גיל הרצברג - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רח' יגיע כפיים 2 , ת"א I6777886 טל': 03-7510787, פקס: 153-50-8349596 I דוא"ל: gil@gil-h.co.il

גיל הרצברג – שמאי מקרקעין.

אופיר ואליס – שמאי מקרקעין וכלכלן.

תאריך 07/07/2021
מס' תיק-פניה 592-2001-2020

לכבוד,

בית אבות נאות אבי - א.פ. (1992) בע"מ – המבקשת
באמצעות רלי טרייסטמן – שמאית מקרקעין
דוא"ל: lea@traistman.co.il

הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב-יפו – המשיבה
באמצעות יעקב כהן – שמאי מקרקעין
דוא"ל: kobco@zahav.net.il

שומה מכרעת
גוש 7074 חלקה 20
שדרות ירושלים 157
תל אביב-יפו

1. **<u>מטרת השומה</u>**

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לעניין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת מאישור התכנית כפי שתפורט להלן וזאת במסגרת בקשה למידע מוקדם.

2. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ ביום 07/05/2021.

3. **<u>המועד הקובע</u>**

תכנית	מועד קובע
תא/4476	23/11/2019

4. <u>דיון ומסמכים שהוצגו ע"י הצדדים</u>

ביום 23/12/2020 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון נשלח למשתתפים וניתנה הזדמנות להעיר לתוכנו.

להלן רשימת המסמכים שנמסרו לידי:

<u>מטעם המבקשת:</u>

- חוות דעת השמאית רלי טרייסטמן אגמי מיום 25/10/2020.
- העתק רישום מפנקס הזכויות.
- תגובה לפרוטוקול הדיון מיום 30/12/2020.
- תגובה למסמכים שנשלחו לאחר הדיון מיום 02/03/2021.
- חוות דעת בנושא עלות האשפוז הגריאטרי הממושך מאת ירום אריאב בע"מ משנת 2016.
- חוות דעת מומחה לבית משפט מיום 15/11/2019 מאת ד"ר מאיר אמיר, יועץ כלכלי.
- חוברת מכרז רמ"י מס' 102-2018 מפברואר 2020.
- צילום מסך נתוני שכר מינימום דצמ' 2012 לעומת דצמ' 2019.
- פלט מידע נדל"ן בגו"ח 7018/46+ העתק חוזה מכר.
- כתבה מאתר כלכליסט מתאריך 07/09/2020.
- טיוטת מסמך מבחנים למתן תמיכה של משרד הבריאות לבינוי והצטיידות להגדלת היצע המיטות הגריאטריות במוסדות רפואיים גריאטריים - להערות הציבור.
- קובץ הדמיות של המבנה המתוכנן.
- דיווח מיום 03/01/2017 מאת קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ בגין מכירת שטחים בפרויקט מגדלי הארבעה.
- 3 קבצי תחשיבי אקסל (שווי חלופי למיטה לפי 20% מטופלים פרטיים, גרעון למ"ר מסחר בגין בניית חנייה תת"ק, מודל חלופי לשומה הכולל שימוש לקולנוע).

<u>מטעם המשיבה:</u>

- חוות דעת השמאי יעקב כהן מיום 15/07/2020.
- מכתב תגובה לשומת המבקשת מיום 15/11/2020.
- התייחסות לתגובת שמאית המבקשת מיום 12/01/2021.
- שומה מקיפה לנכס דיור מוגן בגו"ח 6130/335 מתאריך 20/05/2020.
- הסכם מכר מיום 22/06/2016 בגו"ח 30015/62.

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש:	7074.
חלקה:	20.
שטח החלקה הרשום:	3,802 מ"ר.
כתובת:	שדרות ירושלים 157, תל אביב – יפו.
סוג הנכס:	קרקע המשמשת כמגרש חניה פתוחה ומיועדת להקמת מתחם לדיור סיעודי, מסחר ותעסוקה.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון הינו מגרש המשמש לחניה פתוחה, בשטח 3,802 מ״ר ברחוב שדרות ירושלים 157, תל אביב וידוע כחלקה 20 בגוש 7074.

צורת החלקה דמויית מלבן, חזיתה המערבית לשדרות ירושלים באורך כ- 57 מ׳, עומקה כ- 66 מ׳.

גבולות החלקה:

מצפון: בניין מגורים וותיק בן 4 קומות (שד׳ ירושלים 155).

מדרום: בניין מגורים וותיק בן 12 קומות מעל לקומת קרקע עם חזית מסחרית (שד׳ ירושלים 159).

ממזרח: בניין מגורים וותיק בן 4 קומות מעל לקומת קרקע עם חזית מסחרית (נחל הבשור 3).

ממערב: שדרות ירושלים ומעברם בנייני מגורים.

שדרות ירושלים הינו רחוב דו סטרי בן 4 נתיבים המהווה ציר תנועה ראשי המחבר בין תל אביב – יפו לבת ים.

לאורך השדרה מתוכנן ציר הרכבת הקלה, הקו האדום.

הגישה לחלקה מרחוב נחל הבשור, לא קיימת גישה לרכב משדרות ירושלים.

הסביבה הקרובה מאופיינת בבנייני שיכון מיושנים (״בנייני רכבת״) בני 3-4 קומות.

הפיתוח העירוני בסביבה מלא.

7. <u>מצב תכנוני</u>

7.1. <u>המצב הקודם</u>

7.1.1. <u>תכנית מתאר מקומית ל׳, (אינה חלה על הנכס אך הוראות תכנית 432 החלה על הנכס מפנות אליה)</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 278 מתאריך 19/12/1953.

הוראות הבניה בייעוד מגרשים מיוחדים:

שטח מגרש מינימלי- 1,000 מ״ר.

הרווח המינ׳ של חזית המגרש- 20 מ׳.

השטח המקס׳ המותר לבניה- 30%.

מרווחים מינ׳: לצד- חצי גובה הבניין (+/- 4 מ׳), לאחור- 10 מ׳.

מס׳ קומות מקס׳: יקבע בתכנית מפורטת.

הוועדה המקומית לא תרשה כל פיתוח או בניה של קרקע איזו שהיא בשטח התכנית אלא אם כן אושרה תחילה תכנית מפורטת הכוללת יחידת שכנות שלמה אשר תחומיה יקבעו ע״י הועדה המקומית. תקנות תכנית זו תחולנה על התכנית המפורטת בשינויים המתאימים.

7.1.2. <u>תכנית 432</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 782 מתאריך 04/08/1960.

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה כחלק מ- ״שטח לתכנון יחידת שכנות א״.

בתשריט מסומנות בצבע צהוב ובאותיות א׳,ב׳,ג׳,ד׳ גבולות ל – 4 יחידות שכנות שלמות ובהוראותיה נאמר, בין השאר:

״בשביל האזור המיועד לתכנון יחידות שכנות תוכן תכנית מפורטת מיוחדת. נתאשרה תכנית מפורטת ליחידת שכנות שלמה, יהא זה מסמכותה של הועדה המקומית לקבוע תכנית להכנת תכנית מפורטת לחלק מיחידת שכנות. לתכנית מפורטת עבור חלק מיחידת שכנות תהיה חובה לצרף תכנית בינוי. הועדה המקומית לא תרשה

שום פיתוח של קרקע איזו שהיא בשטח המיועד לתכנון יחידת שכונות אלא אם כן נתאשרה תחילה תכנית מפורטת ליחידת שכנות שלמה שתחומיה יתאימו למסומן בתשריט התכנית".

צפיפות המגורים: הצפיפות הממוצעת בשטח התכנית תהיה 8 יחידות דיור לדונם נטו.

בתכנית מפורטת ליחידות שכנות אפשר לקבוע צפיפות מגורים כל שהיא אולם החשבון הכללי של צפיפות המגורים בשטח התכנית כולה לא תעלה מעל ל – 8 יחידות דיור לדונם נטו.

הוראות תכנית זו יהיו רואים אותם כתוספת לתכנית מתאר "ל".

7.1.3. <u>תכנית 576</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 1192 מתאריך 17/06/1965.

מטרת התכנית לקבוע את אופן הבינוי לשטחים הכלולים בה ולקבוע אזור מגורים ג1 ,ג2 ואזור מגורים מיוחד, חזית מסחרית ושטחים ציבוריים ומגרש מיוחד לקולנוע, מועדון, בית קפה ומשרדים, כמפורט בתשריט, בהתאם לתכנית מס' 432.

החלקה שבנדון מסווגת כ- מגרש מס' 85 - "מגרש מיוחד" המיועד להקמת קולנוע ולידו מועדון, בית קפה ומשרדים.

קו בנין לשדרות ירושלים- 18 מ'.

7.1.4. <u>תכנית 3/05/1</u>

התכנית אושרה בהתאם לחוק לשיכונים ציבוריים ביום 07/09/1966.

מטרת התכנית הינה "קביעת תכנית בעלת תוקף לשיכון ציבורי וביצוע פעולות רישום בהתאם לחוק (כל שינוי בתכנית לאחר הרישום יעשה על דעת ובאישור הועדות המוסמכות)".

התכנית מסווגת רצועת דרך צרה בצידה המזרחי של החלקה הנדונה כ"שטח פרטי פתוח ושבילים". אם תוך עשר שנים מיום הרישום ישונה יעוד שטחים הללו, יוחזרו השטחים ע"י הרשות המקומית לבעל הקרקע.

7.1.5. <u>תכנית 720</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 1520 מתאריך 25/04/1969.

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה כאזור מגורים ללא פירוט זכויות בניה.

בהוראות התכנית נקבע כי חזיתות בניינים לצד דרך ירושלים יהיו כפופות לתכנון ארכיטקטוני מיוחד כדי לשוות צורה נאה להופעתם של הבניינים לגבי הרחוב הראשי.

נטיעת עצים בשטח המרווח של 10 מטרים במגרשים תהיה חובה ותהווה תנאי למתן הרישיון. הוועדה המקומית לא תרשה כל פיתוח או בניה של קרקע איזו שהיא בשטח התכנית אלא אם כן תאושר תחילה תכנית מפורטת הכוללת חלק מיחידת שכנות. לתכנית המפורטת הנ"ל יהיה חובה לצרף תכנית בינוי.

7.1.6. <u>תכנית מתאר מקומית ע'</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 3275 מתאריך 28/11/1985.

התכנית קובעת הוראות בדבר הקמת מרתפים במרחב התכנון המקומי של ת"א.

באזור המיועד לבתי דירות מותרת קומת מרתף בשטח קומה טיפוסית לשימושי חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות וכד', בתנאי שיירשמו כרכוש משותף.

את יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד, לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.

גובה קומת מרתף בבניין המשמש למגורים יהיה 2.2 מ' מהרצפה ועד תחתית התקרה.

באזור מסחרי מותרת קומת מרתף עד 100% משטח המגרש לשימושי חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות וכד', בתנאי שהשירותים הנ"ל יהוו לפחות 50% משטח המרתף ואילו יתרת השטח יכול לשמש לצורכי החסנה צמוד לשטח המסחרי שמעליו ויירשם כיחידה אחת עמו.

7.1.7. <u>תכנית מתאר מקומית ע/1</u>

הודעה על מתן תוקף לתוכנית פורסמה ב-י.פ 5167 מתאריך 18/3/2003.

התכנית מבטלת את תכנית ע' ומתירה הקמת שתי קומות מרתף בכל הבניינים למעט בתים צמודי קרקע שם תוקם קומה אחת בלבד.

בנוסף לשתי קומות המרתף מותרת הקמת עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים הדרושים לתפקוד הבניין ואין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל התקן הנדרש.

גובה קומת המרתף לא יעלה על 4 מ' ותכסית הבניה תהיה עד 80% משטח המגרש.

השימושים המותרים במרתף בבניה רוויה למגורים הינם למחסנים דירתיים בשטח עד 12 מ"ר נטו לכל דירה (לפי מספר הדירות) ושטחי שירות משותפים.

קווי הבניין למרתף יכולים להגיע לקו 0 בתנאי מניעת פגיעה ביציבות המבנה ובתנאי שתקרת המרתף שבתחום מתווה הקומה שמעליה לא תבלוט מעבר למפלס הכניסה הקובעת לבניין.

