תאריך עברי: כ"ה ניסן תשפ"ו
תאריך לועזי: 13 מאי 2026
מס' אופק: 50162
מס' תיק רמ"י: 21508238א'
מס' הזמנת רמ"י: 4027178

לכבוד
**המשיג:**
מר רן מן, קיבוץ איילת השחר
באמצעות מר ארז כהן שמאי מקרקעין
דוא"ל: erez@zc-eng.co.il

**המשיבה:**
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות גב' אריס כפרי ראש תחום שמאות מרחב צפון
דוא"ל: iris@land.gov.il

# החלטת ועדת השגות[1]

**גוש 13784, חלק מחלקות 9 ו - 21, מגרש מס' 400 לפי תב"ע ג/12682**
**אירוח כפרי, איילת השחר**

ההשגה שלפנינו הוגשה על הכרעה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 28.02.2024 על ידי שמאי המקרקעין, מר סימון דאו (להלן: "**השמאי המחוזי**") בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאי המחוזי בחן את השומה מטעם המשיבה שנערכה ביום 06.02.2023, על ידי שמאי המקרקעין מר יצחק רוגובין (להלן: "**שמאי המשיבה**") ואת השומה מטעם המשיג שנערכה ביום 27.07.2023 על ידי שמאי המקרקעין מר ארז כהן (להלן: "**שמאי המשיג**").

ההשגה שלפנינו הוגשה מטעם שמאי המשיג באמצעות חוות דעתו של שמאי המשיג מיום 26.03.2024.

ביום 10.02.2025 התקיים דיון בע"פ באמצעות מערכת "זום", בו השתתפו נציגי הצדדים בנוכחות חברי הוועדה; פרוטוקול הדיון הופץ לצדדים.

## 1. מטרת ההחלטה:

אומדן שווי מרכיב הקרקע בבעלות, וזאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים, בחלופות הבאות:

א. אומדן שווי מרכיב הקרקע של זכות הבעלות לפי הזכויות בחוזה שיחתם בעקבות הפעולה (שווי לפי תב"ע).

ב. אומדן שווי זכות הבעלות לשטח שנעשה בו שימוש שלא כדין לפי השימוש בפועל, הכולל שימושים שאינם מבונים הנובעים מהפעילות בשטח של 2,175 מ"ר מבונה.

## 2. המועד הקובע:

המועד הקובע להחלטה הינו 08.09.2022 (בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה).

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב'.



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

**3. ביקור בנכס:**

ביום 23.12.2024 נערך ביקור על ידי מר דוד דדון חבר הוועדה.

**4. תמצית תיאור הנכס:**

מושא ההחלטה מהווה את רכיב הקרקע של מגרש מס׳ 400 (לפי תשריט חלוקה גע/תש/0102) בשטח של 11,569 מ״ר, המהווה מתחם נופש הממוקם בסמוך לכניסה הדרומית לקיבוץ איילת השחר.
המתחם בעל צורה אי רגולארית, הקרקע בעלת שיפועים משתנים ובעיקר שיפועים לכיוון דרום מערב.
על המגרש בנויים מבנים ותיקים שונים בני 1-2 קומות, בבניה קונבנציונאלית בלוקים/בטון עם גג שטוח ובחלק בגג רעפים. המבנים שימשו בעבר למגורים, אולם לאחר עבודות שיפוץ והתאמה שבוצעו בהם, משמשים כיום כיחידות אירוח במתחם נופש. בפועל קיימים 8 מבנים וכל מבנה כולל 8 – 9 יחידות, ובסה״כ 66 יחידות אירוח, לצד מבנה משרדים ומבנה המשמש כלובי קבלה.
אין מחלוקת בעניין זה ; ליתר פירוט ראה בהכרעה בהשגה ראשונה.

**5. מצב תכנוני:**

<u>סיכום המצב התכנוני הרלוונטי:</u>

תכנית ג/12682 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5379 בתאריך 15.03.20205.

מטרת התכנית: תוספת 196 יח״ד לקיבוץ איילת השחר. תוספת 100 יח׳ אירוח באזור מגורים א׳ ו - 250 יח׳ אירוח באכסון תיירותי.

| | | |
|---|---|---|
| מס׳ מגרש | : | 400. |
| ייעוד | : | מגורים א׳. |
| אחוזי הבנייה המותרים | : | 30% מעל מפלס הכניסה. 25% לשטח עיקרי, 5% לשטח שירות. |
| תכסית | : | 30%. |
| גובה | : | 3 קומות, 12 מ׳. |
| מספר יח׳ אירוח | : | 100. |
| מס׳ יח״ד | : | 154. |

**6. רישוי:**

בשומות הצדדים ובהכרעת השמאי המחוזי לא הוצגו תכניות היתרי בניה ; אין מחלוקת בעניין זה.

**7. המצב המשפטי:**

אין מחלוקת בעניין זה ; ליתר פירוט ראה בהכרעה בהשגה ראשונה.

**8. קביעת השווי בשומות הצדדים:**

להלן מסקנת השווי לא כולל מע״מ <u>וכולל</u> פיתוח, כפי שנקבע בשומות הצדדים:



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

| חלופה | שומת המשיבה | השגה ראשונה | הכרעה בהשגה ראשונה | השגה שנייה |
|---|---|---|---|---|
| א | ₪ 9,800,000 | ₪ 4,000,000 | ₪ 9,445,000 | ₪ 4,000,000 |
| ב | ₪ 6,076,000 | ₪ 2,480,000 | ₪ 5,856,000 | ₪ 2,480,000 |

**9. הכרעת השמאי המחוזי:**

להלן עיקרי העקרונות, הגורמים והשיקולים בהכרעת השמאי המחוזי, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

9.1 <u>גישת השומה:</u>

השמאי המחוזי בחן את שומות הצדדים אשר חלוקים בנוגע לגישת השומה שלפיה יש לקבוע את שווי הקרקע בנכס. בעוד שמאי המשיבה העריך את הקרקע על פי גישת הרנטה התואמת לצימרים, סבור שמאי המשיג שהגישה הנכונה דווקא היא גישת ההשוואה בשילוב עם גישת היוון ההכנסות וחילוץ היתרה לקרקע, תוך שיש לראות בנכס כמתחם מלונאי ולא צימרים.

לאחר עיון השמאי המחוזי בתקנון ותשריט התב"ע הכולל, בין היתר, יעוד של אכסון תיירותי שבו ניתן להקים מלון, בית הארחה, מתקני נופש ועוד, שבו ניתן להקים עד 1,000 מיטות/250 חדרים (קיבולת בניה של 15,000 מ"ר מבונה שטח עיקרי+שירות) מסקנתו היא שבמתחם הנדון מדובר ביחידות אירוח ולא במלונאות ולכן נדחתה גישת שמאי המשיג.

