יעל הרון - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומוסמכת במשפטים
שירן לוביניצקי - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומוסמכת במשפטים

תאריך: 5.4.2021
מס' מינוי: 1554-2020

החלטת שמאי מכריע
היטל השבחה - שימוש חורג למלונאות
גוש 39594 חלקה 59 (חלק)
שדרות בן גוריון 2, מצפה רמון

מבקש: מר ששי אושר

ע"י הראל נבון שמאי מקרקעין

המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה מצפה רמון

ע"י אוהד ורטש שמאי מקרקעין

דוא"ל office@yharon.co.il

1. כללי

מטרת השומה	שומה מכרעת לקביעת השבחה במקרקעין בהתאם למינוי מס׳ 1554-2020 מאת יו״ר מועצת שמאי המקרקעין.
גורם ההשבחה	היתר לשימוש חורג במקרקעין ממשרדים למלונאות
המימוש המבוקש	שימוש חורג ממשרדים למלונאות לתקופה של 5 שנים.
הצדדים למחלוקת ובאי כוחם	המבקש: מר ששי אושר, בעלי חברת אשל מצפה רמון בע״מ ע״י הראל נבון שמאי מקרקעין. המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה מצפה רמון ע״י אוהד ורטש שמאי מקרקעין.
מועד קובע	יום אישור הבקשה לשימוש חורג 4.3.2020
דיון	דיון התקיים ביום 9.11.2020 בהשתתפות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום 9.11.2020, לצדדים ניתנה אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.
ביקור בנכס	ביקור בנכס נערך ביום 31.8.2020 ע״י החת״מ, ללא נוכחות שמאי הצדדים.
מסמכים	<u>מסמכים שהוצגו ע״י המבקש:</u> שומה אחרת, תגובה לפרוטוקול הדיון והבהרות לתחשיב, המסמכים נערכו ע״י מר הראל נבון שמאי מקרקעין. נסח טאבו מיום 2.8.2020, אישור זכויות מיום 13.1.2020 ומסמך התאגדות חברה. היתר הקמה ותכנית בקשה להיתר. פירוט עלויות גמר למלונאות נתוני תפוסה 9-12/2020 שובר תשלום היטל השבחה מיום 4.6.2020. <u>מסמכים שהוצגו ע״י המשיבה:</u> שומת השבחה מיום 1.6.2020 שנערכה ע״י אוהד ורטש שמאי מקרקעין פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות לישיבה מספר 2016017 מיום 25.12.2016.

2. פרטי המקרקעין

גוש	39594
חלקה	59 [1]
שטח חלקה רשום	1,173 מ״ר
שטח בנוי בשלמות	3,497 מ״ר
שטח נישום	1,050.21 מ״ר עיקרי (731.15 מ״ר בקומה 2 + 319.06 מ״ר בקומה 3)
כתובת	שדרות בן גוריון 2, מצפה רמון.
תאור הנכס	חלק ממבנה מסחר ומשרדים חדיש בו אושר שימוש חורג משטחי המשרדים למלונאות.

[1] חלקות 24 ו- 25 עפ״י תכנית הבקשה להיתר.

דוא"ל office@yharon.co.il

3. תמצית תאור הנכס והסביבה

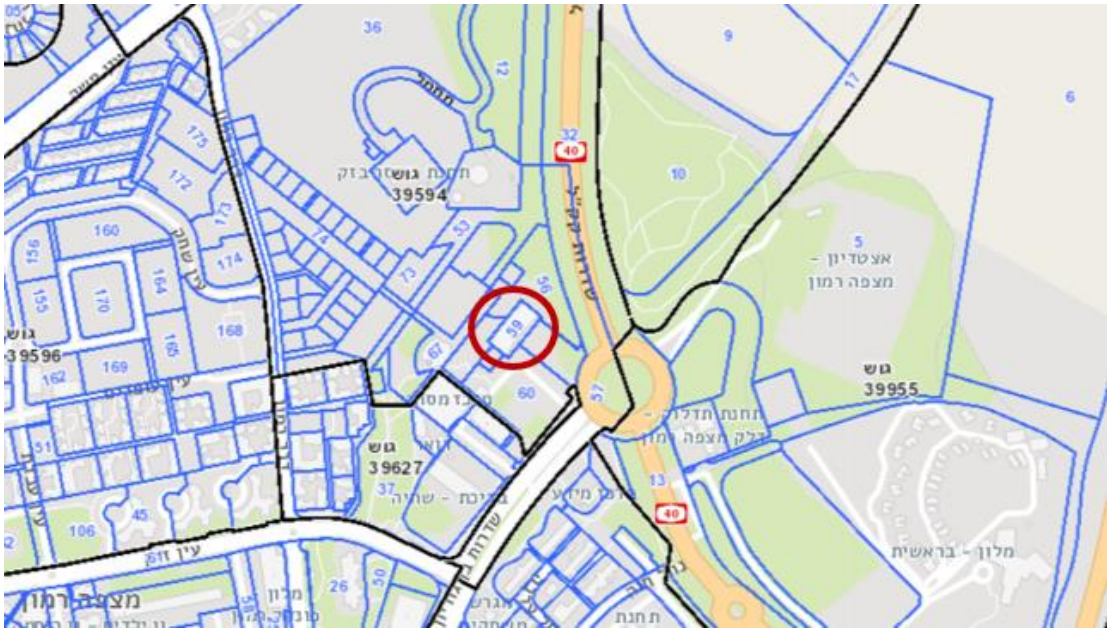
נשוא השומה מהווה את 2 הקומות העליונות של מבנה מסחר ומשרדים הבנוי בתחום חלקה 59 בגוש 39594.

