| | | |
|---|---|---|
| תאריך עברי | : | י״ז באייר תשפ״א |
| תאריך לועזי | : | 29 באפריל 2021 |
| מס׳ תיק רמ״י | : | 32659111א |
| מספרינו (אופק) | : | 41049 |
| לקביעת שכ״ט | : | 9.33 |

לכבוד


| | | |
|---|---|---|
| מר אריאל בלוך | מר רפאל אשכנזי | מר נחום פרמינגר |
| צוות לקידום עסקות חקלאי | שמאי מקרקעין | שמאי מקרקעין |
| רמ״י – מרחב חיפה | רח׳ האפרסק 27, ראש פינה | רח׳ גבעת דאונס 9, חיפה |
| arielb@land.gov.il | rafia7@gmail.com | Nahaifa@hotmail.com |


**הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה**

**בהתאם לסעיף 4.20 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל**

**חלקות 17 (בחלק) ו-16 (בשלמות) בגוש 11537**

**קרקע בייעוד לבית אבות סיעודי, כפר ביאליק**

## 1. מבוא ומטרת השומה:

**1.1** נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (להלן: ״**רמ״י**״) שנתקבלה ביום 16.09.2020, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע בנכס הנדון, למטרת גביית דמי חכירה מהוונים בגין שימוש נוסף – מגזר חקלאי.

**1.2** השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר רפאל אשכנזי ביום 31.05.2020 – **להלן: ״שמאי המשיבה״**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר נחום פרמינגר מיום 07.09.2020 – **להלן: ״שמאי המשיגים״.**

**1.3** בתאריך 19.11.2021 התקיים דיון ב ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים, מר רפאל אשכנזי מטעם המשיבה, מר נחום פרמינגר, שמאי המשיגים, מר ידיד כהן, יו״ר אגודה כפר ביאליק ומר יוסי אשכנזי, נציג המועצה האזורית זבולון.
סיכום עיקרי הדברים בדיון הופץ לצדדים ביום 22.11.2020 תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 20.12.2020.

**1.4** בתאריך 16.12.2020 התקבלה במייל תגובתו של מר נחום פרמינגר, שמאי המשיגים, לתקציר הדיון ומסמך משלים (אומדן עלויות בנייה לבית אבות סיעודי מתוך מחירון דקל לתאריך 6/2020).

**1.5** אין מחלוקת בין הצדדים בדבר שטח המגרש הנישום, המועד הקובע לשומה, המצב התכנוני והמשפטי בנכס הנדון.
עיקר המחלוקת בין הצדדים היא בנושא שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע הנגזר מעיסקות ההשוואה ועלויות הבנייה אותן יש להביא בחשבון.

## 2. <u>זיהוי הנכס</u>:

| | | |
|---|---|---|
| גוש | : | 11537. |
| חלקות | : | 16 (בשלמות) ו- 17 (בחלק). |
| מגרש | : | מס' 333 בהתאם לתב"ע 301-0224808 |
| מהות הנכס | : | קרקע בייעוד מבנים ומוסדות ציבור – בית אבות סיעודי בשטח של 9.583 דונם. |
| כתובת עירונית | : | כפר ביאליק. |
| מיקום הנכס | : | חלקו המזרחי של כפר ביאליק הגובל בצידו המערבי של כביש מס' 22. |

## 3. <u>הזכויות המוערכות</u>:

הזכויות המוערכות הינן זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע כריקה ופנויה, ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

## 4. <u>המועד הקובע לשומה</u>:

המועד הקובע לשומת ההשגה הינו 31.05.2020, המועד הקובע בשומת שמאי המשיבה.

## 5. <u>מועד הביקור בנכס וזהות המבקר</u>

ביום 21.04.2021 נערך ביקור בנכס ע"י החי"מ.

## 6. תיאור הנכס והסביבה

נשוא השומה הינו קרקע בשטח של 9.683 ד' ביעוד בית אבות סיעודי המהווה את חלקות מס' 16 (בשלמות) וחלק מחלקה 17 בגוש 11537 הממוקם מזרחית למושב כפר ביאליק וממערב לכביש מס' 22.

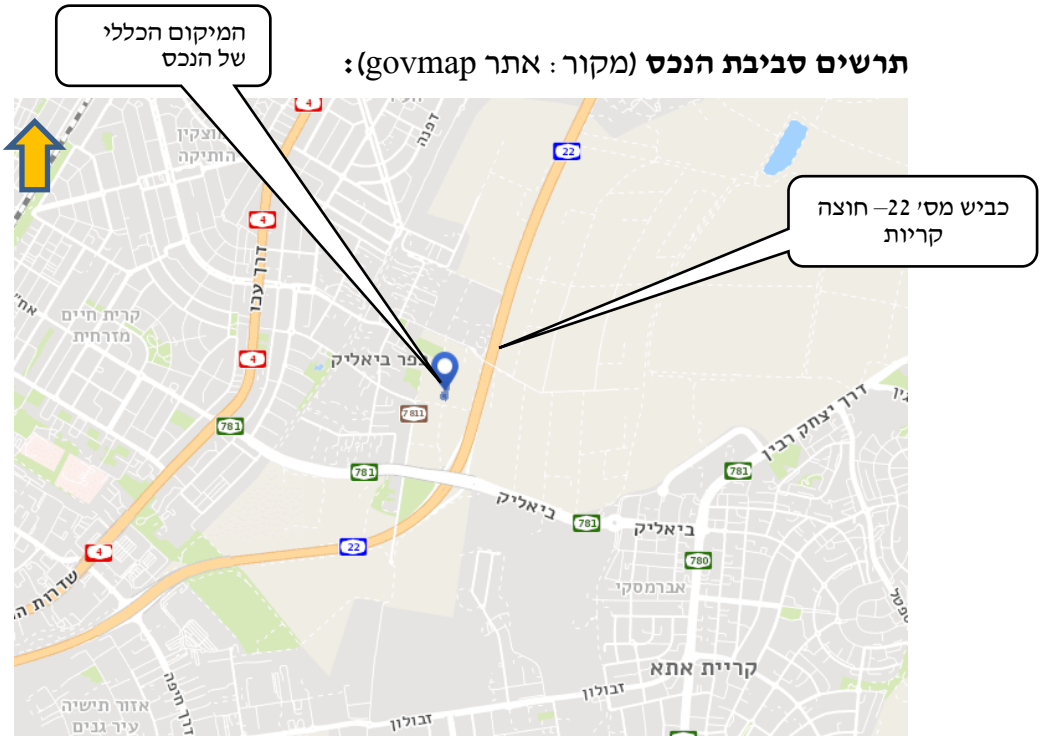
### 6.1 הסביבה

כפר ביאליק הוא מושב באזור הצפון השוכן בסמיכות לקריית ביאליק ובתחומה השיפוטי של המועצה האזורית "זבולון". המושב נוסד בשנת 1934 על אדמות הקרן הקיימת לישראל על ידי עולים מגרמניה, בארגון המשרד להתיישבות יהודי גרמניה, כאגודה שיתופית חקלאית.

