שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 1 פברואר, 2018
מספר מינוי: 1770-2017
מספרנו: 738.שומה מכרעת

לכבוד

המבקשת, אור יצירה במימד אחר בע"מ	**המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב פרדס חנה**
באמצעות השמאי	**באמצעות השמאי**
<u>מר קובי קלפון</u>	**<u>מר גיל סגל</u>**
בדוא"ל office@rea.co.il	shamaut1@zahav.net.il

א.ג.נ.,

<u>שומה מכרעת להיטל השבחה – חלק מחלקה 178 בגוש 10074</u>
<u>רחוב המושב 44, פרדס חנה-כרכור</u>

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון.

בתאריך 11.12.17 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

1. מטרת השומה:

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

1.2. מהות ההשבחה: מימוש בנייה בדרך של היתר.

2. תאריך קובע לשומה:

16.01.15 – 15 יום מפרסום אישור תכנית 353-0179622, בילקוט הפרסומים[1].
11.07.17 - 15 יום מפרסום אישור תכנית 308-0414441, בילקוט הפרסומים.

3. ביקור בנכס:

נערך ע"י החת"מ ביום 30.11.17.

4. פרטי הנכס:

מהות:	מבנה לבית אבות
גוש:	10074
חלקה:	178
שטח חלקה רשום:	4,094 מ"ר
שטח חלקה נטו:	3,897 מ"ר בהתאם לבקשה להיתר
זכויות משפטיות:	בעלות
מיקום:	רחוב המושב 44, פרדס חנה-כרכור

[1] ר' ס' 11.1 להלן.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

5. תאור הסביבה:

5.1. הנכס שבנדון ממוקם מעברו המזרחי של רחוב המושב במרכז הישוב פרדס חנה-כרכור.

רחוב המושב הינו דו סטרי, מקשר בקטע הנדון בין רחוב אחוזה מדרום לבין דרך הבנים מצפון.

5.2. סביבת הנכס מאופיינת במבני מגורים מבניה ותיקה וחדשה בגובה 1-4 קומות, חלקם מעל חזית מסחרית.

5.3. הפיתוח הסביבתי מלא.

6. תאור הנכס:

6.1. גבולות החלקה שבנדון:

מצפון- דרך גישה צרה ומעברה מבנה צמוד קרקע חד קומתי ותיק ומגרש ריק.

מדרום- מבנים צמודי קרקע חד קומתיים ותיקים (משמשים את מכללת כרכור).

ממערב- רחוב המושב ומעברו מבנה מגורים בגובה 3 קומות מעל חזית מסחרית.

ממזרח- מבני מגורים צמודי קרקע.

6.2. החלקה בשטח רשום של 4,094 מ״ר ובשטח נטו של 3,897 מ״ר, פונה בחזית מערבית בת כ-35 מ׳ לרחוב המושב ועומקה הממוצע כ-115 מ׳.

6.3. בחזית החלקה בנוי מבנה חדיש (ידוע גם בשם ״בית אורן״), בגובה 2 קומות המשמשות למשרדים/קליניקות מעל חזית מסחרית.

6.4. נשוא השומה ממוקם בעורף החלקה (ממזרח) ובעת הביקור במקום מצוי בשלבי בנייה סופיים של 5 קומות מעל קומת מרתף ומיועד לשימוש כבית אבות סיעודי.

6.5. הגישה לחלקה מרחוב המושב דרך שער כניסה. החצר מרוצפת אבנים משתלבות, חלקה משמשת לחניה פתוחה.

7. המצב התכנוני:

7.1. תכנית ש/17, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1705 מיום 01.03.71.

החלקה מסווגת בייעוד לשטח לבנייני ציבור. הוראות הבנייה ייקבעו בתכנית מפורטת.

7.2. תכנית ש/18, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1940 מיום 26.08.73.

החלקה מסווגת בייעוד לשטח לבנייני ציבור ולדרך מוצעת.

אחוזי בניה - 120% (3 ק׳ * 40%), בשטח מגרש מינימאלי של 1,000 מ״ר.

השימושים המותרים:

בנייני מנהל; מקומות לפולחן דתי; מוסדות חינוך ותרבות, בתי נכות, גלריות אומנות, בתי קולנוע, תיאטרונים ואולמי קונצרטים; מגרשי משחקים; בתי קפה ומועדונים; מרפאות, תחנות לעזרה ראשונה ותחנות מכבי אש; מקומות חניה בשכר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7.3. תכנית ש/186, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2547 מיום 28.06.78.

התכנית מבטלת את הדרך שתוכננה בעורף החלקה שבנדון (ממזרח).

7.4. החלטת ועדה – הסבה לש/252, בישיבה מס' 675 מיום 19.10.09.

החלטת ועדה המאפשרת לקבל שטחי שירות בהקלה (כפוף להיטל השבחה). בייעוד של בנייני ציבור, ניתן לקבל 20 מ"ר לקומה לטובת חדר מדרגות משותף ו-10% מהשטח העיקרי לאחסנה ובליטות. חניה לחלק זה של המבנה לא תהיה מקורה, אלא אם תתוכנן בקומה תת קרקעית. יותרו שטחי חניה בקומת מרתף כאמור, שאינה בולטת מקונטור קומת הקרקע.

7.5. פרוטוקול מליאת הוועדה מס' 2014005 יום 02.12.14

בהחלטה נקבע שניתן לקבל שטחי שירות עפ"י תקנה 13 ב' לתקנות התכנון והבניה אשר אושרו בעבר בהתאם להחלטות הוועדה המרחבית "שומרון" ללא צורך בפרסום בקשה להקלה.

7.6. תכנית 353-0179622, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6958 מיום 01.01.15.

שטח התכנית – 4.098 דונם.

החלקה מסווגת ביעוד למבנים ומוסדות ציבור.

מטרת התכנית להקים בית אבות.

עיקרי הוראות התכנית:

הוספת שימוש לבית אבות סיעודי; תוספת שטחי שירות למעברים, פרוזדורים ולשרות; תוספת קומות; תוספת שימוש במרתף לחניות ושרות לבית אבות.