שטחי הקומות בשלבי התאמה לשימוש מלונאי בחלוקה ל- 40 יחידות. במועד הביקור בוצעו עבודות גמר.

הבנין בבניה חדשה, כולל 4 קומות, פונה בחזית דרום מזרחית לעבר רחבת חניה ומעברה כיכר הכניסה הצפונית למצפה רמון. החזית המזרחית לעבר כביש 40 ומכיוון דרום מערב מרכז מסחרי בבניה ותיקה.

הסביבה מהווה את הכניסה הצפונית ליישוב מצפה רמון, המאופיינת בבנייה דלילה לשימושי מסחר, מגורים, מלונאות, תחנת תדלוק ומבני ציבור. הפיתוח הסביבתי מלא.

<u>זיהוי חלקה 59 בגוש 39594 (אתר govmap)</u>



office@yharon.co.il דוא"ל

4. מצב משפטי

4.1. <u>פרטי הרישום והבעלות</u>

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות מיום 2.8.2020, רשומה חלקה 59 בגוש 39594 בשטח 1,173 מ"ר, בבעלות: מדינת ישראל - בשלמות.

4.2. <u>אישור זכויות</u>

עפ"י רישום זכויות בנכס מיום 13.1.2020, הזכויות במגרש 13 בתכנית 10/101/02/27 בשטח של 1,100 מ"ר, רשומות על שם חברת: אשל מצפה רמון בע"מ - בשלמות.

5. מצב תכנוני ורישוי

5.1. <u>תכניות בנין עיר</u>

פרטי תכנית	עיקרי התכנית
10/101/02/27 14.9.1990 י.פ. 3799	יעוד: מרכז אזרחי מגרשים 13,14 שטח מגרש מינימלי: 800 מ"ר אחוזי בניה עיקרי: 270% (90% x 3 קומות) מקלטים: עפ"י הוראות הג"א. שימושים: משרדים, חנויות, מרכולים וחנויות כלבו, סוכנות בנק, דואר, מרכזית טלפונים וכדומה, שירותים אישיים מסוגים שונים, שטחי תנועה לקהל, שטחי גינון ונסיעות, שטחי חניה.
26/101/02/27 13.12.2017 י.פ. 7640	יעוד: מרכז אזרחי עם חזיתות מסחריות (מגרש A4). שטח מגרש: 1,100 מ"ר אחוזי בניה עיקרי: 260% (תכסית: 90%) אחוזי בניה שירות: 10% עילי ו- 70% תת קרקעי קומות: 3 מעל קומת מרתף (עד 20.5 מ') קו בנין: 0 לכל הכיוונים. שימושים: משרדים ציבוריים ופרטיים, חנויות, בתי אוכל, דוכני מכירה, מרפאות מקצועיות, מכללה, מכוני לימוד וכד'. חזית מסחרית: חזית מסחרית תהיה לכיוון דרך מספר 40, שדרות בן גוריון, לכיוון הכיכר העירונית ולכיוון צפון מערב. כל חזית מסחרית תלווה במעבר מקורה ע"י הקומה שמעל בעומק מקסימלי של 4 מ'. מרתף: לא יחרוג מקונטור הבניין שמעליו, גובה תקרתו לא יחרוג מגובה ריצוף החוץ הצמוד לו. גובה פנימי במרתף לא יעלה על 2.4 מ'.

27/101/02/27 8.6.2020	תכנית מתאר מקומית למצפה רמון (תכנית כוללנית) ליצירת מסגרת תכנונית מתארית להתפתחותו של היישוב מצפה רמון שבנגב לקיבולת של 13,600 נפש לשנת היעד 2030.

דוא"ל office@yharon.co.il

5.2. <u>רישוי</u>

(א) <u>היתר בניה מס' 20150202 מיום 28.6.2016</u>[2]

היתר להריסת מבנה ישן והקמת מרכז מסחרי חדש הכולל שטחי מסחר ומשרדים וכן בקשה להקלה בשטחי הבניה.

<u>טבלת שטחי הבניה:</u>

קומה	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר						סה"כ המבנה במ"ר
		מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	מבואות וחדרי מדרגות	בליטות	גזוזטרה	סה"כ	
קרקע	894.3	26.0	128.9	87.7			242.6	1,136.9
1	810.2	25.0	35.2	89.7			149.8	960.0
2	665.1	27.9	49.7	86.0		7.8	171.3	836.4
3	300.8	29.1	33.6	88.6	6.2	99.0	256.4	557.2
4			1.8	33.2			35.0	35.0
סה"כ	2,670.5	108.0	249.1	385.1	6.2	106.8	855.1	3,525.5

<u>אושרו הקלות בניה:</u>

6% הקלה שטח נוסף: בניה מקסימלית לטובת שטחי משרדים ומסחר הנדרשים במצפה רמון.

2.5% הקלה לשתי קומות (5%): לתכנית שהופקדה לפני 1.8.1989.

תוספת קומה: לאפשר ניצול השטחים המוצעים בצורה נאותה.

תוספת קומת יציאה לגג: יציאה למילוט וגישה למערכות.

(ב) <u>בקשה להיתר בניה מס' 20200004:</u>

בקשה לשימוש חורג מהיתר קיים מס' 20150202, ממשרדים למלונאות למשך 5 שנים בשתי הקומות העליונות אושרה בתנאים, בישיבה מספר 202002 מיום 4.3.2020.

