תאריך כ״ו אלול תשע״ח
06 ספטמבר 2018
מספר אופק: 31821
תיק רמ״י: 22273931א׳

לכבוד
המשיג:
קיבוץ איילת השחר, באמצעות מר שלמה רווח
באמצעות מר אלי חלוצי ומר שלומי מרקוביץ׳
שמאי מקרקעין
כתובת מייל eli@k-h.org.il

המשיבה:
רשות מקרקעי ישראל
גב׳ איריס כפרי משה שמאית מקרקעין
ראש תחום בכיר שמאות מרחב עסקי צפון
כתובת מייל: iris@land.gov.il

החלטת ועדת ההשגות לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1304

חלק מחלקה 21 בגוש 13784, מגרש 2032/1, קיבוץ איילת השחר

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 25.07.2017 על ידי שמאי המקרקעין, מר באסל בלאן (להלן: ״השמאי המחוזי״), בעניין שווי המקרקעין שבנדון.
השמאי המחוזי בחן את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 30.06.2016 על ידי שמאי המקרקעין, מר יששכר גרמן (להלן: ״שמאי המשיבה״), ואת השומה מטעם המשיג שנערכה ביום 13.01.2017 על ידי שמאי המקרקעין, מר אלי חלוצי ומר שלומי מרקוביץ׳ (להלן: ״שמאי המשיג״).
דיון בע״פ נערך בפני הוועדה ביום 22.11.2017.

1. **<u>מטרת ההחלטה:</u>**
אומדן שווי זכות הבעלות לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז לפי תב״ע מאושרת (חלופה א׳) ואומדן דמי השימוש לשטח מבונה בגודל 529 מ״ר לשנים 2012-2016 (חלופה ב׳).

2. **<u>המועד הקובע:</u>**
חלופה א - המועד הקובע לצורך קביעת דמי החכירה – 23.06.2016 כאמור בשומת רמ״י.
חלופה ב - המועד הקובע לצורך קביעת דמי שימוש הינו ה-01 בינואר לשנים 2012-2016, כאמור בשומת רמ״י.

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

נערך ביום 18.01.2018 ידי מר בועז קוט, חבר הוועדה.

4. **<u>תמצית תאור הנכס:</u>**

קיבוץ איילת השחר הינו קיבוץ ותיק וקטן בגליל העליון. הקיבוץ ממוקם בדרום עמק החולה, מדרום למושבים יסוד המעלה ושדה אליעזר וממזרח לחצור הגלילית וכביש 90. הקיבוץ משתייך למועצה האזורית גליל עליון.

הנכס הנדון ממוקם במרכז הקיבוץ על מגרש לא רגולרי בשטח של 4,800 מ״ר, ועליו בנוי מוסד ״כליל החורש״ שהינו בית אבות סיעודי שהוקם בשנת 1978 והורחב עם השנים. המבנה חד קומתי, בנוי בניה קונבנציונלית מבלוקים ובטון, גגו שטוח, שטחו הבנוי 529 מ״ר ומשכנים בו 22 מיטות (ברישיון 21 מיטות).

5. **<u>תמצית מצב תכנוני רלוונטי:</u>**

תכנית	י.פ	מיום	מהות התכנית
ג/12682[1]	5379	15.03.2005	מגרש 2032/1 הינו ביעוד אזור מגורים א׳. זכויות הבניה מעל הכניסה הקובעת 25% עיקרי, 5% ש״ש, סה״כ 30%. תכסית 30%. גובה מבנה 12 מ׳, עד 3 קומות. קווי בניין 5 מ׳ קדמי, 3 מ׳ אחורי וצדדי. תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית. תכליות ושימושים: בתי מגורים כולל חדרי אירוח בכפוף לתנאי משרד התיירות, בתי ילדים וגני ילדים, מוסדות לשימוש הקהילה, משרדים, מבני שירות, מזון, בריאות, תרבות, דת, חינוך, מקלטים ומסחר.

לפיכך ניתן לבנות על המגרש ששטחו 4,800 מ״ר, שטח עיקרי בסך 1,200 מ״ר, שטח שירות 240 מ״ר,

[1] שינוי לתכניות ג/8704, ג/5553, ג/8703

סה"כ 1,440 מ"ר.

6. המצב המשפטי[2]

בהתאם להסכם חכירה מהוון (מסחר ושרותים - אגודה - ישוב חקלאי) מיום 15.12.2016 בין רמ"י לבין קיבוץ איילת השחר, עולה כדלהלן:

המוחכר: גוש 13784 חלקה 21 (בחלק), מגרש 2032/1 לפי תכנית ג/12682.

שטח המחוכר: 4,800 מ"ר

יעוד: מגורים ואירוח כפרי

תקופת החכירה: 49 שנים החל מיום 14.12.2016 ועד 31.12.2065, ותקופה נוספת של 49 שנים החל מתום תק' החכירה.

מטרת החכירה: בית סיעודי

קיבולת בניה: 1,200 מ"ר עיקרי, 240 מ"ר שירות. סה"כ 1,440 מ"ר מבונה.

7. רישוי

בקשה להיתר בניה מס' 20150328 (שטרם אושרה), להרחבה ושיפוץ מבנה סיעודי.