שימושים מותרים:

בנייני מנהל; מקומות לפולחן דתי; מוסדות חינוך ותרבות, בתי נכות, גלריות אומנות; מגרשי משחקים; בתי קפה ומועדונים; מרפאות, תחנות לעזרה ראשונה ותחנות מכבי אש; מקומות חניה בשכר; משרדים, בית אבות; מרתף חניה בגבולות המגרש.

הוראות הבנייה:

שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת - 4,791.17 מ"ר

שטח שירות מעל הכניסה הקובעת - 1,169.1 מ"ר

שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת - 1,700 מ"ר (למרתף חניה ושרות לבית אבות)

מספר קומות מעל הכניסה הקובעת - 5 (לבית אבות בלבד. לשימוש אחר יינתן בהתאם לתכניות מפורטות/ מתאר בתוקף).

מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת - 1 (תותר בניה עד גבולות המגרש).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7.7. תכנית 308-0414441, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7531 מיום 26.06.17.

החלקה מסווגת ביעוד למבנים ומוסדות ציבור עם חזית מסחרית לכיוון רחוב המושב.

עיקרי הוראות התכנית:

הוספת חזית מסחרית לכיוון רחוב המושב.

תוספת 350 מ״ר שטח עיקרי עבור קומה חמישית בבית אבות.

תוספת 240 מ״ר שטחי שירות עבור קומה חמישית בבית אבות.

שימושים מותרים:

מוסדות חינוך ותרבות, בתי נכות, גלריות אומנות; בתי קפה, מועדונים לקשיש, נוער וספורט; מרפאות, תחנות לעזרה ראשונה; משרדים; בית אבות; מסחר; מרתף חניה בגבולות המגרש.

גובה המבנה המערבי יעמוד על 4 קומות. גובה המבנה המזרחי יהיה 5 קומות כקבוע בתכנית 353-0179622 והקומה החמישית תהיה לשימוש בית אבות בלבד.

חזית מסחרית תותר לאורך רחוב המושב בקומה הראשונה של המבנה המערבי בלבד. לא יותר שימוש מסחרי במבנה המזרחי.

כל ההוראות שתכנית זו אינה משנה יהיו בהתאם לתכנית 353-0179622.

הוראות הבנייה:

שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת -	5,141.17 מ״ר
שטח שירות מעל הכניסה הקובעת -	1,409.1 מ״ר
שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת -	1,700 מ״ר (למרתף חניה ושרות לבית אבות)
מספר קומות -	5 מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת

8. תיק בניין:

8.1. בתאריך 03.02.13 ניתן היתר בניה מס׳ 20120856 שמהותו: הקמת מבנה ציבורי דו קומתי.

8.2. בתאריך 06.08.14 ניתן היתר בניה מס׳ 20132078 שמהותו: שינויים במבנה קיים בהיתר ותוספת קומה, התאמת חזיתות ופריסת גדרות.

8.3. בתאריך 26.03.15 ניתן היתר בניה מס׳ 20140451 שמהותו: הריסת מבנים בשטח של 124.5 מ״ר. בניית מרתף חניה נפרד למבנה מסחר קיים בשטח של 1,495.91 מ״ר.

8.4. בתאריך 24.09.15 ניתן היתר בניה מס׳ 20150023 שמהותו: הקמת בניין לבית אבות עם מרתף, קומת קרקע ו-3 קומות נוספות. שטח המגרש - 3,897 מ״ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

להלן השטחים שאושרו לבנייה:

קומה	שימושים עיקריים במ"ר			
	גן ילדים	בית אבות	חינוך וספורט	סה"כ
	להריסה	מוצע	קיים	
מרתף				
כניסה	-124.60	618.01	806.42	1,299.83
א		659.46	629.47	1,288.93
ב		643.73	622.14	1,265.87
ג		643.73		643.73
גג				
סה"כ	**-124.60**	**2,564.93**	**2,058.03**	**4,498.36**

קומה	שטחי שירות במ"ר							סה"כ הבניין במ"ר	משטחים לא מקורים במ"ר	
	ממ"ד		מתקנים ומערכות	אחסנה	מבואות וח. מדרגות	מרתף	בנייה קיימת	סה"כ		
	קיים	מוצע							פרגולה	ריצוף
מרתף						196	1,495.51	1,691.92		
כניסה	20.4	309.75	18.21	22.01	241.99		51.44	663.8		1,963.63
א	26.6	309.75	19.92	22.01	198.83		73.44	650.55	15.6	1,939.48
ב	26.6	309.75	19.92	22.01	198.83		69.94	647.05		1,912.92
ג		309.75	19.92	22.01	198.83			550.51		1,194.24
גג			124.56		19.52			144.18		144.18
סה"כ	**73.60**	**1,239.00**	**202.53**	**88.04**	**858.00**		**1,690.33**	**4,348.01**	**15.6**	**8,846.37**

8.5. בתאריך 20.07.16 ניתן היתר בניה מס' 20160180 שמהותו: תכנית שינויים להיתר מס' 20150023, תוספת קומה חמישית. תוספת 286.73 שטחים עיקריים ו-16.96 מ"ר שטחי שירות במסגרת תכנית 353-0179622.

8.6. בתאריך 25.06.17 אישרה רשות הרישוי המקומית בתנאים בקשה להיתר בנייה מס' 20170013 שמהותה: תכנית שינויים להיתר מס' 20160180. הגדלת קומה ד' ופאנלים סולאריים. בתאריך 31.10.17 ניתן היתר בניה.

להלן פירוט השטחים המבונים:

קומה	שימושים עיקריים במ"ר			
	בית אבות		חינוך וספורט	סה"כ
	קיים	מוצע	קיים	
מרתף				
כניסה	626.17	-1.47	681.82	1,306.52
א	659.46	-15.34	629.47	1,273.59
ב	643.73	0.38	622.14	1,266.25
ג	643.73	0.38		644.11
ד	278.57	365.25		643.82
גג				
סה"כ	**2,851.66**	**349.20**	**1,933.43**	**5,134.29**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

