שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

24/01/2018

ח' שבט, תשע"ח

מספרנו: 16.2066.01.18

מס' מינוי: 1436-2017

לכבוד: אוריאל-חן השקעות בע"מ
באמצעות מר קובי קלפון ומר אהרן ויסבלום
שמאי המבקשת
רח' מעלה השחרור 17, חיפה
בדוא"ל: office@rea.co.il

הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה
באמצעות מר אריק בן שימול
שמאי המשיבה
רח' הרברט סמואל 37, חדרה
בדוא"ל: bsarik@arik-shamaut.co.il

שומה מכרעת

גוש 10570 חלקי חלקות 474, 477

רחוב הראשונים 1, חדרה

1. כללי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה- 1965, מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה בנכס שבנדון עקב מימוש בהיתר בנייה הכולל הקלות.

במסגרת הדיון בפני הוצגו המסמכים הבאים:

1.1 חוות דעת שמאי המבקשת מר קובי קלפון ומר אהרן ויסבלום מיום 11.09.2017, בצירוף המסמכים הבאים:

תאריך	תוכן
18.09.2017	העתק רישום מפנקס הזכויות לחלקות 474, 477 בגוש 10570
06.12.2017	התייחסות השמאי המכריע מר אבישי זיו להחלטת הוועדה בערר מס' 8053/16 בגו"ח 10036/122,124 לבית אבות
	תשריט הבקשה מושא המימוש (מס' 20160638)
10.12.2017	דרישת תשלום השבחה מיום 09.12.2008 בגו"ח 10570/474,475, בגין תכניות חד/763 וחד/450 ה'
	שומה אחרת להשבחה בגין תכנית חד/450 ה' שנערכה ביום 21.01.2009 בגו"ח 10570/474,477
	שומה מוסכמת מיום 10.05.2009 חתומה ע"י שמאי הצדדים
	קבלה מיום 03.02.2009 על תשלום חלקי של היטל השבחה לתכנית חד/450 ה'
	חוזה חכירה בין ההסתדרות הכללית החדשה וממ"י מיום 05.01.2005 בגו"ח 10570/474,477

1.2 חוות דעת שמאי המשיבה מר אריק בן שימול מיום 18.06.2017. ביום 29.10.2017 התקבלה תגובתו לשומת המבקשת, בצירוף המסמכים הבאים:

תאריך	תוכן
29.10.2017	שומות מכריעות לבתי אבות שנערכו ע"י מר אבישי זיו בגו"ח 10036/122,124 בחדרה וע"י הגב' שושי שרביט שפירא בגו"ח 10074/178 בפרדס חנה כרכור
	החלטת ועדת השגות לבית אבות סיעודי בקיבוץ לוחמי הגיטאות במגרש 216[1]

[1] בתכנית ג/17405

תאריך	תוכן
	הכרעת השמאי הממשלתי המחוזי בהשגה לשווי מגרש 2256[2] לבית אבות בקיבוץ אשדות יעקב איחוד
04.12.2017	תשריט מדידה שנערך לבית ההסתדרות חדרה, עם הערת מהנדס העיר בכתב יד
	היתרי בניה בתחום חלקה 474: מס' 145/86 מיום 11.08.1986 לבמה בגן ציבורי ומס' 1617/77 מיום 20.09.1977 למקלט בגן ציבורי
	בקשות להיתר, מס' 20090285 לשימוש חורג לגן ילדים והחלטת רשות הרישוי לאישור בקשה מס' 200900114 לגן ילדים
	קטעים מתשריט בקשה להיתר להקמת מרפאת שיניים על מקלט קיים והחלטת הוועדה לאשרה ביום 01.08.1988

1.3 ביום 04.12.2017 התקיים דיון בפני.

1.4 ביום 18.01.2018 ערכתי ביקור בנכס נשוא חוות הדעת וסביבתו ללא נוכחות הצדדים.

1.5 ביום 21.01.2018 התקבל עותק תשריט מעודכן של הבקשה להיתר ממחלקת הרישוי בוועדה המקומית.

2. מטרת השומה

הכרעה במחלוקת לעניין היטל השבחה בנכס שבנדון עקב מימוש בהיתר בנייה הכולל הקלות.

3. פרטי הנכס

גוש	-	10570,	
חלקה	-	474,	477,
שטח רשום	-	9,456 מ"ר,	3,370 מ"ר,
מגרש	-	50+60[3],	
שטח מגרש[4]	-	2,841 מ"ר[5],	
כתובת	-	רח' הראשונים 1, חדרה.	

4. התאריך הקובע

המועד הקובע לחוות הדעת הינו מועד אישור ההקלות בוועדה המקומית ביום 04.06.2017.

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 סביבת הנכס

הנכס ממוקם במרכז שכונת אולגה הממוקמת ממערב לכביש החוף בדרום מערב חדרה, ברח' הראשונים פינת רח' שיבת ציון. רח' הראשונים מהווה ציר תנועה מקומי המתפצל דרומה מרח' מנחם בגין, המהווה את ציר התנועה הראשי והכניסה מכביש החוף.

סביבת הנכס מאופיינת במבני מגורים צמודי קרקע ותיקים לצד מבנים בני 3-4 קומות, חלקם עם חזית מסחרית לצד מבנים ותיקים המשמשים למוסדות ציבור, מסחר ומלאכה, חלקם מבניה קלה וגינה ציבורית. הנכס מהווה חלק מרצף מבני ציבור הממוקמים לאורך רח' הראשונים הכוללים, בין היתר,

[2] בתכנית ג/16002
[3] עפ"י תשריט הבקשה להיתר
[4] שטח המגרש בחוזה החכירה בנכס ותשריט בית ההסתדרות חדרה עומד על 2,800 מ"ר לערך
[5] עפ"י תשריט הבקשה להיתר. השטח מורכב מ-2,791 מ"ר מחלקה 474 ו-50 מ"ר מחלקה 47

מרפאות, מתנ"ס, אולם ספורט וגני ילדים. בסביבת הנכס מוסדות ציבור נוספים כגון בתי ספר, בתי כנסת, ומרכז חינוך טכנודע.
הפיתוח בסביבת הנכס מלא ובמצב תחזוקה סביר.

5.2 <u>תיאור החלקות</u>

חלקה 474 בגוש 10570 בשטח 9,456 מ"ר, מהווה חלקה רגולרית המשתרעת ממערב לרח' הראשונים עם חזית צפונית לרח' הנגב וחזית דרומית לרח' שיבת ציון.
חלקה 477 בגוש 10570 בשטח 3,370 מ"ר, מהווה חלקה אי רגולרית.
הנכס מהווה מגרש בשטח 2,841 מ"ר, הממוקם בדרומה של חלקה 474 כולל 2,791 מ"ר משטחה בתוספת 50 מ"ר בצדה המזרחי של חלקה 477[6]. למגרש חזית דרום מזרחית באורך כ- 52 מ', חזית דרומית באורך כ- 29 מ' לרח' שיבת ציון, חזית צפון מערבית באורך כ- 37 מ' לרח' ברוך בוארון. על המגרש קיים מבנה ותיק חד קומתי המשמש לגן ילדים ובדרומו מגרש כדורסל נטוש.

<u>המגרש גובל:</u>

מצפון - בשטח ציבורי פתוח מגונן ומרוצף, ברח' ברוך בוארון ומעברו בית ספר,
ממזרח - ברח' הראשונים הכולל אזור חניה סלול ומעברו מבנה ותיק בגובה שתי קומות המשמש כבנק ומבנים חד קומתיים ותיקים הכוללים בחלקם מבני מלאכה מבנייה קלה,
מדרום - ברח' שיבת ציון ומעברו מבנה מגורים ותיק בגובה 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית,
ממערב - מבנה מגורים ותיק צמוד קרקע בגובה 2 קומות עם גג רעפים.

