תאריך: ט״ז חשון תשע״ט
25 אוקטובר 2018
מספר אופק: 31188
תיק רמ״י: 21343636א׳

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

המשיבה:
קיבוץ דפנה
באמצעות מר אלי חלוצי ומר שלומי מרקוביץ׳
שמאי מקרקעין
כתובת מייל: eli@k-h.org.il

<u>החלטת ועדת השגות לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס׳ 1304</u>

חלק מחלקה 44 בגוש 13247, מגרש 415 עפ״י תב״ע ג/19619, קיבוץ דפנה

ההשגה שלפנינו הוגשה ע״י רמ״י על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 30.04.2017 על ידי שמאי המקרקעין, מר ליאור גולדשמידט (להלן: ״**השמאי המחוזי**״), בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאי המחוזי בחן את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 13.06.2016 על ידי שמאי המקרקעין, מר מורן בר-טל (להלן: ״**שמאי המשיגה**״), ואת השומה מטעם המשיבה שנערכה ביום 11.08.2016 על ידי שמאי המקרקעין , מר אלי חלוצי (להלן: ״**שמאית המשיבה**״).

ההשגה הוגשה במכתבו של שמאי המשיגה מיום 7.11.2017.

דיון בע״פ נערך בפני הוועדה ביום 22.11.2017.

רמ״י משיגה על השווי שנקבע בחלופה ב׳ לשומת השמאי המחוזי (דמי השימוש לשנים 2009-2015) **<u>ואינה</u>** משיגה על השווי שנקבע בחלופה א׳ שהוא שווי הקרקע לפי תב״ע ג/19619 לצורך הקצאתה בפטור ממכרז.

בדיון שהתקיים הבהירו הצדדים כי קיימת ביניהם מחלוקת גם לענין השווי שנקבע בחלופה א׳ אולם מאחר והתשלום בפועל עבור דמי החכירה המהוונים בחלופה זו הם קרובים לערך אפסי עקב הנחת אזור עדיפות לאומית, התייתר הצורך להכריע בחלופה זו.

1. **<u>מטרת ההחלטה:</u>**

שווי זכויות הבעלות עפ"י חלופה ב' (בלבד), לצורך קביעת גובה דמי השימוש עבור שימוש בלתי מורשה בשטח שגודלו 341 מ"ר עיקרי + 55 מ"ר שירות[1], לשנים 2009-2015 (ערך לכל שנה בנפרד).

2. **<u>המועד הקובע:</u>**

חלופה ב' - המועד הקובע לצורך קביעת דמי שימוש הינו ה- 01 במאי לשנים 2009-2015, כאמור בשומת המשיגה.

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

נערך ביום 18.01.2018 על ידי מר בועז קוט, חבר הוועדה.

4. **<u>תמצית תאור הנכס:</u>**

קיבוץ דפנה הינו קיבוץ ותיק וקטן בגליל העליון. הקיבוץ ממוקם מצפון מזרח לעמק החולה, לצד נחל דן. הקיבוץ משתייך למועצה האזורית גליל עליון.

הנכס הנדון ממוקם במרכז הקיבוץ על מגרש לא רגולרי בשטח של 2,432 מ"ר, ועליו בנוי מוסד "בית אלה" שהינו בית אבות סיעודי. המבנה חד קומתי, בנוי בניה קונבנציונלית מבלוקים ובטון, עם גג רעפים, שטחו כ-396 מ"ר[2] ומשכנים בו 16 מיטות.

5. **<u>המצב התכנוני הרלוונטי:</u>**

תכנית	י.פ	מיום	מהות התכנית
ג/13536	5735	08.11.2007	תכנית מתאר המייעדת שטחים לשכונות מגורים חדשות בישוב. הנכס הנדון הינו מגרש מס' 250 ביעוד מוסדות ציבור, המיועד למוסדות לשירות הציבור באחזקת יזמים פרטיים לרבות למטרות רווח, ובכלל זה מרכז סיעודי לקשישים. זכויות הבניה: שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר שטח עיקרי עילי: 40% שטחי שירות: 10% תכסית: 50% קומות: 2 גובה: 8 מ' מפני הקרקע הטבעית או החפורה, לפי הנמוך.

[1] שטח של 65 מ"ר לא נכלל בהזמנת העבודה של רמ"י
[2] המתחלק כ-341 מ"ר עיקרי + כ-55 מ"ר שירות

			קווי בניין: צדדי ואחורי 3 מ', קדמי 5 מ'.
19619/ג	7132	22.10.2015	הגדרת יעודי קרקע. הנכס הנדון הינו מגרש מס' 415 המיועד למבנים ומוסדות ציבור לבריאות. השימוש המותר: מוסד במתכונת מחלקה סיעודית עפ"י תקני משרד הבריאות למוסדות מסוג זה. שימושים נלווים: מרפאות, בתי מרקחת, שירותי הסעדה ומתקנים הנדסיים, כל שימוש למבנה ציבורי אחר, שטחים פתוחים וגינון, שבילים, דרכי שירות פנימיות וחניה, דרכים חניות וקווי תשתית. זכויות הבניה: שטח מגרש מינימלי: 2,432 מ"ר (לפי תשריט) שטח עיקרי עילי: 40% (סה"כ 973 מ"ר) שטח שירות: 10% (סה"כ 243 מ"ר) תכסית: 50% קומות: 2 גובה: 8 מ' מפני קרקע מתוכננת קווי בניין: צדדי ואחורי 3 מ', קדמי 3 מ'. הבינוי יתאפשר במבנה אחד או במספר מבנים נפרדים. החניה בתחומי המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר ולא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

לפיכך ניתן לבנות על המגרש ששטחו 2,432 מ"ר, שטח עיקרי בסך 973 מ"ר, שטח שירות 243 מ"ר, סה"כ 1,216 מ"ר.

