ה' בחשון, תשפ"ב
11/10/2021
מס' תיק/פניה: 536-2020

לכבוד
המבקשת, **מבחר נכסים בע"מ**
באמצעות מר שאול לב – שמאי מקרקעין
דוא"ל: shaul-lev@barak.net.il

לכבוד
המשיבה, **הוועדה המקומית לתו"ב גדרה**
באמצעות גב' תמר אברהם – שמאית מקרקעין
דוא"ל: info@tamarab.co.il

שומה מכריעה

הנדון: **גוש 3873 חלקות 33,35, מגרש 1412**
רחוב משה ויהודית רוזנר 5, גדרה

1. מטרת השומה

בהתאם לסעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, מוניתי על ידי מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה, על מנת להכריע במחלוקת שבנדון בדבר גובה ההשבחה אשר חלה במקרקעין בגין מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. המועד הקובע לשומה

16/10/2018[1] - מועד החלטת ועדת ערר.

3. מסמכים שהוגשו

במסגרת ההליך הוצגו בפני שומות הצדדים על צורפותיהן.

התקיים דיון והפרוטוקול הועבר לצדדים.

4. מועד הביקור בנכס

נערך ביום 14/09/2021 ע"י החת"מ.

[1] ערר (מרכז) 1051-07-18, **מבחר נכסים בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה גדרה**, נבו (16.10.2018); בקשה לתוספת זכויות בניה מכוח תמ"א 38. בהתאם לפסיקה המועד הקובע הינו מועד אישור הבקשה להיתר, במקרה הנדון הוגש ערר אשר התקבל על ידי ועדת הערר ביום 16/10/2018.

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 | נייד 054-4225913 | Mobile efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

5. פרטי זיהוי הנכס

גוש:	3873
חלקות:	33 ; 35
שטח חלקות רשום:	5,726 מ"ר ; 1,176 מ"ר
מגרש:	1412 (בהתאם לתכנית זמ/במ/563).
שטח מגרש:	6,902 מ"ר (עפ"י תכנית בקשה להיתר בניה).
מיקום:	רחוב משה ויהודית רוזנר 5, גדרה.
מהות הנכס:	מוסד סיעודי.
מהות ההערכה:	תוספת של כ - 679 מ"ר מכוח תמ"א 38 (סך הזכויות בבקשה כ-16,904 מ"ר).
זיהוי הנכס:	בהתאם לפורטל הגיאוגרפי העירוני ותכנית בקשה להיתר.

6. תיאור הנכס והסביבה

לא קיימת בין הצדדים מחלוקת לענין תיאור הנכס, להלן תיאורו בתמצית:



6.1 חלקות 33 ו- 35 מהוות חלקות צמודות בשטח כולל של 6,902 מ"ר. החלקות יוצרות מגרש בצורת מעוין.

6.2 בתחום החלקות מבנים המשמשים כמוסד סיעודי ותשושי נפש "נווה אורנים".

6.3 בבקשה להיתר נשוא השומה, מתבקשת הריסת מבנים קיימים, בניה על קיים ובניית מבנים חדשים בשלושה שלבים (א'-ג', לא כולל הריסה, חפירה ודיפון).

6.4 במקום מבנה מס' 1, המבנה הדרומי, נבנה מבנה חדש.

6.5 מבנה מס' 2, מבנה מזרחי, בנוי ברמת גימור גבוהה, כולל 2 קומות מעל קומת קרקע, משמש למחלקות לתשושי נפש. מבנה זה אינו מהווה חלק מהבקשה להיתר.

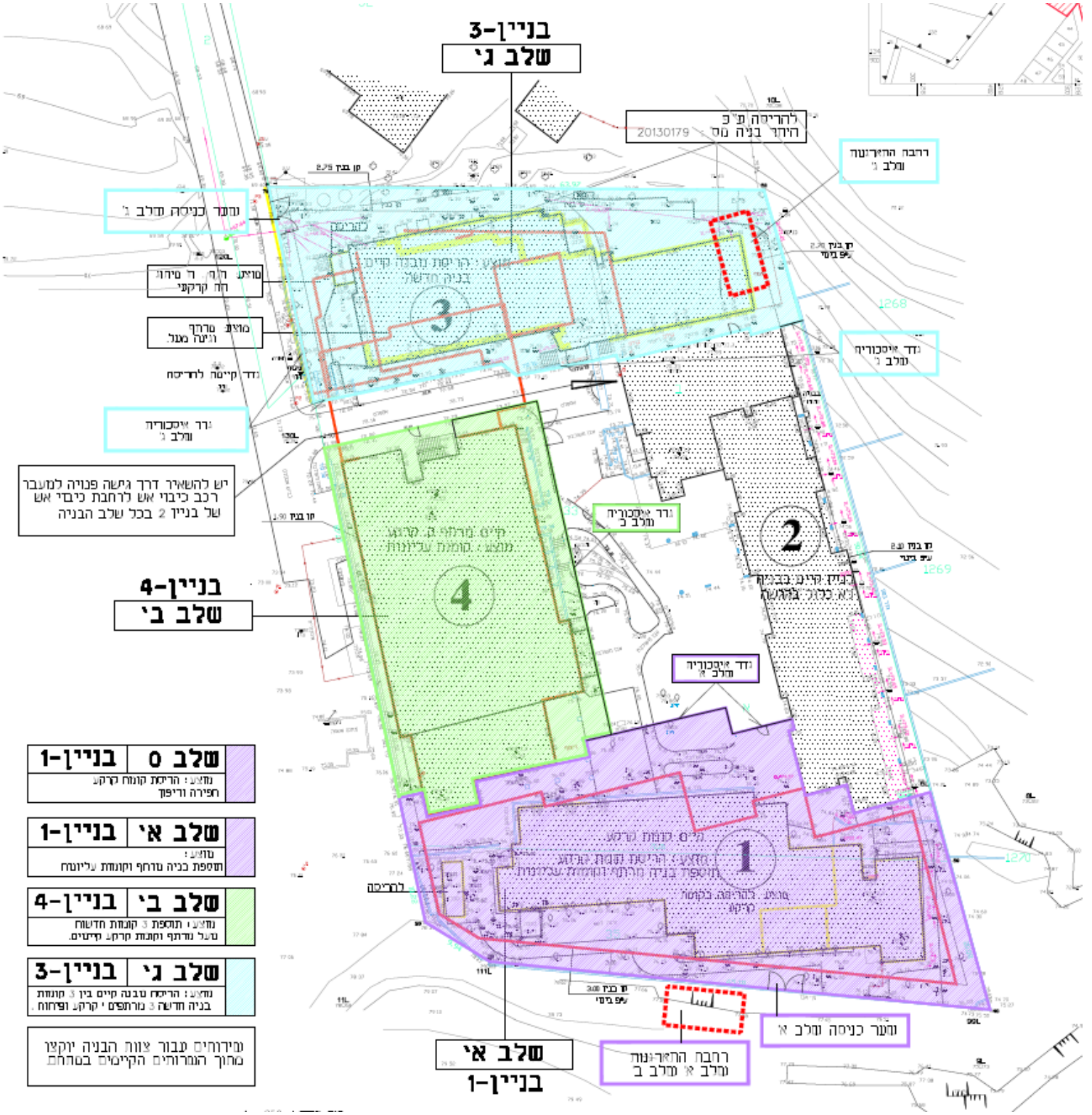
6.6 מבנה מס' 3, המבנה הצפוני, מבנה וותיק, משמש למחלקות הסיעודיות. צפוי להיהרס לאחר השלמת בניית המבנים החדשים במתחם אליהם יועברו דרי המבנה. במקומו יוקם מרתף ומעליו גינה.

6.7 מבנה מס' 4, מבנה מערבי וותיק, שטח תת קרקעי המשמש למשרדים ותחזוקה ומעליו מחלקה לתשושי נפש, מעליהם נבנה מבנה חדש.

6.8 הזכויות המתבקשות הינן מכוח תכניות ותכנית בינוי וכן תוספת זכויות מכוח תמ"א 38 (נשוא השומה). בהתאם לבקשה להיתר, השטחים הקיימים והמבוקשים כ - 6,764 מ"ר שטח עיקרי וכ-6,327 מ"ר שטחי שירות, סה"כ 13,091 מ"ר על קרקעי וכן כ-3,812 מ"ר שטחים תת קרקעיים, סה"כ כ- 16,904 מ"ר (עילי ותת קרקעי). מתוכם נשוא השומה, כ- 679 מ"ר עיקרי מכוח התמ"א המחולקים כך שכ-340 מ"ר ייבנו במבנה מספר 1 וכ- 339 מ"ר במבנה מספר 4.

טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 | נייד 054-4225913 | Mobile efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

<u>שלבי הבניה - מתוך הבקשה להיתר</u>



Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

7. מצב תכנוני

7.1 תכנית מתאר זמ/500

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3255 מיום 03/10/1985.

התכנית מייעדת את המגרש הנדון ל"**מוסדות מרפא, נופש ומלונאות**".

הוראות בניה

שטח מגרש מינימלי:	3,000 מ"ר.
זכויות בניה:	לפי תכנית מפורטת ובינוי.
שימושים:	בתי חולים, בתי אבות, בתי הבראה, פנסיונים ומלונאות.

7.2 תכנית מתאר זמ/במ/563

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4210 מיום 28/04/1994.

התכנית מייעדת את הנכס ל"**מוסד**", המגרש מסומן כמגרש מספר 1412.

הוראות בניה

שטח מגרש מינימלי:	עפ"י התשריט.
תכסית:	30%.
מס' קומות:	3
סה"כ אחוזי בניה:	90% (לא כולל מרתף).

טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

7.3 <u>תכנית בינוי/563 – "נווה אורנים"</u>

התכנית אושרה ע"י מליאת הועדה המקומית זמורה בישיבה מספר 2007010 מיום 05/08/2007.

נספח הבינוי מנחה אך מחייב בנושא קווי הבנין, גובה הבניינים וסוג חומרי הגמר.

7.3.1 **<u>מטרת התכנית</u>**

שיפור הבינוי במתחם "בית האבות נווה אורנים" ע"י תוספות למבנים קיימים ומבנה לקשישים סעודיים, תשושי נפש ותשושים לרווחת תושבי האזור והקהילה וזאת כדלקמן:

7.3.1.1 קביעת בינוי שיכלול קביעת גובה לבניינים, קווי בניין והקצאת שטח להקמת מבנה לקשישים סיעודיים ותשושים בתחם התכנית, מבלי לשנות את סה"כ השטח <u>העיקרי</u> המאושר במתחם התכנית.