6. <u>המצב התכנוני</u>

בהתאם למידע שנמסר חלות בנכס התכניות שלהלן[7]:

תכנית	שם תכנית	סטטוס	י.פ.	תאריך
<u>מצב קודם</u>				
חד/189ב	תכנית מתאר	תוקף	658	02.04.1959
חד/763	תכנית מתאר	תוקף	3248	15.09.1985
חד/450/ג'	תקן חניה	תוקף	4034	13.08.1992
חד/947	הוראות בניה למרתפים	תוקף	4172	02.12.1993
חד/450/ה'	שינוי הוראות בניה וקביעת שטחי שירות למבנים בכל שטח העיר	תוקף	4783	11.07.1999
תמ"א 38	חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה	תוקף	5397	18.05.2005
<u>מצב חדש</u>[8]				
תמ"א 1/38 א'	שנוי בדבר חיזוק מבנים להגנה מרעידות אדמה-הבהרות	תוקף	5704	16.08.2007
תמ"א 2/38	שינוי הוראות בדבר חיזוק מבנים- הריסת מבנה קיים, תוספות בניה	תוקף	6069	10.03.2010
תמ"א 3/38	שינוי הוראות בדבר חיזוק מבנים	תוקף	6430	11.06.2012

[6] בהתאם לתשריט הבקשה להיתר
[7] בתחום הנכס חלות גם תכניות מתאר מחוזיות ותכניות מתאר ארציות שלא פורטו
[8] מנתוני מערכת מס שבח עולה שביום 21.03.2007 בוצע מכר של 2,800 מ"ר בתחום החלקה

תכנית	שם תכנית	סטטוס	י.פ.	תאריך
חד/2020	תכנית מתאר חדרה	תוקף	6798	11.05.2014
תמ"א 3/38 א'	שינוי הוראות בנושא חישוב שטחים במסלול הריסה ובניה מחדש	תוקף	7400	13.12.2016

להלן פירוט עיקרי התכניות הרלוונטיות:

<u>מצב קודם</u>

6.1 <u>תכנית חד/189/ב'</u>

התכנית קובעת בתחום הנכס יעוד למגרשים לשצ"פ ובנייני ציבור, בהם יחולו ההוראות שלהלן:

<u>בנייני ציבור</u>

שטח מגרש מינימאלי - 500 מ"ר,
מס' קומות - 3,
קווי בניין - צדדי: 5 מ', אחורי: 6 מ'.

מהוראות התכנית עולה שהשטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו על שם בעל הקרקע ויוחכרו או יושכרו לעירייה, בהתאם להסכם בין הצדדים.

6.2 <u>תכנית חד/763</u>

התכנית קובעת בתחום הנכס יעוד לשצ"פ, דרך ובנייני ציבור , בהם יחולו ההוראות שלהלן:

<u>בנייני ציבור</u>

שטח מגרש מינימלי - 1,000 מ', או עפ"י התשריט,
שיעור הבנייה הכולל - 90%,
רוחב חזית מינימאלי - 20 מ', או עפ"י התשריט,
תכסית - 30%,
מס' קומות - 3,
קווי בנין - חזיתי: 5 מ', צדדי: 4 מ', אחורי: 6 מ',
שימושים - מוסדות חינוך על מתקניהם, מועדונים, מוסדות בריאות, דת וסעד, מוסדות לשירות הציבור שלא למטרת רווחים, ספריות ומוזיאונים, מגרשי משחקים ומבנים ומתקנים לספורט, מקלטים ומחסים ציבוריים.

<u>שצ"פ</u>

לא תורשה כל בנייה, פרט למקלטים ציבוריים ותחנות טרנספורמציה תת קרקעיות.

<u>בינוי</u>

הקווים תוחמים את הבניינים מבטאים מגמת תכנון, הועדה רשאית לשנות את מיקומם בתנאי שישמרו המרווחים החוקיים עפ"י טבלת הוראות הבניה.

<u>חישוב שטחי הבנייה</u>

אחוזי הבנייה יחושבו משטח מגרש הבנייה נטו, לאחר הפרשות לצרכי ציבור.

<u>הפקעות</u>

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שמה על פי החוק.
ההפקעות יתבצעו תוך 3 שנים.

6.3 <u>תכנית חד/450 ג'</u>

תכנית זו קובעת שתקן החניה בחדרה יקבע בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג- 1983, כפי שהתפרסמו בק.ת. 4513 מיום 24.07.1983.

6.4 <u>תכנית חד/947</u>

התכנית מגדירה הוראות בניה למרתפים וקובעת באזור לבנייני ציבור, את ההוראות שלהלן:

6.4.1 ניתן יהיה לבנות מרתף לשימוש המותר במבנה ושטח זה ייחשב כשטח עיקרי,

6.4.2 יותרו שטחי שירות בשיעור 20% מהשטח הבנוי למטרת מחסנים, ארכיבים, חדרי מכונות, מדרגות, מעליות, מקלט או מרחב מוגן,

6.4.3 במקרה של שימוש לחניה, שטח המרתף יכול היות עד 100% מגודל המגרש,

6.4.4 שטח המרתף לשימוש עיקרי יילקח עפ"י שימושיו בחישוב מס' מקומות החניה,

6.4.5 תותר חניה בקו 0 תוך הקפדה על השתלבות אסתטית ואי פגיעה בשכן.

6.5 <u>תכנית חד/450 ה'</u>

התכנית קובעות הוראות שונות, ובין היתר, מוסיפה שטחי שירות למבני ציבור, כמפורט להלן:

<u>מעל מפלס הכניסה הקובעת:</u>

מרחב מוגן - עפ"י דרישות הג"א,

שירות - 20% מהשטח העיקרי לחדרי מכונות, חדרים טכניים, חדרי אשפה, מחסנים ומבואות,

קומת עמודים - עד לשטח הקומה שמעליה,

מילוט - מסדרונות מילוט ומדרגות מילוט עפ"י דרישות מכבי אש והמשטרה,

קולונדה - קולונדה או גגון בעומק 3 מ'.

<u>מתחת למפלס הכניסה הקובעת:</u>

כללי - יותרו שטחי הבנייה המותרים מעל הקרקע, ככל שלא יבנו מעל,

חניה - עד ל-100% משטח המגרש,

מילוט - מסדרונות מילוט ומדרגות מילוט עפ"י דרישות מכבי אש והמשטרה.

6.6 **<u>תמ"א 38</u>**

התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, שהיתר לבנייתם הוצא לפני 01.01.1980.

<u>תוספת בניה לצורך חיזוק מבנים שאינם מיועדים למגורים</u>

עפ"י סעיף 14 הועדה המקומית רשאית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס הועדה, להתיר תוספת בניה לקומה אחת בתנאים המפורטים בפסקה 11.1.2 או תוספת אגף בתנאים המפורטים בסעיף 11.1.3 ובלבד שהמבנה כולו יחוזק עם התוספת.

6.7 **<u>תיק בניין מס' 2372</u>**

בתיק הבניין נמצאו מספר היתרי בנייה בתחום החלקה, אך לא בתחום הנכס.

<u>מצב חדש</u>

6.8 **<u>תמ"א 38 תיקון 1</u>**

התכנית מבהירה את היחס בין זכויות בנייה מכוח התמ"א וזכויות מכוחן של תכניות מפורטות שקדמו לה, הבהרה בנושא תחולת התכנית בהיתר בנייה בלבד והכללת הוראה בדבר חיזוק המבנה, המהווה תנאי להיתר בנייה.

6.9 **<u>תמ"א 38 תיקון 2</u>**

מטרת התכנית היא הבהרת הוראות תחולתה, לרבות קביעת הסדרים להריסת מבנה שנדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה, היחס למבנים שהוקמו לפני 1980 ונוספה בהם בנייה מאוחרת יותר, ביטול הפטור לחיזוק מבנים לפי שיקול דעת הוועדה המחוזית, שילוב בין אפשרויות בינוי והבהרה בעניין שיקול דעתה של הוועדה המקומית למתן היתר.