6. <u>המצב המשפטי[3]:</u>

6.1 בהתאם להסכם שכירות מיום 30.04.2015 בין גליל ומעבר אגש"ח בע"מ לבין קיבוץ דפנה, עולה כדלהלן:

המושכר: בית סיעודי, לרבות הציוד בו, בשטח כולל של כ- 1,060 מ"ר המצוי בגוש 13247 חלקה 44 (בחלק).

דמי שכירות: 10,000 ₪ + מע"מ לשנה עבור כל "מיטה ברשיון", צמוד למחיר "קוד מיטה" של משרד הבריאות, כפי שיתפרסם בחודש פברואר 2015.

חברי הקיבוץ: מוסכם כי האגודה תעניק עדיפות לחברי הקיבוץ על פני צדדים שלישיים, לאשפוז בבית הסיעודי,הכל על בסיס מקום פנוי. בגין כל אחד מחברי הקיבוץ

[3] ראה בהרחבה – סעיף 7 בשומת השמאי המחוזי.

שיטופל בבית הסיעודי ישלם הקיבוץ לאגודה תשלום בסך תעריף הקוד לפי סיווג הבית כפי שיתפרסם מעת לעת.

מיסוי: כל המיסים והתשלומים שיוטלו על ידי רשות מוסמכת, לרבות ממ"י, יוטלו על הקיבוץ.

תקופת הרשות: 24 שנים ו-11 חודשים. מוסכם כי בתום 15 שנים ממועד ההפעלה, תעמוד לזכות הקיבוץ הזכות לסיים את ההסכם בכפוף לתנאים.

התאמת הבית הסיעודי ותחזוקה שוטפת: מיד לאחר חתימת הסכם זה הקיבוץ יחל בביצוע שיפוץ והתאמה של הבית הסיעודי בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י משרד הבריאות, בהתאם להוראות פרוגרמת 2016, וכן הרחבתו של הבית הסיעודי ל-36 מיטות.

6.2 <u>רישוי</u>

בהתאם לבקשה להיתר בניה מס' 20150201 (שטרם אושרה), מיום 11.05.2015, לתוספת לבית סיעודי והריסה חלקית של בניה קיימת בשטח 145.59 מ"ר.
שטח בניה כולל מבוקש 1,128.29 מ"ר (46.4%).

סיכום שטחי הבניה:

שטח עיקרי			שטחי שירות							סה"כ בניה	משטחים לא מקורים, פרגולות
			קיים			מוצע			סה"כ		
קיים	מוצע	סה"כ	מתקנים ומע' טכניות	אחסנה	סה"כ בניה קיימת	שטח פתוח מקורה	מקלט	מתקנים ומע' טכניות	סה"כ בניה מוצעת		
341.035	592.64	933.675	17.765	9.8	27.565	20.44	65	33.098	118.538	146.103	1079.78	119.16

סה"כ שטח עיקרי (קיים +מוצע): 933.68 מ"ר

סה"כ שטח שירות (קיים +מוצע): 146.103 מ"ר

סה"כ שטחי הבניה (עיקרי +שרות): 1,079.778 מ"ר + 119.16 משטחים לא מקורים.

7. <u>נתונים שעמדו בפני הוועדה:</u>

מהות ההערכה	המועד הקובע	שמאי המשיגה (רמ"י)	שמאי המשיבה	השמאי המחוזי
חלופה 2: שווי קרקע עפ"י שימוש בפועל לבית אבות סיעודי בשטח של 341 מ"ר עיקרי + 55 מ"ר שירות	5/2015	₪ 1,845,922	₪ 304,000	₪ 892,000
	5/2014	₪ 1,809,004	₪ 298,000	₪ 875,000
	5/2013	₪ 1,772,085	₪ 292,000	₪ 858,000
	5/2012	₪ 1,735,167	₪ 286,000	₪ 841,000
	5/2011	₪ 1,698,248	₪ 280,000	₪ 825,000
	5/2010	₪ 1,661,330	₪ 274,000	₪ 809,000
	5/2009	₪ 1,624,411	₪ 268,000	₪ 793,000

8. <u>החלטת השמאי המחוזי:</u>

8.1 השמאי המחוזי קבע, את שווי זכויות הבעלות בחלופה ב' בהתאם לגישת היוון ההכנסות תוך חילוץ מרכיב הקרקע עפ"י שיטת הערך השיורי. ערכי הבסיס לקביעת גובה דמי השכירות עבור מיטה סיעודית נקבעו בהסתמך על החלטת ועדת השגות מיום 17.06.2016 לבית אבות סיעודי בקיבוץ לוחמי הגטאות.

8.2 הקיבוץ הציג הסכם שכירות לנכס הנדון לפיו עולה כי דמי השכירות הם בסך 10,000 ₪ למיטה סיעודית. השמאי המחוזי דחה נתון זה וקבע כי דמי השכירות עפ"י החוזה נמוכים באופן משמעותי בהשוואה לנתוני השכירות שהוצגו ע"י הצדדים. כמו כן, נוסח החוזה ותקופת הרשות הארוכה אינם תואמים לתקופות שכירות בנכסים דומים. השמאי המחוזי מסיק כי מדובר ביחסים מיוחדים בין המשכיר לשוכר ומשכך לא ניתן להתייחס לדמי השכירות הנקובים בחוזה כדמי שכירות ראויים.

