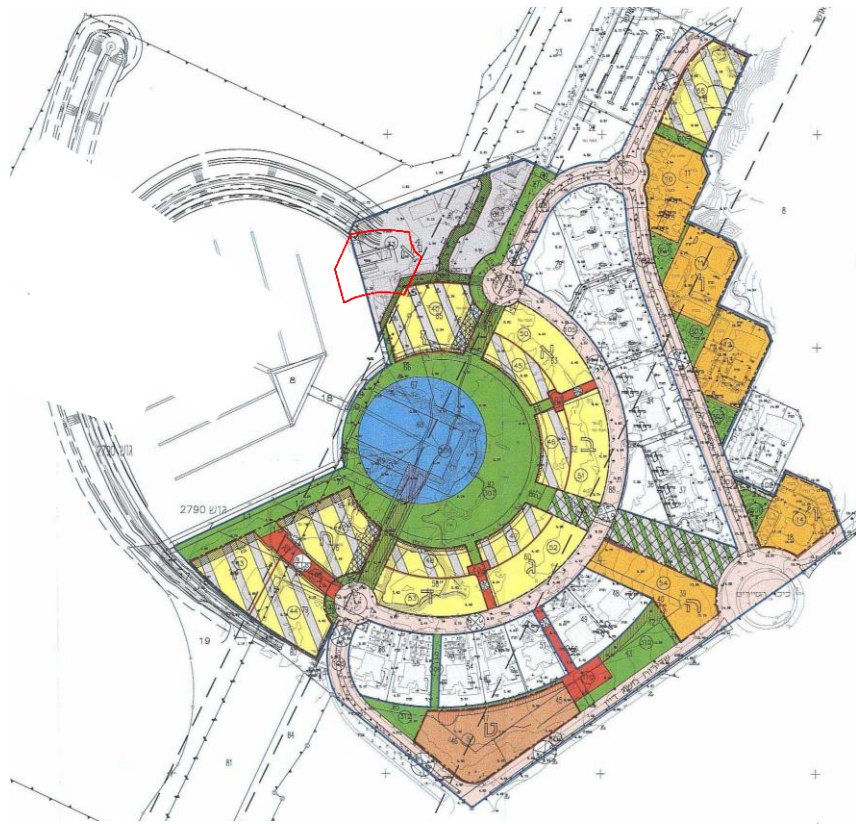


מסחר ומלונאות במע"ר ובמרינה פברואר 2014

לאחרונה כשמאי מקרקעין המתמחים בנושא המלונאות נדרשנו לחוות דעתנו המקצועית לעניין ערכי השווי של קרקע המיועדת למסחר ומלונאות. מתחם המרינה נחלק למתחם המעגנה, במערב, ועורף המרינה, במזרח. עורף המרינה כולל שימושים שונים הכוללים:

יעוד	מס' מגרשים	שטח עיקרי כולל		
		מלונאות	מסחר	מגורים
מלונאות ומסחר	9	97,900 מ"ר	19,250 מ"ר	
מגורים ג'	4			30,400 מ"ר, 216 יח"ד
מגורים מיוחד	5		1,800 מ"ר	58,800 מ"ר, 460 יח"ד
שירותי מרינה		3,000 מ"ר לשירותי תפעול ומסחר		



מלונאות באשדוד

העיר אשדוד לא פיתחה במהלך השנים את ענף המלונאות, זאת למרות מיקומה לאורך רצועת החוף והעובדה כי נהנית באופן מסורתי מתיירות נכנסת שבועה, בעיקרה מצרפת.

לאור מיקומה הגיאוגרפי, לעיר קיימת תחרות למלונאות בערים תל-אביב, בת-ים ואשקלון. התחרות המיידית הנה בעיר אשקלון, בה קיימים 2 בתי מלון עיקריים ברמת 4 כוכבים - "קראון פלאזה" וגני דן אשקלון".

באשדוד, מלבד מלונאות ותיקה כמלון "מי עמי", כיום פעיל מלון סוויטות יחיד ברמת 5 כוכבים - "West Boutique Hotel Ashdod".

המלון ממוקם באגפה הצפונית של רצועת החוף בעיר, ברחוב הטיילת, סמוך לחוף הים, צפונית לשד' משה דיין והמרינה.

המלון הנו מלון סוויטות ברמת 5 כוכבים. נישא לגובה 9 קומות וכולל 113 חדרי אירוח.

מלון נוסף הנו מלון "קראון פלזה אשדוד", המיועד להיות מנוהל ע"י מלונות אפריקה ישראל. המלון בנוי אך אינו פעיל עקב סכסוך משפטי עם החברה לפיתוח אשדוד בעניין חברת הניהול. המלון ממוקם בחוף הדרומי של העיר, בדירוג של 5 כוכבי זה לוקס, בן 10 קומות וכולל:
 3 קומות מסחריות.
 192 חדרים וסוויטות.
 מרכז אירועים וכנסים של עד 1,000 איש. מועדון הבריאות וספא.