שטח בניה כולל מבוקש 1,430.78 מ"ר (29.8%).סיכום שטחי הבניה:

שימוש עיקרי במ"ר					
	קיים	מוצע	מרחב מוגן מוסדי (ממ"מ)	סה"כ	
			מוצע	מ"ר	% משטח המגרש
קרקע	445.45	629.91	115.42	1,190.78	24.80%

שטחי שירות במ"ר				
	מקלט קיים	ממ"מ	סה"כ	
		מוצע	מ"ר	% משטח המגרש
קרקע	49.36	190.64	240.00	5.0%
סה"כ הבנין	1,430.78	29.80%		

[2] ראה בהרחבה – סעיף 6 בשומת השמאי המחוזי

שטחים לא מקורים פרגולה	131.73 מ״ר

צוין, כי הועבר שטח בקומת הקרקע משטח שירות לשטח עיקרי.

8. <u>נתונים שעמדו בפני הוועדה:</u>

חלופה	המועד הקובע	שמאי המשיג[3]	שמאי המשיבה	השמאי המחוזי
חלופה א: שווי קרקע בבעלות מלאה לבית אבות סיעודי בהתאם לזכויות הבניה בתב״ע ללא מע״מ וללא פיתוח	23.06.2016	₪ 820,000	₪ 2,550,000	₪ 2,128,000
חלופה ב: שווי קרקע לבית אבות סיעודי לפי השימוש בפועל בשטח 529 מ״ר	01.01.2012	₪ 388,000	₪ 1,155,000	₪ 1,062,000
	01.01.2013	₪ 396,000	₪ 1,205,000	₪ 1,084,000
	01.01.2014	₪ 404,000	₪ 1,425,000	₪ 1,106,000
	01.01.2015	₪ 412,000	₪ 1,610,000	₪ 1,128,000
	01.01.2016	₪ 420,000	₪ 1,730,000	₪ 1,151,000

9. <u>החלטת השמאי המחוזי:</u>

9.1 השמאי המחוזי קבע כי הגישה העדיפה במקרה הנדון היא גישת היוון ההכנסות תוך חילוץ מרכיב הקרקע, בהתבסס על החלטת ועדת ההשגות מיום 17.06.2016 בבית האבות הסיעודי בקיבוץ לוחמי הגטאות.

9.2 דמי השכירות של הנכס הנדון בהתאם לחוזה השכירות בקיבוץ דפנה נמוכים ומביאים ליתרה שלילית לקרקע, ועל כן החוזה אינו רלוונטי.

[3] בשונה ממה שנטען אצל השמאי המחוזי

9.3 בחלופה א' - השמאי המחוזי ערך תחשיב לפי דמ"ש למיטה ובהתאם למלוא קיבולת הבניה לפי התב"ע המאושרת, 1,440 מ"ר. שטח ברוטו למיטה 35 מ"ר, לפיכך מספר המיטות הינו 41 במעוגל.

בתחשיבו התבסס על פסיקת ועדת ההשגות לבית אבות סיעודי בקיבוץ לוחמי הגטאות וקבע מקדם היוון לצמיתות 8%, יזמות 15%, עלות בניה ופיתוח 5,950 ₪ למ"ר בנוי.

9.4 בחלופה ב' – השמאי המחוזי ערך תחשיב לפי דמ"ש למיטה ובהתאם לקיים בפועל. בהתאם לדו"ח הבקרה קיימות 21 מיטות ברישוי. בפועל מאושפזים 22. מאחר ומדובר על תחשיב לכל שנה ושנה ומאחר והנתונים הם מתוך דו"ח בקרה של משרד הבריאות, בסיס השווי חושב על ידו לפי 21 מיטות ברישוי.

בתחשיבו התבסס על שיעור היוון לצמיתות 9.5% בשל רמת סיכון גבוהה ושטח מיטה שאינו תואם לתקן (כפי שטענו שמאי המשיג), עלות בניה 6,545 ₪ למ"ר (5,950 ₪ * 1.1 לשטח גרעיני קטן יותר), ובהפחתה בשיעור 2% לשנה רטרואקטיבית.

9.5 תחשיב השמאי המחוזי:

חלופה א': שווי קרקע לבית אבות סיעודי תקני עם 41 מיטות למועד 23.06.2016:

דמ"ש חודשיים ראויים	2,000 ₪	
שיעור היוון לצמיתות	8%	
שווי למיטה	300,000 ₪	
מס' מיטות	41	
סה"כ שווי בנוי	12,300,000 ₪	
בניכוי יזמות 15%	10,695,652 ₪	
עלות בניה ופיתוח	5,950 ₪ למ"ר	
שטח מבונה ברוטו	1,440 מ"ר	
סה"כ עלות בניה ופיתוח במעוגל	8,568,000 ₪	**שווי קרקע למיטה**
סה"כ שווי לקרקע ללא מע"מ ופיתוח	2,128,000 ₪	51,900 ₪

חלופה ב': שווי קרקע לבית אבות סיעודי עם 21 מיטות למועד 01.01.2012 – 01.01.2016:

דמ"ש חודשי ראויים	2,000 ₪	
שיעור היוון לצמיתות	9.5%	
שווי למיטה	252,631 ₪	
מס' מיטות	21	
סה"כ שווי בנוי	5,305,000 ₪	
בניכוי יזמות 15%	4,613,043 ₪	
עלות בניה ופיתוח	6,545 ₪ למ"ר	
שטח מבונה ברוטו	529 מ"ר	
סה"כ עלות בניה ופיתוח במעוגל	3,462,000 ₪	**שווי קרקע**
סה"כ שווי לקרקע ללא מע"מ ופיתוח במעוגל למועד 2016	1,151,000 ₪	54,809 ₪
סה"כ שווי לקרקע ללא מע"מ ופיתוח במעוגל למועד 2015 (-2%)	1,128,000 ₪	53,714 ₪
סה"כ שווי לקרקע ללא מע"מ ופיתוח במעוגל למועד 2014 (-2%)	1,106,000 ₪	52,666 ₪
סה"כ שווי לקרקע ללא מע"מ ופיתוח במעוגל למועד 2013 (-2%)	1,084,000 ₪	51,619 ₪
סה"כ שווי לקרקע ללא מע"מ ופיתוח במעוגל למועד 2012 (-2%)	1,062,000 ₪	50,571 ₪

* הפער בין שנה לשנה הינו 2%.