6.10 **<u>תמ"א 38 תיקון 3</u>**

התכנית קובעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות ותנאים למימושם, קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות במגרש אחר והנחיות לבקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

<u>תוספת בניה לצורך חיזוק מבנים שאינם מיועדים למגורים</u>

התיקון מעדכן את סעיף 14 ומפנה במקרה של תוספת אגף, בשטח כולל של קומה טיפוסית אחת, לתנאים המפורטים בפסקאות 11.1.4 (ב) ו-(ד) בהתאמות הנדרשות.

<u>מרווחי הבנייה</u>

הוראות סעיפים 11, 15 ו- 16 לעניין חריגה בקווי הבניין יחולו על המבנה החדש, כמפורט להלן:

קו בניין קדמי וצדדי- תותר בנייה בקו בניין עד 2 מ' בחזית ובצד בתנאי שהמרחק בין המבנים לא יקטן מ-4 מ' בצד,
קו בניין אחורי- תותר בנייה בקו בניין עד 3 מ' בתנאי שהמרחק בין המבנים לא יקטן מ-6 מ' מאחור.

בסעיף 11.1.4 ס.ק. א' נקבע: "קווי הבניין על פי תכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. אין באמור בפסקה זו כדי לגרוע מהאמור בסעיף 15".

בסעיף 11.1.4 ס.ק. ו' נקבע: "כללה הבקשה להיתר הרחבת קומות קיימות בבניין וכל ההרחבה מיועדת לתוספת מרחבים מוגנים דירתיים, תותר חריגה מעבר לקבוע בתכנית זו ביחס לקווי בניין, אם מהנדס הוועדה המקומית חיווה את דעתו כי לא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים".

בסעיף 15 נקבע: "על אף האמור בתכנית זו בעניין קווי בנין, המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ-4 מ' לצדדים ו-6 מ' לאחור, אלא אם מהנדס הועדה המקומית חיווה את דעתו כי ניתן לחרוג ממידות אלה לצרכי הבלטת מבנה מעלית, מרחבים מוגנים דירתיים, רכיבי חיזוק לפי סעיף 10 או כי ניתן לאשר קו בנין (0 אפס) לצד ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים".

6.11 <u>תכנית חד/2020</u>

התכנית מהווה תכנית אב ומתאר לעיר חדרה, שלא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה וקובעת שינויים במתחמי תכנון, יעודים ותכליות, מערכת דרכים והוראות לפיתוח שטחים כולל תשתיות, שלבי ביצוע, הוראות לשימור מבנים ואתרי נוף מורשת, הוראות להכנת תכניות מפורטות, כולל תכניות להתחדשות עירונית ומסגרת לשטחי הבניה והזכויות באזורים קיימים וחדשים.

מתשריט התכנית עולה שהנכס נכלל ביעוד "עפ"י תכנית מאושרת אחרת", שההוראות בו תהיינה בהתאם לתכניות המאושרות שבתוקף.

<u>הוראות בינוי</u>

בכל תכנית חדשה הכוללת הגדלת זכויות בניה, תוספת יח"ד, שינוי גובה הבניינים וכד' יקבעו הוראות לשילוב אופי הבניה בסביבתה האורבנית תוך התייחסות לצפיפות ולאופי הבינוי באזור.
לכל תכנית שתציע ציפוף/ עיבוי / תוספת יח"ד יצורף נספח פרוגרמתי המפרט את שטחי הציבור, התשתיות והחניה הנדרשים. שטח הבניה לצרכי ציבור יהיה 150% ברוטו עילי (עיקרי + שירות) בשלוש קומות במגרש נפרד או בשטח בנוי שייקבע כתחליף להקצאת קרקע. לא תותר גריעת שטח ציבורי מאושר, למעט בתכנית מפורטת להתחדשות עירונית בה ניתן לקבוע שטח חליפי במסגרת הפרוגרמה הנדרשת.

<u>תנועה</u>

עפ"י נספח תחבורה מחייב שד' ברוך בוארון צפויות להמשיך ולהתחבר לכביש מס' 2 באמצעות מחלף.

6.12 תמ"א 38 תיקון 3א'

התכנית מעדכנת הנחיות לחישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש. עפ"י סעיף 14 א' בהריסת מבנה והקמתו מחדש, בבניינים אשר חלים עליהם הוראות סעיף 11 ואינה משנה את ההוראות לעניין מבנים שאינם למגורים.

6.13 בקשה מס' 20160638

בהתאם להחלטת ועדת המשנה מיום 04.06.2017, אושרה בקשה להקמת בית אבות סיעודי, הכולל 144 מיטות אישפוז במחלקות סיעודיות ו-30 מיטות אישפוז במחלקת תשושי נפש, סה"כ 174 מיטות, בשטחים המפורטים להלן:

קומה	שטח עיקרי	שטחי שירות										סה"כ בבניין	מרפסות זיזיות
		ממ"ק	מעלית	מבואות וחמ"ג	מעברים	מערכות טכניות	חניה	בליטות	אחסנה	מעברים	קירות ממ"ק		
מרתף	127.05		20.08	35.31	76.36	220.96	1,600.20		30.73	76.36		2,110.69	
קרקע	512.07	180.00		94.02	188.07	71.75		34.14		188.07	23.85	1,103.90	
1	579.02	216.08		34.63	164.08	15.53			27.85	164.08	25.90	1,063.09	56.66
2	579.02	216.08		34.63	164.08	15.53			27.85	164.08	25.90	1,063.09	42.39
3	579.01	216.08		34.63	164.08	15.53			27.85	164.08	25.90	1,063.09	56.65
4	579.02	216.08		34.63	164.08	15.53			27.85	164.08	25.90	1,063.09	40.30
גג				19.97	18.07					18.07		38.04	
סה"כ	2,955.19	1,044.32	20.08	287.82	938.82	354.83	1,600.20	34.14	142.13	938.82	127.45	7,504.98	196.00

הבקשה כוללת פרסום עפ"י הוראת סעיף 27 לתמ"א 38 לתוספת קומה חמישית.

בנוסף, הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

- תוספת קומה ל-4 קומות במקום 3,
- הקלה של 10% בקו בנין צידי לכיוון צפון מזרח לקיר עם פתחים, 3.6 מ' במקום 4 מ',
- הקלה של 40% בקו בנין לגזוזטראות בחזית דרום מזרח, 3 מ' במקום 5' מ',
- הקלה של 10% בקו בניין לגזוזטראות בחזית צפונית צדדית, 3.6 מ' במקום 4 מ',
- הקלה של 10% בקו בניין בחזית צפונית צדדית, 3.6 מ' במקום 4 מ',
- הקלה של 4.5 מ' במקום 5 מ' בקו בניין לגזוזטראות בחזית צפונית,
- הקלה של 6% בניה נוספים,
- הקלה של 10%[9] בתכסית הקרקע המותרת,
- הקלה של 2.5% תוספת לתוספת קומה.

[9] בהתאם להחלטת הוועדה

7. המצב הקנייני

7.1 בהתאם לנסח מס׳ 269656, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 21.08.2017, עולה שהבעלות בחלקה 474 בגוש 10570 בשטח 9,456 מ״ר, רשומה בשלמות מיום 17.02.2013 על שם קרן קיימת לישראל בגין החזרת רישום עפ״י שטר מס׳ 8788/2013/1.

על החלקה רשומה הערה לפי סעיף 19 מיום 17.02.2013 על הפקעת חלק מהחלקה בשטח 6,706 מ״ר, לטובת עיריית חדרה.