8.3 בחלופה ב' - קיבל השמאי המחוזי את טענת המשיגים (המשיבה בשומה זו) כי השטח הקיים אינו תואם לתקן הפיזי למיטה סיעודית, ומכיוון שרמת הסיכון של היזם גבוהה יותר, ראוי ששיעור ההיוון לצמיתות יהיה 9.5%, ועלות הבניה 6,250 ₪ למ"ר (5,950 ₪/מ"ר * 1.1 לשטח גרעיני קטן יותר). הנתונים התבססו על המקדמים והנתונים בהתאם להחלטת ועדת ההשגות בקיבוץ לוחמי הגטאות לבית אבות סיעודי. דמי השכירות הם בסך 2,000 ₪ לחודש למיטה בנויה.

השתנות השווי לאורך השנים: השמאי המחוזי קבע הפחתה בשיעור של 2% לכל שנה בהתאמה לקביעת הצדדים.

8.4 תחשיב השמאי המחוזי:

תחשיב חלופה ב' - שווי קרקע לבית אבות סיעודי עם 16 מיטות למועד חודש מאי בין השנים 2009-2015:

דמי שכירות חודשיים ראויים	2,000	₪
שיעור היוון לצמיתות	9.50%	
שווי למיטה	252,631	₪
מס' מיטות	16	
סה"כ מתקבל לבנוי במעוגל	4,040,000	₪
בניכוי יזמות 15%	3,513,043	₪
עלות בניה ופיתוח	6545 ₪/מ"ר	
שטח מבונה ברוטו	397 מ"ר	
סה"כ עלות בניה ופיתוח במעוגל	2,600,000	₪
סה"כ שווי לקרקע ללא מע"מ ופיתוח במעוגל למועד 2016	910,000	₪
סה"כ שווי לקרקע ללא מע"מ ופיתוח במעוגל למועד 2015 (-2%)	**892,000**	**₪**
סה"כ שווי לקרקע ללא מע"מ ופיתוח במעוגל למועד 2014 (-2%)	**875,000**	**₪**
סה"כ שווי לקרקע ללא מע"מ ופיתוח במעוגל למועד 2013 (-2%)	**858,000**	**₪**
סה"כ שווי לקרקע ללא מע"מ ופיתוח במעוגל למועד 2012 (-2%)	**841,000**	**₪**
סה"כ שווי לקרקע ללא מע"מ ופיתוח במעוגל למועד 2011 (-2%)	**825,000**	**₪**
סה"כ שווי לקרקע ללא מע"מ ופיתוח במעוגל למועד 2010 (-2%)	**809,000**	**₪**
סה"כ שווי לקרקע ללא מע"מ ופיתוח במעוגל למועד 2009 (-2%)	**793,000**	**₪**

רחוב יפו 97, בניין כלל, קומה 13, ירושלים 91281
רחוב השלושה 2, בית מוסקוביץ, קומה 1, תל אביב 61093
פרטי התקשרות: טלפון 03-6899746, פקס 02-6467901, דוא"ל hasagot@justice.gov.il

9. <u>טיעוני / עמדת המשיגה / רמ"י:</u>

9.1 עיקר ההשגה מתייחס להחלטת השמאי המחוזי ב**חלופה 2**, לצורך חישוב דמי שימוש לתקופת עבר, לשטח בגודל 341 מ"ר עיקרי + 55 מ"ר שירות. **אין מחלוקת על** קביעתו ביחס ל**חלופה 1**.

המחלוקת הינה בעניין הנחות העבודה בשומת השמאי המחוזי, עליהן ביסס את תחשיבו בחלופה 2: שווי מיטה סיעודית, עלות בניה ושיעור היוון.

קיימות שתי גישות מקובלות בהערכת שווי קרקע בשימוש לבית אבות סיעודי: גישת ה"עסק החי" וגישת היוון הכנסות. לא קיימים קווים מנחים להערכת בית אבות סיעודי.

לדעת המשיגה, כשמדובר בדמי שימוש בגין תקופת עבר, הגישה העדיפה היא גישת היוון ההכנסות שהתקבלו בפועל.

9.2 **השפעת המיקום והביקוש**:

שמאי המשיגה מסכים עם החלטת ועדת ההשגות בקיבוץ לוחמי הגטאות, כי למיקום אין השפעה על קרקע לבית אבות סיעודי שכן משרד הבריאות הינו הגורם המממן העיקרי של החולים הסיעודיים בארץ, ומשכך השפעת מיקומו של בית אבות על שווי המקרקעין נמוכה.

גם לעניין פוטנציאל הביקוש אין משמעות שכן קיימת תפוסה מלאה וביקוש, ולראייה בית האבות מורחב.

קיימים לא מעט בתי אבות באזורי ביקוש עירוניים, בהם שיעור המאושפזים במימון פרטי נמוך מזה שבמימון משרד הבריאות, כך שאין משמעות למיקום. דמי השכירות מושפעים בעיקר מתעריף משרד הבריאות ו/או ממערכת חוזים ידועה מול דיור מוגן. המימון הפרטי דומה בכל האיזורים. במצב בו מקבלים מימון ממשרד הבריאות ההכנסה היא קבועה ובטוחה. קרי, נתון זה מבטל את אלמנט הסיכון. במקרה הנדון יש לחשב לפי שיעור היוון של 6.5% -7%.

בנוסף, שמאי המשיבה לא בחן את מספר המיטות ביחס לכמות האוכלוסיה, כך שלא ניתן להסיק מסקנה חד משמעית בענין זה.

9.3 **ערכי שווי**:

לטענת שמאי הקיבוץ לא קיימים נתוני עסקאות מכר למבני דיור מוגן בהם רק מחלקה סיעודית, והם מסתמכים על נתוני שווי שונים מרחבי הארץ.

