת על כ-4 חודשים בלבד.
סבור כי השנה הרלבנטית לבחינת התפוסות בעיר הינה 2019 שכן לאחר מכן החלה הקורונה .
- **התייחסות לשומת המשיבה** – בניתוח הנתון בצפת, שגתה שמאית המשיבה בכך שלא התייחסה לשטח האבסולוטי המיוחס לחדר. זה חשוב מאוד ומביא לתוצאה אחרת לגמרי.
סבור כי מקדם התאמה לזמן שקבעה השמאית הינו שרירותי ותלוש מהמציאות. לא ניתן לקבוע סתם כך עליה ליניארית כהתאמה למועד. סבור כי אין מקום לערוך התאמה לזמן מעסקת ההשוואה בצפת.
סבור כי אין מקום לערוך התאמה לגודל לעסקה זו – שכן זה מתקזז עם שטח החדר השונה ומקדם הסיווג.
סבור כי טבריה הינו מקום שונה הנהנה מקרבה לים וממזג אויר שונה. כמו כן, עונת התיירות שם ארוכה והתפוסות שונות.
השווי שקבעה שמאית המשיבה אינו הגיוני כלל והוא גבוה במעל 75% מהשווי למלונאות בים המלח שהוא אזור טוב בהרבה. וכך גם ביחס לשווי שקבעה בצפת – הנמוך בהרבה מזה שקבעה בנצרת.
- **עסקות ההשוואה** - מציין כי עסקת מכר מלון רימונים שנפל כלכלית, מראה כי ישנה בעייתיות בענף המלונאות בכלל ובנצרת בפרט. מציין כי השווי בו נמכר מלון זה, תואם לשווי שנקבע זמן מה קודם לכן על ידי משרד טרייסטמן אגמי לצורכי דוחות כספיים של החברה.
סבור כי הדרך הנכונה ביותר לניתוח היא לפי שטח חדר אבסולוטי שכן זה מראה מה הולך להיבנות בסך הכל.
מציין כי היה מכרז רמ"י מס' 100/2015 משנת 2016 לקרקע למלונאות בהר הקפיצה ועד היום לא נבנה שם כלום ויותר מזה – שהזוכה הצטרף לתכנית אחרת באזור המבקשת עירוב שימושים. זה מראה משהו על הבעיה שבמקום למלונאות. מציין כי נתון זה הוזכר אף בשומת המשיבה.
מציין כי לא מכבר התבצעה עסקה למכר מלון במטולה והיא מצביעה על כ-2,800 ₪ למ"ר בנוי בלבד.

9.4.2. <u>טענות שמאית המשיבה:</u>

- **תחום המלונאות**– בעיר נצרת שיעור תפוסה שנתי גדול, של 72%, נתון הסותר את טענות שמאי המשיגים. מציינת כי בשומתה הציגה נתוני מכרזים במצפה רמון מהם עולה כי חלה עליה בשווי בתחום המלונאות במהלך השנים וזאת בניגוד לנטען.
כמו כן גם מדד המחירים עלה במהלך השנים ולכן אין מקום לטעון שאין לבצע התאמה למועד.
הנכס הנדון נמצא במיקום מצוין מבחינה תיירותית – ליד הר הקפיצה וליד מלון פעיל אחר.
- **התייחסות לטיעוני שמאי המשיגים** – במבט על, הערך שהתקבל אצל שמאי המשיגים נמוך ובלתי סביר בעליל.
הניתוח שערך שמאי המשיגים לגודל שטח אבסולוטי לחדר, אינו נכון ומסיט אותנו מהעיקר שהוא שווי למ״ר מבונה או שווי לחדר במלון.
לענין שימוש כאחסנה – שטח האחסנה הוא שימוש עסקי למלון ולכן יש לגזור שוויו מיעוד מסחרי ולא ממגורים כפי שעשה שמאי המשיגים.
אין מקום לבחון השווי לפי שווי למ״ר קרקע כפי שטוען שמאי המשיגים, אלא רק לפי שווי למ״ר מבונה.
- **עסקות ההשוואה -** עסקות ההשוואה עליהן התבססתי הינן לקרקעות למלונאות ולכן משקפות. כמו כן, הן מהגליל כמו נצרת. והובאו התאמות למיקום ולגודל.
העסקה ממלון רימונים הינה לנכס בנוי ועסקי ולא לקרקע וכמו כן נתוני החוזה לא ברורים שם. לא ברור מהם נתוני רווחיות המלון שם ולכן לא ניתן להסתמך על עסקה זו.
העסקה במטולה אינה רלבנטית שכן גם היא לנכס בנוי ופעיל.
סבורה כי אין מקום להשוואה מים המלח.

