תאריך עברי	י' ניסן תשפ"ה
תאריך לועזי	08 אפריל 2025
מס' אופק	44378
תיק רמ"י	32659111א

לכבוד

המשיגה:
כפר ביאליק - כפר שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ
באמצעות מר נחום פרמינגר, שמאי מקרקעין
דוא"ל: nahaifa@hotmail.com

המשיבה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות גב' מיטל ורדי, ראש תחום שמאות חיפה
דוא"ל: meytalv@land.gov.il

החלטת ועדת השגות[1]

גוש 11537, חלקות 17 (בחלק) + 16 (בשלמות), מגרש מס' 333 לפי תב"ע 301-0224808, כפר ביאליק

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 29.04.2021 על ידי שמאית המקרקעין, גב' ליאת שטרית (להלן: "**השמאית המחוזית**"), בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאית המחוזית בחנה את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 31.05.2020, על ידי שמאי המקרקעין מר רפאל אשכנזי (להלן: "**שמאי המשיבה**") ואת השומה מטעם המשיגה שנערכה ביום 07.09.2020 על ידי שמאי המקרקעין מר נחום פרמינגר (להלן: "**שמאי המשיגה**").

ההשגה השנייה הוגשה בחוות דעת של שמאי המשיגה מר נחום פרמינגר מיום 28.06.2021.

בתאריך 02.05.2022 נערך דיון ראשון בפני הועדה באמצעות מערכת "זום".

בתאריך 29.07.2024 נערך דיון שני לבקשת שמאי המשיגים עקב החלפת החבר הממשלתי.

1. **מטרת ההחלטה:**
אומדן שווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע לנכס הנדון למטרת גביית דמי חכירה מהוונים בגין שימוש נוסף – מגזר חקלאי.

2. **המועד הקובע:**
המועד הקובע להחלטה זו הוא 31.05.2020.

3. **ביקור בנכס:**
ביום 02.04.2023 נערך ביקור בנכס על ידי מר אליהו כהן חבר הוועדה.

4. **תמצית תיאור הנכס:**
סביבת הנכס: הנכס מושא ההחלטה הינו קרקע ריקה ופנויה המהווה חלק מחטיבת קרקע חקלאית הממוקמת מזרחית למושב כפר ביאליק ומערבית לכביש מס' 22.
כפר ביאליק הינו מושב בצפון הארץ הממקום בסמיכות לקרית ביאליק בתחומה של המועצה האזורית זבולון, המושב מאופיין בבתי מגורים צמודי קרקע בייעוד מגורים, נחלות, משקי עזר ומבנים חקלאיים.

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

הפיתוח הסביבתי מלא ותואם סביבה חקלאית.

<u>תיאור הנכס</u>: מושא ההחלטה מהווה קרקע ריקה ופנויה, הידועה וידועה כחלקות 16 ו- 17 בגוש 11537 וכמגרש 333 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור לפי תוכנית 301-0224808.

שטחה של החלקה 9,583 מ״ר וצורתה רגולרית דמויית מלבן הפונה בחזית דרומית לבתי מגורים.

5. מצב תכנוני רלוונטי:

אין מחלוקת בעניין זה, ליתר פירוט ראו בהחלטת השמאית המחוזית.

על הקרקע חלה תכנית 301-0224808 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 27.11.2019 י.פ. 8550.

התכנית כוללת שינוי יעוד קרקע חקלאית למבנים ומוסדות ציבור עבור בית אבות סיעודי.

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

<u>זכויות בניה והוראות בניה כפי שנקבעו בתוכנית:</u>

שטח מגרש מינימלי: 7,500 מ״ר.

זכויות בניה: שטח עיקרי 87%, שטחי שירות 23%, סה״כ 110%.

תכסית: 60%.

מס׳ יח״ד: 4 מחלקות סיעודיות עפ״י תקני משרד הבריאות – 36 מיטות במחלקה – סה״כ 144 מיטות.

קומות: 3.

מעבר לאמור בשומות הצדדים, הוועדה איתרה במינהל התכנון את תכנית 301-1250042, המהווה עדכון לתכנית 301-0224808 ונמצאת בסטטוס דיון בהפקדה מיום 30.10.2024[2].

הוראות התכנית קובעות, בין היתר, התייחסות למגרש 333 כמפורט להלן:

- תא שטח 333 – מיועד לבית אבות סיעודי/גריאטרי וכל השירותים הנלווים כגון: חדר אוכל, מסעדה, קפיטריה לובי כניסה, אולם רב תכליתי, מרפאות ומכונים רפואיים ו/או פארא-רפואיים, מחסני, חדרי מכונות\ חדר אשפה, אחדון ציוד רפואי, שטחי חניה, לוגיסטיקה וכו׳.
- בוטלה מגבלת המיטות.
- קביעת זכויות בנייה בהיקף של 160% ו-4 קומות בתכסית של 60%.
- תנאי להיתר בנייה בתחום תא שטח 333 יהיה הכנת דוח אקוסטי לבחינת רעש מכבישים שייערך בהתאם להנחיות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה. ככל שיידרש הדוח יציע פתרונות אקוסטיים, לרבות קיר/סוללה אקוסטית, כך שתתקיים עמידה במפלסי הרעש המרביים המותרים על פי ההנחיות המעודכנות. הדוח יועבר להתייחסות המגרש להגנת הסביבה.