<u>טבלת שטחי הבניה:</u>

קומה	שטח עיקרי במ"ר			שטח שירות במ"ר						סה"כ המבנה במ"ר
	מסחר	מלונאות	סה"כ	מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	בליטות	אחסנה	מבואות וחדרי מדרגות	גגון	סה"כ
קרקע	805.2		805.2	27.0	36.5		108.5	155.1		327.2	1,132.4
1	816.8		816.8	27.3				120.6		147.9	964.7
2		731.2	731.2	27.3			11.1	100.1		138.6	869.7
3		319.1	319.1	27.3		6.2		102.1	48.5	184.1	503.2
4								27.0		27.0	27.0
סה"כ	1,622.0	1,050.2	2,672.2	109.0	36.5	6.2	119.6	505.0	48.5	824.8	3,497.0

[2] שדרות בן גוריון 2, גוש 39594 חלקות 24 ו- 25, מגרש 14 וחלק ממגרש 13.

דוא"ל office@yharon.co.il

6. גורמים ושיקולים

בתחשיב השומה הובאו בחשבון בין היתר, עקרונות, גורמים ושיקולים כמפורט:

6.1. היטל ההשבחה הנדרש הינו עקב אישור בקשה להיתר לשימוש חורג ממשרדים למלונאות לתקופה של 5 שנים.

6.2. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.3. התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חברתי לפיו, ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל לאותה רשות תכנון.

6.4. מיקום הנכס בכניסה הצפונית למצפה רמון.

6.5. אפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

6.6. מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמות הנדרשות.

7. עמדות הצדדים

7.1. <u>שומות הצדדים</u>

תאור	מועד קובע	השבחה שומת המשיבה	השבחה שומת המבקש
שימוש חורג למלונאות	4.3.2020	₪ 260,000	אין השבחה

7.2. <u>תמצית עמדות הצדדים:</u>

סעיף	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
השבחה	אישור הבקשה לשימוש חורג ממשרדים למלונאות, מהווה השבחה. מלונאות ותיירות זהו השימוש המיטבי במקרקעין.	בניתוח מרכיב הקרקע ל-2 המצבים, תוך התחשבות במאפייני הנכס ועלויות התאמה מינימליות, לא חלה השבחה בגין השימוש החורג הנכס במיקום נחות, ללא חצר, ללא נוף, לא שקט.
מתודולוגיה	אומדן שווי הזכויות ב-2 מצבי התכנון נעשה על בסיס 3 גישות השומה. אומדן שווי הקרקע ליח' האירוח נעשה על בסיס פרק י"א לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי, תוך מתן ביטוי להתאמות נדרשות. חישוב ההשבחה ע"י היוון תוספת דמ"ש למ"ר מבונה המתקבלים משימוש למלונאות, מעבר לדמ"ש המתקבלים משימוש משרדים.	יש להסתמך על מתודולוגיה תחשיבית התואמת את פס"ד קונפינו. יש להפחית עלויות התאמה למלונאות והשבה למשרדים בתום תקופת השימוש החורג. יש לערוך את תחשיב ההשבחה לערכי שווי ורנטה הקרקע בלבד ועלויות התאמה מיוחסות להפרש בין משרדים למלונאות.