בבנייני מסחר, תעסוקה (משרדים, תעשיה ומלאכה), בנייני ציבור ומבני נופש וספורט, השימושים המותרים בקומות המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה הינם לשטחי שרות כלליים, שטחים נלווים למסחר ותעסוקה ושטחים נלווים לכל סוגי הבניינים (סך כל השטחים הנלווים לא יעלה על 50% משטח קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה ויוצמדו ליחידות השימוש העיקרי או ירשמו כרכוש משותף ושטח המרתף לא יעלה על שטח יחידת השימוש העיקרי אליה הוא מוצמד). השימושים המותרים בקומות המרתף התחתונות הינם לשטחי שירות כלליים.

7.2. <u>המצב החדש</u>

7.2.1. <u>תכנית מתאר מקומית תא/5000</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 7407 מתאריך 22/12/2016

תכנית מתאר מקומית כוללנית אשר אינה מאפשרת הוצאת היתרי בניה מכוחה.

התכנית קובעת, בין היתר, הוראות להכנת תכניות עתידיות, קביעת אזורי ייעוד והגדרת שימושים ושטחי בניה מרביים אותם ניתן לקבוע בתכניות בכל אזור ייעוד.

תכנית מתאר מקומית מפורטת או תכנית מפורטת אשר אושרה טרם תחילתה של תכנית זו תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.

החלקה הנדונה נכללת במתחם תכנון 706 ומסווגת כאזור מגורים בבניה עירונית. עפ"י נספח העיצוב העירוני, החלקה ממוקמת בשטח המסומן לבינוי עד 8 קומות.

הרח"ק[1] המירבי באזור זה הינו 4.

מדובר בתכנית כוללנית על פי תיקון 126 לחוק ומשכך לא תיבחן ההשבחה בגינה (ככל שחלה).

[1] רצפה חלקי קרקע- היחס שבין סך כל שטחי הבניה מעל למפלס הכניסה הקובעת במגרש מסוים, חלקי שטח המגרש.

7.2.2. <u>תכנית מתאר מקומית תא/4476</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 8486 מתאריך 28/10/2019 ובעיתונים בתאריך 08/11/2019.
תכנית נקודתית הכוללת איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סעיף ו' לחוק התכנון והבניה ומטרתה פיתוח והתחדשות האזור על ידי הקמת מתחם הכולל עירוב שימושים של דיור סיעודי לרבות דיור מוגן, תעסוקה, מסחר ושטחי ציבור מבונים, תוך שיפור המרחב הציבורי והמעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים. כל זאת תוך מיצוי יתרונות המיקום בקרבה למערכות תחבורה עתירות נוסעים- הקו האדום של הרכבת הקלה.
התכנית מסווגת את שטח הנכס למספר ייעודי קרקע כלהלן:

<u>דיור מיוחד ומסחר</u>

- שימושים מותרים:

- דיור סיעודי, לרבות דיור מוגן לתשושי נפש ודיור סיעודי תומך, וכן דירות דיור תומך המאפשרות שהות של מלווי המטופלים. שטחים נלווים לדיור הסיעודי כגון מרפאות, משרדי הנהלה, מטבח וחדר אוכל ושטחים לרווחת הדיירים.
- מסחר בקומת הקרקע ובמרתף העליון.
- שימושים לתעסוקה, לרבות משרדים, מרפאות ומעבדות כגון מכוני דיאליזה, גסטרו, פיזיותרפיה, ריפוי בעיסוק, ייעוץ רפואי ועוד.
- אולמות קולנוע.
- שימושים ציבוריים הכוללים: שירותי חינוך, דת וקהילה, שירותי תרבות וספורט, שירותי בריאות ורווחה.
- שטחי אחסנה, חצר משק, חדרי אשפה, מכבסה וכדומה בקומת המרתף העליון.
- דרכים פרטיות וחניות תת קרקעיות ובכלל זה מעבר כלי רכב והולכי רגל, מיסעות ומדרכות.

- הוראות בינוי:

- העמדת המבנים תהיה סביב כיכר עירונית, פתוחה ונגישה לכלל הציבור.
- הבינוי במגרש משלב מבנה גבוה ובניה מגדירת דופן[2] לשדרות ירושלים ולכיכר העירונית. גג האגף הנמוך ישמש כחדר לרווחת דיירי המבנה. הבינוי יקבע סופית במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.
- חזית מסחרית- בקומת הקרקע לאורך שדרות ירושלים ולאורך הכיכר העירונית תחויב הקמת קומה מסחרית פעילה. אורך החזית לא יפחת מ- 30 מ'. לאורך החזית המסחרית הפונה לשדרות ירושלים, קומת הקרקע תהיה בנסיגה ברוחב שלא יפחת מ- 5 מ' ביחס לקומה שמעליה. בשטח זה תותר הקמת קולונדות.
- דיור סיעודי- השטחים המיועדים לדיור הסיעודי יהיו בבעלות אחודה.
- שטחים ציבוריים- יוקצו בקומת הקרקע ו/או בקומה א' בלבד עם מבואה נפרדת לשטחים הציבוריים. מיקומם הסופי יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.
- מרפסות- ישולבו במעטפת הכוללת של הבניין ויותאמו בתכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי.
- מס' קומות- המבנה כולל בניה מגדירת דופן בגובה 5 קומות מעל קומת הקרקע סה"כ 6 קומות וכן אגף בגובה 13 קומות מעל קומת הקרקע, סה"כ 14 קומות. בנוסף תותר הקמת מתקנים טכניים על גג המבנה.
- גובה המבנה- גובה המבנה לרבות מתקנים טכניים על הגג לא יעלה על 77 מ' ממפלס פני הים. גובה זה יכלול את המתקנים הטכניים ואת קצה המעקה בגג העליון.

[2] בהתאם להגדרת התב"ע- בינוי של עד 6 קומות, בעל חזיתות מסחריות הפונות לשדרות ירושלים ולכיכר העירונית.

<u>שטח פרטי פתוח</u>

- שימושים מותרים:
  - שטחים פתוחים לרווחת הציבור הכוללים גינון, נטיעות, מצללות, ריהוט רחוב וכדומה.
  - מסחר בקומת המרתף העליון.
  - שטחי אחסנה, חצר משק, חדרי אשפה, מכבסה וכדומה בקומת המרתף העליון.
  - דרכים פרטיות וחניות תת קרקעיות ובכלל זה מעבר כלי רכב והולכי רגל, מיסעות ומדרכות.
- הוראות בינוי:
  - שטח השפ"פ יפותח ככיכר עירונית פעילה ופתוחה לטובת הציבור, הפיתוח יהיה רציף והמשכי לסביבתו.
  - צורתה הסופית ומידותיה המדויקות של הכיכר ייקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח. מיקום הכיכר יאפשר גישה אל החזיתות המסחריות הגובלות במגרש מדרום וממזרח.
  - החזיתות המקיפות את הכיכר יפותחו כחזיתות מסחריות.
  - תותר הקמת מרתפים בגבולות המגרש תחת שטח השפ"פ.

<u>טבלת זכויות והוראות בניה</u>

שימוש	תא שטח	גודל מגרש במ"ר	מעל הכניסה הקובעת במ"ר		מתחת לכניסה הקובעת במ"ר		תכסית	מספר קומות		מרפסות[3] במ"ר
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	100	3,802	[4]12,346	4,319						730
מבנים ומוסדות ציבור	100	3,802	334	116						
סה"כ		3,802	12,680	[5]4,435	450	9,367	45%	14	5	730
שטח פרטי פתוח	300	803			150	3,120			5	

<u>הערות לטבלת הזכויות</u>

- קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט[6].
- בקומת המרתף העליון תותר הקמת עד 600 מ"ר עיקרי למסחר, לא ניתן לנייד שטחי מסחר מקומות המרתף לקומות על קרקעיות.
- יותר ניוד שטחים בתת הקרקע בין תאי השטח.

<u>התכנית קובעת תנאים למתן היתרי בניה ובין השאר כלהלן:</u>

- תנאי להגשת בקשה לבניה העילית בתא שטח 100, יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח על ידי הועדה המקומית.
- הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא ע"פ הנחיות הועדה המקומית ואישורם ע"י מהנדס העיר, בהתאם לתקן ישראל מס' 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
- הבטחה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש תא שטח 100 בבעלות העירייה.
- הבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור.
- הבקשה להיתר בניה תכלול סימון מיטות המבנה הסיעודי.
- הכנת מסמך סביבתי שיועבר לבדיקת הרשות לאיכות הסביבה ויתייחס בין היתר לנושאים הבאים: רעש, אקוסטיקה ואיכות אוויר.
- תיאום עם משרד הבריאות לנושא פרוגרמה והתאמה להנחיות אדריכליות לדיור סיעודי.
- תנאי למתן היתרי אכלוס - רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.

[3] בנוסף לשטח העיקרי. כל שימוש אחר בשטחי המרפסות יהווה סטייה ניכרת.

[4] מתוך סך השטחים העיקריים העל קרקעיים המפורטים לעיל: לפחות 600 מ"ר יוקצו למסחר בקומת הקרקע ולפחות 8,800 מ"ר יוקצו לשימוש הדיור הסיעודי. תותר הקמת עד 300 מיטות אשפוז.

[5] בנוסף לשטחי השרות העל קרקעיים המפורטים לעיל, תותר הקמת קולונדה לאורך שדרות ירושלים בשטח שלא יעלה 300 מ"ר. כל שימוש אחר בשטחים אלה יהווה סטייה ניכרת.

[6] לחזית 7.5 מ', לחזית קומת קרקע 13.5 מ', צידי צפוני- 5 מ', צידי דרומי 8 מ', אחורי 13.5 מ'.

חניה[7]

- החניה לשימושים השונים בתא שטח 100 תהיה תת קרקעית, לרבות שטחים לפריקה וטעינה ופינוי אשפה.
- תקן החניה יהיה לפי התקן התקף לעת מתן היתר בניה ויהיה תקן מירבי. לעת הוצאת היתר בניה, תבחן הועדה המקומית מהו תקן החניה המינימאלי הנדרש לאור הצמידות לקו האדום.
- לא תותר הצמדת מקומות חניה והחניון ינוהל כחניון ציבורי.
- כניסה ויציאת רכבים לקומות תת קרקעיות תעשה משדרות ירושלים. הגישה תתאפשר באופן זמני, ותבוטל ככל שתתאפשר בעתיד גישה חלופית. החניון התת קרקעי יתוכנן כך שיתאפשר חיבור לחניון תת קרקעי עתידי חלופי.

תנועה

- לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המסילה ו/או תחנה אלא בתיאום עם נת״ע.
- לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר תיאום מול נת״ע, בשלב תכניות ההיתר.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת הנחיות נת״ע, לרבות לוחות זמנים לביצוע הפרויקט והסדרי התנועה הזמניים לביצוע הפרויקט.
- תנאי להיתר יהיה תאום פיתוח מפלס פני הקרקע במגרשים הגובלים עם תוואי הקו האדום.
- יש לקבל הנחיות נת״ע לפני כל ביצוע פעילות להשפלת מי תהום, במידה ומתבצעת בפרויקט.

רישום שטחים ציבוריים

- השטחים הציבוריים בתחום תא שטח 100 יירשמו ע״ש עיריית תל אביב יפו בהתאם לדין.
- בעת רישום הבית המשותף יירשמו בבעלות ע״ש העירייה שטחי הציבור בתחום תא שטח 100 והחניות הצמודות להם כיחידה נפרדת.

ניהול מי נגר

יוותרו 15% לפחות תכסית על קרקעית ותת קרקעית הפנויים מכל בינוי כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר כגון חצץ, חלוקים וכד׳, על מנת לאפשר קליטה מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע בתחומי המגרש. במידה ובעל הזכויות מעוניין להותיר פחות מ- 15%, עליו להציג אמצעים אחרים להחדרת מי הנגר כדוגמת בורות חלחול, קידוחי החדרה, וכדומה ולקבל את אישור רשות המים על פי הדין.

חומרי חפירה ומילוי

במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 מ״ק, תנאי להיתר בניה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון או לשכת התכנון המחוזית, המאוחר שבהם.

שלבי ביצוע

הבניה בתא שטח 100 תבנה כמקשה אחת.

מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.

[7] עפ"י נספח התנועה המנחה תקן החניה למשרדים (1,600 מ"ר) 1:240- 7 חניות, לבית חולים סיעודי (300 מיטות) 0.5:1 - 150 חניות ולמסחר (1,220 מ"ר) 1:50- 24 חניות, חניה תפעולית למסחר 2 חניות. סה"כ ביקוש חניה 181 חניות רגילות ו- 2 חניות תפעוליות המתוכננות ב- 3 קומות מרתף.

