תאריך: ד' ניסן תשפ"א
17 מרץ 2021
מספר אופק: 38937
תיק רמ"י: 32639790א'

לכבוד
המשיגה:
חיידר חטאר בע"מ
באמצעות עו"ד נאדר דיב ב"כ המשיגה
naderde@013.net.net
באמצעות מר אליאס פרח שמאי מקרקעין
farah.alony@gmail.com

המשיבה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות מר גב' מיטל ורדי
שמאית מקרקעין
ראש תחום בכיר שמאות מרחב עסקי חיפה
meytalv@land.gov.il

החלטת ועדת השגות[1]

מגרש י'(1) ע"פ תוכנית ג/במ/18, חלקות 28, 29, 30 בגוש 18003, עכו

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 28/8/2019 על יד שמאי המקרקעין, מר רון כהן (להלן: "**השמאי המחוזי**"), בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאי המחוזי בחן את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 4/7/2018 על ידי שמאי המקרקעין, מר קובי צפניה (להלן: "**שמאי המשיבה**"), ואת השומה מטעם המשיגה שנערכה ביום 18/10/2018 על ידי שמאי המקרקעין, מר אליאס פרח (להלן: "**שמאי המשיגה**").

ההשגה הוגשה במכתבו של שמאי המשיגה מיום 30/12/2019.

בשל מצב התחלואה ולאור הנחיות משרד המשפטים בנושא מגבלות הקורונה התקבלה הסכמת הצדדים שהוועדה תחליט בהשגה, על סמך החומר שהוגש לה, ללא קיום דיון בע"פ, וזאת בהתאם לסמכותה לפי סעיף 4.10.15 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

1. <u>מטרת ההחלטה:</u>

להכריע בהשגה שהוגשה בעניין שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס שבנדון, לצורך גביית דמי היתר בגין שינוי יעוד/ניצול. הגדרת השומה המקורית כללה שתי חלופות כדלהלן:

חלופה 1: אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות.

חלופה 2: אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת והקלות שניתנו בבקשה להיתר.

ההשגה הוגשה רק ביחס לחלופה מס' 2.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019, סעיף 4.20, סימן ב'.

2. <u>המועד הקובע:</u>

המועד הקובע להחלטה זו: 24/6/2018.

3. <u>ביקור בנכס:</u>

נערך ביום 3/12/2020 על ידי השמאית לילך בן פורת, חברת הוועדה.

4. <u>תמצית תאור הנכס והסביבה:</u>

הנכס הנישום מהווה 3 חלקות הצמודות זו לזו, שאוחדו למגרש תכנוני אחד. שטח המגרש כ- 2,430 מ"ר. המגרש מישורי ובעל 2 חזיתות, האחת לרחוב העצמאות (כ- 60 מ'), והשניה לרחוב הפנימי המקביל לו דוד נוי (כ- 60 מ'). עומק מגרש כ- 40 מ'.

המגרש מצוי במרכז העיר במע"ר של העיר עכו. באזור שרותי קהילה רבים בינהם קופ"ח כללית, מרכז מסחרי רסקו, היכל התרבות, מבנה העיריה. רחוב העצמאות הינו רחוב ראשי המוביל תנועה ערה. הנכס מצוי במרחק של כ- 500 מ' מהים.

נכון למועד הביקור עדיין לא החלו בבניה. המגרש ריק ומוקף בגדר פח איסכורית.

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פירוט ראו שומות הצדדים.

5. <u>המצב התכנוני הרלוונטי:</u>

מספר התוכנית	מתן תוקף	הוראות התוכניות הרלוונטיות
ג/במ/18	14/1/1993	אזור למבני ומוסדות ציבור. אחוזי הבניה המותרים 120%, מס קומות מירבי 3.
הס/גבמ/18	19/5/2009	תוספת שטחי שירות

<u>סיכום המצב התכנוני</u>:

שטח המגרש: 2,430 מ״ר

יעוד: אזור למבני ומוסדות ציבור

קיבולת הבניה: 120%

מס קומות: 3

שטחי שירות: הוספת שטחי שירות בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פרוט ראו שומות הצדדים.

<u>היתרי בניה:</u>

ביום 20/12/2018 דנה הוועדה המקומית לתכנון ובניה ״עכו״ בישיבת המשנה מס 2018814 בבקשה להיתר[2] מס 20160105 לפי הפרטים הבאים:

שימושים: בית אבות

שטח עיקרי: 2,770.10 מ״ר שטח שירות: 3,646.10 מ״ר

<u>מהות הבקשה</u>

בניין חדש – בית חולים סיעודי גריאטרי – 108 מיטות. קומת מרתף לשימוש חניה.

קומת כניסה – פיזיותרפיה, ריפוי בעיסוק וחניון מקורה, מחלקות סיעדיות בקומות 1, 2, 3.

<u>הקלות</u>

- ✓ הקלה בגובה מבנה – גובה מבנה מותר ע״פ תכנית 12.0 מ׳, גובה מבנה מבוקש 20.0 מ׳.
- ✓ תוספת קומה מעל למספר הקומות המותר - 4 קומות במקום 3.
- ✓ הקלה בקווי בנין.
- ✓ הקלה מתוכנית ג/במ/18 מספר כניסות לרכב למגרש, 2 במקום 1. חניה במרווח קידמי.