הואיל ולא אותרו בסביבה נכסים דומים להשוואה, בחר השמאי המחוזי בהכרעתו לקבל את הגישה שננקטה בשומת המשיבה, התואמת לפרק יא' לקווים המנחים (שומות לנכסים המיועדים לאירוח כפרי 'צמרים') תוך שימוש בחישוב לפי הרנטה הקרקעית.

בהעדר נתונים לפדיון העסקי בנכס הנדון, ובדומה לשומת המשיבה, תחשיבו התבסס על ממוצע מחירי לינה ללילה ליחידות אירוח מסביבת קיבוץ איילת השחר, וזאת בשילוב ממוצע הפדיון בהתאם ללוח 58 של הלמ"ס - "אירוח כפרי בקיבוצים ובמושבים שיתופיים לפי מחוזות ונפות נבחרות", תוך התייחסות לממוצע נתוני פדיון בשלוש שנים האחרונות.

לצורך בקרה נותחה עסקת השוואה לחילוץ מרכיב הקרקע ביעוד מלונאות באזור טבריה. בהכרעתו הביא בחשבון כי ייתכן שנתוני הפדיון השנתיים המפורסמים ע"י הלמ"ס מגלמים שירותים אחרים בנוסף למחיר הלינה, לרבות שירות ארוחות בוקר, ספא, שימוש במתקנים נוספים וכיו"ב.

9.2 <u>גישת הרנטה:</u>

9.2.1 <u>שיעור התפוסה:</u>

אמנם ייתכן ששיעור תפוסת המיטות המפורסם ע"י הלמ"ס נמוך משיעור תפוסת החדרים (כמפורט בהחלטת ועדת השגות, משק 21) אך במקרה זה סביר כי שיעור התפוסה ליחידת אירוח בקיבוץ איילת השחר יעמוד על 40%.

9.2.2 <u>שיעור הרנטה לקרקע:</u>

בהתאם לפרק י"א עולה כי טווח שיעור הרנטה הקרקעית השנתית שסביר לייחס למרכיב הקרקע ליחידות אירוח הוא בגבולות של 5% - 15% מהפדיון השנתי החזוי ללא מע"מ וללא ארוחת בוקר.



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

בקביעת שיעור הרנטה יש להביא בחשבון, בין היתר: נוף, צפיפות, קיומה של פעילויות נופש בסביבה ורמת הביקוש לצימרים בקיבוץ.
מיקום הנכס הנדון משלב אזור פסטורלי ושקט הסמוך לשמורות טבע, לשטחים פתוחים נרחבים ולאזורי תיירות מהווה יתרון בביקוש לצימרים. מנגד אזור גאוגרפי זה רווי בלינה מסוג זה ולכן הובא בחשבון שיעור רנטה קרקעית של 8% (בדומה לשומת המשיבה).

9.2.3 <u>שיעור היוון לקרקע:</u>

על שיעור ההיוון המקובל לקרקע (6%) הובאה בחשבון תוספת סיכון של 3% בשל תנודתיות ורגישות להשפעות חיצוניות, ובסה"כ שיעור היוון כולל של 9%.

9.3 <u>נתונים לאומדן השווי:</u>

**נתוני פדיון:**

מנתוני הלמ"ס לממוצע פדיון בכפרי נופש בקיבוצים ובמושבים שיתופיים בשלוש שנים האחרונות בנפת צפת (לוח 58) עלו הפרטים הבאים: 32,846 ₪ לשנת 2019; 89,486 ₪ לשנת 2020; 171,338 ₪ לשנת 2021, 153,167 ₪ לשנת 2022, שהובילו לממוצע של **144,920** ₪ פדיון לחדר.

| גישת רנטה לקרקע לפי פדיון חדר הלמ"ס (ממוצע ספט' 19 - ספט' 22) | |
|---|---|
| מחיר בסיס ממוצע לינה ללילה כולל מע"מ וארוחת בוקר | 144,920 ₪ |
| מחיר בסיס ממוצע לינה ללילה כולל מע"מ וללא ארוחת בוקר | 130,428 ₪ |
| מחיר ללילה בניכוי מע"מ (17%) | 111,477 ₪ |
| רנטה לקרקע (8%) | 8,918 ₪ |
| שיעור ההיוון לצמיתות (9%) | 99,089 ₪ |
| סה"כ שווי מרכיב קרקע (100 יח"א) | **9,908,900** ₪ |

**נתונים לפי מחירי לינה:**

| **פדיון לחדר בממוצע** | | | |
|---|---|---|---|
| **עונה רגילה** | | | |
| סוג יחידה | לילה באמצ"ש | לילה בסופ"ש | תוספת לילד/מבוגר - 160 ₪ ללילה |
| קלאסי | 550 ₪ | 690 ₪ | |
| אקסטרה | 650 ₪ | 790 ₪ | |
| מונגשת | 750 ₪ | 890 ₪ | |
| ממוצע עונה רגילה | 650 ₪ | 790 ₪ | 720 ₪ |
| **עונת שיא** | | | |
| סוג יחידה | לילה באמצ"ש | לילה בסופ"ש | תוספת לילד/מבוגר - 245 ₪ ללילה |
| קלאסי | 980 ₪ | 980 ₪ | |
| אקסטרה | 1,080 ₪ | 1,080 ₪ | |
| מונגשת | 1,180 ₪ | 1,180 ₪ | |
| ממוצע עונת שיא | 1,080 ₪ | 1,080 ₪ | 1,080 ₪ |
| **ממוצע בין העונות** | | | **900** ₪ |



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

| גישת רנטה לקרקע ע"פ פדיון חדר ממוצע באיילת השחר | |
|---|---|
| מחיר בסיס ממוצע לינה ללילה כולל מע"מ וארוחת בוקר | 900 ₪ |
| מחיר בסיס ממוצע לינה ללילה כולל מע"מ וללא א.בוקר (10%) | 810 ₪ |
| מחיר ללילה בניכוי מע"מ (17%) | 692 ₪ |
| פדיון שנתי בהתחשב בשיעור תפוסה של 40% | 101,032 ₪ |
| רנטה לקרקע (8%) | 8,083 ₪ |
| שיעור ההיוון לצמיתות (9%) | 89,811 ₪ |
| סה"כ שווי מרכיב קרקע (100 יח"א) | **8,981,100** ₪ |