6. המצב המשפטי:

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פירוט ראו בהחלטת השמאית המחוזית.

[2] הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה חיפה, ועדת משנה לתוכניות א׳ מישיבה מס׳ 2024031 מיום (הופץ ביום 03.11.2024).

7. קביעת השווי בשומות הצדדים:

להלן מסקנת השווי **ללא מע"מ כולל פיתוח**, כפי שנקבע בשומות הצדדים:

מגרש	שמאי המשיבה	שמאי המשיגה	שמאית מחוזית
333	₪ 6,812,600	₪ 3,802,000	₪ 6,138,000

8. החלטת השמאית המחוזית:

להלן עיקרי העקרונות, הגורמים והשיקולים בהחלטת השמאית המחוזית, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

8.1 <u>גישת השומה:</u>

השמאית המחוזית התבססה על גישת היוון ההכנסות מדמי שכירות ממוצעים למיטת אישפוז סיעודית בבתי אבות תוך חילוץ שווי מרכיב הקרקע, וזאת בהתאם להחלטות ועדת השגות שניתנו בסמוך למועד כתיבת ההכרעה בבתי אבות סיעודיים בעכו, קיבוץ דפנה ואיילת השחר.

השמאית אימצה את נתוני ההשוואה שהוצגו בהחלטת ועדת השגות לבית אבות סיעודי בעכו[3] מיום 17.03.2021, תוך התאמת נתוני השכירות העדכניים למועד הקובע בהתאם לנתונים שפורסמו בדוחות הכספיים של מגדלי הים התיכון למועד קובע 30.06.2020, למעט נתוני השכירות בחיפה ונשר שהובאו בחשבון, על הצד המקל, ללא שינוי.

8.2 <u>חניה:</u>

בהתאם לתקן החניה נדרשת 0.5 חניה עבור כל מיטה, קרי, נדרשות סה"כ 72 חניות הניתנים לתכנון במפלס קומת הקרקע לפי התכנון שלהלן:

שטח הקרקע	9,583
תכסית בשיעור 60%	5,750
יתרת שטח בניכוי תכסית	3,833
שטח מקום חניה פתוחה	25
מס' מקומות חניה נדרשים ע"פ התקן	72
סה"כ שטח חניה במפלס הקרקע	1,800
יתרת שטח חצר בניכוי מקומות חניה	**2,033**

8.3 <u>עלויות בניה:</u>

השמאית המחוזית אימצה את עלויות הבנייה שנקבעו בהחלטת **ועדת השגות בעכו** בסך 7,500 ₪/מ"ר, לא כולל מרתף לחנייה. השמאית ציינה בהחלטתה כי סוגית עלויות הבנייה בבתי אבות נידונה בהכרעה הנדונה, שלקחה בחשבון את הפרמטרים הרלוונטיים לרבות מחירון דקל הקובע עלות בנייה ממוצעת ארצית בסך 7,720 ₪ ומנגד דו"ח רכיבי עלות הבנייה[4] ודו"חות אפס[5] המצביעים על עלויות בנייה נמוכות יותר באזור הצפון. השמאית מנמקת את קבעיתה על בסיס העובדה שהנכס מושא ההחלטה נמצא במיקום דומה, בצפון הארץ, וללא צורך בהקמת מרתף.

[3] המתבססים בעיקר על שומת IFRS של חברת בוני הים התיכון מיום 30/06/2020.

4 דו"ח "רכיבי עלות הבנייה למגורים ומשקלם במחיר הדירה", שנערך על ידי משרד השיכון בשיתוף חב' פז הנדסה ודקל וקבע כי עלות בנייה ישירה בצפון מהווה 88% מעלויות הבנייה הישירות+נלוות מהממוצע הארצי.

5 בהתאם לדו"חות אפס בקריית מוצקין ונהריה נמצא כי עלות הבנייה הממוצעת באזור הצפון נמוכה מהממוצע הארצי בכ-15%-20%.

8.4 <u>הפקעת שטח בחזית המגרש</u>:

השמאית המחוזית בחנה את תשריט רמ"י ודוחה את טענת שמאי המשיגים כי במסגרת ביצוע עבודות תשתית וסלילת כביש ההמשך של רח' אושה, שיורחב מ- 5 מ' ל- 15 מ', המגרש יאבד כ- 830 מ"ר המגרש. מבדיקת התשריט ניתן לראות כי הרחבת הדרך אינה פוגעת במגרש.

8.5 <u>תוספת בגין זכויות בניה נוספות</u>:

בהתאם לתב"ע ניתן לבנות בקרקע סה"כ 110% שהמהווים 10,651 מ"ר עיקרי ושירות, בהתאם לבדיקה שנערכה מול משרד הבריאות התקן הנדרש למיטה סיעודית הינו 35 מ"ר בנוי.