10. דיון והכרעה:

10.1. **שאלת השומה:**

חלופה מס' 1 - מלונאות – הנכס הנישום מהווה את מרכיב הקרקע ביעוד מלונאות ומהווה את מגרש 105 לפי תכנית ג/11456. לצורך הערכתו הצדדים נקטו בגישת ההשוואה הישירה לצד שימוש בגישת החילוץ. ככלל, גישת ההשוואה הישירה היא המתאימה ביותר ובייחוד כאשר מדובר בנכס ייחודי כדוגמת זה שבנדון ולכן אנתח עסקות לפי גישה זו וכמפורט בהמשך.

חלופות מס' 2,3 - אחסנה – בחלופות אלו התבקש אומדן שווי מרכיב הקרקע לפי שימוש לצורכי אחסנה. ברם, שמאית המשיבה גזרה את השווי מעסקות ביעוד מסחרי בסביבה ואילו שמאי המשיגים גזר השווי מעסקות בייעוד מגורים. במקרה זה אנו סבורים כי השימוש האלטרנטיבי הסחיר בסביבה הינו מגורים ולכן אנו מקבלים את שיטתו של שמאי המשיגים לענין זה, ובהתאמות כמפורט לעיל.

10.2. **עקרונות השומה:**

10.2.1. **עסקות ההשוואה ביעוד מלונאות**: להלן התייחסותי לנתוני ההשוואה שהוצגו על ידי הצדדים:

עסקה למכר מלון רימונים, נצרת – אמנם הנתון עוסק במכר קרקע למלונאות בנצרת בה ממוקם גם הנכס הנדון אך מדובר בעסקה ישנה למכר בית מלון בנוי שבוצעה יותר מ-4 שנים טרם המועד הקובע, ולפיכך השימוש בה נוגד את האמור בתקינה השמאית. בנוסף לכך, ניתוח הנתון מצריך שימוש בהנחות רבות כפי המאפיין שימוש בגישת החילוץ בכלל. הדבר נכון שבעתיים כאשר מדובר בעסקה לנכס מורכב ובעל מאפיינים מסחריים כדוגמת בית מלון פעיל. לפיכך בחרתי שלא להסתמך על עסקה זו.

עסקות מכרזים למלונאות באזור ים המלח – מדובר באזור מרוחק ובעל מאפיינים תיירותיים וגאוגרפיים שונים. לפיכך בחרתי שלא להסתמך על נתונים אלו.

עסקות ומכרזי רמ"י בטבריה ובצפת – נתונים אלו הוצגו ונותחו בשומות שני הצדדים. מבין הנתונים שהוצגו בפניי – אני סבור שאלו הראויים ביותר לשמש כנתוני השוואה לנכס הנדון. מדובר בעסקות לקרקע ביעוד מלונאות באזורים סמוכים באופן יחסי לעיר נצרת. לפיכך בחרתי להסתמך על נתונים אלו ובהתאמות המתבקשות.

10.2.2. **אופן התחשיב ביעוד מלונאות**: שמאי המשיגים טוען כי יש לערוך את התחשיב לפי שטח אבסולוטי לחדר - כהגדרתו, שכן הגורמים העיקריים המשפיעים על שווי הקרקע לבית מלון הינם הצפיפות לדונם ושטח הקרקע האבסולוטי עבור כל חדר.

אני סבור כי הדרך הנכונה לניתוח הנתונים הינה בהתבסס על שווי מ"ר מבונה אקו' תוך התייחסות גם ליתרת מרכיב החצר – אופן ניתוח שכזה מביא בחשבון את כלל מרכיבי השווי לכל נתון השוואה וביחס לנכס הנשום.