7.3. <u>רישוי</u>

לא נמצא היתרי בניה ו/או מסמך רישוי רלוונטי באתר עיריית תל אביב יפו.

8. <u>מצב משפטי</u>

מעיון בהעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 14/01/2020, עולים, בין השאר, הפרטים הבאים:

גוש:	7074.
חלקה:	20.
שטח רשום:	3,802 מ"ר.
הבעלים:	בתי אבות נאות אבי- א.פ. (1992) בע"מ.
הערות:	הערת אזהרה סעיף 126 מתאריך 22/08/2017, שם המוטב עיריית תל אביב יפו, הימנעות מעשיית עסקה.

9. <u>ההשבחה עפ"י שומות הצדדים</u>

תכנית	מועד קובע	השבחה עפ"י שמאי המשיבה	השבחה עפ"י שמאית המבקשת
תא/4476	24/11/2019[8]	47,666,700 ₪	אין השבחה

[8] כנקוב בשומות הצדדים (המועד הקובע הינו 23/11/2019 לפי 15 יום ממועד הפרסום ברשומות או בעיתונים- לפי המאוחר).

10. <u>פירוט עיקרי המחלוקת</u>

10.1 <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

10.1.1 <u>להלן תחשיב שמאי המשיבה (כמוצג בשומתו)</u>

מצב קודם	
תאור	שטח
שטח רשום	3,802 מ״ר
שטח עיקרי (30% משטח מגרש)	1,140.6 מ״ר
דחיה למימוש (שנתיים, 6%)[9]	0.89
מקדם שווי למגרש המיועד להקמת קולנוע ולידו מועדון, בית קפה ומשרדים	0.8
שווי מ״ר מבונה מסחר	11,000 ₪
סה״כ שווי מצב קודם	8,933,143 ₪
מצב חדש	
דיור סיעודי	
שטח עיקרי	8,800 מ״ר
שטח שרות	3,315 מ״ר
סה״כ שטח עילי ברוטו	12,115 מ״ר
שטח ברוטו למיטה (300 מיטות)	40.38 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	3,000 ₪
סה״כ שווי לדיור סיעודי[10]	36,345,600 ₪
תעסוקה	
שטח עיקרי	2,946 מ״ר
שטח שרות (30% העמסה)	884 מ״ר
סה״כ שטח	3,830 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	3,500 ₪
סה״כ שווי לתעסוקה	13,404,300 ₪
מסחר	
שטח עיקרי מרתף עליון- 600 מ״ר- במקדם 0.5	300 מ״ר
שטח עיקרי קומת קרקע- 600 מ״ר במקדם 1	600 מ״ר
שטח שרות קומת קרקע (20% העמסה על השטח העיקרי)	120 מ״ר
סה״כ שטח אקווי׳	1,020 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	11,000 ₪
סה״כ שווי למסחר	11,220,000 ₪
מטלה ציבורית	
שטח עיקרי	334 מ״ר
שטח שרות	116 מ״ר
עלות בניה	8,000 ₪
סה״כ	3,600,000 ₪
מקומות חניה עפ״י התקן (7 מקומות)	770,000 ₪
סה״כ הפחתה למטלה ציבורית	4,370,000 ₪-
סה״כ שווי מצב חדש	56,599,900 ₪

סיכום	
מצב חדש	56,599,900 ₪
מצב קודם	8,933,143 ₪
השבחה	47,666,757 ₪

[9] זכויות הבניה בהתאם לתכנית מס' 576 ותכנית ל" כאשר תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית מפורטת.
[10] כפי שהוצג.

10.1.2. <u>ערכי שווי</u>

10.1.2.1. <u>שווי מ״ר מבונה למסחר</u>

שמאי המשיבה העריך את שווי הקרקע למ״ר מבונה למסחר בסך 11,000 ₪ בהתבסס על נתוני ההשוואה כלהלן:

- עסקאות מכר לחנויות, בסביבת הנכס הנדון ובסמוך למועד הקובע:

גוש חלקה	תאריך	תמורה	שנת בניה	שטח	שווי מ״ר
7074/22/13	22/10/2019	500,000 ₪	1960	24	20,833 ₪
7074/22/17	23/01/2018	500,000 ₪	1960	24	20,833 ₪
7038/67/4	10/02/2019	3,070,000 ₪	1920	152	20,197 ₪
7018/48/6	22/10/2018	2,932,000 ₪	1998	155	18,916 ₪
7259/12/12	21/03/2018	1,700,000 ₪	1960	70	24,286 ₪
7259/12/17	10/01/2018	1,500,000 ₪	1970	61	24,590 ₪
7259/12/19	04/01/2018	650,000 ₪	1970	30	21,667 ₪
9014/27/3	18/12/2017	585,000 ₪	1940	27	21,667 ₪
7043/61	13/09/2017	2,370,000 ₪	2010	120	19,750 ₪
ממוצע למ״ר בנוי במעוגל[11]					20,825 ₪

- שומות מכריעות:

רחוב	שווי מ״ר מבונה	תאריך קובע
לבנדה 53, ת״א	10,000 ₪	11/07/2017
6133/467, לה גוורדיה 69, ת״א	10,000 ₪	30/12/2016
6976/215	10,500 ₪	06/01/2017
יסוד המעלה 26, ת״א	10,000 ₪	06/01/2017

10.1.2.2. <u>שווי מ״ר מבונה לתעסוקה</u>

שמאי המשיבה העריך את השווי לתעסוקה בסך 3,500 ₪ למ״ר מבונה ברוטו, בהתבסס על נתוני ההשוואה כלהלן:

- סקירה של דוח נת״מ ושומות IFRS:

- סקירת עסקאות לרכישת נדל״ן בשוק המשרדים בדו״ח נת״מ מחצית שניה 2019, דמ״ש שמרו על יציבות בשנת 2019, מחירי המכירה בתל אביב נעו בין 17,000-20,000 ₪/מ״ר ברמת מעטפת למשרדים חדשים (Class A) באזורי Prime. רמות מחירים אלו משקפות תשואה נמוכה מ- 6.5% ביחס לתקבולי דמ״ש.
- שומת IFRS במגדל לוינשטיין ברחוב מנחם בגין 37 ת״א, דמ״ש למשרדים נעים בין 100-130 ₪/מ״ר ליום 31/12/2016.
- שומת IFRS לנכס בגו״ח 6338/60 - מבנה דיור מוגן בן 7 קומות, מעל קומת קרקע מסחרית+ זכויות ל משרדים , נותחו מכרזי רמ״י ל״מתחם השידור״ שרונה, ״הכנרית״ בפינת רחובות קפלן ולאונרדו דה וינצ׳י ומגרש ״7״ ברחוב הארבעה. בנוסף נותחו עסקאות לקרקעות בייעוד מסחר ומשרדים ונקבע שווי מ״ר מבונה למשרדים בסך 5,000 ₪ ליום 31/12/2016.

[11] ממוצע בנטרול עסקאות 4-6 בגו"ח 7018/48/6,7259/12/12,7259/12/17.

- עסקאות מכר לשטחי משרדים בנויים בגו״ח 7056/42, בניכוי שווי חניה בסך 80,000 ₪, כמוצג בשומתו:

תאריך	תמורה	שנת בניה	שטח	חניה	קומה	שווי מ״ר ללא חניה
19/11/2019	₪ 1,509,785	2012	119	1	2	₪ 12,015
04/12/2019	₪ 995,160	2012	75	1	4	₪ 12,202
ממוצע						₪ 12,050

- עסקאות מכר לשטחי משרדים בנויים בסביבת מרכז עזריאלי חולון, בניכוי שווי חניה בסך 80,000 ₪, כמוצג בשומתו:

גו״ח	תאריך	תמורה	שנת בניה	שטח	חניה	קומה	שווי מ״ר ללא חניה [12]
6803/30	04/11/2018	₪ 1,633,271	2018	117	1	3/7	₪ 13,276
6803/30	26/11/2018	₪ 1,592,957	2018	123	1	3/7	₪ 12,300
6803/28	15/05/2019	₪ 1,565,764	2019	122	0	2/8	₪ 12,178
6803/30	10/07/2019	₪ 1,474,200	2019	120	0	2/7	₪ 11,618
6803/25/5/4	23/07/2019	₪ 1,494,501	2019	97	2	5/11	₪ 14,582
6802/25/5/4	23/07/2019	₪ 1,507,480	2019	98	2	5/11	₪ 14,566
6803/28	30/07/2019	₪ 1,615,664	2019	96	0	3/8	₪ 15,997
6803/31	25/08/2019	₪ 1,208,400	2019	92	0	1/10	₪ 12,265
ממוצע במעוגל							₪ 13,300

- שומות מכריעות:

גו״ח	שווי מ״ר מבונה	תאריך קובע
6976/1-3	₪ 3,750	09/06/2018
7052/56	₪ 4,100	06/01/2017
7052/153	₪ 4,100	06/01/2017

- דמ״ש לקליניקות בתל אביב:

כתובת	הערות (כפי שהוצג)	דמ״ש למ״ר נטו
בית הרופאים, רח׳ שפרינצק		₪ 130
מגדל וייצמן סמוך לבי״ח איכילוב	יחס ברוטו נטו בנכס גבוה מהבניין הנדון	₪/מ״ר נטו 130-160
בית הרופאים, רח׳ ריינס 18	הוצעו להשכרה קליניקות מוכנות ומשופצות	₪/מ״ר 150

[12] מבדיקתי עולה כי הופחתה עלות חניה אחת בכל העסקאות.

10.1.2.3. <u>שווי מ״ר מבונה לדיור סיעודי</u>

שווי מ״ר מבונה לדיור סיעודי בשיטת הקוד[13] הוערך בסך 3,000 ₪, בהתבסס על נתוני ההשוואה כלהלן:

- חוות דעת מאת חב׳ ירום אריאב בע״מ (באמצעות ירום אריאב, ד״ר מאיר אמיר ומר מיקי גור) משנת 2016 בנושא עלות האשפוז הגריאטרי הממושך שנערכה עבור משרד הבריאות לצורך קביעת קוד עלות האשפוז הסיעודי כאשר בהתאם לממוצע ארצי 70% מהמיטות מאוישות ע״י מאושפזים הממומנים ע״י משרד הבריאות והיתר מאושפזים באופן פרטי.

בחוות הדעת נאמדו דמ״ש השנתיים למיטה בסך 24,000 ₪ ובהיוון לצמיתות לפי שיעור היוון 7% מתקבל שווי בסך 343,000 ₪. כמו כן נאמר כי תעריף קוד האשפוז לשנת 2015 (ברמה של סל S4[14]) כולל מע״מ הינו 503.24 ₪ (המהווים כ- 15,000 ₪/חודש).

שמאי המשיבה ערך בירור בבתי אבות הכוללים מחלקות סיעודיות, ומצא כי תעריף הקוד של משרד הבריאות ודמי השכירות למיטה סיעודית תואמים לנאמר בחוות הדעת שבנדון.

- בשומת IFRS למועד הקובע 30/09/2018, שנערכה עבור נכסי חברת מגדלי הים התיכון, נאמר כי דמ״ש במחלקות הסיעודיות הינם כלהלן:

פרויקט	מס׳ מיטות	דמ״ש לשנה	דמ״ש שנתי למיטה
כפר סבא	36	830,000 ₪	23,056 ₪
רמת השרון	36	940,000 ₪	26,111 ₪
נורדיה	96	2,155,000 ₪	22,448 ₪
צומת סביון	159	3,100,000 ₪	19,497 ₪
ממוצע ללא חריגים[15]			23,872 ₪

- בסקר מחירים עדכני שערך שמאי המשיבה ב״בית גיל הזהב״ אשר ברח׳ לה גרדיה, תל אביב, נמצא שעלות אשפוז חודשית למיטה במחלקה הסיעודית (למטופלים פרטיים שלא בשיטת הקוד), נעה בסכומים שבין 15,500- 16,500 ₪.

- בעסקת מכר מיום 22/06/2016 בגו״ח 30015/62, ברחוב ראובן 12, נמכר בנין בשטח בנוי של כ- 1,150 מ״ר ברוטו המשמש מוסד סיעודי, תמורת 14,400,000 ₪. להסכם המכר צורף העתק הסכם שכירות והעתק דו״ח שכירות לפיו מושכר הנכס תמורת כ- 58,493 ₪ + מע״מ נכון לשנת 2016 ולטענת שמאי המשיבה דמי השכירות הינם כ- 65,000 ₪ לחודש (לא נמסר לאיזו מועד).