<u>החלטת ועדת ערר מיום 18/4/2013 (החלטה 085/13)</u>:

סוג הפעילות המבוקש תואם בית אבות, שבו תקן החניה הינו מקום חניה לכל 4 חדרים. אולם, רשאית הוועדה המקומית לדרוש תוספת סבירה של מס׳ חניות מעבר לתקן, בהתחשב במצב באזור.

על החלטה זו ערערה הוועדה המקומית. בפס״ד בעת״מ (חי) 300012-07-13 מיום 3/6/14, נקבע כי אין מקום להתערב בהחלטת ועדת הערר.

על פי תכנית בקשה להיתר (לא חתומה) שנמסרה לנו, סה״כ מקומות החניה שאושרו: 81,

[2] היתר הבניה הופק ביום 10.3.2020, לאחר המועד הקובע.

לפי החלוקה הבאה: 31 מקומות חניה בקומת הקרקע + 50 מקומות חניה בקומת המרתף.

פירוט שטחי הבניה בהיתר הבניה:

קומה	שטח עיקרי	שירות							סה"כ הבנין	לא מקורה
		מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	חניה	לובי	מבואות וחדרי מדרגות	אחר מאגר מים	סה"כ שירות		
מרתף	9.3		192.1	1,824.7		45.0	65.1	2,129.9	2,139.2	
קרקע	392.0	17.1		867.2	95.8	43.9		1,024.0	1,416.0	
א	781.4	252.0				64.1		316.1	1,079.5	211.4 26.8 26.8
ב	823.8	252.0				64.1		316.1	1,139.8	
ג	781.4	252.0	23.2			64.1		316.1	1,097.5	42.5
גג						29.8		53.0	53.0	975.9 גג
סה"כ	2,787.9	773.1	215.3	2,691.9	95.8	311.0	65.1	4,155.2	6,943.0	1,283.4
מעל	2,778.6	773.1	23.2	867.2	95.8	266.0		2,025.3	4,803.8	1,283.4
מתחת	9.3		192.1	1,824.7		45.0	65.1	2,129.9	2,139.2	

6. המצב המשפטי:

6.1 נסחי הרישום

בהתאם לנסחי הרישום, שהופקו באמצעות האינטרנט ביום 1/12/2020 רשומות חלקות 28, 29 ו- 30 בגוש 18003 בבעלות: רשות הפיתוח בשלמות.

ביום 13/12/2011 נרשמו בכל 3 החלקות הערות חכירה ע"ש קופת חולים של ההסתדרות הכללית של העובדים העברים בישראל בשלמות. בתנאי שטר מקורי 1538/1968. מועד סיום תקופת החכירה 31/10/2050.

ביום 12/1/2011 נרשמו בכל 3 החלקות הערות אזהרה לפי סעיף 126 ע"ש שיר א.פ-חברה לשרותי שמירה, אבטחה ונקיון בע"מ על כל החוכרים.

ביום 15/2/2011 נרשמו בכל 3 החלקות הערות אזהרה לפי סעיף 126 ע"ש ח.פ. אלבז בע"מ על כל החוכרים.

ביום 9/6/2011 נרשמו בכל 3 החלקות הערת אזהרה לפי סעיף 126 ע"ש חיידר חטאר בע"מ על כל החוכרים.

שטח החלקות הרשום: חלקה 28 - 810 מ״ר

חלקה 29 - 810 מ״ר

חלקה 30 - 810 מ״ר

6.2 חוזה חכירה

בהתאם לחוזה חכירה מהוון שנערך ונחתם ביום 16/6/2009 בין מינהל מקרקעי ישראל, רשות הפיתוח והקרן הקיימת לישראל לבין שירותי בריאות כללית, הוחכרו שלושת החלקות בהתאם לפרטים הבאים:

גוש: 18003

חלקות: 28 (בשלמות), 29 (בשלמות), 30 (בשלמות).

שטח: 2,430 מ״ר (בערך)

תקופת החכירה: 98 שנים החל מתאריך 1/11/1952 וכלה בתאריך 30/10/2050

תקופת חכירה נוספת: 0 שנים החל מתום תקופת החכירה

מטרת החכירה: מרפאה – שירותי בריאות

קיבולת הבניה: שטח עיקרי – 1,751.2 מ״ר, שטחי שירות – 195.5 מ״ר, סה״כ 1,946.7 מ״ר

הערך היסודי של המגרש: 1,354,563.0 ₪

7. <u>נתונים שעמדו בפני הוועדה:</u>

שווי הקרקע[3]	שמאי המשיבה	שמאי המשיגה	השמאי המחוזי
חלופה 1 (לפי חוזה)	3,438,000 ₪	3,490,000 ₪	3,438,000 ₪
חלופה 2 (לפי מצב תכנוני[4])	5,000,000 ₪	0 ₪ [5]	5,000,000 ₪

אין מחלוקת בעניין עלויות הפיתוח:

חלופה 1: 1,192,000 ₪.

חלופה 2: 1,303,048 ₪.

[3] שווי הקרקע המצויין כאן הינו כולל פיתוח וללא מע״מ.
[4] השמאי המחוזי ושמאי המשיבה התייחסו למצב התכנוני לפי התכנית שחלה ובהתייחס לבקשה להיתר ולהקלות הכלולות בה. שמאי המשיגה מדגיש ששומתו הינה בהתייחס להיתר הבניה.
[5] בהשגה הראשונה שמאי המשיגה קבע שווי בחלופה זו בסך 3,000,000 ₪, כולל פיתוח וללא מע״מ.