7.3.1.2 הסדרת כל שטחי הבניה הקיימים והמתוכננים – סה"כ שטח עיקרי מאושר במתחם התכנית 6,211 מ"ר, קביעת שטח השירות מעל הקרקע בשטח של 6,211 מ"ר ומתחת לקרקע 6,211 מ"ר. תותר העברת שטחים מקומה לקומה באישור מהנדס הועדה.

7.3.1.3 הריסה חלקית של מבנה מרכזי ישן המסומן מס' 1 בנספח תכנית אב והסדרת תשתיות תפעול ומיגון לבית האבות במתחם סגור בקומת המסד של בניין 4.

7.3.1.4 הסדרת חניה לאורחי בית האבות במתחם ובבית העלמין לשימוש אורחי בית האבות ובית העלמין ע"ח היזמים.

7.3.1.5 הסדרת רחבה לרכבי כיבוי אש וחניות נכים עפ"י נספח בינוי ותנועה.

7.3.1.6 קביעת הוראות להיבטים סביבתיים.

7.3.2 **<u>הוראות בניה:</u>**

תכסית:	60%
מס' קומות:	4 מעל קומת קרקע.
אחוזי בניה:	90% עילי עיקרי, 90% שירות, 90% שירות תת קרקעי.

7.3.3 **<u>תנאים למתן היתר בניה</u>**

7.3.3.1 אישור משרד הבריאות לפרוגרמה ולתכנית של המחלקות לסיעודיים, כמפורט בתכנית.

7.3.3.2 אישור משרד הרווחה לפרוגרמה ולתכנית של המחלקות לתשושים, כמפורט בתכנית.

7.3.3.3 בניית חדרי תשתיות עפ"י מפרט ודרישות עירוניות.

7.3.3.4 הבטחת הריסת המבנים המסומנים בתכנית להריסה באמצעות ערבויות מתאימות להנחת דעתה של הועדה המקומית.

7.3.3.5 לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לכל תחום התכנית. התכנית תכלול פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקני ואספקת גז, שבילים, שטחי גינון, נטיעת עצים וספסלי ישיבה.

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

7.3.4 **הוראות התכנית**[2]

מצב קיים (בהתאם לתכנית מתאר זמ/563)					
שטח בדונם	מוסד בית אבות	זכויות בניה (עיקרי)	שטח עיקרי	זכויות בניה (שרות)	שטחי שירות
6,902מ"ר	מעל הקרקע	90%	6,211מ"ר	-	-
	מתחת הקרקע	-	-	90%	6,211מ"ר
סה"כ			**6,211מ"ר**		**6,211מ"ר**
סה"כ שטחי בניה (עיקרי ושירות):					**12,422מ"ר**
מצב מוצע (בהתאם לתכנית הבינוי)					
שטח בדונם	מוסד בית אבות	זכויות בניה (עיקרי)	שטח עיקרי	זכויות בניה (שרות)	שטחי שירות
6,902מ"ר	מעל הקרקע	90%	6,211מ"ר	90%	6,211מ"ר
	מתחת הקרקע	-	-	90%	6,211מ"ר
			6,211מ"ר		**12,422מ"ר**
סה"כ שטחי בניה (עיקרי ושירות):					**18,633מ"ר**

הערות:

שטח קיים: בעת אישור תכנית הבינוי - שטח עיקרי + שירות קיים הינו 3,254 מ"ר (בנין 1 – 800 מ"ר, בנין 2 – 580 מ"ר ובנין 3 1,674 מ"ר, חדר אוכל 190 מ"ר להריסה).

שטחי שירות: יוגדרו בהגדרתם בחוק התכנון והבניה ויכללו, בין היתר, שטחי מחסנים, שטחי מעברים, שטחים נדרשים על פי דרישות הג"א, מרפסות עד 50 מ"ר למחלקה ועוד.

תכסית: תותר תכסית מעל פני הקרקע של 60% ומתחת לפני הקרקע של 90% משטח המגרש. ייתכנו שינויים במעטפת הבניינים הקיימים בתנאי שתשמר תכסית פנויה של 40%.

קווי בנין: קווי הבנין מעל הקרקע כמסומן בנספח הבינוי, מתחת לקרקע קווי בנין אפס מגבול המגרש.

גובה הבנין: בהתאם לנספח הבינוי, 4 קומות מעל קומת קרקע ומעל מרתף. לא יותר מ-20 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת (מלבד שטחי שירות).

בניה בשלבים: תינתן אפשרות בניה בשלבים, מסד + קומת קרקע בשלב א', קומה ב' עד שלב ב'.

מבנים להריסה: כל המבנים המסומנים להריסה בתכנית בקו מרוסק צהוב יהרסו. מבנה מרכזי ופיזיותרפיה המסומן כמס' 1, ייהרס ותיבנה גינה תחתיו לרווחת הדיירים.

תנועה וחנייה: מס' מקומות החניה יהיו לפי נספח התנועה באישור יועץ התנועה והחנייה של הוועדה ועל פי התקן התקף בעת הוצאת ההיתר.

7.3.5 **תכליות**

השטח מיועד לאזור מוסדרות מרפא ויחולו עליו התכליות הבאות:

7.3.5.1 **מעל פני הקרקע** - דיור מוגן, בית אבות סיעודי, מרכז יום לקשיש, מעברים מקורים (פרגולות), חממה לריפוי בעיסוק, גידול שתילים וכל שטח עיקרי או שרות השייך או קשור למגורי קשישים ולרווחתם במתחם.

7.3.5.2 **מתחת לפני הקרקע** - חנייה, חדרי מכונות ומחסנים המשמשים שטחי שרות לבניינים אלו.

[2] קיים עדכון מיום 2/1/2008, לא ברור אם אושר, בו צוין כי מס' יח"ד במצב הקודם 79 ובמצב המוצע 165.

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

7.3.6 **נספח לתכנית בינוי מס' זמ/536 חישוב שטחים קיימים ושטחים מוצעים מתאריך 2/8/2008**[3]:

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב קיים										
גודל מגרש	שטחי בניה				אחוזי בניה כוללים	שטח עיקרי מותר	מספר יח"ד	מס' קומות	
	מעל כניסה קובעת		מתחת		סה"כ			מעל	מתחת
	עיקרי קיים	שרות	עיקרי	שרות					
6,902מ"ר	3,444מ"ר	-	-	-	3,444מ"ר	50%	90%	79	4	1

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע										
גודל מגרש	שטחי בניה				אחוזי בניה כוללים	שטח עיקרי מותר	מספר יח"ד	מס' קומות	
	מעל כניסה קובעת		מתחת		סה"כ			מעל	מתחת
	עיקרי מותר	שרות מוצע	עיקרי	שרות מוצע					
6,902מ"ר	6,211מ"ר	3,105מ"ר	-	6,211מ"ר	15,527מ"ר	225%	90%	165	4	1

[3] לא ברור אם נתקבל אישור, מוצג כחלק מהמסמך המלא באתר המשיבה.

Shlez
טל. 03-7260050 Tel | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

7.4 <u>תכנית מתאר ארצית מס' 38 לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה - תמ"א/38</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 3537 מיום 14/04/2005.

שינוי מס' 1 — פורסם למתן תוקף בי.פ 5704 מיום 16/08/2007.

שינוי מס' 2 — פורסם למתן תוקף בי.פ. 6069 מיום 10/03/2010, עניינו קביעת הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.

שינוי מס' 3 — פורסם למתן תוקף בי.פ. 6490 מיום 11/06/2012, עניינו קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו, וקביעת הנחיות לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

שינוי מס' 3א' — פורסם למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13/12/2016, מטרתו העיקרית של התיקון הינה לקבוע באופן ברור את היקף הזכויות המרבי שניתן לאשר מכוח התמ"א במסלול הריסה, זכויות שכאמור ניתן לאשר בנוסף על הזכויות החלות במגרש מכוח תכניות מפורטות.

7.4.1 **<u>מטרות והתנאים לעמידה בתכנית</u>**

7.4.1.1 התכנית על שינוייה קובעת את המסגרת הסטטוטורית שתאפשר מתן היתרי בניה מכוחה וכן מציעה תמריצים שיעודדו את חיזוק המבנים ויאפשרו זאת מבחינה כלכלית.

7.4.1.2 התכנית חלה על מבנים שנבנו לפני 01/01/1980, למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. על מבנים קיימים שניתן היתר לבנייתם לאחר המועד האמור ונקבע בכתב ע"י מהנדס, כי לא נבנו עפ"י התקן, כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת ההיתר לגביהם, יחולו הוראות תכנית זו למעט תוספת זכויות בניה עפ"י האמור בסעיפים 14-11א בתכנית.

7.4.1.3 מבלי לגרוע באמור לעיל, הוראות תכנית זו ובכלל זה ההוראות לעניין תוספת זכויות בניה כאמור בסעיפים 11 – 14א, יחולו על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 01/01/1980, גם אם לאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בניה, ונקבע בכתב ע"י מהנדס כי לא נבנו עפ"י תקן ישראלי ת"י 413, כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת היתר הבניה לתוספות ובלבד שההיתר לתוספת הבניה ניתן עד יום 18/05/2005.

7.4.1.4 בהתאם לשינויים מס' 2 ו- 3, ניתן יהיה לאשר תוספות בניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש או מתן זכויות בניה במגרש אחר לצורך חיזוק המבנה שנדרש חיזוקו, מכוח תכנית זו ככל שאינן עומדות בסתירה להגבלות בניה שנקבעו בתכניות מתאר ארציות אחרות.

7.4.2 **<u>הוראות התכנית</u>**

בהוראות התכנית נקבע, בין השאר, כדלקמן:

7.4.2.1 בסעיף 14 (שינוי מס' 3), נקבע כי על אף האמור בכל תכנית אחרת, הועדה המקומית רשאית, לאחר שקיבלה חוות דעת מהנדס הועדה המקומית, להתיר במבנים קיימים **שאינם מיועדים למגורים**, תוספת בניה של קומה אחת בתנאים המפורטים בסעיף קטן 11.1.2, או תוספת אגף בתנאים המפורטים בפסקאות 11.1.4 (ב) ו- (ד), בהתאמות הנדרשות, בשטח כולל של קומה טיפוסית אחת של המבנה הקיים, ובלבד שהמבנה כולו יחוזק עם התוספת.

7.4.2.2 בסעיף 14א (שינויים 2 , 3 , 3א'), נקבע כי הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר היתר לבנייתו הוצא לפני 01/01/1980, ונקבע ע"י מהנדס כי יש צורך בחיזוקו (כאמור בסעיפים 8 ו-9) והקמתו מחדש בתוספת זכויות בניה בהתאם לאמור בסעיפים 12, 14 בתכנית, או לפי הקבוע בסעיף קטן (א) לפי העניין.