10. <u>טיעוני / עמדת המשיג:</u>

10.1 שווי קרקע למיטה שקבע השמאי המחוזי בשתי החלופות גבוה בעשרות אחוזים מערכי שווי רקע לנכסים דומים, כמו בהשוואה להחלטת ועדת ההשגות בקיבוץ לוחמי הגטאות שם הפער מגיע ל-95%, וכמו בהשוואה לקיבוץ שריד שם הפער הגיע לכ-75%, ועוד.

10.2 שינוי בשווי הקרקע ושווי "מיטה בנויה" בשנים 2012-2016 - בחלופה ב' העריך השמאי המחוזי את הפער בין השנים בכ-2%, אך לדעתו הפער בשווי מיטה בנויה מגיע לכ-8%. (עלויות בניה 6,100 ₪ כולל פיתוח ובניכוי מדד תשומות של כ-7%, ושטח למיטה 25 ממ"ר). שווי נכס ישן אינו כשווי נכס חדש. מדובר ב"נכס מיוחד".

10.3 בהחלטה בקיבוץ לוחמי הגטאות נקבע כי למיקום השפעה נמוכה על השווי. זאת מהסיבה שבית סיעודי ממומן ברובו ע"י משרד הבריאות בהתאם לקוד סיעודי ותעריף שנקבע ע"י משרד הבריאות. זאת בניגוד לבית אבות מסוג דיור מוגן המושפע מכוחות השוק.

יש להביא בחשבון 2 גורמים כאשר בוחנים מקדם התאמה למיקום:
הראשון הוא מספר בני ה-65+ באזור הנכס, מה שישפיע על הביקוש ושיעור התפוסה.

השני הוא העובדה שישנם חולים סיעודיים במימון פרטי.

10.4 לטענת המשיג, ככל ששיעור המאושפזים במימון פרטי גבוה יותר, ההכנסות גבוהות יותר ומפעיל המוסד יסכים לשלם דמ"ש גבוה יותר.
הוצגה טבלה לפיה בגליל העליון שיעור המימון הפרטי עומד על כ-15% - 20%, בעוד שבקיבוץ לוחמי הגטאות ובאזורי מגורים יוקרתיים שיעור המימון פרטי נע בין 45% ל-100%, ולכן לטענת המשיג אין להתעלם ממיקום הנכס בקביעת השווי.
שמאי המשיג חישבו שיעור הפחתה של 30% למיקום הנכס הנדון לעומת קיבוץ לוחמי הגטאות.

10.5 שמאי המשיג הביאו נתונים מבתים סיעודיים נוספים, משומות מכריעות ועוד, ובין היתר הציגו נתונים משומת מקרקעין מקיפה שנערכה ביום 13.03.2016 לדיור מוגן בגני תקווה, שם הוצגו נתוני דמ"ש ממחלקות סיעודיות שונות:

פרויקט	מס' מיטות	דמ"ש שנתי	דמ"ש למיטה/לחודש
כפר סבא	36	₪ 778,556	₪ 1,802
רמת השרון	36	₪ 843,706	₪ 1,953
נורדיה	96	₪ 1,952,499	₪ 1,695
בת ים	60	₪ 1,120,070	₪ 1,556
צומת סביון	159	₪ 3,025,200	₪ 1,586
ממוצע			₪ 1,718

בניטרול רמת השרון ונורדיה בהם שיעור המאושפזים במימון פרטי גבוה, מתקבלים דמ"ש חודשיים ממוצעים בסך 1,648 ₪ לשנת 2015.

בהתאמה ל-2016 +2%, ובתוספת פרטיות 10%, מתקבל דמ"ש חודשיים בסך 1,850 ₪ למיטה סיעודית.

בתחשיב משוקלל שערך קבעו שמאי המשיג דמ"ש בסך 1,923 ₪ למיטה סיעודית, ובהיוון 8% לצמיתות מתקבל שווי בסך 288,450 ₪. בשיקלול נתוני שווי למיטה סיעודית בנויה קבעו שמאי המשיג ערך משוקלל בסך של 285,700 ₪[4].

10.6 עלויות בניה - מפנים למכרז מיום 05.12.2016 לעבודות שדרוג והרחבה בנכס הנדון, ממנו עולה כי עלות הבניה שהוצעה ע"י מספר קבלנים מגיעה בממוצע לסך של 9,684,580 ₪ לא

[4] 40% - עיסקה של בית סיעודי בקרית אתא ו- 60% דמ"ש למיטות סיעודיות.

כולל מע"מ, כאשר החברה שזכתה הציעה סך של 9,114,738 ₪ לא כולל מע"מ ועלויות פיתוח.

עפ"י פרק ה' של הקווים המנחים מפברואר 2017 עלויות פיתוח נורמטיביות מגיעות לסך של 559,200 ₪.

לפיכך, סך עלות הבניה כולל עלויות פיתוח מגיעה לסך של 9,674,000 ₪, ובחלוקה לשטח של 1,440 מ"ר מתקבל סך של 6,718 ₪/מ"ר. עלות בניה זו גבוהה בכ-12.9% מעלות הבניה שקבע השמאי המחוזי בפער של 768 ₪ למ"ר.