[13] שיטת הקוד הינה שיטה של משרד הבריאות בו היא מסבסדת חלק מעלות האשפוז.
[14] בהתאם לרמה הסיעודית של המטופל.
[15] ממוצע ללא דמ"ש בצומת סביון שם מתקבל שווי נמוך.

10.2. <u>עיקרי עמדת שמאית המבקשת</u>

לטענת שמאית המבקשת לא חלה השבחה בנכס עקב אישור התכנית שבנדון ולהלן עיקרי טיעוניה:

10.2.1. <u>מצב קודם</u>

10.2.1.1 <u>כללי</u>

תכנית תא/576 אינה מגבילה השימוש בנכס לקולנוע בלבד אלא מאפשרת גם ניצול למועדון, בית קפה ומשרדים. השימוש האופטימלי הינו הקמת מתחם בילוי הכולל בית קפה חד קומתי עם חצר וחניה צמודים ובכך מתקבל נכס שהינו מצרך נדיר באזורים בבינוי אינטנסיבי במרחב גוש דן וככל שקיימת חובה להקמת בית קולנוע ניתן להקצות שטח לטובתו בתוך המרכז המסחרי.

לטענתה, מטרת תכנית תא/576 היא לקבוע את אופן הבינוי ואין התניות ומגבלות המעכבות קבלת היתר בניה ומשכך, הקרקע זמינה לבניה ואין מקום למקדם הפחתה בגין מימוש. לחיזוק טענתה ציינה שומה מכרעת בגו"ח 7074/34-35 שקבעה כי תכנית 576 הינה תכנית מפורטת.

זכויות הבניה נקבעו בהתאם לתכנית לי ללא התייחסות לשטחי השירות, ולפיכך, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב 1992 סעיף 13 (ב), יש להוסיף שטחי שירות לזכויות הבניה בתכניות שאושרו לפני תחילתן של התקנות, ולהערכתה יש להביא בחשבון תוספת של 15%.

10.2.1.2 <u>תחשיב עלויות הבניה במצב הקודם (כפי שהוצג)</u>

אומדן עלות ההקמה חושב בהנחת מבנה מסחרי גבוה בבניה קלה:

סעיף	תעריף	תאור	כמות	סה"כ
בניה ישירה				
מבנה חד קומתי גבוה-קל	1,312 מ"ר		₪ 3,600	₪ 4,722,084
עבודות פיתוח קרקע	2,490 מ"ר	אומדן	₪ 350	₪ 871,609
סה"כ				₪ 5,593,693
כלליות				
תכנון יעוץ	4%		₪ 5,593,693	₪ 223,748
אגרות בניה והיטלים	₪ 350	אומדן	1,312 מ"ר	₪ 459,092
חברת חשמל	₪ 60		1,312 מ"ר	₪ 78,701
ניהול ופיקוח	2.50%	מע.הקמה	₪ 5,593,693	₪ 139,842
הנהלה וכלליות	2%	מע.הקמה	₪ 5,593,693	₪ 111,874
פרסום ושיווק	1.50%	מהשווי	₪ 23,610,420	₪ 354,156
ביטוח	0.50%	מע.הקמה	₪ 5,593,693	₪ 27,968
בנ"מ	5%	מע.הקמה	₪ 5,593,693	₪ 279,685
סה"כ כלליות				₪ 1,675,066
סה"כ עלויות בניה				₪ 7,270,000

10.2.1.3. שווי מ״ר בנוי למסחר (בשני המצבים)

שווי מ״ר בנוי למסחר הוערך לפי עסקאות מכר לחנויות ברח׳ שד׳ ירושלים:

גוש	חלקה ותת״ח	תאריך	כתובת	שנת בניה	מחיר	שטח ברוטו	מחיר למ״ר
7076	82/6	03/03/2020	שד׳ ירושלים 67	1950	₪ 535,000	22	₪ 24,318
7024	132/1	27/01/2020	שד׳ ירושלים 85	1950	₪ 1,570,000	65	₪ 24,154
7076	94/13	27/01/2020	שד׳ ירושלים 50	1960	₪ 600,000	20	₪ 30,000
7072	32/6	29/09/2019	שד׳ ירושלים 32	1950	₪ 950,000	21	₪ 45,238
7024	146/1	18/09/2019	שד׳ ירושלים 95	1950	₪ 250,000	7	₪ 35,714
7024	120/2	18/07/2019	שד׳ ירושלים 98	1950	₪ 960,000	20	₪ 48,000
7072	32/5	28/04/2019	שד׳ ירושלים 32	1960	₪ 755,000	22	₪ 34,318
7024	117/4	10/01/2019	שד׳ ירושלים 94	1960	₪ 550,000	20	₪ 27,500
7024	117/3	10/01/2019	שד׳ ירושלים 94	1960	₪ 500,000	20	₪ 25,000
7088	85/34	19/07/2018	שד׳ ירושלים 15	1996	₪ 420,000	15	₪ 28,000
7024	120/4	19/06/2018	שד׳ ירושלים 98	1930	₪ 750,000	15	₪ 50,000
7072	19/2	08/01/2018	שד׳ ירושלים 30	1960	₪ 1,030,000	38	₪ 27,105
7072	19/3	08/01/2018	שד׳ ירושלים 30	1960	₪ 2,070,000	73	₪ 28,356
7024	118/1	22/02/2017	שד׳ ירושלים 96	2015	₪ 1,150,000	46	₪ 25,000
7024	105/4	25/10/2017	שד׳ ירושלים 70	1945	₪ 30,800	1	₪ 30,800
7088	13/2	21/03/2017	שד׳ ירושלים 35	1950	₪ 580,000	19	₪ 30,526
7024	120/2	28/02/2017	שד׳ ירושלים 98	1952	₪ 600,000	20	₪ 30,000
7016	38/4	09/02/2017	שד׳ ירושלים 11	1935	₪ 1,050,000	38	₪ 27,632
7017	41/7	18/06/2017	שד׳ ירושלים 4	1930	₪ 700,000	18	₪ 38,889
7024	105/6	22/02/2017	שד׳ ירושלים 70	1950	₪ 400,000	15	₪ 26,667
7024	105/5	22/02/2017	שד׳ ירושלים 70	1950	₪ 263,333	15	₪ 17,556
ממוצע							₪ 31,180

במעוגל מתקבל שווי מ״ר בנוי בסך 30,000 ₪, בהתאמה למיקום הנכס וגודל החנויות במקדם 0.8 מתקבל שווי מ״ר מסחר בסך 24,000 ₪.

10.2.2. <u>מצב חדש- שימוש לבית אבות סיעודי</u>

שמאית המבקשת הפנתה לשתי חוות דעת מקצועיות שהוגשו במסגרת עתירה כנגד תעריפי משרד הבריאות - חוות דעתו של ד״ר מאיר אמיר מיום 15/11/2019 וחוות דעתו של ירום אריאב משנת 2016 (עליה התבסס גם שמאי המשיבה).

בהתאם לנאמר בחוות הדעת, מרבית בתי האבות הסיעודיים נותנים מענה למאושפזים המקבלים תשלום בשיטת ה״קוד״ ממשרד הבריאות, בסוג זה של נכסים אין יתרון למיקום מאחר והתשלום המתקבל עבור כל מטופל הוא אחיד בהתאם לקוד. יש לציין כי ההכנסות מוכתבות על ידי מכרז והעלויות קשיחות.

שיעור התפוסה מוערך בכ- 94%[16], התעריף המייצג בדרך כלל הינו S4 ששוויו עפ״י נתוני הבסיס למכרז מתן שירותי בית חולים סיעודי ממועד 03/2020 שפורסם ע״י משרד הבריאות הינו 473.02 ₪ ליום.

שמאי המשיבה התייחס לשווי קרקע שנקבע על ידי משרד הבריאות בשנת 2012 בסך 3,000 ₪/מ״ר, אך מאז קביעה זו חלו שינויים גדולים בעלויות כגון: הפרש של 23% בשכר המינימום, עלות עובדים זרים שהתייקרה, מדדים שעלו ועוד, כך שכיום השווי נמוך מכך.

לטענת שמאית המבקשת במסחר ניתן לגבות תשלום עבור חניה אך בבית אבות סיעודי כמעט בלתי אפשרי לגבות תשלום ולכן לא הובאה בחשבון תרומה למרכיב החניות.

[16] בהסתמך על חוות דעתו של ירום אריאב משנת 2016 המקובל גם בחוות דעתו של ד"ר מאיר אמיר.

10.2.2.1. <u>חישוב רווח משימוש לדיור סיעודי</u>

בהנחה שכל המאושפזים הינם בשיטת ה״קוד״ ממשרד הבריאות (במידה ומתאשפז אדם פרטי הוא ללא קוד ובדר״כ עם תנאים משופרים, שיעור המאושפזים הפרטיים בבית אבות סיעודיים הינו נמוך מאוד), חישוב ההכנסות החודשי[17] הינו כלהלן:

תאור	מיטה	מחלקה[18]
הכנסות כולל מע״מ	₪ 14,387	₪ 517,935
הכנסות ללא מע״מ	₪ 12,297	₪ 442,679
תפוסה	94%	94%
סה״כ הכנסות חודשיות	₪ 11,559	₪ 416,119
עלויות שכר[19]	₪ 7,087	₪ 255,135
עלויות תפעול[20]	₪ 3,199	₪ 115,172
סה״כ עלויות תפעול	₪ 10,286	₪ 370,307
הרווח החודשי	₪ 1,273	₪ 45,812
שיעור היוון[21]	9%	9%
שווי מהוון	₪ 169,673	₪ 6,108,216
סה״כ שווי דיור הסיעודי (300 מיטות)	₪51,000,000	

הוצגה חלופה נוספת הכוללת 20% מאושפזים פרטיים, התקבל שווי למיטה כ- 247,000 ₪[22] ורווח כולל בסך כ- 74 מליון ₪, שווי הקרקע עודנו שלילי (בהתחשב בעלות בניה כמפורט בהמשך).

10.2.2.2. <u>עלויות הקמה</u>

בהתאם למחירון דקל לנובמבר 2019, עלות הקמת בית אבות במתכונת סיעודית של אש״ל[23] (ללא תכנון, פיקוח, פיתוח, מע״מ, ציוד נייד) עבור 144-160 מיטות בשטח בנוי של כ- 5,600 מ״ר ברוטו מוערכת בסך 8,340 ₪/מ״ר.

לעלות זו יש להוסיף את עלות הציוד הנדרש, אשר הוערך בחוות דעתו של ירום אריאב בסך 18,000 ₪ .

בשומתה הביאה בחשבון עלות בניה לשטחים עיליים בסך 7,000 ₪ /מ״ר בהסתמך על ניסיונה בפרויקט אחר בשפלה ומציינת כי בחוות דעתו של ירום אריאב המתבססת על נתוני משרד הבריאות לשנת 2012 הובאה בחשבון עלות בניה בסך 6,000 ₪/מ״ר.

בניית מרתף - תקן החניה הנדרש הינו 0.5 מקום חניה לכל מיטה, דהיינו 150 חניות.

בקרקע הנדונה ישנם מי תהום ולכן עלות הבניה במרתף תהיה גבוהה יותר מעלות בנייה סטנדרטית לחניון במרתף עפ״י דקל ומוערכת בכ- 3,500 ₪ למ״ר.

[17] בהסתמך על החוו"ד הנ"ל ישנם 30.4 ימים בחודש.
[18] בהסתמך על החוו"ד הנ"ל ישנם 36 מיטות במחלקה.
[19] עפ"י החוו"ד הנ"ל עלות כח אדם היומית הממוצעת בשנת 2015 הינה 233.89 ₪.
[20] עפ"י חוות הדעת של ירום אריאב עלות התפעול היומית הממוצעת בשנת 2015 הינה 105.18.
[21] שיעור היוון המגלם את רמת הסיכון בתפעול, מדובר בעסק הנמצא תחת רגולציה כבדה מאוד עם רמות סיכון גבוהות ושיעורי רווח נמוכים.
[22] הכנסות כולל מע"מ בממוצע 15,110 ₪ בהתחשב ב- 20% פרטיים לפי שווי 18,000 ₪ ו- 80% בשיטת הקוד בשווי 14,387 ₪, יתר נתוני התחשיב ללא שינוי.
[23] אגודת שירותים למען הזקן בישראל.