<u>תחשיב יתרת זכויות בניה לניצול</u>:

שטח מגרש	9,583
סה"כ זכויות בניה 110%	10,651
תקן נדרש למיטה סיעודית	35
סה"כ מיטות ע"פ התב"ע	144
סה"כ שטח מבונה	**5,040**
יתרת זכויות בניה אשר ניתן לנצל למטרות שונות	**5,611**

השמאית מאמצת את קביעת שמאי המשיבה וקובעת שיעור תוספת לזכויות הבניה שלא ניתנות לניצול בשיעור 10% משווי הקרקע עבור שטחים אלו.

8.6 <u>מטלות ציבורית</u>:

השמאית המחוזית מציינת את סעיף ס' 4.7 בתב"ע מס' 301-0224808 לתקנון התכנית, לפיו תנאי להיתר בניה במושא השומה הינו הכנת דו"ח אקוסטי לבחינת רעש מכבישים, ככל שיידרש הדו"ח יציע פתרונות אקוסטיים, לרבות קיר/סוללה אקוסטית. עוד מציינת כי בהתאם למדיניות רמ"י ועפ"י קווים מנחים פרק כ"ה, אין לקחת בחשבון עלות מטלות ציבוריות. עוד מציינת כי קיום המטלה מותנה בבדיקה ורק לאחריה ייקבע אם נדרש מענה בינוי מתאים ולכן לא הביאה בחשבון את המטלה בשומה בהתאם לקווים המנחים.

8.7 <u>מגרש גובל ביעוד חוות סוסים</u>:

המגרש מושא ההחלטה גובל ממזרח במגרש בייעוד "חוות סוסים". שמאי המשיגים טוען כי יש להביא בחשבון הפחתה. בהתאם לתקנון התוכנית, חוות הסוסים תתוכנן ותיבנה באופן שיציג תנאים נאותים לאחסון בע"ח עפ"י הנחיות משרד החקלאות. בביקור שערכה בנכס נצפה כי חוות הסוסים קיימת ובנויה. השמאית המחוזית דוחה את טענת המשיגים וקובעת כי לחוות הסוסים אין השפעה על שווי הנכס הנישום.

8.8 <u>שיעור היוון שנתי ורווח יזמי</u>:

השמאית אימצה את שיעורי הרווח היזמי ושיעור ההיוון שנקבעו בהחלטת ועדת השגות בעכו, דהיינו שיעור היוון בשיעור 8%[6] ורווח יזמי בשיעור 15%.

8.9 <u>מקדמי התאמה</u>:

- **מקדם התאמה לזמן** - השמאית המחוזית מציינת כי נתוני השכירות נכונים למועד הקובע לפיכך לא הביאה בחשבון התאמה לזמן.
- **מקדם התאמה למיקום** - לעמדת השמאית המחוזית בבתי אבות סיעודיים הממומנים ע"י משרד

[6] במלל בהכרעה נרשם 10%, בתחשיב השווי הובא בחשבון שיעור היוון 8%.

הבריאות השפעת המיקום על הנכס קטנה, יחד עם זאת סברה כי קיימת עדיפות לנכסים הממוקמים במרכז הארץ, לפיכך, הביאה בחשבון מקדם התאמה למיקום בשיעור 10% לנכסי ההשוואה הממוקמים במרכז הארץ.

8.10 דמי שכירות למיטה סיעודית:

בהתבסס על קביעת ועדת השגות בעכו, קובעת דמי שכירות חודשיים למיטה סיעודית בסך 2,310 ₪.

8.11 תחשיב השמאית המחוזית:

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

9. טיעוני/ עמדת המשיגה:

להלן עיקרי העקרונות, הגורמים והשיקולים כפי שעולים משומת ההשגה השנייה מיום 28.06.2021 ומהדיונים שנערכו ביום 02.05.2022 וביום 29.07.2024 בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

9.1 עלויות בניה:

עפ"י מחירון דקל עלות בניה של בית אבות סיעודי הינה 8,420 ₪/למ"ר ועלות בניה לתוספת מחלקה סיעודית עבור 36-40 מיטות בשטח של כ- 1,000 מ"ר ברוטו לבית אבות קיים הינה בסך של 12,310 ₪ למ"ר. עלות זו אינה כוללת את עלות הציוד (מיטות וציוד רפואי). אם לוקחים דמ"ש למוסד כולל ציוד, כפי שנעשה בשומת השמאית המחוזית, ראוי לכלול בעלויות גם את הציוד.

שמאי המשיגה מציין 2 דוגמאות עלויות הקמת לבתי חולים סיעודיים:

- בית חולים "אסותא" אשדוד - עלות הקמתו נאמדת במיליארד ₪ עבור כ- 50,000 מ"ר, קרי, כ- 20,000 ₪ /למ"ר.