הסכם השכירות שהוצג, ולפיו שווי מיטה לשנה הוא בסך 10,000 ₪, מהווה הסכם חלקי ללא הנספחים. כותרת ההסכם מראה, כי מדובר בניהול בית סיעודי ולא בהסכם שכירות, ומשכך לא ניתן להסתמך עליו. כמו כן, גם על חוזי חכירה לא ניתן להסתמך, והערכות שונות אינן

מהוות נתון השוואה.
אין וודאות כי שווי המיטה אינו כולל עלויות נוספות כמו: אחזקה, ארנונה ושירותים נוספים. לטענת המשיגה השווי אשר הובא בחשבון בשומת השמאי המחוזי הינו נמוך.
עוד טוענים כי השמאי המחוזי העריך לפי גישת היוון דמ"ש למיטה, והעריך עלויות בניה גבוהות עבור מבנה ישן, ללא התחשבות בפחת, דבר שיצר עיוות בשווי הנכס. כמו, כן טוענים שהשמאי המחוזי לא הפריד בין שטחי שירות לשטחים עיקריים.

לדעתם, בשל הצפיפות הנמוכה, השווי למיטה גבוה יותר וכך גם השכירות המתקבלת גבוהה יותר. במקרה דנן מדובר בבית אבות קטן ודמי השכירות פר-מיטה אינם יכולים להיגזר באופן ישיר מנתוני השוואה למיטת אשפוז בבתי אבות סיעודיים בהיקפים גדולים, שם דמי השכירות יהיו נמוכים יותר עקב היתרון לגודל. הביקוש בנכס הנדון גבוה ועולה על המותר לאיכלוס. גם בקיבוצי הסביבה התפוסה מלאה והביקוש עולה על ההיצע.

בנוסף, שמאי המשיבה השווה בין בית אבות חדש לישן, אך אין זה אומר ששווי הקרקע שונה בשני המקרים, אלא רק המוצר המוגמר.

לאור האמור, יש להעריך שווי מיטה במחלקה סיעודית קטנה לפי 350,000 ₪ לשנת 2015 בהתאם לנתון ההשוואה בקרית אתא[4] ומנתוני דמי שכירות ראויים של כ- 2,400 ₪ לחודש, לבית סיעודי קטן בהיקף 16-36 מיטות.
דמי השכירות אותם גזר השמאי המחוזי בסך 2,000 ₪ לחודש ואשר היוו בסיס ממנו התקבל שווי הקרקע נמוך באופן מהותי ביחס לדמ"ש לבית אבות בקיבוץ דפנה אשר לו ביקוש ושיעור איכלוס בפועל אף מעבר לקיבולת המותרת.

9.4 **עלות בניה למיטה סיעודית תקנית**:

בחלופה ב' יש להביא בחשבון עלויות בניה למבנה ותיק, הנמוכות משמעותית מעלות בניה למבנה חדש. השמאי המחוזי הפחית 10% ולא התייחס לרכיבי הפחת הפיזיים והתכנוניים.

מפנים להחלטת ועדת השגות בקיבוץ לוחמי הגטאות שם נקבעו עליות בניה בסך של 6,000 ₪ למ"ר למבנה חדש, ולפיכך, לטענתם יש להביא בחשבון הפחתות מתאימות. במקרה דנן, מדובר על מבנה חד קומתי ללא מרתף וללא מעליות אשר בנוי בצורה פשוטה.

כמו כן, יש להביא בחשבון את עלות הבניה לשטחים הציבוריים.

[4] עסקת מכר משנת 2011 של מבנה בית אבות בקרית אתא הנרכש ע"י מספר יזמים בסך של 53,000,000 ₪. ל-198 מיטות באותו המועד

בהתייחסות להצעה הזוכה במכרז לביצוע עבודת ההרחבה לשטח של 1,440 מ״ר (מחלקה) בבית הסיעודי בקיבוץ איילת השחר:
ההצעה מגלמת עלות בניה של כ-6,330 ₪/מ״ר, ולא 9,666 ₪ למ״ר כולל פיתוח כפי שקבע שמאי המשיבה. החלטת ועדת ההשגות קבעה שווי של 5,950 ₪ למ״ר. את עלויות הפיתוח יש להפחית משווי הקרקע. שמאי המשיבה הוסיף לתחשיב שערך את עלויות הפיתוח במסגרת עלויות הבניה ולא הפחית את עלויות הפיתוח משווי קרקע כולל פיתוח כנדרש.
חישוב בהתבסס על מ״ר מבונה הנו שגוי ויש להתייחס לקרקע מסביב, קרי, לשטחים מסביב למבנה הכוללים גם את שטחי החצר.

9.5 **שיעור היוון**:
לעמדתם מדובר בשוק מאוד אטרקטיבי למשקיעים שכן רמת הסיכון בו נמוכה מאוד[5]. שיעור ההיוון אינו צריך להיות גבוה. היזמים מקבלים תמיכה ישירות מהמדינה. אין הצדקה לשיעור היוון גבוה יותר בחלופה ב׳, שכן אין סיכון גבוה יותר על אף שהשטח הבנוי אינו תואם את התקינה של משרד הבריאות. יש לו״ז לתקופת מעבר ובמהלכה ממשיכים לקבל דמ״ש.
בנוסף, אם הקרקע נפגעת הרי שעלויות הבניה חייבות לכלול עלויות מופחתות למבנה ישן וחד קומתי.

9.6 הוצג תחשיב חלופה בדומה להחלטת ועדת השגות בהערכת בית אבות סיעודי בקיבוץ שריד ובקיבוץ כפר הנשיא, בו נעשה שימוש בגישת ה״עסק החי״ תוך התייחסות לנתוני תעשייה ממכרזי רמ״י באזור תעשייה תוך ביצוע התאמות נדרשות. התקבלה בתחשיב החלופי תוצאה דומה.

9.7 עוד לטענתם, שמאי המשיבה לא ערך את תחשיבי שומתו בגישת ההשוואה על אף שטען כי היא הגישה הטובה ביותר.