8. <u>החלטת השמאי המחוזי:</u>

8.1 בחלופה א', ערך השמאי המחוזי את התחשיב בגישת החילוץ תוך אומדן שווי הנכס כבנוי בגישת היוון ההכנסות ממשרדים, והתאמת מגבלת שימוש כמרפאה.
לאור העובדה שההשגה הוגשה בגין חלופה 2 בלבד, לא ראינו צורך לפרט מעבר לכך.

8.2 בחלופה ב', ערך השמאי המחוזי את התחשיב בגישת החילוץ תוך אומדן שווי הנכס כבנוי בגישת היוון ההכנסות, ממחירי שכירות של מיטות אישפוז סיעודיות.

8.3 את דמי השכירות הראויים למיטה לשנה הוא קבע לפי 25,500 ₪, שטח הבניה נקבע לפי 108 מיטות X 35 מ"ר למיטה, שיעור ההיוון לפי 8% ועלות הבניה למ"ר כולל פיתוח לפי 6,842 ₪.

8.4 השמאי המחוזי לא כלל בעלויות הבניה את עלות קומת המרתף, שכן הוא לא השתכנע שהבקשה מהווה את השימוש המיטבי של המגרש. לדעתו ניתן למשל להשתמש במבנה לבית אבות ואז יידרשו רק 18 חניות לפי מפתח של חניה ל- 4 חדרים. וגם במקרה של בית חולים סיעודי, לא הוכח לו שלא ניתן היה למקם את כל החניות הנדרשות בחצר המגרש.

8.5 עלות הבניה למ"ר חושבה על בסיס העלויות שנקבעו בהחלטות ועדת השגות בקיבוצים דפנה מיום 6/9/2018 ואיילת השחר מיום 25/10/2018 למועדים הקובעים 5/2015, 6/2016 בסך 5,950 ₪/מ"ר כולל פיתוח, ולאחר התאמה למועד בתוספת מקדם של 1.15.

8.6 מכיוון שעלויות הבניה שהופחתו, הושאלו מהחלטת ועדת השגות הקיבוצים בצפון אשר כוללות הוצ' פיתוח, הוסיף השמאי המחוזי לשווי הקרקע שהתקבל הוצ' פיתוח בסך 1,303,048 ₪ (בהתאם לשמאי המשיבה).

8.7 כמו כן, הוסיף לשווי הקרקע יתרת זכויות שלא נוצלו בסך של 136 מ"ר.

8.1 <u>תחשיב חלופה ב' – לפי הזכויות בתב"ע</u>

לפי תב"ע מאושרת והקלות		באור
דמי שכירות ראויים למיטה לשנה	25,500 ₪	א
מספר מיטות	108	
שווי שכירות שנתי	2,754,000 ₪	
שיעור היוון	8%	ב
שווי כבנוי	34,425,000 ₪	
פחות רווח יזמי 15%	29,934,783 ₪	
היטל השבחה ששולם	105,595 ₪	ג
עלות בנייה כוללת פיתוח	25,864,650 ₪	ד
ערך הקרקע לא כולל פיתוח	3,964,538 ₪	

לפי תב"ע מאושרת והקלות		באור
עלויות פיתוח בהתאם לשמאי המשיבה	₪ 1,303,048	
סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח	₪ 5,267,586	
מתקבל למ"ר מבונה עיקרי	₪ 1,890/מ"ר	ה
זכויות בניה נוספות	₪ 257,040	ו
סך שווי הקרקע כולל פיתוח	₪ 5,524,626	
ובמעוגל	₪ 5,520,000	

הפער משומת המשיבה הוא 10% ולכן השמאי המחוזי החליט לאמץ את שומת המשיבה.

<u>ביאורים לתחשיב</u>

א. בהתאם לנתוני שכירות למיטות אשפוז סיעודיות מתוך שומות לצורך דוחות כספיים של חברת מגדלי הים התיכון, המשכירה את המחלקות הסיעודיות ברשת בתי הדיור המוגן שבבעלותה. השומות הוכנו ע"י משרד ברק פרידמן.

הנכס	תאריך	מס מיטות	דמ"ש ₪	₪/מיטה
מגדלי הים התיכון נורדיה	12/2018	96	₪ 2,160,000	₪ 22,500
מגדלי הים התיכון בת ים	12/2018	60	₪ 2,250,000	₪ 37,500
מגדלי הים התיכון רמת השרון	12/2018	36	₪ 1,130,000	₪ 31,398
ממוצע				₪ 30,463

בהתאם לנתונים לעיל שווי שכירות לסיעוד הינו בגבולות 30,000 ₪ למיטה לשנה ללא מע"מ במרכז הארץ. הפחתה למיקום עכו 15% ביחס לבסיס זה – לפי כך דמי שכירות ראויים בסך של 25,500 ₪ למיטה לשנה ללא מע"מ (30,000 X 0.85).

ב. שיעור היוון כפי שמקובל להשכרת מחלקות סיעוד בבתי דיור מוגן. למשל דוחות שומה לבורסה של משרד ברק פרידמן עבור חברת מגדלי הים התיכון.