- בבית חולים גדול במרכז הארץ השייך לקופ"ח כללית שופץ האגף והורחב בעלות של 22,000 ₪\מ"ר. בעניין ועדת ההשגות בעכו, התחשיב נערך לפי 92 מיטות ולא 108 המותרות, בשל קושי בסידור החניה, לכן לתחשיב לפי 92 מיטות יש להוסיף 10% בדומה לתחשיב השמאית המחוזית בגין זכויות הבניה הבלתי מנוצלות. אם באזור מפותח במרכז עכו עלות הבניה הינה 7,500 ₪, בנכס הנדון יש לקבוע, לכל הפחות, עלויות בניה בהתאם למחירון דקל, כדלקמן: 12,310 ₪ בניכוי 17.5% לאזור (כפי שנטען בוועדת השגות), דהיינו 10,155 ₪. הסכום שמתקבל הינו מחצית מהעלות האמיתית שכן, לעלות הבניה יש להוסיף ציוד רפואי, מיטות, מערכות חשמל וקשר וכל מה שהושכר תמורת 2,310 ₪/למיטה, כפי שנקבע ע"י השמאית המחוזית.

בדו"ח "0" להקמת בית אבות בכפר ורדים נקבעה עלות בניה **10,156** ₪ **למ"ר ושטח בנוי למיטה 45 מ"ר.**

9.2 <u>תוספת עבור זכויות בניה שאינן מנוצלות וחניה תת קרקעית:</u>

זכויות הבניה בעכו הן 120% שטח עיקרי לבניה ב- 3 קומות, זכויות הבניה בכפר ביאליק הן 87% שטח עיקרי + 23% ש"ש וסה"כ 110%.

היות שזכויות הבניה בכפר ביאליק מאפשרות לבנות 8 מחלקות סיעודיות, אולם התכנון מגביל את הבינוי ל-4 מחלקות, ברור כי בניית השטחים הנוספים, תחייב לבנות בנכס חניה נוספת תת קרקעית.

לטענת שמאי המשיגה, בחישוב זכויות אלו בשיעור של 10% מובא בחשבון הצורך בביצוע חניה תת"ק, אשר עלותה לפי 100,000 ₪ למקום חניה מגיעה לכל הפחות כדי 18,700,000 ₪.

תקן החניה בבניית 5,611 מ"ר "למרפאות כלליות ומרפאות שבהן מתבצע אשפוז יום" הינו חניה אחת לכל 30 מ"ר, לפיכך, נדרשים 187 מקומות חניה תת"ק בקומת חניה שלמה על כל שטח המגרש.

לעמדת שמאי המשיגה אין היתכנות כלכלית לניצול זכויות הבניה הנוספות.

במסגרת הדיון שמאי המשיגה הוסיף וטען כי מח' סיעודיות בונים בזוגות, בכל מחלקה 18 מיטות וסה"כ 36 מיטות, נדרשים בין 1,000 מ"ר ל- 1,500 מ"ר ורצוי לעשות זאת בקומה אחת, לכן אי אפשר לעשות חלוקה תיאורטית, עושים את זה פונקציונלית לפי הצורה ולא לפי השטח. במקרה הנדון ברור שלא ייבנו 3 קומות, ובנוסף, במקרה של בנייה בקומה שנייה ושלישית החדרים משקיפים לחוות הסוסים וזה בעייתי.

9.3 <u>דו"ח אפס – כפר ורדים:</u>

לאחר הדיון שמאי המשיגים המציא דו"ח אפס. להלן מסקנותיו מניתוח הדו"ח:

- **שטח מיטה** – בפרויקט נבנים 7,054 מ"ר עיקרי + 909 מ"ר ש"ש, סה"כ 7,963 מ"ר ל- 174 מיטות. קרי, מתקבל שטח של 45 מ"ר למיטה.
- **עלויות בניה** – עלות כללית כולל עקיפות הינה 80,800 אש"ח, בחלוקה ל- 7,963 מ"ר מתקבלת עלות בניה בסך 10,156 ₪/למ"ר. העלות כוללת 500 אש"ח לריהוט ואבזור, עלות זו תמיד מתומחרת בתוך העלות הכללית.

9.4 <u>נתוני השוואה שהוצגו בהכרעה בהשגה ראשונה:</u>

השמאית המחוזית הגדילה את דמ"ש למיטה מ- 2,100 ₪ כפי שהעריך שמאי רמ"י ל- 2,310 ₪.

נתוני ההשוואה לדמ"ש כוללים אבזור וריהוט (מיטות, מזרנים, טקסטיל וכו') ויש לבצע התאמות. לחיזוק טענתו מציין כי חברת בוני הים התיכון משכירה את המחלקות הסיעודיות למפעילים חיצוניים, סביר כי

לא פירקו את האבזור והריהוט ודמי השכירות כוללים גם אותם.

- **עסקת ההשוואה מס"ד 2 "מגדלי הים התיכון, בת ים"** – דמי השכירות המוצגים בדו"ח כוללים דמ"ש עבור 60 מיטות + 33 יחידות דיור עבור דיור משלים. כלומר, יש לחלק את את דמי השכירות השנתיים ב- 93 מיטות ולא ב- 60 מיטות.
- **מוסד שיקומי בנשר** – מופעל ע"י מכבי, היחיד בצפון שמטפל בחולים סיעודיים מורכבים, אינו רלוונטי.