אומדן עלות ההקמה למרכיב הדיור הסיעודי:

סעיף	תעריף	כמות	סה״כ תקציב
בניה ישירה			
מרתפים	3,500 ₪	5,250 מ״ר	18,375,000 ₪
שטחים עיליים	7,000 ₪	12,115 מ״ר	84,806,400 ₪
מרפסות	2,000 ₪	730 מ״ר	1,460,000 ₪
ריהוט	18,000 ₪	300 מיטות	5,400,000 ₪
סה״כ			110,041,400 ₪
כלליות			
תכנון יעוץ	4%	110,041,400 ₪	4,401,656 ₪
אגרות בניה והיטלים	350 ₪	17,365 מ״ר	6,077,820 ₪
חברת חשמל	60 ₪	12,115 מ״ר	726,912 ₪
ניהול ופיקוח	2.50%	110,041,400 ₪	2,751,035 ₪
הנהלה וכלליות	2%	110,041,400 ₪	2,200,828 ₪
ביטוח	0.50%	110,041,400 ₪	550,207 ₪
בנ״מ	5%	110,041,400 ₪	5,502,070 ₪
סה״כ כלליות			22,210,528 ₪
סה״כ עלויות עקיפות וישירות ללא מימון			132,251,928 ₪
מימון	6%		7,935,116 ₪
סה״כ עלות הקמה (מעוגל)			140,000,000 ₪

10.2.2.3. <u>סיכום שווי הקרקע לשימוש לבית האבות הסיעודי</u>

מהנאמר לעיל מתקבל שאין כדאיות כלכלית כיום להקמת בתי אבות סיעודיים. לאור זאת הוגשה ע״י איגוד בתי האבות עתירה לבית המשפט נגד מכרז משרד הבריאות הקובע את תעריף ה״קוד״ וההכנסה של בתי האבות, בהתבסס על שתי חוות הדעת[24], מהן ניתן ללמוד כי התעריפים יוצרים גרעון בתקציב. לטענת שמאית המבקשת בשל הפער הגדול שנוצר בתחשיב הנ״ל בין עלות ההקמה (140 מליון ₪) ושווי בית החולים הסיעודי (51 מליון ₪) נערכו מס׳ בדיקות לבחינת הרגישות. כולן הובילו למסקנה כי אין כדאיות כלכלית להקמת בית חולים סיעודי נכון להיום. החברה יזמה את התכנית הנדונה כתחליף חיוני למאושפזים לצורך מימוש פרויקט אחר (בשכונת עג׳מי) ומתכוונת להקימו על אף הגרעון הצפוי.

יתרה מזאת, במידה ואין מענקים לבניית בתי אבות, אין כדאיות לבנייתם (בדומה לשוק בתי המלון) לאור זאת פרסמה הממשלה טיוטת הנחיות למתן מענקים, בשלב זה מאחר ומדובר בטיוטה ונכון למועד הקובע לא יינתנו מענקים לפרויקט שבנדון, מתקבלת תוצאה לפיה שווי הקרקע שלילי.

[24] כאמור של ד"ר מאיר אמיר מיום 15/11/2019 וחוות דעתו של ירום אריאב משנת 2016.

10.2.2.4. <u>בחינת שווי בגישת היוון דמ"ש</u>

בעבר היה נהוג להעריך שווי בתי אבות סיעודיים לפי פרמטר של עסקאות דמ"ש למיטה הנעים בטווח בין 1,850-2,300 ₪/מיטה. בשנים שעברו מאז חתימת עסקאות אלה השתנו מס' גורמים מהותיים בין היתר: תנאי השכר עלו, והרגולציה השתנתה. ומאחר ולא נותר למפעיל רווח מההפעלה אין לו אפשרות לשלם דמ"ש כפי שהיה מקובל בשנים הקודמות ולפיכך תחשיב זה איננו רלוונטי כיום.

<u>נתוני השוואה לדמ"ש אשר הוצגו בשומת המבקשת</u>

תאור	תאריך	מיקום	דמ"ש למיטה	תקופת שכירות
הסכם שכירות	אפר-10	בי"ח גריאטרי אשקלון	1,850 ₪[25]	15 שנים
הסכם שכירות	יול-17	בי"ח גריאטרי חדרה	2,100-2,150 ₪[26]	12 שנים
הסכם שכירות- 6 מחלקות סיעודיות	2015	בי"ח סיעודי חדש בלב השרון	2,300 ₪	
נמסר בע"פ מהמשכיר- כולל 34 מיטות		"בית שבעת הכוכבים" ברח' יצחק בן צבי בהרצליה	2,100 ₪	
מחלקה סיעודית כוללת 36 מיטות (כפי שנמסר)		הוד השרון	2,100 ₪	

בנוסף הוצגה עסקת מכר מתאריך 07/08/2013 שבוצעה ע"י חברת ריט 1 אשר דיווחה על רכישת 80% מזכויות במבנה המשמש לבית חולים הסיעודי בנס ציונה, תמורת 64,000,000 ₪ ומתקבל שווי 267,000 ₪ למיטה. כפי שנטען לעיל מדובר לעמדת שמאית המבקשת בשווי קרקע שלילי אך לטענתה ,נכונותה של המבקשת להיכנס לפרויקט הפסדי שכזה נובעת ממחויבותה כלפי מטופלים אותם היא מפנה מנכס אחר המנוהל על ידה.

10.2.3. <u>מצב חדש- שימוש לתעסוקה</u>

שווי מ"ר מבונה לתעסוקה הוערך בסך 3,065 ₪/מ"ר וזאת בהתאם לדמ"ש ראויים בסך 60 ₪/מ"ר (ללא פירוט) מהוון ב- 7.2% והתקבל שווי מ"ר בנוי בסך 10,000 ₪/מ"ר מהם חולץ שווי הקרקע לפי 20% יזמות ו- 5,268 ₪/מ"ר[27] עלות הקמה.

לטענתה, שמאי המשיבה התבסס על נתונים מאזורי ביקוש מובהקים למשרדים בתל אביב שאינם דומים לנכס הנדון ועל שטחים קטנים בלבד. להערכתה, נתוני השוואה מהערים חולון ו- פ"ת הם המתאימים לנכס הנישום כדלקמן:

מיקום	תאור	שטח קרקע במ"ר	מחיר רכישה	שטח במ"ר			שווי מ"ר מבונה
				עיקרי	שרות	סה"כ	
חולון	מכרז רמ"י, אזור תעשייה, שנת 2018	2,606	24,011,000 ₪	7,152	2,861	10,013	2,398 ₪
		1,744	10,900,000 ₪	3,671	1,468	5,139	2,121 ₪
	מכרז רמ"י, אזור תעשייה, שנת 2017	3,372	20,555,777 ₪	8,647	3,459	12,106	1,698 ₪
		3,428	15,426,555 ₪	9,023	3,609	12,632	1,221 ₪
	ממוצע לשנת 2018						2,260 ₪
פתח תקווה	עפ"י פרסומים, חב' "אפקון" תקים עבור אינטל מבנה משרדים ומעבדות	16,940	108,815,000 ₪	33,880	11,858	45,738	2,379 ₪
	עפ"י פרסומים, חב' מגדלי ישראל רכשה קרקע למסחר ומשרדים, אפריל 2016	18,996	86,000,001 ₪	40,746	8,149	48,895	1,759 ₪
	עפ"י חוזה מכר נמכר חלק ממגרש 201/1 בגו"ח 6366/191	2,881	64,496,960 ₪	23,360	4,732	28,092	2,296 ₪
	ממוצע						2,145 ₪

[25] מוצמד לתעריף משרד הבריאות.

[26] מוצמד למדד.

[27] עלות בניה ישירה בסך 4,000 ₪ בתוספת עלויות עקיפות שמחושבת כאחוז מעלות הבניה הישירה (מלבד אגרות והיטלים 350 ₪ וחברת חשמל 60 ₪ לפי אומדן) כלהלן: תכנון ויעוץ 4%- 160 ₪, ניהול ופיקוח 2.5%- 100 ₪, הנהלה וכלליות 2%- 80 ₪, ביטוח 0.5%- 20 ₪, בנ"מ 5%- 200 ₪, סה"כ עלויות 4,970 ₪ בתוספת 6% עלויות מימון מתקבלת עלות הקמה 5,268 ₪.

10.2.4. מצב חדש- שימוש מסחרי

10.2.4.1. שווי מ״ר מסחרי כמפורט לעיל בסעיף 10.2.1.3.

10.2.4.2. עלויות בניה

סעיף	תעריף	כמות	סה״כ
בניה ישירה			
שטח מסחרי	1,320 מ״ר	₪ 4,000	₪ 5,280,000
מקומות חניה	840 מ״ר	₪ 3,500	₪ 2,940,000
סה״כ			₪ 8,220,000
כלליות			
תכנון יעוץ	4%	₪ 8,220,000	₪ 328,800
אגרות בניה והיטלים	₪ 350	2,160 מ״ר	₪ 756,000
חברת חשמל	₪ 60	2,160 מ״ר	₪ 129,600
ניהול ופיקוח	2.50%	₪ 8,220,000	₪ 205,500
הנהלה וכלליות	2%	₪ 8,220,000	₪ 164,400
פרסום ושיווק	1.50%	₪ 26,880,000	₪ 403,200
ביטוח	0.50%	₪ 8,220,000	₪ 41,100
בנ״מ	5%	₪ 8,220,000	₪ 411,000
סה״כ כלליות			₪ 2,439,600
סה״כ עלויות בניה			₪ 10,659,600
מימון	6%		₪ 639,576
סה״כ עלות הקמה (מעוגל)			₪ 11,300,000

10.2.5. תחשיב ההשבחה מאת שמאית המבקשת:

מצב קודם	
מסחר	
שטח מסחר עיקרי +15% שרות[28]	1,312 מ״ר
שווי מ״ר חנויות	₪ 24,000
סה״כ	₪ 31,481,000
חניה למסחר	
מס׳ מקומות חניה[29]	89
שווי מקום חניה	₪ 100,000
סה״כ	₪ 8,911,000
שווי כולל	₪ 40,392,000
רווח יזמי	20%
עלויות בניה[30]	₪ 7,390,000
יתרת קרקע	₪ 26,270,000

[28] מגרש בשטח 3,802 מ"ר * 30% עיקרי מתקבל סה"כ שטח עיקרי 1,141 מ"ר, בתוספת העמסה של 15% שרות (171 מ"ר).
[29] שטח מגרש (3,802 מ"ר) בניכוי שטח הבניה (1,312 מ"ר) ובניכוי 20% למעברים וחצרות (262 מ"ר) מתקבלת יתרת שטח קרקע בסך 2,228 מ"ר מחולק בשטח מקום חניה עילית 25 מ"ר, דהיינו 89 חניות.
[30] בתחשיב העלויות צוין סכום בסך 7,270,000 ₪ ס10.2.1.2. (הערה שלי ,ג.ה.)

מצב חדש	
מסחר	
שטח עיקרי קומת קרקע (מקדם 1) + 20% שרות	720 מ״ר
שטח עיקרי מרתף עליון (מקדם 0.5)	300 מ״ר
שווי מ״ר חנויות	₪ 24,000
סה״כ	₪ 24,480,000
חניה למסחר	
מס׳ מקומות חניה	24
שווי מקום חניה	₪ 100,000
סה״כ	₪ 2,400,000
שווי כולל	₪ 26,880,000
רווח יזמי	20%
עלויות בניה [31]	₪ 11,300,000
יתרת קרקע	₪ 11,100,000
תעסוקה	
שטח עיקרי	2,946 מ״ר
שטח שרות (30% העמסה)	884 מ״ר
סה״כ שטח	3,830 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	₪ 3,065
סה״כ שווי לתעסוקה	₪ 11,738,848
מטלה ציבורית	
שטח עיקרי	334 מ״ר
שטח שרות	116 מ״ר
עלות בניה למ״ר	₪ 8,000
סה״כ	₪ 3,600,000
מקומות חניה עפ״י התקן (7 מקומות)	₪ 1,070,000
סה״כ הפחתה למטלה ציבורית	₪ 4,670,000-
סה״כ מצב חדש (ללא דיור סיעודי[32])	
סה״כ שווי מצב חדש	₪ 18,200,000
סיכום	
מצב חדש	₪ 18,200,000
מצב קודם	₪ 26,270,000

התוצאה: אין השבחה.