ג. לפי תדפיס גליון דרישות לבקשה להיתר, מתוך אתר עירית עכו.

ד. עלויות הבניה נקבעו בהתאם לעלויות שנקבעו בהחלטות ועדת ההשגות בקיבוצים דפנה מיום 6/9/2018 ואיילת השחר מיום 25/10/2018 למועדים הקובעים 5/2018 – 6/2016 בסך 5,950 ₪/מ"ר כולל פיתוח, לשטח ברוטו ממוצע למיטה של 35 מ"ר. ולאחר התאמה למועד בתוספת 15%.

החישוב הוא: 108 מיטות X 35 מ"ר ברוטו למיטה X 5,950 ₪/מ"ר X 1.15.

ה. חושב לפי שווי הקרקע שהתקבל חלקי השטח המבונה העילי לפי תכנית הבקשה להיתר (2787 מ"ר).

ו. לפי זכויות בנייה עיקריות מלאות של 120% פחות זכויות בניה בפועל של 115%, לפי תוכנית הבקשה להיתר.

9. <u>טיעוני / עמדת המשיגה:</u>

עמדת המשיגה חולקת על החלטת שמאי המחוז בסוגיות הבאות:

9.1 לגבי החלופה הראשונה, מאחר שהשוויים שהתקבלו בשלוש השומות, דומים, אין למעשה השגה על חלופה זו.

9.2 ההשגה הינה על 2 מרכיבים, בחלופה השניה בלבד:

9.2.1 אומדן עלויות הבניה.

9.2.2 הצורך בהקמת מרתף חניה וקיזוז עלות המרתף משווי הקרקע בגישת החילוץ.

9.3 <u>עלויות הבניה</u> – השמאי המחוזי התבסס על קביעת ועדת השגה בקיבוצים דפנה ואיילת השחר ונתן התאמה למועד הקובע תוספת של 15% : 5,950 ₪/מ״ר X 1.15 = 6,842 ₪. אולם מעיון בהחלטת ועדת ההשגות מיום 27/7/2016 בקיבוץ לוחמי הגטאות נמצא כי הופחתו עלויות הבניה ב- 15% ממחירון דקל בשל העובדה כי אין צורך בבנית מרתף חניה.
ע״פ מחירון דקל ממרץ 2018 עלות בניה לבית אבות במתכונת סיעודית הינה 7,580 ₪/מ״ר ברוטו לא כולל הוצ׳ תכנון פיקוח ופיתוח. כמו כן אין צורך להפחית 15% מאחר שבנכס הנשום קיים צורך בהקמת מרתף חניה.

9.4 <u>מרתף חניה</u> - בתחשיב עלויות הבניה של השמאי המחוזי לא נלקחו בחשבון עלויות בניה להקמת מרתף חניה תת קרקעי, מכיוון שלדעת השמאי המחוזי לא הוכח הצורך בהקמת מרתף חניה תת קרקעי, וזאת למרות שבשומת שני הצדדים צויין הצורך בהקמת מרתף חניה.

<u>הצורך בהקמת מרתף חניה תת קרקעי</u>

מס׳ מיטות	108 מיטות
מס׳ מקומות חניה למיטה	<u>0.5 חניות</u>[6]
סה״כ חניות דרושות	54 חניות

להלן תחשיב מקומות החניה האפשריים ביתרת החצר הפנויה

שטח המגרש	2,430 מ״ר
שטח בינוי קומת הקרקע	<u>1,416 מ״ר</u>
יתרת חצר	1,014 מ״ר
הפחת לגינון וחצרות[7]	40%
סה״כ יתרת חצר פנויה	608.4 מ״ר
שטח ממצוע למקום חניה עילי	25 מ״ר[8]

[6] בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ״ג-1983 לפי 0.5 מקום חניה לכל מיטה.
[7] אין אפשרות לניצול מלא שטח החצר למטרת חניה, יש צורך בהקמת חצרות וגינון לרווחת הדיירים.
[8] בהתאם לתקנות התכנון והבניה (הקמת מקומות חניה), תשמ״ג-1983.

סה"כ קיבולת מקומות חניה בחצר - 24 חניות

להלן תחשיב שטח מרתף החניה הדרוש בנכס נשוא ההשגה:

סה"כ חניות דרושות	54 חניות
מקומות חניה בחצר	24 חניה
יתרת מקומות החניה הנדרשים	30 חניות
סה"כ שטח מרתף החניה	1,050 מ"ר

כמענה לשאלת הוועדה בדבר הוכחת הצורך בהקמת קומת המרתף לחניה, התקבלה תשובה מאת אדריכל התוכנית, ביום 31/1/2021:

> "ע"פ תקן מקומות חניה למחלקה סיעודית צריך 0.5 מקום חניה לכל מיטה ולפי נספח חניות מאושר בוועדה מקומית ל- 108 מיטות צריכים להתקין לפחות 54 מקומות חניה וזה לא כולל מקום חניה לאמבולנסים ורחבת היערכות לכיבוי אש.
>
> **בקומת הקרקע אין מספיק מקום להתקין את כל מקומות החניה הדרושים ע"פ תקן**, לפי התכנון המאושר אפשר להתקין רק 31 מקומות חניה בקומת הקרקע, ויתר השטח לשימוש מעברים, כבישים, רחבת היערכות לכיבוי אש, חניה לאמבולנסים, מתקן אשפה טמון באדמה, מדרגות חירום, 70% מקירות הממ"מים ע"פ תקן הג"א ושטח ירוק ללא בניה לחלחול מי גשם.
>
> לכן, חייבים חניון במרתף כדי להשלים 23 מקומות חניה חסרים לתכנון המאושר ועוד מתקנים טכניים, שלא היה ניתן לתכנון בקומת קרקע כגון: תחנת טרנספורמציה וחדרי חשמל, מאגר מים וכדו', מצד אחד, ומצד שני עוד מקומות חניה הכנה לבניה עתידית לעוד מחלקה סיעודית."