9.5 <u>מכרזי רמ"י:</u>

במסגרת התב"ע מותרת הקמת מרפאות.

מכרז 56/2019[7] מיום 01.04.2019 - מגרש 404 נמכר תמורת 3,580,000 ₪, עפ"י התוכנית מותרת הקמת ק"ק + 6 קומות לניצול לתעסוקה 220% ומסחר 30%. בהערכת תעסוקה לפי 60% ממסחר מתקבלים 12,396 מ"ר מתואם ו- 290 ₪/למ"ר מסחר ו-173 ₪/למ"ר תעסוקה לשנת 2019.

מכרז 274/2020 מיום 07.03.2021 – מגרש 402 נמכר תמורת 14,988,888 ₪, עפ"י התוכנית מותרת הקמת 14,036 מ"ר שטחי משרדים ומסחר, בהערכת תעסקוה 60% ממסחר מתקבלים 22,737 מ"ר מתואם ו- 1,640 ₪/למ"ר מסחר ו- 985 ₪/למ"ר תעסוקה.

שמאי המשיבה סבור שהמחירים בכפר ביאליק נמוכים בכ-25% מאלו בקרית מוצקין, בהפעלת מקדם מיקום בשעור 0.85 מתקבל שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 500 ₪ ושוי מ"ר מבונה לתעסוקה בסך 300 ₪ למ"ר.

9.6 <u>שטח מגרש</u>

במסגרת ביצוע עבודות תשתית וסלילת כביש ההמשך של רח' אושה, תורחב הדרך הקיימת מ- 5 מ' ל- 15 מ' על חשבון שטח המגרש. השטח נטו לאחר הפקעה הינו 9,144 מ"ר.

10. טיעוני / עמדת המשיבה:

המשיבה לא המציאה תגובה בכתב להשגה. להלן עיקרי תגובתה מהדיונים שהתקיימו ביום 02.05.2022 וביום 29.07.2024, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

10.1 <u>עלויות בניה:</u>

מדובר בפרויקט חדש, עלות הבניה בסך 12,000 ₪ כמוצג במחירון דקל מתייחסת לתוספת מחלקה סיעודית למוסד קיים ולכן אינה רלוונטית.

עלויות בניה בשווי 8,420 ₪ עפ"י מחירון דקל כוללות בניית 2 מחלקות תשושים, 2 מחלקות סיעודיות, מינהלה, מרכז תרבות רב תכליתי, בית כנסת, אולם תעסוקה קלה, כבדה, אלו פונקציות שמתאימות לבית אבות ולא לבית אבות סיעודי.

בית חולים ובתי אבות אינם דומים לבתי אבות סיעודיים ואין מקום להתבסס על עלות בניית בית חולים או בית אבות.

10.2 <u>חניה:</u>

ניתן לבנות את כל החניות הנדרשות עפ"י התקן בקומת הקרקע ואין צורך לחפור מרתפי חניה לפי תכסית של 60%. בנוסף, ניתן להוסיף עוד 90 חניות בקומת הקרקע ולנצל עוד כ- 2,200 מ"ר זכויות בניה

[7] גו"ח 10423/303, מגרש 404 לפי תוכנית 352-0296673

בקומה שלישית.

10.3 <u>תוספת עבור זכויות בניה שאינן מנוצלות</u>:

תוספת זכויות הבניה אינה מחייבת בניית מרתף, ניתן לבנות עוד 90 חניות בקומות הקרקע, שמאי המשיבה סבור כי תוספת 10% כפי שנקבע בהכרעה הינה תוספת המשקפת שווי מינימלי ובחישוב נכון של זכויות הבנייה במגרש זה, אפשר היה לנצל עוד 50% תוספת זכויות בנייה.

השמאית המחוזית הביאה בחשבון תכסית בשיעור 60%, אפשר לממש את זכויות הבניה ב-3 קומות ללא ניצול כל התכסית המותרת ויש מספיק מקום לחניות עיליות.

בעניין הקירבה לחוות הסוסים – בבניית קומה שנייה ושלישית זו אינה משפיעה על שווי הנכס, מדובר בחולים סיעודיים ולנוף הנשקף מהחלון אין משמעות.

11. דיון והכרעה:

הנכס מושא ההחלטה מהווה מגרש מס' 333 לפי תוכנית 301-0224808 ששטחו[8] 9,583 מ"ר בייעוד מבנים ומוסדות ציבור – **בית אבות סיעודי.**

בתי אבות סיעודיים מתאימים לקשישים שאינם מסוגלים לבצע פעולות יומיומיות בסיסיות בכוחות עצמם ומהווים חלופה לחיים בבית. בתי אבות סיעודיים נמצאים בפריסה ארצית רחבה, בתי האבות במרכז הארץ מציעים אווירה עירונית ותוססת בעוד בתי אבות באזור הצפון המציעים אווירה כפרית ופסטורלית.

מיקומו של בית האבות הסיעודי, סטנדרט הבניה שלו והיצע בתי האבות הסיעודיים באזור הינם גורם מרכזי בהצלחתו של בית האבות; בחירת המיקום תלויה ברוב המקרים במקום מגורם של בני המשפחה; באזור הצפון ההיצע היחסי קטן יותר ביחס לאזור המרכז.