office@yharon.co.il דוא"ל

סעיף	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
עלויות התאמה	אין לנכות מההשבחה עלויות התאמה כלשהן, מהסיבות: - על הצד הזהיר חושבה ההשבחה למרכיב קרקע. - המבנה הנדון נבנה מראש ולא תיפקד בעבר כבניין משרדים. - במועד במועד הקובע הנכס במצב מעטפת / שלד. - בתום השימוש החורג המבנה לא יוחזר לשימוש משרדים.	יש להביא בחשבון עלויות התאמה ליעוד המוצע בתוספת עלויות השבה בסוף תק השימוש החורג. בתחילת התקופה: הנכס ברמת מעטפת, הובאו בחשבון עלויות התאמה בשיעור זהיר של 2,000 ₪ למ״ר עיקרי. בסוף תקופה: עלות השבה חלקית של 1,200 ₪ למ״ר, מאחר וחלק מההתאמות נשארות בתום השימוש החורג. העלויות חושבו על שטח נטו. עפ״י נספח עלויות, עלות התאמה לגמר מלונאות כ- 6,815 א׳ ₪ + מע״מ (כולל אבזור פנים). בשומה מכרעת שערך גיל הרצברג ברחוב נחלת בנימין 29, ת״א (גו״ח 6920/5), נקבעה עלות התאמה ממבנה קיים למלונאות בדרגה C של כ- 5,300 ₪ למ״ר ברוטו. שמואל רוזנברג קבע במכרעת בדיזינגוף 130, ת״א (גו״ח 7113/76), עלות התאמה בין רמת גמר למלון לבין רמת גמר למשרדים בסך של כ- 3,800 ₪ למ״ר והפנה להכרעה של נורית ג׳רבי ברחוב יואל סלומון 6 בירושלים, בה בוצע תחשיב דומה.
מצב קודם דמ״ש ושווי קרקע למשרדים	שווי זכויות בניה למשרדים: 464 ₪/מר״מ[3]. שטח לשיווק: 1,092.1 מ״ר. הביקוש למשרדים במצפה רמון נמוך והביקוש למרפאות מוגבל.	אין מחלוקת לשווי משרדים 464 ₪/מר״מ. שטח לשיווק 1,207.5 מ״ר (966 מ״ר עיקרי עפ״י היתר הקמה x 25% מקדם העמסה)
מצב חדש דמ״ש ושווי קרקע למלונאות	מחיר יח׳ מלונאית ללילה: 353 ₪ ללא מע״מ. שיעור תפוסה: 30% (110 ימים בשנה). רנטה קרקעית שנתית: 7%, שטח פונ׳ ליחידה של 32 מ״ר, מתקבל דמ״ש ליחידת אירוח: 7.05 ₪ מר״מ. הוצגו שומות אגף שומת מקרקעין ושל ועדת השגות, לרבות במצפה רמון, לערכי הקרקע ושיעור הרנטה הקרקעית. ביקוש לצימרים וחדרי אירוח עולה בעשור האחרון. המבנה הישן של המועצה הממוקם בסמוך לנכס הנדון, נרכש במטרה להפוך ליחידות אירוח והוגשה בקשה לשימוש חורג לצמיתות. במצפה רמון יש אטרקציות מקומיות ואין הכרח לראות אותן מהחלון. הרנטה הקרקעית לא יכולה להיות על הרף התחתון. כמשתקף מהשומות שציין (לדוג׳ אנ״א הרחבה של 6,000 מ״ר ויש עוד ברמ״י, מפורסם באתר) ערכי הקרקע בין 30-50 א׳ ₪ ליחידת אירוח, ובמקרה הנדון ערכי הקרקע של כמעט 2 מ׳ ₪.	שווי מלונאות הוא הפסדי. מחיר יחי׳ מלונאית ללילה: 276 ₪ ללא מע״מ. שיעור תפוסה - 30%. מחיר לילה במלון ״סוויטות רמון״ 426.61 ₪ ללא מע״מ. בהתאמה לנכס הנדון יש להפחית 35% (ראה החלטת ועדת השגות, קיבוץ מחניים, תיק רמ״י 20794235 לשנת 2017, ניתנה הפחתה למיקום ביחס לנכס הסמוך לכינרת בשיעור של 30%). מבנה המועצה המקומית ספציפי ונהנה מביקוש של שומרי שבת. אכסניית אנ״א נמצאת בהסדר של משרד החינוך (טיולים שנתיים) ולא ניתן להשוות למלונאות רגילה. האכסניות מאופיינות בשטחים נרחבים ואולמות כנסים. הנכס נחות לשימוש מלונאי בהיעדר חצרות ונוף, מיקום מעל מרכז מסחרי, אין אפשרות לצפייה בכוכבים, ללא חדר אוכל, בריכה ומרפסות. היחידות קטנות ואינן מתאימות למשפחות וקבוצות.
שיעור היוון	שיעור היוון למלונאות 10% רנטה קרקעית למלונאות 7% שיעור היוון למשרדים בנוי 8.5% רנטה קרקעית שנתית למשרדים 6%	שיעור היוון למשרדים: 8% שיעור היוון למלונאות 12% שיעור היוון לקרקע למלונאות 5% (עפ״י פרק י״א לקווים המנחים).

[3] דמ״ש של 41.67 ₪/ מ״ר משרדים, בשיעור היוון 8.5% מתקבל שווי של 5,882 ₪ למ״ר בנוי. בניכוי רווח יזם 15% ועלות בניה למ״ר מעטפת של 4,600 ₪, מתקבל שווי של 515 ₪ למר״מ משרדים. בהפעלת מקדם התאמה לגודל 0.9 מתקבל 464 ₪ למר״מ משרדים. בהיוון של 6%, מתקבל דמ״ש חודשי של 2.32 ₪ למר״מ משרדים (כמפורט בתחשיבו להלן).

דוא"ל office@yharon.co.il

7.3. תחשיבי שומת המבקש:

מצב קודם			
סעיף	ערך		הערה
שווי קרקע למ״ר משרדים	464	₪	
שטח עיקרי	966		
שטח לשיווק בהעמסת 25%	1,207.5		1.25
שווי מבונה משרדים	560,280	₪	הווה
עלויות התאמה מצב קודם (הפרש בין משרדים למלונאות)	1,932,000	₪	966 * 2,000 ₪
סה״כ שווי מצב קודם	-1,371,720	₪	הווה
מצב חדש			
סעיף	ערך		הערה
מספר חדרים	40		
הכנסה ללילה כולל מע״מ	323	₪	
הכנסה ללילה ללא מע״מ	276	₪	
שיעור תפוסה לחדרי מלונאות ללא חצר/ בריכה/ אטרקציה	30%		
פדיון שנתי לחדר	30,229	₪	
פדיון שנתי לכלל הנכס	1,209,179	₪	
רנטה לקרקע	5%		
רנטה שנתית לקרקע לייחוס	60,459	₪	
ע״נ שנה ראשונה (שיעור היוון 12%)	52,036	₪	100%
ע״נ שנה שניה (שיעור היוון 12%)	45,792	₪	88%
ע״נ שנה שלישית (שיעור היוון 12%)	40,297	₪	77.44%
ע״נ שנה רביעית (שיעור היוון 12%)	35,461	₪	68.15%
ע״נ שנה חמישית (שיעור היוון 12%)	31,206	₪	59.97%
רנטה מצרפית ל- 5 שנים	204,792	₪	
עלות התאמה למשרדים לפי 966 מ״ר * 1,200 ₪, i=8% ; n=5	-788,932	₪	
שווי קרקע למשרדים מהוון לפי 8% (ע״נ)	381,317	₪	
סה״כ שווי מצב חדש	-202,824	₪	-202,823 ₪
ההשבחה			
מהות			ערך
שווי מצב חדש			-202,824 ₪
שווי מצב קודם			-1,371,720 ₪
ההשבחה			אין השבחה

