אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך	:	05.05.2019
מס' מינוי	:	2185-2018
מספרנו	:	4114/18.01

"שומה מכרעת להיטל השבחה"

חלקה 35 בגוש 17525

מגרש מס' 100 (ע"פ תכנית מס' ג/16722)

ריינה

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך	:	05.05.2019
מס' מינוי	:	2185-2018
מספרנו	:	4114/18.01

לכבוד,
<u>בית חולים סיעודי הגליל</u>[1] **"המבקשת"**
ע"י מר חיים מסילתי, שמאי מקרקעין
haim@mesilaty.com

לכבוד,
<u>הועדה המקומית לתו"ב מבוא העמקים</u> **"המשיבה"**
ע"י גב' ריטה ואקים, שמאית מקרקעין
וע"י מר אמיר סלמאן, שמאי מקרקעין
ritawakim29@gmail.com

ג.א.נ.,

הנדון: <u>"שומה מכרעת להיטל השבחה"</u>
<u>חלקה 35 בגוש 17525</u>
<u>מגרש מס' 100 (ע"פ תכנית מס' ג/16722)</u>
<u>ריינה</u>

1. <u>רקע כללי</u>

בהתאם להוראות סע' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי מקרקעין כשמאי מכריע בעניין שבנדון.

<u>הוצגו בפני:</u>

- מטעם המבקשת: מסמכים ע"פ ס' 4(א)(2) לתקנות סדרי הדין[2].
- מטעם המשיבה: מסמך תגובה ע"פ ס' 5 לתקנות סדרי הדין.

בתאריך 29.01.2019 קיימתי דיון בהשתתפות נציגי הצדדים:
<u>מטעם המבקשת:</u> השמאי חיים מסילתי, מר שלומי כהן (בוגר התמחות ממשרד השמאי מסילתי) ומר סלמאן אבו אחמד (בעל הזכויות בנכס הנדון).
<u>מטעם המשיבה:</u> השמאי אמיר סלמאן.
הוצא פרוטוקול דיון לצדדים, ונתקבל חומר משלים משמאיי הצדדים.

<u>להלן שומתי המכרעת:</u>

[1] במהלך הדיון הצהיר מר סלמאן אבו אחמד (בעל זכויות הבעלות בחלקה הנדונה, כמפורט בפרק "מצב משפטי" בהמשך), כי הינו הבעלים של בית החולים הסיעודי "הגליל" (המבקשת בתיק הנדון, אשר על שמה יצאה דרישת תשלום היטל השבחה בגין המימוש הנדון).

[2] תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), התשס"ט - 2008.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

2. <u>מטרת השומה</u>

אומדן ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תכנית מס' ג/16722, כתוצאה ממימוש זכויות בנכס שבנדון, בדרך של היתר בניה.

3. <u>המועד הקובע</u>

מהות	מועד פרסום אישור התכנית	המועד הקובע
תכנית מס' ג/16722	17.12.2008	01.01.2009

4. <u>ביקור בנכס</u>

בתאריך 01.05.2019 נערך ביקור בנכס ע"י החת"מ.

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש	:	17525.
חלקה	:	35.
שטח חלקה רשום	:	1,137 מ"ר.
מגרש מס'	:	100 (ע"פ תכנית מס' ג/16722).
מהות הנכס	:	מגרש עליו בנוי בניין המשמש כבית חולים סיעודי.
מיקום	:	בחלק הדרומי של ריינה.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

- נשוא השומה מהווה מגרש מס' 100 (ע"פ תכנית מס' ג/16722) עליו בנוי מבנה המשמש כבית חולים סיעודי, הידוע כחלקה 35 בגוש 17525 והממוקם בחלק הדרומי של ריינה (להלן "הנכס").
- הנכס גובל ממערב בגבול המפריד בין תחום שיפוט מועצה מקומית ריינה לתחום שיפוט העיר נצרת עילית.
- לחלקה הנדונה חזית מערבית הפונה לכביש מס' 754, המחבר בין העיר נצרת לכביש ארצי מס' 77 (צומת בית רימון) ועובר דרך הישובים ריינה, משהד וכפר כנא.
- הישוב ריינה שוכן ממערב לעיר נצרת עילית, צפונית מזרחית לעיר נצרת, ודרומית מערבית לכפר משהד, החלק הבנוי של הכפר מצוי מדרום לכביש ארצי מס' 79.
- סביבת הנכס מאופיינת בעיקרה בבנייני מגורים בני 2-4 קומות, בחלקם עם חזית מסחרית, לצד מגרשים פנויים וריקים.
- הטופוגרפיה הכללית באזור בעלת שיפוע היורד מדרום מערב לכיוון צפון מזרח.
- בסביבה קיימים פיתוח ותשתיות עירוניות.