קומה	שטחי שירות במ"ר									
	ממ"ד		מתקנים ומערכות		אחסנה		מבואות וח.מדרגות		מרתף	מבנה B	סה"כ
	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	קיים	
מרתף									1,691.92		1,691.92
כניסה	330.15		19.16	-0.75	22.01	-1.68	232.88	21.86		51.44	675.07
א	336.35		19.92	-3.49	22.01	-1.68	198.83	34.89		73.44	680.27
ב	336.35		19.92	-3.49	22.01	-2.24	198.83	35.46		69.94	676.78
ג	309.75		19.92	-3.49	22.01	-2.24	198.83	35.46			580.24
ד	309.75		8.87	7.56		20.38	16.25	217.72			580.53
גג		89.88	124.56	-124.56			19.52	-19.52			89.88
סה"כ	**1,622.35**	**89.88**	**212.35**	**-128.22**	**88.04**	**12.54**	**865.14**	**325.87**	**1,691.92**	**194.82**	**4,974.69**

קומה	סה"כ הבניין במ"ר	משטחים לא מקורים ופרגולה במ"ר	
		פרגולה	ריצוף
מרתף	1,691.92		
כניסה	1,981.59		
א	1,953.86	15.6	34.56
ב	1,943.03		34.56
ג	1,224.35		34.56
ד	1,224.35	43.12	145.91
גג	89.88		
סה"כ	**10,108.98**	**58.72**	**249.59**

9. המצב המשפטי:

9.1. בהתאם למידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות האינטרנט מיום 07.11.17, חלקה 178 בגוש 10074 בשטח רשום של 4,094 מ"ר.

הבעלות רשומה על שם אור יצירה במימד אחר בע"מ בשלמות.

רשומה הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי ס' 19 מיום 07.08.80, לטובת המועצה המקומית פרדס חנה כרכור.

רשומה הערת אזהרה מיום 07.07.15 לפי ס' 126 על כל הבעלים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

9.2. הוצג הסכם שכירות מיום 10.09.13 להשכרת הנכס לשימוש לבית חולים סיעודי. מעיון בהסכם השכירות עולים הנתונים כדלקמן:

המושכר-

חלק מהבניין (ללא הגג), כולל 20 מקומות חניה וחניה תפעולית.

דמ"ש-

במהלך 6 החודשים הראשונים לפי 925 ₪ למיטה ולא פחות מ-122,100 ₪ לחודש + מע"מ.

החל מהחודש השביעי וכל עוד לא תושמשנה שתי קומותיו העליונות של המתחם ישולמו 66,000 ₪ ועוד מספר המיטות לשתי הקומות הראשונות * 1,850 ₪ למיטה ולא פחות מ-188,700 ₪ לחודש + מע"מ.

אם שתי הקומות העליונות במתחם תושמשנה, ישולם לפי 255,300 ₪ לכל חודש ולא פחות מ-1,850 ₪ למיטה + מע"מ.

אם תושמש רק אחת משתי הקומות העליונות, ישולם 33,300 ₪ + 1,850 ₪ למיטה בשלוש הקומות המושמשות ולא פחות מ-220,000 ₪ לחודש + מע"מ.

9.3. הוצגה תוספת מיום 11.12.16 להסכם שכירות מיום 10.09.13. מעיון בתוספת זות עולים הנתונים כדלקמן:

לאחר החתימה על הסכם השכירות מיום 10.09.13 ניתן ע"י הוועדה המקומית היתר לתוספת של קומה אחת למבנה בית האבות (קומה חמישית), כך שסה"כ מתוכננות למבנה בית האבות, נכון למועד חתימת תוספת זו קומת מרתף + 5 קומות.

קיימת אפשרות כי משרד הבריאות יאשר הגדלת תקן מספר המיטות במחלקת תשושי נפש ל-36, דהיינו, הגדלת התקן ב-6 מיטות.

הצדדים מעוניינים להתאים את החוזים הנ"ל להגדלת התקן, אם אכן יאשר משרד הבריאות הגדלת התקן. כמו כן, השוכר מעוניין לשכור את הקומה נוספת.

מספר המיטות במתחם מוחלף מ-138 ל-168.

החל מחודש השכירות השלושה עשר וכל עוד לא תושמש הקומה החמישית, ישולם 27,000 ₪ לחודש ועוד דמי שכירות כאמור בס' 9.2 לעיל.

אם תושמש הקומה החמישית (כך שכל קומות המתחם תהיינה שמישות), החל מחודש השכירות העוקב לזה שבמהלכו הושלמה ההשמשה: ישולם 1,850 ₪ כפול המיטות לכל חודש ולא פחות מ-310,800 ₪ לכל חודש, בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ.

ככל שתושמש הקומה החמישית יתווספו למושכר 5 חניות, כך שסה"כ יכלול המושכר 25 חניות וכן חניה תפעולית אחת.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10. טיעוני הצדדים:

10.1. טענות שמאי המבקשת:

10.1.1. מהות ההשבחה-

ההשבחה חושבה בגין מימוש חלקי של תכנית 308-0414441 לתוספת 343.12 מ״ר שטח עיקרי + 210 מ״ר שטח שירות בקומה ד׳. הובא בחשבון מקדם 0.42 לשטח שירות ומקדם 0.6 לשוליות לכלל תוספת השטח המבוקשת לבנייה, בהתאם לשומת שמאי המשיבה.

במענה לטענת שמאי המשיבה לעניין תרומת מתקן פוטו וולטאי, השיב שמאי המבקשת, כי מדובר בשני מתקנים קטנים של 50 ק״ו כל אחד, אשר אינם מסוגלים לספק אפילו את הצריכה העצמית של בית האבות. לעניין זה הציג מכתב מיום 21.12.17 מחברת אנרפוינט ישראל בע״מ. כתימוכין, שמאי המבקשת ציין כי בית האבות כולל שטח של 6,000 מ״ר ומיועד לאכלס 168 קשישים סיעודיים ובנוסף אנשי צוות. על פי נתוני חברת חשמל (צירף טבלה) צריכה ממוצעת בדירת משפחה בת 5 נפשות עומדת על סך של 832 ₪ לחודש. בהתאמה למחיר קוט״ש של 0.53 ₪ הצריכה מגלמת 1,570 קוט״ש לחודש. בהתאמה לשטח המבנה הצריכה הצפויה הינה כ-94,000 ₪ קוט״ש לחודש (ללא התאמה לצריכה מיוחדת של בית אבות). התפוקה המרבית של שני מתקנים בגודל של 50 ק״ו כל אחד הינה 15,000 ₪ קוט״ש לחודש בלבד. לעניין זה צירף מחקר מיולי 2016 שכותרתו הרחבת יצור האנרגיה הסולארית על גביי מבני מגורים. לפיכך, המתקנים המבוקשים אינם מספיקים לצריכה עצמית. בהתאם לפסיקה הקיימת יש לראות זאת כחלק מהמתקנים והמערכות הטכניות המהווים חלק משטחי השירות האינטגראליים של המבנה. לעניין זה הפנה לעררים פישמן מפעלי קירור[2] וביג מרכזי קניות[3]. בנוסף, בהתאם לס׳ 11א׳ לתיקון 101 לחוק התכנון והבנייה לא ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין מתקן המיועד לשימוש עצמי של המשתמשים בבניין ואשר מותקן על גג הבניין. יתרה מזו, הרווח המופק מהמתקנים הפוטו וולטאים אינו כלכלי (מעבר לצריכה העצמית) לאור התעריף הנמוך לפיו משלמת חברת החשמל (כ-30 אג׳ / ק״ו).