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

7.5 רישוי בנייה[4]

להלן מסמכים והיתרי בניה שאותרו בתיק אתר המשיבה כדלקמן:

7.5.1 היתר בניה מספר 20130179 מיום 24/06/2013

מותר במתחם נווה אורנים בו קיימים 4 מבנים השייכים למתחם כדלקמן:
שינוי לבניין בן קומת קרקע קיים (מס' 2) במזרח החלקה ומבוקש:
הקמת קומת מרתף חלקית בצפון המבנה.
תוספת ממ"מ ושטחי שירות בקומת קרקע.
תוספת קומה א' הכוללת מחלקה לתשושים, שטחי שירות ו – 2 ממ"מים ומרפסת.
תוספת קומת גג חלקית.

עיקרי קיים	עיקרי מוצע	עיקרי להריסה	שרות קיים	שרות מוצע	ממ"מ מוצע	מרפסת קיימת	מרפסת מוצעת
2,766.50מ"ר	594.99מ"ר	476.12מ"ר	1,574.64מ"ר	1,194.57מ"ר	-	-	104.91מ"ר
2,885מ"ר			2,769מ"ר				104.91מ"ר

7.5.2 תעודת גמר המתייחסת להיתר מספר 20160019 מיום 17/01/2016

נמצאה תעודת גמר חתומה לפיה לבניין קיים בהיתר מספר 20130179 מיום 24/06/2013 מבוקש שינוי לבניין קיים בבניין מס' 2 + תוספת מחלקת תשושי נפש בקומה ב' בבניין.
שטחי הבניה, כדלקמן:

עיקרי קיים	עיקרי מוצע	שרות קיים	שרות מוצע	ממ"מ קיים	ממ"מ מוצע	מרפסת קיימת	מרפסת מוצעת
2,885.37מ"ר	633.94מ"ר	1,570.69מ"ר	480.02מ"ר	447.25מ"ר	184.15מ"ר	104.91מ"ר	104.91מ"ר
3,519מ"ר		2,051מ"ר		631מ"ר		210מ"ר	

7.5.3 היתר מספר 20160322 מיום 01/01/2017

נמצא היתר מילולי חתום בלבד, לא אותר תשריט הבקשה להיתר.

בהתאם להיתר המילולי, ניתן אישור רשות רישוי בישיבה מספר 20160007 מיום 14/02/2016, למבנה קיים עפ"י היתר מספר 20160019 (לעיל) מבוקשת תוספת שטח + מרתף.

שטחי הבניה כדלקמן:

שטח עיקרי קיים	שטח עיקרי מוצע	שטח שרות קיים	שטח שרות מוצע
3,521.11מ"ר	55.81מ"ר	3,304.83מ"ר	103.75מ"ר
3,576.92מ"ר		3,408.58מ"ר	

[4] באתר הועדה מצוינים מספר היתרים שאף הוצגו ע"י שמאי הצדדים אולם למרביתם לא נמצאו מסמכי ההיתר וכן שמאי הצדדים לא העבירו מסמכי היתרים אלו; שלושת המסמכים המוצגים מתייחסים למבנה מס' 2 בלבד.

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

7.5.4 **<u>תשריט בקשה להיתר מספר 201690043</u>**[5]

על החלטת מליאת הועדה המקומית לאשר בקשה להיתר בכפוף לתיקונה, הוגש ערר מס' גד/1051/0718 שהתקבל.

7.5.4.1 **<u>מהות הבקשה</u>**

הריסה ובניה של מחלקות בשלבי בניה ואכלוס: שלב א' – בניין 4, שלב ב' – בניין 1, שלב ג' – בניין 3 ופיתוח.

בניין 1 הריסת מבנה קיים ותוספת מחלקה, תוספת 4 מחלקות סיעודיות.
בניין 2 לא כלול בבקשה.
בניין 3 הריסת מבנה קיים, מוצע מרתפים ולובי כניסה.
בניין 4 תוספת 3 מחלקות תשושי נפש.
תוספת זכויות וקומות בגין תמ"א 38.

משטחים לא מקורים	סהכ הבניה		חלקי שירות (מ"ר)													המחלקה בבניין **	השימושים העיקריים (מ"ר)									
	ג		סהכ		סהכ (B) קיים שרות	סהכ (A) מוצע שרות	מוצע תמ"א 38	מרפסת מקורה	מרפסת מקורה	מעברים לבלוב הציבור	מוצע מרתף	מתקנים ומערכות טכניות	מוצע מרחב מוגן מוסדי	קיים מרחב מוגן מוסדי	ב		סהכ		סהכ שטח קיים	* שימוש	קוד	* הריסה שימוש	קוד	* שימוש		א
	%	מ"ר	% משטח המגרש	מ"ר													% משטח המגרש	מ"ר		מוצע תמ"א 38	קיים	מוצע	קיים להריסה	מוצע	קיים	
	7.61	525.54														מרתף	(7.61)	(525.54)		(525.54)						
	47.64	3287.25	(4.3)	(300.82)										(300.82)		מרתף	(47.64)	(3287.25)	(1289.69)						(1997.56)	
	45.43	3135.72	28.08	1495.62	911.90	583.72							(290.93)	(224.15)		קומת קרקע	23.06	1591.64					-620.0	710.13		1501.51
	52.27	3606.87	27.52	1805.1	675.1	1181.13							(547.61)	(223.10)		א	27.46	1895.74					-461.45	1339.86		1017.33
104.91 קיים	50.88	3510.57	25.69	1631.96	495.83	1181.13							(547.61)	(185.22)		ב	28.05	1936.49					-461.45	1339.86		1058.08
	34.48	2375.72	18.51	1136.13		1181.13							(547.61)			ג	19.40	1339.86		679.11				660.75		
	13.04	899.84	1.14	78.76		117.49										קומת הגג										
		16,903.86																								
104.91	244.98	16903.86	91.70	6327.34	2082.83	4244.51	974.35				1853.10		(933.76)	(933.29)		סה"כ	98.69	6763.73		679.11			-1542.90	4050.60		3576.92
				ב														א								
104.91	189.72	13091.07	97.66	6327.34	2082.83	4244.51							(933.76)	(632.47)		סה"כ ללא מרתף	98.69	6763.73		679.11			-1542.90	4050.60		3576.92
	55.25	3812.79	(4.3)	(300.82)			974.35				1853.10			(300.82)		סה"כ מרתף	55.25	(3812.79)	(1289.69)	(525.54)					(1997.56)	

[5] הועבר ע"י המבקשת, מצוין בתשריט הבקשה להיתר שטחים קיימים, להריסה וכדומה (תמונת מצב לגבי המצב הקודם).

טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

7.5.4.2 **סה"כ חישוב שטחים בחלוקה עפ"י מבנים (מתוך הבקשה להיתר)**

שלבי בניה ואכלוס	עיקרי על קרקעי					
	מס' בנין	קיים	מוצע	מוצע להריסה	מוצע תמ"א 38	סה"כ עיקרי
שלב א'	בניין 1	620.00מ"ר	2,379.44מ"ר	-620.00מ"ר	340.00מ"ר	2,719.44מ"ר
	בניין 2	1,591.77מ"ר	-	-	-	1,591.77מ"ר
שלב ג'	בניין 3	922.90מ"ר	30.27מ"ר	-922.90מ"ר	-	30.27מ"ר
שלב ב'	בניין 4	442.25מ"ר	1,640.89מ"ר	-	339.11מ"ר	2,422.25מ"ר
	סה"כ	3,576.92מ"ר	4,050.60מ"ר	-1,542.90מ"ר	679.11מ"ר	6,763.73מ"ר
	סה"כ עיקרי על קרקעי					6,763.73מ"ר

מס' בנין	שרות על קרקעי			תת קרקעי			
	קיים	מוצע	סה"כ שרות	קיים	מוצע	מוצע תמ"א 38	שרות ועיקרי
בניין 1	-	2,360.88מ"ר	2,360.88מ"ר	-	-	1,534.39מ"ר	1,534.39מ"ר
בניין 2	1,519.38מ"ר	-	1,519.38מ"ר	310.98מ"ר	-	-	310.98מ"ר
בניין 3	-	-	-	-	-	950.07מ"ר	950.07מ"ר
בניין 4	595.93מ"ר	1,792.82מ"ר	2,389.70מ"ר	978.71מ"ר	38.84מ"ר	-	1,026.55מ"ר
סה"כ	2,082.83מ"ר	4,153.70מ"ר	6,327.34מ"ר	1,289.69מ"ר	38.84מ"ר	2,484.46מ"ר	3,812.99מ"ר
	סה"כ שירות על קרקעי		6,327.34מ"ר	סה"כ עיקרי ושירות תת קרקעי			3,812.99מ"ר

עיקרי ושירות על קרקעי	13,091.07מ"ר
עיקרי ושירות תת קרקעי	3,812.99מ"ר
סה"כ	16,904.06מ"ר

מבנים 3+1 להריסה, מבנה מס' 2 נותר בעינו, שטח עיקרי במבנה מס' 4 הבנוי מעל קומת מרתף ושטחים קיימים כ-442 מ"ר עיקרי, מתווספים כ-1,980 מ"ר עיקרי ו-1,793 מ"ר שטחי שירות.

Shlez
טל. 03-7260050 Tel | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

8. המצב המשפטי (זכויות במקרקעין)

8.1 פרטי רישום

על פי העתקי נסחי רישום מפנקס הזכויות (נסח טאבו), אשר הונפק באמצעות האינטרנט, עולים הפרטים הבאים כדלקמן:

גוש:	3873
חלקות:	33 ; 35
שטח חלקות רשום:	5,726 מ"ר ; 1,176 מ"ר
רשות:	מ.מ. גדרה.
בעלות:	מבחר נכסים בע"מ, בשלמות מיום 15/03/2016.
משכנתאות:	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי על חלקות 33 ו- 35, בגוש 3873 בסכום של 27,200,000 ₪.
	משכנתה מדרגה שניה לטובת ועידת התביעות החומריות של היהודים נגד גרמניה על חלקות 33 ו- 35, בגוש 3873 בסכום של 4,000,000 ₪, על כל הבעלים מיום 15/03/2016.

8.2 הסכם מכר

מהסכם מכר מיום 29/07/2013 בו רכשה מבחר נכסים בע"מ את המקרקעין היעודים כגוש 3873 חלקות 33,35, עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

8.2.1 הנכס נמכר ב – 15,000,000 ₪.