7.2 בהתאם לנסח מס׳ 301552, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 18.09.2017, עולה שהבעלות בחלקה 477 בגוש 10570 בשטח 3,370 מ״ר, רשומה בשלמות מיום 18.06.1961 על שם קרן קיימת לישראל בגין מכר עפ״י שטר מס׳ 5794/1961.

7.3 בחוזה מיום 05.01.2005, שנערך בין ממ״י וההסתדרות הכללית החדשה, הוחכרו הזכויות בגו״ח 10570/474,477 למגרש בשטח של כ- 2,800 מ״ר למטרת ״בית הסתדרות קיים״ לפי תכנית חד/763, המייעדת אותו ל״שרותים ציבוריים״. תקופת החכירה ל-49 שנים תחל מיום 05.10.1992, מועד אישור העסקה, ועד ליום 04.10.2041, ללא תקופת חכירה נוספת. בחוזה זה נקבע שהערך היסודי של המגרש הינו 22,417.41 ₪ ליום אישור העסקה.

8. עמדות הצדדים

8.1 הנקודות שבהסכמה

8.1.1 תיאור הנכס וסביבתו, התכניות החלות על הנכס,

8.1.2 החבות בהיטל השבחה בגין תכניות שקדמו לשנת 2009 שולמה,

8.1.3 המועד הקובע להקלות.

8.2 הנקודות שבמחלוקת

8.2.1 שמאי המבקשת

8.2.1.1 מהות ההשבחה

לעמדת שמאי המבקשת הפרויקט בתנאים, בשטחים, ובמיקומו הנוכחי, לרבות הצורך במרתפי חניה, איננו כדאי מבחינה כלכלית וזאת בהתחשב בערכי השווי לקרקע לבית חולים סיעודי בקיזוז עלויות עודפות לחניה תת קרקעית.

לחלופין, נטען שההקלה אינה מוסיפה שטח בנייה חדש, אלא משפרת את התכנון בשטחים שהוקנו בתכניות קודמות ומקדם ההשבחה יעמוד על 0.3, כמפורט להלן:

קומה	שטחים מבוקשים	מקור זכויות	הערות
קומת קרקע-3	79%	תב"ע[10]	מותר 90% עיקרי
קומה 4	579.02 מ"ר	תמ"א 38	לא ניתן לגבות היטל השבחה
מרתף			לשיטת המשיבה אין לחשב חריגה מתכסית במרתף
שטחי שירות	862 מ"ר עילי + ממ"ק	חד/450 ה'	20% + ממ"ק לפי חוק ושטחים לפי דרישת כיבוי אש

8.2.1.2 <u>זכויות מכח תמ"א 38</u>

לעמדת שמאי המבקשת שטח הבנייה בסך 579 מ"ר, שהותר בקומה הרביעית, נבנה מכוחה של תמ"א 38 וחל עליו פטור מהיטל השבחה, משום שבית אבות מהווה בפועל מגורי קבע לקשישים והשימוש בו אינו למסחר או לתעשייה. בעניין זה קיימת מחלוקת ויש הסוברים כי יש להשליך את הוראות לדירות מגורים גם על מבנים מסחריים בשל המטרה הסופית למניעת סכנה בעת רעידת אדמה, לדוגמא ערר (חי) 8067/14 חב' נכסי ירלנא ושות בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה קרית אתא.

8.2.1.3 <u>שווי</u>

לגישת שמאי המבקשת, שווי מ"א מבונה בקרקע מבטא ערך שלילי, בהתבסס על הניתוח שלהלן:

<u>שמאים מכריעים</u>

שמאי מכריע	מיקום	דמ"ש למיטה	שיעור היוון	רווח יזמי	שווי קרקע למיטה	שטח ברוטו למיטה	שווי מ"ר מבונה ברוטו
שושי שרביט[11]	המושב 44 פרדס חנה 10074/178	₪ 1,850	8.50%	20.00%	₪ 11,200	34	₪ 329[12]
אבישי זיו[13]	רח' הילל יפה חדרה 10036/122-124	₪ 2,100	7.50%	20.00%	₪ 26,920	37	₪ 728[14]

[10] חד/763 – נ.ג.
[11] הכרעה מיום 03.05.2016
[12] נתוני שכירות בין 1,550 ₪ - 1,950 ₪. שווי מ"ר מבונה מגלם הפחתה ל-380 מ"ר בלבד. עלויות בניה 5,343 ₪ למ"ר ברוטו עפ"י ערך כינון לצרכי ביטוח הנמוך בהשוואה לנתוני דקל. על השומה הוגש ערר.
[13] הכרעה מיום 10.09.2017
[14] בהתאם למסמך שהוגש ע"י השמאי המכריע לוועדת ערר לפיו עלות הבניה עומדת על 6,840 ₪ בהתאם למחירון דקל 2014

<u>שמאי ממשלתי וועדת השגות</u>

שמאי	תאריך הכרעה	מיקום	דמ"ש למיטה	שיעור היוון	רווח יזמי	שווי קרקע למיטה	שטח ברוטו למיטה	שווי מ"ר מבונה ברוטו
רון כהן שמאי מחוזי	15.03.2017	אשדות יעקב איחוד 15107/52	₪ 1,800	8.00%	15.00%	₪ 26,540	35	₪ 758[15]
ועדת השגות	17.07.2016	קיבוץ לוחמי הגיטאות	₪ 1,800	8.00%	15.00%	₪ 27,630	35	₪ 789[16]

לטענת שמאי המבקשת, היזם מנסה לשווק את הנכס לפי דמי שכירות חודשיים בסך 1,500 ₪ - 1,600 ₪, אולם קובע אותם על 1,800 ₪ למיטה בהתאמה למיקום הנכס והחתך הסוציו-אקונומי הנחות של שכונת אולגה לעומת מרכז העיר ונכסי ההשוואה. מניתוח השווי לפי הכנסה זו, בקיזוז עלות הבנייה ומרתפי החניה, מתקבל ערך שלילי לקרקע, כמפורט להלן:

דמ"ש למיטה	**שווי בנוי למיטה**[17]	**שווי בנוי למ"ר**[18]	**עלות בניה ישירה למ"ר**[19]	**עלות בניה עקיפה למ"ר**[20]	**העמסת עלות מרתפי חניה**[21]	**שווי מ"ר מבונה שלילי**[22]
₪1,800 לחודש	₪ 270,000	₪ 7,714	7,490	₪ 600	₪ 717	₪ - 2,380

לעמדתם, המחירים ממשתמשי הקצה מגלמים הוצאות תפעול ואינם שווים למחיר למיטה אשר משלם המפעיל לבעלים תמורת הקרקע. לטענת נציגי המבקשת קיים בחדרה היצע גדול לבתי אבות, כמפורט להלן:

מיקום / שם יזם	**היצע מיטות**
הנכס הנדון	74
בית אבות ממול לנכס הנדון	144
בזק	216
עופר ביטון	200
איגרא קופ"ח כללית	150
מול קופ"ח	200

כתוצאה מהיצע זה, החברות המפעילות פושטות רגל על אף מימון משרד הבריאות, זאת מאחר שההכנסה אינה עולה על עלויות התפעול, לכן היזמים אינם מצליחים לשווק את הנכס למפעיל או לקבל מימון בנקאי.

<u>התאמה לזמן</u>

לעמדת שמאי המבקשת, אין הצדקה למקדם שנקבע בשומת המשיבה להתאמה לזמן, משום שאין ראייה לכך ששוק בתי האבות עולה בהתאמה לשוק המגורים.