את השווי יש לחשב בגישת היוון הכנסות בהתבסס על חוזה השכירות בנכס הנדון. בהתאם לחוזה דמי השכירות החודשיים למיטה עומדים על 1,850 ₪ לחודש נכון לשנת 2015 ולמועד הקובע.

הובא בחשבון שטח אקוויוולנטי לחישוב של 6,622 מ״ר (לפי 5,776.13 מ״ר ברוטו + 1,692 מ״ר חניה במרתף * 0.5).

עלות ההקמה חושבה לפי 5,500 ₪ למ״ר אקוויוולנטי, בהתבסס על עלות של 5,343 ₪ למ״ר למועד של 16.01.15 כפי שנקבעה בשומה מכרעת שנערכה ע״י החי״מ בנכס הנדון למועד קובע בשנת 2015 (להלן: **שומה מכרעת קודמת**) ובהצמדה למדד תשומות הבנייה למועד הקובע הנדון.

[2] ערר 8001/12, **פישמן מפעלי קירור בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובנייה שומרון.**

[3] ערר 86009/12, **ביג מרכזי קניות בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובנייה באר טוביה.**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

במענה לטענת שמאי המשיבה כי אין להביא בחשבון את שטחי המרתף, שכן אינם ממומשים כעת, השיב שמאי המבקשת, כי בנטרול עלות הקמת המרתפים כפי שחושבו בשומה המכרעת הקודמת, עלות ההקמה לשטח עילי אף גבוהה יותר ועומדת על 6,950 ₪ למ״ר. שמאי המבקשת ציין כי בבקשה הנדונה מוקם ממ״ד אשר המבקשת מחויבת בהקמתו ועלותו מועמסת על יתר השטחים. כמו כן, בהתאם למחירון דקל ליולי 2017 עלות בניה ישירה של בית אבות סיעודי הינה 7,490 ₪ למ״ר. בתוספת עלויות עקיפות מתקבלת עלות של 8,240 ₪ למ״ר, לפני עלות הקמת מרתפי חניה.

10.1.2. שווי מ״ר קרקע מבונה:

הכנסה שנתית בגין 178 מיטות (1,850 ₪ * 178 * 12) -	3,951,600 ₪
שווי כבנוי מהוון בשיעור של 8.5% -	46,489,411 ₪
השווי בניכוי רווח יזמי בשיעור 20% -	38,741,000 ₪
עלות ההקמה (6,622 מ״ר אקו׳ * 5,500 ₪) -	36,421,000 ₪
היתרה לקרקע -	2,320,000 ₪

שווי מ״ר קרקע מבונה אקו׳ במעוגל (בחלוקה ל-6,622 מ״ר) - 350 ₪

כתימוכין לסבירות השווי, ציין שמאי המבקשת כי בשומה המכרעת הקודמת נקבע שווי מ״ר מבונה של 333 ₪ לינואר 2015. בנוסף, בהכרעה בהשגה ראשונה בקיבוץ אשדות יעקב (חלקה 15107/52) נקבע שווי של 758 ₪ למ״ר מבונה לפי 35 מ״ר ברוטו למיטה בנכס בו לא היה צורך בחניה. בהחלטת ועדת השגות בקיבוץ לוחמי הגטאות (מגרש 216) אשר נערכה בין היתר ע״י החי״מ, נקבע שווי מ״ר של 789 ₪ למ״ר מבונה לפי 35 מ״ר ברוטו למיטה בנכס ללא חניה תת״ק. בשומה מכרעת בחדרה (חלקות 124-122 בגוש 10036) נקבע שווי של 728 ₪ למ״ר מבונה לפי 37 מ״ר ברוטו למיטה וחושבה עלות בניה לפי 6,840 ₪ למ״ר. בנכס הנדון מדובר על שטח ברוטו למיטה של 43 מ״ר.

יש להביא בחשבון כי התוספת הינה ל-15 מיטות (178 במצב חדש לעומת 163 במצב קודם) בשטח ברוטו של 43 מ״ר למיטה ועלות בניה של 649 מ״ר (349.2 מ״ר עיקרי + 210 מ״ר שירות + 90 ממ״ד). משכך יש לחשב שוליות. בתגובה מאוחרת טען שמאי המבקשת כי מעיון בבקשה להיתר הבנייה עולה, כי היא מגדילה את שטחי הציבור בכלל הקומות ומוסיפה רק 12 מיטות בקומה החמישית המגלמת 54 מ״ר ברוטו למיטה. התוספת הינה מ-24 ל-36 מיטות, כאשר בהתאם לתקן משרד הבריאות התקף כיום ניתן להשתמש כעת רק ב-30 מיטות. לפיכך, יש להביא בחשבון ההשבחה תוספת של 6 מיטות בלבד בגינן משולמים דמי שכירות. בנוגע למספר המיטות הקיים במצב קודם צירף תוספת להסכם שכירות משנת 2013 בה צוין כי בהתאם לתקן מותרות 168 מיטות. מספר מיטות זה הינו בהתאם להיתר שניתן בשנת 2016 בהתאם לתכנית 353-0179622 ומהווה את המצב הקודם. טרם היתר זה מספר המיטות עמד על 138, כפי שצוין בשומה המכרעת הקודמת ובהתאם למסמך משרד הבריאות משנת 2015. בנוגע למספר המיטות שאושר בשנת 2016 ואשר מבוקש כעת, הפנה למסמך משרד הבריאות משנת 2017.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

בנוגע לטענת שמאי המשיבה כי המבקשת התחייבה לשלם היטל השבחה בגין ההיתר שניתן בשנת 2016, השיב שמאי המבקשת, כי ההתחייבות ניתנה בכפוף לכך שוועדת ערר, אשר דנה בשומה המכרעת הקודמת בה נקבע כי אין השבחה, תקבע כי קיימת השבחה. בתאריך 26.09.17 ניתנה החלטת ועדת ערר אשר אימצה את השומה המכרעת הקודמת ומשכך לא נדרש היטל השבחה בגין היתר הבנייה שניתן בשנת 2016.