בנוסף, טוענים שמאי המשיג כי עלות הבניה במחירון דקל, 6,840 ₪ למ"ר, מושפעת במידה רבה מהיקף השטחים הציבוריים, אשר מקטינה את עלות הבניה למ"ר. במקרה של הנכס הנדון עלות של 6,840 ₪ נמוכה ואינה משקפת את עלות הבניה של הנכס הנדון.

להערכתם יש לקבוע את עלות הבניה במקרה הנדון בהסתמך על המכרז של הנכס הנדון ולא בהסתמך על אומדן המבוסס על עלות בניה של בית אבות במתכונת סיעודית.

10.7 בגישת החילוץ שווי קרקע למיטה סיעודית - משווי מיטה בנויה בסך 285,700 ₪, קבעו שמאי המשיג שווי קרקע ללא פיתוח בסך 512,000 ₪[5] ושווי למ"ר מבונה ברוטו בסך 355 ₪[6].

בגישת ההשוואה - בשיקלול של נתוני השוואה שהציגו מתקבל ערך משוקלל בסך של 643 ₪ למ"ר מבונה ללא פיתוח.

לטענתם, יש לבצע שיקלול של שתי הגישות לעיל - גישת החילוץ וגישת ההשוואה (משומות מכריעות והחלטות ועדת השגות), לפיהן מתקבל שווי למ"ר מבונה בסך 557 ₪ ולמיטה סיעודית בשטח של 35 מ"ר מתקבל שווי קרקע בסך 19,495 ₪, ובמעוגל 20,000 ₪.

10.8 בחלופה א' - שווי הקרקע לבית סיעודי ללא מע"מ וללא פיתוח, בשטח תקני עם 41 מיטות למועד 23.06.2016, הנו בסך 820,000 ₪.

בחלופה ב' - שווי הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח לפי השימוש בפועל - בית סיעודי עם 21 מיטות למועד 01.01.2012 – 01.01.2016:

סך השטח הבנוי 529 מ"ר ומשמש ל-21 מיטות, מכאן ששטח ממוצע למיטה הוא 25 מ"ר. בחלופה א' השמאי המחוזי הביא בחשבון שטח תקני של 35 מ"ר למיטה סיעודית שעלות

[5] ל- 41 מיטות = 11,713,700 ₪ בניכוי 15% רווח יזמי ועלות בניה ופיתוח בסך 9,674,000 ₪

[6] לפי זכויות בניה של 1,440 מ"ר

בנייתה 208,250 ₪ (5,950 ₪ * 35 מ״ר).בחלופה ב׳ השמאי המחוזי חישב עלות בניה למיטה סיעודית בשטח לא תקני, 25 מ״ר, לפי 163,625 ₪ (6,545 ₪ * 25 מ״ר). 78.57% מהעלות בחלופה א׳.

שמאי המשיג סבורים, כי הפער עבור ה-10 מ״ר הללו, ללא תוספת שטחים רטובים, מערכות חשמל ומיזוג, מהווה תוספת של 44,625 ₪, ובמילים אחרות 4,462 ₪ למ״ר שהם 25% מעלות הבניה למ״ר כולל המערכות הנ״ל.

כמו כן, שמאי המשיג סבורים, כי שווי מיטה בשתי החלופות צריך להיות זהה, ולכן קבעו שווי של 20,000 ₪ לקרקע למיטה סיעודית בחלופה ב׳, זאת בהתבסס על שומות מכריעות, החלטות של ועדת השגות וחוזה חכירה.

10.9 התייחסות שמאי המשיג לשומת רמ״י:

חלופה ב׳ - שמאי רמ״י העריך שווי בהתאם להכנסות שנמסרו לו משנת 2012, והתאמות בהתאם, ולטענתם של שמאי המשיג אלו אינן ההכנסות בפועל, ולא ניתן להעריך שווי קרקע לבית סיעודי בגישת עסק חי בשילוב עם גישת החילוץ.

מפנים להחלטת ועדת ערר 6034/14/68 ולספר ניהול נדל״ן של השמאית נחמה בוגין, שלפיהם יש להבדיל בין עסק חי לבין המקרקעין. בית סיעודי אינו ״עסק חי״.

לטענתם, גם הנתון שהציג שמאי רמ״י לעניין ההוצאות המהוות 80% מההכנסה, אינו מבוסס והינו מקרי ושרירותי.

בהחלטת ועדת ההשגות בעניין הבית הסיעודי בקיבוץ מורדי הגטאות, נקבע כי גישת חילוץ שווי קרקע מעסק חי כרוכה בהתאמות ובהנחות עבודה רבות שאינן ודאיות, ולכן עלולות להביא לסטייה גדולה באומדן השווי.

10.10 תחשיב שמאי המשיג:

חלופה א׳:

שטח המגרש במ"ר	4,800
זכויות בניה 30% * 4,800 ממ"ר	1440
מס' מיטות סיעודיות 1,440 ממ"ר לחלק ל-35 ממ"ר	41
שווי קרקע למיטה סיעודית ללא פיתוח	₪ 20,000
סה"כ שווי קרקע 41 מיטות * 20,000 ₪/מיטה	**₪ 820,000**

כביקורת נערכה השוואה לשווי קרקע למגורים בהרחבה של קיבוץ איילת השחר, והתוצאה

דומה.