9.4 <u>תחשיב השומה</u>:

| **חלופה 1: אומדן שווי זכות הבעלות בנכס הנדון לפי הזכויות בחוזה שיחתם בעקבות הפעולה, כריק ופנוי (שווי לפי תב"ע).** | |
|---|---|
| גישת רנטה לקרקע ע"פ פדיון חדר ממוצע באיילת השחר (משקל 50%) | 4,490,550 ₪ |
| גישת רנטה לקרקע לפי פדיון חדר הלמ"ס (משקל 50%) | 4,954,450 ₪ |
| **שווי חלופה 1** | **9,445,000** ₪ |

| **חלופה 2: אומדן שווי זכות הבעלות לשטח שנעשה בו שימוש שלא כדין לפי השימוש בפועל, הכולל שימושים שאינם מבונים הנובעים מהפעילות בשטח של 2,175 מ"ר מבונה.** | |
|---|---|
| שווי 100 יח"א | 9,445,000 ₪ |
| שווי יח"א | 94,450 ₪ |
| שווי חלופה 2 (62 יח"א) | 5,855,900 ₪ |
| **שווי חלופה 2 (במעוגל)** | **5,856,000** ₪ |

9.5 <u>עסקת בקרה</u>:

כבקרה לסבירות מסקנת השווי, הוצגה עסקת מכר בחלקה 79 בגוש 15346, רחוב מעלה מנורה בעברה הדרומי של העיר טבריה. להלן ניתוח העסקה:



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

| ניתוח חוזה המכר | |
|---|---|
| סך הכנסות שנתיות של 66 יח״א בהתאם לתחשיב שמאי המשיגים - 6,284,000 ₪ | |
| משקף סה״כ פידיון שנתי ליח׳ אירוח כ - 95,212 ₪ | |
| **גישת הרנטה לקרקע** | |
| סה״כ פידיון שנתי (ראה לעיל) | 95,212 ₪ |
| הרנטה לקרקע, לפי שיעור 8% | 7,617 ₪ |
| שווי מרכיב הקרקע ליחידת אירוח כולל פיתוח וללא מע״מ (היוון 9%) | 84,633 ₪ |
| סה״כ שווי מרכיב הקרקע עבור 66 יחידות אירוח כולל פיתוח וללא מע״מ | 5,585,778 ₪ |
| **גישת העלות** | |
| סה״כ פידיון שנתי (ראה לעיל) | 95,212 ₪ |
| סך הוצאות מהפדיון בשיעור של 50% | 47,606 ₪ |
| בניכוי רווח יזמי בשיעור 15% (מהפדיון השנתי ללא מע״מ) | -14,282 ₪ |
| סה״כ הכנסה שנתית נקייה | 33,324 ₪ |
| שווי יחידת אירוחכבנויה, היוון 10% | 333,240 ₪ |
| בניכוי עלות הקמה (3,500 ₪/מ״ר) | -121,485 ₪ |
| סה״כ שווי מרכיבהקרקע ליחידת אירוח אחת | 211,755 ₪ |
| סה״כ שווי מרכיב הקרקע עבור 66 יחידות אירוח כולל פיתוח וללא מע״מ | 13,975,830 ₪ |

| **ממוצע בין הגישות** | |
|---|---|
| גישת הרנטה הקרקעית | 5,585,778 ₪ |
| גישת העלות | 13,975,830 ₪ |
| ממוצע שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע״מ | 9,780,804 ₪ |

**10. טיעוני / עמדת המשיג:**

להלן עיקרי הטענות כפי שעולים מההשגה השניה מיום 26.03.2024, ומפרוטוקול הדיון שנערך ביום 10.02.2025, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

10.1 <u>גישת השומה</u>:

גישת הרנטה אינה רלוונטית במקרה הנדון. בפרק י״א לקווים המנחים מדובר על 2-4 צימרים בחלקת מגורים של נחלה או בקיבוצים שבהם הצימרים מהווים מרכז רווח נוסף (בדר״כ 20-40 צימרים בקיבוץ).

מאפייניו הפיזיים של צימר הוגדרו על ידי מנהל הפיתוח במשרד התיירות כאשר, בין היתר, שטחו הבנוי לא יפחת מ – 20 מ״ר ובכל יחידה יהיה חדר מגורים אחד לפחות ששטחו 14 מ״ר, מטבחון, חדר שירותים ורחצה.

צימרים בדר״כ אינם נסחרים לכשעצמם ומסיבה זו הגישה העדיפה בהערכת נכס מסוג זה היא גישת העלויות או בגישת הוון ההכנסות, וזאת למרות שבכלל הגישה המובילה בהערכת נכס מקרקעין היא גישת ההשוואה. לצימרים גם הוצאות קבועות הייחודיות להם.

הנכס הנדון הינו מתחם אירוח בעל מאפיינים מלונאים, המתפרש על שטח גדול באיפיון מלונאי בבנייה דו קומתית, והוא סחיר לכשעצמו. לפיכך גישת השווי לפי פרק י״א לקווים המנחים אינה רלוונטית, ויש להעדיף גישת השוואה לעסקאות במלונאות גם אם באופן עקיף, עם התאמות.

תכנית ג/12682 קובעת כי ניתן לבנות יחידות אירוח במתחם, ועל פי מאפייני הפרויקט עולה במפורש כי



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מדובר בפרויקט אירוח כפרי ולא בצימרים, כפי שנקבעו במאפייני הצימרים בקווים המנחים.
במהלך הדיון נטען כי שימוש בשיטת הרנטה הוא טעות היות שמדובר במתחם אירוח עם מאפיינים מלונאיים מובהקים (66 חדרים דו־קומתיים).
שמאי המשיג הצביע על כך שהתוצאה הסופית בהכרעה משקפת שווי זהה כמעט לזה של שימושי מגורים – דבר שאינו סביר ואין לו אח ורע גם באזורים יוקרתיים.

10.2 שיעור הרנטה לקרקע:

הקו המנחה קובע טווח רחב לשיעור הרנטה, הנתון לשיקול דעתו של השמאי אולם במקרה זה קבע השמאי המכריע 8% ללא הסבר. שינוי בשיעור הרנטה נתון לרגישות מסקנת השווי, כך שקביעת שיעור הרנטה מעל ומתחת לשיעור הנקוב מוביל למסקנות שווי שונות לגמרי שאינן סבירות.

10.3 הסכם שכירות בנכס הנדון:

שמאי המשיג הפנה להסכם שכירות הקיים בנכס הנדון, ממנו ניתן לגזור דמי שכירות שנתיים ולהוונם על מנת להגיע לשווי הקרקע. הסכם השכירות לא קיבל משקל בעת קביעת השווי בהכרעת השמאי המחוזי.