8.2.2 במועד המכירה הנכס מושכר בדמ"ש של 100,000 ₪/חודש-לעמותת עטרת את המקרקעין למטרת הפעלה וניהול מוסד גריאטרי לטפול בקשישים סיעודיים ותשושי נפש לתקופה של 18 שנה.

8.2.3 כפי שנמצא במסמכי הועדה המקומית ניתן היתר ביום 24/6/2013 להרחבת בית האבות.

8.3 הסכם שכירות

8.3.1 הוצג בפני הסכם שכירות מיום 20/12/2016 לפיו "עטרת" ("השוכרת"), שוכרת ממבחר נכסים בע"מ ("המשכירים"), את הנכס המהווה בית אבות הבנוי על חלקות 33 ו- 35 בגוש 3873, בשטח של כ- 7 דונמים, הכולל מבנים המפורטים ברשימה נפרדת המצורפת לחוזה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו[6].

8.3.2 תקופת השכירות תתחיל עם אכלוס המחלקות ותסתיים ביום 31/12/2019.

8.3.3 דמי השכירות בגין השימוש בבית האבות, כולל השימוש בכל המבנים, הציוד והאביזרים המפורטים בשתי הרשימות המצורפות לחוזה יהיו בסך של 383,000 ₪ לחודש + מע"מ. דמי השכירות ישולמו שהם צמודים למדד הידוע לחודש מרץ 2015.

[6] רשימת המבנים לא הוצגה בפניי.

Shlez
טל. 03-7260050 Tel | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

9. עמדות וטיעוני הצדדים

9.1 להלן ההשבחה כפי שנקבעה על ידי הצדדים:

מהות	מועד קובע	שמאי מבקשת	שמאית משיבה
תמ"א 38	16/10/2018	-9,184,533	1,297,958

9.2 דרך הערכת ההשבחה במצב הקודם – מקרקעין או קרקע

9.2.1 שמאי המבקשת

9.2.1.1 לדברי שמאי המבקשת ובהתאם לערר כרמון[7] בפרויקטים מסוג זה, יש לחשב את ההשבחה בהתאם לשווי המצב הקודם אל מול השווי במצב החדש ולא בשיטת הדלתא כפי שערכה שמאית המשיבה.

9.2.1.2 במצב הקודם קיימים מבנים בנויים ואילו במצב החדש קיימת קרקע ריקה ופנויה. היינו, במצב הקודם יש להעריך את השווי המבנים הקיימים ("מקרקעין"), אל מול המצב החדש הכולל זכויות בניה בלבד. תחשיב ההשבחה נעשה בהתאם.

9.2.1.3 התקבלו דמי שכירות מהנכסים שנהרסו, לא ניתן לטעון שהמבנים לא היו שווים דבר. באחד המבנים מטבח ששופץ. המבנים נהרסים כדי שניתן יהיה לממש את זכויות הבניה מכוח התמ"א - 679 מ"ר.

9.2.1.4 המצב הקיים זהה לענין כרמון ולכן יש לבחון את ערך המבנים הקיימים שנהרסים לצורך הקמת המבנים החדשים.

9.2.1.5 הובא בחשבון במצב הקודם כי על החלקות בנויים מבנים בהתאם להיתרי בניה ורישיונות משרד הבריאות, 240 מיטות כוללות 90 תשושי נפש, 74 מיטות תשושים, 76 מיטות סיעודיות. תרומת מבנים מס' 2 ומס' 4 מתקזזת בין המצב הקודם לבין המצב החדש ולפיכך זהים בשני המצבים (לא הובאו בחשבון).

9.2.1.6 שמאי המבקשת ציין החלטת ועדת ערר בענין מובילי הר הנגב[8], שעשויה להסביר את דרך פעולתו של היזם ומדוע בתחשיב ההשבחה למועד הקובע קיים ערך שלילי. באותו מקרה, שמאית מכריעה קבעה שגם אם עלויות בניית חניות תת קרקעית עולות על שווי מקומות החניה, עדיין חלה השבחה מהטעם שהבניה תהיה שווה בעתיד. בערר נקבע, שאין להתחשב בשיקולים עתידיים כי אם יש לקבוע את גובה ההשבחה למועד הקובע. במועד הקובע במקרה הנדון לא קיימת השבחה.

9.2.1.7 באשר לטענת שמאית המשיבה שלא חייבה בגין שטח המרתף, הוסיף שמאי המבקשת, שהוא הוסף מכוח התב"ע ולא מכוח התמ"א על אף המצוין בסכימת השטחים בבקשה להיתר.

---

7 ערר הר/85092/16, **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' כרמון מינצר, חברת קרן ק.ר נדל"ן**, (פורסם בנבו).

8 ערר רה/8020/0619, **מובילי הר הנגב בע"מ נ' וועדה מקומית לתכנון ובניה רהט**, (פורסם בנבו).

Shlez
טל. 03-7260050 Tel | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

9.2.2 **<u>שמאית המשיבה</u>**

9.2.2.1 התחשיב נערך לזכויות התמ"א בלבד ולכן יש לערכו בשיטת הדלתא. לדבריה, מבנים מס' 1 ומס' 3 מיועדים להריסה מהטעם שסיימו את חייהם הכלכליים ואינם תורמים לשווי הנכס.

9.2.2.2 שטחי המבנים הנותרים, מבנה מס' 2 ומבנה מס' 4 (אף בהתאם לדבריו של שמאי המבקשת), מתקזזים בין שני המצבים.

9.2.2.3 זיכוי כלל שווי המבנים הקיימים בשל זכויות בניה כה מעטות אינו סביר. המסקנה מתחשיבו של שמאי המבקשת הינה, ששווי הזכויות מכוח התמ"א מסתכמות בכ-169,000 ₪ בלבד (250 ₪ X 679 מ"ר), ובגינן, כדאי למבקשת להפסיד כ-10 מיליון ₪.

9.2.2.4 גוף עסקי עורך תכנית עסקית לפני בניה כה מאסיבית, לכן, יש להניח, שהמבנים יותר מזיקים ממועילים וקיימת כדאיות כלכלית בהריסתם.

9.2.2.5 הבקשה להיתר כוללת מימוש שטחים ניכרים ביותר, ללא קשר למימוש המינורי מכוח התמ"א. הפרויקט ברובו מנצל זכויות בניה מכוח תב"ע ותכנית בינוי ולא מכוח התמ"א, שהתוספת בגינה בטלה בשישים ביחס לניצול הזכויות בהתאם לתכנית הבינוי.

9.2.2.6 הדוגמה שניתנה להכרעה והחלטת וועדת ערר בענין מובילי הר הנגב ברהט אינה דומה למקרה הנדון. במקרה הנדון מדובר על פרויקט בניה של מוסד סיעודי הכולל מימוש שטחים בהיקף גדול מאוד וזאת ללא קשר לתמ"א. היינו, הפרויקט ברובו מנצל בנק זכויות בניה קיימות. בטבלת השטחים בבקשה להיתר ניתן לראות שהזכויות מכוח התמ"א מצומצמות ביותר ביחס לזכויות המאושרות, לא ייתכן שיעמיסו את עלויות שווי המבנים על אותה תוספת מצומצמת.

9.2.2.7 לא הובאו בחשבון השטחים התת קרקעיים. שטחים אלה מהווים שטחים תפעוליים לכל דבר וענין, על פי הבקשה להיתר גם שטחים אלה מאושרים מכוח התמ"א. מדובר בתוספת קומה לשימושים לוגיסטיים ולא בחניה תת קרקעית, כך שהשומה נערכה על הצד הזהיר.

9.3 **<u>שוליות ושטח ברוטו למיטה</u>**

9.3.1 הצדדים חלוקים לענין השוליות. שמאי המבקשת מציין כי יש להביא בחשבון שטח שולי מהטעם שהשטח המתווסף מכוח התמ"א לא מוסיף מיטות חדשות אלא מתווסף לשטח ברוטו למיטות הקיימות. כמו כן, שמאי המבקשת ציין, ששטח ברוטו למיטה על פי פרוגרמה של משרד הבריאות הינו 35 מ"ר ולא 18.75 מ"ר למיטה שצוין בשומת שמאית המשיבה.

9.3.2 שמאית המשיבה ציינה כי השטח שהתווסף מוסיף שטח עיקרי ולפיכך אין להביא בחשבון שוליות. שמאית המשיבה סבורה כי השטח לחיוב לפי הפרוגרמה של משרד הבריאות הינו 18.75 מ"ר.

Shlez
טל. 03-7260050 Tel | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

9.4 ערכי שווי

9.4.1 שמאי המבקשת

9.4.1.1 הסכם שכירות

בהתאם להסכם שכירות לנכס הנדון, דמ"ש ששולמו בחודש 10/2018 הינם 383,138 ₪ בתוספת מע"מ. דמ"ש משקפים דמי שכירות של 1,621 ₪/מיטה. בשעור היוון של 8.5%, מתקבל שווי מיטה בנויה של כ-228,847 ₪.

9.4.1.2 הכרעות

הכרעה	גו"ח	ישוב	מועד קובע	שווי מיטה בנויה	דמ"ש שנתיים למיטה
אמנון נזרי	3849/47,48	נס ציונה	13/07/2013	₪ 253,333	₪ 22,800
אלי כהן	5610/2	רמלה	22/03/2017	₪ 240,000	₪ 19,200
וועדת השגות	מגרש 216	לוחמי הגיטאות	20/04/2017	₪ 270,000	₪ 21,600
שושי שרביט שפירא	10074/178	פרדס חנה	11/07/2017	₪ 261,176	₪ 25,680

9.4.1.3 סיכום שווי מ"ר מבונה - שמאי מבקשת

דמ"ש למיטה	₪ 1,850
שנתי	₪ 22,200
שיעור היוון 8.5%	₪ 261,176
שטח ברוטו למיטה	35מ"ר
מ"ר בנוי במעוגל	₪ 7,500
בניכוי רווח יזמי (20%)	₪ 6,250
עלויות בניה	₪ 6,000
שווי מ"ר מבונה	**₪ 250**

Shlez
טל. 03-7260050 Tel | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

9.4.2 **ערכי שווי - שמאית המשיבה**

9.4.2.1 **הכרעות**

הכרעה	גו"ח	ישוב	מועד קובע	שווי מיטה בנויה	שווי מ"ר מבונה עיקרי
אמנון נזרי	3849/47,48	נס ציונה	30/07/2013	-	₪ 2,000
נאוה סירקיס	5654/77	מכבים רעות	27/01/2017	-	₪ 2,300

9.4.2.2 בשומה מכריעה בגו"ח 10074/178, בפרדס חנה כרכור שנערכה על ידי שושי שרביט שפירא למועד קובע 16/01/2015, צוין הסכם שכירות, לפיו דמ"ש חודשיים למיטה הינם 1,850 ₪, בשעור היוון של 8.5%, ורווח יזמי שנקבע 20%.