[15] אין צורך בחניה תת"ק. עלויות בניה 5,950 ₪ למ"ר ברוטו
[16] אין צורך בחניה תת"ק
[17] שווי לשנה 21,600 ₪ בהיוון לצמיתות לפי 8%
[18] בחלוקה לפי 35 מ"ר למיטה
[19] עפ"י חוברת דקל יולי 2017 (מדד מאי 2017) עלות לבית אבות סיעודי אש"ל, לא כולל תכנון פיקוח, פיתוח, מע"מ, ציוד נייד ועלות עודפת להתקנת חניון תת"ק
[20] תכנון פיקוח אגרות והיטלים, 8% מעלויות ישירות
[21] (174*35) / (2,730 * 1,600) = 717 ₪ העמסה לכל מ"ר עיקרי
[22] בניכוי רווח יזמי 20% ועלויות בניה ישירות, עקיפות והעמסת חניה תת"ק

8.2.2 שמאי המשיבה

8.2.2.1 מהות ההשבחה

שמאי המשיבה קובע השבחה בגין תוספת השטחים בבקשה להיתר, כולל השטחים מתמ"א 38, בסך 5,590 מ"ר ברוטו עילי ו-510 מ"ר במרתף, בהשוואה לשטחים שהותרו במצב קודם ועמדו על 90% לשטח עיקרי + 20% לשטחי שירות והציג את שטח הבנייה הנכלל בהקלה, כמפורט להלן:

קומה	שטח עיקרי	סה"כ שירות	סה"כ עיקרי + שירות	מרפסות	שטח מבוקש כולל מרפסות	תכסית מותרת	שטח חריגה מתכסית
מרתף	127.05	1983.64	2,110.69		2,110.69		
קרקע	512.07	591.83	1,103.90		1,103.90	852.3	251.60
1	579.02	484.07	1,063.09	56.66	1,119.75	852.3	267.45
2	579.02	484.07	1,063.09	42.39	1,105.48	852.3	253.18
3	579.01	484.07	1,063.09	56.65	1,119.74	852.3	267.44
4	579.02	484.07	1,063.09	40.3	1,103.39	852.3	251.09
גג		38.04	38.04	1,083.19	1,121.23		
סה"כ	**2,955.19**	**4,549.79**	**7,504.99**	**1,279.19**			**1,290.76**

בהתאם לכך קבע שהשטח החורג מהתכסית המותרת עומד על 1,290.76 מ"ר.

8.2.2.2 זכויות מכח תמ"א 38

הפטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19 (10) לזכויות מתמ"א 38, הינו לבנייני מגורים בלבד. הנכס הנדון, הינו מסחרי, ולכן לא ינתן בו פטור מהשבחה, כפי שנקבע בהחלטת הוועדה בערר (חי) 8067/14 חב' נכסי ירלנא ושות בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה קרית אתא.

8.2.2.3 שווי

שמאי המשיבה קובע שווי בסך 1,837 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על הנתונים שלהלן:

שמאים מכריעים

שמאי מכריע	מיקום	דמ"ש למיטה[23]	שיעור היוון	שווי למיטה	שווי מ"ר	רווח יזמי	עלות בניה למ"ר ברוטו
שושי שרביט[24]	המושב 44 פרדס חנה 10074/178	1,850 ₪	8.50%	261,176 ₪	7,462 ₪	20.00%	5,343 ₪[25]
אבישי זיו[26]	רח' הילל יפה חדרה 10036/122-124	2,100 ₪	8.50%	296,471 ₪	8,471 ₪	20.00%	5,350 ₪[27]

[23] במועד הדיון ציין כי על פי נסיונו האישי בשוהם דמ"ש למיטה עומדים על 3,600 ₪
[24] הכרעה מיום 03.05.2016
[25] לשטח 5,212 מ"ר ברוטו במבנה הכולל 138 מיטות בתוספת 20 חניות וחניה תפעולית
[26] הכרעה מיום 10.09.2017
[27] עלות פיתוח בגילום חניה. בתגובתו להחלטת ועדת ערר על הכרעתו ביום 10.09.2017 עודכנה עלות הבנייה ל-6,840 ₪ למ"ר. טרם התקבלה הכרעה בתיק זה

<u>שמאי ממשלתי וועדת השגות</u>

שמאי	תאריך הכרעה	מיקום	דמ"ש למיטה	שיעור היוון	שווי למיטה	שווי מ"ר	רווח יזמי	עלות בניה למ"ר ברוטו
רון כהן שמאי מחוזי	15.03.2017	אשדות יעקב איחוד 15107/52	₪ 1,800	8.00%	₪ 270,000	₪ 7,714	15.00%	₪ 5,950 [28]
ועדת השגות	17.07.2016	קיבוץ לוחמי הגיטאות	₪ 1,800	8.00%	₪ 270,000	₪ 7,714	15.00%	₪ 5,950 [29]

נושא	דמ"ש למיטה	שווי למיטה	שווי למ"ר
ממוצע	₪ 1,888	₪ 274,412	₪ 7,840
התאמת עליית מחירים עד המועד הקובע 10%	₪ 2,076	₪ 301,853	₪ 8,624
בניכוי יזמות 1.2			₪ 7,187
עלות בניה בניכוי פיתוח ובהתאמה לגודל הנכס			₪ 5,350
שווי מ"ר מבונה			**₪ 1,837**

שמאי המשיבה מקזז מהשווי במצב חדש סך של 3,520,000 ₪ בגין עלות מרתף חניה, כמפורט להלן:

1,600 מ"ר חניה במרתף X 2,200 ₪ = <u>3,520,000 ₪</u>

<u>קביעת שווי ליעוד ציבורי</u>

לחיזוק עמדתו לשווי שנקבע, מפנה שמאי המשיבה לקווים המנחים של השמאי הממשלתי (פרק ב') ובוחן את שווי הנכס כנגזרת מהשווי למגורים, כמפורט להלן:

<u>מכר דירות מגורים</u>

תאריך	כתובת	גו"ח	שטח ברוטו	שנת בניה	קומות	שווי מוערך	שווי למ"ר
21.12.2016	הרב ניסים 3	10572/24	90	1990	5/8	₪ 1,100,000	₪ 12,222
04.03.2107	שיבת ציון 1	10570/484	67	1975	4/4	₪ 649,999	₪9,701
08.05.2017	שיבת ציון 1	10570/484	57	1970	4/4	₪ 720,000	₪ 12,632
09.07.2017	הרב ניסים 1	10572/24	96	2006	4/8	₪ 1,200,000	₪ 12,500
02.08.2017	הרב ניסים 3	10572/24	80	2000	4/8	₪ 1,209,999	₪ 15,125
ממוצע			78				₪ 12,436
שווי מ"ר בנוי למגורים בבניה רוויה וותיקה בסמיכות לנכס							₪ 11,000
בניכוי יזמות ומע"מ 1.25 ועלויות בניה של 4,000 ₪							₪ 4,000
מקדם התאמה 0.72 (הפחתה 20% בגין סחירות ו-10% בגין אינטנסיביות שימוש)							₪ 2,560

מניתוח זה עולה שהשווי למ"ר מבונה ביעוד ציבורי עומד על כ- 2,560 ₪ למ"ר, מכאן מסיק שמאי המשיבה שאין מקום לשינוי השווי שקבע.

<u>מקדמים</u>

שטח שירות במרתף - 0.5.