[31] כמפורט בסעיף 10.2.4.2.

[32] שווי דיור סיעודי הוצג בנפרד בסעיף 10.2.2

שמאית המבקשת ערכה תחשיב חלופי לאומדן השווי במצב הקודם ובמסגרתו נבחן השווי בהתבסס על שימוש לאולם קולנוע, ברים ומועדונים, דוכנים ובתי קפה בתוספת השווי לחניה על קרקעית כאשר לטענתה במקומות מבוקשים בת"א השווי לחניה הינו כ- 500,000 ₪ ועלות ההקמה כ- 120,000 ₪ כך שיש לתקן את תחשיב שומתה המקורית לשווי הנכס במצב קודם לפי שווי חניה בסך של 200,000 ₪ (ללא שינוי במצב החדש) כדלקמן:

שימוש	שטח במ"ר	דמ"ש למ"ר	סה"כ
אולם קולנוע	200	100 ₪	20,000 ₪
ברים ומועדונים	500	200 ₪	100,000 ₪
דוכנים	112	300 ₪	33,600 ₪
בית קפה	500	200 ₪	100,000 ₪
סה"כ	1,312		253,600 ₪
שווי ממוצע למ"ר			193 ₪
שיעור היוון למסחר			7%
שווי כולל			43,460,000 ₪
עלויות בניה			7,390,000 ₪
רווח יזמי			15%
סה"כ			30,400,000 ₪
שווי מקומות חניה			
מס' מקומות חניה			89
שווי מקום חניה			200,000 ₪
סה"כ			17,800,000 ₪
סה"כ מצב קודם			48,200,000 ₪

10.2.6. <u>תגובת שמאית המבקשת לטיעוני המשיבה (תמצית הדברים):</u>

10.2.6.1. <u>התייחסות לשווי מ"ר בנוי מצב קודם לאור דרישות החניה:</u>

בנתוני ההשוואה שהוצגו בשומת המשיבה לא נדרשת בניית חניה תת קרקעית. באזורים בהם שווי מקום חניה גבוה (מעל 220 אש"ח בהתאם לתחשיב שערכה הלוקח בחשבון יזמות 20% ושטח חניה 20 מ"ר) אין צורך להפחית מהשווי בגין נתון זה, אך מאחר ובאזור הנכס הנדון שווי מקום חניה להערכתה הינו 100,000 ₪ בלבד, נוצר גירעון שיש להביאו בחשבון.

עלות מקום חניה מוערכת בכ- 184,000 ₪ כך שנוצר גירעון של 84,000 ₪ , ובהתייחס לתקן של 1 מקום חניה לכל 35 מ"ר מתקבל 2,400 ₪/מ"ר.

לאור האמור ובהתאם לערכי השווי בהם נקט שמאי המשיבה, מתקבל כי השווי במצב קודם הינו 13,400 ₪ למ"ר (11,000 ₪ כבשומת המשיבה בתוספת גירעון[33] 2,400 ₪/מ"ר כמפורט לעיל) מוכפל בזכויות הבניה בסך 1,141 מ"ר בתוספת שווי מקומות החניה בסך 89 חניות X 80,000 ₪ לחניה (בהתאם לשומת המשיבה) ומתקבל שווי כולל בסך 22,414,000 ₪.

[33] להבתי מדובר בעלות עודפת של חניה תת"ק

10.2.6.2. התייחסות לשומת IFRS ברח' ההגנה - בנין הדואר בתל אביב

שומת ה-IFRS הנ"ל שהוצגה על ידי שמאי המשיבה נערכה לנכס בייעוד ציבורי אשר אחד השימושים המותרים בו הינו לבית חולים סיעודי.

מציינת כי עורך השומה ציין נתוני השוואה לבית חולים סיעודי, ערך תחשיב בהתאם והגיע למסקנה שהשווי לבית חולים סיעודי אינו כדאי ולפיכך לא הביא בחשבון בשומתו חלופה זו.

בהקשר זה, החלופה הטובה ביותר להקמת בתי אבות/חולים סיעודיים הנה בקרקעות "חומות" = ציבוריות, השייכות לרשויות, בהן למרכיב הקרקע אין שווי כלכלי, בדומה לבתי ספר וכד'

לעניין נתוני ההשוואה המפורטים בחוות הדעת הנ"ל:

כל הנתונים הנם נתונים ישנים מהשנים 2009, 2011, 2012 ו– 2014 – אשר במהלכן לא היו תקנים מחמירים בענף כפי ששוררים כיום ולגבי הנתונים האחרים שהוצגו בשומה הנ"ל לא צוין תאריך.

ההבדלים בתקינה בין התקופה הנוכחית לרבות במועד הקובע לבין שנים קודמות, משמעותיים מאוד (מספר חולים בחדר, שטח ממוצע לחדר, מספר מטפלים, איכות הטיפול, חדרי רחצה ועוד) ואכן טרם מועד שינוי התקינה היו נהוגים דמ"ש במחירים שהוצגו בשומה הנ"ל למעט הנתון בסעיף 14.3.9 [34] שהנו בלתי סביר ויתכן שכולל מרכיבים נוספים.

יש לשים לב כי נתוני ההשוואה מתייחסים ל"מיטות" ולפני הרפורמה בענף מס' המיטות בכל חדר היה גדול יותר.

10.3. <u>תגובת שמאי המשיבה לטיעוני שמאית המבקשת</u>

10.3.1. <u>ייעוד ואפשרות מימוש במצב קודם</u>

לטענת שמאי המשיבה, שמאית המבקשת מציגה מימוש אפשרי של בית קפה בלבד, אך בתכנית תא/576 סווג המגרש ל"מגרש מיוחד" המיועד להקמת קולנוע ולידו מועדון, בית קפה ומשרדים. דהיינו, השימוש לבית קפה מהווה שימוש נלווה לבית קולנוע שהוא השימוש העיקרי. ניתן להבין את כוונת המחוקק לשימוש עיקרי כקולנוע עפ"י ס. 13 להוראת התכנית שם נאמר "על מגרשים 58 ו- 59 יירשם שעבוד להולכי רגל לטובת מגרש מס' 85 שעליו ייבנה הקולנוע".

בהתייחס לקביעת שווי נפרד למקומות חניה בצמוד לבית הקולנוע, טען כי במסגרת שימוש מקובל לבית קולנוע יש צורך בפתרון חניה זמינה בקרבת המקום אשר חיונית לתפעולו ומגולמת בשוויו ולכן יש להתייחס לבית הקולנוע ולפתרונות החניה הצמודים לו כמקשה אחת ולא לחשב באופן מלאכותי ערך נפרד לבית הקולנוע (הכולל פתרונות חניה) וערך נוסף למקומות חניה כאילו הם נמכרים כמנויים שמורים.

לדעתו, טענותיה של שמאית המבקשת לעניין החניות התת קרקעיות אינן מובנות באשר היא מציינת ערכי שווי חניה ממקומות מבוקשים ואינה מפחיתה את עלות הקמתם, בשונה מנתוני ההשוואה שהציג אשר אינם כוללים חניה תת קרקעית ולא נדרשת עבורם הקמת חניה תת קרקעית.

בהתייחס לתחשיב הנוסף החלופי למצב הקודם, הכולל 15% בלבד כשימוש לקולנוע ויתר השטח כמסחר, מציין כי השימוש העיקרי כיום בבתי קולנוע הינו למספר אולמות ולצידם בתי קפה.

עוד ציין כי בתחשיב המבקשת לא הוצגו עסקאות לבתי קולנוע ולשימושים הנלווים תוך שהשווי נקבע ללא הסבר ואף שיעור הרווח היזמי שנלקח (15%) נמוך מהוראות הקווים המנחים (20%-30%).

[34] הסכם שכירות מיום 10/04/2014 בין ריט 1 לבין גולדן קייר נס ציונה, פרויקט בית חולים סיעודי הכולל 228 מיטות, דמ"ש למיטה כ- 3,126 ₪.

10.3.2. <u>שווי מ״ר מסחר</u>

שמאית המבקשת מציגה עסקאות מכר משד׳ ירושלים אך כאלו המרוחקות מהנכס הנישום. שד׳ ירושלים הינו רחוב ארוך עם ערכי מסחר שונים בין חלקיו, בחלקו הצפוני קיים מסחר ער וערכים גבוהים יותר לעומת חלקו הדרומי כאשר בשומת המשיבה מוצגות עסקאות מהסביבה הקרובה של הנכס וכן מאזורים עם היקפי מסחר דומים. בנוסף, תחשיב החילוץ של שמאית המבקשת נעשה באופן לא מובן על פי בניה קלה כאשר סביר כי עסקאות ההשוואה לא נבנו בבניה קלה ובכך נתקבל שווי קרקע מלאכותי וגבוה מהסביר במצב הקודם לעומת שווי נמוך יותר במצב החדש [35].

בעניין שטחי השרות במסחר, ראוי שיעור העמסה מקסימלי של 10% ולטענתו השטח המשווק במסחר הינו השטח העיקרי כאשר שטחי השרות המיועדים למעברים, מדרגות, חדרי שרות וכד׳ אינם משווקים.

10.3.3. <u>תפוסה ושיעור מאושפזים בבית אבות סיעודי</u>

קיימת הסכמה בדבר שיעור תפוסה 94%, אך יש להביא בחשבון ש-30% מהמיטות מושכרות עבור מטופלים פרטיים המשלמים יותר משיטת הקוד (נתון זה מצוין בחוות הדעת של ירום אריאב ודר׳ מאיר אמיר) והובא בחשבון ,על הצד הזהיר, כי תוספת זו מקוזזת מול שיעור התפוסה.

על פי חוות הדעת הר״מ, שיעור האשפוז הממומן ע״י משרד הבריאות בשיטת הקוד (70%) תורמים כ- 58% מההכנסות ומבחינת כללי האשפוז והטיפול אין כל הבדל בין שני סוגי המטופלים (לכן הביא בחשבון 100% תפוסה).

מבירור טלפוני שנערך על ידו במחלקת הסיעוד בבית גיל הזהב ברח׳ לה גרדיה נמסר כי רוב המטופלים במחלקה הסיעודית כיום הינם פרטיים.

בהתייחס לטענה כי אין חשיבות למיקום הנכס מאחר והתשלום אחיד, מציין כי למיקום חשיבות רבה בקרב המאושפזים הפרטיים באזור תל אביב והמרכז, שם קיימת אוכלוסייה במעמד סוציו אקונומי גבוה המוכנה לשלם יותר עבור אשפוז בקרבת מקום.

שמאי המשיבה מפנה לפגמים בתחשיב המבקשת אשר נקטה בגישת חילוץ שווי מר״מ לפי מחיר למיטה בהתאם לשיטת הקוד, מוכפל בשיעור תפוסה ומזה חולצו עלויות שכר, תפעול, ומרתפי חניה ללא זקיפת שווי למקום חניה כך שהתקבלה לבסוף תוצאה שלילית.

הצגת הדברים על ידי שמאית המבקשת באופן בו היא מחלצת עלות שכר ותפעול בהתאם לדרישה העדכנית של איגוד בתי האבות על חשבון ערך הקרקע כאילו מדובר בנתונים חלוטים ובגירעון לצמיתות אינה נכונה. המדינה אינה מקבלת כל טיעון של איגוד בתי האבות הסעודיים ולדוגמא סעיפי השכר החריגים שנטענים בחוות הדעת (רכיב השכר בתעריף הקוד צמוד למדד השכר ועודכן ב- 2016) וכיום מתקיים מו״מ של בתי האבות מול המדינה בהתייחס לעלויות אך לא בהכרח תתקבלנה כל הטענות.

בהתייחס לטיוטה שהוצגה למתן מענקים לדיור הסיעודי, אין מדובר בדיור סיעודי כדוגמת הנכס הנישום, אלא מדובר במוסדות גריאטריים רפואיים/בתי חולים לטיפול סיעודי מורכב.

[35] 10,882 ₪/מ"ר מבונה במצב החדש לעומת כ-15,000 ₪/מ"ר במצב הקודם.

10.3.4. <u>חניה תת"ק</u>

בהתייחס לטענה בדבר הפחתת עלות בניית 150 חניות תת"ק ,טען כי בבתי אבות בתל אביב החניונים פועלים בתשלום (לדוגמא חניון בית אבות פאלאס בבי"ח איכילוב, כמו כן בגן העיר החניון תורם כ-50% מההכנסות בקניון), כך שהתקבולים בחניון מכסים ואף עולים על עלות הבניה. בשומה מכרעת ברח' גר צדק 8 למועד הקובע 01/2019 נקבעה עלות בניה בסך 2,800 ₪, במקומות אחרים בעיר (בחניונים בני 6 קומות- כולל השפלת מי תהום) נקבעה עלות של 110,000 ₪/מקום חניה.

