תאריך עברי : כ"ה אלול תשע"ו
תאריך לועזי : 28 ספטמבר 2016
מס' תיק רמ"י : 21351258 א
מספרינו (אופק) : 28254
לקביעת שכ"ט : 11.64 יח' שומה

לכבוד

הגב' גרינברג שפרה	מר אלי חלוצי	מר יששכר גרמן
צוות לקידום עסקות תעסוקה רמ"י – מרחב עסקי צפון	שמאי מקרקעין מטעם המשיגים	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י
shifrag@land.gov.il	eli@k-h.org.il	germand@bezeqint.net

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304

מגרשים מס' 100 ו – 101 לפי תשריט עבודה מס' 126/5/1, חלק מחלקה 18 בגוש 17286, קיבוץ שריד

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שנקבלה ביום 13.6.2016, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין מגרשים מס' 100 ו – 101 בהתאם לתשריט עבודה מס' 126/5/1 שהוכן ע"י רמ"י ביום 6.12.2015, המיועדים לאזור מתן שירותים וזאת לצורך גביית דמי חכירה בהקצאת קרקע ללא מכרז, והערכת שווי הקרקע החל משנת 2011 ועד למועד הקובע לצורך גביית דמי שימוש.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר ישככר גרמן ביום 25.1.2016– **להלן: "המשיב"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם קיבוץ שריד שהינו בעל הזכויות בנכס באמצעות שומתו של שמאי מקרקעין מר אלי חלוצי מיום 31.5.2016 – **להלן: " המשיג".**

1.3. בתאריך 27.6.16 התקיים דיון במשרדינו בנוכחות השמאים מטעם הצדדים, מר שלומי מרקוביץ שמאי מקרקעין מטעם המשיג, והגב' איריס כפרי משה שמאית רמ"י מרחב עסקי צפון. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 27.6.2016, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 31.7.2016.

1.4. ביום 6.7.2016 העביר לידנו המשיג מסמכים שהוזכרו בדיון (דוחות כספיים לדיור מוגן ומחלקות סיעודיות נכון לשנת 2015 , ושומה מכרעת לבית אבות סיעודית בגדרה) ואת תגובתו לעיקרי הדיון.

ביום 6.7.2016 העביר לידנו המשיב את תגובתו למשיג בצירוף ריכוז תוצאות מכרזי רמ"י לדיור מוגן שנערכו בין השנים 2013 עד 2016 ביישובים מודיעין, באר יעקב, ורחובות ששיקפו בין 78,250 ₪ עד 285,200 ₪/קרקע ליחידת דיור מוגן ללא פיתוח.

ביום 20.7.2016 העביר לידנו המשיג את תשריט הבקשה להיתר עליה הסתמך בשומתו והחלטת ועדת ההשגות לבית סיעודי בקיבוץ לוחמי הגטאות בו נפסק כי שווי קרקע למיטה הינו 27,634 ₪ למיטה סיעודית.

בימים 10.7.2016 , 11.7.2016, 20.7.2016 הועברו תגובותיה של שמאית רמ"י בצירוף מחירון משרד הבריאות לשירותים אמבולטוריים.

ביום 21.7.2016 וביום 26.7.2016 הועברו תגובותיו של המשיב למסמכים שהוצגו בדיון ולאחריו בצירוף דוחות כספיים עדכניים לדיור מוגן ומחלקות סיעודיות.

ביום 30.7.2016 הועברה ע"י המשיג תגובה נוספת בצירוף שומה מכרעת לבית אבות סיעודי בפרדס חנה בה נקבע כ 11,2010 ₪/ קרקע למיטה ובצירוף שומת ברק פרידמן לבית שבעת הכוכבים ליום 3.1.72012 וליום 31.12.2015.

ביום 31.7.2016 הועברה תגובת המשיג.

1.5. הצדדים חלוקים בנושא בסיסי השווי וגישות השווי הראויות.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	17286
חלקה:	חלק מחלקה 18
מגרש:	חלק ממגרש 2083[1] עפ"י תב"ע ג/12407
מגרש ארעי:	מגרשים מס' 100 ו – 101 לפי תשריט עבודה מס' 126/5/1
מהות הנכס:	קרקע המיועדת למתן שירותים אישיים וציבוריים.
מיקום הנכס:	קיבוץ שריד.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות מלאה במרכיב הקרקע, ללא מע"מ וללא הוצאות הפיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומת ההשגה הינו מועדי שומת המשיב, כלומר חלופה 1 לתאריך 14.12.2015 וחלופה 2 לשנים 2011 – 2015.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 1.8.2016 על ידי החו"מ.

[1] עפ"י אתר המפות הממשלתי "govmap"

6. תיאור הנכס והסביבה:

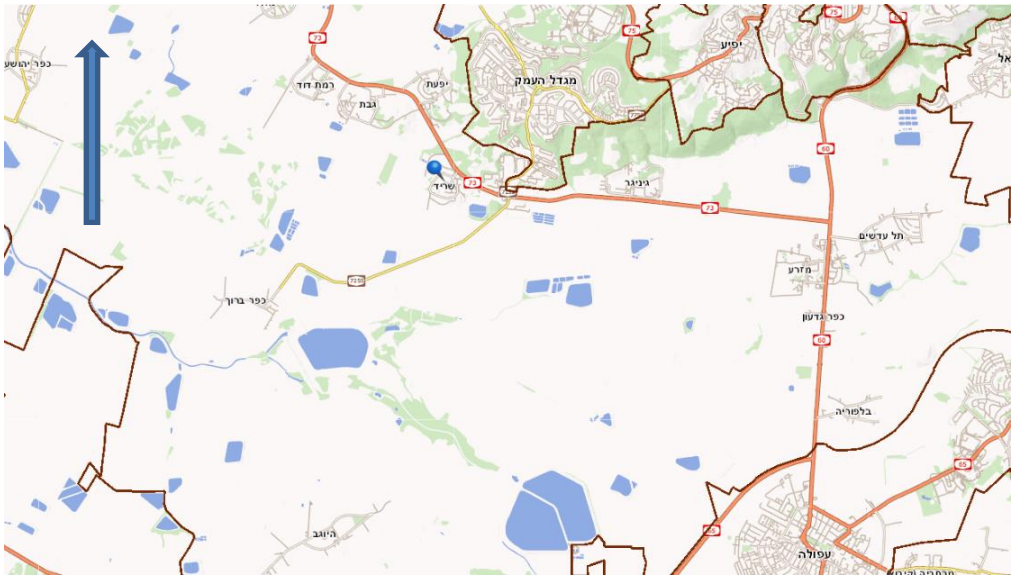
נשוא השומה הינו מגרש מאוחד בשטח כולל של 5,704 מ"ר ביעוד מתן שירותים אישיים וציבוריים, הממוקם במרכז קיבוץ שריד. המגרש המאוחד מהווה את מגרש ארעי מס' 100 בשטח 2,392 מ"ר ומגרש ארעי מס' 101 בשטח 3,312 מ"ר.