לתשובה צורף תוכנית קומת קרקע כחלק מנספח תחבורה.

9.5 לאור האמור לעיל, להלן התחשיב המעודכן לפי הזכויות בתב"ע (חלופה שניה) בהתבסס על הגישה והערכים כפי שנקבעו ע"י השמאי המחוזי:

תחשיב חילוץ שווי הקרקע	
דמ"ש שנתיים למיטה לשנה	₪ 25,500
מספר מיטות	108
שווי שכירות שנתי	₪ 2,754,000
שיעור היוון	8%

תחשיב חילוץ שווי הקרקע	
שווי כבנוי	₪ 34,425,000
פחות רווח יזמי 15%	₪ 29,934,783
היטל השבחה ששולם	₪ 105,595
עלויות בנייה כוללות פיתוח[9]	₪ 32,004,000
ערך הקרקע לא כולל פיתוח	(-) ₪ 2,069,217
עלויות פיתוח בהתאם לשמאי המשיבה	₪ 1,303,048
סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח	(-) ₪ 766,169
זכויות בניה נוספות[10]	₪ 257,040
סך שווי הקרקע כולל פיתוח[11]	(-) ₪ 509,129

10. <u>טיעוני / עמדת המשיבה:</u>

10.1 <u>גישת השומה</u>:

שמאי המשיבה ערך את שומתו, בשתי החלופות, בהתבסס על שווי למבנה ציבור, בהתאם לפרק ב' בקווים המנחים. ההבדל בין שתי החלופות, בשומה, מתבסס על מקדמי התאמה למבני ציבור בחלופה 1 לעומת שימוש עסקי בחלופה 2.

מאחר שהדיון כאן אינו על שומה זו, לא נפרט מעבר לכך.

10.2 <u>חניה תת קרקעית</u>:

שמאי המשיבה הגיש ביום 10/2/2021 את התייחסותו לתשובת האדריכל בדבר מקומות החניה שבמרתף:

"...<u>תכנון מאושר</u> אינו שווה "לתכנון מיטבי" וניתן לשנותו... בצורה הבאה:

1. ביטול ירידה לחניות שאורכו כ 15 מ' – ניתן להוסיף 12 חניות.

[9] שטח בנוי, 108 מיטות X 35 מ"ר ברוטו 3,780 מ"ר
עלויות בניה למ"ר כולל פיתוח <u>7,800 ₪</u>
סה"כ עלויות בניה עיליים 29,484,000 ₪
שטח מרתף חניה 1,050 מ"ר
עלות בניה למ"ר מרתף חניה <u>2,400 ₪</u>
סה"כ עלויות לבניית מרתף 2,520,000 ₪

[10] ע"פ השווי שנקבע ע"י השמאי המחוזי בשומת ההשגה הראשונה.
[11] השווי של הקרקע במצב החדש הינו שלילי.

2. ביטול 2 החדרים ליד הכניסה משמאל ולהפכם לחניה מקורה לאמבולנסים ואת השטח המתוכנן לאמבולנסים להפוך לחניה, מוסיף עוד 4 חניות.
3. הפיכת חלק מחניות 4-15 לכפולות, מוסיף עוד 6 חניות.

חישוב: 6+4+12= 22 + עליון קיים 31 = 53 מקומות. אני מניח שימצא עוד מקום חניה אחד חסר, לאחר ארגון/תכנון חדש בדרך זו או אחרת (לדוגמא: מכפילי חניה).

לסיכום: בראייה לטווח רחוק (בעיני היזם), במידה ובעתיד מתוכננות להיבנות קומות נוספות במסגרת הקלה/שינוי תב"ע, יהיה זה נכון תכנונית לבצע חפירת מרתף כבר כיום. אין זה אומר, כי לא ניתן (כמובן ע"פ הבקשה להיתר המוגשת כיום) למקם את כול מקומות החניה בקומת הקרקע".

לגבי עלויות הבניה – בשומת רמ"י הראשונה הוערכו עלויות הבניה ב- 2 גישות כדלקמן:

1) בגישת היוון ההכנסות (שערך השמאי לצורך בקרה בלבד) אמד שמאי המשיבה את העלות הכוללת למיטה לפי 182,000 ₪ כולל חניה.

2) בגישת החילוץ אמד שמאי המשיבה את העלות לפי 5,000 ₪/מ"ר ואת החניה לפי 2,200 ₪/מ"ר.

11. <u>דיון והכרעה:</u>

11.1 ההשגה נסובה רק על חלופה מס׳ 2. במקרה זה, בשל העדר תלות בין החלופות לצורך אומדן השווי, לא ראינו צורך להתערב בהכרעה ביחס לחלופה מס׳ 1.