[5] ההיצע קטן מאוד

9.8 תחשיבי שמאי המשיגה:

חלופה ב'

עלויות פיתוח נורמטיביות	עלות	שטח במ"ר	סה"כ
לכל מ"ר קרקע	₪ 104	2,432	₪ 252,928
לכל מ"ק מבונה על קרקעי	₪ 243	396	₪ 96,228
סה"כ			₪ 349,156
התאמה למועד הקובע לפי מדד תשומות הסלילה			₪ 418,613
סה"כ עלות פיתוח לאחר ניכוי מע"מ 17%			**₪ 357,789**

תשלום משרד הבריאות לשנת אישפוז סיעודי עבור 16 מיטות	₪ 2,016,000
הפחתת הוצאות נורמטיביות 75%	₪ 1,512,000
סה"כ הכנסה תפעולית	₪ 504,000
היוון ב-9.5%	₪ 5,305,263
הפחתת רווח יזמי 20%	₪ 4,244,211
עלויות בניה לפי 5,500 ₪/מ"ר עיקרי עבור 341 מ"ר	₪ 1,875,500
עלויות בניה לפי 3,000 ₪/מ"ר שירות עבור 55 מ"ר	₪ 165,000
הפחתת עלויות פיתוח נורמטיביות לאחר הפחתת מע"מ 17%	₪ 357,789
סה"כ שווי הקרקע	**₪ 1,845,922**

לשנים קודמות הופחתו 2% לשנה:

שנה	שווי	מדד	סה"כ
2015	₪ 1,845,922	1	₪ 1,845,922
2014	₪ 1,845,922	0.98	₪ 1,809,004
2013	₪ 1,845,922	0.96	₪ 1,772,085
2012	₪ 1,845,922	0.94	₪ 1,735,167
2011	₪ 1,845,922	0.92	₪ 1,698,248
2010	₪ 1,845,922	0.9	₪ 1,661,330
2009	₪ 1,845,922	0.88	₪ 1,624,411

10. <u>טיעוני / עמדת המשיבה/ קיבוץ דפנה:</u>

10.1 המשיבה אינה מסכימה עם שווי חלופה א' שקבע השמאי המחוזי, אולם לאור כך ששומת ההשגה של רמ"י לא התייחסה לשווי חלופה א', גם המשיבה לא התייחסה לכך בתגובתה.

10.2 **גישת השומה:**

שמאי המשיגה התעלם מנתוני ההשוואה שציין והעריך שווי שטח בנוי למיטה סיעודית בגישת "עסק חי" ולא בגישת ההשוואה הישירה.

10.3 השמאי המחוזי קבע שווי קרקע למיטה סיעודית הגבוה ב-100% מהערכה שניתנה לנכס בקיבוץ לוחמי הגטאות שבועיים קודם לכן, וגבוה ב-76% מהערכה לנכס בקיבוץ שריד.

10.4 קיומו של הבית הסיעודי הנו משיקולים חברתיים[6]. קיים הסכם שייעודו טיפול בקשישים בקיבוץ כדי שלא ייאלצו לפנות לבית אבות סיעודי בקיבוץ אחר[7].

10.5 **השפעת המיקום והתפוסה**:

שמאי המשיבה סבורים שיש להביא בחשבון את מיקום הנכס, בגליל העליון, בסביבה בה פוטנציאל הביקוש נמוך ביחס לקיבוץ לוחמי הגטאות וכמובן ביחס למרכז הארץ, וכן את כמות בני 65+ באזור. שיעור התפוסה מושפע גם הוא ממיקום הנכס. כן יש להביא בחשבון את אחוז המאושפזים במימון פרטי שהינו נמוך.

בנוסף יש לבחון את מספר מקבלי קיצבת הסיעוד בישובים השונים, נתון שיצביע אף הוא על הביקוש לבית סיעודי. מניתוח הנתונים סבורים שמאי המשיבה שפוטנציאל הביקוש באזור קיבוץ לוחמי הגטאות גבוה פי 3 מזה שבאזור קיבוץ דפנה.

10.6 **נתוני השוואה**:

נתונים משנת 2015 מצביעים על כך כי שווי מיטה סיעודית נמוך מהשווי שקבע השמאי המחוזי:

בהתאם לעסקת מכר בקרית אתא מתאריך 28.08.2011 בגו"ח 11009/52 בסך 53,000,000 ₪.

לטענתם, ניתוח נכון מביא לשווי מיטה סיעודית בסך 276,500 ₪ לשנת 2015.

בהתאם לנתוני דמ"ש למיטות סיעודיות: בהחלטת ועדת השגות בלוחמי הגטאות, בשומה מכרעת בפרדס חנה, בהערכת מקרקעין מקיפה לבית דיור מוגן בגני תקווה ובמגדלי הים התיכון – נורדיה ובית סיעודי בחיפה, שווי מיטה סיעודית בהתחשב בדמי שכירות חודשיים של 1,850 ₪ בהיוון של 8% הנו 277,200 ₪

מפנים לנתוני השוואה[8] לשנת 2009 המצביעים על כך כי שווי למיטה סיעודית בהתבסס על דמ"ש חודשיים בסך 1,600 ₪ ובהיוון 8% הנו בסך של 240,000 ₪.

בקיבוץ לוחמי הגטאות נקבעו דמ"ש בסך 1,800 ₪, ונקבע שווי קרקע ללא פיתוח וללא מע"מ למיטה סיעודית בשטח תקני בסך של 27,634 ₪. כאן לא הובאו נתונים גבוהים יותר כדי לקבוע דמ"ש בסך 2,000 ₪.

10.7 **עלויות הבניה** - ראוי לקבוע את עלות הבניה בהסתמך על המכרז להרחבה ושדרוג הבית הסיעודי בקיבוץ איילת השחר ולא על אומדן המבוסס על עלות בניה של בית אבות סיעודי הכולל שטחי ציבור נרחבים.