6.1. הסביבה:

קיבוץ שריד הוא קיבוץ מזרם הקיבוץ הארצי השוכן בצפון עמק יזרעאל, ליד מגדל העמק, ונמצא בתחום השיפוט של המועצה האזורית עמק יזרעאל. בגישה ליישוב באמצעות כביש 73 וכביש 7255.

היישוב הוקם בסוף שנת 1926 על גבעת כניפס והאדמות סביבה אשר היו שייכות לקרן קיימת לישראל. מקימי היישוב היו חברי קבוצת "אחוה" של חברי החלוץ מליטא, כלכלת הקיבוץ מבוססת על המפעל לייצור אבני ליטוש "גמל" ועל ענפי חקלאות מגוונים - גידולי שדה, רפת, פרדס ועוד. כיום מתגוררים ביישוב כ - 820 תושבים.

תרשים סביבת הנכס:



6.2. <u>הנכס:</u>



הנכס שבנדון מהווה כאמור מגרש מאוחד (מגרשים ארעיים 100, 101) בשטח כולל של 5,704 מ״ר, היוצרים חטיבת קרקע בשימוש בית אבות סיעודי ״בית הבריאות״ ודיור מוגן, צורת המגרש המאוחד אי רגולארית וכך גם צורת המגרשים הארעיים, הטופוגרפיה בעלת שיפוע מדרום לצפון.

להלן גבולותיו (מגרש מאוחד) : צידו המזרחי והצפוני פונים לעבר שבילי אספלט ובתי מגורים, חזיתו המערבית וחזיתו הדרומית פונות לעבר דרכי אספלט ולעבר מגרשים בייעוד מתן שירותים.

המגרש המאוחד נמצא בשימוש ״בית הבריאות״, ״בית הבריאות״[2] הוקם בשנת 1985, כבית אבות עבור קשישים סיעודיים, וכמוסד דיור מוגן עבור קשישים עצמאיים. בסך הכול מיועד המוסד כיום לקלוט למעלה מ-40 דיירים מהאוכלוסיות האלה. בשנותיו הראשונות, היה מיועד המוסד לאנשי הקיבוץ בלבד, אך עם השנים נפתחו שעריו למעשה לכל קשיש המעוניין בכך.

בצידו הדרומי של המגרש ניצב מבנה בן שני מפלסים מעל הקרקע עם גג רעפים משופע, המשמש כבית אבות סיעודי. בצידו הצפוני של המגרש ניצבים שלושה מבנים חד קומתיים עם גגות רעפים בשימוש דיור מוגן לקשישים עצמאיים כמו כן בשטח המגרש פזורים מבני שירות ומבנים בשימושים נלווים. בתחום המגרש קיימות מדשאות, מסלעות ושבילים סלולי אספלט

<u>תמונות מהנכס</u>





[2] לקוח מתוך אתר האינטרנט של המוסד.

7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקות שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 31.7.16, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: גוש 17286 חלקה 18 ; רשות מקומית – מ. א. עמק יזרעאל

שטח רשום: 130,117 מ״ר

בעלי הזכויות: רשות הפיתוח - בשלמות

8. המצב תכנוני:

8.1. תוכנית מפורטת מס׳ ג/12407:

מושא השומה כלול בתחום גבולותיה של תוכנית מתאר מקומית מס׳ ג/12407 שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס׳ 5562 בתאריך 2/8/2006 . מטרתה העיקרית של התוכנית הינה תכנון שכונת מגורים חדשה בת 131 יח״ד. יעוד שטחים למרכז שירותים, תיירות משולבת בספורט ותעסוקה ומלאכה. רה תכנון ייעודי קרקע קיימים. ארגון מחדש של דרך הגישה לישוב ומערך הדרכים הפנימיות. איחוד וחלוקה מחדש.

עפ״י תכנית זו מופיע הנכס שבנדון באזור למתן שירותים, בשטח כולל של 19.77 דונם, אזור זה מיועד להקמת מבנים למתן שמתים אישיים וציבוריים כגון: מנהלה, תרבות, בריאות, קליניקות, הסעדה, שמתים טכניים ומשרדים שמתי רווחה. למרכז השרותים תוכן תכנית בנוי מנחה שתאושר ע״י הועדה המקומית.

להלן טבלת זכויות הבניה בהתאם לסעיף 3.2 לתוכנית:

שטח מגרש מינימאלי: 2 דונם.

שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה: 30%.

שטחי שירות מעל מפלס הכניסה: 10%.

תכסית: 30% מ״ר.

קווי בניין: צדדי, עורפי– 3 מ׳ כ״א, קדמי – לפי תשריט.

הערות: הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובתנאי שסה״כ אחוזי הבנייה יישמרו.

מס׳ קומות: 2.

גובה בנייה מקסימאלי: 9 מ׳.

להלן פרוט השטחים הקיימים באזור מרכז שירותים בעמ' 26 בתקנון התוכנית

פרוט שטחים קיימים באזור מרכז שירותים

שימושים	מ"ר
חדר אוכל	600
מטבח + מחסנים + חדרי מכונות+ קיטור	650
מרפאה	220
בית סיעודי	920
תעסוקת קשישים	100
דיור מוגן	200
מרכול	180
ספריה	150
מועדונים	320
מחסנים	150
מרפאה אלטרנטיבית	150
מרפאת שיניים	100
מכבסה+ מחסן בגדים+ מעגלה+ מכונות	650
משרדים – קהילה, דואר, מפעל	770
סה"כ שטח בנוי קיים:	5160
תוספת 15% לשטח הקיים:	774
סה"כ כולל שטח מוצע:	**5934**

סה"כ שטח מרכז שירותים 19.77 דונם

30% שטח עקרי = 5931 מ"ר

8.2. תכנית רישוי:

הועברה לידינו ע"י המשיג תוכנית בקשה להיתר בניה לנכס שבנדון. התוכנית שהוצגה בפנינו טרם אושרה והינה עפ"י הגירסה מיום 3.6.2015

מהות הבקשה: שיפוץ מבנה סיעודי קיים והגדלה למחלקה של סה"כ 36 מיטות, פרוק מבנה קיים ובניית אגף מוגן למבנה הסיעודי.