10.2.3. **התאמות**:

התאמה לבעלות. בהתאם לפרק כה' לקווים המנחים, חושבה התאמה לבעלות בשיעור של 3% ביחס לעסקות ההשוואה שבוצעו לזכויות חכירה. ההתאמה מבטאת את רכיב ההפחתה בגין השיתוף ("חיכוך") בין רמ"י לבין החוכר.

התאמות למועד. מלונאות: אין מספיק נתונים על מנת לאמוד את שיעור העליה במחירים לאורך השנים. אולם, ככלל, עקב מגמת השוק הכללית בשנים אלו ולאור העובדה שמדובר ב"מוצר" ההופך לנדיר יותר ויותר לאורך השנים – קרקעות זמינות לבניה, וכן לאור העליה במדד, הרי שסביר כי חלה עליה במחירי הקרקע. אולם, מאחר ומדובר בנכס מיוחד ובעל סיכון רב יותר – סביר כי העליה במחירים היתה מתונה יותר לאורך השנים. לפיכך, תובא בחשבון התאמה למועד לפי **כ-3% לשנה.**

אחסנה: שווי זה נגזר כאמור מקרקעות ביעוד מגורים שלהם עליה גבוהה יותר לאורך השנים בשל הסיכון הנמוך יותר הקיים בהם לעומת מלונאות. לפיכך, תובא בחשבון התאמה למועד לפי **5% לשנה** ליעוד זה.

התאמות למיקום. מלונאות: לדעתי, התאמה למיקום נקבעת במקרה זה על בסיס בחינת שיעורי התפוסה בעיר בו ממוקם הנכס הנשום (נצרת) לעומת הערים בהן ממוקמים נכסי ההשוואה (צפת וטבריה). פרסום הלמ"ס הרלבנטי לענין זה הינו[3] - "תיירות 2022" העוסק בשיעורי תפוסה בבתי מלון לפי חלוקה לערים ("לוח 33"). שנת 2022 הינה סמוכה למועד הקובע ובה חזר המשק לפעילות לאחר משבר הקורונה.

בפרסום זה צוינו שיעורי התפוסה לחדרים במלונות לתיירות בערים: נצרת (47.3%), צפת (46.9%) וטבריה (52.7%). בהתאם, נראה כי אין מקום לערוך התאמה למיקום בין צפת לנצרת וכי סביר לאמוד את מקדם ההתאמה בין טבריה לנצרת לפי מקדם 0.90.

אחסנה: מקדמי ההתאמה למיקום שקבע שמאי המשיגים מקובלים עלי ויובאו בחשבון בשומה.

התאמה לגודל. מלונאות: במקרים בהם שטח הקרקע של עסקות ההשוואה חריג ביחס לשטח הנשום, ניתנה התאמה לגודל וזאת בהתאם לראיית השוק בענין זה.

אחסנה: לא יובאו בחשבון התאמות לגודל בשימוש זה וזאת מאחר ובעסקות שהוצגו (ממגורים כאמור) לא ניתן להסיק כי ישנה השפעה לגודל על ערכי השווי ביעוד זה.

[3] פורסם לא מכבר, בחודש 03/24.

10.2.4. **<u>עלויות הפיתוח</u>**: בהתאם לסעיף 4.20.12 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, עלויות הפיתוח אינן מהוות חלק מהליך ההשגה.

10.2.5. **<u>עסקות ההשוואה בשימוש אחסנה</u>**: כאמור, אנו מקבלים את גישתו של שמאי המשיגים בענין ובחרנו להסתמך על נתוני ההשוואה שהציג לקרקעות ביעוד מגורים בסביבה. סביר לאמוד מקדם לאחסנה מכך לפי **0.50.**

ברם נציין כי מדובר בקביעת שווי תאורטית שכן באזור בו קיימים ביקושים גבוהים לקרקעות זמינות לבניה, סביר בראיית השוק כי לו נבקש לרכוש קרקע לשימוש לצורכי אחסנה אזי המחיר אותו נצטרך לשלם יהיה נמוך אך במעט מהמחיר לשימוש הסחיר בסביבה שהינו כאמור – מגורים.