המושב מאופיין בבתי מגורים צמודי קרקע לצד מבנים חקלאיים ומונה כ -856 תושבים.

הפיתוח הסביבתי של הנכס תואם סביבה חקלאית, כולל בין היתר כבישים סלולים, כבישי עפר ותשתיות חקלאיות שונות.

**תרשים סביבת הנכס** (מקור: אתר govmap):





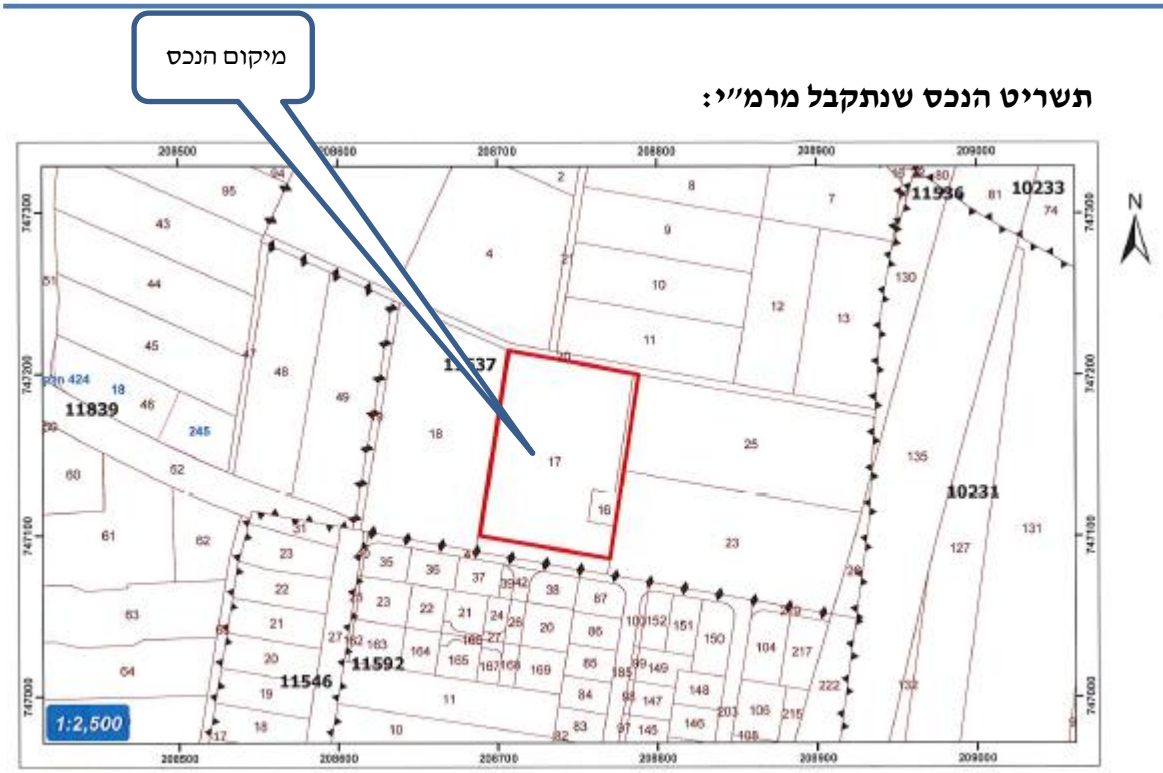

**6.2 <u>הנכס</u>:**

הנכס נשוא השומה מהווה את מגרש מס' 333 עפ"י תכנית 301-0224808 אשר ידוע כחלקות מס' 16 בשלמות וחלק מחלקה 17 בגוש 11537 בשטח של כ-9,583 מ"ר, בייעוד מבנים ומוסדות ציבור עבור בית אבות סיעודי.
הנכס הנישום ממוקם בצידו המזרחי של המושב לצד השטחים החקלאיים.
צורת המגרש הנדסי רגולרית דמויית מלבן והטופוגרפיה מישורית.

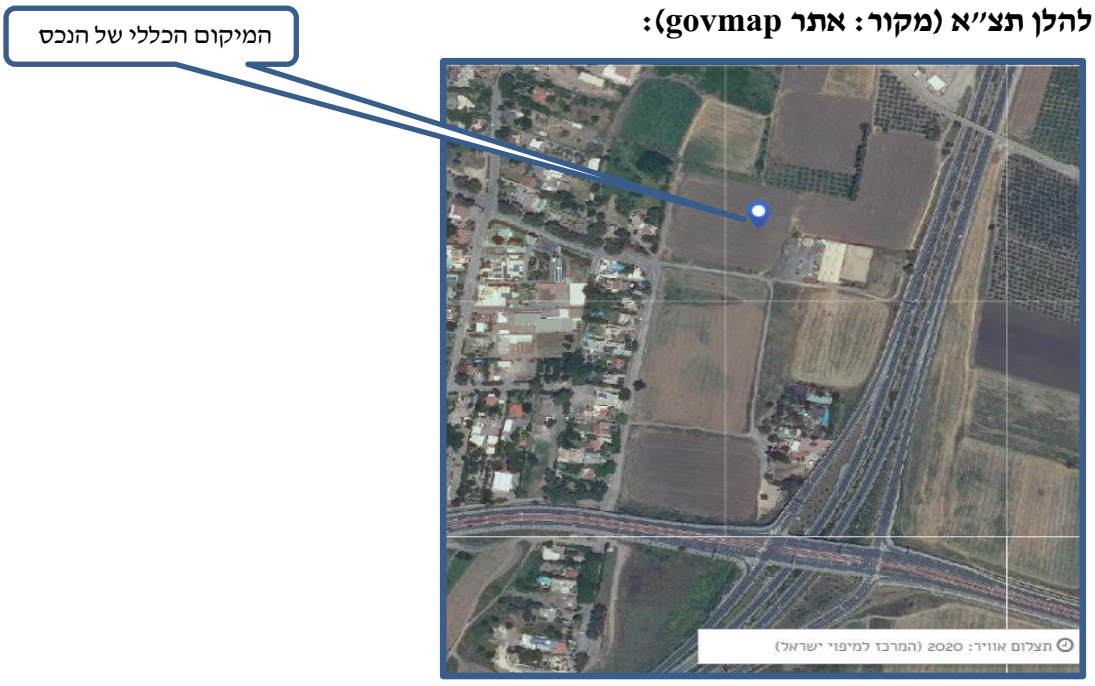
בעת הביקור בנכס ניכר כי הקרקע משמשת לגידולי שדה / חיטה.