להלן סיכום שטחי הבניה לפי תוכנית רישוי זו:

קומה	שטח עיקרי		שטחי שירות				משטחים לא מקורים
	שטח להריסה	שטח קיים	שטח מוצע	ממ"מ קיים	ממ"מ חדש	אחסנה חיצונית	
0	125	770.81	13.11	12.3	291.94	20	71.4
-1			165.32				
סה"כ	**125**	**770.81**	**178.43**	**12.3**	**291.94**	**20**	**71.4**

8.3. סיכום המצב התכנוני הרלוונטי:

להלן טבלה המסכמת את המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום עובר למועד השומה:

שטח מגרש ארעי: 5,704 מ"ר.

שטח עיקרי: 1,711.2 מ"ר.

שטח שירות: 570.4 מ"ר.

תכסית: 1,711.2 מ"ר.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

חלופה	זכויות מוערכות	תאור	המשיב	המשיג
1	שווי קרקע עפ"י זכויות בתב"ע	שווי מגרש מאוחד בשטח 5,704 מ"ר למועד 12/2015	₪ 4,270,000	₪ 1,750,000
2	שווי קרקע עפ"י שימוש בפועל של בית אבות סיעודי	שווי מגרש 101 עפ"י בינוי 934 מ"ר עיקרי + 234 מ"ר שטחי שירות לשנת 2011	₪ 1,050,000	₪ 860,000
		שווי מגרש 101 עפ"י בינוי 934 מ"ר עיקרי + 234 מ"ר שטחי שירות לשנת 2012	₪ 1,085,000	₪ 860,000
		שווי מגרש 101 עפ"י בינוי 934 מ"ר עיקרי + 234 מ"ר שטחי שירות לשנת 2013	₪ 1,9150,000	₪ 860,000
		שווי מגרש 101 עפ"י בינוי 934 מ"ר עיקרי + 234 מ"ר שטחי שירות לשנת 2014	₪ 2,660,000	₪ 860,000
		שווי מגרש 101 עפ"י בינוי 934 מ"ר עיקרי + 234 מ"ר שטחי שירות לשנת 2015	₪ 2,700,000	₪ 860,000

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס</u>:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב לצורך התחשיב בחלופה 1, על גישת החילוץ. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיב[3]:

- בחלופה 1 התבסס על גישת החילוץ של עסקאות השוואה של שלושה בתי מגורים חד משפחתיים, בקיבוץ שריד שנערכו בין השנים 2012 עד 2014.

- בחלופה 2 התבסס על גישת החילוץ מתוך ההכנסות שהוצגו בפניו על ידי הקיבוץ בין השנים 2011 – 2015, שנעו בין 2,315,176 ₪ עד 3,045,200 ₪ בהתאמה.

- כמו כן הובאו נתונים לאחר הדיון של הערכות שווי המתבססות על דו"חות כספיים מעודכנים לשכירויות של מיטות במחלקות סיעודיות של כ – 2,430 ₪/ למיטה עפ"י שומה למועד 31.03.2016 "הבית ברמת השרון" וכ- 2,042 ₪/למיטה + שיפוצים ע"ח המפעיל עפ"י שומה למועד 31.12.2015 "בית שבעת הכוכבים" בהרצליה.

[3] ליתר פירוט ראה עמ' 8 לשומת המשיב.

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- בחלופה 1 התקבל בגישת החילוץ לאחר הפחתה של 15% רווח יזמי, 18% מע"מ, עלות בנייה לפי 5,000 ₪/מ"ר, ועלויות פיתוח נורמטיביות, כ – 2,283 ₪/למ"ר מבונה אק' ללא מע"מ וללא פיתוח.

- בחלופה 2 שווי הנכס כבנוי הוערך עפ"י הכנסה נקייה של 35% מההכנסות בכל שנה, בהיוון לצמיתות של 8.5%. סה"כ התקבל שווי הנכס כבנוי בין 810,312 ₪ בשנת 2011 עד 1,065,820 ₪ בשנת 2015.

9.2.3. <u>תחשיב השומה:</u>

- בחלופה 1 חישב את השטח האק' לפי מקדם 1 לשטח עיקרי של 1,711 מ"ר, מקדם 0.5 לשטח שירות של 570 מ"ר, מקדם 0.2 לחצר בשטח 1,000 מ"ר, מקדם 0.1 לחצר בשטח 2,992 מ"ר.

  סה"כ התקבל כ – 2,495 מ"ר אק'

  2,495 מ"ר אק' * 2,283 ₪/מ"ר מבונה אק' * 0.75 מקדם התאמה לבית אבות סיעודי, והתקבל במעוגל כ – 4,270,000 ₪ .

- בחלופה 2, לאחר הפחתת רווח יזמי בשיעור 20%, עלות בנייה על בסיס 6,200 ₪/מ"ר ברוטו, והפחתת הוצאות פיתוח נורמטיביות ממודדות, התקבלו ערכים לקרקע שנעו בין 1,050,000 ₪ בשנת 2011 עד 2,700,000 ₪ לשנת 2015.

9.3. <u>סיכום שומת המשיג:</u>

9.3.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס:</u>

המשיג קבע את ערכי הבסיס בהסתמך על גישת ההשוואה, על גישת החילוץ ועל נתונים והערכות מתוך שומות של שמאי מכריע, שמאים מטעם רמ"י הערכות לבורסה לניירות ערך והסכם חכירה [4]:

- בחלופה 1 נותחו שלושה עסקאות של מגרשי מגורים בקיבוץ יפעת שנערכו במהלך שנת 2013, אשר שיקפו כ – 818 ₪/מ"ר ק', אשר שימוש להערכת השווי עבור דיור מוגן על חלק מהמגרש המאוחד בשטח של 2,392 מ"ר, יתרת שטח המגרש 3,312 מ"ר, הוערכה כבית אבות סיעודי על בסיס המפורט בחלופה 2.

- בחלופה מס' 2 הובאו כנתוני השוואה דמי שכירות חודשיים למיטות במחלקות סיעודית מתוך דו"חות כספיים והערכות שווי לדיור מוגן של חב' מגדלי הים התיכון לשנת 2015 . מניתוח הנתונים התקבלה שכירות חודשית ממוצעת בסך של 1,718 ₪/למיטה.

[4] ליתר פירוט ראה עמ' 5 - 6 לשומת המשיג.

הוצגה שומה מטעם רשות מקרקעי ישראל לנכסים דומים בקיבוץ שמרת של גיל הרצברג לבית סיעודי עם 36 מיטות, למועד 11.2.2015 אשר שיקפה כ – 670 ₪/מ"ר מבונה אק', בהתבסס על הערכה זו בוצעה עסקה לחכירת המגרש .