שמאי המבקש הציג הבהרה לתחשיב, כמפורט:

ההשבחה הגולמית : 25,829 ₪

עלות התאמה : 2,720,932 ₪ בערך נוכחי

ההשבחה - : לא חלה השבחה

דוא"ל office@yharon.co.il

7.4. <u>תחשיב שומת המשיבה</u>:

מצב קודם - אומדן דמ"ש ראויים למר"מ למשרדים		
דמ"ש מתקבלים למ"ר משרדים בנוי ממוצע בעיירה		₪ 41.67
שווי מתקבל למ"ר בנוי	8.50%	₪ 5,882
בניכוי יתרת רווח יזמי	15%	₪ 5,115
עלות בניה למ"ר מעטפת		₪ 4,600
שווי מתקבל למר"מ למשרדים		₪ 515
ולאחר התאמה שמרנית לגודל (מ- 60 מ"ר ל- 869 מ"ר)	90%	₪ 464
דמ"ש חודשיים מתקבלים למר"מ משרדים	6%	₪ 2.32
מצב חדש - אומדן דמ"ש ראויים למר"מ ליחידת אירוח		
מחיר לינה ממוצעת ללא א. בוקר		₪ 413
לאחר ניכוי מע"מ	17%	₪ 353
אחוז תפוסה שנתי (למ"ס, בשמרנות)		30%
ממוצע ימי אירוח שנתיים		₪ 110
סה"כ אומדן פדיון שנתי מלינה בלבד		₪ 38,653
רנטה קרקעית שנתית	7%	₪ 2,706
שטח פונקצ' ממוצע ליח' אירוח		32
דמ"ש חודשיים מתקבלים למר"מ ליח' אירוח		₪ 7.05
ההשבחה		
הפרש חודשי מתקבל בדמ"ש למ"ר קרקע מבונה		₪ 4.73
שטח מבונה נישום במ"ר		1,092.1
סה"כ הפרש שנתי מתקבל		₪ 61,961
תקופת השימוש החורג בשנים		5
שיעור היוון שנתי כולל (משקף סיכון גבוה)		10.0%
השבחה מתקבלת לקרקע לתקופת השימוש החורג		₪ 258,369
ובמעוגל		₪ 260,000

דוא"ל office@yharon.co.il

8. הכרעה

8.1 מהות ההשבחה

ועדת משנה לתכנון ובניה מצפה רמון אישרה בתנאים, ביום 4.3.2020 בקשה מס' 20200004/1 לשימוש חורג ממשרדים למלונאות לתקופה של 5 שנים בשתי הקומות העליונות במבנה בגו"ח 39594/24.

8.2 מתודולוגיה

מקובלת עלי עמדת שמאי המבקש לבחון את ההשבחה בנכס בהתאם לפסיקה בעניין קונפינו[4] לפיה שווי הנכס במצב קודם יחושב לצמיתות ובמצב חדש יחושב לפי שווי דחוי עד לתום תקופת השימוש החורג בתוספת דמי השכירות המהוונים לשימוש החדש בתקופת השימוש החורג.

בהתאם להחלטות ועדת ערר חי/8036/11 ותא/85028/15 ובהתאם לבינוי הקיים במועד הקובע, תחשיב ההשבחה נערך בהתאם למצב המקרקעין במועד הקובע (קרקע + מבנה במצב מעטפת, ללא גמר).

8.3 שטחי בניה

היקף השטח לחישוב:
שמאי המשיבה חישב השבחה לשטח מבונה של 1,092.1 מ"ר בשני מצבי התכנון.
שמאי המבקש חישב את שווי המצב הקודם לפי שטח משרדים בהיקף של 1,207.5 מ"ר ושווי מצב חדש חושב לפי 40 חדרי מלון.

ריכוז השטחים הרלוונטיים במצבי התכנון:

תאור	קודם: היתר למסחר ומשרדים			חדש: שימוש חורג למלונאות		
	עיקרי	שרות (ללא גזוז')	סה"כ	עיקרי	שרות (ללא גגון)	סה"כ
קרקע + ק"א	1,704.5	392.4	2,096.9	1,622.0	475.1	2,097.1
ק"ב + ק"ג	966.0	320.9	1,286.9	1,050.2	274.2	1,324.4
סה"כ	2,670.5	713.3	3,383.8	2,672.2	749.3	3,421.5

במצב חדש צומצם השטח העיקרי בקומות המסחריות בכ-80 מ"ר.

הערה: שמאי הצדדים לא בחנו את השינויים בשטחי המסחר ואת השפעת השימוש למלונאות בקומות ב,ג על שטחי המסחר בקומות קרקע וא'.

[4] המרצה 59998/89, 2615/89 קונפינו נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב יפו (לא פורסם).

דוא"ל office@yharon.co.il

8.4. <u>עלות התאמה ממשרדים למלונאות ועלות השבה ממלונאות למשרדים</u>

(א) אין מחלוקת כי במועד הקובע לשומה 4.3.2020, השטח הנישום בנוי במצב "מעטפת".
שומת המשיבה נערכה למרכיב הקרקע (שווי מ"ר מבונה) ובהתאם לא הובאו בחשבון בשומת המשיבה עלויות התאמה.