גבולות המגרש:
מצפון – שטחים חקלאיים.
ממזרח – שטחים חקלאיים ומעברם כביש חוצה קריות מס' 22.
מדרום – דרך עפר המובילה לשטחים החקלאיים.
ממערב – שטחים חקלאיים ומעברם פינת הרחובות אושה והכלניות.

**תשריט הנכס שנתקבל מרמ"י:**




**להלן תצ"א (מקור: אתר govmap):**



**להלן תמונות שצולמו בעת הביקור בשטח:**






## 7. <u>המצב המשפטי</u>:

### 7.1 נסחי רישום:

בהתאם להעתק נסחי רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקות שבנדון, שהופקו על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 05.04.2021, עולים פרטי הרישום הבאים:

**חלקה 16 בגוש 11537:**

| | |
|---|---|
| זיהוי ומיקום: | חלקה 16 בגוש 11537 ; רשות מקומית – מ.א. זבולון. |
| שטח רשום: | 565 מ״ר. |
| בעלי הזכויות: | קרן קיימת לישראל - בשלמות. |
| חכירות: | רשומה חכירה מיום 24.01.1959 ל״כפר ביאליק- אגודה חקלאית שיתופית במפרץ חיפה בע״מ״ – בשלמות. קיימת הגבלה בהעברה ובירושה. |
| משכנתאות: | רשומה משכנתא מיום 21.03.1968 לטובת קרן היסוד המגבית המאוחדת לישראל, מדרגה ראשונה בסך של 172,413 ל״י. בשלמות. יחד עם עוד חלקות. |

זיקות הנאה: רשומה זיקת הנאה מיום 03.12.1940, חלקה נהנית מזכות מעבר למים על פני חלקות 1 ו-2 בגוש 11622, חלקות 1 ו-2 בגוש 11623, חלקה 1 בגוש 11624, חלקות 1-4 בגוש 11625.

הערות: לא רשומות.

**חלקה 17 בגוש 11537:**

זיהוי ומיקום: חלקה 17 בגוש 11537 ; רשות מקומית – מ.א. זבולון.

שטח רשום: 9,974 מ״ר.

בעלי הזכויות: קרן קיימת לישראל - בשלמות.

זיקות הנאה: רשומה זיקת הנאה מיום 03.12.1940, חלקה נהנית מזכות מעבר למים על פני חלקות 1 ו-2 בגוש 11622, חלקות 1 ו-2 בגוש 11623, חלקה 1 בגוש 11624, חלקות 1-4 בגוש 11625.

הערות: לא רשומות.

## 8. <u>מצב תכנוני</u>:

**תוכנית בין עיר** (מקור: אתר האינטרנט של רמ״י):

מושא השומה כלול בתחום גבולותיה של תכנית בנין עיר מס׳ 301-0224808 שפורסמה למתן תוקף בי.פ 8550 בתאריך 27.11.2019.

התוכנית כוללת בין היתר שינוי יעוד קרקע חקלאית למבנים ומוסדות ציבור עבור בית אבות סיעודי.

מס׳ המגרש: 333.

יעוד המגרש: מבנים ומוסדות ציבור.

תא שטח 333 – מיועד לבית אבות סיעודי וכל השירותים הנילווים כגון: חדר אוכל, מסעדה, קפיטריה, לובי כניסה, אולם רב תכליתי, מרפאה, מחסנים, חדרי מכונות, חדר אשפה, איחסון ציוד רפואי, שטחי חניה, לוגיסטיקה וכו׳.

גודל מגרש מינימלי: 7,500 מ״ר.