כפר ביאליק הינו מושב יוקרתי ופסטורלי הממוקם באזור הצפון ונגיש לאוכלוסיה באזור הקריות והסביבה.

עפ"י התכנית הותרה הקמת 4 מחלקות גראטריות בהן 36 מיטות, סה"כ 144 מיטות.

המחלוקות העיקריות בין הצדדים נובעות מדמ"שח ראויים למיטה סיעודית, אומדן סך עלויות הבניה ושווי זכויות בניה לא מנוצלות.

<u>להלן החלטות הוועדה בסוגיות השנויות במחלקות</u>:

11.1 <u>עלויות בניה</u>:

- מבדיקת מחירון דקל יולי 2020 עולה כי הקמת 144-160 מיטות בשטח של כ- 5,600 מ"ר הינה כ- **8,420** ₪/**למ"ר בניה**[9]. פרוגרמת בית האבות כוללת 2 מחלקות תשושים עם 36-40 מיטות במחלקה, 2 מחלקות סיעודיות עם 36-40 מיטות במחלקה, מנהלה, שירותי בריאות, מרכז תרבות, טיפול יום ומשק. מחירון דקל מתבסס על ממוצע ארצי והעלות משתנה מפרויקט לפרויקט בהתאם למרכיבי התכנון הספציפיים ולמאפייניו.
- בהחלטת ועדת השגות בעכו המתבססת על דו"חות אפס בקרית מוצקין ונהריה, נקבע כי עלות הבניה הכוללת באזור הצפון מהווה כ- 88% מעלות הבניה הכוללת בממוצע הכלל ארצי.
- בשומות מקיפות שנערכו ע"י משרד שמאי המקרקעין ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושת' עבור חברת

[8] בבדיקה שנערכה נמצא שבהתאם לתכנית אין הפקעה משטח המגרש.

[9] עלות **תוספת** מחלקה סיעודית לבית אבות קיים נאמדת ב- 12,310 ₪.

מגדלי הים התיכון לצורך דיווח לרשות לניירות ערך לשנת 2019 עולה כי במסגרת אומדני השווי לדיור מוגן הכולל מחלקות סיעודיות שמופעלות ע"י מפעיל חיצוני, נאמדה עלות בניה ישירה בגבולות 4,500 ₪ - 5,200 ₪ למ"ר ברוטו.

- בבירור שנערך עם יזם ומפעיל בית אבות שיקומי בשפלה הדרומית מתברר כי עלות הבניה הישירה כ- 6,800 ₪/מ"ר בניה וללא הקמת שטחי מנהלה ומשק.
- בהכרעה בהשגה ראשונה נקבעה עלות בניה בסך 7,500 ₪ / מ"ר בהתבסס על החלטת ועדת השגות בעכו למועד קובע 24/06/2018.

לאור האמור, ובהתחשב במיקום הנכס, הועדה קובעת עלות בניה כוללת בסך 7,900 ₪ למ"ר.

11.2 <u>שטח מיטה ברוטו:</u>

השמאית המחוזית קבעה שטח מיטה ברוטו בסך 35 מ"ר, בהתבסס על החלטת ועדת השגות בעכו.

- לפי הוראות משרד הבריאות, "**פרוגרמה למחלקה סיעודית/תשושי נפש/סיעוד מורכב 36-24 מיטות פרוגרמת 2017**" מיום 18.02.2019, שטח מיטה במחלקה בת 36 מיטות הינו 18.39 מ"ר עיקרי, ולמחלקה בת 24 מיטות 20.83 מ"ר עיקרי. שטח שירות אינו מחוייב בפרוגרמה ויכול להשתנות ממוסד למוסד. המקובל והנהוג כיום בשוק הוא ששטח השירות בהיקף השטח העיקרי. קרי, במחלקה בת 36 מיטות שטח מיטה ברוטו הינו כ- 36 מ"ר.
- בבדיקה מול 2 מתכננים המתמחים בתחום הקמת בתי אבות עולה כי בבנית בית אבות בהיקף בניה של כ- 1,300 מ"ר ברוטו ל- 36 מיטות מתקבל ששטח ברוטו של מיטה סיעודית כ - 36 מ"ר למיטה.
- בהחלטות שמאים מכריעים[10] הובא בחשבון שטח מיטה בגבולות 35 מ"ר – 40 מ"ר.
- בהחלטת ועדת השגות בקיבוץ דפנה וגת הובא בחשבון שטח ברוטו למיטה סיעודית בסך 35 מ"ר.

לאור האמור לעיל במקובץ הוועדה מאמצת את קביעת השמאית המחוזית וקובעת שטח ברוטו למיטה סיעודית 35 מ"ר.

11.3 <u>נתוני השוואה:</u>

בית אבות סיעודי הינו נכס בעל מאפיינים יחודיים אשר שוויו מושתת על גובה ההכנסה מכמות המיטות הסיעודיות, לפיכך, בית האבות הסיעודי יוערך בהתאם לגישת היוון ההכנסות מדמי השכירות המחושבים לפי מספר המיטות בפועל בדומה לגישה שננקטה על ידי השמאית המחוזית בהכרעה בהשגה הראשונה ובדומה להכרעות ועדת ההשגות בעכו ובקיבוצים איילת השחר, גת ודפנה.