10.4 התייחסות לעסקת בקרה בהכרעת השמאי המחוזי:

מדובר בעסקה שאינה ברת השוואה מהטעמים הבאים: הנכס הנמכר נמצא דרומית לעיר טבריה במיקום עם מאפיינים שונים מהותית מקיבוץ איילת השחר; העסקה נערכה מעט לאחר התפרצות הקורונה במועד ישן ורחוק מהמועד הקובע; בטבריה מדובר בבניה רוויה למלונאות לעומת איילת השחר המאפיינת בבניה כפרית נמוכה; שטח המגרש בגודל של כדונם בעוד שמושא ההחלטה בגודל של מעל 11 דונם; היקף זכויות הבניה שונה; שטח חצר בעסקת הבקרה הינו 544 מ״ר בעוד ששטח החצר במושא ההחלטה הינו 8,089 מ״ר, והם חושבו במקדם זהה בסך 0.3; התאמה לזמן אינה תואמת את התקופה והתאמה למיקום אינה מבוססת.

10.5 בקרה לסבירות השווי לפי שיטת שמאי המשיג:

התוצאה המתקבל בהכרעת השמאי המחוזי משקפת שווי קרקע בסך 2,722 ₪ למ״ר מבונה ברוטו בעוד שעל פי עסקאות ההשוואה למגורים המפורטות בהשגה הראשונה משקפות שווי דומה. מדובר בתוצאה שאינה סבירה שכן שווי מרכיב הקרקע של מתחם מלונאי אינו יכול להיות זהה לשווי למגורים אלא נמוך ממנו בפחות מ – 30%.

10.6 נתונים לאומדן השווי:

ביישום גישת ההשוואה, הוצג פירוט מלא לכלל נתוני ההשוואה למלונאות כפי שהוצג בשומת ההשגה הראשונה, מהם התקבל שווי קרקע בסך 1,150 ₪ למ״ר מבונה.
ביישום גישת היוון ההכנסות, נערך ניתוח לדמי השכירות המשתנים בהתאם לשתי תקופות, ושווי הנכס כבנוי במעוגל הינו 16,000,000 ₪.
בנתון זה לא נעשה שימוש, אך בהיוון הרווח התפעולי הצפוי שחושב בהתבסס על הכנסות בפועל בנכס הנדון, בהפחתת הוצאות ניהול ראויות (בהתאם לדוחות תפעוליים של בתי הארחה דומים), התקבל השווי כדלקמן:



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

| | | |
|---|---|---|
| סך הכנסות שנתיות | | ₪ 6,284,000 |
| אחוז הוצאות תפעול ממחזור | 65% | ₪ 4,084,600 |
| הוצאות ניהול | 5% | ₪ 314,200 |
| קרן חידוש ציוד | 3% | ₪ 188,520 |
| סה"כ הוצאות שנתיות | | ₪ 4,587,320 |
| **רווח תפעולי שנתי** | | **₪ 1,696,680** |
| שיעור היוון ראוי | 8.50% | |
| שווי כבנוי במעוגל | | **₪ 20,000,000** |

בחלוקה ל – 64 חדרים, התקבל שווי בנוי בממוצע לחדר בסך 313,000 ₪.

בהפחתת רווח יזמי בשיעור 15%, ועלות בניה לחדר בסך 239,328 (עלות מתואמת לאחר הפחתה של 40% מעלות צפויה במלונית חדרים רמה C בטבלת משרד התיירות) התקבלה יתרה לקרקע לחדר בסך 32,849 ₪, ובחלוקה לשטח ממוצע ברוטו לחדר בגודל 34 מ"ר, התקבל שווי קרקע בסך 966 ₪ למ"ר מבונה.

לאור מקבץ נתונים אלו, התקבלה מסקנת שווי המבוססת על שווי קרקע בסך 1,150 ₪ למ"ר מבונה.

**11. טיעוני / עמדת המשיבה:**

שמאי המשיבה לא העביר התייחסות בכתב להשגה השנייה. להלן עיקרי הטיעונים כפי שעולים מפרוטוקול הדיון שנערך ביום 10.02.2025, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

11.1 <u>גישת השומה:</u>

בארץ בכלל ובמחוז הצפון בפרט, לא מתבצעות עסקאות של מלונאות ולכן ההערכה מתבססת על הערכות שמאים, קביעות היטלי השבחה ושומות מכריעות. אמנם גישת ההשוואה היא הגישה המובילה, אולם שומת ההשגה נתמכת בעיקר באומדני שווי בשומות מכריעות וכיו"ב, כך שאין מדובר בנתוני שוק של ממש במתחמי אירוח או מלונאות ולא ניתן להתבסס עליהן.

11.2 <u>סבירות השווי:</u>

שומות מכריעות בכפר נחום ובחופי מגדל משקפות שווי קרקע של מלונאות שנע בין 160 אש"ח לבין 200 אש"ח לחדר. שומת המשיבה משקפת שווי קרקע של 100 אש"ח לחדר והיא משקפת באופן ראוי את שווי הנכס הנדון ומיקומו.

11.3 <u>התייחסות לתחשיב בשומת המשיג:</u>

תחשיב השומה בשומת המשיג לא מתייחס לשטח המבונה האקו' במתחם. יש לבצע התאמה בין השווי המתקבל בנתוני ההשוואה לבין השטח האקו' במתחם הנדון לרבות שטח החצר.

**12. דיון והכרעה:**

12.1 <u>גישת השומה:</u>

הנכס מושא הדיון הינו מגרש עצמאי בשטח של כ-11 דונם, עליו פועל בפועל מתחם נופש הכולל 66 חדרי אירוח במבנים דו-קומתיים, וזאת בהתאם לזכויות בנייה מאושרות בתב"ע ג/12682, המתירות הקמת עד 100 חדרי אירוח באזור המוגדר כ"אזור מגורים א'". התב"ע מאפשרת שימוש לחדרי אירוח כחלק מהבנייה המותרת, בהתאם לתנאים הפיזיים של משרד התיירות, ובשיעור של עד 30% ברוטו משטח



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

המגרש. יצוין כי באזורים אחרים בתכנית הוגדרו יעודים ייעודיים ל'אכסון תיירותי', בהם קיימת צפיפות גבוהה יותר ואופי מלונאי מובהק, לרבות אפשרות לבניית 250 חדרי אירוח.