זכויות הבניה: שטח עיקרי- 87%

<u>שטחי שירות- 23%</u>

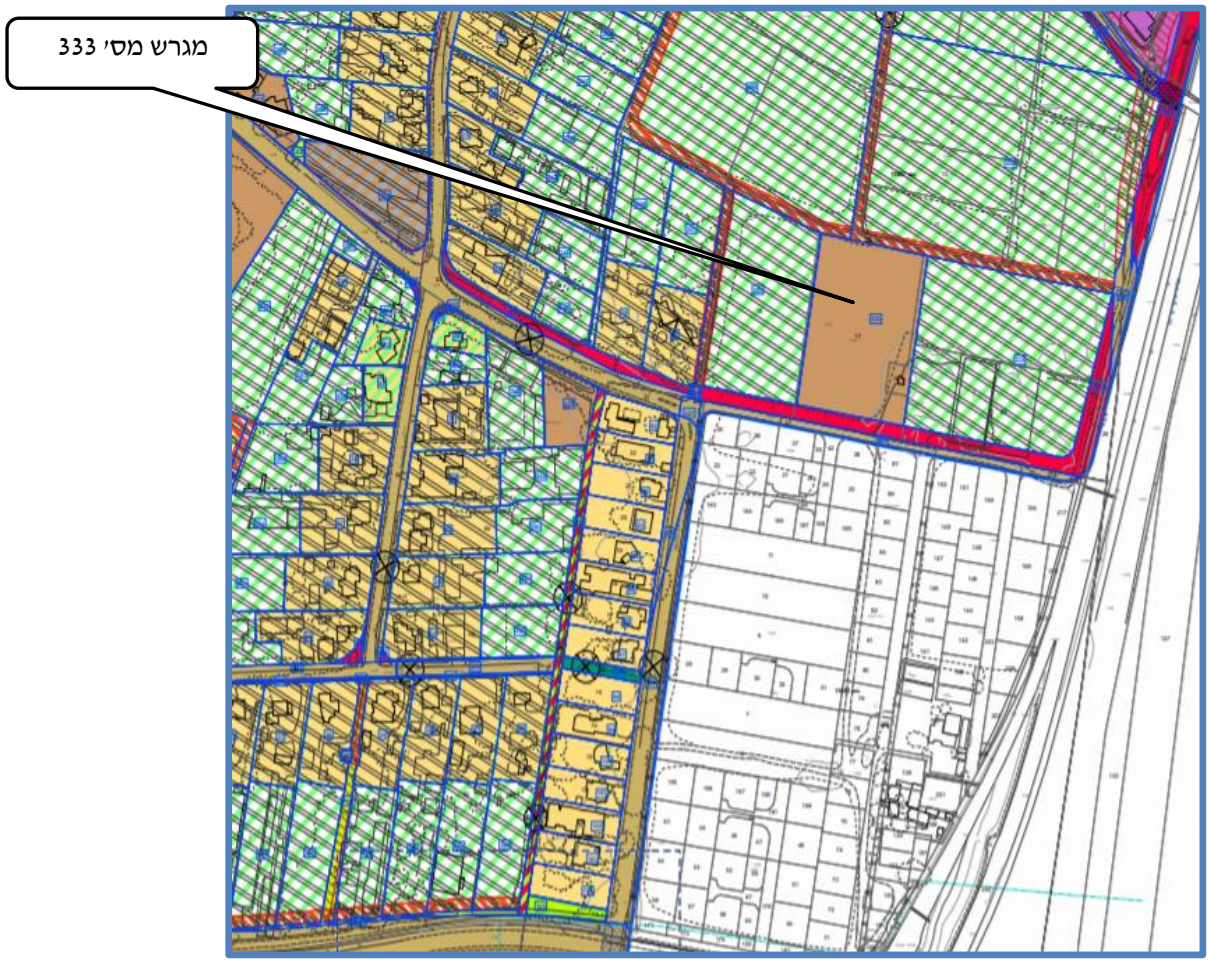
סה״כ- 110%

תכסית: 60% משטח המגרש.

| | |
|---|---|
| מס' יח"ד: | 4 מחלקות סיעודיות עפ"י תקני משרד הבריאות- 36 מיטות במחלקה סה"כ 144 מיטות. |
| גובה מבנה: | 12 מ'. |
| מס' קומות: | 3. |
| קווי בנין: | צדדי- 5 מ'. |
| | אחורי- 5 מ'. |
| | קדמי- 5 מ'. |

**תנאי להיתר בניה** בתחום תא שטח 333 יהיה הכנת דוח אקוסטי לבחינת רעש מכבישים שייערך בהתאם להנחיות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה. ככל ויידרש, הדוח יציע פתרונות אקוסטיים, לרבות קיר/סוללה אקוסטית, כך שתתקים עמידה במפלסי הרעש המירביים המותרים על פי ההנחיות המעודכנות. הדוח יועבר להתייחסות המשרד להגנת הסביבה.

**להלן תשריט התב"ע:**



## 9. שומות ועמדות הצדדים:

### 9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון, **כולל פיתוח וכולל מע"מ**[1] בשומות הצדדים:

| המשיבה | המשיגים |
|---|---|
| ₪ 6,812,600 | ₪ 3,802,000 |

### 9.2. סיכום שומת המשיב:

#### 9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיב על גישת היוון הכנסות תוך חילוץ שווי הקרקע[2].

לצורך קביעת דמי השכירות הראויים למיטה הסתמך שמאי המשיבה על הנתונים שהוצגו בהחלטת ועדת השגות בבית אבות סיעודי "כליל החורש" בקיבוץ איילת השחר מתאריך 06.09.2018. בנוסף הסתמך שמאי המשיבה על הכרעה בהשגה ראשונה לבית חולים גריאטרי בעכו מתאריך 28.08.2019 למועד קובע 24.6.2018.

להלן נתוני ההשוואה בשומת שמאי המשיבה:

- 3 נתוני דמי שכירות למיטת אישפוז סיעודית ממגדלי הים התיכון בנורדיה, בת-ים ורמת השרון מתוך שומות IFRS למועד הקובע 12/2018. לאחר חישוב הפחתה למיקום בשיעור של 15% והפחתה לגודל בשיעור של 5% קבע שמאי המשיבה דמ"ש ראויים בנכס הנישום בסך של 2,100 ₪ למיטה בחודש.
- בנוסף, שמאי המשיבה הציג 6 קביעות של החלטות של ועדת השגות / שמאי מכריע / הכרעה בהשגה ראשונה לדמי שכירות למיטה סיעודית הנעים בין 1,800 ₪ ל- 2,100 ₪ בחודש למועדים קובעים שונים בשנים 2015-2017.

---

[1] בשומה טעם רמ"י השווי בפרק השומה נקבע כולל פיתוח ואילו תחשיב השווי ללא פיתוח מצורף בנספח.
בהתאם לנוהל 3 של אגף שומת מקרקעין, הסכום הסופי בהכרעה בהשגה יהיה **ללא** פיתוח **וללא** מע"מ, בהתאם לסכום המשמש את רמ"י לביצוע פעולת החיוב.

[2] ליתר פירוט ראה עמודים 10-8 לשומת המשיבה.

### 9.2.2. עקרונות התחשיב:

- נקבעו דמי שכירות חודשיים ראויים למיטה סיעודית בסך של 2,100 ₪.
- דמי השכירות הנ"ל הוונו בשיעור היוון שנתי של 8% בהתאם להחלטת ועדת השגות מיום 06.09.2018 בקיבוץ איילת השחר ונוכה רווי יזמי בשיעור של 15%.
- הופחתו עלויות בניה בסך של 6,414 ₪ למ"ר לא כולל פיתוח בהתאם לשקלול החלטות ועדת השגות ומחירון דקל נכון למועד הקובע.
- עלויות הפיתוח – חושבו בהתאם להוצאות פיתוח נורמטיביות לפי פרק ה' לקווים המנחים, רמת הפיתוח אשר הובאה בחשבון הינה רמה רגילה. עלויות הפיתוח הופחתו בנספח המצורף לשומה.
- בהתאם לתב"ע 301-0224808 הובא בחשבון כי ניתן להקים בנכס נשוא השומה 144 מיטות (4 מחלקות סיעודיות כאשר בכל מחלקה 36 מיטות). חושבה תוספת בשיעור של 10% לשווי הקרקע בגין ז"ב נוספות אשר ניתן לנצל למטרות שונות.