<u>תיאור חלקה 35 בגוש 17525 (מגרש מס' 100 הנדון):</u>

- שטח החלקה הרשום הינו 1,137 מ"ר.
- צורת החלקה אי רגולארית.
- על שטח החלקה בנוי מבנה המשמש כבית חולים סעודי.

<u>תיאור הבניין הקיים[3]:</u>

- הבניין בנוי מבניה קשיחה עם גג שטוח מבטון.
- הבניין בן 3 קומות מעל קומת חניה ומקלט, וכולל שלושה חדרי מדרגות ומעלית.
- הבניין משמש כבית חולים סיעודי.
- הכניסה הראשית לבניין הינה מהחזית הפונה לכביש מס' 754, שלאורכה מצויה רחבה סלולה אספלט המשמשת לחניית רכב (בשל תנאי הטופוגרפיה בסביבה, קומת הכניסה הראשית מהווה הקומה העליונה בבניין).
- בהתאם לתכנית הבקשה להיתר בניה, מתוכננת, בין היתר, תוספת שלוש קומות מעל גג הבניין הקיים.

[3] תיאור זה מבוסס, בין היתר, על הפרטים העולים מהיתרי הבניה כמפורט בפרק "רישוי" בהמשך.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

7. <u>מצב משפטי</u>

מהעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 29.11.2018 עולים, בין היתר, עיקרי פרטים אלה:

<u>גוש</u>: 17525 <u>חלקה</u>: 35 <u>שטח רשום</u>: 1,137 מ"ר

<u>בעלויות</u>[4]:

סלמאן מחמוד אבו אחמד	החלק בנכס: 1094/1137
סלמאן סיהאם חיט	החלק בנכס: 23/1137
עראם סיהאם	החלק בנכס: 20/1137

<u>משכנתאות</u>:

על הבעלות של סלמאן מחמוד אבו אחמד רשומה משכנתא לטובת בנק הפועלים בע"מ ללא הגבלת סכום.

8. <u>מצב התכנון</u>[5]

8.1. <u>המצב הקודם</u>

תכנית מס' 6/מע/מק/34/5507 - הסדרת תווי דרך מס' 8 לפי מצב קיים, ואיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5326 בתאריך 01.09.2004.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

1. הסדרת תווי דרך מס' 8 לפי בניינים קיימים ולפי דרך מבוצעת תוך שמירה על רוחב קבוע ואחיד של 8 מ'.
2. הסדרת בעלויות בקרקע לפי נסחי טאבו ע"י איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים ובצירוף טבלאות איזון.
3. שינוי זכויות הבניה בהתאם לטבלאות האיזון והמלצות השמאי.

החלקה הנדונה מהווה מגרש תמורה מס' 114 ביעוד מגורים א'.
תכליות ושימושים, זכויות והגבלות בניה באזור מגורים א' - בהתאם לתכנית ג/5507.

---

[4] הוצגו בפני שני ייפויי כוח בלתי חוזרים לפיהן המבקש סלמאן מחמוד אבו אחמד רכש את כלל החלקים בחלקה 11 בגוש 17525 שתמורתם התקבל מגרש מס' 114 ע"פ 6/מע/מק/ג/34/5507 אשר נרשם כחלקה סופית 35 בגוש 17525 (לאור המסמך הנ"ל, הצהיר מר סלמאן מחמוד אבו אחמד כי הינו בעל הזכויות היחידי של החלקה הנדונה).

[5] הובאו בחשבון תכניות רלוונטיות לשומה מכרעת זו.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

<u>תכליות באזור מגורים א' (ע"פ תקנון תכנית ג/5507):</u>

א- בתי מגורים.
ב- מועדונים פרטיים וחברתיים.
ג- גני ילדים, פעטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
ד- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
ה- מוסכים פרטיים ומשותפים לחניית רכב או מכונה חקלאית.
ו- חניות מזון וקיוסקים.
ז- מספרות ומכוני יופי.