השמאית המחוזית ביססה את תחשיבה על דמש"ח למיטה בסך 2,310 ₪ בהתבסס על נתוני השוואה שהוצגו בהחלטת ועדת השגות בעכו משומות IFRS לחב' בוני הים התיכון שנערכה ע"י משרד השמאים ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' ושומה לבניין דואר ישראל לשעבר שנערכה ע"י חברת ז.כ מחקר וסקרים והתאמה למיקום בשיעור 10% ביחס לנכסים הממוקמים במרכז הארץ.

בבחינת נתוני ההשוואה שהציגה השמאית המחוזית, נראה כי דמש"ח בצפון הארץ גבוהים מבמרכז הארץ. הסיבה לשוני נובעת כנראה מההיצע הקטן יותר של בתי אבות סיעודיים בצפון הארץ. בדו"ח IFRS של חברת בוני הים התיכון מצויין כי עפ"י Dans100 כ- 80% מבתי הדיור לאוכלוסיה המבוגרת

[10] נורית ג'רבי בגו"ח 10570/474, אפרת שלז 3873/33, גיל הרצברג בגו"ח 7074/20.

ממוקמים באזור המרכז והשרון.

לפיכך, הוועדה סבורה כי יש לבצע התאמה למיקום המגלמת את ההיצע הנמוך באזור הצפון וקובעת על הצד הזהיר מקדם התאמה למיקום בשיעור של 5% יותר ביחס לנכסים הממוקמים במרכז ובשרון.

דמ"ש למיטת אישפוז סיעודית עפ"י דוחות IFRS					
הנכס	מס' מיטות	דמ"ש	דמש"ח למיטה	התאמה למיקום	דמש"ח מתואם
נורדיה	96	₪ 2,185,000	₪ 1,897	105%	₪ 1,992
כפר סבא	36	₪ 830,000	₪ 1,921	105%	₪ 2,017
צומת סביון - אור יהודה	158	₪ 3,440,000	₪ 1,814	105%	₪ 1,905
רמת השרון	36	₪ 830,000	₪ 1,921	105%	₪ 2,017
גני תקווה	36	₪ 828,000	₪ 1,917	105%	₪ 2,013
חיפה			₪ 2,300	100%	₪ 2,300
נשר	132		₪ 2,800	100%	₪ 2,800
הרצליה - 7 הכוכבים	34		₪ 2,850	105%	₪ 2,993
סה"כ דמי שכירות מתואמים למיטה סיעודית במעוגל					**₪ 2,300**

יוער כי הוועדה מקבלת את עמדת שמאי המשיגים בעניין דמ"ש למיטה סיעודית בבית האבות בבת ים, שכן עפ"י דו"ח IFRS דמי השכירות כוללים מחלקה ובה 33 יח"ד משלים, לפיכך נתון זה לא הובא בחשבון.

לאור האמור, הוועדה קובעת דמ"ש למיטה סיעודית בסך 2,300 ₪.

עוד יצוין, כי למרות שלא נמצא תימוכין לטענת שמאי המשיג כי דמ"ש למיטה סיעודית כוללים ציוד, בוצעה בדיקה מול יזם ומפעיל בית אבות באזור השפלה הדרומית וממנה עולה כי הפער בין דמ"ש כולל ציוד ולא כולל ציוד זניח ונאמד בפחות מ- 100 ₪ עקב בלאי גבוה של הציוד ותחלופה גבוהה. לפיכך, לא הובא בחשבון מרכיב הציוד בעלויות הבניה.

11.4 <u>תרומת זכויות הבניה הנוספות:</u>

תכנית 301-0224808 מתירה 110% בבינוי של עד 3 קומות ומגבילה את מס' המחלקות הסיעודית ל- 4 מחלקות של 36 מיטות במחלקה וסה"כ 144 מיטות.

כמפורט בסעיף הקודם, השטח ברוטו למיטה סיעודית הינו 35 מ"ר, דהיינו, השטח המותר לניצול במסגרת 144 מיטות הינו 5,040 מ"ר.

השמאית המחוזית ערכה תחשיב למס' חניות אפשריות ע"י הפחתת תכסית מקסימלית בשיעור 60% משטח המגרש וקבעה כי בהתאם למס' חניות אפשריות בקומת הקרקע, שווים של תוספת הזכויות שלא ניתנו לניצול מוערך ב-10%. שמאי המשיגה טוען כי בכל תוספת בניה, תידרש הקמת חניה תת"ק הפוגעת בכדאיות הפרויקט. עפ"י תקן החניה נדרשות 0.5 חניות למיטת אישפוז אחת.

אין חולק שבנכס קיימות זכויות שלא ניתנות לניצול מיידי בשל מגבלת מספר מיטות ע"פ תב"ע תקפה והשטח למיטה שנקבע על ידי הוועדה וכי תוספת עתידית במספר המיטות כרוכה בהליך תכנוני נוסף.