נתוני מחירי לינה (לזוג ללילה, ללא מע"מ)

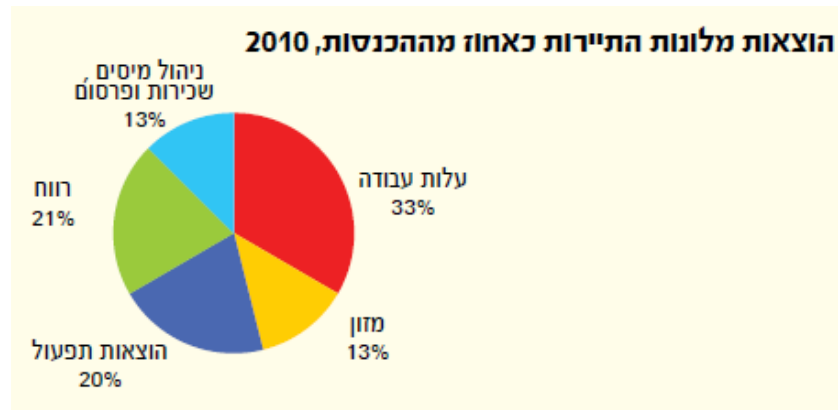
מלון	עיר	מרץ		יוני		אוגוסט		נובמבר
		סופ"ש	אמצ"ש	סופ"ש	אמצ"ש	סופ"ש	אמצ"ש	
West	אשדוד	₪ 675	₪ 837	₪ 675	₪ 998	₪ 917	₪ 917	₪ 756
קראון פלזה	אשקלון	₪ 572	₪ 902	₪ 572	₪ 987	₪ 902	₪ 987	₪ 987
גני דן	אשקלון	₪ 546	₪ 766	₪ 584	₪ 834	₪ 834	₪ 1,292	₪ 834

ממוצע משוקלל:

מלון	עיר	מחיר לחדר
West	אשדוד	₪ 786
קראון פלזה	אשקלון	₪ 770
גני דן	אשקלון	₪ 756

נתונים סטטיסטיים כלליים





עפ"י מידע מהלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ניתחנו את נתוני התיירות לערים המהוות את התחרות המיידית לבתי מלון - אשקלון ובת-ים.

מספר מלונות וחדרים

מלונות	אשקלון	בת ים
3	4	
488	203	

תפוסת חדרים (%)

שנה	תקופה	כללי	אשקלון	בת ים
2010	I-XII	66.4	47.9	66.6
2011	I-XII	65.9	43.3	69.2
2012	I-XII	65.7	39.0	72.4
2013	I-IX	64.6	41.9	65.9

מבנה פדיון במלונות רמה I

100%	פדיון
-46%	תשומות
54%	רווח גולמי
-33%	שכ"ע
21%	רווח תפעולי

הגדרות משרד התיירות

תכנון המלון וחלוקת השטחים בו יהיה בהתאם למסמך "תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי" של משרד התיירות. התכנון יהיה עפ"י סיווג המתקן. עפ"י חוזר מנכ"ל:

בית מלון

מקום הכולל לפחות 11 יחידות אירוח, אשר בו מספקים או מציעים לספק בתמורה, שירותי לינה ושירותים אגב לינה למטרת אירוח ונופש, לפרק זמן קצוב, ובו שטחים המיועדים לאספקת השירותים האמורים, למעט מקום שהוא בקתות אירוח (צימרים).

אכסון מלונאי רגיל

בית מלון שכל יחידות האירוח והשטחים הציבוריים והשירותיים שבו נמצאים בבעלות אחת ואינם ניתנים למכירה אלא כיחידה אחת.

אכסון מלונאי מיוחד

בית מלון המוגדר בהוראות התוכנית החלה בשטח ברשימת שימושי ו/או יעודי הקרקע כ"מלון דירות" ו/או "דירות נופש" ו/או בית מלון הפועל על בסיס Time sharing או על בסיס Leaseback. "אכסון מלונאי מיוחד" מאפשר ליזמים 2 חלופות, בכפוף לתנאים בחוזר: חלופה א': למכור את כל יחידות האכסון במלון, כאשר הרוכשים יכולים להשתמש ביחידה הנרכשת עד 3 חודשים בשנה ובשאר השנה, לפחות 9 חודשים, עומדות היחידות לרשות הציבור הרחב כחדרי מלון רגילים.

חלופה ב': לפחות 51% מחדרי הפרויקט יהיה בית מלון רגיל שלא ניתן יהיה למכור בו יחידות והן תעמודנה לרשות הציבור הרחב, כל ימות השנה. ביתרת הפרויקט יתאפשר ליזמים למכור יחידות, כאשר הרוכשים יוכלו להשתמש בהן עד ל- 6 חודשים, וביתרת השנה יעמדו גם יחידות אלו לרשות הציבור הרחב כחדרי מלון רגילים.