[6] קיבוצי הגליל העליון ריכזו מספר בתים סיעודיים, אחד מהם בקיבוץ דפנה
[7] לזקני הקיבוץ קיימת קדימות לשיקום על בסיס מקום פנוי
[8] הערכת שווי מקיפה שנערכה ע"י משרד שמאות ברק פרידמן כהן ושות' – למגדלי הים התיכון – נורדיה והערכת מקרקעין מקיפה ע"י שמאי המקרקעין ירון ספקטור לפרוייקט מגדלי מדיקל קר בבת ים

10.8 **לעניין זכויות הבניה** - במקרה הנדון מדובר בבית אבות סיעודי וותיק ויש להעריך שטח בסך 400 מ״ר ברוטו בשימוש בית סיעודי. בהתבסס על הקווים המנחים להערכת שווי, יש להתעלם מעלויות ההתאמה למבנה הקיים. שווי מ״ר מבונה לאחר התאמות מגיע לסך של 555 ₪.

10.9 השמאי המחוזי העריך את שווי הנכס לפי 16 מיטות לאור הקיים כיום. בפועל, ניתן להכניס בשטח המבנה הקיים רק 12 מיטות.

10.10 **שיעור היוון** - מסכימים עם שיעור ההיוון 9.5% בהכרעת השמאי המחוזי.

10.11 **בהתאם לגישת ההשוואה** - מתקבל שווי מ״ר מבונה אקווי׳ למיטה סיעודית בסך 632.8 ₪ למ״ר בשיקלול החלטת ועדת ההשגות בלוחמי הגטאות, החלטת שמאי מחוזי בקיבוץ שריד, שומת רמ״י בקיבוץ שמרת, הסכם חכירה בין רמ״י לבין אצולת בית העמק, שומה מכרעת בפרדס חנה ושומה מכרעת בנשר.
בהתאם לגישת החילוץ - מתקבל שווי מ״ר מבונה אקווי׳ למיטה סיעודית בסך 375 ₪ למ״ר.
בשיקלול שתי הגישות: גישת ההשוואה (70%) וגישת החילוץ (30%) מתקבל ערך משוקלל בסך של 555 ₪ למ״ר[9]. בתוספת של 35% בגין ביטול שוליות למיטה סיעודית בשטח כ- 25 מ״ר מתקבל שווי קרקע למיטה סיעודית בשטח 25 מ״ר בסך: 19,000 ₪ במעוגל.

10.12 **תחשיב שמאי המשיבה**:

חישוב שווי קרקע עפ״י שימוש בפועל לשנת 2015:

מס׳ מיטות סיעודיות עפ״י רישיון משרד הבריאות:	16
שווי קרקע למיטה סיעודית:	19,000 ₪
סה״כ שוי קרקע:	304,000 ₪

שווי לשנים 2009-2015: הובא בחשבון שיעור גידול של כ-2% לשנה:

שנה	שווי עפ"י שימוש בפועל ללא מע"מ וללא פיתוח
דמי שימוש לשנת 2015	304,000 ₪
דמי שימוש לשנת 2014	298,000 ₪
דמי שימוש לשנת 2013	292,000 ₪
דמי שימוש לשנת 2012	286,000 ₪
דמי שימוש לשנת 2011	280,000 ₪
דמי שימוש לשנת 2010	274,000 ₪
דמי שימוש לשנת 2009	268,000 ₪

[9] לפי כ- 35 מ״ר למיטה

10.13 **התייחסות לשומת רמ"י, המשיגה:**

שמאי רמ"י העריך את השווי בגישת עסק חי בעוד שהשמאי המחוזי העריך בגישת היוון הכנסות.

ככל שיש נתוני ההשוואה לבית סיעודי, הם המהימנים, וכך ניתן לחלץ את שווי הקרקע.

גישת עסק חי הינה היוון הכנסות מעסק המתנהל במקרקעין, ובניכוי הוצאות והיוון הרווח מתקבל לטענת שמאי רמ"י שווי הקרקע. יש להבדיל בין העסק לבין המקרקעין שעליו הוא מצוי.

ועדת ההשגות בעניין קיבוץ לוחמי הגטאות קבעה אף היא שגישת העסק החי עלולה להביא לסטיה גדולה באומדן השווי וכי אין להביאה בחשבון.

לפי שמאי רמ"י, שווי קרקע למיטה סיעודית בשטח 25 מ"ר שלגביה קיימת אי ודאות בקשר להמשך ההתקשרות עם משרד הבריאות, גבוה כמעט פי שניים משווי קרקע למיטה סיעודית בשטח עפ"י התקן.

11. <u>דיון והכרעה:</u>

11.1 כאמור, ההשגה שבנדון מתייחסת לחלופה ב' בלבד שכן כפי שהוסבר לעיל התייתר הצורך לדון בשווי בחלופה א' (גובה תשלום בגין דמי החכירה הנם בערך אפסי לאור הנחת אזור עדיפות א').

בחלופה ב' נדרשת הוועדה להכריע לענין שווי זכויות הבעלות לצורך קביעת גובה דמי שימוש בלתי מורשה לשנים קודמות, ולפי המצב הקיים המשקף 16 מיטות סיעודיות בשטח בנוי של 341 מ"ר + 55 מ"ר.

השטח הבנוי מהווה כ-25 מ"ר למיטה סיעודית פחות מהשטח הממוצע המקובל העומד על 35 מ"ר למיטה.

11.2 יוער כי מבחינת תחשיב שמאי המשיגה בשתי החלופות, עולה כי טעה באופן חילוץ היזמות: כפל ב-0.8 במקום לחלק ב-1.2. טעות זו גררה ערכים נמוכים מכפי שהיה מגיע אליהם בחישוב נכון.