תימוכין לכך ניתן למצוא בתכנית מס' 301-1250042 שהסירה את מגבלת מספר המיטות ואף הגדילה את שיעורי הבנייה ל-160%.

הוועדה סבורה שלאור מטרת השומה, דהיינו אומדן שווי הקרקע בגין גביית דמי חכירה, אין לכלול באומדן השווי פוטנציאל עתידי בדומה לשומות הנערכות לצורך רכישת בעלות.

יחד עם זאת מדובר בזכויות מאושרות, המאפשרות גמישות תכנונית ורווחה, לפיכך הוערכו לפי מקדם 0.2.

<u>יודגש כי המקדם שניתן לשטחים הנוספים בהכרעה הנדונה יהווה המצב הקודם לצורך אומדן תשלומים עתידיים לרמ"י בעקבות עדכון זכויות/שיפור תכנוני לרבות תכנית מס' 301-1250042 במגרש מושא ההחלטה.</u>

11.5 <u>השפעת חוות הסוסים במגרש הגובל על שווי המגרש:</u>

שמאי המשיגים טוען כי בבינוי של 3 קומות ישנה תצפית לכיוון חוות הסוסים הגורמת למטרד. השמאית המחוזית דחתה את טענת השמאי כיוון שסבורה שאין לחוות הסוסים השפעה על מושא השומה.

בהתאם לס' 4.8.2 ב' לתקנון התב"ע, חוות הסוסים תתוכנן באופן שלא תגרום למטרד לאזורי המגורים ולבית האבות הסיעודי, בנוסף, תנאי להיתר בניה לחוות הסוסים הינו אישור משרד החקלאות.

לאור העובדה כי מדובר בבית אבות סיעודי ובינוי ב- 3 קומות מחייב תכסית קטנה יותר ואפשרות למקם את החניה ליד בצידו המזרחי של המגרש, **הוועדה מקבלת את עמדת השמאית המחוזית כי אין לחוות הסוסים השפעה שלילית על הנכס מושא ההחלטה.**

יוער, שקיימת סבירות גבוהה לכך שחוות הסוסים אף תהווה מקור עניין, מבחינת צפיה, לאוכלוסיה המאושפזת מאחר ומהווה סוג של התרחשות דינמית בסביבה המהווה לאוכלוסייה מבוגרת מוקד משיכה.

11.6 <u>שיעור היוון ורווח יזמי:</u>

עפ"י סקירת השמאי הממשלתי – מחצית ראשונה, שנת 2020 עולה כי שיעור תשואה ממוצע כלל ארצי בעסקאות לנכסי משרדים – 7%, נכסים מסחריים ונכסי תעשייה – 6.9%.

בדו"ח IFRS של חברת בוני הים התיכון נקבע לבית האבות שיעור היוון בסיסי של 8%.

הוועדה מאמצת את החלטת השמאית המחוזית וקובעת **שיעור היוון בשיעור 8% ורווח יזמי בשיעור 15%.**

11.7 <u>שטח המגרש:</u>

בהתאם לבדיקת הוועדה לא נרשמו או בוצעו בחלקות הנדונות הפקעות לצורך הרחבת הדרך. בנוסף, סוגיות עסקיות הנוגעות להיקף השטח המוחכר אינן בסמכות הוועדה.

11.8 תחשיב השומה:

שווי זכויות הבעלות במגרש		
דמ"ש חודשיים למיטה סיעודית	2,300	₪
דמ"ש שנתיים	27,600	₪
מס' מיטות	144	
שיעור היוון	8%	
שווי הפרויקט כבנוי	49,680,000	₪
רווח יזמי	15%	
שווי זכויות הבעלות במבנה כולל פיתוח וללא מע"מ	**43,200,000**	₪
עלויות בניה		
שטח בנוי למיטה לפי התקן	35	
מס' מיטות	144	
סה"כ שטח בניה במ"ר	5,040	
עלות בניה למ"ר	**7,900**	₪
סה"כ עלות בניה	**39,816,000**	₪
שווי זכות הבעלות בקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ בניצול מיידי	**3,384,000**	₪
שווי מ"ר מבונה	**671**	₪
יתרת זכויות בנייה במ"ר	**5,611**	
מקדם לגמישות תכנונית ורווחה	**0.2**	
סה"כ שווי זכויות נוספות	**753,447**	₪
שווי הבעלות בקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	**4,131,884**	₪

12. החלטה:

בהתאם לכל האמור לעיל, החלטנו לקבל חלקית את ההשגה שבנדון, ולקבוע את שווי זכות הבעלות של הקרקע כריקה ופנויה, כולל פיתוח ולא כולל מע"מ, למועד קובע 31.05.2020 כדלקמן:

4,131,884 ₪, ארבעה מיליון מאה שלושים ואחד אלף שמונה מאות שמונים וארבעה ₪.

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

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
מלי בנימין רוזן	עו"ד מיכל כהן	אליהו כהן
ממונה בכירה ועדת השגות	יו"ר הועדה	שמאי מכריע