עמדת שמאי המבקש שיש להביא בחשבון עלויות התאמה לגמר מלונאי בסך של 1,932 א' ₪ והחזרה לגמר משרדים בסך של כ- 789 א' ₪ בערך נוכחי בתום השימוש החורג.

לבחינת עמדת שמאי המבקש עיינתי בפסקי דין והחלטות ועדת ערר:
- החלטה תא/85263/16[5] מיום 7.9.2020 הקובעת כי יש להכיר בהוצאות התאמה הכרחיות על מנת שניתן יהיה להשתמש במבנה לצורך מטרתו בשימוש החורג, ובלעדי ההוצאות האלו לא יהיה ניתן להשתמש במבנה לצורך השימוש החורג.
- החלטה י-ם/268/10[6] מיום 30.11.2010 הקובעת כי יש להכיר בהוצאות התאמה הגם שאלו הוצאו טרם המועד הקובע, בתנאי כי הוצאו בזיקה לבקשה לשימוש חורג.

(ב) מנגד שקלתי את עמדת שמאי המשיבה כי אין להביא בחשבון עלויות התאמה ממשרדים למלונאות מאחר ובמועד הקובע הנכס ברמת מעטפת, השימוש המלונאי לא ייפסק בתום השימוש החורג, אלא יוארך לצמיתות ואין כדאיות כלכלית בהשקעה של מליוני שקלים לפרק זמן של 5 שנים בלבד.

(ג) בהעדר נתונים לקביעת שווי המקרקעין בשימוש למלונאות במצבו במועד הקובע (מעטפת) ו/ או למרכיב הקרקע בשימוש למלונאות, יחושב שווי המצב החדש למלונאות בגישת "עסק חי", מערך זה יופחתו עלויות הגמר/ עלויות התאמה למלונאות.

עלות השבה ממלונאות למשרדים: מקובלת עלי עמדת שמאי המשיבה כי אין כדאיות כלכלית בהשקעה לתקופה של 5 שנים בלבד.
אציין כי במבנה סמוך (מלון צוקים, בשד' בן גוריון 4 גו"ח 39627/10) דחתה הועדה המקומית מצפה רמון בקשה לשימוש חורג לתק' של 10 שנים, אישרה שימוש חורג לתק' של 5 שנים וקבעה כי במהלך תקופת השימוש החורג על המבקש לקדם שינוי לתכנית 26/101/02/27 החלה במקרקעין[7].

בהתאם לאמור הגעתי למסקנה שאין להביא בחשבון עלויות השבה והסיכון הקיים בשימוש מלונאי לתקופה קצרה יבוא לידי ביטוי בקביעת שיעור היוון גבוה לתקופת השימוש החורג.

---

[5] ערר (ת"א) 85263/16 מגדל חברה לביטוח בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב.
[6] קימיאגרוב יצחק נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.
[7] בהתאם לפרוט' דיון שנערך בועדה המקומית לתכנון ובניה מצפה רמון ביום 8.7.2020 בבקשה להסבת קומה א' של מבנה מאזור עסקים ומסחר לשימוש מלונאות לתקופה של 10 שנים. עמדת הועדה שהשימוש החורג תואם את אופייה של הסביבה, מתיישב עם כל ההתפתחות של המקום, ובנוסף, הוועדה אישרה הקמת מלון במבנה הסמוך "אבן דרך". המלונאות, תתן תמיכה לעסקים הקיימים במרכז המסחרי.

דוא"ל office@yharon.co.il

8.5. שווי מצב קודם

שמאי המשיבה חישב שווי מ״ר מבונה למשרדים בשיטת החילוץ (שווי מ״ר בנוי משרדים במצב מעטפת 5,880 ₪/מ״ר, דמ״ש למשרדים 41.67 ₪/מ״ר) ושמאי המבקש קיבל את קביעתו.

עסקת השוואה למשרדים בגו״ח 39627/10: עפ״י דיווח באתר רשות המיסים נמכר ביום 31.7.2014 שטח של 606 מ״ר בקומה א׳ בבנין דו קומתי ישן ששימש למשרדי המועצה המקומית, בתמורה ל-1,422,476 ₪ (2,350 ₪/ מ״ר). בחודש 2/2020 הוגשה בקשה לשימוש חורג בשטח הנמכר למלונאות (הבקשה מתייחסת לשטח של 554.12 מ״ר).

בהעדר נתוני השוואה נוספים, אימצתי את קביעת שמאי המשיבה להעריך שווי משרדים במצב מעטפת בסכום של 5,882 ₪ למ״ר לשטח לשיווק של 1,092 מ״ר. בהתחשב בהיקף השטח ביחס לרמת הביקוש, לא קבלתי את עמדת שמאי המבקש לקבוע שטח לשיווק בהעמסה של 25%.

8.6. אומדן שווי הפעילות המלונאית (״עסק חי״)

א) בנכס הנדון פועל מלון ״אבן דרך״ ברשת סמארט הוטלס. על מנת לאמוד את שווי הנכס במצב חדש ביקשתי משמאי המבקש להציג בפני את ההסכם בין המבקש לבין מפעילת המלון, ובקשתי לא נענתה. יוצא מכך ששווי המצב החדש יחושב על בסיס נתונים המהווים מידע פומבי מבלי לתת משקל לעסקה בנכס.