10.2.6. **<u>התאמה למועד בין חלופה 2 לחלופה 3</u>** : פער הזמן בין המועדים הקובעים לחלופות אלו הינו חודש בלבד. לפיכך השווי שייקבע עבור שתי החלופות יהיה זהה וללא התאמה נוספת למועד, וכפי שקבעו גם הצדדים.

10.2.7. **<u>נתוני השוואה</u>** :

<u>חלופה 1 : מלונאות :</u>

התייחסותי לעסקות ההשוואה שהציגו הצדדים פורטה לעיל.

להלן נתוני ההשוואה עליהם אתבסס וניתוחם :

מכרז 58/2020, קרקע למלונאות בצפת, גוש 13696 חלק מחלקות 2,5. מגרשים 1,2 לפי גג/17123							
תאריך 14/09/20	הוגשו 2 הצעות. אותו הזוכה זכה ב-2 המגרשים יחד.						
מחירי הזכיה היו נמוכים ממחיר השומה.							
תשומת הלב לכך שמגרש 2 בעייתי, שכן למרות שטחו הרב, מחיר השומה והזכיה בו - נמוכים ממגרש מס' 1 הקטן יותר בשטחו.							
מבדיקתנו עולה כי בתחום מגרש 2 מתוכננת דרך בעלת היקף נרחב, שאכן אושרה מאוחר יותר במסגרת תכנית ג/24771							
תכנית זו פורסמה למתן תוקף מס' חודשים לאחר מועד הזכיה ומשנה את יעודו של חלק ממגרש 2 ממלונאות לדרך.							
לפיכך, מדובר במגרש חריג, בעל מאפיינים ייחודיים וזו כנראה הסיבה שלמרות שטחו הנרחב שולם עבורו מחיר נמוך מזה ששולם							
עבור מגרש 1 הסמוך הקטן יותר בשטחו. לאור זאת, בחרנו להסתמך על נתוני המכרז למגרש מס' 1 בלבד.							
הוצ' הפיתוח הינן לפי חוקי העזר העירוניים וכמוסכם על הצדדים.							
התכסית המותרת הינה 50%בשל שטח המגרש והזכויות המותרות לא ניתן מקדם שוליות לשטחי החצר.							
מגרש	שטח	מחיר שומה	מחיר זכיה	הוצ' פיתוח	סה"כ		
1	15,144	₪ 7,089,000	₪ 3,651,544	₪ 8,198,085	**₪ 11,849,629**		
זכויות הבניה לפי גג/17123:							
מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקו'	סה"כ אקו'				
שטח עיקרי עילי	8,500	1.00	8,500				
שטח שירות עילי	2,900	0.50	1,450				
שטח עיקרי תת"ק	1,500	0.40	600				
שטח שירות תת"ק	2,000	0.20	400				
חצר	7,572	0.20	1,514				
סה"כ	22,472		12,464				
סה"כ שווי למ"ר מבונה אקו' לפני התאמות					₪ **951**		
התאמה למועד				1.08			
התאמה למיקום				1.00			
התאמה לגודל				1.10			
התאמה לבעלות (/)				0.97			
סה"כ שווי למ"ר מבונה אקו' לאחר התאמות					₪ **1,164**		

עסקת מכר מיום 26/01/20, גני מנורה, טבריה.						חלקה 79 בגוש 15346
התמורה המוצהרת הינה 4,200,000 ₪.						
בהתאם לתכנית ג/20268, הקרקע מיועדת להקמת 40 חדרי מלון.						
התכסית המותרת הינה 50%. בשל שטח המגרש והזכויות המותרות לא ניתן מקדם שוליות לשטחי החצר.						
שטח הקרקע הנדונה הינו 4,762 מ"ר. שטח הקרקע בעסקת ההשוואה הינו 1,089 מ"ר.						
	שטח (מ"ר)				מחיר מוערך	
	1,089				₪ 4,860,046	
זכויות הבניה לפי ג/20268:						
מהות	זכויות	שטח (מ"ר)	מקדם אקו'	סה"כ אקו'		
שטח עיקרי עילי	235%	2,559.15	1.00	2,559		
שטח שירות עילי	45%	490.05	0.50	245		
שטח עיקרי תת"ק	-	-	0.40	-		
שטח שירות תת"ק	100%	1,089.00	0.20	218		
חצר	50%	544.50	0.20	109		
סה"כ	430%			3,131		
סה"כ שווי למ"ר מבונה אקו' לפני התאמות					₪ 1,552	
התאמה למועד				1.10		
התאמה למיקום				0.90		
התאמה לגודל				0.95		
התאמה לבעלות (/)	בעלות פרטית			1.00		
סה"כ שווי למ"ר מבונה אקו' לאחר התאמות					₪ 1,460	