חלופה ב׳:

מס' מיטות סיעודיות עפ"י רשיון משרד הבריאות	21
שווי קרקע למיטה סיעודית לשנת 2016	₪ 20,000
סה"כ שווי קרקע 21 מיטות * 20,000 ₪/ למיטה	**₪ 420,000**

לשנים קודמות, 2012-2015, הובאה בחשבון הפחתה של 2% לשנה:

שנה	שווי	במילים
2016	₪ 420,000	ארבע מאות ועשרים אלף ₪
2015	₪ 412,000	ארבע מאות ושנים עשר אלף ₪
2014	₪ 404,000	ארבע מאות וארבעה אלף ₪
2013	₪ 396,000	שלוש מאות תשעים ושישה אלף ₪
2012	₪ 388,000	שלוש מאות שמונים ושמונה אלף ₪

11. <u>טיעוני / עמדת המשיבה/רמ״י:</u>

11.1 הבית הסיעודי ממוקם במרכז קיבוץ איילת השחר ומתפרס על שטח של 4,800 מ״ר. מדובר על מיקום כפרי ומבוקש הכולל חצר גדולה, עלויות בניה נמוכות ותשלומי ארנונה נמוכים לעומת הערים. קרי, במקרה דנן מדובר בבית סיעודי בעל הוצאות נמוכות יותר מבתי אבות סיעודיים במרכזי הערים.

11.2 בתקופה האחרונה קיימת תופעה של הרחבת בתים סיעודיים בקיבוצים המעידה כי קיימת כדאיות כלכלית ורווחיות בהפעלת בתים סיעודיים, כאשר מרבית הדיירים אינם מהווים תושבי הקיבוץ.

בנכס הנדון קיימת תפוסה מלאה של סה״כ 22 מיטות המתחלקות באופן הבא: 4 מיטות עבור חברי קיבוץ ו- 18 מיטות עבור תושבי חוץ. היתר הבניה הנו עבור 21 מיטות בלבד.

הובא בחשבון שיעור תפוסה של 90%.

11.3 שווי הנכס בחלופה א׳ הוערך בגישת ההשוואה העקיפה, בהתאם לזכויות המוקנות בתב״ע המאושרת. שמאי המשיבה הסתמכו על עסקאות מכר של בתי מגורים צמודי קרקע בהרחבה של קיבוץ איילת השחר תוך הפעלת מקדם התאמה לנכס הנדון, וזאת לאור מיעוט עסקאות,

שונות מחירי ההשוואה וחוסר נתונים לגבי אופי הבינוי המתוכנן.

11.4 אין מקום להביא בחשבון מקדם הפחתה למיקום בשיעור של 30% כפי שסוברים שמאי המשיג, זאת בהתבסס על החלטת הוועדה בקיבוץ לוחמי הגטאות אשר קבעה כי אין תלות בגורם המיקום וזאת לאור הביקושים הקיימים והתפוסה המלאה בנכס הנדון.

11.5 מצד אחד הבית הסיעודי בקיבוץ איילת השחר מהווה בית סיעודי מיושן אשר אינו בנוי עפ"י הפרוגרמה, ומצד שני התפוסה בבית מלאה קרי, קיימת הכנסה בטוחה.

11.6 בחלופה ב' - הנכס מהווה מקור הכנסה לקיבוץ ללא רשות שנים רבות, ולמרות זאת מבקשים דמי שימוש רק בעבור 4 השנים האחרונות. העריכו את דמי השימוש לפי הכנסות בפועל, היוון הכנסות וחילוץ, תוך ביצוע התאמות.

לעמדת המשיבה, גישת היוון ההכנסות אינה מתאימה לאור כך שהיא מתבססת על דמי השכירות המשולמים. המשיבה אינה יודעת מה הסכום המשולם על ידי חברי הקיבוץ.

הגישה הנכונה הנה חישוב בגישת ה"עסק החי" לאור כך שקיימות הוצאות שאין להתחשב בהן, וכי לא ניתן להסתמך על אישור רואה החשבון לשנים (2013-2015) שהוצג ע"י המשיג מאחר ולא הוצג כל החומר במלואו. משכך, הביאה בחשבון שיעור הוצאות של 80% כהנחה כללית.

11.7 השמאי המחוזי קיבל בהחלטתו את טענת שמאי המשיג והביא בחשבון שיעור היוון בשיעור של 9.5% לאור כך שמדובר ברמת סיכון גבוהה, אולם לטענת המשיבה חלופה ב' הנה בגין דמי שימוש ומהווה הכנסה בטוחה לאור כך שקיימת תפוסה מלאה בבית הסיעודי.

11.8 לעמדת המשיבה, יש לבחון את החוזה של פרויקט הביצוע ולבדוק אם החוזה תואם את התנאים במכרז מס' 55/16.

11.9 תחשיב שמאי המשיבה:

חלופה 1 - חישוב שטח אקוויולנטי למגרש נשוא השומה		
שטח המגרש 4,800 מ"ר, ניתן לבנות 1,200 מ"ר עיקרי + 240 מ"ר שירות, תכסית 30%		
1200	1	1200
120	0.5	240
250	0.25	1000
354	0.15	2360
1924		סה"כ
0.75		מקדם שימושים בהתאם לתב"ע
₪ 1,767		שווי מ"ר אקו' למגורים
₪ 2,550,000		**סה"כ במעוגל**
₪ 531,350		**שווי דונם אחד בהתאם לתב"ע**