11.2 סיכום הסוגיות שבמחלוקת ביחס לחלופה מס׳ 2:

סוגיה	מהות	השמאי המחוזי	שמאי המשיגה	שמאי המשיבה
עלויות בניה	שטח הבניה	108 מ״ר X 35 מ״ר = 3,780 מ״ר + 136 מ״ר זכויות בלתי מנוצלות	108 מ״ר X 35 מ״ר = 3,780 מ״ר	3,551.27 מ״ר[12]
	עלות בניה למ״ר כולל פיתוח	6,842 ₪/מ״ר	7,800 ₪/מ״ר	5,344 ₪/מ״ר[13]
	סה״כ עלות בניה כולל פיתוח	25,864,650 ₪	29,484,000 ₪	18,977,986 ₪
מרתף	שטח מרתף חניה	ניתן למקם את החניות הדרושות בחצר	30 מקומות X 35 מ״ר	ניתן למקם את החניות הדרושות בחצר [14]
	עלות מרתף חניה למ״ר	אפס	2,400 ₪/מ״ר	אפס
	סה״כ עלות מרתף חניה	אפס	2,520,000 ₪	אפס
סה״כ עלויות בניה	סה״כ עלות בניה כולל פיתוח	25,864,650 ₪	32,004,000 ₪	18,977,986 ₪[15]

11.3 <u>שטח הבניה</u> - השמאי המחוזי, וכמוהו שמאי המשיגה, ערכו את התחשיב לפי 108 מיטות X 35 מ״ר/מיטה ברוטו = 3,780 מ״ר. בעוד שבתוכנית הבקשה להיתר מוצעות 108 מיטות בשטח ברוטו של 4,803 מ״ר + 2,139 מ״ר מרתף חניה. מדובר בשטח ברוטו של 44 מ״ר למיטה. נראה כי התוכנית שהוגשה מהווה בסיס לתוספות בניה בעתיד, ולכן שטחי הברוטו גבוהים מהמקובל בענף. לאור זאת, אנחנו מקבלים את הסכמת הצדדים לערוך את השומה על בסיס תאורטי של 35 מ״ר למיטה.

[12] שטח אקו׳, בהתאם לשטחים בתכנית הבקשה להיתר.
[13] השמאי קבע 5,000 ₪/מ״ר, בצירוף עלות הפיתוח בסך 1,303,048 ₪, ומתקבל סך של 5,344 ₪/מ״ר.
[14] בשומת רמ״י הראשונה קבע – 24 מקומות חניה X 35 מ״ר X 2,200 ₪/מ״ר = 1,848,000 ₪. כמענה להשגה השניה טען כי ניתן למקם את כל החניות הדרושות בחצר.
[15] בשומת רמ״י הראשונה עלויות הבניה הכוללות את עלות קומת המרתף מסתכמות ב- 20,825,000 ₪.

11.4 <u>מרתף חניה</u> – השמאי המחוזי החליט שאין צורך בבניית מרתף חניה לפי ההסבר הבא:

"הצדדים הסכימו ביניהם לגבי הצורך בחניות תת קרקעי עבור כ-27 מקומות חניה. הם העריכו את עלות החניות בכ- 2 מליון ₪.
לא השתכנענו שהדבר מהווה את השימוש המיטבי במגרש. למשל ניתן להשתמש בו לבית אבות, דבר התואם יותר את אופי הסביבה, כפי שהעירה ועדת הערר המחוזית בערר שהוגש על החלטה קודמת של הוועדה המקומית. במקרה זה יידרשו רק 18 חניות, לפי מפתח של חניה ל- 4 חדרים. אבל גם במקרה של בית חולים סיעודי, לא הוכח לנו (למרות שביקשנו זאת מהצדדים) שלא ניתן היה למקם את החניות בשטח המגרש. לכן בניגוד לצדדים לא הבאנו בחשבון את עלות החניון. במידה והצדדים יוכלו להראות שהחניון מחוייב המציאות, יוכלו לחזור אלינו כדי שנעדכן את השומה".
בהערת שוליים השמאי המחוזי מסביר ש-27 מקומות החניה התת קרקעית הן "מתוך 54 מקומות חניה הנדרשים לבית חולים סיעודי לפי מפתח של 0.5 מקומות חניה למיטת אשפוז, על פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה). נמסר לנו בעירייה שלא ניתן לשלם כופר חניה."