### 9.2.3. תחשיב השומה:

| תחשיב שווי הקרקע לבית אבות | | ביאור |
|---|---|---|
| דמי שכירות חודשיים ראויים למיטה | ₪ 2,100 | |
| דמי שכירות שנתיים ראויים למיטה | ₪ 25,200 | 2,100*12 |
| שיעור היוון לצמיתות | 8.0% | |
| שווי למיטה בנויה (36 מ"ר למיטה) | ₪ 315,000 | 25,200/0.08 |
| בניכוי יזמות - 15% | ₪ 273,913 | 315,000/1.15 |
| עלות הקמה למיטה (6,414 ₪ למ"ר) : 36 מ"ר ברוטו למיטה | ₪ 230,904 | 6,414*36 |
| שווי מרכיב הקרקע למיטה כולל פיתוח | ₪ 43,009 | 273,913-230,904 |
| מס' מיטות (4 מחלקות סיעודיות, בכל מחלקה 36 מיטות) | 144 | 4*36 |
| יתרה לקרקע כולל פיתוח | ₪ 6,193,296 | חושב לפי 144 מיטות |
| תוספת בגין זכויות בניה נוספות (מעבר ל-144 מיטות) - 10% | ₪ 6,812,626 | תוספת של 10% לשווי |
| **סה"כ יתרת לקרקע כולל פיתוח (במעוגל)** | ₪ 6,812,600 | |

## 9.3. סיכום שומת המשיג:

### 9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיג על גישת ההשוואה לנכסים דומים ושימוש בגישת היוון ההכנסות וחילוץ שווי קרקע בהתאמות הנחוצות .

להלן נתוני ההשוואה שעליהם התבסס שמאי המשיגים בשומתו[3] :

[3] ליתר פירוט ראה עמ' 5-4 לשומת המשיג

- החלטת ועדת ההשגות באיילת השחר למועד קובע 23.06.2016 שם נקבע שווי קרקע ממוצע למיטה בסך של **26,600** ₪.
- הכרעה בהשגה ראשונה בעכו למועד קובע 24.06.2018 שם נקבע שווי קרקע ממוצע למיטה בסך של **46,300** ₪ כולל פיתוח.
- מכרז של רמ"י למגרש בייעוד של בית אבות ומחלקות סיעודיות בכרמיאל משנת 2012 שם שווק המגרש שווק תמורת 4,985,013 ₪ ל- 572 מיטות. התקבל מחיר בסך של **8,715** ₪ למיטה בממוצע.

**9.3.2. עקרונות תחשיב השומה:**

- מקומות חניה- חושבו בהתאם לתקן חניה הנדרש במוסד סיעודי – 0.5 מקום חניה לכל מיטה. לפיכך, 72 מקומות חניה נדרשים בנכס הנישום.
  שטח חניה מקורה בממוצע – 35 מ"ר * 72 מקומות = 2,520 מ"ר עבור מקומות חניה.
- מאחר ועלויות הבניה שחישב שמאי המשיגים גבוהות מהשווי המחולץ למיטה קבע שווי קרקע מינימלי למיטה בממוצע בהתאם למכרז רמ"י לבית אבות בכרמיאל משנת 2012 בתוספת הפרשי עליית ערך עד למועד הקובע בסך של 10,000 ₪/**מיטה**.
- עלויות פיתוח חושבו בהתאם לשומת שמאי המשיב בסך של 2,218,000 ₪.

**9.3.3. תחשיב השומה :**

| | |
|---|---|
| עבור 144 מיטות נקבל לפיכך 144 X 10,000.- ₪ | = 1,440,000.- ₪ |
| נוסיף 10% עבור פוטנציאל להגדלה (ללא שינוי) | = 144,000.- ₪ |
| סך הכל | 1,584,000.- ₪ |

שווי זה ראוי שיקבע לאחר הפחתת הפיתוח, שהרי כך נקבע גם בכרמיאל.

### 9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים בזום ביום 19.11.2020 ובתגובות לדיון אשר התקבלו לאחר מכן, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

#### 9.4.1. טענות שמאי המשיגים:

- **עיסקת השוואה-** מכרז בכרמיאל להקמת בית אבות ומחלקה סיעודית מודע לכך שבית אבות הוא מוסד תחת משרד הרווחה והמחלקה הסיעודית תחת משרד הבריאות, על אף זאת מוצא כי קיים דמיון לנכס נשוא השומה ולכן יש לקחת את פרטי המכרז בכרמיאל משנת 2012.
- **עלויות בניה-** יש לנו בית חולים סיעודי וניתן בגישת ההשוואה לדעת כמה עלה להקים בתי חולים סיעודיים אחרים.
  דרך נוספת היא מקורות מידע מחברות שעוסקות בחוזים ועלויות כגון "דקל" משם עולה כי עלות בנייה לבית חולים סיעודי 12,300 ₪/מ"ר.
  בית אבות עלות בנייה כ 8,000 ₪/מ"ר.
  ההבדל נובע מהמערכות הנלוות לבית חולים סיעודי כגון: צנרת אוויר וחמצן, קריאת אחות וכיוצ"ב כפי שנהוג בבית חולים.
  ולכן יש להביא לידי ביטוי את עלויות הבנייה היקרות במסגרת חילוץ שווי הקרקע לייעוד הנ"ל.
- **זכויות הבניה** – עולה כי בשומת המשיבה נלקח מצד אחד פוטנציאל זכויות הבניה עפ"י תב"ע עובדה המחייבת עמידה בתקני חנייה ומצד שני אין התייחסות בעלות הבנייה לקמת חניון תת קרקעי.
  לטובת בדיקת סבירות:
  מביא דוגמה ממכרז ממשלתי לבניית בית חולים באשדוד אסותא בו הושקעו ע"י המדינה תקציב עבור סבסוד+ מענקים בסך מיליארד ₪ על שטח בנוי של 50,000 מ"ר משוקלל קרי 20,000 ₪ /מ"ר עלות בנייה.
  מציג דוגמא נוספת מתוקף היותו שמאי של קופת חולים "כללית" בו הוקם אגף חדש לבית חולים במחיר של 22,000 ₪ /מ"ר.
- **תקני חנייה** – שמאי המשיבה בשומתו לא הביא בחשבון עמידה בתקני חנייה וכפועל יוצא מאילוצי תכנון בניית חניון תת קרקעי לטובת מימוש שטחים אלו.