<u>זכויות והגבלות בנייה באזור מגורים א' (ע"פ תקנון תכנית ג/5507):</u>

שטח מגרש מינימלי : 400 מ"ר, או כפי שקיים.
אחוזי בניה מותרים : 36% בקומה למגורים + 6% בקומת קרקע למבני עזר או משק חקלאי למעט המקלט.
גובה מרבי : עד 12 מ'.
מס' קומות : 3 קומות מעל קומת עמודים בגובה 2.2 מ', קומת מסד או קומת מרתף.
קווי בנין : קדמי לפי התשריט (5 מ') ולא פחות מ- 6 מ' מציר הדרך, אחורי וצידי 3 מ' או "אפס" לפי תכנית בינוי מוסכמת עם השכן, ובאישור הוועדה המקומית.

ע"פ הוראות תקנון התכנית, במסגרת טבלאות האיזון שונו אחוזי הבניה העיקריים, בין היתר ביחס למגרש מס' 144 הנדון, כלהלן:

מס' מגרש	זכויות בניה קיימות באחוזים	תוספת או הפחתת זכויות בניה במ"ר	זכויות בניה לניוד באחוזים	אחוז בניה סופי - מצב מוצע
114	3 X 36%	15 מ"ר +	+ 1.32%	109.32%

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

8.2. <u>המצב החדש</u>

תכנית מס' ג/16722 - שינוי יעוד ממגורים א' למבנים ומוסדות ציבור לבריאות:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5883 בתאריך 17.12.2008.
התכנית משנה יעוד הקרקע ממגורים א' לאזור מבנים ומוסדות ציבור לבריאות (מגרש מס' 100).

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

1. שינוי ייעוד ממגורים א' למבנים ומוסדות ציבור לבריאות.
2. שינוי באחוזי בניה ומס' קומות.
3. הרחבת דרכים.
4. שינוי בקווי בניין מאושרים.
5. קביעת הוראות וזכויות בנייה.
6. תכנון הסדרי תנועה וקבלת הקלה בקו בניין מדרך אזורית.
7. ביטול חלק מדרך למגורים ב'.

<u>שימושים באזור מבנים ומוסדות ציבור לבריאות:</u>

ישמש לבית אבות אזורי וקומת חניה.

<u>זכויות והגבלות בנייה באזור מבנים ומוסדות ציבור לבריאות (מגרש מס' 100):</u>

שטח מגרש מינימלי	:	1,130 מ"ר.	
שטחי בניה מותרים	:	מעל כניסה הקובעת:	3,435 מ"ר.
		<u>מתחת לכניסה הקובעת:</u>	<u>1,825 מ"ר.</u>
		סה"כ:	5,260 מ"ר.
סה"כ שטח עיקרי	:	4,060 מ"ר.	
סה"כ שטחי שירות	:	<u>1,200 ש"ח.</u>	
סה"כ שטחי בנייה מותרים	:	5,260 מ"ר.	
תכסית	:	735 מ"ר.	
מספר חדרים	:	70 חדרים.	
גובה מבנה	:	10 מ' מתחת ו- 16.5 מ' מעל למפלס הכניסה.	
מס' קומות	:	3 קומות מתחת ו- 5 קומות מעל לכניסה הקובעת.	
קווי בניין	:	קדמי, אחורי וצידי - כמסומן בתשריט.	

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

9. רישוי

9.1. מצב קיים

מעיון במסמכים שהוצגו בפני עולים עיקרי הפרטים הבאים:

א. בתאריך 01.08.1995 ניתן היתר בניה מס' 8682 להקמת בניין בן 3 קומות + קומת עמודים, חניה, מסחר ומשרדים, הכולל: 2 יח"ד, מבואות וחדרי מדרגות, חניה, ממ"דים, קומת עמודים מפולשת, משרדים וחנויות וגדר באורך של 125 מ"א.