עסקת מכר מיום 13/01/22, גדוד ברק, טבריה.						חלקה 7 בגוש 15009
בהתאם לתכנית 207-0628693, הקרקע מיועדת להקמת 108 חדרי מלון. כמו כן, מעט שטחי מסחר.						
התכסית המותרת הינה 85%. בשל שטח המגרש והזכויות המותרות לא ניתן מקדם שוליות לשטחי החצר.						
שטח הקרקע הנדונה הינו 4,762 מ"ר. שטח הקרקע בעסקת ההשוואה הינו 1,243 מ"ר.						
במסמכי התכנית מצוין כי שטח המגרש הינו 1,203 מ"ר. מנותח לפי השטח המדווח.						
זאת על הצד הזהיר, ותחת ההנחה שתיתכן סטיה בגין מדידה ממוחשבת.						
בנוסף, מותר לבנות שטח מסחר - 100 מ"ר. מונח מקדם 1.30 עבור שטח זה, וכפי המופיע בשומת המשיגים.						
כמו כן, מותרת הקמת מרפסות בשטח 300 מ"ר. מונח כי שווי הנ"ל מגולם בשטח עיקרי למלונאות.						
	שטח (מ"ר)				מחיר מוערך	
	1,243				₪ 8,500,000	
זכויות הבניה לפי 207-0628693:						
מהות		שטח (מ"ר)	מקדם אקו'	סה"כ אקו'		
שטח עיקרי עילי		4,826.00	1.00	4,826		
שטח שירות עילי		685.00	0.50	343		
שטח עיקרי תת"ק		845.00	0.40	338		
שטח שירות תת"ק		360.00	0.20	72		
שטח מסחר עילי		100.00	1.30	130		
חצר		186.45	0.20	37		
סה"כ		7,002.45		5,746		
סה"כ שווי למ"ר מבונה אקו' לפני התאמות					₪ 1,479	
התאמה למועד				1.03		
התאמה למיקום				0.90		
התאמה לגודל				0.95		
התאמה בגין קיומה של הערה על אתר עתיקות				1.01		
התאמה לבעלות (/)	בעלות פרטית			0.97		
סה"כ שווי למ"ר מבונה אקו' לאחר התאמות					₪ 1,357	

להלן שקלול הנתונים:

מהות	שווי למ"ר מבונה אקו'
מכרז צפת	₪ 1,164
עסקה טבריה (1)	₪ 1,460
עסקה טבריה (2)	₪ 1,357
ממוצע - שווי מ"ר מבונה אקו' לאחר התאמות	₪ 1,327

בהתאם, שווי למ״ר מבונה אקו׳ ביעוד מלונאות ייקבע לפי 1,327 ₪ כולל פיתוח וללא מע״מ ולאחר התאמות.

חלופה 2,3: אחסנה:

להלן נתוני ההשוואה (מקור: מידע נדל״ן של רשות המיסים):

מכר קרקעות למגורים בגוש 16564:								
ככלל, העסקות למגורים אותן הציג שמאי המשיגים, נבדקו על ידנו ומקובלות עלינו.								
התאמה למועד מחושבת לפי 5% לשנה למגורים. התאמה למיקום הובאה בחשבון כפי שיטת שמאי המשיגים.								
תאריך	חלקה	שטח (מ"ר)	תמורה/מוערך		שווי למ"ר		התאמה למועד	התאמה למיקום	סה"כ
24/03/2022	47	416	₪ 1,100,000		₪ 2,644		₪ 2,776	1.10	₪ 3,054
24/03/2022	57	94	₪ 248,000		₪ 2,638		₪ 2,770	1.10	₪ 3,047
24/05/2022	21	1012	₪ 3,200,000		₪ 3,162		₪ 3,320	1.00	₪ 3,320
26/01/2023	2	274	₪ 356,000		₪ 1,299		₪ 1,316	1.20	₪ 1,579
18/03/2022	12	600	₪ 2,250,000		₪ 3,750		₪ 3,938	1.00	₪ 3,938
ממוצע									₪ 2,988
ובמעוגל, וכפי שנקבע גם בשומת שמאי המשיגים:									₪ 3,000
כפי שציין שמאי המשיגים, שטח הבניה המותר לפי תכנית ג/2634 (פורסמה למתן תוקף בשנת 1986) החלה בסביבה, הינו 130%.									
בהתאם, שווי למ"ר מבונה הינו:							130%		₪ 2,308