במענה לטענת שמאי המשיבה כי יש לבצע התאמה לשווי ממגורים, השיב שמאי המבקשת, כי בשומה המכרעת הקודמת צוין שמקובל כי בהערכה של דיור מוגן ניתן לבצע התאמה ממגורים, אולם, בית אבות סיעודי הינו מוצר שונה ושוויו מחושב בגישת היוון הכנסות. בנוסף ציין שמאי המבקשת כי מחירי הדיור משנת 2010 עלו בשיעור של 70% (ובשיעור גדול מזה לקרקע), אולם דמי השכירות למיטה בבית אבות סיעודי כמעט שלא השתנו. מדובר בהתנהגות שוק שונה ומשכך בבחינת שווי לבית אבות אין לבצע השוואה למגורים.

בנוגע לשומות מכריעות והחלטת ועדת השגות שצוינו ע"י שמאי המשיבה, השיב שמאי המבקשת, כי בשומה המכרעת בנס ציונה השווי לא נקבע בגישת החילוץ, שכן לא היה במחלוקת, אלא אומץ ע"י השמאי המכריע. מקרה דומה של אימוץ שווי שלא היה במחלוקת חל גם בשומה מכרעת בפ"ת. השומות המכריעות בראשון לציון, בני ברק, נתניה, הוד השרון והחלטת ועדת השגות בנתניה נערכו לנכסים ביעוד לדיור מוגן ובהתאם לאמור לעיל אינן רלוונטיות במקרה הנדון בו הייעוד הינו לבית אבות סיעודי.

10.1.3. תחשיב ההשבחה-

(343.12 מ"ר עיקרי + 210 מ"ר שירות * 0.42) * 350 ₪ * 0.6 = **90,000** ₪

10.2. טענות שמאי המשיבה:

10.2.1. מהות ההשבחה-

ההשבחה חושבה בגין מימוש חלקי של תכנית 308-0414441 לתוספת 343.12 מ"ר שטח עיקרי + 210 מ"ר שטח שירות בקומה ד'. הובא בחשבון מקדם 0.42 לשטח שירות ומקדם 0.6 לשוליות לכלל תוספת השטח המבוקשת לבנייה.

השווי במצב חדש כולל את השווי במצב קודם ומשכך חושבה ההשבחה בגין תוספת השטח המבוקש.

בנוגע לקיזוז עלות בניה שבוצעה בשומת שמאי המבקשת, השיב שמאי המשיבה, כי לא מבוקש מימוש מרתף בבקשה הנדונה ומשכך אין לקזז עלות זו מסה"כ עלויות הבנייה. מכיוון שמדובר במבנה בהקמה קיים חיסכון בבנייה.

שמאי המשיבה השיב כי אינו מקבל את מספר המיטות שציין שמאי המבקשת (תוספת 15 מיטות). לטענתו מדובר בתוספת של 40 מיטות, מ-138 מיטות (כפי שצוין בשומה המכרעת הקודמת) ל-176 מיטות. בנוגע להיתר שניתן בשנת 2016 לפיו נוספו 30 מיטות, הוא ניתן בכפוף להתחייבות המבקשת לתשלום היטל השבחה. בשומה המכרעת הקודמת נבחנה ההשבחה במימוש חלקי לפי 138 מיטות ולכן יש לבחון אותו במימוש מלא של 168 מיטות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

בנוגע לעמידה בתקן ושימוש במספר מיטות קטן יותר שטען שמאי המבקשת, השיב שמאי המשיבה, כי יש לבחון את ההשבחה בגין תכנית הבקשה הנדונה. ככל שמדובר בשטחים מצומצמים יותר, יש לתקן את הבקשה להיתר בהתאם.

בדיון טען שמאי המשיבה כי בנוסף התבקשו שני מתקנים פוטו וולטאים, בגינם לא חייב בהיטל השבחה. מכיוון שמדובר בנכס מסחרי, ובמתקנים אשר ביכולתם לספק צריכה עודפת מעבר לצריכה הנדרשת לתפעול בית האבות, בהתאם לפסיקה יש לחייב בהיטל השבחה ולפיכך מבקש לבחון זאת בהליך הנדון.

10.2.2. שווי מ״ר קרקע מבונה-

בקביעת השווי התבסס שמאי המשיבה על שווי של 1,750 ₪ למ״ר קרקע מבונה שנקבע על ידו בשומת היטל השבחה קודמת שנערכה בנכס הנדון למועד קובע של 16.01.15. בהתאמה למועד הקובע הנדון במקדם 1.1 קבע שמאי המשיבה שווי מ״ר קרקע מבונה של 1,925 ₪.