11.3 **<u>גישת השומה</u>:**

שמאי המשיגה העריך את גובה דמי השימוש בהתאם להשוואה עקיפה המבוססת על **גישת "העסק החי"**. בהתאם לכך, היוון שמאי המשיגה את תשלומי משרד הבריאות בגין האישפוז הסיעודי ובכך קיבל את ההכנסה הגולמית מהעסק. בהיעדר נתונים, הניח כי הוצאות התפעול יעמדו על שיעור של 75% ביחס להכנסה ברוטו, וקיבל הכנסה תפעולית נקיה (לצורך היוון)

בשיעור 25%, המהווה למעשה דמ"ש נטו עבור המקרקעין עצמם.

יוער כי שמאי המשיגה לא ביסס את קביעותיו לענין שיעור ההוצאות, למעט אמירה כללית כי ההוצאות הנורמטיביות עבור מיטה סיעודית הן בשיעור של 75% מסך התשלומים המועברים ע"י משרד הבריאות.

מנגד, שמאי הקיבוץ קבע שווי מיטה בנויה לפי גישת ההשוואה הישירה וגישת היוון הכנסות תוך הפניה לעסקאות ושומות שונות וכן להחלטות ועדת ההשגות.

בהכרעתו קבע השמאי המחוזי שהגישה העדיפה היא גישת היוון ההכנסות.

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

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

לאור האמור, הוועדה מאמצת את גישת שמאי הקיבוץ והשמאי המחוזי אשר תואמת את החלטות ועדת ההשגות בקיבוץ לוחמי הגטאות ובקיבוץ איילת השחר.

11.4 **<u>דמי השכירות החודשיים למיטה</u>**:

השמאי המחוזי קבע את גובה דמי השכירות למיטה בנכס הנדון בהסתמך על החלטת ועדת השגות לבית אבות סיעודי בקיבוץ לוחמי הגטאות, ואולם סטה מהחלטת הוועדה בקיבוץ לוחמי הגטאות וקבע דמ"ש בסך 2,000 ₪ למיטה בעוד הוועדה קבעה דמ"ש בסך של 1,800 ₪ למיטה. השמאי המחוזי לא נימק קביעתו זו.

לאור האמור הוועדה מאמצת את החלטת הוועדה בקיבוץ לוחמי הגטאות ובקיבוץ איילת השחר וקובעת דמ"ש חודשיים בסך של 1,800 ₪ למיטה סיעודית בנויה. קביעה זו עולה בקנה אחד עם נתוני דמ"ש נוספים (חלקם אוזכרו בשומת הקיבוץ) כלדקמן[10]:

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

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

לענין העסקה בקרית אתא – הצדדים מנתחים בצורה שונה. המשיגה מוסיפה בשל שיקולים שונים שיעור של 28% (יזום, סיכון, מימון, הפעלה, הוצאת טופס 4 ורשיונות, פרטיות וזמן) ומגיעה לשווי מתואם בסך 350,000 ₪ למיטה סיעודית, ומנגד שמאי הקיבוץ מנתח את העסקה ומגיע לסך של 276,000 ₪ למיטה סיעודית.

הצדדים גם חלוקים לענין היקף המיטות נכון לביצוע העסקה. בהחלטת ועדת השגות בקיבוץ לומי הגטאות נותחה בהרחבה העסקה והוועדה קבעה שווי מיטה בנויה בסך של כ-245,000 ₪ למועד 2011 ובהתאמה למועד הקובע (2% לשנה) מתקבל סך בגבולות 265,000 ₪ למיטה.

לענין העסקה בבית אבות סיעודי בנשר "בית בלב" – החוזה אשר הוגש לוועדה הנו חוזה חלקי לנכס משלים לנכס הקיים הנמצא בקומה השישית של הבנין לצורך הפעלת בית אבות סיעודי תמורת דמ"ש חודשיים בסך של 36.5 ₪ למ"ר לרמת מעטפת. לא פורט בחוזה מפרט עבודות הגמר הנדרשות ועלותן.

שמאי המשיגה מנתח עסקה זו בהתבסס על הנחות עבודה והתאמות שונות וכך מגיע לשווי מ"ר בנוי. לאחר מכן, מסיק מהם דמי השכירות למיטה בנויה, מהוון את שווי המיטה הבנויה וממנה מחלץ את שווי מרכיב הקרקע תוך הפחתת אומדן עלויות כוללות.

הוועדה סבורה, כי בהינתן דמי שכירות למ"ר מעטפת, יש לחלץ באופן ישיר את מרכיב הקרקע. היוון דמי השכירות הנ"ל (36.5 ₪ למ"ר) בשיעור של 8% מצביע על שווי בסך של כ-4,500 ₪ למ"ר. בחילוץ יזמות מינימלית ובהפחתת עלויות בניה לרמת מעטפת מתקבל שווי שלילי. משכך, סבורה הוועדה כי בהעדר תמונה מלאה לגבי פרטי החוזה והנכס לא ניתן להסתמך על עסקה זו.

11.5 **<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.

11.6 **<u>מרכיבי החילוץ:</u>**

11.6.1 **שיעור היוון:**

הוועדה דוחה את עמדת השמאי המחוזי.

השמאי המחוזי קיבל את עמדת הצדדים 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). שמאי הקיבוץ קיבל אף הוא את שיעור ההיוון הזה.

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 16 מיטות, שכן השימוש הזה שיקף את הכנסות הבית הסיעודי בפועל.

11.6.2 **עלויות הקמה (לרבות עלויות פיתוח):**

שמאי הקיבוץ הציג מכרז להקמת בית אבות סיעודי חדש במגרש שבנדון. שמאי הקיבוץ סבור, כי בחילוץ מרכיב הקרקע יש להביא בחשבון את עלויות הבניה שהתקבלו במכרז.

שמאי הקיבוץ הסתמך על מחירון דקל לבניה חדשה בקביעת עלויות הבניה למ"ר והביא בחשבון הפחתה של כ-15%.

השמאי המחוזי הפחית עלויות בניה גבוהות יותר מאשר בחלופה א' שהינה בניה חדשה, וזאת בשל שטח גרעיני קטן יותר. גם שמאי המשיבה סבור שעלות הבניה צריכה להיות גבוהה מהסיבה שהחדרים קטנים.

הוועדה אינה מקבלת ערכים אלו.

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 להחלטות ועדת ההשגות בקיבוץ לוחמי הגטאות ובקיבוץ איילת השחר ובהתאם לנתוני מחירון דקל, כולל פיתוח ולאחר הפחתה.

11.7 **<u>התאמות:</u>**

שמאי המשיבה 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 טענותיו אלו של שמאי המשיבה.

11.7.1 **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".**

כמו כן, מעיון בבקשה להיתר עולה, כי לא מבקשים לנצל את מלוא הזכויות, 1,216 מ"ר, אלא מעט פחות כ- 1,079 מ"ר ברוטו (ללא משטחים מקורים).

11.7.2 **שיעור המיטות במימון פרטי:**

שמאי המשיבה הציג דוחות מטעם משרד הבריאות מהם עולה שבנכס הנדון הרוב המוחלט של המיטות הן במימון משרד הבריאות ומיעוטן במימון פרטי. לטענת שמאי המשיבה, 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 המשיבה, נתונים מהם עולה כי בבתים סיעודיים הנמצאים באזורי מגורים יוקרתיים מבוקשים (בעיקר במרכז הארץ) שיעור המאושפזים במימון פרטי גבוה יותר ביחס לפריפרייה (צפון הארץ) (45%-100%). לאור זאת סבור שמאי המשיבה, כי נכון לקבוע התאמת מיקום ביחס לעסקאות ממרכז הארץ.

לעמדת הוועדה, תשלום דמי האשפוז הם פונקציה של רמת השירות, רמת התחזוקה, רמת גמר וכיוצ"ב. אשפוז סיעודי במימון פרטי עולה יותר ביחס לאשפוז במימון

משרד הבריאות, זאת לאור הוצאות תפעול גבוהות יותר, אך אין בכך כדי 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 המשיבה לקיומו של יחס ישר בין תשלום דמי האשפוז לבין שווי מרכיב הקרקע (ככל שתשלום דמי האשפוז גבוה יותר שווי מרכיב הקרקע גבוה בהתאם).

11.8 <u>עליות פיתוח</u>:

שמאי המשיגה הביא בחשבון עליות פיתוח נורמטיביות. מנגד, השמאי המחוזי הסתמך על החלטת ועדת השגות בקיבוץ לוחמי הגטאות אשר במסגרת חילוץ שווי הקרקע הפחיתה עליות הקמה לרבות עליות פיתוח.

מאחר שהועדה אימצה את עליות ההקמה שנקבעו בהחלטת הוועדה בקיבוץ לוחמי הגטאות, מתייתר הצורך לקבוע את גובה עליות הפיתוח בנפרד.

12. <u>תחשיב:</u>

כאמור, התחשיב הינו לחלופה ב' בלבד - דמי שימוש לקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח לבית סיעודי עם 16 מיטות למועד 01.05.2009 – 01.05.2015.

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)	₪ -208,250
שווי מרכיב הקרקע למיטה סיעודית ללא פיתוח	**₪ 26,533**

מספר מיטות מצב קיים	16
שווי קרקע למיטה ללא פיתוח, נכון ל-2016	₪ 26,533

מועד קובע לשומה	**דמי שימוש שנתיים בבעלות מלאה**
סה"כ דמי שימוש לשנת 2015	₪ 417,000
סה"כ דמי שימוש לשנת 2014	₪ 409,000
סה"כ דמי שימוש לשנת 2013	₪ 401,000
סה"כ דמי שימוש לשנת 2012	₪ 393,000
סה"כ דמי שימוש לשנת 2011	₪ 385,000
סה"כ דמי שימוש לשנת 2010	₪ 377,000
סה"כ דמי שימוש לשנת 2009	₪ 369,000

13. <u>החלטה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל החלטנו לדחות את ההשגה ולקבוע כלדקמן:

שווי הקרקע בנכס הנדון, מגרש מס' 415 עפ"י תב"ע ג/19619, חלק מחלקה 44 בגוש 13247, בית סיעודי בקיבוץ דפנה, עפ"י השימוש בפועל לקרקע של בית אבות סיעודי בשטח של 341 מ"ר עיקרי + 55 מ"ר שירות, ללא מע"מ וללא פיתוח לבית סיעודי עם 16 מיטות למועד 01.05.2009 – 01.05.2015:

מועד קובע לשומה	דמי שימוש שנתיים בבעלות מלאה	במילים
סה"כ דמי שימוש לשנת 2015	417,000 ₪	ארבע מאות ושבעה עשר אלף ₪
סה"כ דמי שימוש לשנת 2014	409,000 ₪	ארבע מאות ותשעה אלף ₪
סה"כ דמי שימוש לשנת 2013	401,000 ₪	ארבע מאות ואחד אלף ₪
סה"כ דמי שימוש לשנת 2012	393,000 ₪	שלוש מאות תשעים ושלושה אלף ₪
סה"כ דמי שימוש לשנת 2011	385,000 ₪	שלוש מאות שמונים וחמישה אלף ₪
סה"כ דמי שימוש לשנת 2010	377,000 ₪	שלוש מאות שבעים ושבעה אלף ₪
סה"כ דמי שימוש לשנת 2009	369,000 ₪	שלוש מאות שישים ותשעה 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