המחלוקת המהותית בין הצדדים נוגעת לשאלה כיצד יש לסווג את הנכס לצורך גישת השומה, קרי, האם הגישה הראויה במקרה זה היא זו המבוססת על שיטת הרנטה הקבועה בפרק י"א לקווים המנחים, או שמא יש להעדיף את גישת ההשוואה ואת גישת היוון ההכנסות או העסק החי על בסיס רווח תפעולי או דמי שכירות

הוועדה בחנה את טענות הצדדים, לרבות הסיור שנערך בנכס, והתרשמה כי מדובר במתחם נופש עצמאי וסחיר שאינו זהה בצורתו, היקפו ואופיו למתחמי צימרים טיפוסיים המצויים בתחום מגרש מגורים. הנכס מופרד תפעולית ופיזית ממגורים, כולל מספר רב של חדרים אחידים (יחסית), ומופעל כיחידה אחת הכוללת ניהול מרוכז, שירותי תחזוקה ושיווק. לנוכח מאפיינים אלה, המתאימים יותר לכפר נופש או בית הארחה, ישנה הצדקה מהותית לבחינת גישות שמאיות החורגות מהמודל הבסיסי של צימר כחלק ממגרש מגורים[2].

לשיטת השמאי המחוזי, אין בנמצא עסקאות השוואה ישירות, ולפיכך אומץ מנגנון הרנטה הקרקעית על פי פרק י"א לקווים המנחים, המאפשר קביעת שווי קרקע באמצעות הפדיון השנתי ולפי שיעור רנטה של 8%. כמו כן, הופנתה תשומת הלב לפרק ז' לקווים המנחים, העוסק בהערכת שווי נכס עסקי ייחודי לפי פדיון גולמי, כאשר אין נתוני תפעול מהימנים. עם זאת, בחינה זו אינה שוללת את האפשרות להסתמך על הסכם שכירות ממשי הקיים בנכס, ככל שהוא מייצג את דמי השכירות הראויים בשוק.

הואיל וגישת ההשוואה בנכס מסוג המקרקעין שבנדון ממילא אינה ישימה, בשל היעדר עסקאות והשוני הניכר שקיים בנכסים מיוחדים כדוגמת נכסים תיירותיים, איננו מוצאים לנכון לאמץ את עמדת שמאי המשיג בעניין, בפרט ששווי הבסיס בשומתו מבוסס בעיקר על נתונים מתוך שומות אחרות ולא על עסקאות ונתוני שוק של ממש.

בהקשר זה, בפרק ל' לקווים המנחים "עריכת שומות לבתי מלון" (מרץ 2023), צוין כי ככל שגישת ההשוואה אינה ישימה – כפי שמוסכם גם במקרה דנן – גישת היוון ההכנסות מבוססת על דמי שכירות מהווה גישה מועדפת (וייתכן שגם שיטת הערכת העסק החי). יתרה מזו, כאשר הנכס מוחזק על ידי מפעיל חיצוני בחוזה שכירות ארוך טווח, הערכת השווי מתבצעת בהתאם לשיטות המקובלות לנכסים מניבים, לרבות היוון דמי השכירות והשלכתם על שווי הקרקע לאחר הפחתת רכיבי המבנים והרווח היזמי.

אמנם קיימים הבדלים בין שימושי מלונאות לבין שימושי צימרים ובכללם מחירי הלינה, מספר יחידות אירוח, סוג השירותים הנלווים ועוד, אך לגישת הוועדה, ניתן להצביע על מכנה משותף במאפיינים דומים ביניהם, וביצוע התאמות ככל הנדרש.

בטבלה המפורטת בס' 2 לפרק י"א לקווים המנחים, הקריטריון לסגנון יחידות האירוח ב"רמה C" (המתאימה לסוג הנכס הנדון) הוא מבנה קומות או טורי, כך שעצם העובדה כי הנכס הנדון בנוי ב – 2 קומות אינה שוללת את החלת שיטת הרנטה במקרה שלפנינו.

בהקשר זה יצוין כי בהחלטת ועדת השגות בקיבוץ קריית ענבים פעלה הוועדה בשיטת הרנטה על נכס

[2] צימרים לרוב נכללים כחלק מנכס מקרקעין אחר ואינם נסחרים לכשעצמם, ובמקרה כזה שיטת הרנטה תהיה מועדפת.



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

המהווה אכסניית נוער[3], בנימוק שמחירי הלינה דומים, מספר יחידות האירוח ניתן להתאמה והינו בעל פנים לכאן ולכאן, שכן מספר מועט של יחידות מחייב הוצאות תפעול פר יחידה גבוהות יותר, קהל היעד מגולם במחירי הלינה ובשיעורי התפוסה (כלול בפדיון). לגבי סוג הבנייה - רוב הצימרים בנויים ברמת גמר גבוהה יותר, ולגבי שטחי שירות ציבוריים - מחד גיסא, שטחי השירות באכסניות נוער, כדוגמת כיתות לימוד וחדר אוכל גדולים יותר ומתוקף זה גם ההוצאות הנלוות, ומאידך גיסא, השטחים מתחלקים בין מספר רב יותר של יחידות אירוח לעומת צימרים המאופיינים לרוב במספר יחידות אירוח מצומצם של 2 – 4 יחידות.

בהתחשב באמור, מצאה הוועדה כי שיטת הרנטה כשלעצמה יעילה, אך אין היא בהכרח השיטה הבלעדית או המתאימה ביותר במקרה שלפנינו. יישום גישת הרנטה מחייב, ככלל, התאמה למאפיינים של הנכס הספציפי, לרבות שיעור תפוסה, סוג השירותים הנלווים ומחירי לינה בפועל. בה בעת, קיימת הצדקה לשקול במקביל גם את גישת ההיוון של הרווח התפעולי, וכן בחינה לפי חוזה השכירות הקיים - ככלי בקרה בלבד, ובשים לב לכך שאין מדובר בדמי שכירות המשקפים שווי שוק מייצג, כפי שתפרט הוועדה בהמשך.

לאור האמור לעיל, סבורה הוועדה כי יש לבחון את שווי הקרקע תוך שילוב בין השיטות: שיטת הרנטה – בהתאמות למאפייני המקרה דנן וגישת היוון ההכנסות של הרווח התפעולי (בהתאם לנתונים שהוצגו ובהתחשב בשאלה האם אלו משקפים את המצב הכלכלי האמיתי של הנכס[4]). שילוב זה יאפשר קביעת שווי הקרקע באופן משוקלל, הנשען הן על עקרונות שמאיים מקובלים והן על נתונים כלכליים ממשיים המתייחסים לנכס בפועל.