חלופה ב'- תחשיב עבור דמי שימוש בקרקע בשנים 2012-16						
שנה			2012	2013	2014	2015	2016
הכנסה			₪ 2,250,000	₪ 2,350,000	₪ 2,450,000	₪ 2,600,000	₪ 2,650,000
הוצאות תפעול			₪ 1,800,000	₪ 1,880,000	₪ 1,950,000	₪ 2,070,000	₪ 2,100,000
הכנסה נטו			₪ 450,000	₪ 470,000	₪ 500,000	₪ 530,000	₪ 550,000
היוון	8.50%		₪ 5,294,118	₪ 5,529,412	₪ 5,882,353	₪ 6,235,294	₪ 6,470,588
רווח יזמי	20%		₪ 4,411,765	₪ 4,607,843	₪ 4,901,961	₪ 5,196,078	₪ 5,392,157
עלויות בניה	529	₪ 6,200	₪ 2,919,022	₪ 3,050,214	₪ 3,115,810	₪ 3,214,204	₪ 3,279,800
יתרה לקרקע			₪ 1,492,743	₪ 1,557,629	₪ 1,786,151	₪ 1,981,874	₪ 2,112,357
הוצאות פיתוח	125	₪ 195	₪ 337,339	₪ 352,501	₪ 360,081	₪ 371,452	₪ 379,033
יתרה ללא מע"מ ופיתוח			₪ 1,155,403	₪ 1,205,128	₪ 1,426,069	₪ 1,610,422	₪ 1,733,324
סה"כ שווי לשימוש במעוגל			₪ 1,155,000	₪ 1,205,000	₪ 1,425,000	₪ 1,610,000	₪ 1,730,000
הפרשי מדד			0.89	0.93	0.95	0.98	

12. <u>דיון והכרעה:</u>

12.1 המחלוקת בין הצדדים הינה לענין שווי הקרקע לבית סיעודי וכן ביחס לדמי השימוש בשנים 2012-2016. הפערים בין הצדדים נובעים מנתוני שווי שונים ומשיקולים שונים.

בחלופה א': מדובר על שווי הקרקע בהתאם למלוא זכויות הבניה בתב"ע, כלומר 1,440 מ"ר. השמאי המחוזי התייחס לשטח מיטה סיעודית לפי 35 מ"ר כמקובל בענף, כלומר 41 מיטות.

בחלופה ב': מדובר על דמי שימוש לשנים קודמות לפי הקיים. בפועל בנוי שטח ברוטו של 529 מ"ר, ברמת גמר רגילה ומיושנת, בקומה אחת בלבד. סה"כ במקום יש רישיון ל-21 מיטות, כאשר בפועל ישנן 22 מיטות. ביחס לשטח הבנוי מדובר על כ-25 מ"ר למיטה, פחות מהשטח המקובל כפי שנלקח בחשבון בחלופה א'.

12.2 <u>גישת השומה:</u>

חלופה א': מדובר בנכס עסקי בעל מאפיינים ייחודיים אשר שוויו מושתת בעיקר על הכנסה מכמות המיטות הסיעודיות. לפיכך, הוועדה מאמצת את עמדת שמאי המשיג והשמאי המחוזי לפיה קביעת שווי הקרקע תתבסס על גישת היוון ההכנסות, תוך חילוץ מרכיב הקרקע בהתאם לשיטת הערך השיורי.

הוועדה דוחה את גישת שמאי המשיבה לפיה קביעת שווי הקרקע תתבסס על ערכי שווי למגורים צמודי קרקע בקיבוץ.

חלופה ב': שמאי המשיבה העריך את גובה דמי השימוש בהתאם להשוואה עקיפה המבוססת על **גישת "העסק החי"**. בהתאם לכך, היוון שמאי המשיבה את תשלומי משרד הבריאות בגין האישפוז הסיעודי ובכך קיבל את ההכנסה הגולמית מהעסק. בהיעדר נתונים, הניח כי הוצאות התפעול יעמדו על שיעור של 80% ביחס להכנסה ברוטו, וקיבל הכנסה תפעולית נקיה (לצורך היוון) בשיעור 20%, המהווה למעשה דמ"ש נטו עבור המקרקעין עצמם.

מנגד, שמאי המשיג קבע שווי מיטה בנויה לפי גישת ההשוואה הישירה וגישת היוון הכנסות, והשמאי המחוזי קבע שהגישה העדיפה היא גישת היוון ההכנסות.

ככלל, גישת השומה המועדפת היא גישת ההשוואה, ככל שניתן למצוא עסקאות השוואה, ואכן ישנן כאלה.

כפי שנקבע בהחלטת ועדת ההשגות בקיבוץ לוחמי הגטאות, שימוש בגישת ה"עסק החי" כרוך בהתאמות והנחות עבודה רבות, ועלול להביא לסטייה גדולה באומדן השווי.

לאור האמור, הוועדה מאמצת את גישת שמאי המשיג והשמאי המחוזי גם בחלופה זו.

12.3 <u>דמי השכירות החודשיים למיטה:</u>

השמאי המחוזי קבע את גובה דמי שכירות למיטה בנכס הנדון בהסתמך על החלטת ועדת השגות לבית אבות סיעודי בקיבוץ לוחמי הגטאות. במענה לשאלת הוועדה, מדוע סטה מהחלטת הוועדה בקיבוץ לוחמי הגטאות וקבע דמ"ש בסך 2,000 ₪ למיטה בעוד הוועדה קבעה דמ"ש בסך של 1,800 ₪ למיטה, השיב כי ישנן פחות מיטות בנכס שבנדון (41 מיטות) לעומת מושא ההכרעה בקיבוץ לוחמי הגטאות (54 מיטות).

הוועדה לא שוכנעה מטיעון השמאי המחוזי, מאחר וההבדל במספר המיטות אינו משמעותי במקרה זה, ועל כן דוחה אותו.