[28] 5,500 ₪ למ"ר בנטרול מרכיב הפיתוח למבנה הכולל 50 מיטות, העלות קטנה במבנה גדול יותר
[29] כולל מרכיב הפיתוח במבנה הכולל כ- 54 מיטות

8.2.3 תחשיב

שמאי המבקשת		שמאי המשיבה	
שווי מ״ר מבונה	שלילי	שווי מ״ר מבונה	1,837 ₪
שטח המגרש	2,841 מ״ר	שטח המגרש	2,841 מ״ר
לחלופין, מקדם שיפור תכנון מרבי	0.3		
מצב קודם			
		שטח עיקרי במצב קודם 90%	2,556.90 מ״ר
		שטח שירות במצב קודם 20%	511.38 מ״ר
		סה״כ שטח עילי	3,068.28 מ״ר
		שווי מצב קודם	
		3,068.28 מ״ר × 1,837 ₪ =	5,636,353 ₪
מצב חדש			
		שטח ברוטו עילי	5,590 מ״ר
		שטח שירות במרתף ללא חניה	510 מ״ר
		שטח חניה במרתף	1,600 מ״ר
		עלות הקמת חניה במרתף למ״ר	2,200 ₪
		שווי מצב חדש	
		(5,590 מ״ר + 510 מ״ר × 0.5) × 1,837 ₪ =	10,737,118 ₪
		בניכוי עלות חניות במרתף	7,217,118 ₪
השבחה			
אין השבחה		5,636,353 ₪ - 7,217,118 ₪ =	1,580,765 ₪
		היטל השבחה	790,382 ₪

9. עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה

באומדן ההשבחה בנכס הנדון הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה – תשכ״ה,1965 :

9.1.1 **השבחה** - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

9.1.2 **״מימוש זכויות״**, במקרקעין - אחת מאלה:

9.1.2.1 קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם, שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג .

9.1.2.2 התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

9.1.2.3 העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברת מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

במקרה הנדון המימוש המבוקש הנו לפי ס.ק. (9.1.2.1).

9.2 בהוראות פרק א׳ להוראות חוק התכנון והבנייה נקבע ״בעל״ - לרבות חוכר לדורות כאמור בחוק המקרקעין, תשכ״ט-1969.

9.3 מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר ובמתחם נשוא חוות הדעת.

9.4 המתואר בפרק התכנוני והקנייני.

9.5 בחוות דעתי הובא בחשבון מעמד המבקשת כחוכרת, בהתאם להצהרת בא כוחה בדיון.

9.6 מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס נשוא חוות הדעת ולמועד הקובע.

10. <u>הכרעה</u>

10.1 <u>ביקוש לבתי אבות</u>

לטענת המבקשת קיים בחדרה היצע גדול של בתי אבות וקיימים מספר פרויקטים מתוכננים להקמתם, לרבות מול הנכס[30].

שמאי המבקשת לא הציגו סקירה התומכת בעמדתם.

מנתונים שהתפרסמו באינטרנט עולה שממוצע תוחלת החיים בישראל הוא מהגבוהים בעולם ונמצאת בעלייה מתמדת. כתוצאה מכך גובר הצורך במיטות סיעודיות. על פי נתוני משרד הבריאות, מספר הקשישים המוגבלים עמד בישראל על כ־168 אלף בשנת 2011 צפוי להגיע לכ־233 אלף עד שנת 2020 ועל כ-350 אלף איש עד לשנת 2030. כמו כן קיימת עלייה של 185% במספר החדרים במוסדות בבעלות פרטית בשנת 2009 לעומת 1995.

לאור הנתונים שלעיל, דחיתי את טענת שמאי המבקשת להעדר ביקוש.

10.2 <u>דמי השכירות הממוצעים למיטה</u>

לעמדת שמאי המבקשת ההכנסה לבעל הקרקע עומדת על דמי שכירות חודשיים בסך 1,800 ₪, לעומת כ-1,900 ₪ שקבע שמאי המשיבה, הקובע ששווי מ״ר מבונה יעמוד על 1,837 ₪.

שמאי הצדדים מתייחסים בשומתם לשומות מכריעות ולהחלטות ועדת השגות והשמאי הממשלתי מיישובים שונים.
מבדיקה שערכתי נמצא שדמי השכירות המקובלים כיום למיטה בבית אבות סיעודי ינוע בטווח שבין 2,000 ₪ ל-2,600 ₪.

<u>שומת אבישי זיו בגו״ח 10036/122-124 רח׳ הלל בחדרה (להלן: שומת אבישי זיו)</u>
משומה זו עולה ששווי מ״ר מבונה **לבית אבות סיעודי נאמד ב-833** ₪ ליום 06.10.2014, בהתבסס על דמי השכירות חודשיים **בסך 2,100** ₪ **למיטה**, המשולמים לבעל הקרקע ושטח ממוצע של 37 מ״ר למיטה[31]. הפרויקט כולל 2,237.27 מ״ר חניה תת קרקעית. בחילוץ השווי קבע שעלות הבנייה עומדת על 5,343 ₪ כולל חניה תת קרקעית. בתגובתו לוועדת ערר, קבע עלות בסך 6,840 ₪ ושווי מ״ר מבונה בסך 728 ₪.

מחוזה השכירות שהוצג בשומת אבישי זיו עולה שדמי השכירות נכון ליום 11.03.2013 עומדים על 2,100 ₪.

[30] ברח׳ הראשונים 6- נ.ג.
[31] בהתאם לתחשיב שהוגש לוועדת ערר

<u>החלטת השמאי הממשלתי בהשגה ראשונה בגו"ח 10570/451 רח' הראשונים 6 בחדרה</u>

שווי הנכס נאמד לפי **2,191** ₪ למ"א בניכוי 29,543 ₪ בגין הוצאות פיתוח, סה"כ 1,340,000 ₪ לחודש פברואר 2016 במגרש ששטחו 921 מ"ר **ביעוד מרכז אזרחי**[32], בהתבסס על חוזה מכר שבוצע בו ביום 05.05.2013 תמורת 1,350,000 ₪ + מע"מ + השתתפות הקונה בעלות עריכת הפנייה להציע הצעות, סה"כ 1,373,625 ₪ + מע"מ. באומדן זה הובאה בחשבון דחייה לשנתיים עד להכנת תכנית בינוי <u>ולא הובאה בחשבון</u> בקשה להיתר מס' 20160170 הכוללת פרסום להקלה מיום 31.05.20.16 <u>להקמת בית אבות</u> סיעודי הכולל 144 מיטות.

בהחלטה זו נאמד שווי מ"ר לגן ילדים בסך 1,760 ₪ ללא פיתוח לחודש למאי 2013.

לאור הנתונים שלעיל ובהתחשב בחוזה השכירות שהוצג בשומת אבישי זיו, קבעתי את דמי השכירות למיטה בנכס על 2,100 ₪.

10.3 <u>שטח ממוצע למיטה</u>

השטח העיקרי הממוצע למיטה עומד על כ-17 מ"ר עיקרי וכ-34 מ"ר ברוטו[33], לעומת כ-40 מ"ר ברוטו בשומת אבישי זיו ו-37 מ"ר בתגובתו לוועדת הערר.

מהנחיות תכנון למחלקות גריאטריות – מהדורה 2- שפורסמה ע"י משרד הבריאות ביוני 2004 והצבת השטחים לפי מספר החדרים בפרויקט המוצע, עומד על 30 מ"ר – 32 מ"ר, ללא מעברים.

מאחר שהשטח הממוצע לחדר עומד על 34 מ"ר ברוטו במימוש המבוקש, זהו השטח שהובא בחשבון בהכרעתי.

10.4 <u>שיעור היוון</u>

מסקירת השמאי הממשלתי למחצית השנייה של שנת 2016[34] עולה ששיעור ההיוון לנכסים מסחריים עומד בממוצע על 7.6%.

בשומות שנערכו ע"י משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' ופורסמו באתר לשכת שמאי המקרקעין, לצורך דיווח לפי חוק ניירות ערך וקביעת שווי הוגן[35] לשנת 2016, נמצא שבאומדני השווי לדיור מוגן[36], שיעור ההיוון להכנסות מחלקות סיעודיות בהפעלת זכיין עומד על 8.25%.

משומות מכריעות שהוצגו ע"י הצדדים נמצא ששיעור ההיוון עומד על 8.50%.

בהחלטת ועדת השגות והחלטת השמאי המחוזי בהשגה ראשונה, שהוצגו ע"י הצדדים, נמצא ששיעור ההיוון עומד על 8.00%.