11. תחשיבי השומה:

חלופה מס' 1 : מלונאות:

תחשיב שטח אקו' לנכס הנדון:					
שטח מגרש (מ"ר)	4,762				
זכויות הבניה לפי ג/11456:					
תכסית: 50%. בשל שטח המגרש והזכויות המותרות לא ניתן מקדם שוליות לשטחי החצר.					
מהות	זכויות	שטח (מ"ר)	מקדם אקו'	סה"כ אקו'	
שטח עיקרי עילי	120%	5,714.40	1.00	5,714	
שטח שירות עילי	15%	714.30	0.50	357	
שטח עיקרי תת"ק	-	-	0.40	-	
שטח שירות תת"ק	25%	1,190.50	0.20	238	
חצר	50%	2,381.00	0.20	476	
סה"כ	210%			6,786	
שווי למ"ר מבונה אקו' לאחר התאמות				1,327	₪
סה"כ שווי הנכס כולל פיתוח וללא מע"מ				9,004,320	₪
ובמעוגל				**9,004,000**	**₪**

שווי זה משקף כ-1,890,000 ₪ לדונם לקרקע ביעוד מלונאות. השווי נראה סביר ביותר ביחס למיקומו של הנכס בעיר נצרת, בה ערכי הקרקע גבוהים ביותר ומלאי הקרקעות הפנויות והזמינות לבניה – נמוך.

לצורך בקרה בלבד נציין כי השווי למגורים בסביבה, שהינו השימוש השכיח באזור, הינו כ-3,000,000 ₪ לדונם וכפי שפורט לעיל. משכך עולה כי השווי שקבענו כאן הינו בגדר הסביר ויתכן שאף על הצד הנמוך.

חלופה מס' 2,3 : אחסנה:

כאמור, שווי למ"ר מבונה למגורים הינו 2,308 ₪. מכך מקדם לאחסנה הינו 0.50, והשטח להערכה הינו 80 מ"ר.

השטח המוערך בחלופות 2,3 הינו 80 מ"ר.					
בהתאם וכפי שהוסבר לעיל, שווי מוערך לאחסנה לפי מקדם	0.50	הינו	92,308	₪	
ובמעוגל			**92,300**	**₪**	

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס הנדון, כריק ופנוי, בהתאם לחלופות השומה הינו כדלקמן:

חלופה מס' 1 - אומדן שווי זכות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב"ע) למגרש בשטח 4,762 מ"ר, הינו בסך:

9,004,000 ₪ (ובמילים: תשעה מיליון וארבעת אלפים שקלים חדשים)

חלופה מס' 2 - אומדן שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע בהתאם לשימוש בפועל – ערך קרקע למחסן בשטח של 80 מ"ר ששימש כמחסן וקרטוניה, נכון למועד קובע 01/12/2021 הינו בסך:

92,300 ₪ (ובמילים: תשעים ושניים אלף ושלוש מאות שקלים חדשים)

חלופה מס' 3 - אומדן שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע בהתאם לשימוש בפועל – ערך קרקע למחסן בשטח של 80 מ"ר ששימש כמחסן וקרטוניה, נכון למועד קובע 01/01/2022 הינו בסך:

92,300 ₪ (ובמילים: תשעים ושניים אלף ושלוש מאות שקלים חדשים)

הערכים הנקובים אינם כוללים מע"מ וכוללים הוצאות פיתוח.

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.

בכבוד רב,

שלמה ולש
שמאי מחוזי
מחוז חיפה והצפון

העתק: גב' איריס כפרי משה, ראש תחום שמאות, רמ"י מרחב צפון.