9.4.2.3 **שומת IFRS**

מסקר דמי שכירות שנתיים בממוצע למיטה בבית אבות סיעודי, מתוך שומת IFRS של מגדלי הים התיכון ליום 31/12/2016 עולה, שדמי שכירות חודשיים למיטה בממוצע עומד על 1,915 ₪, שעור ההיוון 8.25%-8.75% כדלקמן:

מיקום	מס' מיטות	דמ"ש שנתיים	דמי שכירות שנתיים למיטה
גני תקווה	36	₪ 734,000	₪ 20,389
רמת השרון	36	₪ 980,000	₪ 27,222
אור יהודה	159	₪ 3,100,000	₪ 19,497
כפר סבא	36	₪ 920,000	₪ 25,556
נורדיה	96	₪ 2,147,000	₪ 22,365

9.4.2.4 **סיכום שווי למ"ר מבונה - בהתאם לתחשיב שמאית המשיבה**

דמ"ש שנתיים למיטה	₪ 1,850	8.50%	₪ 23,000
שווי כבנוי			₪ 270,588
רווח יזמי		20%	₪ 225,490
שטח למיטה עיקרי 18.75 מ"ר לפי פרוגרמת משרד הבריאות			18.75מ"ר
עלויות בניה בהתאם למחירון דקל ועלויות עקיפות (35%)		₪ 9,594	₪ 179,888
יתרה לקרקע			₪ 45,603
שווי מ"ר מבונה			**₪ 2,432**

הובא בחשבון על ידי שמאית המשיבה שווי למ"ר מבונה של 2,300 ₪ (על הצד הזהיר).

ShleZ
טל. 03-7260050 Tel | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

9.5 תחשיבי הצדדים

9.5.1 שמאי המבקשת

מצב קודם				
מהות	שטח מבוקש במ"ר	שטח בנוי	מקדם	סה"כ
בניין 1	-	620מ"ר	100%	620מ"ר
בניין 3	-	923מ"ר	100%	923מ"ר
סה"כ שטח בנוי				1,543מ"ר
שווי מ"ר בנוי				₪ 7,500
שווי מצב קודם:				**₪ 11,571,750**
מצב חדש				
מהות	שטח מבוקש במ"ר	סה"כ שטח מבוקש	מקדם/עלויות התאמה	סה"כ
בניין 1	2,360.88+2,379.4+340	5,080.32מ"ר	100%	5,080.32מ"ר
בניין 4-בניה על קיים	1,792.82+1,640.89+339.11	3,772.82מ"ר	85%	3,206.90מ"ר
ש"ש תת קרקע		2,523.30מ"ר	50%	1,261.65מ"ר
סה"כ מ"ר אקווי' מבוקש				9,548.87מ"ר
שווי מ"ר אקווי'				₪ 250
שווי מצב חדש:				**₪ 2,387,217**
ללא השבחה:				**-₪ 9,184,533**

9.5.2 שמאית המשיבה

שימושים	שטח בניה	מקדם	מקדם התאמה	סה "כ מ"ר אקווי'
תוספת שטח עיקרי בניין 1 - הריסה ובניה מחדש	340מ"ר	100%	-	340מ"ר
תוספת שטח עיקרי בניין 4 - בניה על קיים	339מ"ר	100%	90%	305מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקווי'				645מ"ר
שווי למ"ר אקווי'				₪ 2,300
השבחה גולמית				₪ 1,483,958
עלויות הריסה ופינוי בניין 1	620מ"ר	-	₪ 300	₪ 186,000
השבחה:				**₪ 1,297,958**
היטל השבחה:				**₪ 648,979**

טל. 03-7260050 Tel | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

10. הכרעה

10.1 כללי ותקן ישראלי 413

10.1.1 עד שנת 1975 לא היה קיים בישראל תקן מחייב לעניין אופן בניית המערך הקונסטרוקטיבי של מבנים, על מנת שאלה יוכלו להתמודד עם הכוחות האופקיים המופעלים על בסיס המבנים בשעת התרחשות רעידת אדמה.

10.1.2 בשנת 1975 נכנס לתוקף תקן ישראלי 413 - "תכן עמידות מבנים ברעידות אדמה". תקן זה קובע הוראות קונסטרוקטיביות לפיהן יש לבנות כל בניין בישראל, על מנת שהבניין יוכל לעמוד בפני רעידות אדמה.

10.1.3 בעדכון שבוצע בתקן בשנת 1995, חל שינוי מהותי בשיטת החיזוק אותה יש ליישם לפי התקן, וכפועל יוצא, הוכנסו בתקן שינויים מקיפים אשר החמירו באופן משמעותי את הדרישות הקונסטרוקטיביות בבניית מבנים על מנת שאלה יעמדו בפני רעידות אדמה.

10.1.4 ביום ה-1.1.80 נקבעה בתקנה 5.06(א) לתקנות התכנון והבנייה, החובה לתכנן את שלד הבניין לפי תקן 413. לפיכך, החל ממועד זה, קיימת חובה חוקית לתכנן מבנים בהתאם לדרישות והוראות תקן 413, כך שאלה יעמדו בפני רעידות אדמה. הוראות התקנות אינן מבחינות בין סוגי המבנים, ולפיכך מיום ה- 1.1.1980 ואילך כל המבנים בישראל: מבני ציבור, מגורים, תעשייה, מסחר, וכיו"ב חייבים להבנות לפי הוראות תקן 413.

10.1.5 שנים מאוחר יותר אושרה תמ"א 38 על שינוייה שמטרתה, בין היתר, לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים שיש לחזק, כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה, תוך כדי עידוד ביצוע החיזוק ע"י על ידי תוספות בניה. בין היתר, מאפשרת התמ"א הריסה ובניה מחדש של המבנה הזקוק לחיזוק לפי זכויות הבניה החלות על המקרקעין בתוספת הזכויות מכוחה.

10.1.6 מכל העולה עד כאן, אנו רואים שניצול זכויות הבנייה לפי תכנית הבינוי, המציינת חיזוק בניין 3, מחייבות בנייה לפי תקן 413, **דהיינו, חיזוק כל הבניינים בבניה חדשה, לרבות תוספת על בניין קיים, המחייבת עמידה בפני רעידות אדמה הן לבניין עליו תבנה התוספת, והן לתוספת עצמה, כיחידה אחת.**

10.1.7 להלן הוראת תקן 413 לתוספת שטח למבנה קיים:

> **108. תוספת למבנה קיים**
>
> תוספת למבנה קיים תיתכן לעמידות המבנה כולו (עם התוספת) ברעידת אדמה, כתלות בשטח המבנה הקיים ולעמידה בדרישות המינימום שלהלן:
>
> - תוספת 25% משטח מבנה קיים - עמידות ב- 2/3 מהעומס הנדרש בתקן זה.
> - תוספת 50% או יותר משטח מבנה קיים - עמידות כנדרש בתקן זה.
> - תוספת בין 25% לבין 50% משטח מבנה קיים - עמידות בביון לינארי מהנדרש לעיל.

Shlez
טל. 03-7260050 Tel | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

10.2 <u>זכויות הבניה ואופן ניצולן</u>

10.2.1 התכנית הבסיסית זמ/563 התירה בניה של 90% ב – 3 קומות ללא מרתף, דהיינו 6,212 מ"ר. בפועל, לאורך השנים נוצלו חלק מהשטחים.

10.2.2 בשנת 2007 אושרה תכנית בינוי שמטרתה הסדרת השטחים הקיימים והמתוכננים.

10.2.3 מתכנית הבינוי עולה, שהמשיבה אישרה זכויות בנייה מרובות ביותר, 6,212 מ"ר שטח עיקרי, שטח שרות עילי 6,212 מ"ר, ומרתף בשטח דומה, קווי בנין והכל ב- 4 קומות. בתשריט התכנית מסומנים בנינים 1 ו- 3 לתוספת קומות, כאשר על בניין 3 מופיעה ההוראה "עם חיזוק לרעידת אדמה".

10.2.4 בית האבות לא עמד בסטנדרטים אשר הותוו ע"י משרד הבריאות. הבקשה הנוכחית, נערכה לצורך שדרוגו ועמידה בתוכנית של משרד הבריאות, לאחר שמשרד הבריאות הודיע כי בית האבות צפוי להיסגר ורישיונו יבוטל במידה והליך השדרוג לא יסתיים עד לאמצע שנת 2019[9].

10.2.5 מתווה השידרוג תואם את הוראות תכנית הבינוי, כאמור בסעיף 16 להוראות תכנית הבינוי שאושרה כאמור בשנת 2007 כדלקמן:

"16. תנאים למתן היתר בנייה:

א. ....

ב. אישור משרד הבריאות לפרוגרמה ולתכנית של המחלקות לסיעודיים על רקע תכניות ריהוט חלוקה פונקציונלית ושטחי החדרים.

ג. אישור משרד הרווחה לפרוגרמה ולתכנית של המחלקות לתשושים על רקע תכניות ריהוט, חלוקה פונקציונלית ושטחי החדרים.

ד. ....

ה. הבטחת הריסת המבנים המסומנים בתכנית להריסה באמצעות ערבויות מתאימות להנחת דעתה של הועדה המקומית."

10.2.6 במסגרת הבקשה להיתר מתבקשת הריסת שני מבנים קיימים והקמת בנין אחד, חדש ומודרני, במקומם. כמו כן, נתבקשה תוספת בניה ומחלקות לבניין קיים (מס' 4). רק בניין אחד מבין הארבעה הקיימים לא נכלל במסגרת הבקשה ולא התבקש כל שינוי ביחס אליו.

10.2.7 הבקשה כוללת שטחים <u>עיליים</u> (עיקריים ושטחי שרות) בסך של כ-13,091 מ"ר. הואיל ומומשו עד כה כ- 5,660 מ"ר, מתבקשת תוספת שטח <u>עילי</u> של 7,431 מ"ר, פי כ- 3 מהקיים (לא כולל שטח תת קרקעי שמתווסף של כ-2,485 מ"ר). בהתייחס לעובדה שחלק מהמבנים מסומנים להריסה ושמבנה מס' 2 נותר כשהיה, ושטחו הכולל, עיקרי ושרות, כ- 3,111 מ"ר הרי השטח העל קרקעי המבוקש לבנייה חדשה הוא 9,980 מ"ר (לא כולל, כאמור, שטח תת קרקעי של 2,485 מ"ר).