אכסון ע"פ שיטת ה-Time sharing

בית מלון המנוהל ע"י חברת ניהול בשיטה המאפשרת למספר רב של נופשים לרכוש זכות שימוש בכל אחת מיחידות האירוח של המלון, לתקופת זמן מוגדרת (בד"כ שבוע), כאשר זכות זו ניתנת לרישום בלשכת רישום המקרקעין.

אכסון ע"פ שיטת ה-Leaseback

בית מלון שיחידותיו או חדריו מצויים בבעלות פרטית של רוכשי היחידות ומועמדים לרשות הציבור הרחב, מדי שנה, הכל לתקופות בהתאם לחלופה א' ולחלופה ב', כמפורט בחוזר.

מגרשים ביעוד למלונאות ונופש

כתובת	שטח מגרש במ"ר	זכויות בניה עיקרי	מחיר מכירה/מכרז	הוצאות פיתוח	מחיר למ"ר מבונה עיקרי כולל פיתוח	תאריך עסקה
אשדוד מול שבי יא קו ראשון לים	11,000	5,600	13,500,000 ₪		2,411 ₪	30.10.2010
אשדוד סמוך למרינה- מכרז ממי	7,664	9,197	4,100,000 ₪	2,990,000 ₪	771 ₪	08.08.2007
אשדוד סמוך למרינה- מכרז ממי	6,434	7,721	3,226,000 ₪	2,860,770 ₪	788 ₪	01.08.2007
מרינה אשדוד		2,700		5,197,500 ₪	1,925 ₪	הערכת שמאי מקרקעין משנת 2013
אשדוד מול רובעי יא	6,029	3,818	8,400,000 ₪		2,200 ₪	נוף מלא לים 30.10.2007
מרינה אשדוד בחלק הצפוני	6,997	25,893	36,250,000 ₪		1,400 ₪	מידע מהרוכש 11.2010
אשדוד ריבירה דרומית	6,000	7,200	12,000,000 ₪		1,667 ₪	01.06.2009
אשקלון- משה דורות 2 סמוך לחוף כ- 550 מ' מהים	11,350	3,632	6,420,000 ₪		1,768 ₪	25.06.2008
אשקלון- משה דורות 2 סמוך לחוף כ- 450 מ' מהים	33,900	10,848	18,900,000 ₪		1,742 ₪	מבוקש
ראשון לציון- צפון מערב כ- 160 מ' מקו הים	12,200	19,520	56,180,000 ₪		1,871 ₪	פרסום בגלובס
בת ים- דרום מערב נוף מלא לים	5,515	8,991	17,082,000 ₪		1,900 ₪	מאי 2008

עסקאות השוואה מסחר

כתובת	שטח בנוי במ"ר	זכויות בניה עיקרי	מחיר מכירה/מכרז	מחיר למ"ר בנוי	תאריך עסקה	מחיר מ"ר מבונה קרקע למסחר
מרינה אשדוד		1,200	8,280,000 ₪		הערכת שמאי מקרקעין משנת 2013	6,900 ₪
רובע סיטי	124		2,155,738 ₪	17,385 ₪	28.11.2012	7,873 ₪
	121		1,846,406 ₪	15,260 ₪	28.11.2012	6,238 ₪
	131		2,000,358 ₪	15,270 ₪	28.11.2012	6,246 ₪
	243		3,646,795 ₪	15,007 ₪	28.11.2012	6,044 ₪
	59		1,018,680 ₪	17,266 ₪	28.11.2012	7,781 ₪
	279		4,534,641 ₪	16,253 ₪	04.12.2012	7,002 ₪
	110		1,737,654 ₪	15,797 ₪	09.12.2012	6,651 ₪
	148		2,173,074 ₪	14,683 ₪	09.12.2012	5,795 ₪
	48		732,329 ₪	15,257 ₪	28.11.2012	6,236 ₪
	155		2,409,518 ₪	15,545 ₪	28.11.2012	6,458 ₪
	122		1,787,542 ₪	14,652 ₪	28.11.2012	5,771 ₪
	49		980,000 ₪	20,000 ₪	02.12.2013	8,885 ₪
	1,000		17,200,000 ₪	17,200 ₪	21.03.2013	6,731 ₪
33		800,000 ₪	24,242 ₪	30.12.2013	12,148 ₪	
33		670,000 ₪	20,303 ₪	25.08.2013	9,118 ₪	
20		450,000 ₪	22,500 ₪	20.08.2013	10,808 ₪	
50		950,000 ₪	19,000 ₪	05.11.2013	8,115 ₪	
הקריה- סיטי, תש"ח 7						
דרך מנחם בגין 126						

יעוץ והערכות נכסים מסחריים ובתי מלון מהווים חלק מעבודתנו הן עבור לקוחות מסחריים והן עבור לקוחות פרטיים. למשרדנו ניסיון רב תחומי ובין לקוחותינו מנויים בנקים, חברות מסחריות פרטיות, חברות בורסאיות, גופים שונים ואנשים פרטיים.