**9.4.2. טענות שמאי המשיבה:**

- **עלויות הבניה** – העלויות הבניה שהציג שמאי המשיגים גבוהות מדי.
- **מכרז בכרמיאל-** פרטי המכרז בכרמיאל לא הובאו בחשבון. התבסס בשומתו על השגות נמוכות מאזור הגליל כל שבאופן יחסי נמוך למרכז הארץ.

## 10. <u>דיון והכרעה</u>:

### 10.1. שאלת השומה:

הנכס שבנדון מהווה את מגרש מס׳ 333 עפ״י תב״ע 301-0224808 ביעוד בית אבות סיעודי בשטח של כ-9,583 מ״ר.

שמאי המשיבה התבסס בשומתו על גישת היוון הכנסות תוך חילוץ שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע וסקר דמי שכירות חודשיים למיטת אישפוז סיעודית בבתי אבות.

שמאי המשיגים התבסס בשומתו על גישת ההשוואה בהתאם לשווי מינימלי שהתקבל עפ״י מכרז לקרקע לבית אבות סיעודי בכרמיאל בשנת 2012 תוך חישוב התאמה לזמן ותוספת בשיעור של 10% עבור פוטנציאל להגדלת שטחי הבניה.

הצדדים חלוקים בנושא שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע הנגזר מעיסקות ההשוואה ועלויות הבנייה אותן יש להביא בחשבון.

### 10.2. עקרונות ושיקולי השומה:

#### 10.2.1. עסקות השוואה

שמאי המשיגים ביסס את שומתו על עיסקת השוואה אחת שנערכה כ-8 שנים לפני המועד הקובע. התקינה השמאית קובעת כי יש לבסס שווי על 3 נתוני השוואה תקפים לפחות שלא ירחקו מהמועד הקובע.

אני סבורה כי גם מועד העיסקה הינו רחוק מהמועד הקובע ואינו משקף את השווי למרות מקדם ההתאמה לזמן שחישב.

לפיכך, אני סבורה כי בהתאם להחלטות ועדת השגות שניתנו לאחרונה בבתי אבות סיעודיים בעכו, קיבוץ דפנה ואיילת השחר ע״מ לקבוע את השווי יש להתבסס על גישת היוון הכנסות בהתאם לדמי שכירות למיטת אישפוז סיעודית המתקבלים בבתי אבות תוך חילוץ שווי מרכיב הקרקע.

אני מאמצת את נתוני ההשוואה שהוצגו בהחלטת ועדת השגות לבית אבות סיעודי בעכו (חלקם הוצגו גם ע״י שמאי המשיבה) מיום 17.03.2021, תוך התאמת נתוני השכירות העדכניים למועד הקובע בהתאם לנתונים שפורסמו בדוחות הכספיים של

מגדלי הים התיכון למועד קובע 30.06.2020 ותוך חישוב הפחתה למיקום בשיעור של 10% כמפורט בסע' 10.2.10 להלן.
דמי השכירות בחיפה ובמוסד שיקומי בנשר נלקחו ללא שינוי וללא התאמה למועד הקובע, על הצד המקל והזהיר, מאחר ומדובר בחוזים שנחתמו בשנים האחרונות.

**10.2.2. עלויות בניה + זכויות בניה + תקני חניה**

שמאי המשיגים טוען כי עלות הבניה למ"ר לבית חולים סיעודי הינו בסך של 12,300 ₪.

בהחלטת ועדת השגות מיום 17.03.2021 דנה הוועדה בסוגיה זו ועולה מהחלטתה כי **"בהתאם למחירון דקל 07/2018 עלות מ"ר ברוטו של בית אבות במתכונת סיעודית עבור 160-144 מיטות בשטח בנוי של כ-5,600 מ"ר הינה בסך של 7,720 ₪, לא כולל מרתף לחניה.**
**מחירון דקל מתבסס על ממוצע ארצי. העלות למ"ר משתנה מאזור לאזור ועלות בניה בנייה בתל אביב שונה מעלות הבניה בעכו. כמו כן, עלות הבניה משתנה מפרויקט לפרויקט בהתאם למרכיבי התכנון הספציפיים ולמאפייניו. העיר עכו מצויה בפריפריה, ולכן סביר להניח כי עלות הבניה בה תהיה נמוכה מהממוצע הארצי.**
**בהתאם ל"דו"ח רכיבי עלויות הבניה למגורים ומשקלם במחירי הדירה" שנערך ע"י משרד השיכון + פז כלכלה + דקל ספטמבר 2015, נמצא כי עלויות בנייה ישירה + נלוות באזור הצפון מהוות כ-88% מעלויות הבנייה הישירות + הנלוות בממוצע הכלל ארצי.**
**בהתאם לדו"חות אפס שנבחנו בקריית מוצקין ובנהרייה נמצא כי עלות הממוצעת באזור הצפון נמוכה בכ-15%-20% ביחס לממוצע הארצי.**
**לאור הנתונים הנ"ל, אנו בוחרים לאמוד את עלויות הבניה לפי 7,500 ₪ / מ"ר כולל עקיפות."**

לאור כל האמור, מאחר ומדובר באותו אזור בו ממוקם הנכס הנישום והנכס בהחלטתה של ועדת ההשגות הנ"ל, אני סבורה כי יש לאמץ את עלות הבניה שחישבה ועדת השגות בהחלטה בסך של 7,500 ₪ למ"ר, כולל עקיפות, מאחר ולדעתי אין צורך בהקמת מרתפי חניה.