10.2.8 השדרוג תוך ניצול הזכויות מחייב עמידה בשני תנאים, תקן 413 ובפרוגרמת משרד הבריאות למוסדות סיעודיים (להלן – "**הפרוגרמה**"), (ר' להלן).

10.2.9 חלק מהמבנים הקיימים הינם מבנים ותיקים, חלקם בני קומה אחת, ואפשרי, שחלקם או רובם, אינם עומדים בתקן 413, מחד, ומאידך אינם עומדים בדרישות משרד הבריאות. מהבקשה להיתר עולה, שהדרך היעילה, הטובה והאופטימלית לשדרוג המוסד לפי דרישת משרד הבריאות, תוך עמידה בתקן 413 ובפרוגרמה וניצול יעיל של הזכויות, מחייבת הריסת חלק מהמבנים הקיימים והקמת חדשים. מכאן עולה, שהמבנים המיועדים להריסה **<u>אין בהם כדי לתרום לשווי.</u>**

[9] ערר (מרכז) 1051-07-18, **מבחר נכסים בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה גדרה**, נבו (16.10.2018)

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

10.2.9.1 בניין 1 שטחו 620 מ״ר עילי. הבניין ייהרס ובמקומו יוקם מבנה בן 4 קומות בכל אחת מחלקה סיעודית בתוספת מרתף. השטח הכולל כ- 5,275 מ״ר עיליים, לרבות 340 מ״ר מכח התמ״א, ומרתף בשטח של 1,534 מ״ר.

10.2.9.2 בניין 3 ייהרס, תחתיו יבנה מרתף ומעליו גינה. הריסתו מאפשרת ניוד זכויות למבנים אחרים שבתכנית, ובמקביל, בנייה בתת הקרקע בצורה נוחה ויעילה ואוורור המקום שכולל במצב הקיים חצר פנימית בלבד.

10.2.9.3 לפי תשריט הבקשה להיתר, בבניין מס׳ 4 קיימת מחלקה המכילה 30 מיטות, ב- 14 חדרים זוגיים ו – 2 חדרים ליחיד. השטח הכולל עיקרי ושרות כ- 1,038 מ״ר. על הבניין יתווספו 4 קומות, מהן 3 קומות המיועדות לאשפוז וקומה טכנית עליונה, בשטח כולל של כ- 3,773 מ״ר לרבות 339 מ״ר מכח התמ״א.

10.2.10 כאמור, הניצול היעיל והטוב של הזכויות, לפי התב״ע, עקרונית, **<u>מחייב הריסה</u>**, הן בשל תכנית הבינוי, תכסית, קווי בנין, מצב המבנים, דרישות משרד הבריאות של חלק מהמבנים ובנייה חדשה ומודרנית כפי שנעשה בבקשה להיתר הנוכחית, תוך ניצול יעיל של זכויות הבניה ותוספת שטח תת קרקעי מהותי.

10.2.11 **לסיכום, אופן ניצול הזכויות, לרבות, הריסה ובניה, אינו מושפע מתוספת השטח של כ- 679 מ״ר**[10] לפי תמ״א 38, באשר אופן הבניה נדרש ע״י תכנית הבינוי שכפופה לאישור משרד הבריאות ומשרד הרווחה עוד לפני אישור תוספת הזכויות מהתמ״א. זאת ועוד, **השטחים מכוח התמ״א מהווים כ- 5.5% בלבד מהשטח המבוקש ואף פחות מכך מהשטח המותר הכולל,** שהיו מנוצלים ונבנים גם אלמלא אושרו השטחים מכוח התמ״א.

10.2.12 השטח מכוח התמ״א, מוסף בחלקו, 340 מ״ר, בבניין 1 שמיועד להריסה ובניה מחדש בשטח כולל על קרקעי של כ-5,080 מ״ר ותוספת תת קרקעית של כ-1,534 מ״ר (כ-6,600 מ״ר). יתרת התוספת, 339 מ״ר מתוכננת להבנות בבניין 4 כחלק מתוספת של כ- 3,773 מ״ר ובשטח עילי כולל של כ- 4,812 מ״ר (במבנה זה קיים שטח תת קרקעי של כ- 979 מ״ר).

[10] לפי טבלת השטחים בבקשה להיתר. לפי הבקשה מבוקשים 6,764 מ״ר עיקריים. הזכויות בתב״ע 6,212 מ״ר עיקריים.

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

10.3 <u>שטח למיטה</u>

לפי הוראות משרד הבריאות, "**פרוגרמה למחלקה סיעודית/תשושי נפש/סיעוד מורכב 24-36 מיטות פרוגרמת 2017**" מיום 18/2/2019 (להלן – "**הפרוגרמה**"), שטח המחלקה יהיה לפי האמור להלן:

10.3.1 שטח למיטה במחלקה בת 36 מיטות הינו 18.39 מ"ר עיקרי, ולמחלקה בת 24 מיטות 20.83 מ"ר עיקרי. מחלקות המכילות מיטות שבין 24 מיטות ו – 36 מיטות, שטחן יהיה בטווח השטחים האמור.

10.3.2 שטח השירות אינו מחויב בפרוגרמה שלעיל ויכול להשתנות בין מוסד למוסד, ולפי שבירתי, הנוהג היום הוא כ- פי 2 מהשטח נטו.

10.3.3 בפרוטוקול הישיבה צוין ע"י שמאי המבקשת כי השימוש האופטימלי של בית אבות סיעודי הוא הקמת מחלקה של 36 מיטות, "**אם לא ניתן להקים מחלקה של 36 מיטות, אין כלכליות לפרויקט**".

10.3.4 כפי שנמסר ע"י שמאי המבקשת, במוסד מספר המיטות הינו 240 מיטות[11], לעומת 238 מיטות לפי שמאית המשיבה. השטח העיקרי הבנוי כיום הינו כ- 3,557 מ"ר, ובהנחה זהירה כי השטח הינו שטח מחלקות הסיעוד, שטח למיטה הינו 15 מ"ר (אינו תואם את דרישות משרד הבריאות). שטח ברוטו עילי הינו 5,660 מ"ר ושטח ברוטו למיטה הוא 24 מ"ר.

10.3.5 כפי שנמסר ע"י שמאית המשיבה, מאת המבקשת[12], במצב החדש, מתוכננות 368 מיטות, ובשטח העילי העיקרי 6,764 מ"ר עובר לשטח של 18.34 מ"ר למיטה, תואם לדרישת משרד הבריאות. כמו כן, סך השטח לניצול, עיקרי ושרות מהווה כ- 35 מ"ר למיטה ברוטו (כולל שטחי שירות).

10.3.6 אציין בעניין מספר המיטות המתוכננות: שמאי המבקשת טוען ל- 240 מיטות קיימות מהן יהרסו בבנין 1 - 30 מיטות, ובבניין 3 - 76 מיטות, סה"כ יהרסו 106 מיטות. לעומת זאת, ייבנו 252 מיטות ב- 7 מחלקות חדשות. מכאן עולה, שסה"כ מספר המיטות במוסד **יהיה 386 מיטות** (סע' 6 בפרק מרכיבים ושיקולים בשומת שמאי המבקשת).

10.4 <u>שוליות</u>

10.4.1 המבקשת ציינה בערר כי השטח דרוש לה לשם הרחבת מס' החדרים והמיטות. לגופו של ענין, לטענת שמאי המבקשת, תוספת השטח מתמ"א 38 לא הוסיפה מיטות הואיל ואינה מהווה מחלקה אלא מהווה תוספת של 2.5 מ"ר למיטה. הטענה אינה ברורה כי גם לשיטתו, התוספת בחלוקה נכונה של השטחים יכולה להוסיף מס' מיטות רב, ר' לעיל.

10.4.2 לא זו אף זו, בכדי לעמוד בדרישת הפרוגרמה, יש לקיים כ- 18.39 מ"ר למיטה. מלוא השטחים העיקריים בתב"ע הינו 6,212 מ"ר, ולכן מתאפשרת הכלה של כ- **338 מיטות בלבד**. שטח ברוטו לכל מיטה יהיה אז כ- 37 מ"ר, לפי:

37 מ"ר => **338 מיטות** / 12,424 מ"ר עיקרי ושרות.

---

11 לא ברור מה מס' המיטות המאושר על ידי משרד הבריאות. מספר המיטות לצורך חישוב סך המיטות המתווסף, נערך בהתאם לדיווח הצדדים בדיון ולענין בחינת השוליות בלבד (מספר מיטות אינו תואם את השטח העיקרי הקיים ביחס למספר המיטות לפי הפרוגרמה של משרד הבריאות).

12 סע' 9 בשומתה.

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

10.4.3 מנגד, אופן אחר של ניצול של השטחים, לרבות שטחי התמ"א, יביא לתוצאה טובה יותר: בתוספת שטחי התמ"א מנוצלים שטחים עיקריים של 6,764 מ"ר, המאפשרים בניה של כ- **368 מיטות:**

368 מיטות => 18.39 מ"ר למיטה / 6,764 מ"ר

10.4.4 עתה, יחד עם שטחי השרות, סה"כ שטח עיקרי ושרות על קרקעי, 13,091 מ"ר, השטח הממוצע למיטה הוא כ- 35 מ"ר כפי שטען שמאי המבקשת:

35.57 מ"ר למיטה => **368 מיטות** / 13,091 מ"ר.

10.4.5 מכל הנאמר עולה, שאין להביא בחשבון שוליות מהטעם שהניצול המוצג של הזכויות המוקנות בתכנית הבינוי, ובתוספת השטח מתמ"א 38 אפשר תוספת של 30 מיטות, **ובמילים אחרות, תוספת השטחים מהתמ"א היא הגורם היעיל המאפשר תוספת זו של 30 מיטות.** כך שגם במידה והמבקשת תעשה שימוש אחר באותו שטח הרי שהתוספת אפשרית. אציין לענין זה שהערר שהוגש על ידי המבקשת, לאחר שהמשיבה קיבלה חלק מהתנגדויות, התקבל, בין היתר, מהטעם של כדאיות ונחיצות השטחים מכוח התמ"א[13].

[13] ה"ש 10; אציין לענין זה כי ערר מובילי הנגב (ה"ש 11) שהוצג על ידי שמאי המבקשת אינו רלבנטי שכן התוספת משביחה במועד הקובע.

טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

10.5 ערכי שווי

10.5.1 עסקאות מכר, שכירות ודיווחים לבורסה

10.5.1.1 בהתאם להסכם מכר מיום 17/01/2013, נמכר מגרש לבית אבות סיעודי בגו"ח 4042/736,737,929, ברחוב כנסת ישראל בפתח תקווה, בשטח כולל של 3,969 מ"ר, תמורת 6,540,000 ₪. חלקת השלמה, בשטח של 270 מ"ר, נרכשה בשנת 2016 תמורת 823,360 ₪. בהתאם לבקשה להיתר ואישור הוועדה המקומית, שטח מגרש לחישוב זכויות כ- 4,209 מ"ר. נתבקש מבנה בן שלוש קומות, עליית גג מעל שתי קומות מרתף כדלקמן: שטח עיקרי 3,026 מ"ר, שטח שרות על קרקעי 1,445 מ"ר, שרות תת קרקעי 2,105 מ"ר וחניון 2,105 מ"ר. שווי מ"ר מבונה כ- **2,370** ₪/**עיקרי במעוגל**[14].

10.5.1.2 בהתאם לדיווח לבורסה מיום 8/2013, קרן ריט רכשה 80% מבית סיעודי בנס ציונה, "גולדן קייר", בשטח בנוי כולל של כ- 7,377 מ"ר, במחיר של 64 מיליון ₪, שווי מ"ר בנוי עיקרי של **כ- 10,700** ₪.

10.5.1.3 לפי דיווח קרן ריט 1 לבורסה, ב -12/2012 נמכר לקרן ריט בית סיעודי באשדוד "בית הדר", בשטח בנוי של כ- 7,377 מ"ר, תמורת כ- 70,000,000 ₪ שווי מ"ר בנוי **כ- 9,500** ₪.

10.5.1.4 לפי דיווחי קרן ריט 1 לבורסה בין השנים 2016 ועד 2018 שטח מוסדות הסיעוד במרכז באחזקתה - 14,892 מ"ר. ממוצע[15] שווי הנכסים של כ- 156,657,000 ₪ שהם **10,500** ₪/מ"ר בנוי. תשואה שנתית ממוצעת של 7.83%.

10.5.1.5 לעומת כל אלה הנכס הנדון נמכר ביום 29/7/13 בסכום של 15,000,000 ₪. שטח הנכס בתאריך המכירה כ- 4,900 מ"ר עיקרי ושרות, שווי מ"ר בנוי כ- **3,060** ₪. שווי זה מגלם זכויות בניה עיליות נוספות של כ- 7,525 מ"ר. כזכור זכויות הבניה היו 6,212 מ"ר שטח עיקרי, שטח שרות עילי 6,212 מ"ר, ומרתף בשטח דומה.

10.5.2 דוחות IFRS

נבחנו דמי שכירות למיטה למוסדות סיעודיים כדלקמן:

10.5.2.1 על פי שמאות מקיפה IFRS שנערכה לנכס ברחוב ההגנה 137, ת"א מיום 20/05/2020, צוין שהוצגה חשבונית לפיה, ביום 10/04/2014 דמי שכירות בהתאם להסכם שכירות בין ריט 1 לבין גולדן קייר נס ציונה, לשכירת 80% מפרויקט בית החולים הסיעודי בבניין B ברחוב הפטיש בנס ציונה, לפי 591,000 ₪/חודש, עבור 80% מתוך 236 מיטות (189 מיטות), המהווים דמי שכירות חודשיים של כ- 3,126 ₪/למיטה.

10.5.2.2 בדו"ח IFRS לעיל (רחוב ההגנה) צוין שבהתאם למכתב מאת מנכ"ל בית בלב של רשת לגיל המבוגר בקבוצת מכבי שירותי בריאות בכפ"ס, תמורת שיפוץ המחלקה הסיעודית ניתן יהיה להשכירה בדמ"ש חודשיים של 2,500 ₪/מיטה.

---

[14] ממוצע והתאמה בין שתי העסקאות.

[15] 2016- 152,800,000 ₪, 2017- 157,840,000 ₪, 2018- 159,330,000 ₪.

Shlez
טל. 03-7260050 Tel | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

10.5.3 **<u>הכרעות שמאים מכריעים - שווי מ"ר</u>**

10.5.3.1 בהכרעת אמנון נזרי, מיום 03/02/2015, גו"ח 3849/47,48,60 רחוב הפטיש 3, גולדן קייר בנס ציונה (בה שמאי המבקשת היה צד לשומה), למועד הקובע 30/07/2013, בית אבות סיעודי ומרכז רפואי התקבלה על ידו <u>הסכמת הצדדים</u> לשווי של **2,000** ₪/**מ"ר מבונה עיקרי**[16]. באותה שנה, 80% מהבניין הסמוך, כמוסד סיעודי, נמכר לקרן ריט 1 בתמורה של 333,000 ₪/מיטה לפי תשואה של 8%.

10.5.3.2 בהכרעת דוד טיגרמן למוסד סיעודי למועד הקובע 06/10/2014, בגו"ח 10036/122,124, ברחוב הלל יפה 20, **חדרה**, טיגרמן ניתח שווי למ"ר עיקרי בהתאם להסכם דמי שכירות לנכס שהוצג בפניו, לפיו דמי השכירות החודשיים הינם כ- 2,140 ₪/מיטה <u>לשטח ברוטו</u> של 37.5 מ"ר. השווי למ"ר שנקבע על ידו **2,650** ₪/**עיקרי**. אציין כי הצדדים בשומותיהם הסכימו על שווי מ"ר מבונה למועד הקובע של **2,500** ₪/**עיקרי**.

10.5.3.3 בהכרעת נורית ג'רבי, גו"ח 10570/474,477 למועד הקובע 04/06/2017, ברחוב הראשונים **בחדרה**, נקבע שווי של **2,300** ₪/**מ"ר מבונה <u>ברוטו</u>.**

10.5.4 **<u>הכרעות - דמי שכירות למיטה</u>**

10.5.4.1 בהכרעת גבע בלטר למועד קובע 25/05/2014, ברחוב אחוזה **ברעננה** בגו"ח 7650/356, **הובאה בחשבון דמי שכירות חודשיים של 2,000** ₪/**מיטה,** באותה שומה הוצג הסכם שכירות ע"י המבקש בו אחוזת בית שוכרת ממשען שתי מחלוקת סיעודיות לפי דמי שכירות חודשיים של **3,333** ₪/**מיטה.** כמו כן הוצגו שני הסכמי שכירות משנת 2013, האחד בירושלים למוסד הוד החדשה, דמ"ש חודשיים **של 2,000** ₪/**מיטה**, בטבריה, עמל הסיעודית, 565,800 ₪ לחודש עבור 246 מיטות, המהווים דמי שכירות חודשיים למיטה של כ - **2,300** ₪/**מיטה.**

10.5.4.2 בהכרעות וועדת השגות - ב**קיבוץ לוחמי הגיטאות**, מגרש 216, למועד הקובע 20/04/2015, דמי שכירות חודשיים של **1,800** ₪ **למיטה. בכפר ביאליק** בגו"ח 11537/16,17 למעוד קובע 31/05/2015, דמי שכירות למיטה של **2,310** ₪, בגו"ח 18003/28-30 **בעכו,** למועד הקובע 24/06/2018, נקבעו דמי שכירות חודשיים למיטה של **2,340** ₪

10.5.4.3 הכרעות נוספות - לילך בן פורת לבית אבות סיעודי למועד קובע 21/01/2020, בגו"ח 10590/22, **בקריית טבעון**, נקבעו דמי שכירות חודשיים למיטה **2,100** ₪, שושי שרביט שפירא בפרדס חנה כרכור גו"ח 10074/178, המושב 44 למועד קובע 16/01/2015, דמ"ש חודשיים למיטה **1,850** ₪.

10.5.4.4 מכלל הנתונים בהכרעות לעיל, אני סבורה שדמי שכירות חודשיים למיטה, בהתאמה למיקום הנדון בגדרה, יעמדו על כ-2,100 ₪/מיטה בשטח של 35 מ"ר **<u>ברוטו</u>**. בגישת החילוץ בשעור היוון מקובל של 8%, ולשטח עיקרי שהוסף, מתקבל שווי של **2,400** ₪/**<u>עיקרי</u>**.

[16] צוינו באותה שומה מס' עסקאות ע"י הצדדים, מכרז רמ"י מיום 31/07/2013, ל-150 יחידות דיור מוגן בגו"ח 5713/101 ברחובות, מחיר זכיה בסך של כ – 21.8 מיליון ₪ בתוספת הוצאות פיתוח של 1.373 מיליון ₪, שווי למ"ר מבונה עיקרי 2,553 ₪; עסקה מיום 21/07/2010, ברחוב אחי דקר בראשון לציון, גו"ח 2704/33 בשטח של 12,168 מ"ר, זכויות בניה של 180% ב-64,000,000 ₪, ושווי מ"ר מבונה של 3,000 ₪. חילוץ מדמ"ש חודשיים למיטה של 1,900 ₪/253,333 ₪ שווי כבנוי, שווי קרקע למ"ר מבונה עיקרי 2,282 ₪.

טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 | נייד 054-4225913 | Mobile efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

10.5.5 **<u>התייחסות לעסקאות בנכס</u>**

הפסיקה הענפה והחלטות וועדת הערר לגבי עסקאות והסכמי שכירות לנכסים הנישומים מוכרת לי היטב, עם זאת, במקרה הנדון לא הבאתי בחשבון באופן חריג את הסכם המכר והסכם השכירות מהטעמים הבאים:

10.5.5.1 הסכם המכר - מתייחס לנכס הנדון בשנת 2013. ההסכם כלל בחלקו מבנים בנויים וחלק ניכר של זכויות בניה. בהסכם מצוין כי קיים הסכם שכירות עד שנת 2025. בשנת 2016 נחתם הסכם שכירות במקום זה הקיים, לתקופה של כ- 3 שנים, ונבנו מבנים נוספים תוך שצוין בו כי הושקעו בנכס עשרות מיליוני שקלים בבניית ושדרוג מבנים חדשים (ככל הנראה בעיקר במבנה מס' 2).

אין בידי נתונים לגבי מספר המיטות במוסד[17] במועד המכירה, ולמרות בקשתי לברר מספרן עת נמכר הנכס לא קיבלתי נתונים מהמבקשת. מכאן שנערכו שינויים רבים לאחר העסקה וכן קיים קושי מהותי בניתוח ההסכם[18].

10.5.5.2 הסכם השכירות משנת 2016 - מאותם טעמים המוצגים לעיל ומס' המיטות המדווח, קיים קושי בניתוח הסכם השכירות. הסכם השכירות נחתם לטווח קצר, הואיל ולפי דרישת משרד הבריאות שדרוג המוסד חייב להיעשות עד שנת 2019. מספר המיטות המדווח על ידי המבקשת הינו 240, לעומת נתוני משרד הבריאות המדווחים על 136 מיטות לשנת 2016, ומספר מיטות של 166 מיטות בשנת 2019. לפי נתונים אלה, בשיטת החילוץ מתקבלים דמי שכירות למיטה גבוהים שאינם סבירים.