עוד ציין כי בהתאם להוראות התכנית -בעת הוצאת היתר הבניה יחושבו מק' החניה הדרושים בהתחשב בנתיב הרכבת הקלה הקו האדום, דבר היכול להפחית את כמות מק' החניה הנדרשים וטען כי במקום בו קיימת מצוקת חניה, חניון תת קרקעי יוצר תשואה עבור בעליו מעבר לעלות בנייתו.

10.3.5. <u>הערות לתחשיב שומת המבקשת לדיור סיעודי:</u>

בתחשיב המבקשת מבוצעת העמסה ביחס לא פרופורציונאלי לשטחי השירות העיליים המוצעים (גם למרכיב התעסוקה וגם למרכיב המסחר) ובכך הוגדלו עלויות הבניה שהובאו בחשבון.

שיעור היוון 9% גבוה למקום בו התפוסה והתקבולים מובטחים. בחוות דעתו של ירום אריאב התקבל שיעור תשואה של 7% על ההשקעה הכוללת המשקלל 14% תשואה על ההון בהתבסס על שווי מ"ר מבונה 3,000 ₪ למרכיב הסיעודי (יש לציין שמחיר קרקע זה לא הועלה משנת 2012 עד היום ומהווה את שווי הבסיס).

עלות הציוד הנקובה בשומת המבקשת בסך 1,800 ₪ למיטה[36] אינה תואמת למסמך אריאב שבו מדובר על 1,400 ₪ בלבד (3.9 ₪ ליום * 30 יום * 12 חודש= 1,404 ₪).

בתגובה לטענה כי הפרויקט הינו פרויקט מפסיד ונבנה אך ורק בכדי לאפשר למבקשת לפנות נכס דיור סיעודי המופעל על ידה בשכונת עג'מי במטרה לאפשר במקום הקמת פרויקט מגורים יוקרתי, טען שמאי המשיבה כי חברה עסקית לא תקים נכס הפסדי מראש בהגדרתו רק משום חובתה כלפי המאושפזים שבטיפולה. יודגש כי החברה רכשה את הקרקע בשנת 2012 בסך 9.1 מליון ₪ + התחייבות לשלם היטל השבחה היסטורי ועתידי כאשר בעת הרכישה קיימת תכנית לבתי קולנוע. המבקשת יזמה את התכנית ובדיון באישור התכנית התעקשה על תכניות לדיור ציבורי בטענה שמדובר בעסק המפרנס משפחה גדולה.

10.3.6. <u>שווי לתעסוקה</u>

בתגובה לאופן חישוב השווי לתעסוקה בו נקטה שמאית המבקשת, ציין כי אין צורך לערוך תחשיב בגישת החילוץ היכן שיש מספיק נתונים בגישת ההשוואה הישירה.

שמאית המבקשת הפחיתה רווח יזמי בשיעור של 20% ועלויות מימון 6% אך לטענתו אין להביא בחשבון עלויות מימון ובנוסף רווח יזמי. לעניין סבירות שווי מ"ר מבונה שנקבע בשומת הוועדה בסך 3,500 ₪ הציג מכרז רמ"י בחולון מתאריך 26/05/2019 בגו"ח 6801/8 בו התקבל שווי מר"מ לפני פיתוח בסך 3,400 ₪, ולטענתו קיימים הבדלים בין הנכס הנדון לבין הנכס שנמכר במכרז, מיקום הנכס בת"א עדיף על חולון, היקף שטחי התעסוקה קטן יותר בנכס ולכן יש יתרון להיקף העסקה.

[36] בשומת המבקשת נקוב סכום של 18,000 ₪ עלות ציוד למיטה , ג.ה.

11. הכרעה

11.1 שווי הקרקע למסחר:

בחנתי את עסקאות השוואה שהציגו שמאי הצדדים[37], מדובר בחנויות בבנייה וותיקה ברובה [38] באזורים שונים ביפו ובדרום תל אביב כמפורט בעמדות הצדדים לעיל.

מתוך עסקאות המשיבה - שתיים נערכו בנכסים ברחוב נחל הבשור סמוך לנכס (גו"ח 7074/22) והשאר באזורים שונים ביפו ובהם אזור רח' יפת ואזורים שונים הסמוכים לשכונת עג'מי.

בחינת העסקאות בהתחשב בגודל הנכסים ובמיקומם מביא לשווי ממוצע מתואם לנדון בסך כ- 19,500 ₪/מ"ר.

עסקאות המבקשת מרוכזות רובן ככולן ברחוב הנדון (שד' ירושלים) אך בחלקן ממוקמות בחלקו הצפוני המבוקש יותר בהשוואה למושא השומה.

בניכוי עסקאות במיקומים שונים מהותית ובהתייחס לגודל הנכסים, מתקבל שווי ממוצע מתואם לנדון בסך כ- 20,000 ₪/מ"ר ותרומת הקרקע[39] כ- 12,500 ₪ למ"ר מבונה.

שומות מכריעות[40] שקבעו ערכי קרקע למסחר בדרום ת"א נעות בסביבות 10,000 ₪ למ"ר מבונה באזורים שונים ולמועדים קודמים.

בהתייחס לכלל הנתונים שבפני ולאור מאפייני הנכס , מתקבל שווי קרקע למ"ר מבונה בסך 12,000 ₪.

יש לציין כי ייעודו של הנכס במצב קודם הינו מגרש מיוחד[41] והשימושים המותרים הינם: "מגרש מיוחד לקולנוע, מועדון, בית קפה ומשרדים".

לאור האמור יש להביא בחשבון כי מטרת השימוש העיקרי הינה כאמור לבית קולנוע ולצידו מועדון, בית קפה ומשרדים.

מדובר בתכנית מאושרת משנת 1965 כך שקיים קושי מסוים בתרגום שימושים אלו לשפת התכנון במועד הקובע בעניינו (2019) ובסיכומו של דבר מדובר במגרש שאינו בהכרח מגרש לשימוש מסחרי מובהק.

זכויות הבניה מסתכמות בכ- 1,141 מ"ר מבונה עיקרי (30% על פי תכנית ל') ולהערכתי ובהתבסס על שומות לשימושים דומים (ראה בהמשך), סביר במועד הקובע להביא בחשבון תמהיל שימושים לפיו כ- 1/3 מהשטח ישמש לקולנוע והיתרה לשימושי מסחר.

הבינוי המאושר הינו חד קומתי אך שטח הקולנוע יוערך במקדם הפחתה בדומה לקומה עליונה במסחר או כשטח עורפי/פנימי כנגזר מאופי השימוש בו.

---

[37] לא נמצאו על ידי עסקאות רלוונטיות נוספות.

[38] למעט חנות שנבנתה בשנת 2015 בשד' י"ם 96.

[39] לפי מקדם יזמות 1.15 ו- 4,500 ₪/מ"ר עלות מופחתת לחנויות בבניה וותיקה.

[40] גו"ח 6977/73-76, 6133/467, 6976/215, 6493/53.

[41] לא מדובר ב"מגרש למסחר" ולעניין זה נקבעו מבני מגורים אחרים שבתחומם יוקמו חזיתות מסחריות.

להלן מס׳ נתוני השוואה לצורך בחינת שווי הזכויות להקמת קולנוע:

- בשומה מכרעת לנכס בקניון קריית אונו, גו״ח 6490/322 מאת ב.קוט למועד קובע 21/09/2015, הוערכו דמ״ש לקולנוע בסך 70 ₪/מ״ר לפי 8% שהם כ- 10,500 ₪ למ״ר לעומת 100 ₪/מ״ר למסחר במרתף ו- 80 ₪/מ״ר למשרדים במרתף. (שטח הקולנוע כ- 500 מ״ר)
- בשומה מכרעת מאת מ.מלוכנא לנכס מסחרי בבאר שבע , גו״ח 38091/9 למועד קובע בשנת 1996, הוערך שווי מ״ר מבונה מסחר בסך 2,086 ₪ ובמעוגל 2,000 ₪ ומרכיב הקרקע לקולנוע הוערך ב- 1,150 ₪/מ״ר כאשר מדובר על קולנוע בשטח כ- 1,400 מ״ר.
- בשומה מכרעת מאת מ.דיאמנט בשד׳ י״ם אשר בקריית ים, גו״ח 10444/1418 הוערך מקדם שווי לקולנוע בהשוואה למסחר בסך 0.65 לשנת 2017.
- עיון בשומה מקיפה מאת אינג׳ יוסף זרניצקי עבור נכס מסחרי בבאר שבע בשטח כולל כ- 20,774 מ״ר, ברחוב יצחק סלמה 1 מעלה כי שולמו דמ״ש אחידים לכלל שטחי המסחר כולל הקולנוע בסך 51 ₪/ מ״ר כאשר שיעור שטחו של הקולנוע כ- 31% מהשטח.

להשוואה - במסגרת שומה מקיפה במתחם ביג ברחוב דרך חברון בעיר ב״ש לשנת 2014 הוערכו דמ״ש ממוצעים למסחר ב- 117 ₪/מ״ר ואילו במתחם one plaza בשטח כ- 54 דונם עם 35,000 מ״ר בנוי, משלמים דמ״ש למסחר בק״ק בסך 110 ₪, ק״א 42 ₪ ואחסנה ק״ק 25 ₪.

מהאמור לעיל עולה כי סביר לאמוד את תרומת זכויות הבניה לבית קולנוע במקדם 0.5 לעומת שטחי המסחר בק״ק.

11.2. <u>שווי הקרקע לתעסוקה:</u>

שמאי הצדדים מסכימים על הצורך בהעמסת שטחי שירות בשיעור 30% מהשטח העיקרי אך חלוקים בעמדותיהם בדבר ערכי השווי כאשר שמאי המשיבה מעריך את השווי למ״ר מבונה תעסוקה בסך 3,500 ₪ ואילו שמאית המבקשת נקטה בשווי בסך 3,065 ₪ למ״ר.

בחנתי את נתוני ההשוואה שהציגו הצדדים:

שמאי המשיבה סקר נתוני נת״מ, שומות IFRS מאזור מרכז תל אביב , עסקאות ברח׳ הגיבורים חולון ובנכסים סמוכים למרכז עזריאלי חולון, שומות מכריעות ממתחם יד חרוצים בתל אביב ומרח׳ סלמה בתל אביב, וכן הציג נתוני דמ״ש לקליניקות רפואיות בצפון תל אביב.

שמאית המבקשת ביססה את הערכה על דמ״ש ראויים לדעתה בסך 60 ₪/מ״ר ללא פירוט נתונים והפנתה בנוסף לעסקאות מהערים חולון ופ״ת שאותן לא מצאתי לנכון להביא בחשבון עקב מאפייני מיקום שונים מהותית.

הנכס הנדון ממוקם על ציר תנועה מרכזי ביפו סמוך לציר הרכבת הקלה המתוכננת באופן שאמור להקנות לו יתרון מבחינת הביקוש לשטחי תעסוקה אך נכון למועד הקובע לא מדובר באזור עם רמת ביקוש גבוהה למשרדים.

קיים קושי לאתר עסקאות השוואה למשרדים חדישים בסביבת הנכס. בבניין חדיש ברח' הלוחמים בחולון ("מטרו וולפסון") מזרחית לביה"ח וולפסון הסמוך ליפו, גו"ח 7056/42, אותרו עסקאות שדווחו בין יולי 2019 ל- פברואר 2020 במחיר ממוצע של כ- 10,300 ₪ למ"ר ברוטו (לפי ארנונה) ובחילוץ[42] מרכיב הקרקע מתקבל כ- 3,050 ₪ למ"ר מבונה.

מבדיקת היצע משרדים להשכרה נמצא משרד בשטח 388 מ"ר בשד' ירושלים 49 (בית דחף), במיקום עדיף הכולל משרדים מעל שתי קומות מסחר כאשר המחיר המבוקש הינו 70 ₪ למ"ר.

בהתאמה למו"מ ולמיקום הנכס הנדון מתקבל כ- 60 ₪ למ"ר ובהיוון לפי 7.2%, מתקבל שווי כבנוי בסך 10,000 ₪ למ"ר והיתרה לקרקע כ- 2,800 ₪ למ"ר מבונה.