בדקנו ומצאנו שדרישה לבניית קומת מרתף <u>בבינוי המבוקש בהיתר הבניה</u>, אינה כלכלית. לפיכך, בענין זה, אנחנו מקבלים את ההשגה. עם זאת, אנחנו מקבלים גם את עמדת השמאי מטעם המשיבה כי השווי המיטבי אינו בהכרח השווי שבא לידי ביטוי בהיתר הבניה.
השימוש המיטבי מהווה נקודת האיזון בה מתאפשר לתכנן ולבנות את כמות החניה המרבית של מקומות חניה בקומת הקרקע, שממנה נגזרת הכמות המקסימלית של המיטות במבנה.
לצורך בחינת נקודת איזון זו, בחנו את היחסים בשטחים בבינוי המוצע בהיתר הבניה (שטח חדרי המיטות ביחס לשטח הבינוי הכולל ללא החניה) ומצאנו שהשווי המיטבי בא לידי ביטוי בבניית 46 חדרים, כאשר בכל חדר בממוצע 2 מיטות (בהתאם למבוקש בהיתר) סה"כ 92 מיטות, ובקומת הקרקע ימוקמו 46 חניות (בהתאם לדרישת תקן החניה – 0.5 מקומות חניה לכל מיטה).
נציין שלדעתנו כמות זו של חניות במפלס הקרקע אפשרית, לאור ביטול הצורך בירידה לקומת המרתף וצמצום שטחי הבניה לפי נקודת האיזון (31 מקומות על פי התכנון המוצע, 12 מקומות על חשבון שטח הירידה למרתף, 3 מקומות חניה על חשבון הקטנת מספר החדרים וצמצום שטח התכסית, סה"כ 46 מקומות חניה). (מספר של 47 חדרים אינו מותיר שטח תכסית מתאים לתוספת הנדרשת לחניה).
עוד נציין שלפי מכתב אדריכל התכנית (מיום 30.1.2021) התכנון הנוכחי (בבקשה להיתר הבניה) צופה פני עתיד: "...עוד מקומות חניה לבניה עתידית לעוד מחלקה סיעודית", אולם בהחלטה

זו, אנו נדרשים להעריך את השווי המיטבי לפי התכנית המאושרת.

11.5 עלות בניה למ"ר – השמאי המחוזי חישב את עלות הבניה למ"ר, תוך שהוא מסתמך על שומות שנערכו ע"י ועדת השגות בקיבוצים איילת השחר ודפנה והתאימן לנכס הנדון. לטעמנו, לא ניתן ללמוד מעלויות בניה אלה למקרה שלנו, שכן בעוד שהמבנים בקיבוצים הם בני קומה אחת וכוללים 22 מיטות בקיבוץ איילת השחר ו- 36 מיטות בקיבוץ דפנה, הרי שנתוני ההשוואה עליהם התבסס השמאי המחוזי לצורך קביעת השווי הבנוי, הם ממגדלי הים התיכון בנורדיה, בבת ים וברמת השרון. לדעתנו, לפחות ביחס לשני הנתונים אחרונים, מדובר בבינוי שונה במהותו. באותה מידה, גם ביחס לנכס הנדון לא ניתן ללמוד מעלויות הבניה בקיבוצים.

בהתאם למחירון דקל 7/2018 עלות מ"ר ברוטו של בית אבות במתכונת סיעודית עבור 144-160 מיטות בשטח בנוי של כ- 5,600 מ"ר הינה 7,720 ₪, לא כולל מרתף לחניה.

מחירון דקל מתבסס על ממוצע ארצי. העלות למ"ר משתנה מאזור לאזור, ועלות בניה בת"א, לדוגמא, 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 בניה ישירה + נלוות באזור הצפון מהוות כ- 88% מהעלויות הבניה הישירות + הנלוות בממוצע הכלל ארצי.

בהתאם לדו"חות אפס שנבחנו בקרית מוצקין ובנהריה נמצא כי העלות 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.

11.6 דמ"ש שנתיים למיטה – אין מחלוקת בין הצדדים בדבר דמ"ש שנתיים בסך של 25,500 ₪, המשקפים דמ"ש חודשיים של 2,125 ₪/חודש, ושווי מיטה שלפי 318,750 ₪.

בבדיקה שערכנו נראה כי האומדן הינו על הצד הנמוך, וזאת על בסיס הנתונים הבאים:

א. ע"פ חוזה שכירות מיום 1/2/2016, הושכר בית אבות בחיפה, הכולל 108 מיטות אישפוז לחולים סיעודיים + 30 מיטות אישפוז לתשושי נפש החל מחודש 10/2017 בדמי שכירות חודשיים לפי בסיס של 2,300 ₪/מיטה + מע"מ.

ב. בשומה IFRS שנערכה ע"י השמאי ארז כהן ממשרד השמאים ז.כ. מחקר וסקרים בע"מ ביום 20/5/2020 עבור נכס בגו"ח 6130/335 הוצגו בין היתר הנתונים הבאים:

א. מוסד שיקומי בנשר, הכולל 132 מיטות אשפוז (סיעודי, שיקומי, מונשמים) מושכר תמורת 2,800 ₪/מיטה.

ב. מחלקה סיעודית הכוללת 34 מיטת איפוז בבית דיור מוגן 7 הכוכבים בהרצליה, מושכרת תמורת 2,850 ₪/למיטה.