להלן טבלת שטחי הבניה בתכנית ההיתר:

שטח עיקרי (מ"ר)			מפלס	שטחי שירות (מ"ר)					סה"כ הבניין (מ"ר)
משרדים	מגורים	סה"כ		מקלט	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	סה"כ	
			- 9.75			71	483	**554**	**554**
			- 6.50	18.8	485	70		**573.8**	**573.8**
470		**470**	- 3.25			104		**104**	**574**
261.32	246.68	**508**	0.00	27		76.7		**103.7**	**611.7**
731.32	**246.68**	**978**	**---**	**45.8**	**485**	**321.7**	**483**	**1,335.5**	**2,313.5**

ב. בתאריך 19.09.2007 ניתן היתר בניה מס' 18423 לשימוש חורג לתקופה של שנה אחת לבית חולים סיעודי בשטח של 1,290.53 מ"ר ומבנה עזר בשטח של 608.61 מ"ר.

ג. בתאריך 26.11.2009 ניתן היתר בניה מס' 19854 לשימוש קבוע לבית חולים סיעודי קיים + תוספת פרגולה בקומת הגג בשטח כולל של 2,511.74 מ"ר.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

9.2. <u>מצב מוצע - בקשה להיתר בנייה מס' 201506119</u>

רשות רישוי מקומית החליטה בישיבתה מס' 20170025 מיום 17.11.2017 לאשר חידוש החלטה בתנאים קודמים מישיבה מס' 20160012 מיום 06.10.2016 באשר לבקשה להיתר בניה מס' 201506119 לתוספת 3 קומות מעל מבנה קיים - בית חולים סיעודי אזורי.

<u>להלן פירוט שטחי הבניה ע"פ תכנית הבקשה להיתר בניה:</u>

מפלס	שטח עיקרי לבית אבות (מ"ר)			שטחי שירות (מ"ר)					סה"כ הבניין
	שטח קיים	שטח מוצע	סה"כ	מקלט	מערכות טכניות	מחסן	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	סה"כ
- 9.75				295	7		211	59	**572**	**572**
- 6.50	497		**497**			64		59	**123**	**620**
- 3.25	497		**497**			64		59	**123**	**620**
0.00	530		**530**			41		59	**100**	**630**
+ 5.25		632	**632**			29		59	**88**	**720**
+ 8.50		632	**632**			29		59	**88**	**720**
+ 11.75		632	**632**			29		59	**88**	**720**
סה"כ	**1,524**	**1,896**	**3,420**	**295**	**7**	**256**	**211**	**413**	**1,182**	**4,602**

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

10. <u>ממצאי שומות הצדדים</u>

להלן ממצאי הצדדים באשר להשבחה הנובעת מאישורה של תכנית ג/16722:

מהות	מועד קובע	ההשבחה ע"פ שומת המשיבה	ההשבחה ע"פ שומת המבקשת
תכנית מס' ג/16722	01.01.2009	616,000 ש"ח	לא חלה השבחה

פירוט נתוני ותחשיבי שמאיי המשיבה - ראה/י בהמשך.

פירוט נתוני ותחשיבי שמאי המבקשת - ראה/י בהמשך.

11. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים לאומדן ההשבחה</u>

בבואי לאמוד את ההשבחה במקרקעין, הבאתי בחשבון, בין היתר, את כל אלה:

- ✓ המצב הפיזי, המצב התכנוני והמצב המשפטי של הנכס כמפורט לעיל.
- ✓ נתוני שוק בהתאמות הנדרשות כפי שיפורט להלן.
- ✓ עקרונות שמאיים לאומדן ההשבחה והוראות החוק והפסיקה בנושא.

12. <u>תמצית טענות הצדדים והכרעה במחלוקות</u>

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו ע"י הצד שכנגד, בשומה מכרעת זו אציג את עיקרי הטענות שהעלו הצדדים, עם זאת אבהיר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים הרלוונטיים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

<u>להלן הכרעותיי בעיקרי המחלוקות שבין הצדדים:</u>

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

12.1. <u>שומת המשיבה</u>

שמאיי המשיבה הציגו נתונים ותחשיבים, כדלקמן:

- בהתאם לסקר מחירים עולה כי עלות מיטה לקשיש בבתי אבות סיעודיים הינה בגבולות של 13,000 ש"ח לחודש, נכון ליום עריכת שומת המשיבה.
בהתאמה למועד הקובע לפי מקדם זמן 0.886, מתקבל עלות מיטה של 11,500 ש"ח לחודש.
- בשומתו המכרעת של השמאי מנחם מלוכנא מיום 20.10.2015, נקבע שווי מ"ר מבונה במצב חדש למגרש המיועד לבית חולים סיעודי לפי מקדם 26%+ כתוספת על שווי מ"ר מבונה במצב הקודם ביעוד מגורים.
בשומה המכרעת הנ"ל צוין כי עלות בניה לבית אבות במתכונת סיעודית של אש"ל לפי מאגר דקל לשנת 2010 הינה 5,740 ש"ח למ"ר.
- בשומתה המכרעת של השמאית לבנה אשד מיום 26.07.2017 לנכס המיועד לדיור מוגן הכולל מחלקה סיעודית באור יהודה הידוע בשם "אחוזת סביון" הובאו בחשבון הנתונים הבאים (המועד הקובע לערכים הינו מ- 11.12.2009):
  - 1,540 ש"ח - דמ"ש חודשיים למיטה באגף הסיעודי בהתאם לחוזה בין חברת מגדלי הים התיכון צומת סביון בע"מ (המשכירה) לבין כלל בריאות שירותי אשפוז בע"מ (השוכר).
  - 1,800 ש"ח למ"ר מבונה אקו'.
  - 5,770 ש"ח - עלות מיטה (מתוך חשבונית עסקה מיום 23.03.2008).
- בהתאם להחלטת ועדת השגות מיום 25.10.2018 בעניין שווי קרקע למיטה סיעודית נקבע שווי למיטה סיעודית לשנת 2009 ע"ס 23,062 ש"ח, כמו כן הוצגו בהחלטה נתוני השוואה לדמי שכירות חודשיים למיטה סיעודית כמפורט להלן:

מקום	מועד	דמ"ש למיטה בנויה לחודש	מס' מיטות סיעודיות	מקור
פרדס חנה	10.09.2013	1,850 ש"ח	138	שומה מכרעת
כפר סבא	31.12.2014	1,802 ש"ח	36	ועדת השגות לוחמי הגטאות
רמה"ש	31.12.2014	1,953 ש"ח	36	ועדת השגות לוחמי הגטאות
נורדיה	31.12.2014	1,695 ש"ח	96	דו"ח IFRS
בת ים	31.12.2014	1,556 ש"ח	60	ועדת השגות לוחמי הגטאות
לוחמי הגטאות	20.04.2015	1,800 ש"ח	54	ועדת השגות לוחמי הגטאות
נורדיה	31.12.2016	1,864 ש"ח	96	דו"ח IFRS
סביון	13.03.2016	1,586 ש"ח	159	ועדת השגות לוחמי הגטאות
גני תקווה	31.12.2016	1,700 ש"ח	36	דו"ח IFRS

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

לאומדן ההשבחה העריכו שמאיי המשיבה את ההשבחה בשתי חלופות, כדלקמן:

חלופה 1 - שווי הנכס בגישת ההכנסה לפי דמי שכירות למיטה ע"ס 1,600 ש"ח לחודש:

מהות	ערכים
מספר מיטות מוצע	60
דמי שכירות חודשיים למיטה	1,600 ש"ח
דמ"ש כולל	1,152,000 ש"ח
שיעור היוון	8%
שווי התוספת כבנויה	14,400,000 ש"ח
בניכוי רווח יזמי 15%	12,521,739 ש"ח
שטח ממוצע למיטה	35 מ"ר
עלות בניה לפי 5,500 ש"ח למ"ר	11,550,000 ש"ח
עלות נוספת להפחתה - מחיר מיטה	346,200 ש"ח
ההשבחה	625,539 ש"ח
היטל השבחה	**312,770 ש"ח**

חלופה 2 - שווי מ"ר מבונה ע"ב תוספת שווי בשיעור 40% משווי מ"ר מבונה ביעוד מגורים:

<u>נתוני עסקאות מכר למגורים:</u>

תאריך	גו"ח	שטח נמכר	מחיר מוערך בש"ח	מחיר למ"ר בש"ח	התאמה למיקום	שווי מ"ר מתואם בש"ח
05.01.2009	17511/3	450	225,000	500	1.05	525.00
20.12.2008	17529/10	413	282,998	685	1	685.23
03.11.2008	17526/2	500	175,000	350	1.15	402.50
28.12.2007	17525/12	578	220,000	381	1.15	437.72
16.04.2007	17511/39	576	304,000	528	1.15	606.94
16.04.2007	17511/39	576	304,000	528	1.15	606.94
16.03.2007	17512/42	696	293,000	421	1.15	484.12
21.0.2007	17512/22	2005	1266,000	631	1.1	694.56

העסקאות הנ"ל משקפות 100% זכויות בניה עיקריות למגורים, ומכאן שמאיי המשיבה העריכו שווי מ"ר מבונה עיקרי ב- 800 ש"ח למ"ר.