ב) שמאי המבקש העביר לעיוני נתוני תפוסה עבור חודשים 9/2020 עד 12/2020 בהם שיעור התפוסה עמד על 14.94%. בחודשים אלו חלו מגבלות בתנועה ובפעילות מלונאית עקב מגפת הקורונה.
בתחשיב השומה הבאתי בחשבון תקופת ״גרייס״ של 9 חודשים מהמועד הקובע כך שיובאו בחשבון החנסות מפעילות מלונאית החל מחודש 1/2021.

ג) אומדן שווי הנכס בשימוש לבית מלון יתבצע כהערכת עסק חי, דהיינו יתבסס על אומדן ההכנסות וההוצאות הצפויות מהפעלת בית המלון על פי נתוני התפוסה ומחירי לינה בסביבה והיוון הרווחים בשיעור תשואה לנכסים מסוג זה המאופיינים ברמת סיכון גבוהה יחסית.

ד) ריכוז הערכים ששימשו בתחשיבי הצדדים:

סעיף	שומת המבקש	שומת המשיבה
עלות לינה ללילה ללא ארוחת בוקר וללא מע״מ	276 ₪	353 ₪
שיעור תפוסה	30% (כ- 110 לילות בשנה)	30%
רנטה קרקעית שנתית	5% ו- 1,511.5 ₪ ליח׳ אירוח, סה״כ 60,459 ₪ לשנה.	7% ו- 2,706 ₪ ליח׳ אירוח, סה״כ 108,240 ₪ לשנה.
שיעור היוון למלונאות	12%	10%

דוא"ל office@yharon.co.il

ה) נתונים למחירי חדרי מלון במצפה רמון:

1. מלון ***צוקים*** ממוקם בק"א של מבנה דו קומתי ותיק בשד' בן גוריון 4 (גוש 39627 חלקה 10), מאופיין במיקום והיקף דומים לנשוא השומה.
עפ"י נתונים במרשתת, חדר זוגי בשטח של כ- 19 מ"ר, ללא מרפסת, כולל ארוחת בוקר, מוצע תמורת 600 ₪ ללילה באמצע השבוע ותמורת 650 ₪ ללילה בסופ"ש (כולל מע"מ).

2. מלון ***סוויטות רמון*** ברשת "סמארט הוטלס", כולל בריכה וחללים משותפים.
חדר זוגי בשטח של כ- 22 מ"ר ללא מרפסת+ ארוחת בוקר, מוצע תמורת כ- 550 ₪ ללילה, מיני סוויטה מוצעת בכ- 770 ₪ ללילה. בסופי שבוע המחירים גבוהים בכ-20%.
בשומת המבקש מצויין כי התפוסה במלון סוויטות רימון כ-58%[8].

3. מלון ***אבן דרך*** שבנדון ברשת "סמארט הוטלס", מציע חדרי אירוח כמפורט:
חדר סטנדרט בשטח 16 מ"ר בכ: 570 ₪ ללילה.
חדר קלאסיק בשטח 16 מ"ר עם מרפסת בכ: 700 ₪ ללילה
חדר סופיריור בשטח 16 מ"ר עם מרפסת גדולה, מהן נוף חלקי למכתש בכ-860 ₪ ללילה.
בסופי שבוע וחגים המחירים גבוהים בכ-30%.

ו) שיעור תפוסה

בהתאם לפרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה[9] לשנים 2016-2020:
- במצפה רמון קיימים 3 בתי מלון ובהם 243 חדרים; כל החדרים הקיימים פעילים.
- שיעור התפוסה הממוצע לחדר בשנים 2016-2019: כ-78% (תפוסת מיטות כ-62%)
- שיעור התפוסה לחדר בשנת 2020 (תק' קורונה): כ-44%.
- ברבעון השלישי של שנת 2020 כאשר המשק בפעילות, הירידה בכמות הלינות נמוכה מ-5%.

פירוט נתוני אורחים, לינות ותפוסה **במלונות מצפה רמון** בשנים 2016-2020[10]:

מצפה רמון		Mizpe Ramon						
שנה	רבעון	אורחים Guests			לינות Person-nights			תפוסה Occupancy
		סך הכל Total	תיירים Tourists	ישראלים Israelis	סך הכל Total	תיירים Tourists	ישראלים Israelis	מיטות Beds	חדרים Rooms
		אלפים			אלפים			אחוזים	
2016		90.8	22.1	68.7	150.7	38.3	112.4	62.7	74.9
2017		93.6	28.1	65.4	155.7	46.7	109.0	63.5	77.7
2018		97.0	32.1	64.9	157.7	51.4	106.4	61.7	78.4
2019		97.5	31.9	65.6	157.1	52.4	104.8	61.8	81.1
2020		55.1	4.2	50.9	90.7	7.7	83.1	35.3	43.9
2019	I-III	22.9	6.6	16.3	34.6	10.4	24.3	55.3	76.6
	IV-VI	25.0	9.0	16.0	41.3	15.8	25.5	65.3	86.2
	VII-IX	25.5	7.2	18.3	42.0	11.8	30.3	65.8	78.7
	X-XII	24.1	9.1	15.0	39.2	14.4	24.7	60.6	82.7
2020	I-III	16.1	4.0	12.2	27.4	7.2	20.2	43.1	59.3
	IV-VI	8.6	0.1	8.5	12.6	0.1	12.5	19.8	25.6
	VII-IX	23.5	0.1	23.4	40.2	0.2	40.0	60.8	70.8
	X-XII	6.9	0.1	6.8	10.6	0.1	10.4	16.6	19.8

[8] לא צויין אם הנתון מתייחס לחדרים או למיטות. ככול והנתון מתייחס לתפוסת מיטות, הנתון תואם לנתוני הלמ"ס.
[9] הנתונים מתוך שנתון סטטיסטי לתיירות ושרותי הארחה רבעון 1 לשנת 2021 https://www.cbs.gov.il/
[10] שנתון סטטיסטי לתיירות ושרותי הארחה רבעון 1 לשנת 2021 גליון 33, למ"ס, 3/2021.