הסכם חכירה שנערך ונחתם בין רמ"י לבין אצולת בית העמק א.ע בע"מ, קרקע בשטח 7,840 מ"ר, הוחכרה לתקופה של 49 שנים למטרת בית סיעודי, הערך היסודי של המגרש שנקבע למועד 9.5.2013 שיקף כ – 470 ₪/מ"ר מבונה אק'.

בשומה מכרעת מיום 17.65.2013 לנכס ברחוב השלום בנשר, קבע השמאי המכריע שווי למ"ר מבונה ברוטו בשימוש לבית אבות סיעודי הינו בסך 600 ₪/ מ"ר (עיקרי + שירות) , אשר משקף לאחר התאמות כ – 676 ₪/מ"ר מבונה אק'.

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- בחלופה 1 נותחו זכויות הבנייה של נכסי ההשוואה בקיבוץ יפעת עפ"י תב"ע ג/10685, לפי מקדם 1 לשטח עיקרי של 40%, מקדם 0.5 לשטח שירות של 10%. מקדם 0.25 לחצר בשטח 300 מ"ר. סה"כ התקבל כ - 300 מ"ר אק' למגרש ממוצע בשטח של 500 מ"ר.

- עפ"י דמי שכירות חודשיים ממוצעים למיטה במחלקה סיעודית בסך 1,718 ₪ ובהיוון לצמיתות בשיעור 9%, התקבל כ 229,070 ₪ שווי למיטה סיעודית. בהפחתת רווח יזמי 20%, עלות בנייה של 5,000 ₪/מ"ר ברוטו לשטח של 35 מ"ר ברוטו (ממוצע למיטה, עפ"י בקשה להיתר) , התקבלה יתרת קרקע אשר שקפה כ 511 ₪/מ"ר מבונה אק'. בשקלול עם יתר נתוני ההשוואה שפורטו בסעיף 9.3.1 שלעיל התקבל כ – 580 ₪/מ"ר מבונה אק'.

9.3.3. <u>תחשיב השומה:</u>

- בחלופה 1 , מגרש 101 בשטח 3,312 מ"ר הוערך על בסיס 580 ₪/מ"ר מבונה אק' * 1,503 מ"ר אק' (785 מ"ר[5] עיקרי לפי מקדם 1, 165 מ"ר עיקרי תת קרקעי לפי מקדם 0.7, 234 שטחי שירות לפי מקדם 0.5, חצר בשטח 2,203 מ"ר לפי מקדם 0.2). סה"כ התקבל כ – 871,740 ₪

מגרש 100 בשטח 2,392 מ"ר הוערך על בסיס ניתוח עסקאות ההשוואה של מגרשי מגורים בקיבוץ יפעת ששיקף כ – 1,350 ₪/מ"ר מבונה אק'. (818 ₪/מ"ר * 500 מ"ר/ 300 מ"ר אק') . לאחר הפחתה של 20% בגין סחירות והפחתה בשיעור 30% בגין אינטנסיביות שימוש, התקבל כ – 756 ₪/מ"ר מבונה אק' * 1,161 מ"ר אק' (יתרת זכויות הבנייה במגרש 100 שחלקן נוצלו במגרש 101) , סה"כ התקבל כ – 877,720 ₪

[5] שטחים עפ"י בקשה להיתר.

סה"כ התקבל בחלופה 1 (מגרש 100 + מגרש 101) כ – 1,750,000 ₪

- בחלופה 2 , מגרש 101 בשטח 3,312 מ"ר עפ"י שימוש בפועל הוערך על בסיס 580 ₪/מ"ר מבונה אק' * 1,480 מ"ר אק' (934 מ"ר[6] עיקרי לפי מקדם 1, , 324 שטחי שירות לפי מקדם 0.5, חצר בשטח 2,144 מ"ר לפי מקדם 0.2). סה"כ התקבל כ – 860,000 ₪ כשהובא בחשבון כי אין שינוי בערכי שווי קרקע למחלקה סיעודית בשנים 2011- 2015.

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 27.6.2016 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.7.1. <u>טענות המשיג:</u>

- **סבירות השווי למיטה במחלקה סיעודית**: הערכת שווי כפי שנקבעה ע"י שמאי רמ"י בסך של כ - 500,000 ₪/ למיטה בנויה אינה הגיונית. שום עסקה לא תומכת בשווי כזה. העסקה הכי גבוהה שיקפה כאמור 220,000 ₪/ למיטה , קיימת עסקה לנכס דומה בגדרה שנערכה ביום 29.7.2013, שלגביו ניתנה שומה מכרעת, מדובר בבית אבות סיעודי עם 226 מיטות שנמכר ב- 15,000,000 ₪, מחיר העסקה משקף שווי של 80,000 ₪ למיטה. אנחנו הערכנו לפי 230,000 ₪ למיטה, ולכן, תוצאת השווי של שמאי רמ"י הינה מופרכת.

- **היקפי בנייה**: התב"ע מאפשרת בנייה של 40% משטח המגרשים, יש בקשה אחת להיתר במגרש 101 בה מבקשים תוספת בנייה של 627 מ"ר לשטח קיים של כ – 895 מ"ר, את יתרת הזכויות במגרש 100 הערכנו עפ" השימושים המותרים בתב"ע כדיור מוגן תוך התאמות ממגורים.

- **החלטות ועדת השגות**: החלטת ועדת השגות מיום 17.7.2016 בעניין בית סיעודי בקיבוץ לוחמי הגטאות. החלטת ועדת ההשגות תומכת בקביעתי כי אין להשוות בין בית דיור מוגן לבית אבות סיעודי. ועדת ההשגות מבססת את השווי לבית אבות סיעודי על דמי שכירות חודשיים של 1,800 ₪ בהתאם להערכת השווי בגני תקווה. ועדת ההשגות קבעה כי שווי קרקע למיטה הינו 27,634 ₪ למיטה סיעודית.

[6] שטחים עפ"י בקשה להיתר.

9.7.2. <u>טענות המשיב ונציג רמ"י:</u>

- **שומות של שמאים אחרים כמקור השוואה**: בשומתו של גיל הרצברג- המתבסס בעיקר על מכרז צפ/2012/ 61 לדיור מוגן בכרמיאל, בוצעו הפחתות מוגזמות בשיעור כולל של כ - 56%. מדובר במכרז עם סיכון ועל סמך פרוגרמה דחויה בהיקף של 220 יח"ד המכרז אינו כולל תשלום פיתוח. בכרמיאל יש פיתוח גבוה עקב טופוגרפיה לא מישורית שנלקח בחשבון ע"י הזוכה. תוצאות שהגיעו משמאים אחרים כגון שומתו של מיקי אדלשטיין עליה התבסס חוזה החכירה בבית העמק אינם בהכרח שומות נכונות המשקפות את השווי.

- **הכנסות**: קיבלתי נתונים מהקיבוץ לגבי היקף ההכנסות בשנים 2011 – 2015, אך יכול להיות שהן אינן כוללות גורמי פנים שאינם משלמים ולכן הנתונים צריכים להיבדק.

- **התאמות ממגורים**: לא ברור למה בוצעה ע"י המשיגים הפחתה בשיעור של 30% בגין אינטנסיביות המתבססת על הפחתה שנעשתה בשומתו של גיל הרצברג לבית אבות בכרמיאל . מדובר בשימוש בעל אינטנסיביות גבוהה. אני הפחתתי בעיקר בגלל סיבת אי-סחירות, למרות שמדובר בשותפות של עסק כלכלי המתנהל 24 שעות ביממה, לכן לפי הקווים המנחים ובמחשבה שנייה לא צריכה להיות הפחתה יותר מ - 10%.

- **אפיון הנכס**: בבתי אבות קיימת עדיפות לפרטיות, ומרחבים ירוקים ופסטורליים כמו בקיבוץ. ברור שלמחלקה סיעודית יש רווחיות גבוהה יותר לעומת דיור מוגן. אם היה מדובר בעסק לא רווחי, לא היו נפתחים כל שנה עוד ועוד עסקים כאלה שנפתחים ללא סוף. כל העסקאות והנתונים שהוצגו ע"י המשיגים אינם מייצגים שווי אלא אינטרסים כאלה ואחרים. השיטה היחידה והרלוונטית היא גזירת השווי ממגורים . יש חוסר היגיון להתבסס על גישת החילוץ שכל שינוי קל מייצר שינוי שונה לחלוטין.

- **החלטות ועדת השגות**: דמ"ש למיטה בשטח ממוצע 35 מ"ר 1,800 ₪ לחודש, בהיוון 8.5% מתקבל שווי של 254,118 ₪ למיטה, בהפחתת 20% רווח יזמי לחלק לשטח ברוטו של 35 מ"ר למיטה מתקבל כ - 6,050 ₪ למ"ר/ בנוי. מכיוון שידוע לנו שעלות מ"ר למיטה כולל גמר הדרוש להפעלת בית אבות סיעודי גבוהה יותר , מתקבל שווי קרקע שלילי, האם יתכן שיזמים ישקיעו ויבנו בתי אבות סיעודיים במצב זה ?

- **עדכונים לדוות כספיים שהוצגו ע"י המשיגים** : עפ"י עדכון דו"ח לתאריך 31.03.2016 "הבית ברמת השרון", העוסק בדיור מוגן המכיל 186 יחידות דיור ומחלקה סיעודית המכילה 36 מיטות (ראה עמוד 2) בעמוד 5 סעיף ד' הכנסה שנתית מדמי שכירות מהחלקה סיעודית הינה 1,050,000 ₪, המשקפת כ - 2,431 ₪ + מע"מ לחודש למיטה. לא ידועים כל פרטי ההסכם מה ואיזו רמת גמר בניה מקבל המפעיל.

עפ"י דו"ח כספי לתאריך 31.12.2015 "בית שבעת הכוכבים בהרצליה" , מדובר על דיור מוגן המכיל 102 יחידות דיור ומחלקה סיעודית המכילה 42 מיטות . עפ"י תוספת להסכם מיום 27.5.13 הוסכם כי החברה תעמיד לרשות המפעיל שטח נוסף במסגרתו יגדיל המפעיל את כמות המיטות האשפוז במחלקה ל-42. המפעיל מתחייב לבצע בשטח המושכר הכולל באחריותו ועל חשבונו עבודות שיפוץ כמפורט בהסכם למעט 17.15% מעלויות העבודות אך לא יותר מ- 171,500 ₪ (יוצא שהשיפוץ הוערך בסך 1 מיליון ₪). בתמורה להעמדת השטח הנוסף ישלם המפעיל לחברה תמורה נוספת בסך השווה ל-17.15% מסך התמורה ערב העמדת השטח הנוסף בסך 16,290 ₪ לחודש. באופן שסך התמורה בעבור השטח הכולל תעודכן ותעמוד על 111,277 ₪ לחודש צמוד למדד 4.2013, המפעיל יקבל באחריותו ועל חשבונו את כל הרישיונות וההיתרים לבצוע העבודות. ראה סעיף ז' עמוד 31 – גורמים ושיקולים. עמוד 34 סעיף ד' הכנסה שנתית מדמי שימוש סיעודית ומספרה 1,224,000 ₪ + תוספת הכנסה שנתית מדמי שימוש סיעודית (עבור 6 מיטות) 147,000 ₪, יוצא כי עבור מיטה סיעודית מתקבלים דמי שכירות חודשיים בסך 2,042 ₪ + שיפוצים ע"ח המפעיל.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

אני מקבל את גישת השמאי אלי חלוצי לפיה אין להשוות בין דיור מוגן לבין בית אבות סיעודי וכי אכן מדובר בשני מוצרים שונים הפונים למגזרים אחרים הן של הצרכנים והן של היזמים.

עקרונות השומה:

10.1.1. **גישת השווי הראויה בבתי אבות סיעודיים:**

בתי אבות סיעודיים רבים, באזור הצפון נמצאים בקיבוצים. כפי שטען שמאי המשיגים רוב בתי האבות הסיעודיים אכן מושכרים לגורמים בעלי ניסיון בתחום. מרבית נתוני השכירויות עליהם הסתמך שמאי המשיגים מקורם בחוזים ישנים, בהם דמי השכירות בתקופה הנידונה הוצמדו למדד המחירים לצרכן. מה שיכול להסביר את הקפיצה היחסית של דמי השכירות בחלק מהחוזים החדשים שנחתמו והנתונים שהוצגו ע"י שמאי רמ"י.

בתקופת הזמן הנידונה, עפ"י סקירת שיעורי תשואה של נכסים מניבים שנערך ע"י השמאי הממשלתי הראשי, שיעור ההיוון הכולל בנכסים מסחריים פחת מ – 8.2% במחצית הראשונה של שנת 2011 ל - 7.7% במחצית השנייה של שנת 2015. על רקע נתונים אלו שימוש בגישת החילוץ הנשענת על נתוני חוזי שכירות שבחלקם צמודים למדד ומשקפים רמת בנייה שאינה תואמת לנכס הנדון-הינו בעייתי.

גישת השווי הראויה יותר לטעמי הינה גישת ההשוואה, בה גם ניתן להתייחס למועדים הקובעים בצורה טובה יותר, בשנים האחרונות החלה מגמה של הקמת בתי אבות סיעודיים באזורי תעשייה, כגון בית אבות "נוף הקריה", באזור התעשייה בקריית ביאליק. "ש.י. להורים" באזור התעשייה במפרץ חיפה, מרכז גריאטרי נווה אבות באזור התעשייה פרדס חנה ועוד.

קביעת השווי עבור שימוש זה תתבצע תוך התאמות (המפורטות בעמ' 16) מעסקאות קרקע של מגרשי תעשייה בבעלות מלאה באזור מפרץ חיפה, שנערכו בתקופה הנידונה תוך התאמות. בשקלול החלטת ועדת ההשגות לבית אבות סיעודי בקיבוץ לוחמי הגטאות שנערכה למועד 20.4.2015 , אשר התבססה על נתונים ומקדמים שמרניים והייתה ערה לכל נתוני ההשוואה, שהוזכרו נכון למועד הקובע הנדון.

10.1.2. **<u>דיור מוגן:</u>**

גישת השווי הראויה להערכת הדיור המוגן הינה גישת ההשוואה תוך התאמות ממגורים, אך נתוני ההשוואה עליהם התבסס השמאי המשיג בקיבוץ יפעת משקפים עסקאות המתבססות על שומות שמאים רמ"י ואינן משקפות שווי שוק בבעלות מלאה, אלא שווי שוק מסובסד.

מכיוון שבסביבת הנכס לא נמצאו עסקאות השוואה שנערכו בין פרטיים ,של מגרשי מגורים, קיבלתי את עמדתו של שמאי רמ"י כי גישת השווי הראויה הינה גישת חילוץ שווי הקרקע מעסקאות של בתי מגורים בשכונת ההרחבה בקיבוץ שריד תוך התאמות (המפורטות בעמ' 18).

שמאי רמ"י הציג כאמור תוצאות של מכרזי רמ"י למתחמי קרקע המיועדים לדיור מוגן, בתוצאות אלו קיימת נכון להיום שונות גבוהות, לעיתים עד פי 200% בערך קרקע ליח"ד באותו אזור. ובכל מקרה האזורים ושווי הקרקע האלטרנטיבי למגורים, אינם ברי השוואה.

10.1.3. **<u>מקדם אינטנסיביות (דיור מוגן)</u>**

קיבלתי את עמדתו של שמאי רמ"י לעניין אינטנסיביות השימוש בדיור מוגן שאינה נופלת ממגורים.

10.1.4. **<u>סחירות (דיור מוגן)</u>**

קיבלתי את עמדתו של שמאי המשיגים להפחתה בשיעור 20% וזאת בשל הפעלת הדיור המוגן, כמעט תמיד ע"י היזמים עצמם.

10.1.5. **<u>רווח יזמי בחילוץ שווי הקרקע מבתי מגורים צמודי קרקע</u>**

שמאי רמ"י קבע רווח יזמי בשיעור 20%, בתנאים של שוק מסובסד, ועלויות בנייה נמוכות יותר, שיעור הרווח היזמי הנ"ל הינו ריאלי ואף גבוה מכך. עפ"י פרק יח' בחוברת הקווים המנחים של השמאי הממשלתי מחודש יוני 2010, שיעור הרווח היזמי לבנייה עצמית צמודת קרקע נע בין 4% עד 8% (מגלם כאמור ביטול זמן אישי וסיכון נמוך) בהתאם לכך שיעור הרווח שיופחת יהיה 8%.

10.1.6. **<u>שטח אק'</u>**

שמאי המשיגים העריך בחלופה 1 את מגרש 101 עפ"י שימוש בפועל של בית האבות הסיעודי כדלקמן: 785 מ"ר עיקרי בקומה 1 לפי מקדם 1 , 165 מ"ר עיקרי בקומה 1- לפי מקדם 0.7 , שטח שירות של 324 מ"ר לפי מקדם 0.5, סה"כ ויתרת הזכויות התכנוניות הוערכה לדיור מוגן.

אפשרות הניצול עפ"י תב"ע מאפשרות ניצול גבוה יותר, לכן הזכויות בחלופה 1 הוערכו למלוא קיבולת הבנייה במגרש 101 כבית אבות סיעודי ובמגרש 100 כדיור מוגן. כמו כן קיבלתי את עמדתו של שמאי המשיגים בנוגע למקדמים שנקבעו על ידו לבית האבות הסיעודי.

10.1.7. **<u>מגבלת שימוש (דיור מוגן)</u>**

לא קיבלתי את עמדתו של שמאי רמ"י שהוזכרה הדיון בעניין הפחתה בשיעור 10% בגין מגבלת שימוש בדיור מוגן ביחס למגרשי מגורים. בדיור מוגן מדובר באוכלוסייה בעלת אופי שונה וצרכים מיוחדים שאינם תואמים למגרשי מגורים בהרחבה המאוכלסים ברובם ע"י משפחות צעירות עם ילדים. לפיך תבוצע הפחתה בשיעור 20%.

10.1.8. **<u>גישת החילוץ</u>**

תוספת זמן: לא קיבלתי את עמדתו של שמאי רמ"י לעניין תוספת של כ – 3% בכל שנה של עסקאות שהוכפל בשווי מרכיב הקרקע שחולץ ולא על נכס ההשוואה עצמו. בשל מיעוט עסקאות ניתנה תוספת זמן שמרנית בשיעור 2.5% לנכסי ההשוואה.

תרומת בנייה: קיבלתי את תרומת עלויות הבנייה שהפחית שמאי רמ"י, אם זאת יש להפחית את עלויות הבנייה כולל מרכיב המע"מ. את המע"מ יש להפחית רק לאחר הפחתת הוצאות הפיתוח הכוללות מע"מ, אחרת נוצר עיוות בתחשיב השווי.

תרומת פיתוח: מכיוון שמדובר בהרחבה קיבלתי את עמדת שמאי רמ"י לעניין תרומת הוצאות הפיתוח, עפ"י הערכים הפרטניים למרכיב הקרקע והשטח הבנוי, כמפורט בעמ' 8 בשומתו.

10.2. <u>נתונים לאומדן השווי עבור בית אבות סיעודי וקביעת ערכי הבסיס :</u>

בהתאם לאמור לעיל ולצורך בחינת ערכי הבסיס **<u>לבית אבות סיעודי</u>** הסתמכתי על הנתונים הבאים :

תאריך	גוש	חלקה/ ח"ח	רחוב	מחיר	שטח	מ"ר ק'	תרומת פיתוח חלקי*	מ"ר ק' ללא פיתוח
11/01/2011	11669	11	החרמש	₪ 1,630,000	1,460	₪ 1,120	₪ 120	₪ 1,000
22/01/2012	11669	20**	יעקב מושלי	₪ 4,690,000	3,920	₪ 1,200	₪ 120	₪ 1,080
17/03/2013	11668	11	יוחנן הסנדלר	₪ 2,050,000	1,635	₪ 1,250	₪ 130	₪ 1,120
29/10/2014	11668	19	האשלג	₪ 7,153,000	5,607	₪ 1,280	₪ 130	₪ 1,150
15/02/2015	11668	43	בונה אליעזר	₪ 2,500,000	1,850	₪ 1,350	₪ 130	₪ 1,220

* תרומת פיתוח נורמטיבי חלקי למרכיב הקרקע מוצמד באופן ליניארי למדד מחירי האספלט והגישור.
** החלקה נמצאת כיום בשימוש תחנת דלק.

מהנתונים לעיל, מתקבלת עליית מחיר של 4.4% לשנה במגרשי תעשייה .

התוכניות החלות על נכסי ההשוואה מאפשרות הקמת מבנים לתעשייה רגילה, מלאכה צרכנית, מלאכה ותעשיה זעירה ושירותים עירוניים. מבנים למסחר, עסקים, אחסנה, מוסכים, תעשיות מיוחדות ותעשיות עתירות מדע. תחנות דלק תותרנה רק בהתאם להוראות תכנית מתאר ארצית לתחנות דלק. זכויות הבנייה הינם 150% שטח עיקרי בשלוש קומות, תכסית 50%. תותר תוספת 2 קומות שירות על קרקעיות, או יותר ובתנאים שהמספר הכולל של הקומות העל קרקעיות לא יעלה על 5 קומות.

10.2.1. **<u>שווי דונם לבית אבות, לאחר התאמות ממגרש תעשייה ומסחר נכון למועד קובע שנת 2015</u>**

מיקום : ניתנה תוספת מיקום בשיעור 15% לבית אבות בקיבוץ, הגובל במרחבים ירוקים , על פני בית אבות סיעודי באזור תעשייה.

סחירות : בוצעה הפחתה של 10% בשל התמקצעותם של מפעילים בתחום, תפוסה כמעט מלאה, ושוק מתפתח של שכירויות לנכסים אלו .

מגבלת שימוש : בוצעה הפחתה של 5% בלבד בשל מיעוט קרקעות למבני ציבור בסביבה והצורך ביצירת אלטרנטיביות תכנוניות אחרות.

תאור	ערך
שווי דונם לתעשייה עם שימושים מסחריים	₪ 1,220,000
מיקום	1.15
מגבלת סחירות	0.9
מגבלות שימוש	0.95
שווי דונם לבית אבות	₪ 1,200,000

ניתוח השטח האק' למגרש בשטח 1,000 מ"ר בשימוש תעשייה ומסחר

מרכיב השווי	שטח	מקדם	שטח אק'
שטח עיקרי ק. ק.	325	1	325
שטח עיקרי ק. א.*	325	0.9	293
שטח עיקרי ק. ב.	325	0.8	260
שטח שירות **	525	0.45	236
חצר	500	0.05	25
סה"כ שטח אק'			1,139
מ"ר מבונה אק'			₪ 1,054

* ניתנה הפחתה לקומות העליונות בשל עלויות הקמה גבוהות וזמינות בנייה וזאת ביחס לנכס הנדון. מס' הקומות חושב על בסיס מס' הקומות השכיח באזור.

** עקב הצורך בשטחי שירות רבים נלקח שטח שירות של 35% בכל קומה, שטח שירות חושב לפי מקדם משוקלל של 0.5, עפ"י המקדם שנקבע לכל קומה. לחצר ניתנה תרומה פחותה ביחס לתרומת חצר לתעשייה.

10.2.2. **<u>נתונים לאומדן השווי עבור דיור מוגן וקביעת ערכי הבסיס :</u>**

בהתאם לאמור לעיל ולצורך בחינת ערכי הבסיס **<u>לדיור מוגן</u>** הסתמכתי על הנתונים הבאים :

מס"ד	חלקה - גוש	תאריך	מחיר	מס' מגרש מדווח	שנת בנייה	שטח	חדרים
1	017286-0017	19/12/2012	₪ 2,200,000	17	2010	164	6
2	017414-0078	19/06/2014	₪ 2,585,000	79	2010	203	6
3	017414-0014	13/07/2014	₪ 2,065,000	28	2011	120	5

מס"ד	מקדם זמן	תרומת מ"ר בנוי כולל מע"מ	מתקבל לקרקע כולל מע"מ לאחר הפחתת יזמות 8% ועלות בנייה כולל מע"מ	שטח מגרש מדוד	תרומת פיתוח	שווי מ"ר ק' ללא מע"מ וללא פיתוח
1	1.07	₪ 5,620	₪ 1,120,000	490	₪ 200,000	₪ 1,600
2	1.04	₪ 5,850	₪ 1,210,000	480	₪ 200,000	₪ 1,800
3	1.04	₪ 5,850	₪ 1,210,000	525	₪ 210,000	₪ 1,700

מהנ"ל מתקבל חציון המשקף 1,700 ₪ /מ"ר ק' ומתקבל כ – 850,000 ₪ למגרש בשטח 500 מ"ר ללא מע"מ וללא פיתוח.

עסקאות ההשוואה הינם באזור מגורים ב' עפ"י תב"ע ג/12407, זכויות הבנייה באזור זה הינן 40% עיקרי בשתי קומות, 10% שטחי שירות. תכסית 35%.

תאור	שטח	מקדם	שטח אק'
שטח עיקרי	250	1	250
שטח שירות	50	0.5	25
חצר	325	0.25	81
סה"כ שטח אק'			356
שווי מ"ר אק'			₪ 2,386

10.2.3. **<u>שווי מ"ר ק' אק' לאחר התאמות ממגרשי מגורים בשכונת ההרחבה נכון למועד קובע שנת 2015</u>**

מיקום : ניתנה הפחתה בשיעור 15% בשל מיקום בחלק הוותיק של הקיבוץ וזאת ביחס למגרשי השוואה בהרחבה בעלי חשיפה לנוף ותכנון מודרני .

סחירות : בוצעה הפחתה של 20% וזאת בשל ניהול הדיור המוגן כמעט תמיד ע"י היזמים עצמם.

מגבלת שימוש : בוצעה הפחתה של 20% לעומת מגרשי מגורים.

התאמה לבעלות : ניתנה תוספת בשיעור 3%

סה"כ מתקבל כ – 1,337 ₪/מ"ר אק'

10.2.4. **<u>סיכום ערכי הבסיס:</u>**

בהתאם לנתונים לעיל מתקבל ממוצע בסך **<u>1,023 ₪/מ"ר מבונה אק'</u>** בשימוש בית אבות סיעודי[7] ו כ – **<u>1,337 ₪/מ"ר מבונה אק' עבור</u>** דיור מוגן

10.2.5. **<u>תחשיב השטח האק' בנכס הנדון</u>**

<u>חלופה 1</u>

מגרש 100 - השטח האק' הוערך למלוא הזכויות בתב"ע, למגרש בשטח 2,392 מ"ר , לפי מקדם 1 לשטח עיקרי, מקדם 0.5 לשטחי שירות ומקדם 0.1 לתרומת חצר וזאת בשל היקף השטח ותרומת השימוש.

תאור	שטח	מקדם	שטח אק'
שטח עיקרי	718	1	718
שטח שירות	239	0.5	120
חצר	1,435	0.1	144
סה"כ שטח אק'			981

מגרש 101 – בחלופה 1, השטח האק' הוערך למלוא הזכויות בתב"ע, למגרש בשטח 3,312 מ"ר תוך התייחסות למצב הניצול בפועל במפלסים וזאת בשל מצב הטופוגרפיה.

תאור	אחוז בנייה	שטח	מקדם	שטח אק'
שטח עיקרי	0.25	828	1	828
שטח עיקרי תחתון	0.05	166	0.7	116
שטח שירות	0.1	331	0.5	166
שטח חצר	0.7	2,318	0.05	116
סה"כ שטח אק'				1,225

מס' מיטות : התב"ע מתירה 1,326 מ"ר ברוטו מבונה , לפי שטח ממוצע של כ – 35 מ"ר ברוטו למיטה , מתקבלים כ- 37 מיטות.

[7] לפני שקלול עם קביעת ועדת ההשגות לקרקע בשימוש בית אבות סיעודי בקיבוץ לוחמי הגטאות.

חלופה 2

השטח האק' הוערך בהתאם לטבלת השטחים המופיעה בבקשה להיתר

תאור	שטח	מקדם	שטח אק'
שטח עיקרי	784	1	784
שטח עיקרי תחתון	165	0.7	116
שטח שירות	324	0.5	162
שטח חצר	2,204	0.05	110
סה"כ שטח אק'			1,172

10.2.6. **התייחסות לעניין יתר הטענות שהועלו**

במסמכים שהגישו הצדדים וכן בתקציר הדיון הועלו טענות שונות מעבר לאמור לעיל. לאחר שבחנתי טענות אלו הגעתי למסקנה כי אינן רלוונטיות ולא מצאתי מקום להתייחס אליהן.

11. תחשיבי השומה:

חלופה 1

שווי מגרש 100 נכון לשנת 2015

שווי בסיס למ"ר מבונה אק' מתואם	1,337 ₪/מ"ר
סה"כ מ"ר אקוויוולנטי לתחשיב	981
סה"כ שווי שטח אקוויוולנטי ללא מע"מ וללא פיתוח	1,310,000 ₪

שווי מגרש 101 נכון לשנת 2015

תוצאת השווי	שטח אק'	מ"ר מבונה	סה"כ	מקדם	מתקבל
	1,225	1,054 ₪	1,291,353 ₪	0.6	774,812 ₪
קביעת וועדת ההשגות	שווי קרע למיטה	מס' מיטות	סה"כ	מקדם	מתקבל
	27,634 ₪	37	994,824 ₪	0.4	397,930 ₪
סה"כ שווי מגרש 101 נכון לשנת 2015 במעוגל					1,170,000 ₪
סה"כ שווי מ"ר מבונה אק' משוקלל					955 ₪

סה"כ שווי מגרש מאוחד בחלופה 1 (מגרש 100 + מגרש 101): 2,480,000 ₪

חלופה 2

שווי מגרש 101 לשנת 2015 בהתאם לשימוש בפועל

שווי בסיס למ״ר מבונה אק׳ מתואם	955 ₪/מ״ר
סה״כ מ״ר אקוויוולנטי לתחשיב	1,172
סה״כ שווי שטח אקוויוולנטי ללא מע״מ וללא פיתוח	1,120,000 ₪

להלן שווי מגרש 101 במהלך התקופה הנידונה, תוך הפחתה שנתית 4.4% כמפורט בסעיף 10.2.

שנה	ערך
2015	1,120,000 ₪
2014	1,070,000 ₪
2013	1,020,000 ₪
2012	980,000 ₪
2011	940,000 ₪

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כגוש 17286, חלק מחלקה 18 ,מגרשים מס׳ 100 ו – 101 לפי תשריט עבודה מס׳ 126/5/1, הממוקמים בקיבוץ שריד כריקים ופנויים, ולצורך גביית דמי חכירה בהקצאת קרקע ללא מכרז, והערכת שווי הקרקע החל משנת 2011 ועד למועד הקובע לצורך גביית דמי שימוש:

חלופה	זכויות מוערכות	תאור	שווי
1	**שווי קרקע עפ״י זכויות בתב״ע (מגרשים 100+ 101)**	**שווי מגרש מאוחד בשטח 5,704 מ״ר למועד 12/2015**	**2,480,000 ₪**
2	**שווי קרקע עפ״י שימוש בפועל של בית אבות סיעודי (מגרש 101)**	**שנת 2011**	**940,000 ₪**
		שנת 2012	**980,000 ₪**
		שנת 2013	**1,020,000 ₪**
		שנת 2014	**1,070,000 ₪**
		שנת 2015	**1,120,000 ₪**

הערכים הנקובים ללא מע״מ וללא הוצאות פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני וועדת ההשגות לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1304, וזאת בתוך 45 יום מהמועד שבו הומצאה ע״י הרשות תשובה לפי נספח ח׳ לנוהל 34.03 של הנהלת רמ״י.

בברכה,

ליאור גולדשמידט
שמאי מקרקעין
מחוז חיפה והצפון

<u>העתקים:</u>
הגב׳ הגב׳ איריס כפרי שמאית רמ״י מרחב עסקי צפון
מר אלי חלוצי, שמאי מקרקעין מטעם בעל הזכויות בנכס