בהתחשב במקדם שנקבע בשומה המכרעת של השמאי מלוכנא שאוזכרה לעיל, והתאמתו לאזור הנכס הנדון ובהתחשב בעובדה כי על המגרש הנדון ניצב בית חולים הביאו שמאיי המשיבה בחשבון מקדם תוספת של 30%[6] משווי מ"ר מבונה עיקרי ביעוד מגורים.

[6] קיים אי התאמה בין מקדם שקבע לבין מקדם בתחשיב.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

מהות	ערכים
מס' מיטות	800 ש"ח
מקדם תוספת שווי	40%
השבחה למ"ר מבונה עיקרי	320 ש"ח
שטח עיקרי מבוקש לתוספת בית חולים	1,896 מ"ר
ההשבחה	606,720 ש"ח
היטל השבחה	**303,360 ש"ח**

בשקלול שתי החלופות הנ"ל[7], קבעו שמאיי המשיבה השבחה והיטל השבחה כלהלן:

השבחה (במעוגל): 616,000 ש"ח

היטל השבחה (50%): 308,000 ש"ח

[7] לפי 50% לכל חלופה.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

12.2. <u>שומת המבקשת</u>

שמאי המבקשת הציג טענות, נתונים ותחשיבים, כדלקמן:

- ע"פ מידע שנמסר עולה כי תכנון ובניית 3 קומות נוספות הכוללות בכל קומה רק <u>20 מיטות</u> שונה ממחלקה סטנדרטית של <u>36 מיטות</u>, דבר שמצריך העסקתם של יותר אחים/אחיות על כמות מיטות פחותה ממחלקה סטנדרטית.
לטענתו, במחלקות של 20 מיטות נדרשת העסקת 270 משמרות של אחיות, ואילו במחלקות סטנדרטית של 36 מיטות נדרשת העסקה של 150 משמרות של אחיות בלבד, בהתאם לחישוב המפורט להלן:

מס' מיטות כללי	כמות מיטות במחלקה	מס' קומות	מס' אחיות נדרש במחלקה	מס' משמרות ביום	כמות אחיות ביום	כמות משמרות אחיות לחודש
60	20	3	3	3	9	270
60	36	1.666667	1.666667	3	5	150
הפרש לחודש						**120**

מעבר לאמור, נדרשת העסקת אח ראשי על 3 מחלקות ללא קשר לכמות מיטות במחלקה, כלומר, במחלקות של 20 מיטות נדרשת העסקת אח ראשי על 60 מיטות, כאשר במחלקות של 36 מיטות נדרשת העסקת אח ראשי על 108 מיטות.

- קבלת היתר ל- 3 קומות נוספות מצריכה הכשרת (הרחבה) קומת המרתף וחיזוק מחלקה סיעודית בקומה שמעל לכדי מרחב מוגן, הריסת קירות פנים ובנייתם בעובי הנדרש, וכן התקנת חלונות בסטנדרט המתאים להוראות הג"א. בזמן הכשרת קומת המרתף יש צורך בסגירת הקומה שמעל קומת המרתף והפסקת הפעילות בה למשך תקופת העבודות.

לאור פירוט ההוצאות הכלליות הנובעות מתוספת הבניה ע"פ היתר כמפורט מעלה עולה כי קיים ספק רב באשר לנכונות טענת שמאיי המשיבה לפיה קיימת השבחה במימוש הזכויות האמורות.