דוא"ל office@yharon.co.il

ז) רווח תפעולי

עפ"י פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ומשרד התיירות[11] הרווח והתמורה להון במלונות ברמה III בשנים 2014-2017 בממוצע, כ-18.5%.

ח) מגבלות והשפעת מגפת קורונה

במועד הקובע לשומה 4.3.2020, כבר היה ידוע על התפשטות נגיף קורונה בישראל, אולם טרם הוטלו הגבלות על תנועה והתקהלות[12].

מנתוני הלמ"ס עולה כי בשנת 2020 היתה ירידה בתפוסה במלונות במצפה רמון, אולם הפגיעה היתה נמוכה בהשוואה למלונות בישובים אחרים.

בהתחשב בעובדה כי קיימת חפיפה בתקופה בה בוצעו עבודות התאמה לתקופה בה חלו הגבלות בפעילות בתי המלון עקב הקורונה ולמען הזהירות, בתחשיב השומה הבאתי בחשבון הכנסות משימוש מלונאי ל-4.25 שנים בלבד.

8.7. שיעורי היוון

בהתאם לסקר שיעורי תשואה למחצית ראשונה של שנת 2020[13], שיעורי התשואה בממוצע כלל ארצי בנכסי משרדים: 7%, בנכסים מסחריים: 6.9%.
בסקר צוין כי נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים שמיקומם מרכזי, נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לממוצע ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה ביחס לממוצע. הקשר נובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה וההיפך במרכז.

משרדים: בהתחשב במאפייני הסביבה, קיבלתי את שיעור ההיוון שקבע שמאי המשיבה (בהסכמת שמאי המבקש): 8.5%.

מלונאות: נקבעו שיעורי היוון דיפרנציאלים בהתאם למקובלות המקצועיות, סיכון ופחת.

היוון הכנסות מפעילות מלונאית לצמיתות	:	10%
היוון הכנסות לתקופת השימוש החורג	:	12%
חישוב דמ"ש למבנה (ללא גמר)	:	8.5%

[11] הכנסות, הוצאות ורווח במלונות תיירות , לוח 53. אותרו נתונים עד שנת 2017.
[12] ב-14 במרץ 2020 הוחלט על סגירת כלל המשק, ונאסרה התקהלות של למעלה מ-10 אנשים.
[13] פורסם ביום 10.11.2020 ע"י אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים.

דוא"ל office@yharon.co.il

9. תחשיב השומה

9.1. נתונים לאומדן שווי לשימוש מלונאי

כמות חדרי מלון : 40

הכנסה מחדר ללילה (ללא מע"מ) : 600 ₪

תפוסת חדרים על בסיס נתוני למ"ס : 78% X 0.85 (מקדם מלון דרכים) = 66.3%

שיעור רווח תפעולי על בסיס נתוני למ"ס : 18.5%

9.2. אומדן הכנסה מפעילות המלון

חישוב דמ"ש לשטח הבנוי בשימוש לבית מלון						
הכנסה שנתית לפי חדרים (ללא מע"מ)	40		X	600 ₪	365	8,760,000 ₪
תפוסת חדרים ממוצע 2016-2019	78%		התאמה למלון דרכים		0.85	66.3%
שיעור רווח תפעולי						18.5%
רווח תפעולי לשנה בש"ח						1,074,000 ₪
אומדן שווי כ"עסק חי"	1,074,000	₪	/	10%		10,740,000 ₪
הפחתה: עלויות גמר לשימוש מלונאי	1,050		X	2,000 ₪		2,100,000 ₪
שווי מלון במצב מעטפת						8,640,000 ₪
אומדן דמי שכירות למלון במצב מעטפת, לשנה				8.5%		734,000 ₪

9.3. חישוב השבחה

מצב קודם	שטח		שווי מ"ר בנוי מעטפת	סה"כ
שווי במצב מעטפת ביעוד למשרדים	1,092	X	5,883 ₪	6,420,000 ₪

מצב חדש	סכום	תקופה	שיעור היוון	סה"כ
הכנסות ממלונאות בשימוש חורג	734,000 ₪	4.25	12%	2,340,000 ₪
שווי משרדים דחוי	6,420,000 ₪	5	8.5%	4,270,000 ₪
שווי מצב חדש				6,610,000 ₪

השבחה	190,000 ₪

10. השומה

לאור האמור, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה במקרקעין הנדון עם אישור בקשה מס' 20200004 לשימוש חורג ממשרדים למלונאות לתקופה של 5 שנים, למועד 4.3.2020, כמפורט:

השבחה : 190,000 ₪

היטל השבחה : 95,000 ₪.

הסכום הנקוב יוצמד למדד בהתאם להוראות החוק; בתקופה בה התנהל ההליך לא ישא ריבית פיגורים.

באתי על החתום,

_____

יעל הרון, שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

דוא"ל office@yharon.co.il