---

[32] לשימוש למסחר ומשרדים
[33] 170 חדרים / 5,904.79 מ"ר ברוטו, ללא חניה
[34] פורסמה ביום 01.06.2017
[35] IFRS
[36] באור יהודה וכפר סבא

בהתחשב בנתונים שלעיל ובשימוש המבוקש, קבעתי את שיעור ההיוון להכנסות הצפויות בנכס על 8.00%.

10.5 <u>עלות הבנייה</u>

מאומדני עלויות בנייה שבחוברת דקל – יולי 2017 עולה שעלות הקמת 144-160 מיטות עומדת על כ-7,490 ₪[37], למ"ר בפרוגרמה הכוללת 36-40 מיטות לתשושים, שתי מחלקות סיעודיות, שירותי בריאות, תרבות ומרכז טיפול, בשטח ממוצע של 35 מ"ר – 39 מ"ר ברוטו למיטה.

בשומות שנערכו לצורך דיווח[38] לרשות לניירות ערך לשנת 2016, שפורסמו באתר לשכת שמאי המקרקעין, עולה שבאומדני שווי לדיור מוגן הכולל מחלקות סיעודיות בהפעלת זכיין, שנערכו ע"י משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות', נאמדה עלות בנייה חדשה על 4,500 ₪ - 5,200 ₪ למ"ר ברוטו.

משומות מכריעות שהוצגו ע"י הצדדים נמצא שעלויות הבנייה נאמדו בכ-5,300 ₪ למ"ר ברוטו בשנים 2014-2015.

בהחלטת ועדת השגות והחלטת השמאי המחוזי בהשגה ראשונה, שהוצגו ע"י הצדדים, נמצא שעלות הבנייה שהובאה בחשבון היא על סך 5,950 ₪ למ"ר ברוטו בשנים 2016-2017.

משלא הוצגו על ידי המבקשת אומדנים לעלות הבנייה הצפויה, בהתחשב בכך שעלות הבנייה בחוברת דקל מהווה נתון כללי המגלם את שטח המעברים ולאור מאפייני הבנייה בסביבה, המהווה סביבה עממית, קבעתי שעלות בנייה חדשה בנכס תעמוד על כ- 5,400 ₪ למ"ר ברוטו כללי (כולל מעברים), ללא עלות עודפת לחניה בתת הקרקע, שנדרשה בגין תוספת הזכויות.

10.6 <u>עלות עודפת להקמת חניה תת קרקעית</u>

תקן החניה הקבוע בתכנית חד/450 ג' יהיה לפי התקן הארצי שעמד על מקום אחד לכל 4 חדרי שינה עד לתיקון האחרון שפורסם בק"ת 7675 מיום 23.06.2016 הקובע אותו בבית אבות על מקום חניה אחד לכל 4-8 יח"ד באזור ג' בישוב עם מתע"ן (כולל רכבת שאינה עירונית – בתפעול רכבת ישראל) . כמו כן נקבע תקן חניה של 0.5 לכל מיטה בבית חולים גריאטרי.

בבקשה להיתר נמצא שמוצעים 31 מקומות חניה בקומת הקרקע, 59 מקומות חניה במרתף, מתוכם 16 מקומות במכפילים, סה"כ 90 מקומות חניה, מתוכם 87 נדרשים לפי תקן של 0.5 לכל מיטה בתוספת 3 מקומות חניה לנכים. בחוות דעתי הונח שהדרישה לעמוד בתקן חניה של בית חולים גריאטרי ולא בית אבות נבעה מדרישת הוועדה המקומית ו/או מהפרוגרמה התכנונית למבנה. מאחר שההשבחה מחושבת למימוש, הבאתי בחשבון שהצורך בחניה תת קרקעית נובע מדרישה זו ולפיכך קיבלתי את הטענה שיש להביא בחשבון את העלות העודפת שנוספה בגין הצורך בחניה תת קרקעית.

[37] בדקל נובמבר 2013 העלות עמדה על 6,755 ₪ למ"ר
[38] IFRS

מאחר שבמצב קודם, שטח הבנייה מאפשר הקמת 152 מיטות[39] לפי שטח ברוטו ממוצע של 34 מ״ר, התקן יעמוד על 77 מקומות חניה, מתוכם יידרשו 46 מקומות חניה תת קרקעית, לעומת מצב חדש הכולל 59 מקומות תת קרקעיים, מתוכם 56 מקומות שנדרשו על פי התקן. בהתאם לכך יש להביא בחשבון השווי למ״ר מבונה את העלות העודפת הנובעת מבניית החניה בתת הקרקע לפי הפער הנגזר מעלות הבנייה כמפורט להלן:

עלות בנייה לחניה תת קרקעית לפי חוברת דקל מיולי 2017 תעמוד על 2,330 ₪ למ״ר לעומת עלות פיתוח של 330 ₪. מכאן שהעלות העודפת תעמוד על כ-2,000 ₪ למ״ר לשטח ממוצע של כ-27 מ״ר למקום חניה[40].

<u>עלות עודפת לחניה במצב קודם</u>

2,000 ₪ X 46 X 27 מ״ר= 2,484,000 ₪

<u>עלות עודפת לחניה במצב חדש</u>

2,000 ₪ X 59 X 27 מ״ר= 3,024,000 ₪

10.7 <u>שווי קרקע לבניין ציבורי</u>

שמאי המבקשת אינו קובע שווי לקרקע במצב קודם. לעמדת שמאי המשיבה שוויה עומד על 5,636,353 ₪ לפי 1,837 ₪ למ״ר מבונה, ל-90% בנייה לשטח עיקרי + 20% לשטחי שירות. לתמיכה בעמדתו הציג נתוני השוואה למכר דירות למגורים מהם גזר שווי בסך 4,000 ₪ למ״ר מבונה ובהתאמה למבנה ציבורי לפי מקדם 0.72, קבע שווי בסך 2,560 ₪ למ״ר מבונה.

יעוד הקרקע למבני ציבור כולל שימוש מותר למוסדות בריאות וסעד. השימוש המבוקש בהיתר לבית אבות סיעודי תואם את התכליות המותרות בנכס, לפיכך קיבלתי עקרונית את עמדת שמאי המשיבה לחישוב השווי במצב קודם לפי שווי מ״ר מבונה בבית אבות.

10.8 <u>שווי מ״ר מבונה</u>

שטח ברוטו למיטה:	34 מ״ר
דמי שכירות למיטה לחודש:	2,100 ₪
שווי קרקע למיטה לפי 8%:	315,000 ₪
שווי מ״ר בנוי:	9,265 ₪
שווי מ״ר בנוי ללא יזמות (20%):	7,721 ₪
עלות בנייה למ״ר:	5,400 ₪
<u>שווי קרקע למ״ר מבונה (מעוגל):</u>	**<u>2,300</u> ₪**

[39] 34 מ״ר למיטה/ 5,160.63 מ״ר ברוטו
[40] 59 מקומות חניה / 1600.20 מ״ר חניה בהיתר

10.9 <u>העדר כדאיות כלכלית להקמת הפרויקט</u>

לעמדת שמאי המבקש שווי הקרקע במצב חדש שלילי.

מנתוני מכר במערכת מס שבח עולה שביום 21.03.2007 נמכר המגרש הנדון בשטח 2,800 מ״ר תמורת 665,644 ₪. חוזה המכר לא הוצג לעיוני.

בשנת 2009 שולם היטל השבחה בהתאם לשומה מוסכמת בסך 45,500 ₪ ליום 26.07.1999, שהם כ-50,500 ₪ למועד המכר[41].

נתוני העסקה משקפים שווי בסך כ-238 ₪ למ״ר קרקע וככל שההיטל שולם ע״י הקונים הוא יעמוד על 716,144 ₪ סה״כ שהם כ-256 ₪ למ״ר קרקע.