לאור האמור, הוועדה מאמצת את החלטת הוועדה בקיבוץ לוחמי הגטאות וקובעת דמ"ש חודשיים בסך של 1,800 ₪ למיטה סיעודית בנויה. קביעה זו עולה בקנה אחד עם נתוני דמ"ש נוספים (חלקם אוזכרו בשומת המשיג) כדלקמן[7]:

מקום	מועד	דמ"ש למיטה בנויה לחודש		מס' מיטות סיעודיות	מקור
פרדס חנה	10.09.13	1,850	₪	138	שומה מכרעת
כפר סבא	31.12.14	1,802	₪	36	ועדת השגות לוחמי הגטאות
רמה"ש	31.12.14	1,953	₪	36	ועדת השגות לוחמי הגטאות
נורדיה	31.12.14	1,695	₪	96	דו"ח IFRS
בת ים	31.12.14	1,556	₪	60	ועדת השגות לוחמי הגטאות
לוחמי הגטאות	20.04.15	1,800	₪	54	ועדת השגות לוחמי הגטאות
נורדיה	31.12.16	1,864	₪	96	דו"ח IFRS
סביון	13.03.16	1,586	₪	159	ועדת השגות לוחמי הגטאות
גני תקווה	31.12.16	1,700	₪	36	דו"ח IFRS

12.4 <u>דמי השימוש למועדים השונים (חלופה ב'):</u>

הוועדה מקבלת את קביעת הצדדים (במקרה זה), וקובעת הפחתה בשיעור 2% לשנה (ביחס למרכיב הקרקע) לצורך קביעת השווי למועדים השונים.

[7] נתוני הדמ"ש הנמוכים (בת ים וסביון) לא נכללו בקביעת הממוצע

12.5 מרכיבי החילוץ:

12.5.1 שיעור היוון:

חלופה א' - הוועדה מאמצת את עמדת השמאי המחוזי (כמו גם את החלטת ועדת ההשגות בקיבוץ לוחמי הגטאות) וקובעת שיעור היוון של 8%.

חלופה ב' - הועדה דוחה את עמדת השמאי המחוזי.
השמאי המחוזי קיבל את עמדת המשיג וקבע שיעור היוון של 9.5% זאת בשל רמת סיכון גבוהה של היזם הנובעת מהעובדה כי השטח הקיים למיטה עפ"י המצב בפועל (25 מ"ר) אינו תואם לשטח ממוצע למיטה כנהוג כיום (35 מ"ר).

מטרת ההשגה שבנדון עפ"י חלופה ב' היא קביעת גובה דמי שימוש בגין שימוש בלתי מורשה **שבוצע בפועל**. אנו סבורים שאין מקום להתחשב בסיכון הנובע משיקולים שנוגעים לעתיד. כמו כן, אנו סבורים שיש לקבוע את דמי השימוש ("שימוש בלתי מורשה") לפי מספר המיטות בפועל, קרי 22 מיטות ולא 21 מיטות לפי היתר, שכן השימוש הזה שיקף את הכנסות הבית הסיעודי בפועל.

12.5.2 עלויות הקמה (לרבות עלויות פיתוח):

שמאי המשיג הציג מכרז להקמת בית אבות סיעודי חדש במגרש שבנדון. שמאי המשיג סבור, כי בחילוץ מרכיב הקרקע יש להביא בחשבון את עלויות הבניה שהתקבלו במכרז.
הוועדה סבורה, כי עלויות הבניה עפ"י המכרז אינן רלוונטיות, מאחר ועסקאות ההשוואה (דמי שכירות למיטה סיעודית בנויה) מתייחסות למבנים ותיקים אשר צברו פחתים שונים. לאור האמור, הוועדה מאמצת את עלויות ההקמה בהתאם להחלטת ועדת ההשגות בקיבוץ לוחמי הגטאות ובהתאם לנתוני מחירון דקל, כולל פיתוח ולאחר הפחתה.

12.6 התאמות:

שמאי המשיג טוען להפחתה בגין מיקום הנכס הנדון בגליל העליון, זאת משני טעמים מרכזים:
האחד - פוטנציאל ביקוש נמוך באופן יחסי לבתים סיעודיים באזור אשר מושפע ממספר התושבים שגילם למעלה מגיל 65 וכן ממספר מקבלי קיצבת הסיעוד.
השני – שיעור נמוך של מיטות סיעודיות הממומנות באופן פרטי לעומת המיטות שבמימון משרד הבריאות.

הוועדה דוחה טענותיהם אלו של שמאי המשיג, מן הטעמים שיפורטו להלן.

12.6.1 פוטנציאל הביקוש:

הנכס שבנדון נמצא בתפוסה מלאה ובעיקרו ממומן ע"י משרד הבריאות. משכך, השפעת המיקום הנובעת מפוטנציאל הביקוש נמוכה ביותר. הנ"ל תואם את החלטת ועדת ההשגות בעניין הבית הסיעודי בקיבוץ לוחמי הגטאות: "בבית אבות סיעודי בו משרד הבריאות מהווה גורם מממן בהתאם לקוד סיעודי לזכאי ע"י משרד הבריאות ולתעריף שנקבע ע"י משרד הבריאות, **השפעת מיקום הנכס קטנה, וזאת בניגוד לבית אבות מסוג דיור מוגן, הנתון לכוחות השוק**". [ההדגשה אינה במקור]

12.6.2 שיעור המיטות במימון פרטי:

שמאי המשיג הציג דוחות מטעם משרד הבריאות מהם עולה שבנכס הנדון הרוב המוחלט של המיטות הן במימון משרד הבריאות ומיעוטן במימון פרטי. לטענת שמאי המשיג התשלום החודשי עבור אשפוז סיעודי במימון פרטי נע בין 16,000 ₪ ל-20,000 ₪, לעומת 10,000 ₪ עד 12,000 ₪ לפי "קוד" משרד הבריאות. עוד הציג שמאי המשיג נתונים מהם עולה כי לבתים סיעודיים הנמצאים באזורי מגורים יוקרתיים מבוקשים (בעיקר במרכז הארץ) שיעור המאושפזים במימון פרטי גבוה יותר ביחס לפריפרייה (צפון הארץ) בשיעור (100%-45%). לאור זאת, סבור שמאי המשיג, כי נכון לקבוע התאמת מיקום ביחס לעסקאות ממרכז הארץ.