12.2 <u>שיטת הרנטה הקרקעית</u>:

12.2.1 <u>שיעור התפוסה</u>:

בהתאם לשיעור התפוסה הנפוץ בנכסים הכוללים שירותי אירוח, ובהתאם ללוח 58, נמצא כי שיעור תפוסה של 40% בנכס הנדון כפי שהובא בהכרעת השמאי המחוזי הינו סביר, על כן הוועדה מצאה לנכון לאמץ אותו.

12.2.2 <u>שיעור הרנטה הקרקעית</u>:

שיעור הרנטה הקרקעית (המכונה גם דמי שכירות לפי פדיון) הוא נתון שוק נפוץ, שנקוב בחוזי שכירות רבים לנכסים מסחריים בנויים.

סעיף 6 לפרק י"א לקווים המנחים מתייחס לשומת הקרקע וקובע כי בהערכת שווי הזכויות לצימרים יובאו גם הגורמים הבאים: נוף; גודל קרקע ממוצע ליחידת צימר (רמת צפיפות/פרטיות); קיומה של פעילות נופש בישוב ואופי הישוב; אטרקציות בסביבה.

טווח הרנטה הקרקעית השנתית שסביר לייחס למרכיב הקרקע לצימרים נע בין 5% ל – 15% מהפדיון השנתי החזוי ללא מע"מ וללא ארוחות בוקר. באזורים שבהם רמת הביקוש לצימרים

[3] שימוש בגישה זו הובא בחשבון בהחלטות ועדת השגות לגבי אכסניית נוער מצפה רמון מיום 30.07.2014 נוער אילת מיום 28.03.2016.

[4] הרווח התפעולי האמור אינו בהכרח הרווח התפעולי המחושב בדו"חות הכספיים, שעורכים רו"ח, ויש לבחון ולקבוע מהו הרווח המייצג לפעילות של המתחם המלונאי; ראו בעניין זה הסבר בסעיף 5.4.4 לפרק ל' לקווים המנחים (מרץ 2023).



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

נמוכה (המתבטאת בכמות הצימרים, בשיעורי התפוסה ובמחירי האכסון בהם) עשויה הרנטה לקרקע להיות נמוכה יותר.

קיבוץ איילת השחר ממוקם באזור פריפריאלי בצפון הארץ, ובשונה ממרכזי תיירות מבוקשים, אינו נהנה ממוניטין של מוקד משיכה יציב ורחב קהל. מדובר ביישוב בעל תנועת מבקרים דלילה, אשר אינו נפרד בקהל תיירותי משמעותי באופן רציף.

לנוכח זאת, ובהיעדר ביקושים ערים או פעילות מלונאית ענפה בשגרה, ניכר כי הביקוש לשהות במתחם האירוח בתחומו מצומצם, וכי רמת האטרקטיביות התיירותית של המתחם אינה גבוהה.

בהחלטות הוועדה **לאכסניית נוער** במצפה רמון הובא בחשבון שיעור רנטה קרקעית של 7.5%, באילת 10% וקיבוץ קריית ענבים 7%.

בהחלטת הוועדה **למתחם צימרים** במושב גבעת כ"ח הובא בחשבון שיעור רנטה קרקעית של 7.5%.

בהתחשב בכלל הרכיבים שצוינו לעיל ובעובדה שהנכס טומן בחובו סיכון גבוה יותר (רמת ביקוש נמוכה), שיעור הרנטה הקרקעית שקבעה הוועדה יהיה 7%.

12.2.3 שיעור ההיוון:

הוועדה מקבלת את שיעור ההיוון שהובא בהכרעת השמאי המחוזי המורכב משיעור היוון של 6% לקרקע בתוספת סיכון בשיעור 3%, ובסה"כ 9%. שיעור זה מגלם את התנודתיות הגלומה בנכס הנדון.

12.2.4 מחירי הלינה:

אומדן מחיר ללינה ללא מע"מ וארוחת בוקר בהכרעת השמאי המחוזי מבוססת על נתוני מחיר לינה בנפת צפת המפורסמים ע"י הלמ"ס בלוח 58: "סטטיסטיקה רבעונית לתיירות ולשירותי הארחה". בנוסף, צוין בהכרעתו כי ממוצע מחירי הלינה ליחידות אירוח נלקח מסביבת קיבוץ איילת השחר, למרות שעל פני הדברים ניכר כי מחירי הלינה שהוצגו בהכרעתו נלקחו מתוך אתר ההזמנות של כפר הנופש עצמו.

הוועדה סבורה כי נתונים אלו מייצגים את ממוצע מחירי הלינה בכפר הנופש הנדון ולכן ניתן לבסס עליהם את תחשיב השווי בגישה זו.

בהקשר זה יצוין כי הדוחות הכספיים של הנכס לא כוללים ביאור המאפשר לחלץ או לאמוד את מחירי הלינה ללא ארוחת בוקר, מה גם שהדוחות משקפים הכנסות נמוכות בשנים 2020 - 2021 וקיימת שונות גבוהה בשלוש שנים שקדמו למועד הקובע, בין היתר, בשל תקופת הקורונה[5] כך שלא נעשה בהם שימוש לצורך חישוב מחירי הלינה.

12.2.5 תחשיב שווי הקרקע לפי גישה הרנטה ע"פ פדיון לחדר באיילת השחר:

[5] הנ"ל תואם את דברי ההסבר שהועלו במהלך הדיון על ידי גב' דנה יוסף – מנכלית קיבוץ איילת השחר.



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

| מרכיב | ערך | תוצאה |
|---|---|---|
| מחיר ממוצע לחדר ללילה כולל מע"מ וארוחת בוקר | | ₪ 900 |
| בניכוי ארוחת בוקר | 0.8 | ₪ 720 |
| בניכוי מע"מ | 1.17 | ₪ 615 |
| הכנסה שנתית | 365 | ₪ 224,615 |
| פדיון שנתי לפי שיעור תפוסה לחדר | 40% | ₪ 89,846 |
| רנטה לקרקע לחדר | 7% | ₪ 6,289 |
| שיעור היוון לקרקע | 9% | ₪ 69,880 |
| מספר חדרי אירוח לפי תב"ע | | 100 |
| סה"כ מרכיב הקרקע עבור 100 חדרי אירוח | | ₪ 6,988,034 |