מקומות החניה הנדרשים בהתאם לתקן חניה (0.5 מקום חניה למיטה) הינם בסה"כ 72 מקומות חניה אשר ניתנים לתכנון במפלס קומת הקרקע. בהתאם לחישוב הבא:

| | |
|---|---|
| שטח הקרקע: | 9,583 מ"ר. |
| תכסית בשיעור 60% : | 5,750 מ"ר. |
| יתרת שטח הקרקע בניכוי תכסית: | 3,833 מ"ר. |
| שטח מקום חניה פתוחה בממוצע: | 25 מ"ר. |
| מס' מקומות חניה נדרשים בהתאם לתקן חניה: | 72 מקומות. |
| סה"כ שטח נדרש לחניה במפלס הקרקע: | 1,800 מ"ר. |
| יתרת שטח חצר בניכוי מקומות החניה: | 2,033 מ"ר. |

**10.2.3. הפקעת שטח בחזית המגרש**

שמאי המשיגים טען בשומתו כי במסגרת ביצוע עבודת תשתית וסלילת הכביש (המשכו של רחוב אושה) תורחב הדרך הקיימת מ-5 מ' ל-15 מ' על חשבון שטח המגרש, כך ששטח המגרש בחלקו הקדמי בצדו הדרומי יאבד שטח של כ- 830 מ"ר. שמאי המשיגים לא ביסס טענה זו ואף בתשריט רמ"י ניתן לראות כיצד מוקצה השטח בחלקו הדרומי של המגרש להרחבת הדרך ללא פגיעה בשטח המגרש עצמו, אי לכך אני דוחה טענה זו.

**10.2.4. עלויות פיתוח**

הכרעתי זו נערכה לשווי הקרקע **לא** כולל פיתוח. הופחתו עלויות פיתוח בהתאם לשומת המשיבה בסך של 2,218,000 ₪.

**10.2.5. תוספת בגין זכויות בנייה נוספות**

שמאי המשיבה הביא בחשבון כי ניתן להקים בנכס נשוא השומה 144 מיטות סיעודיות (4 מחלקות סיעודיות כאשר בכל מחלקה 36 מיטות) – בהתאם לתב"ע 301-0224808. מצב זה מותיר זכויות בניה אשר אין כדאיות לנצלן לולא הגדלת מספר המיטות אשר ניתן להקים בנכס נשוא השומה. אי לכך, חישב תוספת בשיעור של 10% לשווי הקרקע בגין זכויות בניה נוספות אשר ניתן לנצלן למטרות שונות.

מבדיקתי עולה כי בהתאם לתב"ע ניתן לבנות בקרקע הנישומה 110% שטח עיקרי ושירות שהם 10,651 מ"ר מבונה עיקרי ושירות.

בהתאם לבדיקה שערכתי במשרד הבריאות התקן הנדרש לכל מיטה סיעודית הינו 35 מ״ר בנוי.

סה״כ מס׳ מיטות - 144.

סה״כ שטח מבונה נדרש- 5,040 מ״ר.

יתרת זכויות בניה אשר ניתן לנצלן למטרות שונות – 5,611 מ״ר.

לאור האמור, אני מסכימה עם שיעור התוספת שחישב שמאי המשיבה בשיעור של 10% משווי הקרקע עבור שטחים אלו.

**10.2.6. מטלות ציבוריות**

שמאי המשיג העלה בשומתו 2 טענות לגבי סעיפים המופיעים בתב״ע 301-0224808 אשר הינם משפיעים על הנכס הנישום:

סע׳ 4.7 (ד) (3) לתקנון התוכנית נקבע ״תנאי להיתר בניה בתחום תא שטח 333 יהיה הכנת דו״ח אקוסטי לבחינת רעש מכבישים, שייערך בהתאם להנחיות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה. ככל שידרש, הדו״ח יציע פתרונות אקוסטיים, לרבות קיר / סוללה אקוסטית, כך שתתקיים עמידה במפלסי הרעש המירביים המותרים עפ״י ההנחיות המעודכנות. הדוח יועבר להתייחסות המשרד להגנת הסביבה״.

בהתאם לפרק כ״ה של הקווים המנחים ״סוגיות מיוחדות בשומות שמבוצעות עבור רשות מקרקעי ישראל״ בדבר מטלות ציבוריות: ״אין לקחת בחשבון מטלות ציבוריות, אלא אם צוין אחרת בהזמנת השומה. בכל מקרה השמאי יציין את קיום המטלה הציבורית...״.

משכך, קיום המטלה מותנת בבדיקה ורק לאחריה ייקבע אם נדרש מענה בינוי מתאים ולכן לא אביא בחשבון מטלה זו בשומה בהתאם לקווים המנחים.

**השומה נערכה תחת הנחה בהתעלם מהמטלה הציבורית, בהתאם למדיניות רמ״י.**

**10.2.7. מגרש גובל ביעוד חוות סוסים**

שמאי המשיגים טוען בשומתו כי המגרש הגובל ממזרח לנכס הנדון הינו ביעוד חוות סוסים.

בהתאם לסע׳ 4.8.2 (ב׳) לתקנון התב״ע חוות הסוסים תתוכנן ותיבנה באופן שיציג תנאים נאותים לאחסון בע״ח עפ״י הסטנדרטים המקובלים של משרד החקלאות.

תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת התייחסות משרד החקלאות ואיגוד ערים לאיכות הסביבה.

מביקור בנכס עולה כי חוות הסוסים קיימת ובנויה.
אני סבורה כי אין לנ"ל השפעה על שווי הנכס הנישום.

**10.2.8. התייחסות לעניין המע"מ**

ככלל, הגורמים המעורבים בעסקות מקרקעין בייעוד בית אבות סיעודי הינם עוסקים מורשים לעניין מע"מ, ולפיכך השומה אינה כוללת מע"מ.

**10.2.9. שיעור היוון שנתי ורווח יזמי**

בשומה זו קבעתי רווח יזמי בשיעור של 15% בהתאם להחלטת ועדת השגות מיום 17.03.2021 בעכו.
דמי השכירות למיטה סיעודית הוונו בשיעור היוון שנתי של 10% בהתאם להחלטת ועדת השגות מיום 17.03.2021 בעכו.