בתגובה לשווי שצוין בשומת שמאי המבקשת השיב שמאי המשיבה כי בית אבות, בהתאם להגדרות השונות שניתנו לו, מהווה נכס מסחרי. כתימוכין, הפנה שמאי המשיבה לפס״ד ״רן״[4] ו״ליברמן יהושע״[5]. עם זאת, למען הזהירות, באומדן השווי כפי שחושב בשומתו חושבה הפחתה בשיעור של מעל 50% משווי מ״ר קרקע מבונה לבנייה רוויה בסביבה. כתימוכין, הציג 17 עסקות מכר משנת 2017 לדירות מגורים בגושים 10074 ו-10071, מהן עולה כי שווי מ״ר בנוי הינו 14,000 ₪ במעוגל. היתרה לקרקע בניכוי מע״מ (17%), יזמות (20%), עלות בניה (6,000 ₪ / מ״ר) הינה 3,900 ₪. בנוסף, שמאי המשיבה הפנה להחלטת ועדת השגות מיום 03.07.17 שנערכה בין היתר ע״י הח״מ, לבית אבות לדיור מוגן ברחוב מנדלי מוכר ספרים 10 בנתניה (חלקה 29 בגוש 7929), בה נקבע כי מקדם התאמה ממגורים של 0.8 הינו סביר ושווי מ״ר קרקע מבונה הינו 2,600 ₪ לינואר 2015. כמו כן, שמאי המשיבה ציין כי השווי שנקבע על ידו הינו בטווח הרף הנמוך בהשוואה לחמש שומות מכריעות לבתי אבות בנכסים בנס ציונה (גו״ח 3894/47,48,60) בראשל״צ (גו״ח 5029/109), הוד השרון (גוש/חלקה 6407/6), בני ברק (גוש/חלקה 6122/196) ופ״ת (גוש/חלקות 4042/758-9), בהן נקבע שווי מ״ר קרקע מבונה בטווח של 2,000 ₪ - 3,840 ₪ למועדים קובעים בין השנים 2010-2015.

שמאי המשיבה ציין כי בגישת היוון ההכנסות, לכל שינוי קטן בשיעור הרווח היזמי או בשיעור ההיוון, קיימת השפעה גדולה על השווי.

10.2.3. תחשיב ההשבחה-

(343.12 מ״ר עיקרי + 210 מ״ר שירות * 0.42) * 1,925 ₪ * 0.6 = **498,174** ₪

10.3. תמצית חישובי הצדדים כפי שהופיעו בשומותיהם:

מהות	שמאי מבקש	שמאי משיבה
שווי מ״ר קרקע מבונה	350 ₪	1,925 ₪
שטח אקוויוולנטי לחישוב	(343.12 מ״ר עיקרי + 210 מ״ר שירות * מקדם 0.42) * 0.6 לשוליות	
ההשבחה	**90,000** ₪	**498,174** ₪

[4] בע״פ 410/87, **דבורה ונחום רן נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה ר״ג.**

[5] עמ (ת״א) 94/97, **ליברמן יהושע נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פ״ת.**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11. הכרעה:

11.1. מהות ההשבחה-

בשומתי המכרעת הקודמת בחנתי מימוש חלקי לבית אבות סיעודי בדרך של היתר בניה שאושר ביום 24.09.15 וקבעתי כי ביחס למימוש החלקי שהתבקש לא חלה השבחה.

בתאריך 20.07.16 ניתן היתר בניה מס׳ 20160180, בין היתר, לתוספת קומה חמישית. בגין היתר זה לא שולם היטל השבחה.

בתאריך 31.10.17 ניתן היתר בניה מס׳ 20170013, בין היתר, להגדלת הקומה האחרונה.

שמאי המשיבה טען כי יש להביא בחשבון שבגין המימוש מיולי 2016 לא שולם היטל השבחה, על אף התחייבות שניתנה ומשכך יש להביאו במצב החדש.

שמאי המבקשת טען כי ההתחייבות להיטל השבחה ניתנה בכפוף לכך שוועדת ערר, אשר דנה בשומה המכרעת הקודמת בה נקבע כי אין השבחה, תקבע כי קיימת השבחה. משהחליטה ועדת הערר לאמץ את השומה המכרעת הקודמת בה נקבע כי לא חלה השבחה, לא נדרש היטל השבחה בגין היתר הבנייה שניתן בשנת 2016.

המצב הקודם לבקשה להיתר משנת 2016 הינו היתר הבנייה לבית אבות סיעודי משנת 2015 ולא שימוש לבנייני ציבור בהתאם לתכניות ש/17 ו-ש/18 שנדונו בשומה המכרעת הקודמת והובאו בחשבון באופן מלא כמצב קודם שם. מעיון בהתכתבות בין ב״כ הצדדים ביחס להיתר בניה מס׳ 20160180 עולה, כי אי דרישת היטל ההשבחה להיתר זה הינה זמנית (״בשלב זה״) וכי קיים מנגנון לחישוב ההשבחה בגין היתר זה במקרה שוועדת הערר תכריע בהיתר הראשון כי קיימת השבחה. אולם, אין בהתכתבות כל מניעה בגביית היטל השבחה בגין היתר 20160180 במקרה שהשומה המכרעת בהיתר הראשון תאושר ותהיה ללא השבחה. בהתאם לעקרון רציפות המס והתחשבות במלוא הזכויות בנכס כמבנה ציבור בהיתר הראשון, הרי שהמצב הקודם בהליך הנוכחי הינו ההיתר הראשון משנת 2015. יצוין כי בהתאם לפסיקה[6], על אף שדרך המלך הינה גביית היטל השבחה במימוש הראשון של הנכס, אין משמעות העדר גביה בהזדמנות הראשונה, מניעת דרישה בעתיד.

לאור האמור לעיל, המימוש החלקי לבית אבות סיעודי שאושר בשנת 2015 מהווה את המצב הקודם וביחס אליו יש לבחון את המימושים בהיתרים מס׳ 20160180 (למועד קובע של 16.01.15) ומס׳ 20170013 (למועד קובע של 11.07.17).

11.2. גישת חישוב השווי-

קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים בנוגע לגישת חישוב השווי לבית אבות. גישת חישוב השווי הוכרעה בשומתי המכרעת הקודמת. גישה זו אף קיבלה תוקף בהחלטת ועדת ערר מס׳ 8043/16 מיום 26.09.17. עוד אציין כי בשומה המכרעת הקודמת התייחסתי לשומות מכריעות שצוינו אף עתה ע״י שמאי המשיבה וקבעתי כי אין להתחשב בשומות מכריעות אלו בבחינת ההשבחה הנדונה. בנוגע להחלטת ועדת השגות ברחוב מנדלי מוכר ספרים 10 בנתניה הרי שהיא מתייחסת לדיור מוגן ומשכך אינה רלוונטית. בשומה המכרעת בנס ציונה (גו״ח 3894/47,48,60) התקבלה הסכמת הצדדים אשר התבססה בין היתר על נתונים לדיור מוגן ומשכך אף היא אינה רלוונטית.