לעמדת הוועדה, תשלום דמי האשפוז הם פונקציה של רמת השירות, רמת התחזוקה, תשתיות וכיוצ"ב. אשפוז סיעודי במימון פרטי עולה יותר ביחס לאשפוז במימון משרד הבריאות, זאת לאור הוצאות תפעול גבוהות יותר, אך אין בכך בכדי להעיד על שווי הקרקע. גם עסקאות ההשוואה אשר הוצגו לעיל אינן מצביעות על הבדל בדמי השכירות בין הבתים הסיעודיים השונים באזורים השונים. משכך, דוחה הוועדה את טענת שמאי המשיג לקשר הלוגי ביחס הישר שבין תשלום דמי האשפוז ובין שווי מרכיב הקרקע (ככל שתשלום דמי האשפוז גבוה יותר שווי מרכיב הקרקע גבוה בהתאם).

12.7 <u>עלויות פיתוח</u>:

שמאי המשיבה חישב את עלויות הפיתוח בהתאם לפרק ה' לקווים המנחים עפ"י פיתוח נורמטיבי למגורים צמודי קרקע. כאמור, הוועדה דחתה את גישתו של שמאי המשיבה לענין ביסוס שווי בית אבות סיעודי בהסתמך על מגורים צמודי קרקע. מנגד השמאי המחוזי

הסתמך על החלטת ועדת השגות בקיבוץ לוחמי הגטאות אשר במסגרת חילוץ שווי הקרקע הפחיתה עלויות הקמה לרבות עלויות פיתוח.
הצדדים לא הציגו לוועדה כל אסמכתא לענין עלויות הפיתוח. מאחר והוועדה אימצה את עלויות ההקמה שנקבעו בהחלטת הוועדה בקיבוץ לוחמי הגטאות מתייתר הצורך לקבוע את גובה עלויות הפיתוח בנפרד.

13. <u>תחשיב:</u>

<u>תחשיב חלופה א'</u> - שווי הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח, לבית סיעודי בניצול מלוא קיבולת הבניה, למועד 23.06.2016:

דמי שכירות חודשיים למיטה 35 מ"ר	₪ 1,800
דמי שכירות שנתיים למיטה	₪ 21,600
שיעור היוון לצמיתות	8%
שווי למיטה בנויה 35 מ"ר	₪ 270,000
בניכוי יזמות 15%	₪ 234,783
עלות הקמה למיטה (35 מ"ר) - לרבות פיתוח (5,950 ₪ למ"ר)	<u>- ₪ 208,250</u>
שווי מרכיב הקרקע למיטה סעודית ללא פיתוח	₪ 26,533
קיבולת בניה במ"ר (עיקרי + שירות)	1,440
מספר מיטות (35 מ"ר למיטה)	41
יתרה לקרקע במעוגל, ללא פיתוח	₪ 1,091,627
במעוגל	**₪ 1,092,000**

<u>תחשיב חלופה ב'</u> - שווי הקרקע ל-22 מיטות לבית אבות סיעודי לשנים 2012-2016 לצורך קביעת גובה דמי שימוש:

מספר מיטות מצב קיים - בפועל	22
שווי קרקע למיטה ללא פיתוח	₪ 26,533

מועד קובע לשומה	**שווי מרכיב הקרקע (22 מיטות) ללא מע"מ ופיתוח**
שנת 2016	₪ 584,000
שנת 2015	₪ 572,000

שנת 2014	₪ 561,000
שנת 2013	₪ 550,000
שנת 2012	₪ 539,000

14. <u>החלטה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, החלטנו לקבל את ההשגה באופן חלקי ולקבוע כדלקמן:

שווי הזכויות המלאות בנכס הנדון, מגרש מס' 2032/1 לפי תב"ע ג/12682, חלק מחלקה 21 בגוש 13784, בית סיעודי בקיבוץ איילת השחר, עפ"י השימוש בפועל לקרקע של בית אבות סיעודי בשטח של 529 מ"ר, ללא מע"מ וללא פיתוח לבית סיעודי עם 22 מיטות למועד 01.05.2009 – 01.05.2015 הינו כדלהלן:

חלופה	הזכויות המוערכות	המועד הקובע	שווי ללא מע"מ וללא פיתוח	השווי במילים
1	**שווי הקרקע עפ"י לפי תכנית ג/12682**	23.06.2016	**₪ 1,092,000**	מיליון תשעים ושניים אלף ₪
2	**שווי הקרקע עפ"י השימוש בפועל (529 מ"ר, 22 מיטות סיעודיות)**	1.2016	₪ 584,000	חמש מאות שמונים וארבע אלף ₪
		1.2015	₪ 572,000	חמש מאות שבעים ושניים אלף ₪
		1.2014	₪ 561,000	חמש מאות שישים ואחד אלף ₪
		1.2013	₪ 550,000	חמש מאות וחמישים אלף ₪
		1.2012	₪ 539,000	חמש מאות שלושים ותשע אלף ₪

הסכומים לעיל ללא פיתוח וללא מע"מ.

על החלטה זו ניתן לעתור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 ימים מהמועד שבו נשלחה ע"י הוועדה.

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
מר גיל בלולו	עו"ד מיכל כהן	מר בועז קוט
סגן השמאי הממשלתי הראשי	יו"ר הוועדה	שמאי מכריע