**10.2.10. מקדמי התאמה נוספים**

**מקדם התאמה לזמן -** נתוני השכירות מהדוחות כספיים של מגדלי הים התיכון נכונים למועד קובע 30.06.2020 הנ"ל סמוך למועד הקובע 31.05.2020 ולפיכך לא חושבה התאמה לזמן.
כמו כן, בהתאם לנתונים שהוצגו בהחלטת ועדת השגות בעכו מיום 17.03.2021 הינם בהתאם לשומת IFRS של ארז כהן מיום 20.05.2020 והינם גם סמוכים למועד הקובע לפיכך לא חושבה התאמה למועד.
**מקדם התאמה למיקום** – בבית אבות סיעודי בו משרד הבריאות מהווה גורם מממן בהתאם לקוד סיעודי שניתן לזכאי על ידי משרד הבריאות ולתעריף שנקבע ע"י משרד הבריאות, השפעת מיקום הנכס קטנה וזאת בניגוד לבית אבות מסוג דיור מוגן, הנתון לכוחות שוק.
יחד עם זאת, אני סבורה כי עדיין מיקום נכסי ההשוואה ממרכז הארץ עדיפים ולפיכך אחשב הפחתה בשיעור של 10% ביחס למיקום בתי האבות הסיעודיים של מגדלי הים התיכון הממוקמים במרכז הארץ.

### 10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי בסיס

בהכרעה זו, לצורך בחינת ערכי הבסיס הסתמכתי על נתוני השכירות למיטה סיעודית כפי שפורסמו בדוחות הכספיים של חברת מגדלי הים התיכון ובהתאם לנתונים שהוצגו בהחלטת וועדת ההשגות מיום 17.03.2021 בעכו לבית אבות סיעודי:

| דמי שכירות למיטת אשפוז סיעודית ( מקור : ברק פרידמן, דוחות שומה לצורך דיווחים כספיים - IFRS) | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| מס"ד | הנכס | המועד הקובע לאומדן השווי | מס' מיטות | דמ"ש שנתי | דמ"ש למיטה לשנה | דמ"ש למיטה לחודש | דמ"ש לאחר הפחתה לגודל 5%-0% |
| 1 | מגדלי הים התיכון - נורדיה | 30.06.2020 | 96 | ₪ 2,185,000 | ₪ 22,760 | ₪ 1,897 | ₪ 1,897 |
| 2 | מגדלי הים התיכון - בת ים | 30.06.2020 | 60 | ₪ 2,280,000 | ₪ 38,000 | ₪ 3,167 | ₪ 3,008 |
| 3 | מגדלי הים התיכון - רמת השרון | 30.06.2020 | 36 | ₪ 830,000 | ₪ 23,056 | ₪ 1,921 | ₪ 1,825 |
| 4 | מגדלי הים התיכון- כפר סבא | 30.06.2020 | 36 | ₪ 830,000 | ₪ 23,056 | ₪ 1,921 | ₪ 1,825 |
| 5 | מגדלי הים התיכון- גני תקווה | 30.06.2020 | 36 | ₪ 828,000 | ₪ 23,000 | ₪ 1,917 | ₪ 1,821 |
| 6 | מגדלי הים התיכון - צומת סביון | 30.06.2020 | 158 | ₪ 3,440,000 | ₪ 21,772 | ₪ 1,814 | ₪ 1,814 |
| | | | | **ממוצע דמ"ש למיטה** | **₪ 25,274** | **₪ 2,106** | **₪ 2,032** |
| | | | | | | מקדם הפחתה למיקום | -10% |
| | | | | | | **דמ"ש למיטה בממוצע בחודש** | **₪ 1,829** |

נתוני השוואה בהתאם להחלטת ועדת השגות בעכו:

| מס"ד | הנכס | המועד הקובע לאומדן השווי | המועד הקובע לאומדן השווי | מס' מיטות | דמ"ש למיטה לחודש |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | חיפה | אוק-17 | 01/10/2017 | 138 | ₪ 2,300 |
| 2 | מוסד שיקומי בנשר | 2019 | 01/01/2019 | 132 | ₪ 2,800 |

**סיכום נתונים:**

| נתון | דמ"ש למיטה סיעודית בממוצע לאחר הפחתה למיקום |
|---|---|
| מגדלי הים התיכון | ₪ 1,829 |
| חיפה | ₪ 2,300 |
| מוסד שיקומי בנשר | ₪ 2,800 |
| **ממוצע** | **₪ 2,310** |

לאור האמור, אני קובעת דמי שכירות למיטה סיעודית בסך **2,310** ₪ בחודש.

## 11. תחשיבי השומה

| | |
|---|---|
| **דמ"ש חודשיים למיטה סיעודית בממוצע** | **2,310** ₪ |
| דמ"ש שנתיים | 27,714 ₪ |
| מס' מיטות | 144 |
| שיעור היוון שנתי | 8% |
| שווי הפרויקט כבנוי | 49,885,931 ₪ |
| רווח יזמי | 15% |
| שווי הפרויקט בניכוי רווח יזמי | 43,379,071 ₪ |
| **עלות בניה:** | |
| שטח בנוי למיטה לפי התקן במ"ר | 35 |
| מס' מיטות | 144 |
| סה"כ שטח בניה במ"ר | 5,040 |
| עלות בניה למ"ר | 7,500 ₪ |
| סה"כ עלות בנייה | 37,800,000 ₪ |
| **יתרת הקרקע כולל פיתוח** | **5,579,071** ₪ |
| תוספת בגין זכויות בניה נוספות | 10% |
| **סה"כ יתרה לקרקע, כולל פיתוח וללא מע"מ** | **6,136,978** ₪ |
| עלויות פיתוח - בהתאם לשומת המשיבה | 2,218,000 ₪ |
| יתרה לקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ | 3,918,978 ₪ |
| **במעוגל** | **3,920,000** ₪ |

**12. <u>השומה</u>**

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלקות מס׳ 16 (בשלמות ) ו- 17 (בחלק) בגוש 11537, מגרש מס׳ 333 עפ״י תב״ע 301-0224808 המיועד להקמת בית אבות סיעודי, כריק ופנוי ולצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין שימוש נוסף – מגזר חקלאי, למועד הקובע הינו בסך של **3,920,000** ₪ (שלושה מיליון תשע מאות ועשרים אלף ₪ ).

הערך הנקוב **ללא** מע״מ **וללא** הוצאות פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני וועדת ההשגות לפי פרק 4.20, סימן ב׳, בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה ע״י הרשות תשובה לפי נספח ח׳ לנוהל 34.03 של הנהלת רמ״י.

בכבוד רב,

**ליאת שטרית**

**שמאית מקרקעין מחוזית /**

**סגנית מנהלת מחוז חיפה והצפון**

**העתק**:

הגב׳ מיטל ורדי, ראש תחום בכיר שמאות, מרחב חיפה.