דרך נוספת לבחינת נתוני הסכם השכירות היא מציאת שווי המוסד בשיטת היוון הכנסות וחילוץ שווי הקרקע. כך גם הוצגו עמדות המבקשת והמשיבה בפני נאוה סירקיס, בשומה מכריעה לנכס מיום 23/0/2015. הצדדים ניתחו את הסכם השכירות במועד הסכם המכר (100,000 ₪), בהתאם לשעור תשואה מקובל בקיזוז מרכיב רווח יזמי ועלות שטח המבנים (לא לפי מס' מיטות).

בדרך זו, ובהתאמה להסכם משנת 2016, 383,000 ₪/חודש, היוון דמי השכירות השנתיים בשעור הוון מקובל למועד ההסכם של 8%, מקנה שווי נכס בנוי של כ – 57 מיליון ₪. בניתוח בהתאם לפרמטרים שהוצגו בשומת שמאי המבקשת, מתקבל שווי מ"ר עיקרי (ואף שווי מ"ר ברוטו עילי) גבוה בהרבה מזה שהביאה בחשבון שמאית המשיבה. לכן, בדומה להסכם המכר, במקרה המסוים הנדון, בשל חוסר בהירות בנתונים ועל הצד הזהיר, לא הובא בחשבון הסכם השכירות.

10.5.6 **<u>סיכום</u>**

ממכלול הנתונים שעומדים בפני, לא חל שינוי דרמטי בדמי שכירות שנתיים למיטה. בהתחשב במיקום הנכס הנדון וברגישות גישת החילוץ לקביעת שווי (לפי דמי שכירות למיטה) מחד ובעסקאות קרקע שנערכו וצוינו לעיל, במקרה המסוים הנדון ועל הצד הזהיר, הבאתי בחשבון שווי של כ- **2,000** ₪/**מ"ר עיקרי.**

---

17 נתבקשו מסמכים משלימים מטעמה של המבקשת וכן דיווח על מס' המיטות בעת הסכם המכר. עד לכתיבת השומה טרם נתקבלה תשובתה (החלטה לענין מסמכים הנוגעים לנכס יכולה להתקבל גם בהתאם לסעיף 13(ב) לתקנון התכנון והבניה, סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ, תשס"ט-2008.

18 בהכרעת נאוה סירקיס שנערכה לנכס הנדון מיום 23/08/2015, לא נותח הסכם המכר מאותם הטעמים. נכתב "לגבי העסקה בנכס עצמו, סברתי כי קיים אי דיוק לקבוע את השווי בגישת החילוץ, לאור אי בהירות בשטח המבנים, העדר פירוט לגבי היקף השטח העיקרי והבנוי ומידע לגבי מצבם הפיזי של המבנים במועד המכירה".

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

10.6 <u>מתודולוגיה</u>

10.6.1 נטענה ע"י שמאי המבקשת לעלויות התאמה בגין תוספת בנייה על קיים. עקרונית יש להתחשב בעלויות אלה עת בונים חדש על קיים.

10.6.2 במקרה דנן, וכזכור, שדרוג המוסד מתחייב מדרישת משרד הבריאות, **והיה נעשה באותו אופן** עם או בלי שטחי התמריץ מכח התמ"א. דהיינו, המצב הקודם חייב הריסה ובניה באותו אופן שנעשה עתה. הבנייה על קיים נעשית רק בבניין 4 (בו קיים מרתף), רוב שטחי הבניה המוספים עליו הם שטחים המוקנים בתב"ע ובתכנית הבינוי, כאמור, 3,434 מ"ר עיקרי מכח התב"ע ו-339 מ"ר מכח התמ"א. אני מקבלת שיש להביא בחשבון בינוי על קיים. ככל שיש להביא בחשבון התאמה לקיים הרי היא תתייחס הן לשטחים מכח התמ"א והן לשטחים הנובעים מהתב"ע, בשני המצבים.

10.6.3 כמו כן נטענה טענה להפסדים בגלל ציוד שהולך לאיבוד, כמו ציוד המטבח בבניין 3 שנהרס. ניצול מלוא הזכויות לפי התב"ע/תכנית הבינוי, גם ללא תוספת השטח מתמ"א 38, מחייב מהלך דומה לרבות, הריסה ובניה, שעוצרת את פעילות המוסד בין אם חלקית ובין אם באופן מוחלט, ולכך נקבעה שלביות בביצוע הבניה במסגרת הבקשה להיתר. ניתן להניח, אם כן, מבלי לקבוע מסמרות, שלבעלים נגרמים הפסדים בגין ירידה בהכנסות, אובדן ציוד וכד'. אך יש לציין שהליך זה הינו הכרחי הן לפי תכנית הבינוי, והן כדי למנוע הפסקת פעילותו המוחלטת של בית האבות עקב דרישת משרד הבריאות.

10.6.4 עקרונית, אך לא תמיד, הדרך הנכונה לחישוב ההשבחה, הינה חישוב הפרש השווי בין שני המצבים, שווי המצב הקודם אל מול שווי המצב החדש. עם זאת אני סבורה שבמקרה הנדון, **כאמור, הן במצב הקודם והן במצב החדש, מימוש הזכויות, תוך עמידה בתקן 413 ובפרוגרמה, מחייב הריסת המבנים ובניית אחרים חדשים ועריכת כלל השינויים כאמור וניצול זכויות קיימות. השוני בין שני המצבים הוא תוספת השטחים לפי התמ"א, דהיינו 679 מ"ר.**

10.6.5 **אשר על כן, באופן עקרוני, ניתן, <u>במקרה המסוים הנדון</u>, לחשב את ההשבחה לפי שווי תוספת השטחים של התמ"א בלבד.** למרות האמור לעיל, הובאו בתחשיב שווי המבנים הקיימים מס' 2 ומס' 4 המתקזזים בשני המצבים, השטח המוסף לבניין 4 יובא במקדם התאמה לקיים.

Shlez
טל. 03-7260050 Tel | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

10.7 תחשיב ההשבחה[19]

מצב קודם			
בניין 2			
שטח	במ"ר	מקדם	סה"כ שטח אקוו'
שטח עיקרי	1,592 מ"ר	100%	1,592 מ"ר
בניין 4			
שטח	במ"ר	מקדם	סה"כ שטח אקוו'
שטח עיקרי קיים	442 מ"ר	100%	442 מ"ר
שטח עיקרי נוסף	1,641 מ"ר	90%	1,477 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			**3,511 מ"ר**
מצב חדש			
בניין 2			
שטח	במ"ר	מקדם	סה"כ שטח אקוו'
שטח עיקרי	1,592 מ"ר	100%	1,592 מ"ר
בניין 4			
שטח	במ"ר	מקדם	סה"כ שטח אקוו'
שטח עיקרי קיים	442 מ"ר	100%	442 מ"ר
שטח עיקרי נוסף	1,641 מ"ר	90%	1,477 מ"ר
שטח תמ"א בניין 1	**340 מ"ר**	100%	340 מ"ר
שטח תמ"א בניין 4	**339 מ"ר**	90%	305 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			**4,156 מ"ר**
תחשיב ההשבחה			
שטח אקוו' נוסף לפי תמ"א			**645 מ"ר**
שווי מ"ר עיקרי אקווי'			**2,000** ₪
השבחה:			**1,290,000** ₪

[19] מבנה מס' 2 אינו מהווה חלק מהבקשה להיתר, שטחי המבנים מתקזזים בין שני המצבים.

טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

11. עקרונות ושיקולים

11.1 מטרת השומה

הכרעה במחלוקת בדבר גובה ההשבחה אשר חלה במקרקעין הנדרש בנכס הנדון כתוצאה ממימוש בדרך של היתר בניה.

11.2 גישות השומה

11.2.1 **גישת ההשוואה (או גישת השוק)- The market approach -**

מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנישום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם ומידת סחירותם. השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנישום ביחס לעסקאות ההשוואה. גישה זו מועדפת גם לפי הפסיקה.

ע"פ תקן מספר 2.0 של הועדה לתקינה שמאית בדבר "יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, משרדים, תעשיה, מלאכה ומסחר" עולה כי גישה זו בעלת תוקף גבוה.

11.2.2 **גישת ההכנסה (או גישת היוון ההכנסות)- The income approach**

אומדן שווי השוק של הנכס נשוא השומה מבוצע על ידי היוון ההכנסה (היוון מהשורש "הון") המתקבלת או שעשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית בעזרת שער ריבית הנקבע בין היתר ע"פ אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת ובגורמים נוספים.

השיקולים בהערכת שעור ההיוון כוללים בין היתר: ריבית בטוחה במשק, איכות השוכר, פחת, סיכון.

11.2.3 **גישת העלויות (גישת השווי הפיזי) - The cost approach**

בגישה זו שמים את שווי הנכס על בסיס העלות הצפויה להקמת נכס אחר הדומה בכל לנכס הנישום. השווי המתקבל בגישה זו הוא סיכום של שווי הקרקע בהתאם לשווייה בשוק החופשי כריקה ופנויה בהתאם ליעודה או רמת ניצולה הקיים, בתוספת עלות הקמה מחדש של המבנה וההשבחות הנוספות שנעשו בנכס ובניכוי פחת על סוגיו השונים (פיזי, כלכלי ופונקציונאלי). גישה זו מצויה בעדיפות אחרונה מאחר והתוצאה המתקבלת, רגישה לשינויים קלים בכל אחד ממרכיביה.

11.3 הבאתי בחשבון נתוני שוק רלוונטיים לקביעת סדר גודל, ובין היתר, עסקאות השוואה לקרקע וכן לדמי שכירות ראויים.

11.4 מיקומו של הנכס וכן מאפייניו ובין היתר, בנית ישן על חדש.

11.5 הפיתוח הסביבתי בסביבה הנדונה.

11.6 הובא בחשבון המצב התכנוני.

11.7 כלל פרק ההכרעה, העקרונות, השיקולים והמתודולוגיה המפורטים בשומה זו.

11.8 המועד הקובע – 16/10/2018, מועד החלטת ועדת הערר.

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

12. השומה

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי גובה ההשבחה כתוצאה מתוספת בניה מכוח תמ"א 38 הינה כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
בקשה להיתר/תמ"א 38	16/10/2018	₪ 1,290,000	₪ 645,000

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית פיגורים.

ולראייה באתי על החתום,

עו"ד אפרת שלז – שמאית מכריעה

טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305