[6] ר׳ ערר (דרום) 86139/11 **ש.פ מהנגב בע״מ נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה שדרות**, ערר (צפון) 854/14 **מזור נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה נצרת עלית** וערר (ת״א) 85194/14 **טביב נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה**.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

כאמור בשומה המכרעת הקודמת אומדן השווי נבחן בהתבסס על הסכם שכירות ארוך טווח הקיים בנכס הנדון, בכפוף לבינוי ולשימוש המבוקשים, לרבות בחינת סבירותו.

במצב קודם (מהווה מצב חדש בשומתי המכרעת הקודמת), הותר בית אבות סיעודי הכולל 4 קומות מעל קומת מרתף המשמשת לחניה ולפונקציות ייעודיות לבית אבות. ב-4 קומות המבנה 138 מיטות בהתאם לחלוקה כדלקמן:

קומה	מהות	מס' מיטות	שטח ברוטו במ"ר
ק"ק	מחלקה לתשושי נפש	30	1,192.33
ק"א	מחלקה סיעודית	36	1,151.44
ק"ב	מחלקה סיעודית	36	1,151.44
ק"ג	מחלקה סיעודית	36	1,151.44
סה"כ		**138**	**4,646.65**

במצב חדש הותר בית אבות סיעודי הכולל 5 קומות מעל קומת מרתף המשמשת לחניה ולפונקציות ייעודיות לבית אבות. ב-5 קומות המבנה 178 מיטות בהתאם לחלוקה כדלקמן (כפי שצוין בתכנית הבקשה להיתר מס' 20170013):

קומה	מהות	מס' מיטות	שטח ברוטו במ"ר
ק"ק	מחלקה לתשושי נפש	34	1,192.33
ק"א	מחלקה סיעודית	36	1,151.44
ק"ב	מחלקה סיעודית	36	1,151.44
ק"ג	מחלקה סיעודית	36	1,151.44
ק"ד	מחלקת לתשושי נפש	36	1,151.44
סה"כ		**178**	**5,798.09**

לאור האמור לעיל יש להביא בחשבון כי במסגרת היתרי הבנייה מהשנים 2016 ו-2017 נוספו סה"כ 40 מיטות.

בחינת תרומת כל אחד מההיתרים הנ"ל לתוספת המיטות נבחנה בהתאם לתוספת היחסית שהותרה בכל אחד מהם ביחס לשטח הכולל שנוסף למצב הקודם.

תוספת השטח העיקרי הכולל הסתכמה ב-635.93 מ"ר (286.73 מ"ר עיקרי בהיתר משנת 2016 ו-349.2 מ"ר עיקרי בהיתר משנת 2017). משכך, להיתר משנת 2016 יוחסה תרומת 18 חדרים ולהיתר משנת 2017 יוחסה תרומת 22 חדרים.

אציין כי השטח ברוטו למיטה בהתאם לטבלה דלעיל הינו כ-33 מ"ר ולא 43 מ"ר כפי שטען שמאי המבקשת. משכך, אין לחשב שוליות ביחס למצב קודם. יתירה מזו, דמי השכירות המשולמים למיטה הינם קבועים (לפי 1,850 ₪ למיטה).

איני מקבלת את טענת שמאי המבקשת בנוגע לבחינת 168 מיטות בהתאם לתקן שהותר במועד הקובע, שכן בהתאם לתכנית הבקשה מסומנות 178 מיטות. התקן מהווה רכיב חיצוני לתכנית וככל שמבוקשת כמות מיטות קטנה יותר, על המבקשת היה להגיש היתר בניה תואם. דמי השכירות בהסכם אינם מותלים בהגדלת תקן משרד הבריאות, אלא בהשמשת הקומה החמישית, שהיא נשוא ההיתר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11.3. שני מתקנים פוטו-וולטאים קטנים של 50 ק״ו כל אחד-

ראשית אציין כי דעתי אינה נחה מהתנהלות המשיבה בעניין זה. שמאי המשיבה העלה טענה זו בעת הדיון, ללא הצגת כל תחשיב וללא כל דיון מהותי בעניין. ככל שחשב שמאי המשיבה כי אלמנט זה מהווה מרכיב משביח היה עליו לבצע חישוב, לתקן השומה ולדרוש היטל השבחה בגינו ולא להעלות זאת כטענה בעלמא.

בהתאם לס׳ 19 (ב) (11) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, החל מיום 01.01.17 ולתקופה של שנתיים, קיים פטור מהיטל השבחה בשל הקמת מתקן פוטו-וולטאי שמתקיים בו אחד מאלה:

(א) המתקן הפוטו-וולטאי מיועד לייצור חשמל בכמות המיועדת כולה לשימוש עצמי של המשתמשים בבניין והוא מותקן על גג הבניין.

(ב) שטח המתקן הפוטו-וולטאי לא עולה על 200 מ״ר, והוא מותקן על גג בנין המיועד למגורים או למטרת עסק, ובלבד שמתקן כאמור נלווה לאותו עסק.

לאור המסמכים שהוצגו ע״י שמאי המבקשת, לרבות מכתב מיום 21.12.17 מחברת אנרפוינט ישראל בע״מ, לפיו המערכת הסולארית אשר תותקן על גג הבניין מיועדת לייצור עצמי בלבד ולצריכה עצמית וביכולת המערכת לספק כ-10% מסך הצריכה הכולל הצפוי של המבנה, קיים פטור מהיטל השבחה בכפוף לאמור בס׳ 19 (ב) (11) (א) לעיל.

בנוסף על האמור לעיל, מעיון בעררים פישמן מפעלי קירור[7] וביג מרכזי קניות[8] עולה כי תרומת תמ״א 10/ד/10 (אשר ככל הנראה מכוחה ניתן היתר זה) היא בכך שאפשרה הקמת מתקן פוטו-וולטאי ומכירת התוצרת לצד ג׳ (כשימוש עיקרי) מעבר לשימוש עצמי שהותר ב״מצב קודם״ כשימוש נלווה לתעשייה /מסחר על גגות מבנים, ללא צורך בתכנית קיימת המתירה הקמת מערכות שכאלה. לא מן הנמנע כי שימוש שכזה הותר אף בשימושים אחרים כדוגמת בית אבות.

12. עקרונות ושיקולים בשומה:

12.1. עפ״י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה ״השבחה״-עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2. לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור תכניות 353-0179622 ו-308-0414441, לשווי הכולל של המקרקעין.