<u>הערות ואי התאמות בשומת המשיבה:</u>

1. בשומת המשיבה הובא בחשבון (במלל) מקדם תוספת של 30% עבור בית חולים משווי מ"ר מבונה עיקרי ביעוד למגורים, אולם בתחשיב עצמו הובא מקדם תוספת של 40% (אי ההתאמה מובילה להפחתה של כ- 40,000 ש"ח בהיטל השבחה הצפוי).
2. בשומת המשיבה לא הובא בחשבון כי הבניה המבוקשת מצריכה חיזוק המבנה הקיים והתאמתו לעניין התוספת, ובכלל זה העתקת מתקנים מגג הבניין הקיים לגג הבניין החדש. כמו כן לא הובאה בחשבון העובדה כי בנייה על מבנה קיים לא רק שתצריך חיזוק המבנה הקיים אלא גם תצריך שימוש בחומרי בניה קלים איכותיים ויקרים.
3. שמאיי המשיבה לא תיאמו ביקור בפנים הנכס עם המבקשת, ולכן סבור שמאי המבקשת כי בשומת המשיבה חסרות התייחסויות לנקודות משמעותיות כמתואר.
4. בחלופה 2 של תחשיב המשיבה עולה כי קיימות 2 עסקאות זהות לחלוטין.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

תחשיב ההשבחה:

להלן עסקאות השוואה למגורים (ע"פ רשות המסים):

מס'	תאריך	כתובת	שנת בניה	קומה	שווי מכירה בש"ח	שטח בנוי עיקרי	שווי מ"ר בנוי בש"ח
1	28.11.2008	בית 274, ריינה	1992	1/4	266,500	78	3,422
2	28.11.2008	בית 15, ריינה	1980	4/4	172,000	82	2,105
3	07.11.2008	בית 1, ריינה	1980	1	495,000	165	2,995
4	25.10.2008	בית 200, ריינה	1980	1/2	320,000	156	2,054
5	17.04.2008	בית 5, ריינה	1980	2/3	315,000	91	3,454
6	28.01.2008	בית 1029, נצרת	1980	1/4	372,588	81	4,614
שווי מ"ר בנוי בממוצע							3,107
בניכוי יזמות שחוקה - 5%							2,959
עלויות בנייה במעוגל							(2,279)
שווי מ"ר מבונה							681

להלן תחשיב אומדן ההשבחה (ע"פ גישת השוואה):

מהות	ערכים
שווי מ"ר מבונה למגורים	681 ש"ח
מקדם תוספת שווי	26%[8]
השבחה למ"ר מבונה עיקרי	177 ש"ח
שטח עיקרי מבוקש לתוספת בית חולים	1,896 מ"ר
ההשבחה ברוטו לפני ניכוי עלויות התאמה	335,460 ש"ח
עלויות כוללות לביצוע תוספת בנייה ע"פ היתר מבוקש כולל מע"מ[9]	(1,041,300 ש"ח)
יתרה שלילית	(705,840 ש"ח)
השבחה	**אפס**

לאור האמור לעיל ולאור חישוב עלויות הבנייה הצפויות, קבע שמאי המבקשת כי תוספת הבניה המבוקשת למימוש אינה משביחה.

[8] מקדם תוספת לשווי בהתאם לשומה מכרעת של השמאי מנחם מלוכנא.

[9] שמאי המבקשת הציג תחשיב עלויות שיפוץ וחיזוק לנכס הנדון מתוך הצעת מחיר של "א. ג'ברין בע"מ - חברה קבלנית לבניין ופיתוח" לשיפוץ וחיזוק בית החולים הסיעודי הגליל ע"פ דרישות הג"א שהינה חלק בלתי נפרד מדרישות הרישוי של הפרויקט המסתכמות ב- 890,000 ש"ח ללא מע"מ (1,041,300 ש"ח כולל מע"מ).

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

12.3. <u>הכרעה</u>

שני הצדדים ערכו תחשיב ההשבחה בהסתמך על שומה מכרעת של השמאי מנחם מלוכנא אשר קבע שווי לבית אבות סיעודי בהתבסס על שווי מגורים תוך שימוש במקדם התאמה[10].
שמאיי הצדדים חלוקים על אופן יישום מקדם ההתאמה שנקבע בשומה מלוכנא למקרה הנדון.
שמאיי המשיבה קבעו בתחשיבם מקדם <u>תוספת</u> שווי ממגורים של 40% אולם בפועל בתחשיב השתמש במקדם 0.4 ממגורים (במקום מקדם 1.4).
שמאי המבקש קבע בתחשיבו מקדם <u>תוספת</u> לשווי ממגורים של 26% אולם בפועל בתחשיב השתמש במקדם 0.26 ממגורים (במקום מקדם 1.26).
עיינתי בשומת מלוכנא ואני סבור כי הצדדים נתפסו לכלל טעות. ע"פ שומת מלוכנא שווי למגורים ושווי למבנים ומוסדות ציבור לבריאות - בית אבות הינו זהה.
מקדם התוספת בשומת מלוכנא של 26% ממגורים (מקדם 1.26) נקבע בשל כך שלשיטת השמאי המכריע מלוכנא בקרקע נשוא שומתו המכרעת קיים היצע זכויות בנייה גדול למגורים אשר מצריך ניצול הקרקע בשלבים, ומכאן ניצול השימוש לבית אבות מקדים את זמינות זכויות הבניה ב- 4 שנים לפי שיעור של 6%, כך ששינוי השימוש יוצר השבחה של 26% על אף ששווי היעודים זהה.
למעשה אם ניישם את קביעת השמאי המכריע מלוכנא באשר ליחס השווי בין מגורים לבית אבות של 1 : 1, הרי שנקבל במקרה הנדון שווי של 681 ש"ח[11] לכל מ"ר נוסף.
כלומר, תחשיב ההשבחה בהתאם לגישת הצדדים הנסמכת על קביעת השמאי המכריע מלוכנא באשר למקדם שבין מגורים לבית אבות, הינו כדלקמן:

מהות	ערכים
שווי מ"ר מבונה למגורים	681 ש"ח
מקדם התאמה	1.0
שווי למ"ר מבונה לבית אבות	681 ש"ח
שטח עיקרי מבוקש לתוספת לבית אבות	1,896 מ"ר
ההשבחה ברוטו לפני ניכוי עלויות התאמה	1,291,176 ש"ח
עלויות התאמה - ללא מע"מ[12]	(736,328 ש"ח)
ההשבחה	554,848 ש"ח
היטל ההשבחה	**277,424 ש"ח**

[10] שמאי המשיבה ערך גם תחשיב לפי דמ"ש ראויים למיטה וחילץ שווי קרקע ע"י היוון וחילוץ.
[11] הצדדים חלוקים לעניין שווי מ"ר מבונה (מגלם שטחי שירות), בנסיבות העניין, על הצד הזהיר, אני מקבל במקרה ספציפי זה את השווי שנקבע בשומת המבקשת כשזה מביא בחשבון שמדובר בשווי למ"ר מבונה לבית אבות.
[12] ראה/י התייחסותי לעלויות התאמה בהמשך.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

התייחסות לעלויות התאמה:
הצעת המחיר שהוצגה ע"י שמאי המבקשת כאסמכתא לנושא העלויות נערכה ביום 05.12.2018, ועומדת ע"ס 890,000 ש"ח ללא מע"מ.
גם אם נקבל, על הצד הזהיר, את הוצאות ההתאמה הנטענות במלואן ע"פ הצעת המחיר, בהתאמה למועד הקובע 01.01.2009 לפי מדד תשומות הבניה, מתקבלות עלויות בסך של כ- 736,328 ש"ח.
יתרה מכך, לאור מצבו של הבניין נכון למועד הקובע, ספק רב אם יש להביא בחשבון חלק מעלויות ההתאמה שפורטו, מה גם שקיומו של שלד הבניין במועד הקובע אף חוסך בעלויות שונות.

שמאי המבקשת טען כי קיים ספק רב בקיומה של השבחה במקרה הנדון לאור ההוצאות הכלליות הנובעות לעניין אחיות ואח ראשי כפי שפורט לעיל.
לא מצאתי לנכון להתייחס לטענה זו שנטענה ללא כל תחשיב רלוונטי, מה גם שהתוצאה אליה הגעתי בהתאם לגישה תחשיבית שנעשתה ע"י שני הצדדים נערכה על ידי על הצד הזהיר[13].

13. השומה

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כדלקמן:

מהות	המועד הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תכנית מס' ג/16722	01.01.2009	554,848 ש"ח	**277,424 ש"ח**

היטל ההשבחה צמוד מהמועד הקובע ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק.

ערכתי שומה מכרעת זו לפי מיטב ידיעותיי ונסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני, ואין לי כל עניין אישי או חלק בנכס הנדון.

ולראיה באתי על החתום,

אבישי זיו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

[13] הן בהתייחס לשווי שקבעתי (21,520 ש"ח למיטה) ביחס לקביעה ועדת ההשגות על בסיס 23,062 ש"ח למיטה, והן בהתייחס לאופן בו התייחסתי לנושא הוצאות ההתאמה במקרה זה.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il