ג. להלן נתוני שכירות למיטות אישפוז סיעודיות מתוך שומות IFRS שנערכו ע"י משרד השמאים ברק פרדימן לצורך הדו"חות כספיים של חברת מגדלי הים התיכון:

הנכס	תאריך	מספר מיטות	דמי שכירות שנתיים	₪/מיטה לשנה	₪/מיטה לחודש
בת ים	12/2018	60	2,250,000	₪ 37,500	₪ 3,125
כפר סבא	12/2018	36	830,000	₪ 23,056	₪ 1,921
רמת השרון	12/2018	36	1,130,000	₪ 31,389	₪ 2,615
נורדיה	12/2018	96	2,160,000	₪ 22,500	₪ 1,875
גני תקווה	12/2018	36	828,000	₪ 23,000	₪ 1,917
נווה מונוסון	12/2018	158	3,140,000	₪ 19,873	₪ 1,656

ד. סיכום הנתונים

שנה	מיקום	דמ"ש למיטה ב- ₪ לחודש
2017	חיפה	₪ 2,300
2019	נשר	₪ 2,800
2019	הרצליה	₪ 2,850
2018	בת ים	₪ 3,125
2018	כפר סבא	₪ 1,921
2018	רמת השרון	₪ 2,615
2018	נורדיה	₪ 1,875
2018	גני תקווה	₪ 1,917
2018	נווה מונוסון	₪ 1,656
ממוצע		₪ 2,340

לאור הנתונים הנ"ל, אנו בוחרים לאמוד את דמ"ש החודשיים לפי 2,340 ₪. ולכן דמ"ש שנתיים 2,340 ₪/חודש X 12 חודשים = 28,080 ₪.

11.7 <u>היטל ההשבחה</u> – השמאי המחוזי הפחית את היטל ההשבחה ששולם על ידי היזם לעירייה. בהחלטה זו אנו נדרשים לאמוד את שווי זכות הבעלות בקרקע הנכס כאילו נמכרה בשוק החופשי, ובהתייחס גם להקלה שאושרה. בהערכת שווי שוק אנו אומדים את השווי שהיה מתקבל מקונה מרצון למוכר מרצון. במקרה בו אושרה הקלה (ואין זה שונה אם אושרה תכנית, הקלה או שימוש חורג) המוכר מוכר את הנכס לאחר ההשבחה וקונה מרצון משלם בגין אותה השבחה את מלוא שוויה. כלומר מבחינת שווי השוק לאחר אישור ההקלה, אין להפחית את היטל ההשבחה שישלם המוכר (ואין נפקא מינא אם מדובר בבעל זכויות שנדרש לשלם את ההיטל במסגרת בקשה להיתר בניה).

11.8 <u>עלויות פיתוח</u> – לאור השימוש המיטבי בנכס חל שינוי בשטחי הבניה ובעקבות כך בעלויות

הפיתוח שידרשו בעת המימוש בהיתר, בהתאם.

להלן תחשיב עלויות הפיתוח על פי השמאי מטעם המשיבה, התעריף מבוסס על הוצאות פיתוח של עיריית עכו 1/1/2017, ממודד:

	עלות בש"ח	שטח חלופה 1	שטח חלופה 2	הערות
לכל מ"ר קרקע	163	2430	2430	
לכל מ"ר מבנה	409	1946.7	2217.5	לשטח הבניה העודף
סה"כ	572	₪ 1,192,290.30	₪ 1,303,047.50	

נציין שלדעתנו נפלה טעות בתחשיב שטחי הבניה בחלופה 2, עם זאת אין צורך להכריע בעניין זה שכן כאמור, שטחי הבניה המחושבים הם לפי השימוש המיטבי, כמפורט לעיל.

	עלות בש"ח	שטח חלופה 2	סה"כ
לכל מ"ר קרקע	163	2430	₪ 396,090
לכל מ"ר מבנה	409	3,220	₪ 1,316,980
סה"כ		1	₪ 1,713,070

12. <u>תחשיב:</u>

לאור האמור לעיל סה"כ עלויות הבניה למבנה הכולל 92 מיטות הינן כדלקמן:

עלות למ"ר - ₪ 7,500/מ"ר

שטח 92 מיטות X 35 מ"ר = <u>3,220 מ"ר</u>

סה"כ עלויות בניה (ללא מרתף) = ₪ 24,150,000

ומכאן תחשיב חילוץ שווי הקרקע על בסיס שומת שמאי המחוזי:

תחשיב חילוץ שווי הקרקע	
דמ"ש שנתיים למיטה לשנה	₪ 28,080
מספר מיטות	92
שווי שכירות שנתי	₪ 2,583,360
שיעור היוון	8%
שווי כבנוי	₪ 32,292,000

תחשיב חילוץ שווי הקרקע	
פחות רווח יזמי 15%	₪ 28,080,000
עלות בנייה	₪ 24,150,000
ערך הקרקע כולל פיתוח	₪ 3,930,000
עלות פיתוח	- ₪ 1,713,070
סה"כ שווי הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח	₪ 2,216,930

13. <u>החלטה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל החלטנו לקבל ההשגה באופן חלקי, ולקבוע את אומדן שווי זכויות הבעלות בהתאם למטרות החלטה זו כלדקמן:

חלופה 1 – לפי ההכרעה בהשגה הראשונה - בסך[16] של 2,246,000 ₪ (אין מחלוקת)

חלופה 2 – בסך 2,216,930 ₪[17]

כל הערכים אינם כוללים מע"מ ואינם כוללים הוצאות פיתוח.

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

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
אוהד עיני	עו"ד מיכל כהן	לילך בן פורת
השמאי הממשלתי הראשי	יו"ר הוועדה	שמאית מכריעה

[16] שווי כולל פיתוח נקבע 3,438,000 ₪, עלות פיתוח (אין מחלוקת): 1,192,000 ₪, סה"כ שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ: 2,246,000.
[17] על פי התכנית המאושרת, בשים לב להיתר הבניה ובכפוף לשימוש המיטבי.