ככל שעמדת שמאי המבקשת נכונה, אזי המימוש המבוקש היה לשימוש אחר מתוך רשימת התכליות המותרות ביעוד זה. בכל מקרה, אין זה סביר שבשנת 2007 שווי מ״ר קרקע ששולם בעסקה עומד על 238 ₪ לפחות ובשנת 2017 שוויה יהיה שלילי.

10.10 <u>הקלה לתוספת קומה ושינוי קווי בניין</u>

שמאי הצדדים לא התייחסו בשומתם למרכיב השיפור התכנוני שנוצר מההקלות המבוקשות לתוספת קומות (מתמ״א 38 והקלה).

<u>הקלה בקו בניין</u>

מעיון בתשריט הבקשה נמצא שההקלה בקווי בניין כוללת שטח מזערי משטח קומה, לפיכך קיבלתי את עמדת שמאי הצדדים להעדר השבחה בגינה.

<u>תוספת קומה</u>

לא מצאתי שיש בתוספת קומה כדי להשפיע באופן משמעותי על דמי השכירות הצפויים למיטה בקומות שנוספו בהשוואה לקומות שהותרו במצב קודם, לפיכך גם בעניין זה לא מצאתי שיש מקום לקבוע מקדם השבחה תכנוני בגין תוספת הקומות.

10.11 <u>שטח הבנייה שנוסף בנכס</u>

שמאי המבקש טוען ששטח הבנייה בנכס כולל 579.02 מ״ר מתמ״א 38 וזכויות מתכנית חד/763 (90%) ושטחי שירות מתכנית חד/450 ה׳ (20%) + דרישות כיבוי אש (862 מ״ר), שהזכויות מכוחן מוקנות.

שמאי המשיבה קובע את שטח הבנייה במצב קודם לפי 90% מכוחה של חד/763 בתוספת 20% מחד/450 ה׳.

[41] לפי הפרש מדד מחירים לצרכן העומד על 11%

שטח הבנייה במצב קודם

שימוש	מקור	שיעור בנייה	שטח
עיקרי	חד/763	90%	2,556.90
שירות עילי	חד/450 ה	20%	511.38
סה"כ			3,068.28

תכנית חד/450 ה' קובעת שבנוסף ל-20% למטרות שירות תותר תוספת שטח שירות לצורך דרכי מילוט.

שטח הבנייה במצב חדש

שימוש	מקור	שטח
עיקרי	היתר	2,955.19
שירות עילי	היתר	2,566.15
סה"כ		5,521.34

מאחר ששטח השירות במצב חדש משקף 86.84% מהשטח העיקרי, הבאתי בחשבון ששטח השירות העילי במצב קודם יעמוד על יחס זהה, משמע ששטח הבנייה במצב קודם יעמוד על הערכים שלהלן:

שימוש	מקור	שיעור בנייה	שטח
עיקרי	חד/763	90%	2,556.90
שירות עילי	חד/450 ה	86.84%	2,220.29
סה"כ			4,777.19

מכאן ששטח הבניה ברוטו שאושר בהקלה עומד על 744.15 מ"ר.

שמאי המבקשת לא כלל בתחשיביו את שטח המרתף, לעומת שמאי המשיבה הקובע את שוויו לשטח של 510 מ"ר לפי מקדם 0.5 בקיזוז עלות הקמת חניה בשטח 1,660 מ"ר.

בתכנית חד/947 נקבע כי ביעוד בנייני ציבור תותר בנייה בשיעור של 20% משטח הבנייה במרתף למטרות שירות. מאחר ששטח הבנייה במרתף עומד על 1,983.64 מ"ר, מתוכם 383.44 מ"ר (19.33%), למטרות שירות שאינן חניה, שטח זה מהווה חלק מהזכויות המוקנות לנכס בגין חד/947 וקיים בשני המצבים.

10.12 <u>פטור מהיטל השבחה בגין תמ"א 38</u>

לעמדת שמאי המבקשת יש לקבוע פטור בגין ההשבחה לזכויות שנוספו מתמ"א 38, לעומת שמאי המשיבה הסבור שהבנייה המבוקשת אינה פטורה ממנה.

יעוד הקרקע הוא שטח לבניין ציבורי בו מבוקשת הקמת בית אבות סיעודי, המופעל כעסק למטרות רווח. לעמדת שמאי המבקשת יש לראות בשימוש מעין שימוש למגורים ולפטור את המבקשת בהשבחה, לעומת שמאי המשיבה הסבור שהפטור הקבוע בסעיף 19 (10) לתוספת השלישית קבוע לבניין מגורים בלבד.

שני הצדדים מפנים להחלטה בערר (חי) 8067/14 חב' נכסי ירלנא ושות בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה קרית אתא ממנו עולה שהמחוקק לא קבע פטור מהיטל השבחה במימוש בהיתר לבניין שאינו למגורים ושהמועד הקובע לחישוב ההשבחה לשטחים מכוחה של תמ"א 38, יהיה מועד הוצאת היתר הבנייה.

הפרשנות להוראות החוק מהווה פרשנות משפטית ושמאי המבקש לא הציג אסמכתאות לתמיכה בעמדתו.
בפסיקת בית משפט עליון בע"פ 410/87 דבורה רן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, רמת-גן, מא(4) 072 (1987), קבעה כבוד השופטת מ. בן פורת[42]:
"את עיקר ההבדל בין "בית-מגורים" ל"בית-אבות" במובן התכנית האמורה רואה אני בשניים: (א) בעובדה ש"בבית-אבות" אין מדובר בבני משפחה אחת או בזרים שחברו יחדיו בהסכמה ולפי בחירה אישית להתגורר כמשפחה אחת, אלא בניהול על בסיס עסקי ... (ב) מתנהלת שם פעילות מסחרית מובהקת..."

בהמשך קבעה:
"**בהיות הבסיס, שעליו מנהלים המערערים את "בית האבות", מסחרי מובהק, איני רואה כל דרך לשוות לו אופי של "בית- מגורים"**, אפילו לפי קריטריונים מרחיבים."

בהתחשב בכך שיעוד הקרקע הוא לבנייני ציבור והשימוש המוצע בנכס הוא למטרה כלכלית, שאומנם מפעילה בו מגורים לגיל השלישי, אולם מנוהלת כעסק ולא כדירות מגורים, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה לעניין זה.

10.13 <u>תחשיב</u>

<u>שווי מצב קודם</u>

שימוש	שטח
שירות תת קרקעי	383.44
עיקרי	2,556.90
שירות עילי	2,220.29
סה"כ	5,160.63

שווי מצב קודם: 5,160.63 מ"ר X 2,300 ₪ =	11,869,449 ₪
עלות עודפת חניה תת קרקעית	(2,484,000 ₪)
שווי מתואם לאחר קיזוז עלות עודפת לחניה תת קרקעית	<u>9,385,449 ₪</u>

[42] הדגשות אינן במקור – נ.ג.

שווי מצב חדש

שימוש	שטח
שירות תת קרקעי	383.44
עיקרי	2,955.19
שירות עילי	2,566.15
סה"כ	5,904.78

שווי מצב חדש : 5,904.78 מ"ר X 2,300 ₪ =	₪13,580,994
עלות עודפת חניה תת קרקעית	(₪ 3,024,000)
שווי מתואם לאחר קיזוז עלות עודפת לחניה תת קרקעית	₪ 10,556,994

ההשבחה **₪ 1,171,545**

11. חוות הדעת

לאור האמור לעיל ובשים לב לעקרונות והשיקולים הנני מעריכה את ההשבחה בנכס, בגין אישור הבקשה להיתר בהקלה בסך 1,171,545 ₪ ליום 04.06.2017 ואת היטל ההשבחה על 585,773 ₪.
הסכום יוצמד למדד בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום,

נורית ג'רבי
שמאית מקרקעין
רשיון מס' 492436
N. GERBI

אדר' נורית ג'רבי
שמאית מכריעה