12.2.6 <u>תחשיב שווי הקרקע לפי גישת הרנטה ע"פ פדיון לחדר לפי נתוני הלמ"ס</u>:

| מרכיב | ערך | תוצאה |
|---|---|---|
| מחיר ממוצע לחדר ללילה כולל מע"מ וארוחת בוקר | | ₪ 144,920 |
| בניכוי ארוחת בוקר | 0.8 | ₪ 115,936 |
| בניכוי מע"מ | 1.17 | ₪ 99,091 |
| רנטה לקרקע לחדר | 7% | ₪ 6,936 |
| שיעור היוון לקרקע | 9% | ₪ 77,070 |
| מספר חדרי אירוח לפי תב"ע | | 100 |
| סה"כ מרכיב הקרקע עבור 100 חדרי אירוח | | ₪ 7,707,047 |

12.3 <u>גישת היוון הכנסות מדמי שכירות</u>:

בהתאם לחוזה שכירות שנחתם ביום 04.07.2019 ותוקן ביום 04.05.2023, מושכר הנכס לתקופה ארוכת טווח בת 13 שנים. בתקופת השכירות של חמש השנים הראשונות ישולמו דמי שכירות שנתיים בסך של 1,015,000 ₪, ועבור יתרת התקופה ישולמו דמי שכירות שנתיים בסך של 1,100,000 ₪.

ככלל, כאשר הנכס מוחזק על ידי מפעיל חיצוני בחוזה שכירות ארוך טווח, הערכת השווי יכולה להתבצע בהיוון דמי השכירות המשקפים שווי שוק תיירותי פעיל המגלם את מאפייני הנכס הנדון.

יחד עם זאת, דומה כי דמי השכירות המשולמים במסגרת חוזה השכירות בנכס הנדון אינם משקפים את שווי השוק, מן הטעם שהם נגזרים מהרווח התפעולי המופק מהפעלת הנכס, אשר משתקף מהדוחות הכספיים כי מדובר ברווח נמוך (ובשנים הקודמות שלילי). הנ"ל יכול לנבוע בשל רמת הניהול של המפעיל או מגורמים חיצוניים שאינם משקפים את שווי השוק לצמיתות.

עובדה זו ניכרת בניתוח ממצאי חוזה השכירות שנערך בשומת המשיג, ממנו עולה באופן מובהק כי מדובר בדמי שכירות נמוכים משווי השוק. ניתן להבחין בכך תוך השוואה בין שווי לחדר בנוי שהוערך בשומת המשיג בסך 300,000 ₪, בעוד שהיוון לצמיתות[6] של דמי שכירות המשולמים במועד הקובע (על בסיס אותם נתוני עזר של שמאי המשיג) משקף שווי של כ – 200,000 ₪ בלבד[7].

[6] אנו סבורים כי ניתן לראות בדמי השכירות המשולמים במועד הקובע, כדמי שכירות ראויים אותם ניתן להוון לצמיתות לצורך אומדן שווי הנכס כבנוי.

[7] 200,000 ₪ ~ 66 חד' אירוח / (7.5% / 1,015,000 ₪).



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

לא בכדי בשומת המשיג לא נעשה שימוש בממצאי חוזה השכירות לצורך מסקנת השומה, פרט לכך שניתוחו הוצג כרקע[8].

בהינתן האמור, סבורה הוועדה כי אף על פי שקיים חוזה שכירות בתוקף ביחס לנכס, אין הכרח לקבוע את שווי הקרקע בהתבסס עליו. החוזה משקף את סיכום תנאי ההתקשרות בין הצדדים, אשר עשויים להיות מושפעים משיקולים מסחריים, תקופתיים או אישיים שאינם משקפים בהכרח את שווי השוק האובייקטיבי בנכס. עם זאת, חוזה השכירות עשוי לשמש ככלי עזר לבחינת סבירות השווי – ובפרט כרף תחתון לבחינת מסקנת השומה.

12.4 <u>גישת היוון הכנסות של הרווח התפעולי (העסק החי)</u>:

שווי בשיטת "העסק החי" מושפע מהפעילות הכלכלית המבוצעת בו. הבסיס לאומדן שווי המלון בשיטה זו הינו הפעילות העסקית והרווח התפעולי. בשל התנודתיות הגדולה בענף המלונאות בישראל לרוב קיימת העדפה לנתח תוצאות עסקיות של בית מלון פעיל, בתקופות שמשקפות ככל האפשר את יציבות תזרים ההכנסות של בית המלון.

ככלל, בנכס קיים ופעיל ינותחו התוצאות העסקיות בשלוש השנים האחרונות שקדמו למועד הקובע, כאשר יבוצע היוון של הרווח התפעולי, המבוסס על סך ההכנסות פחות סך ההוצאות בהתאם לדוחות הכספיים. בדוחות הכספיים שהוצגו לוועדה נכללו נתונים לשנים 2020 עד 2022, ואולם הכנסות המשתקפות בשנים 2020 – 2021 הן הכנסות נמוכות יותר, שאינן מייצגות שווי שוק (וכאמור לעיל, מושפעות גם ממגפת הקורונה).

הואיל וכך, על הצד הזהיר בחרנו לבחון את השווי בגישה זו תוך התייחסות לסעיף ההכנסות של שנת 2022 בלבד (בדומה לשומת המשיג).

כאשר קיים סעיף תשלום של דמי שכירות, יש להתעלם ממנו (כפי שהובהר גם בפרק ל' לקווים המנחים), ולכן הוועדה מקבלת את התחשיב בשומת המשיג המביא בחשבון את סך ההכנסות בנכס הנדון בשנת 2022, בהפחתת הוצאות בשיעור של 65% מהמחזור, הוצאות ניהול בשיעור 5% וקרן חידוש ציוד בשיעור 3%, ובסה"כ הוצאות שנתיות בסך 4,587,320 ₪, המותירות רווח תפעולי להיוון בסך של 1,696,680 ₪.

שיעור ההיוון שיובא בחשבון מורכב משיעור תשואה בנכסים מניבים במחצית השניה לשנת 2022 (6.5%) בתוספת סיכון של 3%, ובסה"כ 9.5%.

<u>תחשיב לפי גישת היוון הכנסות ע"פ הרווח התפעולי</u>:

[8] תחשיב החילוץ ליתרה לקרקע נעשה על בסיס ממצאי היוון ההכנסות של הרווח התפעולי הצפוי בלבד.