12.3. בנוסף לאמור בס׳ 11 לעיל, בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.3.1. מיקום המקרקעין ברחוב המושב במרכז הישוב פרדס חנה-כרכור.

12.3.2. שטח המגרש, צורתו ומידותיו.

12.3.3. השטח הבנוי בהיתר, שטחו, ומצבו הפיזי.

[7] ערר 8001/12, **פישמן מפעלי קירור בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובנייה שומרון.**

[8] ערר 86009/12, **ביג מרכזי קניות בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובנייה באר טוביה.**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

12.3.4. זכויות הבניה על פי תכניות בתוקף.

12.3.5. השטח המבוקש לבנייה בהיתרים מהשנים 2016 ו-2017.

12.3.6. זכויות בעלות.

12.3.7. נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה בסמוך למועד הקובע לתכניות.

13. תחשיב:

13.1. להלן תחשיב תרומת היתר מס' 20160180 למועד קובע של 16.01.15-

מהות	ערך	הערות
דמ"ש למיטה לחודש	1,850 ₪	בהתאם לבחינה שערכתי בשומה המכרעת הקודמת, התמורה למיטה לחודש, כאמור בהסכם השכירות, סבירה
דמ"ש לחודש	33,365 ₪	חישוב בגין תוספת 18 מיטות כאמור בס"ק 11.2 לעיל
דמ"ש לשנה	399,600 ₪	
שיעור היוון ראוי	8.5%	בהתאם לשומתי המכרעת הקודמת
שווי כבנוי	4,701,176 ₪	בהתאם להסכם השכירות אין הפחתה בדמ"ש לתוספת הקומות
רווח יזמי ראוי	20%	בהתאם לשומתי המכרעת הקודמת
עלות בניה לניכוי	3,543,120 ₪	בשומה המכרעת הקודמת חושבה על ידי עלות בניה של 5,343 ₪ למ"ר ברוטו (לפי שטח מבוקש לבית אבות של 5,212 מ"ר, כולל חניה תת"ק). עלות זו גילמה כ-6,000 ₪ למ"ר ברוטו קומתי למיטה (לפי שטח ברוטו למיטה של כ-33 מ"ר). בתוספת הבניה, לא מבוקשת תוספת שטחי חניה תת קרקעיים. יחד עם זאת, מדובר בתוספת בניה על קיים ובשטח מצומצם יחסית ומשכך קיימת עלות עודפת למ"ר. בנוסף, בשומה המכרעת הקודמת ציינתי כי העלות שחושבה הינה על הצד הזהיר וכי בהתאם למחירון דקל ממרץ 2015, עלות בניה לבית אבות במתכונת סיעודית של אש"ל הינה 6,840 ₪ למ"ר (מגלם כ-35 מ"ר ברוטו קומתי למיטה. לא כולל תכנון, פיקוח, פיתוח, מע"מ וציוד נייד). עוד נקבע במחירון דקל כי עלות בניה בגין תוספת מחלקה סיעודית לבית אבות קיים הינה 10,010 ₪ למ"ר. בשומה לצורך דיווח לרשות ניירות הערך, אשר נערכה ליום 31.12.14, בגין הקמת מבנה לדיור מוגן הכולל מחלקה סיעודית ברחוב האורנים בגני תקווה נקבעה עלות בניה ישירה לפי 5,000 ₪ למ"ר ברוטו ועלות בנייה כוללת בטווח של 7,700 ₪ - 8,365 ₪ למ"ר ברוטו (תלוי בשלב הבינוי). בשומה מכרעת לנכס ברחוב אירוס 9 באור יהודה, בו ממוקם מבנה לדיור מוגן והתבקשה תוספה מחלקה סיעודית, צוינה עלות הקמת מחלקה סיעודית לפי 8,400 ₪ בהתבסס על מחירון דקל, למועד קובע ב-12/09. לאור האמור לעיל, חושבה על ידי עלות של 6,840 ₪ למ"ר ברוטו קומתי למיטה. השטח הברוטו הקומתי המיוחס להיתר משנת 2016 הינו כ-518 מ"ר (18/40 מיטות * 1,151.44 מ"ר).
תרומת הבקשה לשווי	**374,527 ₪**	

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

13.2. להלן תחשיב תרומת היתר מס׳ 20170013 למועד קובע של 11.07.17-

מהות	ערך	הערות
דמ״ש למיטה לחודש	₪ 1,850	כאמור בס״ק 13.1 לעיל
דמ״ש לחודש	₪ 40,700	חישוב בגין תוספת 22 מיטות כאמור בס״ק 11.2 לעיל
דמ״ש לשנה	₪ 488,400	
שיעור היוון ראוי	8.5%	בהתאם לשומתי המכרעת הקודמת
שווי כבנוי	₪ 5,745,882	כאמור בס״ק 13.1 לעיל
רווח יזמי ראוי	20%	בהתאם לשומתי המכרעת הקודמת
עלות בניה לניכוי	₪ 4,741,170	בהתאם למחירון דקל מיולי 2017, עלות בניה לבית אבות במתכונת סיעודית של אש״ל הינה 7,490 ₪ למ״ר (מגלם כ-35 מ״ר ברוטו קומתי למיטה. לא כולל תכנון, פיקוח, פיתוח, מע״מ וציוד נייד). עלות בניה בגין תוספת מחלקה סיעודית לבית אבות קיים הינה 10,090 ₪ למ״ר. לאור האמור לעיל, חושבה על ידי עלות של 7,490 ₪ למ״ר ברוטו קומתי למיטה. השטח הברוטו הקומתי המיוחס להיתר משנת 2016 הינו כ-633 מ״ר (22/40 מיטות * 1,151.44 מ״ר).
תרומת הבקשה לשווי	**₪ 47,065**	

14. שומה:

לאור האמור לעיל, אומדן ההשבחה והיטל ההשבחה לנכס נשוא השומה בגין המימוש המבוקש מסתכם בסך כדלקמן:

תכנית	השבחה	היטל השבחה	מועד קובע
353-0179622	₪ 374,527	₪ 187,263.5	16.01.15
308-0414441	₪ 47,065	₪ 23,532.5	11.07.17

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

ולראיה באתי על החתום,

_____

שושי שרביט שפירא
שמאית מקרקעין

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net