תאריך עברי : א' באייר תשפ"ה
תאריך לועזי : 29 באפריל 2025
מס' תיק רמ"י : 300380743
מס' אופק : 51065
שכ"ט : 17.76

לכבוד

מר אליאס פרח	מר אריק בן שימול	גב' עופרה יפת-פינקלשטיין
שמאי מקרקעין מטעם המשיגים	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	צוות תשתיות ועסקות מיוחדות רמ"י מרחב חיפה
farah.alony@gmail.com	bsarik@arik-shamaut.co.il	ofraf@land.gov.il

א.ג.נ.,

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה

בהתאם לסעיף 4.20 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל

<u>גוש 18003 חלקות 28, 29, 30 - עכו</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה</u>:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) מיום 29/10/2024 להכריע במחלוקת הצדדים לעניין גביית דמי היתר בגין שינוי ייעוד ו/או ניצול בחלופות כדלקמן:

חלופה מס' 1 - שווי זכות הבעלות לזכויות החוזיות בהתאם לתוספת לחוזה החכירה (ראה סעיף 7.3).

חלופה מס' 2 - שווי זכות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב"ע) + הקלות שניתנו בבקשה להיתר (אם ישנן).

חלופה מס' 3 - שווי זכות הבעלות בהתאם לבקשה להיתר מס' 10000227342-1 (ראה סעיף 7.3).

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אריק בן שימול ביום 14/01/2024– **להלן: "שמאי המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעל הזכויות, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר אליאס פרח מיום 12/09/2024 – **להלן: " שמאי המשיגים".**

1.3. בתאריך 01/11/2024 נשלחה לצדדים הודעה על הכרעה ללא קיום דיון, תוך קביעת לו"ז להשלמת חומר נוסף ככל וישנו, עם העתק לצד שכנגד עד ליום 11/11/2024. התייחסות הצדדים לחומר שנשלח ע"י הצד שכנגד תתקבל בתוך שבוע נוסף.

1.4. <u>מסמכים ותגובות שהועברו ע"י המשיבה</u>:

- ✓ בתאריך 03/11/2024 התקבלו באמצעות דוא"ל תכנית בקשה להיתר[1] עבור חלופה מס' 3, ותוספת לחוזה חכירה שאינו חתום.
- ✓ בתאריך 05/11/2024 התקבל באמצעות דוא"ל, מסמך תוספת לחוזה חכירה חתום עבור הנכס הנדון, ובעניין לתאריך המועד הקובע אשר הינו 14/01/2024.
- ✓ בתאריך 29/01/2025 התקבלו באמצעות דוא"ל, דף היתר + תכנית בקשה להיתר בניה חתומה מאושרת.

[1] אולם התכנית אינה קריאה.

1.5. עיקרי המחלוקות בין הצדדים כלהלן: גישות השומה, מקדמי ההתאמה הראויים, חלוקת השטחים הנישומים בחלופות השומה השונות, ערכי השווי המתקבלים למרכיב הקרקע בחלופות השומה השונות ונתוני השוואה.

2. זיהוי הנכס:

גוש	:	18003
חלקות	:	30, 29, 28
שטח נישום	:	2,430 מ״ר (בהתאם לשומת רמ״י).
מהות הנכס	:	קרקע לתעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור לבריאות/ בית אבות.
מיקום הנכס	:	עכו.

3. הזכות המוערכת:

הזכות המוערכת הינה זכות הבעלות במרכיב הקרקע כריקה ופנויה, כולל פיתוח וללא מע״מ וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע להכרעה שבנדון הינו 14/01/2024.

5. מועד הביקור בנכס:

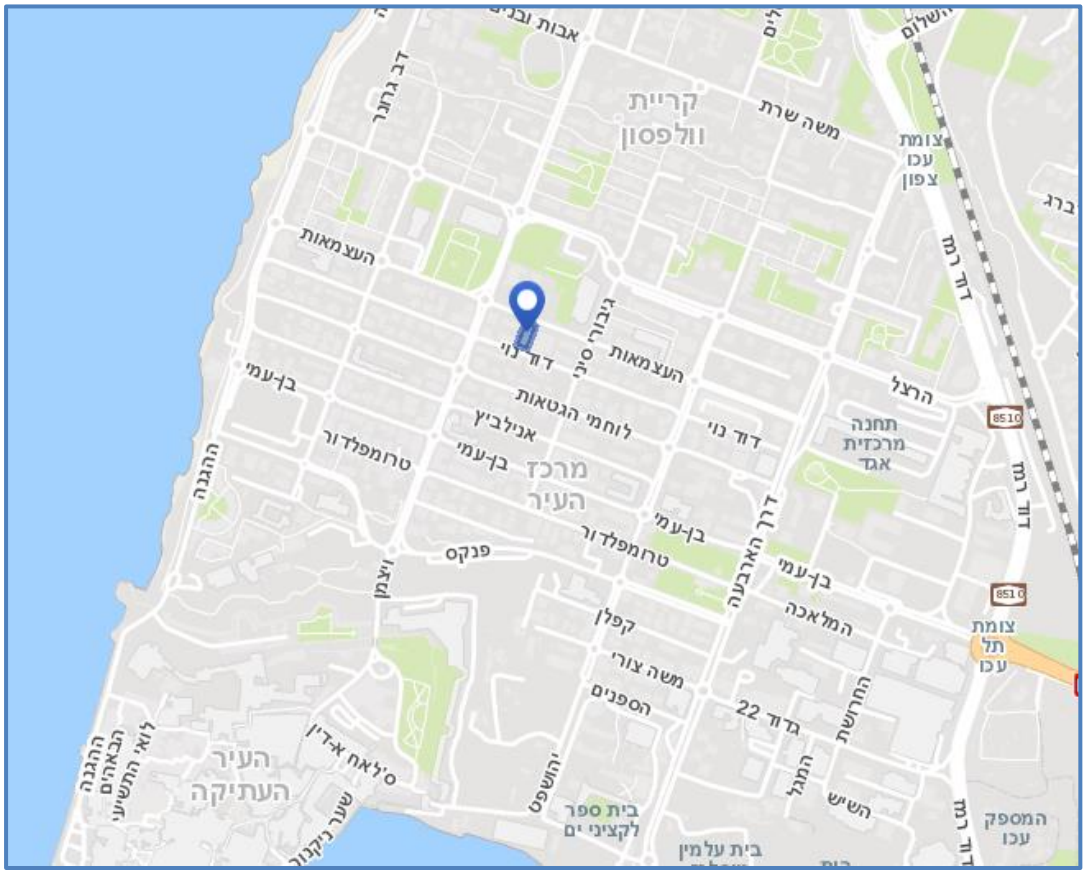
ביקור בנכס נערך ביום 25/04/2025 על ידי החי״מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. הסביבה:

הנכס ממוקם מצפון לעיר העתיקה עכו. גובל מצפון ברח׳ העצמאות, מדרום ברח׳ דוד נוי, ממזרח ברח׳ גיבורי סיני וממערב ברח׳ ויצמן. בסביבת הנכס קיימים בין היתר מבני מסחר, מבני ציבור, מבני מגורים. הפיתוח הסביבתי מלא, הכולל בין היתר, כבישי אספלט, מדרכות, מפרצי חניה, תאורת רחוב, תשתיות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל) ושטחים מגוננים.

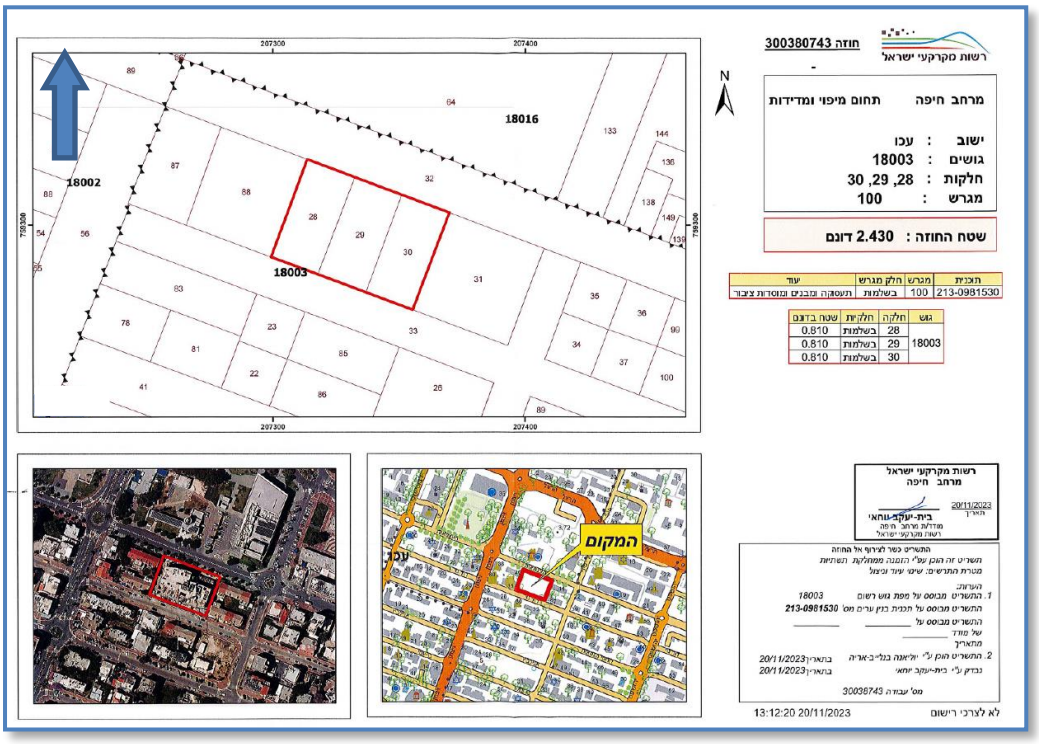
תרשים סביבת הנכס:



6.3. הנכס:

הנכס הנישום מהווה את מרכיב הקרקע לשטח רציף בחלקות מס׳ 30,29,28, בגוש 18003, אשר שטחן הכולל הינו 2,430 מ״ר. צורת החלקות הינה רגולרית דמוית מלבן. הנמתחות מכיוון דרום לצפון.
הטופוגרפיה הינה מישורית. הנכס הידוע בשם ״בית אבות פנינה בלב״ הינו מגודר ונמצא בשלבי בניה.
להלן תיאור מהתרשמות חיצונית של הנכס ומתוך בקשה להיתר בניה מס׳ להיתר מס׳ 10000227342-1:
מבנה הכולל 7 קומות מעל קומת מרתף הכולל שטחי חניה, שירות ושטח עיקרי מזערי. בקומת הכניסה קיימים שטחי שירות ושטחים עיקריים (הכוללים בין היתר שטחי מסחר, מסעדה וחניה).
כמו כן, הקומות העליונות כוללות בין היתר מחלקות שונות, הכוללות מיטות (חדרים בבית האבות), משרדים, מרפאות, חדרי צוות וכדומה.
ממדי הנכס : צלע צפונית וצלע דרומית: כ- 60 מ׳, צלע מערבית וצלע מזרחית: כ- 40 מ׳.
גבולות הנכס צפון ודרום: דרך קיימת/מאושרת, מזרח ומערב: אזור מגורים.

תשריט לנכס הנישום ע"ג תשריט רמ"י, עבודה מס' 30038743 מיום 20/11/2023:



תמונות שצולמו בעת הביקור בנכס:





7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1. נסחי רישום:

בהתאם להעתקי נסחי רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) נצרת – שלוחת עכו, לחלקות שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 12/03/2025, עולים פרטי הרישום הבאים:

גוש	:	18003		
חלקה	:	28	29	30
שטח רשום במ"ר	:	810	810	810
בעלויות	:	רשות הפיתוח, החלק בנכס בשלמות.		
חכירות				
חכירות -שם החוכר	:	תיקון תנאים בשכירות. החוכר קופת חולים של ההסתדרות הכללית של העובדים העברים בישראל. החלק בזכות בשלמות.		
רמת חכירה ותוקפה	:	ראשית, תוקפה 49 שנים, תאריך סיום 31/10/2050. קיימת הגבלה בהעברה ובירושה. החלק בנכס - חלק במקרקעין על כל הבעלים.		
החכירות רשומות על כל הבעלים.				
הערות				
הערה בדבר אתר עתיקות, ראה ילקוט פרסומים מס' 1091 ו- 1583.				
נרשמו הערות אזהרה לפי סעיף 126	:	המוטב שיר א.פ-חברה לשרותי שמירה, אבטחה וניקיון בע"מ.		
	:	המוטב ח.פ. אלבז בע"מ.		
	:	המוטב חיידר חטאר בע"מ.		
	:	המוטב פנינה בלב בע"מ. בהתאם להתחייבות מיום 09/07/20 מגרשים מס' 28, 29 ו- 30.		
	:	המוטב בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ. שם הלווה: פנינה בלב בע"מ. סכום: ללא הגבלת סכום. פרטי המתחייב: חידר חטאר בע"מ ח.פ 512563727.		
ההערות על כל החוכרים.				

7.2. <u>תוספת מס' 1 לחוזה חכירה</u>:

הוצג בפניי העתק מחוזה חכירה (מהוון), מבנים ומוסדות ציבור מיום 23/10/2023, בין מדינת ישראל/רשות הפיתוח/קק"ל לבין חידר חטאר בע"מ. להלן עיקרי החוזה:

זיהוי המוחכר	:	גוש 18003, חלקות בשלמות 30, 29, 28 מגרש "י" לפי תכנית מפורטת מס' ג/במ/18, עכו.
השטח	:	2,430 מ"ר בערך.
תקופת החכירה	:	49 שנים החל מיום אישור העסקה דהיינו מיום 27/11/2019 ועד ליום 26/11/2068.
תקופות חכירה נוספת	:	0 שנים החל מתום תקופת החכירה.
מטרת החכירה	:	בית אבות.
קיבולת בניה	:	שטח עיקרי 2,367 מ"ר, שטח שירות 853 מ"ר ובסה"כ 3,220 מ"ר מבונים.
היעוד	:	מבנים ומוסדות ציבור.
הערות מהתוספת לחוזה[2]	:	שטח מבונה ועיקרי 3,220 מ"ר (עיקרי ושירות משקף 92 מיטות).

7.3. <u>זכויות להערכה</u>:

חלופה 1	
זכות הבעלות לזכויות החוזיות בהתאם לתוספת לחוזה החכירה	
שטח מגרש במ"ר	2,430
תיאור	**שטח במ"ר**
שטח ברוטו לבית אבות	3,220

חלופה 3	
שווי זכות הבעלות בהתאם לבקשה להיתר מס' 1-10000227342	
שטח מגרש במ"ר	2,430
תיאור	**שטח במ"ר**
*שטח עיקרי למסחר בקומת קרקע	220
** שטח ברוטו עילי ל בית אבות	7,787
שטח עיקרי תת קרקעי / מרתף	9.34
חניה ושירות-תת קרקעי	2,230.12
סה"כ שטחים מבונים	10,246.46

* 176 מ"ר *1.25 = 220 מ"ר (הנחת העבודה להעמיס 25% ש"ש המשרת ים את המסחר).

** 7,831 מ"ר- 44 מ"ר = 7,787 מ"ר.

[2] צוין כי קיבולת הבניה לחוזה זה הינה בהתאם להחלטת ועדת השגות שניתנה בנכס הנדון מיום 27/03/2021.

8. מצב תכנוני:

להלן התכניות העיקריות החלות בתחום הנכס הנישום, כפי שעולה מאתר רמ"י ואתר הועדה המקומית לתכנון ובניה עיריית עכו:

8.1. תכנית מפורטת מס' ג/במ/18 שפורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 14/01/1993 י.פ. 4076.

מטרות התכנית: החייאת המרכז המסחרי הקיים ועידוד השיקום והפיתוח בעיר המנדטורית במשולב עם תוספת נפחי מגורים תוך שמירה על זהות וייחוד.

הנכס הנישום מסווג מגרש "יי" אזור למבני ומוסדות ציבור.

טבלת זכויות הבניה:

ייעוד	שטח בניה	מספר קומות מקסימלי	גובה מבנה מקסימלי	גודל חלקה מינימלי	חניה	תוספות בניה	מספר מבנים מירבי בחלקה	קו בניין (מ')		
								קדמי	צדדי	אחורי
אזור למבני מוסדות ציבור	120%	3 קומות	12 מ'	800 מ"ר	בהתאם לתקן בתחומי המגרש	בהתאם לאחוז בנייה מנוצל מתוך המותר ע"פ התכנית	גודל חלקה מחולק ל- 800	5	4	5

שימושים מותרים:

מבנה ציבורי: מבנים לשירות הציבור שלא למטרות רווח רשומים ע"ש העירייה והנכללים במסגרת ההפרשות לצרכי ציבור במסגרת ההפקעות המותרות ע"פ חוק התכנון והבניה. דוגמא: בתי ספר, גני ילדים וכו'.

מוסד ציבורי: מבנים לשירות הציבור שלא למטרות רווח ושאינם נכללים במסגרת ההפרשות לצרכי ציבור במסגרת ההפקעות המותרות ע"פ חוק התכנון והבניה. דוגמא: משרדי ממשלה, בתי משפט וכו'.

8.2. תכנית מתאר כוללנית מס' ג/21535 שפורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 21/02/2017 י.פ. 7454.

התכנית מסווגת את חלקות 28, 29, 30: למתחם "ח", תא שטח מס' 416, יעוד עירוני מעורב.

התכנית תאפשר פיתוח של העיר תוך טיפול בנושאים של מגורים, מגורים מגוונים שיספקו את צרכי העיר בטווח הארוך עבור כ-85,000 תושבים (כולל בשטח ליעוד לתכנון עתידי), לרבות שטחי הציבור הנדרשים.

יצירת מערך דרכים עירוני מדרגי וברור, פיתוח מרכז עירוני כמרכז בילוי ומסחר אזורי, פיתוח מערך איכסון מלונאי מגוון וייחודי הנשען על נכסים מקומיים. שדרוג אזור התעשיה לאזור תעשיה ומשרדים הכולל מגוון שימושים. פיתוח מערך שטחים פתוחים היררכי. קביעת הנחיות לשימור, שיחזור, שיקום והחייאה של אוצרות המורשת והתרבות של העיר.

היקפי בניה: מפנה לאמור בסעיף 6.1.8 מתחם ח' - העיר המנדטורית, לרבות האמור לגבי תכניות מפורטות המתחם והתייחסותם לעקרונות התכנון.

בכל תכנית מפורטת יבדק חתך הרחוב ויבדק הצורך בהרחבתו או בהוספת שטחים פתוחים למינהם.

תכניות מפורטות במתחם זה יתייחסו לנושא השימור בסעיף 6.5 וכן, יקבעו הנחיות לשמירת אופייה המיוחד של העיר המנדטורית. התכניות יכללו הוראות לבניה בסמוך למבנים לשימור ובינהם וכן הנחיות לתוספות בניה למבנים לשימור.

8.3. תכנית מתאר מקומית מס' 213-0981530 שפורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 15/01/2023 י.פ. 11046.
הסדרת בינוי והגדלת אחוזי בניה למבנה בית אבות, תוספת ייעודים ושימושים לטובת בית אבות גריאטרי, משרדים ומסחר, תוך הגדלת אחוזי הבנייה ותוספת קומות.
הנכס הנישום מסווג כמגרש 100, ביעוד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.

<u>טבלת זכויות הבניה</u>:

ייעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה – מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות									
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	100		48 (1)									(4)	(4)	(4)	(4)
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	100		177												
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	סך הכל	100	2,430	225	120		96 (2)	441	70 (3)	28	7	1	(4)	(4)	(4)	(4)

(1) מתוכם 200 מ"ר עבור מסחר בקומת קרקע.
(2) מיועד לחנייה תת קרקעית ושטחי שירות נלווה.
(3) תותר תכסית 96% עבור קומת חניה תת קרקעית ושטחי שירות נלווה.
(4) לפי תשריט.

<u>הערות</u>: הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

<u>שימושים</u>: מבנים לשירות הציבור, בית חולים, בית אבות, בית חולים סיעודי גריאטרי, מרפאות ושירותים נלווים.
תעסוקה לצורכי משרדי רופאים לקבלת קהל וטיפולים רפואיים, מרכז רפואה דחופה. תותר שימוש מסחר קמעונאי, בתי מרקחת, מסעדות ובתי קפה בלבד. שטח המסחר יוגבל לרחוב העצמאות בקומת כניסה.

8.4. <u>רישוי</u>:

מעיון באתר הועדה המקומית לתכנון ובניה עכו עולה כי לנכס הנדון הוגשו מספר בקשות וניתנו היתרי בניה במהלך השנים, להלן בקשה להיתר הרלוונטית לחלופה מספר 3 :

העתק מהיתר בניה מס' 20230154 שאושר ע"י רשות מקומית בישיבה מספר 202360 מיום 07/09/2023 לתכנית בקשה להיתר בניה מספר 10000227342-1 שמהותו : הרחבת המבנה הקיים (בית חולים סיעודי) בן 4 קומות המשמשות כמחלקות סיעודיות (כיום 108 מיטות),ומבוקשת תוספת של 2.5 קומות כוללות: מחלקה סיעודית, קומת מרפאות ומשרדים וחצי קומת משרדים לטובת הנהלה לשימוש בית החולים סה"כ 138 מיטות[3] כולל התוספת המבוקשת.

<u>להלן טבלת שטחים</u> :

מפלס	קומה	מטרות עיקריות - סה"כ קיים + מוצע				למטרות שירות - סה"כ קיים + מוצע במ"ר								סה"כ שטחים לבנין במ"ר
		מסחר והסעדה	מוסדות בריאות	מרפסת	סה"כ עיקרי קיים + מוצע	ממ"ד	מעלית	מבואות וחדרי מדרגות	מעברים לכלל הציבור	חדרי שירות משותפים	חניה שירות	אחסנה שירות	סה"כ שירות קיים + מוצע	
-3.2	מרתף		9.34		9.34		25.15	57.95		251.00	1,841.01	76.88	2,230.12	2,239.46
0	כניסה	176.24	390.09		566.33	17.18	5.28	152.88			741.01		916.35	1,482.68
3.74	קומה א'		822.34	30.44	852.78	252.20		78.60		17.22			360.04	1,212.82
7.48	קומה ב'		822.33		852.77	252.20		78.61		17.22			360.05	1,212.82
11.22	קומה ג'		822.32	30.44	852.76	252.20		78.62		17.21			360.05	1,212.81
14.96	קומה ד'		809.57	30.44	840.01	228.68		114.97		17.22			372.89	1,212.90
18.7	קומה ה'		711.05	30.44	741.49	252.20		99.67	84.18			23.32	471.39	1,212.88
22.44	קומה ו'		291.35		291.35	17.95		96.14	54.70				168.79	460.14
	סה"כ	176.24	4,678.39	121.76	5,006.83	1,272.61	30.43	757.44	138.88	319.87	2,582.02	100.20	5,239.68	10,246.51

[3] הערת החי"מ – שמאי הצדדים ייחסו 144 מיטות.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

חלופה מס'	שמאי המשיבה	שמאי המשיגים
1	₪ 7,443,626	₪ 5,440,000
2	₪ 20,580,717	₪ 678,304
3	₪ 19,600,603	₪ 1,847,565

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

שמאי המשיבה, קבע את ערכי השווי במרכיב הקרקע בנכס הנדון בחלופות השומה מס' 1-3, בהתבסס על גישת ההשוואה במגרשים ריקים בשילוב גישת החילוץ, תוך כדי ביצוע התאמות נדרשות לנכס הנדון, כדלקמן:

- קביעת שווי מ"ר מבונה אקו' לבית אבות (חלופות מס' 1 - 3):

- 4 עסקות השוואה, לרבות מכרזי רמ"י לדיור מוגן ובית אבות סיעודי. הנערכו בין השנים 2020 -2022 בערים זיכרון יעקב, קרית ביאליק, חדרה וגבעת אולגה. לאחר ניתוח וביצוע התאמות מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' לדיור מוגן/בית אבות בסך של 2,108 ₪ - 3,139 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.
- 2 עסקות השוואה בבית אבות בנוי (מבנה ציבור) בין השנים 2020-2022 בגבעת אולגה ובחדרה, לאחר ניכוי יזמות בשיעור של 20% ועלויות בניה לשטח ברוטו בסך של 7,500 ש"ח למ"ר מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בסך של 2,382 ₪ - 2,481 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.
- שומה מכרעת להיטל השבחה ניתנה ע"י השמאית המכריעה נורית ג'רבי בשנת 2018 (מועד קובע 04/06/2017), בגבעת אולגה. לאחר ביצוע התאמות מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו', בסך של 2,351 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.
- מהנתונים הנ"ל קובע שווי מ"ר מבונה לשטח ברוטו מתואם לבית אבות, בסך של 2,312 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.

- קביעת שווי מ"ר מבונה למסחר (חלופות מס' 2 ו- 3):

- 4 עסקות השוואה מחנויות, שבוצעו בין השנים 2022-2023, בעכו. לאחר ניכוי יזמות בשיעור של 15%, בניכוי עלויות בניה בסך של 4,500 ₪, מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בסך של 6,933 ₪.
- תוצאת מכרז רמ"י משנת 2022 למסחר, בשכונת נאות ים בעכו. לאחר ניתוח מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בסך של 7,605 ₪.
- מהנתונים הנ"ל קובע שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר מתואם, בסך של 6,542 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.

9.2.2.עקרונות התחשיב:

- התאמות לקביעת שווי מ"ר מבונה אקו' לבית אבות:

- להלן מקדמי ההתאמה לעסקות השוואה לדיור מוגן בזיכרון יעקב, קרית ביאליק וחדרה - מועד: 1.05-1, שימושים: 0.85, גודל עסקה: 1.1-1, זמינות/ פיתוח: 0.86, מיקום: 0.9.
- להלן מקדמי ההתאמה לעסקאות השוואה, מהסכמי המכר של בתי אבות ומהשומה המכרעת - מועד: 1.05 - 1.2, מיקום: 0.9.
- להלן מקדמי התאמה לעסקות שהובאו ממסחר- מועד: 1- 1.05, מיקום: 0.9.

- מקדמים לקביעת שטח מבונה אקו':

חלופה 1 - בהתאם לחוזה החכירה	
תיאור	**מקדם אקו'**
שטח ברוטו לדיור מוגן	1
חלופה 2 - זכויות בהתאם לתכנית 213-0981530	
תיאור	**מקדם אקו'**
שטח עיקרי למסחר בקומת קרקע	0.9
שטח ברוטו עילי לדיור מוגן / בית אבות	1
שטח ברוטו תת קרקעי (ללא חניה)	0.5
חלופה 3 - זכויות בהתאם לבקשה להיתר	
תיאור	**מקדם אקו'**
שטח עיקרי למסחר בקומת קרקע	0.9
שטח ברוטו עילי לדיור מוגן / בית אבות	1
שטח ברוטו תת קרקעי (ללא חניה)	0.5

9.2.3.תחשיב השומה:

חלופה מס' 1:

תחשיב חלופה 1 - בהתאם לחוזה החכירה				
שטח מגרש במ"ר	2,430			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו**	**שווי למ"ר**	**סה"כ**
שטח ברוטו לדיור מוגן	3,220	1	₪ 2,312	₪ 7,443,626
סה"כ שווי חלופה 1 כולל פיתוח				**₪ 7,443,626**

חלופה מס' 2:

תחשיב חלופה 2 - זכויות בהתאם לתכנית 213-0981530				
שטח מגרש במ"ר	2,430			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו**	**שווי למ"ר**	**סה"כ**
שטח עיקרי למסחר בקומת קרקע	200	0.9	₪ 6,542	₪ 1,177,589
שטח ברוטו עילי לדיור מוגן / בית אבות	8,184	1	₪ 2,312	₪ 18,917,675
שטח ברוטו תת קרקעי (ללא חניה)	420	0.5	₪ 2,312	₪ 485,454
סה"כ שווי חלופה 2 כולל פיתוח				**₪ 20,580,717**

חלופה מס' 3 :

תחשיב חלופה 3 - זכויות בהתאם לבקשה להיתר				
שטח מגרש במ"ר	2,430			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו**	**שווי למ"ר**	**סה"כ**
שטח עיקרי למסחר בקומת קרקע	176	0.9	₪ 6,542	₪ 1,037,691
שטח ברוטו עילי לדיור מוגן / בית אבות	7,831	1	₪ 2,312	₪ 18,102,366
שטח ברוטו תת קרקעי (ללא חניה)	398	0.5	₪ 2,312	₪ 460,545
סה"כ שווי חלופה 3 כולל פיתוח				**₪ 19,600,603**

9.3. סיכום שומת המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס :

שמאי המשיגים, ביסס קביעת שווי מרכיב הקרקע כלהלן : באמצעות הערכת שווי הנכס כבנוי בהתבסס החלטות קודמות לנכס, שומות IFRS, חוזה שכירות במרכז סיעודי, תוך שימוש בגישת היוון ההכנסות (דמ"ש) למיטה, מדמ"ש של משרדים, מסחר, בשילוב גישת החילוץ, תוך כדי ביצוע התאמות נדרשות, כדלקמן :

- קביעת שווי מ"ר מבונה אקו' לבית אבות (חלופות מס' 3-1) :

- סקר מחירים של בתי אבות ודיור מוגן : מניתוח דיווח חב' מניבים משנת 2022 אודות מבנה המשמש כבית חולים סיעודי בחיפה. מתקבלים דמ"ש חודשיים בסך של כ- 1,192 ₪.
- שומות IFRS של מגדלי הים התיכון בע"מ, מהשנים 2018 ו- 2023. אשר מהן עולה כי הכנסה חודשית מדמי שכירות מחלקה סיעודית למיטה הינם בסך של 2,500 ₪ - 1,981 ₪.
- שומת IFRS למועד קובע שנת 2020, עבור מוסד שיקומי בנשר המושכר בסך של 2,800 ₪ לחודש.
- חוזה שכירות משנת 2017, מרכז סיעודי בבאר יעקב, לתקופה של 10 שנים ו-2 תקופות אופציה של 5 שנים כל אחת ותקופה שלישית של 4 שנים. דמ"ש למיטה במבנה חדש הכולל כ-180 מיטות הינם 2,100 ₪, בתוספת 2.5% ביחס לדמ"ש ששולמו בתקופה שקדמה.
- הכרעות/החלטות בנכס הנדון כלהלן : הכרעת השמאי המחוזי משנת 2019 למועד קובע 24/06/2018, אודות הקרקע לבית חולים סיעודי בעכו, המשקפת דמי שכירות חודשיים בסך של 2,125 ₪ למיטה. וכן, החלטת ועדת השגות משנת 2021 נקבעו דמי שכירות חודשיים למיטה בסך של 2,340 ₪.
- מנתונים וסקירה שערך, קובע דמ"ש חודשיים למיטה בסך של 2,600 ₪, שיעור היוון של 8% והפחתת עלויות בניה 8,000 ₪.

- קביעת שווי מ"ר מבונה אקו' למסחר ומשרדים (חלופות מס' 2 ו- 3) :

מסחר : 4 נתוני השוואה ממחירי דמי שכירות לחנויות, בסך של 65 ₪ - 105 ₪ למ"ר לחודש.

משרדים : 4 נתוני השוואה ממחירי דמי שכירות למשרדים וכן, נתוני מחירי שכירות למשרדים עפ"י דו"ח נת"מ מהחציון השני לשנת 2023, המשקפים בסך של 45 ₪ - 70 ₪ למ"ר לחודש.

בהתאם לנתונים ולסקירה שערך שמאי המשיגים עולים הממצאים כלהלן : דמ"ש חודשיים למסחר על סך 90 ₪ למ"ר, דמ"ש חודשיים למשרדים על סך 65 ₪ למ"ר, שיעור היוון 7.5%, רווח יזמי 15%, עלויות בניה בסך של 4,000 ₪ למ"ר ברוטו, עלויות בניה לחניה בקומת קרקע בסך של 1,000 ₪ ועלויות בניה למרתף חניה ושירות בסך של 2,500 ₪.

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב</u>:

- עלויות בניה: הובאו בחשבון עלויות בניה לפי מחירון דקל, בתוספת עלויות עקיפות בשיעור של 20% ומתן הפחתה של 20%. ביחס למיקום באזור הצפון ביחס לכלל הממוצע ארצי.
- רווח יזמי: הובא בחשבון כי הרווח היזמי הראוי הינו בשיעור של 15%.
- שיעור היוון: הובא בחשבון כי שיעורי ההיוון הראויים במקרה הנדון הינם, 8% לבית אבות ו-7.5% לשטחי מסחר ומשרדים.
- <u>סיכום מחירים ועלויות בניה</u>:

דמ"ש חודשיים	
למיטה	₪ 2,600
למ"ר מסחר	₪ 90
למ"ר משרדים	₪ 65
עלויות בנייה	
למ"ר בית חולים סיעודי	₪ 8,000
למ"ר מסחר	₪ 4,000
למ"ר משרדים	₪ 4,000
חנייה בקומת הקרקע	₪ 1,000
מרתף חנייה ושירות	₪ 2,500

- <u>סיכום שטחים מבונים/בנויים</u>:

תאור	לפי חוזה חכירה - חלופה 1	לפי תוכנית מאושרת - חלופה 2	לפי בקשה להיתר - חלופה 3
מרתף חניה ושירות	-	2,333	2,230
חנייה בקומת הקרקע	-	741	741
שטחי מסחר והסעדה (מעטפת) - העמסה 15%	0	230	202
בית חולים סיעודי (ברוטו)	3,220	6,205	5,985
שטח משרדים ומרפאות בקומות עליונות (כולל העמסה 25%)	-	1,208	1,088

9.3.3. <u>תחשיב השומה</u>:

- <u>תחשיב שווי מיטה/ מ"ר בנוי</u>:

<u>חלופה מס' 1</u>:

לפי חוזה חכירה - חלופה 1			
תאור	מספר מיטות /מ"ר	שווי למיטה/מ"ר	סה"כ
מספר מיטות	92	₪ 390,000	₪ 35,880,000
שטחי מסחר והסעדה (מעטפת) העמסה 15%	0	₪ 14,400	₪ 0
שטח משרדים ומרפאות בקומות עליונות (כולל העמסה 25%	0	₪ 10,400	₪ 0
שווי בנוי			₪ 35,880,000
סה"כ שווי בנוי			₪ 35,880,000
בניכוי רווח יזמי 15%			₪ 31,200,000
עלויות בנייה	שטח (מ"ר)	עלות למ"ר	סה"כ
מרתף חניה ושירות	0	₪ 2,500	0
שטחי מסחר והסעדה (מעטפת) - העמסה 15%	0	₪ 4,000	0
בית חולים סיעודי (ברוטו)	3,220	₪ 8,000	₪ 25,760,000
שטח משרדים ומרפאות בקומות עליונות (כולל העמסה 25%	0	₪ 4,000	₪ 0
סה"כ עלות בנייה			₪ 25,760,000
סה"כ יתרה לקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח			**₪ 5,440,000**

חלופה מס' 2 :

לפי תוכנית מאושרת - חלופה 2			
תאור	מספר מיטות /מ"ר	שווי למיטה/מ"ר	סה"כ
מספר מיטות	144	₪ 390,000	₪ 56,160,000
שטחי מסחר והסעדה (מעטפת) העמסה 15%	230	₪ 14,400	₪ 3,312,000
שטח משרדים ומרפאות בקומות עליונות (כולל העמסה 25%	1,208	₪ 10,400	₪ 12,563,200
שווי בנוי			₪ 72,035,200
סה"כ שווי בנוי			₪ 72,035,200
בניכוי רווח יזמי 15%			₪ 62,639,304
עלויות בנייה	שטח (מ"ר)	עלות למ"ר	סה"כ
מרתף חניה ושירות	2,333	₪ 2,500	₪ 5,832,000
חנייה בקומת הקרקע	741	₪ 1,000	₪ 741,000
שטחי מסחר והסעדה (מעטפת) העמסה 15%	230	₪ 4,000	₪ 920,000
בית חולים סיעודי (ברוטו)	6,205	₪ 8,000	₪ 49,636,000
שטח משרדים ומרפאות בקומות עליונות (כולל העמסה 25%	1,208	₪ 4,000	₪ 4,832,000
סה"כ עלות בנייה			₪ 61,961,000
קרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח			₪ 678,304

חלופה מס' 3 :

לפי בקשה להיתר - חלופה 3			
תאור	מספר מיטות /מ"ר	שווי למיטה/מ"ר	סה"כ
מספר מיטות	144	₪ 390,000	₪ 56,160,000
שטחי מסחר והסעדה (מעטפת) העמסה 15%	202	₪ 14,400	₪ 2,914,560
שטח משרדים ומרפאות בקומות עליונות (כולל העמסה 25%	1,088	₪ 10,400	₪ 11,310,000
שווי בנוי			₪ 70,384,560
סה"כ שווי בנוי			₪ 70,384,560
בניכוי רווח יזמי 15%			₪ 61,203,965
עלויות בנייה	שטח (מ"ר)	עלות למ"ר	סה"כ
מרתף חניה ושירות	2,230	₪ 2,500	₪ 5,575,000
חנייה בקומת הקרקע	741	₪ 1,000	₪ 741,000
שטחי מסחר והסעדה (מעטפת) העמסה 15%	202	₪ 4,000	₪ 809,600
בית חולים סיעודי (ברוטו)	5,985	₪ 8,000	₪ 47,880,800
שטח משרדים ומרפאות בקומות עליונות (כולל העמסה 25%	1,088	₪ 4,000	₪ 4,350,000
סה"כ עלות בנייה			₪ 59,356,400
קרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח			₪ 1,847,565

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים</u>:

בהתאם לשומות הצדדים כפי שעולה מתגובות וממסמכים שהתקבלו, העלו הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. **<u>טענות המשיגים</u>:**

גישות השומה: מציין כי יש לקבוע את השווי לבית אבות בהשוואה לשווי מרכיב הקרקע למיטה ולא לפי שווי מ"ר מבונה. כמו כן, מציין שקיימת גישה נוספת עדיפה להערכה הינה גישת היוון ההכנסות בשילוב גישת החילוץ, המתבססת על חישוב דמי השכירות החודשיים למיטה, לפיכך גישה זו עדיפה מאחר וקיימים נתונים רבים יותר מאשר בגישת ההשוואה.

מקדמי התאמה: שמאי רמ"י השתמש במקדמי התאמה רבים העלולים לעוות את התוצאה הסופית. כדוגמא, מציין את ניתוח נתוני מכרז 258/2022 אשר הביא בחשבון, הכפיל את כלל העסקאות והחוזים במקדם 0.9 כהתאמה למיקום.

מקדם התאמה לזמן: מקדם 1.05 עבור בית אבות נראה גבוה. ולפיכך, יש לבחון מחדש מקדם זה על תנאי השוק הנוכחיים.

עלויות בנייה: בניתוח עסקאות המכר בשומת רמ"י נראה כי עלות הבנייה שהובאה בחשבון בסך של 7,500 ₪ למ"ר ברוטו הינה נמוכה מאוד. לפי מחירון דקל לחודש ינו' 2024, עלות הבנייה הממוצעת לבית אבות הכולל 144-160 מיטות, הינה על סך של 9,600 ₪ למ"ר (לא כולל מרתף חניה ועלויות עקיפות). נתון נוסף הינו שומה מכרעת בגבעת אולגה/חדרה, אשר ממנה עולה כי שווי מ"ר מבונה ברוטו הינו בגבולות 2,300 ₪, ממנו הופחתה עלות בניית חנייה תת קרקעית. כלומר השווי לא מגלם את עלות בניית החנייה התת קרקעית, וכאשר מגלמים את העלות בניית החניה מגיעים למסקנה ששווי מ"ר מבונה ברוטו הינו בגבולות 1,790 ₪.

שווי מ"ר מסחר: בעסקאות שהוצגו על ידי שמאי המשיבה, קיימת עסקה חריגה בסך 16,088 ₪/מ"ר. כאשר ננטרל את העסקה החריגה נקבל שווי מ"ר בנוי בממוצע בסך של 12,168 ₪. להערכתנו קיימת גישה נכונה יותר שהינה גישת היוון ההכנסות בשילוב גישת החילוץ.

חלוקת שטחים- התייחסות למשרדים ומרפאות: לא ניתן משקל ראוי לעובדה כי חלק משטח בית האבות ישמש למשרדים ולמרפאות ולא לשטח בית אבות קלאסי.

9.4.2. **<u>טענות המשיבה</u>:**

שווי מ"ר מבונה לבית אבות: הובאו בחשבון מכרזי רמ"י ועסקות במגרשים/מבנים ביעוד לדיור מוגן/בית אבות סיעודי, תוך ניתוח קיבולת הבניה (ברוטו). נתוני השווי המתקבלים מניתוח הנתונים לעיל, מגלמים פתרון חניה בתת הקרקע.

שווי מ"ר מסחר: הובאו בחשבון נתוני שווי לחנויות במרכז העיר, תוך ביצוע התאמות למועד הקובע.

נוסף על כך, הובא בחשבון מכרז רמ"י משכונת נאות ים תוך ביצוע התאמות למיקום הנכס שבנדון וחילוץ שווי מרכיב הקרקע.

חשוב לציין כי לא אותרו עסקות רלוונטיות למועד מתן השומה, משכך הובאו נתוני השוואה שבשגרה ולא בהתאם למצב השורר במועד עריכת חוות הדעת.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

נתבקשנו להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע בחלופות השומה השונות, כולל פיתוח וללא מע"מ.

עיקרי המחלוקות בין הצדדים כלהלן: גישות השומה, מקדמי ההתאמה הראויים, חלוקת השטחים הנישומים בחלופות השומה השונות, ערכי השווי המתקבלים למרכיב הקרקע בחלופות השומה השונות ונתוני ההשוואה.

שמאי המשיגים סבור כי, יש לאמוד את שווי רכיב הקרקע של בית אבות בהתבסס על שווי מיטה כבנוי. וזאת בניגוד לקביעת שמאי המשיבה, אשר העריך את השווי בהתאם לשווי מ"ר מבונה, תוך ניתוח עסקות בבתי אבות ובדיור מוגן.

אציין כי גישת ההשוואה לעסקות שבוצעו בנכסים דומים ובמגרשים ריקים במקום בו ממוקם הנכס היא הגישה בעלת התוקף הגבוה ביותר. יחד עם זאת מאחר ולא אותרו עסקות כאלה, אבסס את ההכרעה על גישות השומה הבאות:

<u>קביעת שווי מרכיב הקרקע של בית אבות/מבנים ומוסדות ציבור בחלופות 1-3</u>: כאמור, בהיעדר עסקות השוואה רלוונטיות כגון בבתי אבות, בית חולים סיעודי גריאטרי, הנני סבור כי הגישות המתאימות ביותר בנסיבות מקרה זה הינן גישת היוון ההכנסות, המשקפת את דמי השכירות במחלקה הסיעודית בשילוב גישת החילוץ לצורך קביעת שווי מ"ר מבונה אקו'.

<u>קביעת שווי מרכיב הקרקע למסחר ומשרדים בחלופות 2 ו- 3</u>: כאמור, בהיעדר עסקות רלוונטיות בסמוך למועד הקובע בגישת ההשוואה הישירה במסחר ובמשרדים, הנני סבור כי יש לבסס את השווי על עסקות מהימנות בנכסים בנויים בבניה חדשה וזאת בשילוב גישת החילוץ העדיפה על גישת היוון דמי שכירות מנכסים מוצעים להשכרה או שמושכרים בפועל. כמו כן, אני סבור להביא בחשבון מקדם הפחתה של 0.90 בגין השימושים המוגדרים בתב"ע והמתוארים בבקשה להיתר, ביחס לשווי מ"ר מבונה למשרדים כמתואר בתחשיב שלהלן.

לעניין שומות החלטת ועדת השגות, הכרעות, שומה מכרעת להיטל השבחה אציין כי הערכות שמאיות אינן מהוות עסקות השוואה תקפות עפ"י התקינה השמאית.

10.2. עקרונות ושיקולי השומה:

10.2.1. **שומה מבוססת הנחה:**

השומה היא לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים, כשבפועל הנכס כולל מחוברים. לפיכך השומה הינה שומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1.

10.2.2. **עלויות פיתוח:**

מסקנת השווי כוללת הוצאות פיתוח ואינה כוללת מע"מ. בהתאם לסעיף 4.20.12 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, הוצאות הפיתוח אינן מהוות חלק מהליך ההשגה.

10.2.3. **מרכיב המע"מ:**

ככלל, הגורמים המעורבים בעסקות מקרקעין ביעוד הנכס הנדון בית אבות/ תעסוקה /מבנים ומוסדות ציבור הינם עוסקים מורשים לעניין מע"מ, ולפיכך השומה אינה כוללת מע"מ.

10.2.4. **שיעור היוון:**

בבית אבות/ בית חולים סיעודי גריאטרי : עפ"י סקירת השמאי הממשלתי – מחצית שניה, שנת 2023 עולה כי שיעור התשואה לנכסי משרדים הינו 6.75% ולנכסי מסחר הינו 7.0%.

עפ"י דו"ח IFRS של חברת מגדלי הים התיכון בע"מ, נקבע שיעור היוון של 7.25% בעת היוון דמ"ש שנתיים של מחלקה סיעודית. לנוכח האמור לעיל ובהתחשב לשיעורי ההיוון שהובאו בהחלטות השונות שפורסמו במועדים קובעים שונים, לנוכח האמור אני סבור כי בנסיבות מקרה זה יש להביא בחשבון שיעור היוון של 7.25%.

10.2.5. **רווח יזמי ותרומת בינוי:**

<u>רווח יזמי/עלויות בניה/תרומת מחוברים</u> : בהתבסס על החלטות שונות של ועדת השגות, הנני סבור כי יש לנכות רווח יזמי בשיעור של 15%. באשר לתרומת המחוברים, הנני סבור כי קביעת שמאי המשיגים מקובלת ע"י החמ"מ ולפיכך יש להפחית במקרה זה בסך של 8,000 ₪.

<u>עלויות בניה/תרומת מחוברים למשרדים ולמסחר</u> : הובאו בחשבון עסקות משנת 2023 ותחילת שנת 2024[4]. מעיון במחירון בשנים בהן בוצעו העסקות הנני סבור להביא בחשבון תרומת בינוי לשטח ברוטו למסחר בסך של 6,900 ש"ח למ"ר, למשרדים בסך של 7,000 ₪ למ"ר, כולל עלויות עקיפות ופיתוח. וכן מרכיב יזמות בשיעור של 20%.

10.2.6. **נתוני השוואה לצורך קביעת שווי בית אבות:**

נתוני השווי מתבססים על נתוני דמי שכירות, מתוך שומות IFRS לחב' מגדלי הים התיכון בע"מ, למועד קובע 31/12/2023. בבחינת נתוני ההשוואה ניתן לזהות כי קיימת הכנסה מדמי שכירות שנתית ממחלקה סיעודית וכן, הכנסה שנתית מדמי שכירות אחרים. לנוכח האמור דמי השכירות השנתיים שהובאו בחשבון הינם דמי שכירות ממחלקה סיעודית המשקפים דמי שכירות למיטה סיעודית.

[4] לעומת זאת כפי שעולה מפלטי עסקות ההשוואה המדווחות במערכת מידע נדל"ן, צוין כי שנת הבניה הינה 2025.

10.2.7. **<u>קביעת שווי מ"ר מבונה אקו' עיקרי לבית אבות/ מבנים ומוסדות ציבור</u>:**

בהחלטות ועדת השגות שונות, לרבות החלטת ועדת ההשגות בנכס הנדון[5], הובא בחשבון שטח ברוטו למיטה (35 מ"ר) המשקף שטח מבונה אקו' של 30.37 מ"ר[6]. לנוכח האמור לעיל אני סבור כי יש לקבוע את שווי בית האבות/מבנים ובמוסדות ציבור בהתאם לשווי מ"ר מבונה אקו'.

קביעת שוויים של יתרת שטחי השירות/החניה ושטח עיקרי במרתף (כ-9 מ"ר) הינה לפי שווי מ"ר מבונה אקו'. (ראה להלן קביעת שווי מ"ר מבונה אקו' בסעיף 10.3 להלן בטבלת דמ"ש למיטה עפ"י שומות IFRS).

10.2.8. **<u>חלוקת השטחים</u>:**

בנסיבות מקרה זה בוצעה חלוקת שטחים לשטחי מסחר, משרדים, אני סבור שיש לחשב את שווי הנכס לפי שווי מ"ר מבונה ברוטו בהעמסת 25% שטחי שירות.

10.2.9. **<u>מקדמי התאמה</u>:**

- **<u>התאמה לבעלות</u>:**

לא הובאה בחשבון התאמה לבעלות בגישת היוון דמ"ש, מאחר והשוק לא מביא בחשבון תוספת לגורם זה.

- **<u>התאמה למיקום</u>:**

<u>שווי בית אבות ,מבנים ומוסדות ציבור</u>: לנוכח מצב השוק נכון למועד הקובע, אני סבור כי יש לבצע התאמה למיקום בתוספת של 10% בהתחשב בהיצע הנמוך באזור הצפון וזאת ביחס לנכסים הממוקמים במרכז ובשרון ששם קיים היצע גבוה יותר.

<u>שווי מסחר, תעסוקה ומשרדים</u>: בהתחשב בזכויות המוערכות, מסחר, תעסוקה/ משרדים נלקחו בחשבון מקדמי ההתאמה (0.90 - 0.85) ביחס לעסקות ההשוואה שהובאו בחשבון ע"י החי"מ כאשר מיקומם עדיף על מיקום הנכס הנדון.

- **<u>מקדמים אקוויוולנטיים</u>:**

כאמור ניתוח עסקות ההשוואה ביחס לנכס הנדון ובהתחשב בחלופות השומה השונות, הנני סבור כי הניתוח לשטח מבונה אקו' יחושב על בסיס ההנחות הבאות:

- מביא בחשבון מקדם 0.25 המשקף את היתרון לשטחי החניה ושטח השירות התת-קרקעי/מתחת למפלס הכניסה התורמים לשווי הנכס.
- שטח מבונה עיקרי עילי מקדם 1, שטח מבונה שירות עילי מקדם 0.5.
- שטח ברוטו מסחר, תעסוקה/משרדים - מקדם 1. שטח עיקרי תת קרקעי-מקדם 0.7. תכליות ושימושים עבור תחשיב שווי הנכס בחלופה מס' 2- מקדם 1.1 ביחס לבסיס בשווי הבסיס שנקבע (ראה תחשיב להלן).

[5] החלטת ועדת השגות בנכס הנדון שניתנה ביום 17/03/2021 בגוש 18003 חלקות 30-28 למועד קובע 24/06/2018 (אופק 38937).

[6] 2,794 מ"ר מבונה / 92 מיטות (זכויות חוזיות) = 30..37 מ"ר מבונה אקו'.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

החי"מ התבסס בהכרעה שבנדון על נתוני ההכנסה השנתית ממחלקה סיעודית ובהתאמה למספר המיטות עפ"י שומות מקרקעין IFRS, הנערכו ע"י משרד שמאי המקרקעין ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושת', עבור חברת מגדלי הים התיכון בע"מ. ועל עסקות מכר מנכסים בנויים למשרדים וחנויות בעכו כפי שהוצגו באתר מידע נדל"ן של רשות המיסים:

IFRS דמ"ש למיטת אישפוז סיעודית עפ"י דוחות							
מס"ד	גו"ח מתוך שומת IFRS	מקום	תאריך מתן השומה	למועד קובע	מספר מיטות במחלקה סיעודית	הכנסה שנתית מדמי שכירות - מחלקה סיעודית	דמי שכירות שנתיים למיטה סיעודית
1	ח"ח 6427/516,9	כפר סבא	19/02/2024	31/12/2023	36	₪ 907,000	₪ 25,194
2	ח"ח 6418/505	רמת השרון	19/02/2024	31/12/2023	36	₪ 907,000	₪ 25,194
3	6717/191	גני התקווה	25/02/2024	31/12/2023	36	₪ 907,000	₪ 25,194
ממוצע דמי שכירות שנתית למיטה							**₪ 25,194**

משרדים:

מסד	תאריך עסקה	גוש /חלקה/תת חלקה	מחיר בש"ח	שנת בניה	שטח ברוטו במ"ר	שווי מ"ר בנוי ברוטו במ"ר
1	14/01/2024	018105-0145-005	1,978,587	2025	142	₪ 13,934
2	27/12/2023	018105-0145-004	1,474,200	2025	140	₪ 10,530
3	27/12/2023	018105-0145-003	1,245,699	2025	118	₪ 10,557
4	29/11/2023	018105-0145-005	727,096	2025	66	₪ 11,017
5	23/11/2023	018105-0145-001	437,580	2025	40	₪ 10,940
6	31/08/2023	018105-0145-003	762,840	2025	65	₪ 11,736
7	31/08/2023	018105-0145-007	649,787	2025	59	₪ 11,013
8	31/08/2023	018105-0145-012	490,082	2025	46	₪ 10,654
9	30/08/2023	018105-0145-003	1,387,823	2025	118	₪ 11,761
10	10/08/2023	018105-0145-007	629,663	2,025	45	₪ 13,993
11	01/08/2023	018105-0145-007	662,379	2025	55	₪ 12,043
12	14/06/2023	018105-0145-010	1,084,559	2025	96	₪ 11,297
13	14/06/2023	018105-0145-003	644,943	2025	55	₪ 11,726
14	31/05/2023	018105-0145-002	648,202	2025	55	₪ 11,785
15	17/05/2023	018105-0145-004	1,611,527	2025	140	₪ 11,511
16	17/05/2023	018105-0145-006	708,287	2025	59	₪ 12,005
17	04/05/2023	018105-0145-003	1,335,033	2025	118	₪ 11,314
18	04/05/2023	018105-0145-006	651,460	2025	55	₪ 11,845
שווי מ"ר בנוי ברוטו בממוצע						**₪ 11,648**
ניכוי רווח יזמי					1.2	₪ 9,707
ניכוי תרומת בינוי/ מחוברים ברוטו					₪ 7,000	₪ 2,707
הפחתה למיקום					0.85	₪ 2,301
שווי מ"ר מבונה ברוטו בהתאמה לתכליות ושימושי תעסוקה - עבור החלופות 2 ו- 3					0.9	**₪ 2,071**

מסחר:

מס'	תאריך עסקה	גוש /חלקה/תת חלקה	קומה	שנת בניה	שטח רשום במ"ר	מחיר בש"ח	שווי מ"ר בנוי לפי שטח רשום
1	09/02/2023	18105-0145-001	קרקע	2025	87	2,243,692	₪ 25,790
2	09/02/2023	18105-0145-002	קרקע	2025	92	2,381,740	₪ 25,888
3*	09/02/2023	18105-0145-003	קרקע	2025	23	538,796	₪ 23,426
4	09/03/2023	18105-0145-005	קרקע	2025	67	1,585,787	₪ 23,668
5	09/03/2023	18105-0145-004	קרקע	2025	72	1,709,807	₪ 23,747
ממוצע לפי שטח רשום							**₪ 24,504**
שווי מ"ר בנוי ברוטו בממוצע						1.25	₪ 19,603
ניכוי רווח יזמי						1.2	₪ 16,336
ניכוי תרומת בינוי/ מחוברים ברוטו						₪ 6,900	₪ 9,436
שווי מ"ר מבונה ברוטו לאחר הפחתה למיקום						0.8	**₪ 7,549**

* לא הובא בחשבון מקדם התאמה לגודל בהתחשב בכלל עסקות ההשוואה

11. תחשיבי השומה:

חלופה מס' 1:

IFRS דמ"ש למיטת אישפוז סיעודית עפ"י דוחות							
מס"ד	גו"ח מתוך שומת IFRS	מקום	תאריך מתן השומה	למועד קובע	מספר מיטות במחלקה סיעודית	הכנסה שנתית מדמי שכירות - מחלקה סיעודית	דמי שכירות שנתיים למיטה סיעודית
1	ח"ח 6427/516,9	כפר סבא	19/02/2024	31/12/2023	36	₪ 907,000	₪ 25,194
2	ח"ח 6418/505	רמת השרון	19/02/2024	31/12/2023	36	₪ 907,000	₪ 25,194
3	6717/191	גני התקווה	25/02/2024	31/12/2023	36	₪ 907,000	₪ 25,194
ממוצע דמי שכירות שנתית למיטה							**₪ 25,194**
התאמה למיקום						1.1	**₪ 27,713**
שיעור היוון לצמיתות							7.25%
שווי מיטה כבנוי בשטח 35 מ"ר ברוטו							₪ 382,248
בניכוי יזמות						1.15	₪ 332,390
הפחתת תרומת מחוברים למיטה סיעודית					35	₪ 8,000	₪ 280,000
שווי מיטה סיעודית בניכוי עלויות בניה ברוטו							₪ 52,390
שווי מ"ר מבונה אקו' למיטה במחלקה סיעודית					**30.37**		**₪ 1,725**
שווי זכויות חוזיות (בית אבות) בשטח מבונה אקו' של						2,794	₪ 4,819,650
שווי זכויות הבעלות לזכויות חוזיות בחלופה א' (בית אבות)							**₪ 4,820,000**

טבלת עזר – תחשיב שטח מבונה אקו' על בסיס הזכויות החוזיות לצורך קביעת שווי מ"ר מבונה אקו' עיקרי למיטה (מפנה לסעיף 7.3 לעיל):

תיאור	שטח מבונה ברוטו במ"ר	מקדם אקו'	שטח מבונה אקו'
שטח עיקרי במ"ר	2,367	1	2,367
שטח שירות במ"ר	853	0.5	427
סה"כ	3,220		**2,794**

	שטח מבונה אקו' במ"ר	מספר מיטות	שטח מבונה אקו' למיטה
	2,794	**92**	**30.37**

חלופה מס' 2 :

תב"ע	יעוד	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת
		עיקרי ז"ב לשימוש תעסוקה (1)	עיקרי ז"ב לשימוש מבנים ומוסדות ציבור	סה"כ עיקרי לתעסוקה ומבנים ומוסדות ציבורלציבור	סה"כ שירות תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת
213-0981530	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור , שימוש מבנים ומוסדות ציבור	48%	177%	225%	120%	96%
		שטח מגרש	2,430			
זכוית בניה		1,166	4,301	5,468	2,916	2,333
מס' קומות מעל מפלס הכניסה	7	מתוכם 200 מ"ר עבור מסחר בקומת הקרקע				
מס' קומות מתחת למפלס הכניסה	1					
סה"כ אחוזי בניה	441%					
תכסית	70%	תותר תכסית 96% עבור קומת חניה תת קרקעית ושטח שירות נלווה.				

ניתוח שווי 1 מ"ר מבונה קרקע אקו'	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ מ"ר מבונה	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
ז"ב ברוטו לשימוש מסחר בקומת הקרקע -לפי תב"ע 200 + העמסת שטח בשיעור של 25% (50 מ"ר ש"ש)	250	1	250.0	₪ 7,549	₪ 1,887,250
ז"ב ברוטו - לשימוש תעסוקה בניכוי שטח עיקרי מסחר - 966 מ"ר (1,166 מ"ר -200 מ"ר מסחר) בהעמסת ש"ש בשיעור של 25% המשקפים 242 מ"ר מתקבל שטח ברוטו של 1,208 מ"ר.	1,208	1	1,208.0	₪ 2,071	₪ 2,501,768
שטח עיקרי לשימוש מבנים ומוסדות ציבור - 4,301 מ"ר	4,301	1.1	4,731.1	₪ 1,725	₪ 8,161,148
שטח שירות המתקבל לאחר העמסת 25% לשטח עיקרי לעיל עבור מבנים ומוסדות ציבור - 4,301 מ"ר *1.25 (המשקף 1,075 מ"ר) = 1.1*0.5 = 0.55	1,075	0.55	591.3	₪ 1,725	₪ 1,019,993
יתרת זכויות בניה שטח שירות למבנים ומוסדות ציבור 0.25*1.1=0.275	1,549	0.275	426.0	₪ 1,725	₪ 734,850
*שטח חניה ושירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת 0.25*1.1=0.275	2,333	0.275	641.6	₪ 1,725	₪ 1,106,760
סה"כ שטח מבונה לפי תב"ע במ"ר ובאחוזים	**10,716**	**441%**			**15,411,769** ₪
שווי הנכס במעוגל בבעלות כולל פיתוח וללא מע"מ					**15,412,000** ₪

חלופה מס' 3 :

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ מ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
שטח עיקרי למסחר בקומת הקרקע 176 מ"ר + העמסת שטח שירות 25% בשטח 44 מ"ר	220	1	220	₪ 7,549	₪ 1,660,780
שטח עיקרי עילי למבנים ומוסדות בריאות כולל חניה ושירות לפי השטחים בתכנית בקשה להיתר	3,831.49	1	3,831.5	₪ 1,725	₪ 6,609,338
שטח שירות עילי למבנים ומוסדות בריאות כולל חניה ושירות לפי השטחים בתכנית בקשה להיתר	2,718.06	0.5	1,359.0	₪ 1,725	₪ 2,344,275
יתרת שטח ברוטו עילי משרדים, מרפאות קומות עליונות לאחר העמסת שטחי שירות בשיעור של 25%. (1,166 מ"ר - 176 מ"ר = 990 מ"ר * 1.25 = 1,237.50 מ"ר).	1,237.50	1	1,237.5	₪ 2,071	₪ 2,562,863
סיכום ביניים לסה"כ שטח ברוטו עילי	**8,007.05**				
שטח עיקרי תת קרקעי / מרתף	9.34	0.7	6.5	₪ 1,725	₪ 11,213
חניה ושירות-תת קרקעי	2,230.12	0.25	557.5	₪ 1,725	₪ 961,688
סה"כ שטח מבונה - לפי שומת המשיבה	**10,246.5**				**14,150,157** ₪
שווי הנכס במעוגל בעלות כולל פיתוח וללא מע"מ					**14,150,000** ₪

12. <u>השומה</u>:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת שווי זכות הבעלות בנכס שבנדון, לצורך גביית דמי היתר בגין שינוי ייעוד ו/או ניצול בחלופות כדלקמן:

חלופה מס' 1 - שווי זכות הבעלות לזכויות החוזיות בהתאם לתוספת לחוזה החכירה בסך של:

4,820,000 ₪ (ארבעה מיליון שמונה מאות ועשרים אלף ₪)

חלופה מס' 2 - שווי זכות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב"ע) + הקלות שניתנו בבקשה להיתר (אם ישנן).

15,412,000 ₪ (חמישה עשר מיליון ארבע מאות ושניים עשר אלף ₪)

חלופה מס' 3 - שווי זכות הבעלות בהתאם לבקשה להיתר מס' 10000227342-1.

14,150,000 ₪ (ארבעה עשר מיליון מאה וחמישים אלף ₪)

הערכים הנקובים לעיל כוללים פיתוח וללא מע"מ.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה ההכרעה בהשגה הראשונה ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בכבוד רב,

באסל בלאן - שמאי מקרקעין מחוזי

<u>העתק</u>:

גב' מיטל ורדי, ראש תחום שמאות מרחב חיפה, רמ"י.