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

| מרכיב | תוצאה |
|---|---|
| הכנסות שנתיות | ₪ 6,284,000 |
| הוצאות שנתיות | ₪ 4,587,320 |
| רווח תפעולי שנתי | ₪ 1,696,680 |
| שיעור היוון לבנוי | 9.5% |
| שווי בנוי לנכס הבנוי כיום | ₪ 17,900,000 |
| מספר חדרי אירוח המושכרים בחוזה השכירות | 66 |
| שווי בנוי לחדר | ₪ 271,212 |

12.4.1 <u>רכיבי החילוץ (רווח יזמי ועלויות בניה)</u>:

מקובלת עלינו גישתו של שמאי המשיג שלפיה יש לבסס את אומדן עלויות הבניה מהעלויות המפורטות ב"נוהל סיוע להקמה או הרחבה של בתי מלון בישראל" שפרסם משרד התיירות, הקובעת תקרת השקעה מוכרת לחדר לצורך קבלת סיוע.

סיווג של "מלונית חדרים רמה C" תואמת לדעתנו את מאפייני החדרים בנכס הנדון, ולפיכך עלות הבניה הבסיסית במועד הקובע - לאחר הפחתת הסיוע בסך 239,325 ₪ לחדר נראית לנו סבירה. אולם עלות זו משקפת בניה חדשה, בעוד שמצבו הפיזי של הנכס הנדון במועד הקובע מצריך התאמה לפחת המבנים בשיעור של כ – 30%, כך שהעלות המתואמת תהיה כ – 190,000 ₪ לחדר. רווח יזמי בשיעור 15% כפי שהובא בשומת המשיג מקובל עלינו.

<u>תחשיב חילוץ מרכיב הקרקע לפי גישת השווי השיורי</u>:

| | | |
|---|---|---|
| שווי בנוי לחדר | | ₪ 271,212 |
| בניכוי רווח יזמי | 1.15 | ₪ 235,837 |
| עלות בניה מתואמת לחדר | | ₪ 170,000 |
| יתרה לקרקע לחדר | | ₪ 65,837 |
| מספר חדרי אירוח לפי תב"ע | | 100 |
| סה"כ שווי מרכיב הקרקע בנכס | | ₪ 6,583,663 |

12.5 <u>שקלול הגישות</u>:

**חלופה א':**

| חלופה א' | | | |
|---|---|---|---|
| **גישה** | **שווי** | **משקל** | **סה"כ** |
| גישה הרנטה ע"פ פדיון לחדר באיילת השחר | ₪ 6,988,034 | 0.333 | ₪ 2,329,345 |
| גישת הרנטה ע"פ פדיון לחדר לפי נתוני הלמ"ס | ₪ 7,707,047 | 0.333 | ₪ 2,569,016 |
| גישת היוון הכנסות ע"פ הרווח התפעולי בשילוב גישת החילוץ | ₪ 6,583,663 | 0.333 | ₪ 2,194,554 |
| **סה"כ שווי הנכס במעוגל בחלופה א'** | | | **₪ 7,100,000** |



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

**חלופה ב':**

| חלופה ב' | |
|---|---|
| שווי מרכיב הקרקע בנכס לפי 100 חד' אירוח | ₪ 7,100,000 |
| שווי קרקע לחדר | ₪ 71,000 |
| **שווי מרכיב הקרקע בנכס לפי 62 חד' אירוח (חלופה ב')** | **₪ 4,402,000** |

12.6 <u>התייחסות לנתוני הבקרה</u>:

**עסקת הבקרה בהכרעת השמאי המחוזי:**

עסקת המכר שבוצעה בחלק הדרומי של העיר טבריה, ואשר הובאה בהכרעת השמאי המחוזי לצורך בקרת סבירות, אינה רלוונטית לדעת שמאי המשיג, לקביעת שווי הקרקע במושא ההחלטה. זאת, לנוכח פערים מהותיים בין הנכסים – הן במיקום הגאוגרפי והן במאפיינים הפיזיים והתכנוניים. הנכס שנמכר ממוקם באזור מרכזי יחסית ותיירותי (בסמוך לרצועת חוף הכינרת בעיר טבריה), המתאפיין ברמת ביקוש גבוהה יותר, ומאופיין בייעוד, שטח, תשתיות וסביבת פעילות השונים באופן מהותי מאלה של מושא ההחלטה.

בהתאם לקבוע בקווים המנחים של השמאי הממשלתי, וכפי שפורט בהרחבה, הערכת שווי לנכס תיירותי מתאפיינת בקושי ניכר ליישום גישת ההשוואה, בשל פערים פיזיים, פונקציונליים ותפעוליים בין נכסים מסוג זה, אשר אינם מאפשרים ביצוע התאמות מדויקות. קושי זה בא לידי ביטוי גם בעסקה האמורה, ולפיכך אין לראות בה אינדיקציה תקפה לעניין זה.

**השוואה לשווי למגורים בשומת המשיג:**

לשיטת שמאי המשיג, שווי קרקע בייעוד תיירותי צריך להיות נמוך משווי קרקע בייעוד מגורים. היחס בשווי בין שני הייעודים יכול להשתנות בין אזור לאזור, ובמקרה הנדון, שווי מ"ר מבונה בסך 1,642 ₪[9] בייעוד תיירותי כפי שהתקבל בתחשיבנו הינו כ – 50% משווי מ"ר מבונה למגורים באיילת השחר (3,053 ₪) נראה לנו סביר בנסיבות העניין.

[9] 1,642 ₪ = 3,471 מ"ר / 5,700,000 ₪.



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

**13. החלטה:**

בהתאם לכל האמור לעיל, החלטנו לקבל חלקית את ההשגה שבנדון, ולקבוע את שווי זכות הבעלות של מרכיב הקרקע כריקה ופנויה, כולל פיתוח לא כולל מע"מ, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים, כדלקמן:

א. אומדן שווי מרכיב הקרקע של זכות הבעלות לפי הזכויות בחוזה שיחתם בעקבות הפעולה (שווי לפי תב"ע), בסך **7,100,000** ₪ **(שבעה מיליון ומאה אלף** ₪**).**

ב. אומדן שווי זכות הבעלות לשטח שנעשה בו שימוש שלא כדין לפי השימוש בפועל, הכולל שימושים שאינם מבונים הנובעים מהפעילות בשטח של 2,175 מ"ר מבונה, בסך **4,402,000** ₪ **(ארבעה מיליון ארבע מאות ושניים אלף** ₪**).**

הערכים הנקובים אינם כוללים מע"מ וכוללים הוצאות פיתוח.

על החלטה זו ניתן לעתור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 ימים מהמועד שבו נשלחה ע"י הוועדה.

| | | |
|---|---|---|
| _____(-)_____ | _____(-)_____ | _____(-)_____ |
| מלי בנימין רוזן | עו"ד ערן עסיס | דוד דדון |
| ממונה בכירה ועדת השגות | יו"ר הוועדה | שמאי מכריע |



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית