לילך בן פורת
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה
כלכלנית MBA במינהל עסקים

תאריך: 18/3/2025

מס תיק-פניה: 331-1505-2024

לכבוד:

פנינה בלב בע"מ

באמצעות השמאי אליאס פרח

דוא"ל: farah.alony@gmail.com.il

הוועדה המקומית לתכנון עכו

באמצעות השמאים אורן נס ודותן דרעי

דוא"ל: dn99@netvision.net.il

א.ג.נ,

שומה מכרעת

גוש: 18003 חלקה: 30-28

רחוב דוד נוי 35, עכו

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין, מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין לשמש כשמאית מכריעה לעניין היטל השבחה בנכס הנדון בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, הנדרש בנכס בגין מימוש חלקי בדרך של היתר בניה.

2. מועדים

2.1 המועד הקובע לשומה:

✓ 30/01/2023 - 15 יום ממועד אישור התוכנית 213-0981530

2.2 מועד הדיון:

הדיון נערך בווידאו (ZOOM) בתאריך 07/10/2024 בהשתתפות שמאי הצדדים.
הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

2.3 מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך על ידי ביום 24/2/2025 ללא נוכחות הצדדים.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/3/2025

מס תיק-פניה: 331-1505-2024

3. מסמכים שהוצגו בפני

3.1 מסמכים מאת שמאי המשיבה

- ✓ שומת ועדה שנערכה ע"י השמאי דותן דרעי מיום 31/03/2024.
- ✓ תגובת המשיבה לשומה נגדית ע"י השמאי דותן דרעי מיום 15/09/2024.

3.2 מסמכים מאת שמאי המבקשת

- ✓ שומה אחרת מטעם המבקשת שנערכה ע"י השמאי אליאס פרח מיום 15/07/2024.
- ✓ שומה מטעם הוועדה המקומית מיום 31/03/2024 שנערכה ע"י השמאי דותן דרעי.
- ✓ דרישה לתשלום היטל השבחה מאת הוועדה המקומית לתכנון ובניה עכו מיום 19/05/2024.
- ✓ נסח טאבו 18003/28 מיום 15/07/2024.
- ✓ נסח טאבו 18003/29 מיום 15/07/2024.
- ✓ נסח טאבו 18003/30 מיום 15/07/2024.
- ✓ החלטת ועדה לבקשה מס' 20230154/2,ישיבה מס' 202360 מיום 07/09/2023.
- ✓ תוכנית הגשה להיתר בניה.
- ✓ תוכנית והיתר בניה מס' 20230154 מיום 08/10/2024.
- ✓ תוכנית והיתר בניה מס' 20160105 מיום 10/3/2020.
- ✓ תקנון תוכנית מס' 213-0981530.
- ✓ הסכם מכר מיום 09/07/2020.
- ✓ הסכם מכר מיום 05/05/2011.

4. פרטי המקרקעין

גוש:	18003
חלקה:	28-30
מגרש:	100 (עפ"י תב"ע 213-0981530)
כתובת:	רחוב דוד נוי 35, עכו
שטח המגרש:	2,430 מ"ר
מהות הנכס הנישום:	נכס בשלבי בניה אשר מתוכנן לשמש כבית אבות, משרדים ומסחר.
סוג המימוש:	היתר בניה

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/3/2025

מס תיק-פניה: 331-1505-2024

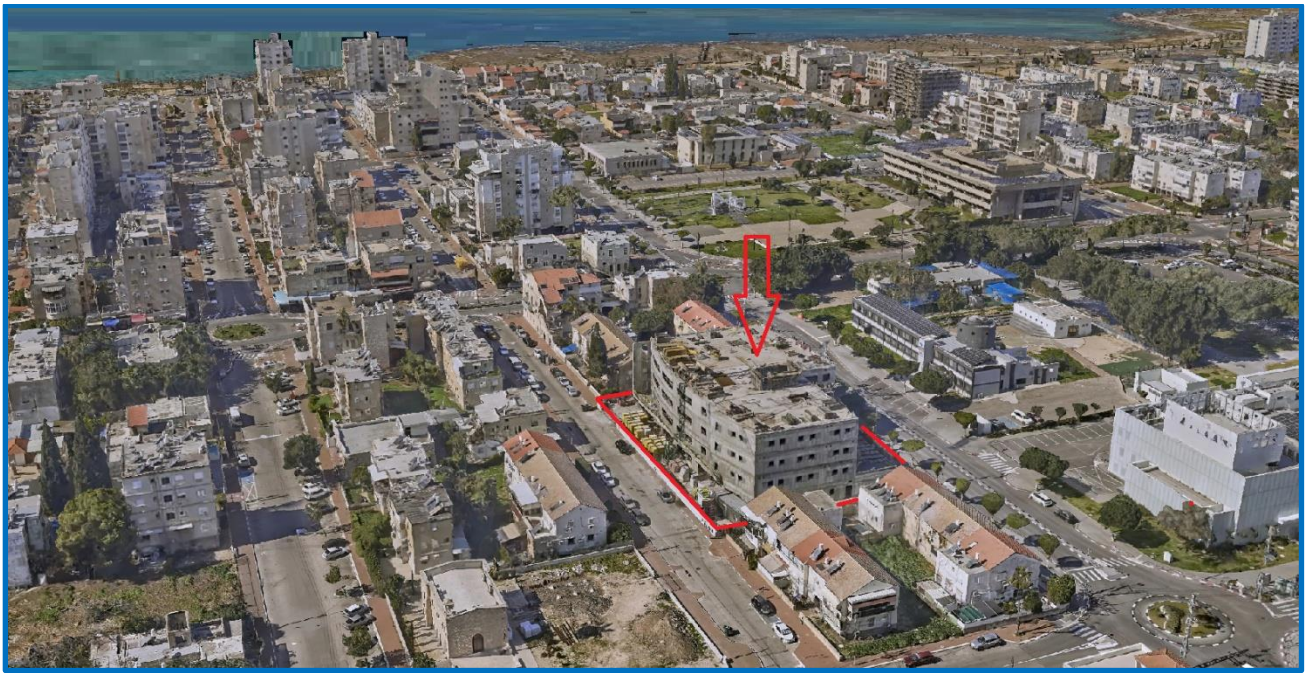
5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

הנכס נשוא השומה ממוקם ברחוב דוד נוי 35, שכונת מרכז העיר, עכו.
הסביבה מרכזית ומתאפיינת כאזור מגורים בבניה ותיקה ומתחדשת הכוללת בניה רוויה של 2-6 קומות בעיקר.
כמו כן, נמצאים בסביבה בתי ספר, גנים, בתי כנסת, כנסיה, פארקים, קופת חולים כללית, מרכז מסחרי רסקו, היכל התרבות, מבנה העירייה וכדומה.
הנכס ממוקם במקטע שבין רחוב יהושפט (במזרח) לרח' ויצמן (במערב) רחוב דוד נוי הינו רחוב דו סטרי.
קיים פיתוח סביבתי עירוני מלא.

5.2 תיאור הנכס

הנכס הנישום ידוע כמגרש מס' 100 (לפי תכנית 213-0981530) בשטח של 2,430 מ"ר ומהווה את חלקות 28,29,30 בגוש 18003. המגרש בעל צורה רגולרית ובעל טופוגרפיה מישורית.
בתחום המגרש נמצא בתהליך בניה מבנה המתוכנן לשמש כבית אבות, מסחר ומשרדים.
ביום הביקור בנכס מצוי המבנה בגמר שלד – 6 קומות.



סימון חלקות 28-30 על גבי צילום אוויר מתוך אתר Simplex (נכון ליום 18/2/2023)

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/3/2025

מס תיק-פניה: 331-1505-2024

6. מצב משפטי

6.1 נסח רישום

בהתאם להעתקי רישום מפנקס הזכויות, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 15/07/2024, רשומות הזכויות בחלקות 28-30 בגוש 18003 ע"ש: רשות הפיתוח (בשלמות).

השטח הרשום של כל אחת מהחלקות הינו 810 מ"ר (בסה"כ 2,430 מ"ר)

<u>חכירות</u>:

ביום 13/12/2011 נרשמה חכירה ראשית לטובת קופת חולים של ההסתדרות הכללית של העובדים הערבים בישראל בתנאי שטר מקורי[1] מס' 1538/1968/0 עד ליום 31/10/2050.

<u>הערות</u>:

- ביום 25/04/1990 נרשמה הערה בדבר אתר עתיקות.
- ביום 12/01/2011 נרשמה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת שיר א.פ – חברה לשרותי שמירה, אבטחה וניקיון בע"מ, על כל החוכרים.
- ביום 15/02/2011 נרשמה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת ח.פ. אלבז בע"מ, על כל החוכרים.
- ביום 09/06/2011 נרשמה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת חיידר חטאר בע"מ, על כל החוכרים.
- ביום 29/08/2021 נרשמה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת פנינה בלב בע"מ, בהתאם להתחייבות מיום 09/07/2020 על כל החוכרים.

6.2 חוזה חכירה

בהתאם לחוזה חכירה שנערך ונחתם ביום 16/06/2009 בין מנהל מקרקעי ישראל ובין שירותי בריאות כללית עולים הפרטים הבאים:

המקום:	עכו		
השטח:	2,430 מ"ר		
גוש:	18003		
חלקות:	28,29,30 (בשלמות)		
תקופת החכירה:	98 שנים מיום 01/11/1952 ועד ליום 30/10/2050.		
מטרת החכירה:	מרפאה – שירותי בריאות.		
קיבולת הבניה:	שטח עיקרי – 1,751.2 מ"ר ושטחי שירות - 195.5 מ"ר. סה"כ 1,946.7 מ"ר.		
גוש:	10478	חלקות:	64 (בשלמות), 65 (בשלמות) ו-125 (בשלמות).
גוש:	10590	חלקות:	22 (בשלמות) ו-23 (בחלק).
לפי תכניות:	ג/84 ו- ג/408		
השטח המוחכר:	20,032 מ"ר		
תקופת חכירה:	49 שנים החל מיום אישור העסקה דהיינו מ- 01/03/1996 ועד - 28/02/2045.		

[1] שטר תיקון 59890/2011.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/3/2025

מס תיק-פניה: 331-1505-2024

קיבולת הבניה: 3,229 מ״ר מבונים

מטרת חכירה: בית אבות

ייעוד: שטח למוסד

דמי חכירה: דמי חכירה מהוונים

6.3 הסכמי מכר

6.3.1 הסכם מכר 03/01/2011

בהתאם להסכם מכר אשר נחתם ביום 03/01/2011 בין א.פ חברה לשרותי שמירה, אבטחה וניקיון בע״מ (המוכר) לבין ח.פ. אלבז בע״מ (הקונה) נמכרו הזכויות בנכס המהווה את חלקות 28,29,30 בגוש 18003.

6.3.2 הסכם מכר 05/05/2011

בהתאם להסכם מכר אשר נחתם ביום 05/05/2011 בין ח.פ. אלבז בע״מ (המוכר) לבין חיידר חטאר בע״מ (הקונה) נמכרו הזכויות בנכס המהווה את חלקות 28,29,30 בגוש 18003.

6.3.3 הסכם מכר 09/07/2020

בהתאם להסכם מכר אשר נחתם ביום 09/07/2020 בין חיידר חטאר בע״מ (המוכר) לבין חברת פנינה בלב בע״מ (הקונה) נמכרו הזכויות בנכס המהווה את חלקות 28,29,30 בגוש 18003.

7. מצב תכנוני

7.1 מצב קודם

7.1.1 תוכניות מאושרות במצב הקודם:

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה החלות על הנכס במצב הקודם:

תוכניות בתוקף	שם התוכנית	פרסום לתוקף	י.פ. תוקף
ג/849	תוכנית מתאר כוללת לעיר עכו	17/03/1996 13/04/1991	4392 עיתונים
ג/במ/18	מרכז עכו (העיר המנדטורית) שינוי להוראות ג/849	14/01/1993 26/03/1993	4076 עיתונים
הס/גבמ/18	תוספת שטחי שירות	19/05/2009	וועדה מס׳ 200905
ג/21535	תוכנית מתאר כוללת	21/02/2017 03/03/2017	7454 עיתונים

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

7.1.2 ג/849

התוכנית מסווגת את החלקות הנדונות ביעוד "מרכז עסקים או מרכז שכונתי".

7.1.3 תכנית ג/במ/18

התכנית מסווגת את החלקות הנדונות ביעוד "אזור למבני ומוסדות ציבור".

מטרת התכנית:

א. החייאת המרכז המסחרי הקיים ועידוד השקום והפיתוח בעיר המנדטורית במשולב עם תוספת נפחי מגורים תוך שמירה על זהות ויחוד.

ב. שימור דפוסי בינוי ובניה בעלי ערך ארכיטקטוני או היסטורי.

ג. חיזוק הקשר בין העיר העתיקה והשכונה הצפונית. חוף הים המערבי והדרומי (אזור התיירות) דרך העיר המנדטורית.

שימושים מותרים באזור למבני ומוסדות ציבור:

א. מבנה ציבור: מבנים לשירות הציבור שלא למטרת רווח רשומים ע"ש העירייה והנכללים במסגרת ההפרשות לצרכי ציבור במסגרת ההפקעות המותרות עפ"י חוק התכנון והבנייה (לדוגמא: בתי ספר, גני ילדים וכו').

ב. מוסד ציבורי: מבנים לשירות הציבור שלא למטרת רווח ושאינם נכללים במסגרת ההפרשות לצרכי ציבור במסגרת ההפקעות המותרות עפ"י חוק תכנון והבנייה (לדוגמא: משרדי ממשלה, בתי משפט וכדומה).

סיכום זכויות הבנייה בהתאם לתכנית:

שטח בניה	גודל מגרש מינ'	גובה מירבי	מס' קומות	קו בניין		
				קדמי	צדדי	אחורי
120% משטח המגרש	800 מ"ר	12 מ'	3	5	4	5

חניה:

על בעלי היתר הבניה ו/או הבאים במקומם לפתור את החניה בתחומי החלקה המוצעת לבניה בהתאם לתקן הארצי המעודכן לחניה והמפורט בחוק התכנון והבניה ובהתאם לדרישות תכנית זו ובהתאם לדרישת מהנדס העיר. בבניה ציבורית תותר חניה אחורית או צדדית או במרתף.

7.1.4 תוכנית הס/גבמ/18

תוספת שטחי שירות עבור מבואות משותפים וחדרי מדרגות משותפים לפי תקנה 9 ד' (5) לחוק התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים), התשנ"ב – 1992.

1. תוספת של עד 20 מ"ר לכל חדר מדרגות משותף לכל קומה.
2. תוספת של עד 25 מ"ר למבואה משותפת מחדר מדרגות לכל קומה.

7.1.5 תוכנית ג/21535

התכנית מסווגת את החלקות בייעוד "אזור עירוני מעורב".

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/3/2025

מס תיק-פניה: 331-1505-2024

7.2 רישוי מצב קודם

1. היתר בנייה מס' בנ/78/2368 מיום 09/04/1979, לפיו הותרה, הקמת מרפאה אזורית מקצועית.
2. היתר בנייה מס' בנ/ 98/6559 מיום 24/03/1999, לפיו הותרה, התקנת מעלית בבניין קיים + ח. מכונות.
3. היתר בנייה מס' 20140154 מיום 02/09/2014, לפיו הותרה, הריסת מבנה קיים וגידור במגרש בגובה 2 מ'.
4. היתר בנייה מס' 20160105 מיום 10/03/2020, לפיו הותרה, הקמת בניין חדש – בית חולים סיעודי גריאטרי (108 מיטות). קומת מרתף לשימוש חניה, קומת כניסה - פיזיותרפיה, ריפוי בעיסוק וחניון מקורה, מחלקות סיעודיות בקומות 1,2,3.

הקלות:

- הקלה בגובה מבנה - גובה מבנה מותר עפ"י תכנית 12 מ', גובה מבנה מבוקש 20 מ'.
- תוספת קומה מעל למספר הקומות המותר עפ"י תכנית, לאחר הוספת הקומה המבנה משתלב בסביבה הקרובה. מס' קומות מותר עפ"י תכנית 3, מס' קומות מבוקש 4.
- הקלה עפ"י רוב הבניינים – בניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים, באותו קטע רחוב, בין שני צמתים. קו בניין קידמי דרומי מותר עפ"י תכנית 5 מ', קו בניין מבוקש 4.7 מ'.
- הקלה מתכנית ג/במ/18, מספר כניסות לרכב למגרש. עפ"י תכנית מותרת כניסה אחת, מבוקש שתי כניסות ויציאות לרכב.
- הקלה מתכנית ג/במ/18 פרק 8 סעיף 8.3 (ב) חניה במרווח קדמי.

7.3 מצב חדש

7.3.1 תוכניות מאושרות במצב חדש:

להלן התוכנית הרלוונטית להכרעה החלה על הנכס במצב החדש:

תוכניות בתוקף	שם התוכנית	פרסום לתוקף	י.פ. תוקף
213-0981530	הסדרת בינוי והגדלת אחוזי בניה למבנה בית אבות	15/01/2023	11046

7.3.2 תוכנית 213-0981530

התכנית מסווגת את המגרש הנדון ביעוד תעסוקה ומבנים למוסדות ציבור.

מטרת התכנית:

תוספת יעודים ושימושים לטובת בית אבות גריאטרי, משרדים ומסחר, תוך הגדלת אחוזי הבנייה ותוספת קומות.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. שינוי ייעוד קרקע משטח לבנייני ציבור לייעוד תעסוקה ומבנים למוסדות ציבור.
2. הגדלת אחוזי בנייה ותוספת קומות.
3. קביעת התכליות המותרות לייעוד קרקע.
4. קביעת הוראות וזכויות בנייה.
5. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/3/2025

מס תיק-פניה: 331-1505-2024

שימושים:

מוסד ציבורי –

מבנים לשירות הציבור, בית חולים, בית אבות, בית חולים סיעודי גריאטרי, מרפאות ושירותים נלווים.

תעסוקה לצורכי משרדי רופאים לקבלת קהל וטיפולים רפואיים, מרכז רפואה דחופה.

תותר שימוש מסחר קמעונאי, בתי מרקחת, מסעדות ובתי קפה בלבד.

שטח המסחר יוגבל לרחוב עצמאות בקומת הכניסה.

הוראות בינוי:

שטח הבניה המותר כולל את שטחי הרצפה המקורים לרבות קירות למעט שטחי שירות:

מקלטים, חניות מקורות, חדרי מכונות, קומת צנרת, מרפסות מקורות, ארכדה, פסז' במבנים מסחריים בתנאי שיהיה פתוח לציבור.

טבלת זכויות והוראות בניה:

שימוש	גודל מגרש	שטח בניה (% מתא שטח)			% בניה כוללים	תכסית	גובה מעל	מספר קומות		קו בניין
		מעל כניסה		מתחת לכניסה			כניסה קובעת	מעל כניסה	מתחת לכניסה	
		עיקרי	שירות	שירות						
תעסוקה		48 (1)								
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות		177								
סה"כ	2,430	225	120	96 (2)	441	70% (3)	7 מ'	7	1	(4)

- גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה
- הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו

(1) מתוכם 200 מ"ר עבור מסחר בקומת קרקע.

(2) מיועד לחנייה תת קרקעית ושטחי שירות נלווים.

(3) תותר תכסית 96% עבור קומת חניה תת קרקעית ושטחי שירות נלווה.

(4) לפי תשריט

7.4 רישוי

7.4.1 היתר בניה מס' 20230154

בקשה להיתר בניה מס' 20230154/5 אושרה בישיבה מס' 202360 מיום 07/09/2023.

מהות הבקשה:

הרחבת המבנה הקיים (בית חולים סיעודי) בן 4 קומות המשמשות כמחלקות סיעודיות (כיום 108 מיטות) מבוקשת תוספת של 2.5 קומות הכוללות: מחלקה סיעודית, קומת מרפאות ומשרדים וחצי קומת משרדים לטובת הנהלה לשימוש בית החולים. סה"כ 138 מיטות קיים ומוצע.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 18/3/2025

מס תיק-פניה : 331-1505-2024

להלן ריכוז שטחי בנייה בהתאם לתכנית הבקשה להיתר :

קומה	מטרות עיקריות								
	מוצע			קיים		סה"כ			
	מסחר והסעדה		מוסדות בריאות	מרפסת	מוסדות בריאות	מרפסת	קיים	מוצע	עיקרי במבנה
		בהיתר חניה ושירות							
מרתף					9.34		9.34		9.34
כניסה	20.95	155.29			390.09		390.09	176.24	566.33
א			60.34	30.44	762		762	90.78	852.78
ב			60.34		761.99	30.44	792.43	60.34	852.77
ג			60.34	30.44	761.98		761.98	90.78	852.76
ד			809.57	30.44				840.01	840.01
ה			711.05	30.44				741.49	741.49
ו			291.35					291.35	291.35
גג									
מעל כניסה	20.95	155.29	1992.99	121.76	2676.06	30.44	2706.50	2290.99	4997.49
מתחת הקרקע					9.34		9.34		9.34
סה"כ מבנה	20.95	155.29	1992.99	121.76	2685.40	30.44	2715.84	2290.99	5006.83

קומה	שירות מוצע																
	ממ"ק ממ"מ מקלט שמירה		מעלית	מבואות וחדרי מדרגות				מעברים לכלל הציבור	חדרי שירות משותפים			מרפסת	חניה שירות		אחסנה שירות		סה"כ מוצע
		בהיתר מבואות וחדרי מדרגות	בהיתר חניה ושירות	בהיתר מוסדות בריאות מוקלד		בהיתר הורדה	חניה	בהיתר שירות		בהיתר חניה שירות	בהיתר מוסדות בריאות			בהיתר הורדה		בהיתר חניה שירות	
מרתף						12.87				23.28			87.35	1.41		39.82	164.73
כניסה			5.28					13.64					42.45				61.37
א				19.1					13.02		4.2	12.02					48.34
ב				19.1					13.02		4.2	12.02					48.34
ג				19.1					13.02		4.19	12.02					48.33
ד	228.68	23.52			63.97				17.22			12.02					345.41
ה	252.2				99.67			84.18				12.02			23.32		471.39
ו	17.95				96.14			54.70									168.79
גג																	
מעל כניסה	498.83	23.52	5.28	57.3	259.78			138.88	56.28		12.59	60.1	42.45		23.32		1191.97
מתחת הקרקע						12.87				23.28			87.35	1.41		39.82	164.73
סה"כ מבנה	498.83	23.52	5.28	57.3	259.78	12.87		138.88	56.28	23.28			129.8	1.41	23.32	39.82	1356.7

קומה	שירות קיים							סה"כ שירות במבנה	סה"כ שטח בניה במבנה	אחר מוצע							אחר קיים	סה"כ קיים בהיתר
	ממ"ק ממ"מ מקלט שמירה	מעלית	מבואות וחדרי מדרגות	חדרי שירות משותפים	חניה שירות	אחסנה שירות	סה"כ שירות קיים			שטח מרוצף		מצללה		בליטות גגונים קירוי	הורדה		שטח מרוצף	
												בהיתר שטח מרוצף			בהיתר חניה ושירות			
מרתף		25.15	45.08	227.72	1730.38	37.06	2065.39	2230.12	2239.46						1.11	189.46		2138.94
כניסה	17.18		139.24		698.56		854.98	619.35	1482.68					12.26		118.38		1419.28
א	252.2		59.5				311.7	360.04	1212.82		57.33	50				148.13	144.98	1097
ב	252.2		59.51				311.71	360.05	1212.82							400.44		1127.44
ג	252.2		59.52				311.72	360.05	1212.81							400.44		1096.99
ד			27.48				27.48	372.89	1212.9							400.44		51
ה								471.39	1212.88							400.44		
ו								168.79	460.14	381.68	129.73					641.67		
גג																31.61		
מעל כניסה	773.78		345.25		698.56		1817.59	3009.56	8007.05	381.68	129.73	50	57.33	12.26		2541.55	144.98	4791.71
מתחת הקרקע		25.15	45.08	227.72	1730.38	37.06	2065.39	2230.12	2239.46						1.11	189.46		2138.94
סה"כ מבנה	773.78	25.15	390.33	227.72	2428.94	37.06	3882.98	5239.68	10246.51	381.68	129.73	50	57.33	12.26	1.11	2731.01	144.98	6930.65

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/3/2025

מס תיק-פניה: 331-1505-2024

8. שומות הצדדים

סיכום שומות הצדדים באשר להשבחה בגין אישורה של תוכנית בדרך של בקשה להיתר בניה:

מהות	מועד קובע	שומת המשיבה	שומת המבקשת
213-0981530	30/01/2023	₪ 2,860,000	₪ 1,932,163

9. תמצית טענות הצדדים והכרעה במחלוקת

9.1 מהות ההשבחה

9.1.1 שמאי המשיבה

ההשבחה חושבה בהתאם למימוש המבוקש בבקשה להיתר בניה.

הנכס הנדון (במימוש הנוכחי) מיועד להקמת בית אבות ולא לדיור מוגן. דיור מוגן מצריך שטחי ציבור רחבים, מאופיין באוכלוסייה מבוססת ולמעשה מהווה מעין סוג של מתחם מגורים. לעומתו בית אבות סיעודי (הנכס הנדון) הוא למעשה סוג של בית חולים, אשר מרבית התעריפים בו מפוקחים ומשולמים על ידי משרד הבריאות.

הובא בחשבון כי הקמת מבנה חדש תיעשה עפ"י כל הכללים של משרד הבריאות, כולל התאמה לפרוגרמה 2016.

הובא בחשבון נושא פתרונות חנייה בשני מצבי התכנון.

אומנם הגדלת כמות החדרים לפרויקט מגדילה את הרווח הכללי של הפרויקט (בהינתן עלויות קבועות שאינן משתנות), יחד עם זאת ולקולא לא נלקחה בחשבון תועלת עקיפה זו.

מספר מיטות במצב החדש

הובאו בחשבון 144 מיטות בהתאם לבקשה להיתר בניה שהוצגה בפני הוועדה במידה ותשונה מהות הבקשה הדבר עשוי להשפיע על התוצאה של השומה המכרעת.

9.1.2 שמאי המבקשת

השומה בוחנת את ההשבחה שנוצרה בנכס שבנדון כתוצאה מאישור תוכנית אשר מגדירה את זכויות הבניה, בדרך של מימוש חלקי במסגרת בקשה להיתר בניה, המימוש החלקי הינו בהתאם להלכת זעירא.

הובאה בחשבון הדרישה לפי תקן חניה בשני מצבי תכנון.

הבניה הצפויה לבית אבות הינה על פי הדרישות בפרוגרמת 2016 וכללי משרד הבריאות.

מספר מיטות במצב החדש –

השומה נערכה לפי 144 מיטות, בפועל יהיו בנכס 138 מיטות, הדבר מופיע בתשריט הקומות ותואם הנחיות של משרד הבריאות אשר מאפשר 30 מיטות בקומה ולא 36.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/3/2025

מס תיק-פניה: 331-1505-2024

9.1.3 הכרעה

ההשבחה חושבה בגין מימוש חלקי במסגרת בקשה להיתר בניה וביחס לזכויות שנוספו בנכס מאישורה של תוכנית 213-0981530.

מספר מיטות

בהיתר הבניה מס 20230154 מיום 8/10/2024 כפי שמוצג באתר הוועדה לתכנון ובניה מבוקשות 138 מיטות בסה"כ, השומה נערכה בהתאם לבקשה זו.

9.2 מסד נתונים וערכי שווי בית אבות (שווי קרקע למיטה)

9.2.1 שמאי המשיבה

9.2.1.1 עסקאות מכר למגרשים

מכרזי רמ"י/ עסקאות מכר למגרשים לבית אבות							
מס"ד	מס' מכרז	תאריך	מיקום	ייעוד	שטח עיקרי	תמורה	מחיר למ"ר עיקרי
1	יש/2019/90	27/10/2019	אלקנה	בית אבות	16,480	₪ 28,587,945	₪ 1,735
2	מר/2015/303	20/03/2016	באר יעקב	בית אבות	2,904	₪ 7,640,648	₪ 2,631
3	עסקת מכר	10/04/2019	בני דרור גו"ח 7796/49	בית אבות	3,850	₪ 6,730,000	₪ 1,748
4	עסקת מכר	06/07/2019	ראשל"צ גו"ח 5032/38	בית חולים סיעודי	12,000	₪ 20,500,000	₪ 1,708
שווי ממוצע למ"ר עיקרי לבית אבות							₪ 1,956
שטח עיקרי (ללא מרפסות) ממוצע למיטה (השטח מבוסס על תכנית בקשה להיתר הבניה)							23 מ"ר
שווי קרקע למיטה בגישת ההשוואה הישירה							₪ 44,628

← עפ"י דיווח לרשות המיסים, 3 החלקות הנידונות נמכרו בתאריך 09/07/2020 (4 חודשים לאחר קבלת היתר הבניה לפי "מצב קודם") במחיר חוזי מדווח בסך של 3.7 מיליון ₪.

9.2.1.2 הכרעות שמאי מכריע בהיטל השבחה והכרעות בהשגות רמ"י

מס"ד	שמאי מכריע / שמאי מחוזי	תאריך השומה	תאריך קובע	מיקום	שווי קרקע למיטה
1	רון כהן (שמאי מחוזי)	15/03/2017	2511/2015	אשדות יעקב	₪ 26,540
2	ליאור גולדשמיט (מחוזי)	28/09/2016	01/12/2015	שריד	₪ 31,622
3	ליאת שטרית כהן (שמאית מחוזית)	29/04/2021	31/05/220	כפר ביאליק	₪ 27,222
4	רון כהן (מחוזי)	28/08/2019	24/06/2018	עכו (הנכס הנישום)	₪ 46,296
5	גיל הרצברג (מכריע)	07/07/2021	23/11/2019	תל אביב	₪ 59,400
6	ועדת השגות	17/07/2016	20/04/2015	לוחמי הגטאות	₪ 27,630
7	שושי שרביט שפירא (מכריעה)	01/02/2018	16/01/2015	פרדס חנה	₪ 20,807
שווי קרקע ממוצע למיטה					₪ 34,217

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/3/2025

מס תיק-פניה: 331-1505-2024

9.2.1.3 נתוני השוואה לצורך בקרה של בתי אבות בנויים

1. עפ"י הדוחות הכספיים של חברת מגדלי הים התיכון לשנת 2022 עולה, בין היתר, כי נכון לשנת 2022 דמי השכירות המתקבלים ממיטת בית אבות סיעודי הינם:

מתחם	דמי שכירות למיטה לחודש
נורדיה	2,035 ₪
כפר סבא	2,083 ₪
אור יהודה	1,994 ₪
גני תקווה	2,028 ₪
רמת השרון	2,060 ₪
ממוצע	2,040 ₪

2. עסקאות מכר לבתי אבות פעילים (מקור – דיווח לבורסה):

חברה מדווחת	תאריך דיווח	מיקום	מס' מיטות	מחיר רכישה	דמי שכירות שנתיים	מחיר למיטה	דמ"ש לחודש למיטה
סלע קפיטל נדל"ן בע"מ	02/08/2021	רח' הניצחון 13 טבריה	246	91,000,000 ₪	6,200,000 ₪	369,919 ₪	2,100 ₪
מניבים קרן ריט החדשה	12/05/2022	מושבה גרמנית חיפה	130	47,000,000 ₪	2,940,000 ₪	361,538 ₪	1,885 ₪

9.2.2 שמאי המבקשת

9.2.2.1 התייחסות לשומת הוועדה

שמאי הוועדה קבע בשומתו שווי קרקע למיטה בסך 35,000 ₪, בהסתמך על 7 הכרעות.

להלן התייחסות לשתי הכרעות גבוהות שהוצגו בשומת הוועדה אשר העלו משמעותית את שווי הקרקע הממוצע למיטה:

1. שומה בעכו מיום 28/08/2019 של השמאי המחוזי מר' רון כהן –

בשומה נקבע שווי קרקע בסך 5,000,000 ₪ למועד קובע 04/06/2018.

שמאי הוועדה חילק את שווי הקרקע ב- 108 מיטות וכך הגיע לשווי קרקע למיטה בסך 46,292 ₪.

שמאי הוועדה לא הביא בחשבון את החלטת ועדת ערר, בהשגה שנייה אשר שם נקבע שווי קרקע בסך של 3,930,000 ₪ כולל פיתוח, קרי שווי קרקע למיטה בסך של 36,389 ₪.

2. שומה בתל אביב מיום 07/07/2021 של השמאי המכריע גיל הרצברג למועד קובע 23/11/2019 –

שמאי הוועדה הכפיל את השווי למ"ר מבונה למיטה שנקבע בהכרעה בסך 1,650 ₪/למ"ר ב- 36 מ"ר (שטח ממוצע למיטה), והגיע לשווי קרקע למיטה בסך של 59,400 ₪.

החישוב הנ"ל מתעלם מהעלות העודפת לחניות תת-קרקעיות אשר הביא בחשבון השמאי המכריע באותה שומה. בהתחשב בכך שלפי תקן חניה חדשה צריך 0.5 מקומות חניה לכל מיטה, ובהתחשב שעלות עודפת של חניה תת- קרקעית לפי השמאי המכריע הינה 28,5000 ₪, כלומר 54,150 ₪.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/3/2025

מס תיק-פניה: 331-1505-2024

כאשר מחשבים ממוצע חדש אחרי ההתאמות בעסקאות אלו מגיעים לממוצע של 30,766 ₪ שווי קרקע למיטה. כלומר גם באופן החישוב של שמאי הוועדה ניתן לראות שמדובר במחיר מאוד גבוה למיטה.

9.2.2.2 <u>סקר מחירים - דמי שכירות למיטה</u>

1. ע"פ דיווח של חב' מניבית מיום 12/05/2022, החברה התקשרה עם רוכש נוסף לרכישת מלוא זכויות הבעלות של המוכרת במבנה בשטח בנוי של כ- 4,200 מ"ר הממוקם בשכונת המושבה הגרמנית בחיפה.

המבנה משמש כבית חולים סיעודי המכיל 130 מיטות גריאטריה סיעודיות וכן מופעל במבנה מכון דיאליזה. הרוכש הנוסף הינו השוכר של הנכס בהתאם להסכם שכירות שבתוקף עד אוקטובר 2024. התמורה הינה בסך של 23,250 מיליון ₪. כלומר שווי של כ – 178,846 ₪ למיטה, נכפיל בשיעור היוון 8%, נגיע לדמי שכירות שנתיים של כ- 14,308 ₪, נחלק ב- 12 ונקבל דמי שכירות חודשיים בסך 1,192 ₪.

2. מתוך שומת IFRS של מגדלי הים התיכון ליום 31/12/2023 עולה כי דמי שכירות חודשיים למיטה בממוצע עומד על 2,247 ₪.

מיקום	מס' מיטות	דמ"ש שנתיים	דמ"ש שנתיים למיטה	דמ"ש חודשיים למיטה
כפר סבא	36	1,070,000 ₪	29,722 ₪	2,476 ₪
נורדיה	96	2,340,000 ₪	24,375 ₪	2,031 ₪
אור יהודה	159	3,780,000 ₪	23,774 ₪	1,981 ₪
רמת השרון	36	1,080,000 ₪	30,000 ₪	2,500 ₪

3. החלטות בהליך הנוגע לנכס הנדון (גו"ח 18003/28-30):

בהחלטת השמאי המחוזי בהשגה ראשונה מיום 28/08/2019, שעניינה קרקע לבית חולים סיעודי בעכו, נקבעו דמי שכירות שנתיים ראויים למיטה בגובה של 25,500 ₪, קרי, דמ"ש חודשיים בסך של 2,125 ₪ למיטה, נכון למועד הקובע 24/06/2018.

בהכרעת ועדת השגות מיום 17/03/2021 בעניין השגה על ההחלטה הנ"ל נקבע, בין היתר, כלהלן:

א. דמ"ש חודשיים למיטה בסך של 2,340 ₪.

ב. עלויות בניה ישירות ועקיפות בסך של 7,500 ₪ למ"ר ברוטו למיטה ללא מרתף חניה.

ג. שיעור היוון שנתי של 8%.

4. מרכז סיעודי "בית באטה" בבאר יעקב, בהתאם לחוזה שכירות מיום 17/05/2017 לתקופה של 10 שנים ושתי תקופות אופציה של 5 שנים כל אחת ותקופה שלישית של 4 שנים, דמי השכירות החודשיים למיטה במבנה חדש הכולל כ – 180 מיטות יעמדו על סך של 2,100 ₪ בתוספת מע"מ כחוק בצמוד למדד בתקופת השכירות, בכל תקופת אופציה דמי השכירות יעלו בשיעור של 2.5% ביחס לדמי השכירות ששולמו בתקופה שקדמה לה.

5. בהתאם לשומת IFRS למגדלי הים התיכון נורדיה שנערכה בדצמבר 2018 ע"י משרד ברק פרידמן ושות', צוין כי דמי השכירות השנתיים ל- 96 מיטות אשפוז סיעודיות הינם 2,160,000 ש"ח, דהיינו 2,125 ₪ לחודש.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

6. בהתאם לשומת IFRS למועד הקובע 30/09/2018, שנערכה עבור נכסי חברת מגדלי הים התיכון, נאמר כי דמ"ש במחלקות הסיעודיות הינם 23,872 ₪ למיטה לשנה. קרי דמ"ש חודשיים בסך 1,990 ₪ למיטה.

<u>לסיכום</u>

דמ"ש חודשיים למיטה, בהתאם לנתונים המוצגים לעיל ובהתחשב במיקום הנכס הנדון ויתר מאפייניו, דמי השכירות החודשיים הראויים בנכס הינם בסך 2,400 ₪ למיטה, קרי 28,800 ₪ לשנה.

9.2.2.3 <u>עלויות בניה למ"ר ברוטו</u>

בהתאם למחירון דקל לחודש פברואר 2023 נקבע כי עלות הבניה למ"ר ברוטו בבית אבות במתכונת סיעודית של אש"ל הכולל 144-160 מיטות, בשטח בנוי של כ- 5,600 מ"ר ברוטו, הינה בסך של 9,160 ₪ לא כולל מרתף חניה וללא עלויות עקיפות כגון: תכנון, פיקוח, פיתוח, מע"מ, ציוד נייד (ציוד רפואי, מיטות, וילונות, כלים וכד').

בשומה המכרעת של השמאית שושי שרביט שפירא מיום 03/05/2016 ו- 01/02/2018 בגו"ח 10074/178 הובאו בחשבון עלויות בניה בסך 6,840 ₪ נכון למועד הקובע 16/01/2015, וסך של 7,490 ₪ נכון למועד הקובע 11/07/2017.

לאור האמור לעיל, מתקבלות עלויות בניה למ"ר ברוטו בסך של כ 9,100 ₪[2], על הצד הזהיר לצורך התחשיב הובאו בחשבון עלויות הבניה כפי שנקבעו בהחלטת ועדת ההשגות הנ"ל, בסך 8,500 ₪/ למ"ר ברוטו.

9.2.2.4 <u>רווח יזמי</u>

בשומות המכריעות של השמאית שושי שרביט שפירא המצוינות לעיל נקבע רווח יזמי בשיעור של 20%. בהתאם לפרק יח' של הקווים המנחים (שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי"), נקבע כי הרווח היזמי המקובל לבניה למשרדים, תעשיה או מלאכה, לחנויות בחזית מסחרית קיימת הינו בטווח של 15%-20%, ובמרכז מסחרי או קניון חדש בטווח של 20% - 30%.

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים כי הרווח היזמי הראוי במקרה דנן הינו בשיעור 15%.

9.2.2.5 <u>שיעור ההיוון</u>

מבדיקת שיעורי תשואה בבתי אבות, עולה כלהלן:

א. בשומת IFRS בהתייחס לבית אבות לדיור מוגן הכולל מחלקה סיעודית בגני תקוה נקבע שיעור היוון לפי 9% בגין הכנסה צפויה מהשכרת המחלקה הסיעודית.

ב. בהחלטה ועדת ההשגות בקיבוץ דפנה מיום 25/10/2018, נקבע שיעור היוון 8%.

---

[2] בהתאם לחישוב שלהלן:

עלות בניה למ"ר בממוצע כלל ארצי	9,160 ₪
מקדם הפחתה של 20% לאזור הצפון ביחס לממוצע כלל ארצי	0.8
מקדם תוספת עלויות בניה עקיפות בהתאם לקבוע בפרק יח' של הקווים המנחים	1.25
סה"כ עלות בניה למ"ר ברוטו (במעוגל)	9,100 ₪

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

ג. בהכרעת ועדת ההשגות בקיבוץ לוחמי הגטאות מיום 17/07/2016, נקבע שיעור היוון של 8%.

ד. בהתאם להחלטת ועדות ההשגות המצוינת לעיל בנכס הנדון, נקבע שיעור היוון של 8%.

ה. בשומות המכריעות של השמאית שושי שרביט שפירא המצוינות לעיל, נלקח בחשבון שיעור היוון של 8.5%.

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים כי שיעור ההיוון הראוי במקרה דנן הינו של 8%.

9.2.2.6 <u>תחשיב שווי קרקע למיטה</u>

מהות	ערכים
דמ"ש חודשיים למיטה	2,400 ₪
דמ"ש שנתיים למיטה	28,800 ₪
שיעור היוון	8%
סה"כ שווי מיטה בנוי	360,000 ₪
הפחתת רווח יזמי 15%	313,043 ₪
עלויות בניה	297,500 ₪
שווי קרקע למיטה	15,543 ₪

*שטח ברוטו למיטה – 35 מ"ר

*עלות בניה למ"ר – 8,500 ₪

9.2.3 <u>תגובת שמאי המשיבה</u>

9.2.3.1 <u>שווי קרקע למיטה</u>

בשומת הוועדה הוצג מכלול רחב של נתוני השוואה לבתי אבות (כ- 18 נתונים) הן של עסקאות מכר למגרשים, הן הכרעות שמאיות שונות והן נתוני השכרה ומכירה של בתי אבות בנויים.

1. <u>הכרעה בהשגה שניה בנכס</u>

ההכרעה בהשגה ראשונה (לעניין תשלום לרמ"י) בנכס הנדון מחודש 08/2019 בה נקבע שווי של כ– 46,000 ₪/ קרקע למיטה בבית אבות הנדון.

שמאי המבקשת מפנה את תשומת הלב, כי בנוסף להכרעה בהשגה ראשונה זו קיימת גם הכרעה בהשגה שניה בנכס הנדון המבטאת (לכאורה) שווי של כ – 36,400 ₪/ קרקע למיטה. לאור נתון זה, הגיע שמאי המבקשת למסקנה לפיה נדרשת הפחתה מהשווי שנקבע בשומת הוועדה.

שמאי המבקשת חילק את השווי שנקבע בהשגה השניה ב- 108 מיטות, אך עיון בהחלטה מלמד כי השווי בסך של 3.93 מיליון ₪ התייחס לקרקע ל -92 מיטות בלבד ולא 108 מיטות כפי שקיים בהיתר הבניה (עמ' 16להחלטת ועדה ההשגות).

קרי, ההחלטה בהשגה שניה מבטאת שווי קרקע למיטה של כ- 42,700 ₪ (ולא 36,400 ₪ כפי שניתח שמאי המבקשת).

כך או כך, חרף ההכרעה הראשונה בנכס בסך של כ- 46,000 ₪/ קרקע למיטה (וכאמור גם הכרעה בהשגה שניה בסך של כ – 42,700 ₪/ קרקע למיטה), הופעל שיקול דעת שמאי ולאחר שקלול של

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/3/2025

מס תיק-פניה: 331-1505-2024

מכלול הנתונים הנוספים המסקנה הינה כי שווי קרקע למיטה הינו 35,000 ₪, אף פחות מההכרעה בהשגה שניה שהציג שמאי המבקשת.

לאור המקובץ דלעיל, נתון זה בנכס הנדון עצמו של ועדת ההשגות למועד קובע בשנת 2019, מחזק עוד יותר את סבירות שומת הוועדה נכון למועד הקובע דנן בתחילת שנת 2023.

2. <u>ניתוח הכרעה בתל אביב</u>

שמאי המבקשת טוען כי הניתוח שבוצע בשומת הוועדה לשומה מכרעת של גיל הרצברג בתל אביב אינו מדויק, מאחר ואינו מביא בחשבון את העלות העודפת שהשמאי המכריע הביא בחשבון בהמשך שומתו.

ואולם, זה המקום להזכיר כי טרום אישור התב"ע הנקודתית דנן לתוספת מיטות, קיים היתר בניה להקמת פרויקט בית אבות. היתר בניה זה כלל כבר חניון תת קרקעי אשר כמעט ולא חל בו שינוי במסגרת היתר השינויים (הנובע מהתב"ע הנדונה שאושרה אחרי היתר הבניה הקודם).

כלומר, כל הוצאה עודפת לחניון תת קרקעי (ככל וקיימת), כבר הוצאה טרום המועד הקובע ומהווה למעשה את "המצב הקודם".

גם אם נקבל את ניתוח השומה המכרעת כפי שעשה שמאי המבקשת, שהרי נקבל שווי של כ- 45,000 ₪/ קרקע למיטה (עמ' 16 לשומה נגדית).

שתי ההכרעות בהן בחר שמאי המבקשת להתמקד, נעות בטווח שווי (כתלות בניתוח ההכרעה) של 36,400-59,400 ₪/ קרקע למיטה.

9.2.3.2 <u>שיעור ההיוון</u>

במקרה הנדון ובשוק הסיעודי ככלל, על פי רוב היזם מבצע את הפרויקט רק כאשר יש לו משתמש קצה לאכלוס המחלקות הסיעודיות (שוכר) להבדיל, למשל, ממגזר המסחר והתעסוקה שלעיתים משווקים את הנכס תוך כדי בניה ואף אחריה. לכן, שיעור ההיוון צריך להיות במקרה ספציפי זה לכל היותר 7% לשנה. בהינתן, לשם הקטנת הפלוגתאות בלבד, כי כל שאר הנחות העבודה בהן נקב עמיתי הינן סבירות, הרי גם כך מתחזקת עמדת המשיבה.

9.2.3.3 <u>עסקת מכר בנכס</u>

שמאי המבקשת צירף את הסכם המכר משנת 2020 (כ – 2.5 שנים לפני המועד הקובע), יחד עם זאת ההסכם צורף ללא המחיר החוזי וללא כל העמודים בחוזה (חסרים עמודים 8-6 וחסרים הנספחים).

על פי דיווח לרשות המיסים, 3 החלקות הנדונות נרכשו בתאריך 09/07/2020 (4 חודשים לאחר קבלת היתר הבניה לפי "מצב קודם") במחיר חוזי מדווח של 3.7 מיליון ₪. בהינתן כי "במצב הקודם" ישנן 108 מיטות, שהרי שהסכם מבטא כ – 34,300 ₪/ קרקע למיטה, דומה מאוד לשווי שנקבע ע"י הוועדה ורחוק מהשווי בו נקב שמאי המבקשת בסך של כ – 15,000 ₪/ קרקע למיטה.

באשר להסכם המכר משנת 2011, על פי דיווח לרשות המיסים 3 החלקות הנדונות נרכשו בתאריך 05/05/2011 (כ- 12 שנים לפני המועד הקובע) במחיר חוזי מדווח של 3.2 מיליון ₪. שמאי המבקשת

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/3/2025

מס תיק-פניה: 331-1505-2024

העריך את שווי המגרש "במצב הקודם" בסך של כ- 1.87 מיליון ₪ בלבד (כפועל יוצא משווי של כ-15,000 ₪/ קרקע למיטה, נמוך משמעותית מהכרעות רלוונטיות).

9.2.4 הכרעה

עיקר המחלוקת בשומה זו מתייחסת לשווי קרקע למיטה, בעוד ששמאי הוועדה קבע 35,000 ₪, שמאי המבקשת קבע 15,543 ₪.

להלן בחינת הנתונים הרלוונטיים למועד הקובע שהוצגו בשומות הצדדים:

1. הכרעה בהשגה שניה בנכס הנדון, מועד קובע 24/06/2018 –

בהכרעה זו נקבע כי שווי הקרקע כולל פיתוח הינו 3,930,000 ₪ ל- 92 מיטות, לפיכך מתקבל שווי של 42,700 ₪/קרקע למיטה.

2. הכרעה בהשגה ראשונה בכפר ביאליק, מועד קובע 31/05/2020 –

בהכרעה זו נקבע כי שווי קרקע כולל פיתוח הינו 5,579,071 ₪ ל- 144 מיטות, לפיכך מתקבל שווי של 38,800 ₪/ קרקע למיטה.

3. עסקת מכר בנכס הנישום מיום 09/07/2020 –

ביום 09/07/2020 הנכס הנישום נמכר בתמורה ל- 3,700,000 ₪

בהתאם למידע באתר הוועדה המקומית ביום 10/03/2020 ניתן היתר בניה לבניין חדש בית חולים סיעוד גריאטרי כולל 108 מיטות וקומת מרתף לשימוש חניה קומת כניסה הכוללת פיזיותרפיה, ריפוי בעיסוק וחניון מקורה, מחלקה סיעודית בקומות 3-1.

כמו כן בהתאם למידע מאתר מינהל התכנון תוכנית 213-0981530 הוגשה ביום 27/12/2021.

לאור האמור, המחיר בעסקה משקף 108 מיטות ומגלם קומה קרקע וקומת חניה בהתאם להיתר הבניה.

שווי בסך 3,700,000 ₪ ל – 108 מיטות ← 34,300 ₪/ קרקע למיטה.

בהתבסס על נתונים אלו אני מקבלת את השווי שנקבע בשומת הוועדה בסך 35,000 ₪/קרקע למיטה.

9.3 מסד נתונים וערכי שווי למשרדים ותעסוקה

9.3.1 שמאי המשיבה

9.3.1.1 עסקאות מכר למגרשים

א. בתאריך 09/2022 נמכר מגרש מס' 13 (ע"פ תכנית 213-0233312) בשכונת הכרם ג' המיועד למסחר ותעסוקה. שטח המגרש כ- 5 ד' ומיועד להקמת מבנה מסחר ותעסוקה בהיקף כולל של כ- 14,950 מ"ר ברוטו על קרקעי (חלק מסחר וחלק משרדים). בנכס קודמו הליכי רישוי טרום המכירה, המחיר החוזי הינו 29 מיליון ₪ + מע"מ.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/3/2025

מס תיק-פניה: 331-1505-2024

ניתוח העסקה			שטח המגרש 5,200 מ"ר	
מהות	שטח	מקדם שימוש	סה"כ	הערות
שטח ברוטו מסחר	2,200	2	4,400	בתב"ע
שטח ברוטו משרדים	12,750	1	12,750	בתב"ע
סה"כ מתואם			17,150	
מחיר חוזי			₪ 29,000,000	
מחיר למ"ר משרדים			₪ 1,691	

ב. בתאריך 16/07/2017 נמכר מגרש במסגרת מכרז רמ"י (מכרז ח'/2017/60) בגו"ח 18019/331 בשכונה הצפון מזרחית. שטח הקרקע 1.523 דונם. המגרש מיועד למסחר ומשרדים. זכויות בנייה 60% עיקרי ו- 40% שירות, מחיר הזכייה הינו 3,146,000 ₪ כולל פיתוח.

ניתוח המכרז			שטח המגרש 1,523 מ"ר	
מהות	שטח	מקדם שימוש	סה"כ	הערות
שטח ברוטו מסחר ק"ק	766.81	2	1,533.62	בגרמושקה
שטח ברוטו משרדים ק"א	739.33	1	739.33	בגרמושקה
סה"כ מתואם			2,272.95	
מחיר חוזי			₪ 3,146,000	
מחיר למ"ר משרדים			₪ 1,384	

ג. נתונים למכרזי רמ"י תמל/1042:

מגרש	שטח במ"ר	סכום הזכייה/ מחיר הקרקע	עלות פיתוח	שווי קרקע כולל פיתוח	שווי דונם כולל פיתוח	עיקרי עילי	שירות עילי	שירות בתת הקרקע
503	13,777	₪ 12,055,555	₪ 14,705,299	₪ 26,760,854	₪ 1,942,430	27,560	8,268	4,593
504	10,465	₪ 10,680,920	₪ 11,169,771	₪ 21,580,691	₪ 2,087,978	20,934	6,280	3,489
511	7,450	₪ 6,785,449	₪ 7,952,336	₪ 14,737,785	₪ 1,978,226	14,904	4,471	2,484
512	8,272	₪ 6,518,181	₪ 8,829,514	₪ 15,347,695	₪ 1,855,379	16,548	4,964	2,758
517	5,817	₪ 6,500,000	₪ 6,207,687	₪ 12,707,687	₪ 2,184,577	11,636	3,490	1,939
518	6,520	₪ 6,411,987	₪ 6,960,000	₪ 13,372,778	₪ 2,051,040	13,044	3,913	2,174
שווי דונם תעסוקה בממוצע					₪ 2,003,355			

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/3/2025

מס תיק-פניה: 331-1505-2024

9.3.1.2 נתוני מכר למשרדים בנויים

בבניין משרדים המצוי כיום בשלבי בניה ברח' דוד רמז (גו"ח 18105/145-146) נמכרו יח' המשרדים הבאות[3]:

יום מכירה	שווי מכירה ב- ₪	שטח	מחיר למ"ר
05/01/2021	1,058,808	106	9,989
05/01/2021	587,678	58	10,132
07/07/2022	755,700	69	10,952
31/07/2022	615,777	55	11,196
16/03/2021	585,000	51	11,471
12/07/2022	1,383,115	118	11,721
12/07/2022	1,247,068	106	11,765
12/07/2022	1,012,986	86	11,779
24/11/2022	1,688,544	143	11,808
09/02/2021	1,906,483	158	12,066
12/07/2022	495,043	40	12,376
09/02/2023	936,000	75	12,480
09/03/2023	2,345,983	187	12,545
13/12/2022	1,801,800	140	12,870
07/07/2022	688,200	50	13,764
26/01/2023	2,685,885	193	13,917
26/01/2023	1,976,510	142	13,919
26/01/2023	1,267,137	91	13,925
26/01/2023	1,499,421	107	14,013
26/01/2023	735,801	52	14,150
26/01/2023	596,708	42	14,207
26/01/2023	2,769,020	179	15,469
06/10/2022	690,994	44	15,704
06/10/2022	670,707	38	17,650
מחיר ממוצע למ"ר		12,911	

[3] הובא בחשבון כי חלק מהנתונים במדווחים כוללים מע"מ.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

9.3.2 שמאי המבקשת

שמאי המבקשת מקבל את המחירים אשר נקבעו בשומת הוועדה בנוגע למסחר, משרדים, מרפסות ומקדם שוליות לזכויות בלתי מנוצלות.

9.3.3 הכרעה

אני מקבלת את הסכמת הצדדים באשר לערכי השווי כלהלן:

- ✓ מסחר והסעדה – 3,000 ₪/מ"ר
- ✓ מוסדות בריאות / משרדים ומרפאות – הצדדים מסכימים כי שווי 1,500 ₪/מ"ר מתייחס לשטח ברוטו, מכיוון שאת התחשיב הנני עורכת לשטחי עיקרי בלבד, הוספתי לתחשיב העמסת שטחי שירות בשיעור של 13.5% (וזאת בהתאם לבקשה להיתר).
- ✓ מרפסות – 450 ₪/מ"ר

9.4 מקדם הפחתה בגין גודל ומורכבות

9.4.1 שמאי המשיבה

הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין גודל ומורכבות בשיעור של 0.9.

למרות שמדובר על תוספת של 36 מיטות, הובא בחשבון במצב החדש מקדם הפחתה לגודל בשיעור של 10% הפחתה לכלל המיטות. גם לאלה הקיימות במצב הקודם. למעשה, בנכס קיימות 108 מיטות בשני מצבי התכנון ששווין אינו משתנה כלל ועיקר, ורק 36 המיטות הנוספות לקולא דורשות הפחתה לגודל (הגם שעשויה לקום טענה שמדובר ביתרון לגודל, הואיל וקיימות פונקציות שירות בבניין שנדרשות בכל מקרה).

ככל ונמיר את ההפחתה רק למיטות המתווספות, שהרי למעשה מדובר בהפחתה של 60% למיטות המתווספות מדובר בהפחתה שבוצעה לקולא.

כמו כן, עירוב השימושים "במצב החדש" למסחר בעצימות נמוכה ומרפאות נראה מוצר משלים נדרש לבית האבות.

9.4.2 שמאי המבקשת

שמאי הוועדה חישב מקדם של 0.9 בגין הפחתה לגודל ומורכבות, מבלי להתייחס לעניין עירוב השימושים.

מקדם הפחתה סביר בגין גודל ומורכבות הינו 0.8 התואם יותר למורכבות בבניית הנכס הנדון, בנוסף לגילום ההשפעה של עירוב השימושים (מסחר, משרדים ומוסדות ציבור).

9.4.3 הכרעה

אני מקבלת את מקדם ההפחתה בגין גודל ומורכבות שנקבע בשומת המשיבה בשיעור של 0.9 על הצד המקל.

אני דוחה את טענת שמאי המבקשת בדבר ההפחתה בגין עירוב שימושים – קיומו של מסחר נגיש במבנה לדיירים ולקהל היעד מהווה יתרון לנכס מסוג בית אבות ולא חיסרון, תמהיל השירותים המוצע לדיירים גדול יותר ולכן בית האבות הופך להיות אטרקטיבי יותר.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 18/3/2025

מס תיק-פניה : 331-1505-2024

9.5 תחשיב ההשבחה

9.5.1 שמאי המשיבה

מצב קודם				
השימוש	קומות	שטח / מיטות	שווי למ"ר מבונה/ קרקע למיטה	סה"כ
בית אבות סיעוד	א'- ג'	108 מיטות	₪ 35,000	₪ 3,780,000
יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות ביחס להיתר קודם		128 מ"ר	₪ 1,500	₪ 192,150
סה"כ שווי מצב קודם				₪ 3,972,150

מצב חדש				
השימוש	קומות	שטח / מיטות	שווי למ"ר מבונה/ קרקע למיטה	סה"כ
בית אבות סיעוד	א'- ד'	144 מיטות	₪ 35,000	₪ 5,040,000
מסחר והסעדה	קרקע	176 מ"ר	₪ 3,000	₪ 528,720
מוסדות בריאות -משרדים ומרפאות	ה'- ו'	1,138 מ"ר	₪ 1,500	₪ 1,707,270
מוסדות בריאות - מרפסות	ה'- ו'	61 מ"ר	₪ 450	₪ 27,396
יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות ביחס להיתר קודם		461 מ"ר	₪ 1,125	₪ 518,254
הפחתה לגודל ומורכבות				0.9
סה"כ שווי מצב חדש				₪ 7,039,465

תחשיב מימוש	
שווי מצב חדש	₪ 7,039,465
שווי מצב קודם	₪ 3,972,150
השבחה מלאה	₪ 3,067,326
שיעור מימש חלקי	93.37%
השבחה חלקית במעוגל	₪ 2,860,000

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 18/3/2025

מס תיק-פניה : 331-1505-2024

9.5.2 שמאי המבקשת

מצב קודם			
מהות	שטח / מיטות	שווי	סה"כ
בית אבות סיעודי	108	₪ 15,543	₪ 1,678,696
זכויות בניה בלתי מנוצלות	128 מ"ר	₪ 1,500	₪ 192,000
שווי מצב קודם			₪ 1,870,696

מצב חדש			
מהות	שטח / מיטות	שווי	סה"כ
בית אבות סיעודי	144	₪ 15,543	₪ 2,238,261
מסחר והסעדה	176 מ"ר	₪ 3,000	₪ 528,000
משרדים ומרפאות	₪ 1,138	₪ 1,500	₪ 1,707,000
מרפסות	61 מ"ר	₪ 450	₪ 27,450
זכויות בניה בלתי מנוצלות	461 מ"ר	₪ 1,125	₪ 518,625
סיכום ביניים			₪ 5,019,336
מקדם מרכבות, גודל ועירוב שימושים			0.8
סה"כ שווי מצב חדש מימוש מלא			₪ 4,015,469

תחשיב מימוש חלקי	
שווי מצב חדש - מימוש מלא	₪ 4,015,469
שווי מצב קודם - מימוש מלא	₪ 1,870,696
השבחה	₪ 2,144,773
שיעור מימש חלקי	90%
השבחה חלקית	₪ 1,932,163

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/3/2025

מס תיק-פניה: 331-1505-2024

9.5.3 הכרעה

9.5.3.1 השבחה מימוש מלא

מצב קודם				
מהות	שטח במ"ר	מיטות	שווי	סה"כ
בית אבות סיעודי 120%	2,788	108	₪ 35,000	₪ 3,780,000
זכויות בניה בלתי מנוצלות	128		₪ 1,500	₪ 192,000
שווי מצב קודם (A)				₪ 3,972,000

מצב חדש מימוש מלא – ע"פ תב"ע				
מהות	שטח במ"ר	מיטות	שווי	סה"כ
בית אבות סיעודי (177%)	4,301	144	₪ 35,000	₪ 5,040,000
מסחר והסעדה (200 מ"ר)	200		₪ 3,000	₪ 600,000
משרדים ומרפאות (200 מ"ר – 48%)	966	[4]13.5%	₪ 1,500	₪ 1,645,296
סיכום ביניים				₪ 7,285,296
מקדם מרכבות, גודל ועירוב שימושים				0.9
סה"כ שווי מצב חדש מימוש מלא (B)				₪ 6,556,766

השבחה מימוש מלא	
שווי מצב חדש (מימוש מלא)	₪ 6,556,766
שווי מצב קודם	₪ 3,972,000
השבחה (X)	₪ 2,584,766

9.5.3.2 חישוב שיעור המימוש החלקי

שמאי הצדדים קבעו את חלקיות המימוש בהתאם **להלכת קלמן** לפי הנוסחה: $\frac{C}{B}$

הלכת קלמן אינה מתאימה למקרה הנדון. בחישוב ההשבחה ע"פ הלכת קלמן גם אם המבקש היה בונה רק לפי תוכנית במצב הקודם (120%) הרי שע"פ נוסחת קלמן שיעור המימוש תמיד חיובי ולכן היתה מתקבלת השבחה למרות שלא מומשה כל בניה מהתוכנית המשביחה.

בהתאם **להלכת זעירא**:

"חלקיות המימוש הוא היחס בין ההשבחה החלקית (היינו, ההפרש בין היתר הבניה לבין המצב התכנוני הקודם) לבין ההשבחה המלאה (היינו, ההפרש בין התוכנית המשביחה לבין המצב התכנוני הקודם)."

A – שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם

[4] תוספת שטחי שירות

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/3/2025

מס תיק-פניה: 331-1505-2024

B – שווי המקרקעין במצב תכנוני חדש

C – שווי המקרקעין ע"פ היתר

X – השבחה במימוש מלא = (B-A)

Y – השבחה במימוש חלקי = שיעור חלקיות המימוש * X

== > חלקיות המימוש לפי פס"ד זעירא מחושבת לפי הנוסחה הבאה: $\frac{(C-A)}{(B-A)}$

מצב חדש מימוש חלקי - ע"פ הבקשה להיתר בניה				
מהות	שטח במ"ר	מיטות	שווי	סה"כ
בית אבות סיעודי	3,667	138	₪ 35,000	₪ 4,830,000
מסחר והסעדה	176.24		₪ 3,000	₪ 528,720
משרדים ומרפאות	1,002.4	[5]13.5%	₪ 1,500	₪ 1,706,586
מרפסות	152.2		₪ 450	₪ 68,490
סיכום ביניים				₪ 7,133,796
מקדם מרכבות, גודל ועירוב שימושים				0.9
סה"כ שווי מצב חדש מימוש חלקי (C)				₪ 6,420,416

שיעור חלקיות המימוש - $\frac{(C-A)}{(B-A)} = \frac{6,420,416 - 3,972,000}{6,556,766 - 3,972,000} = 94.72\%$

השבחה (מימוש חלקי) - Y	
סה"כ השבחה - מימוש מלא X	₪ 2,584,766
שיעור חלקיות המימוש	94.72%
השבחה מימוש חלקי- Y	₪ 2,448,416

[5] תוספת שטחי שירות

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/3/2025

מס תיק-פניה: 331-1505-2024

9.6 <u>הכרעה</u>

לאור האמור לעיל בהתחשב בגודל הנכס, מיקומו, יעוד בתוכניות השונות, ובשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, הנני מעריכה את השבחה בנכס שבנדון בגין אישור תוכנית בשל מימוש חלקי בדרך של היתר בניה:

תוכנית	המועד הקובע	השבחה מימוש חלקי	היטל השבחה מימוש חלקי
213-0981530	30/01/2023	₪ 2,448,416	₪ 1,224,208

היטל ההשבחה יוצמד מהמועד הקובע בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום:

לילך בן פורת
שמאית מקרקעין

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il