לסיכום ובמתן משקל עדיף לנתוני העסקאות , מוערך שווי הקרקע לתעסוקה בסך 3,000 ₪ למ"ר מבונה.

11.3. <u>שווי הקרקע לדיור סיעודי:</u>

11.3.1. <u>כללי:</u>

לצורך קביעת שווי הקרקע לדיור סיעודי התבסס שמאי המשיבה, בין השאר, על תעריף הקוד של משרד הבריאות למיטות אשפוז לרבות חוות דעת שהוכנה לעניין זה ע"י מומחים בתחום (חו"ד ה"ה אריאב, אמיר כמפורט לעיל), שומת IFRS, וסקר מחירים עצמאי שנערך על ידו ובסופו של דבר קבע את השווי למ"ר מבונה דיור סיעודי בהתאם לערך הנקוב בתחשיבי מכרז משרד הבריאות שהוכנו כבסיס לקביעת עלויות ההשקעה בדיור מוגן סיעודי, בסך 3,000 ₪ למ"ר מבונה.

שמאית המבקשת ערכה תחשיב בדיקת הכנסות צפויות על פי תעריף ה"קוד" של משרד הבריאות המשולם על ידי המדינה למפעילי הדיור הסיעודי , תוך הפחתת עלויות הקמה על בסיס מחירון דקל ובהתייחס לחוות הדעת הר"מ מאת י. אריאב ומצאה כי מתקבלת יתרה שלילית למרכיב הקרקע באשר שווי הדיור הסיעודי כבנוי מוערך בכ- 51 מליון ₪ ואילו עלות הבנייה מוערכת בכ- 140 מליון ₪.

לצורך גיבוש עמדתי בחנתי את הנתונים שצוינו וכן נתונים נוספים כלהלן:

11.3.2. <u>חוו"ד ד"ר מאיר אמיר משנת 2019:</u>

מדובר בחוות דעת מומחה לביהמ"ש מטעם א.ב.א (אגוד בתי אבות ודיור מוגן בישראל) במסגרת עתירה מנהלית נגד המדינה במטרה לבחון את סבירותו של הקוד אשר קבעה המדינה כבסיס למכרז לרכישת שירותי אשפוז גריאטריים באשר מרבית המאושפזים בבתי אבות סיעודיים-ממומנים על ידי המדינה.

בהתאם לנאמר במבוא לחוות הדעת, זו הוגשה בהסתמך על 3 חוות דעת קודמות מהשנים 2012-2016 ועולה ממנה כי הכותב הינו מומחה אשר ערך בשנת 2012 חוות דעת דומה עבור ועדת המכרזים הממשלתית וזו נתקבלה במלואה ללא השגות[43].

---

[42] יזמות 1.2 , עלות בניה 5,500 ₪.

[43] לאחר שנקב בסכום גבוה בהרבה מהסכום שחושב על ידי משרד הבריאות קודם לכך ונפסל ע"י ביהמ"ש.

ד"ר אמיר מותח ביקורת על התמחור הנקוב במסמכי מכרז משרד הבריאות שלדבריו , בין השאר, אינו מביא בחשבון את רמת ההוצאות הריאליות הנדרשות לתפעול מחלקה ברמה סבירה ואינו מעדכן את חישוביו ממכרזים קודמים שנערכו לפני מספר שנים אף שמדובר בנתונים שונים בתכלית מבחינת רמת הפרוגרמות ושטחי המחלקות השונות.

מסקנות חוות הדעת הינן , בין השאר, כי העלות השנתית הנדרשת לתפעול מח' סיעודית ממוצעת בסיווג 4S עולה על הסכום המוכר ע"י משרד הבריאות ויוצרת גרעון שנתי מובנה של כ- 15% כאשר הקוד המאושר במכרז 2019 הינו 475 ₪ ליום אשפוז לעומת הקוד הנכון שצריך להיות לפחות 545.66 ₪ בתפוסה מלאה ולכך השלכות חמורות על רמת השירות ועל יציבותם הכלכלית של המוסדות הסיעודיים.

11.3.3. <u>חוו"ד מומחה לביהמ"ש מאת י. אריאב משנת 2016:</u>

חוו"ד שהוכנה לבקשת ארגון בתי האבות כנגד תעריף האשפוז הסיעודי המשולם לעוסקים בענף על פי קביעת משרד הבריאות בהתייחס לכך שהחלק הארי של האשפוז הסיעודי לאזרחי המדינה מתבצע על ידי יזמים פרטיים בהישען על מימון בנקאי ארוך טווח במינוף ממוצע של 70%.

מסקנת המחקר הינה, בין השאר, שהתעריף אשר קבעה הממשלה אינו מאפשר הפעלה רווחית של מיזמי דיור סיעודי.

במסגרת המחקר נבדקו 6 בתי אבות מדגמיים, ונמצא כי התעריף המומלץ ברמת סל אשפוז 4S הינו 503.24 ₪ כולל מע"מ לשנת 2015 המהווה תוספת של כ- 16% על המחיר המאושר וזאת לפי תפוסה 100% שאינה ריאלית באשר 94% הוא הנתון הריאלי לפי דו"ח משרד הבריאות מה גם שהמודל אינו מתחשב בכך שבמחלקות חדשות נדרשת לפחות שנה אחת להגעה לתפוסה הנ"ל.

מנגד, המודל אינו מתחשב בכך שהממשלה מתחייבת ל- 70% תפוסה ויתרת ה- 30% יכולים להיות מאושפזים פרטיים במחיר גבוה התורם לרווחיות.

תחשיב התעריף המוצע נערך בהתבסס על שיעור היוון 7% המשקלל 14% תשואה על הון עצמי של 30% ו- 4% ריבית על אשראי בנקאי.

תחשיב עלות ההון היומי הנדרש עבור השקעה באשפוז סיעודי הוערך בכ- 71 ₪ ומבוסס, בין השאר, על עלות בניה בסך 6,000 ₪ למ"ר (שטח ברוטו 1,400 מ"ר ל- 36 מטופלים = 39 מ"ר למטופל) ועלות קרקע בסך 3,000 ₪ (ללא פירוט הבסיס לנתון זה וללא שינוי מנתוני שנת 2012 אז נקבע נתון זה בידי משרד הבריאות) ובסה"כ התקבלה עלות השקעה למיטה סיעודית בסך 350,000 ₪ (9,000 ₪ * 39 מ"ר).

עורך המחקר הגיע, בגישת התשואה הנדרשת, לתשלום דמ"ש של כ- 2,042 ₪ למיטה ובמקביל בחן עסקאות השוואה שנערכו ב- 3 השנים האחרונות לכתיבת העבודה ומצא טווח מחירי השכרה בין 1,950 ₪ ל- 2,300 ₪ לחודש כך שהערכים שנמצאו על ידו סבירים לטעמו ואף נמצאה על ידו עסקת מכר בית אבות במחיר קרוב ל- 350,000 ₪ למיטה בדומה לממצאי התחשיב בגישת העלות והתשואה הנדרשת.

עורך המחקר ממליץ כאמור על תעריף קוד בסך 503.24 ₪ ליום לדרגת 4S אך ציין שורה ארוכה של קשיים המכבידים על העוסקים בענף אשר אמורים לקבל ביטוי במו"מ עם הממשלה ובכלל זה דרישות רגולציה משתנות חדשות לבקרים ובעיית המחסור הכרוני בכח אדם מתאים.

לטענתו, התעריף הנ"ל מכסה את ההוצאה הצפויה ליזמים במצב של 100% תפוסה כאשר במציאות לא מתקיימת תפוסה שכזו (בפועל 94% בלבד) כך שיש צורך במנגנון התאמות שוטפות בין המדינה לבין נציגי היזמים בענף.

11.3.4. <u>שומת IFRS - מגדלי הים התיכון</u>

בהתאם לשומות IFRS לנכסי דיור מוגן שונים של חברת מגדלי הים התיכון אשר נערכו למועד קובע 12-2018 על ידי משרד השמאים ברק פרידמן קפלנר שימקביץ, עולים נתוני הכנסות עבור מחלקות הדיור המוגן כלהלן:

פרויקט	מס' מיטות	דמ"ש לשנה	דמ"ש שנתי למיטה
כפר סבא אנצ' סירני 58	36	830,000 ₪	23,056 ₪
רמת השרון הנצח 23	36	830,000 ₪	23,056 ₪
נורדיה	96	2,160,000 ₪	22,500 ₪
צומת סביון, האיריס 9 אור יהודה	158	3,140,000 ₪	19,873 ₪
גני תקווה- רח' דרך הים	36	828,000 ₪	23,000 ₪

שווי הנכסים (בתי דיור מוגן פעילים) הוערך בגישת היוון הכנסות כאשר דמי השכירות למח' הסיעודיות הוונו בשיעור היוון שנתי של 8%.

11.3.5. <u>שומת IFRS – בניין דואר ישראל לשעבר</u>

במסגרת שומת IFRS לנכס בגו"ח 6130/335 , בניין הדואר הראשי ברח' ההגנה בתל אביב, למועד קובע 03-2020 הוצגו נתוני השוואה להשכרה ומכירה של נכסים המשמשים לדיור מוגן סיעודי.

נכסים שונים באזורים: רמת גן, נשר, הרצליה, כפ"ס, רמה"ש ונס ציונה והושכרו/ הוצעו להשכרה במועדים שונים , חלקם ללא פירוט וחלקם בתקופה שבין 2012-2014 , במחירים שבגבולות 2,335 ₪ - 3,126 ₪ למיטה לחודש.

עוד צוין נתון השוואה לעסקה מתאריך 11/2011 למכירת 80% מהזכויות בביה"ח הסיעודי "נאות התיכון" ביפו בשנת 2011 כאשר נמכר חלק בסך 170 מיטות מתוך 212 מיטות תמורת 71 מליון ₪ דהיינו 417,647 ₪ למיטה.

השומה התייחסה לערך קרקע לדיור מוגן ללא התייחסות נפרדת לדיור סיעודי וקבעה את השווי לסך של 5,240 ₪ למ"ר מבונה ברוטו (לפי מקדם 0.75 ממגורים).

11.3.6. <u>שומת IFRS בית גיל הזהב – רח' לה גוורדיה תל אביב- מועד קובע 12/2016</u>

במסגרת שומת IFRS זו מאת משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות', צוטט חוזה שכירות בבניין הנ"ל משנת 2010 לפיו הושכר שטח של כ- 200 מ"ר למטרת הקמת וניהול בית חולים סיעודי.

מדובר בשטח אשר מחולק ל- 6 חדרים עם 12 מיטות, תקופת השכירות הינה לעשר שנים עד שנת 2020 והשוכר התחייב לבצע עבודות התאמה מסוימות בנכס.

דמי השכירות – בגין ארבע השנים הראשונות של תקופת השכירות 8,800 + ₪ מע"מ, בגין שלוש שנים הבאות 9,200+ ₪ מע"מ ובגין 3 השנים האחרונות 9,500 + מע"מ לחודש (כ- 47.5 ₪/מ"ר, ג.ה.) והכל צמוד למדד נובמבר 2009.

במסגרת השומה נסקרו מחירי שוק לנכסים דומים ובמסגרת התחשיב הובאו בחשבון דמי השכירות הממודדים עד תום תקופת ההסכם אך עבור התקופה שלאחר מכן, הובאו בחשבון דמ"ש ראויים בסך 288,000 ₪ לשנה שהם כ- 24,000 ₪ למיטה (שטח ממוצע מיוחס למיטה כ- 17 מ"ר בלבד).

11.3.7. <u>שומת IFRS דיור מוגן בהרצליה פיתוח (בית שבעה כוכבים) - מועד קובע 12/2016</u>

שומה זו עוסקת בבית דיור מוגן ברחוב הנשיא 140 בהרצליה פיתוח הכולל שני מבנים ובהם 102 יח"ד + 19 חדרי מחלקה סיעודית עם 42 מיטות אשר מושכרים למפעיל חיצוני.

על פי הסכם שכירות משנת 2013 הוגדל השטח המושכר למטרת הרחבת המחלקה עד לקיבולת של 42 מיטות כך שהסכום הכולל נקבע ל- 111,277 ₪ לחודש + מע"מ צמוד למדד 04/2013 המשקף תוספת של 17.15% לדמי השכירות ערב הגדלת השטח ובמקביל התחייב השוכר לבצע על חשבונו עבודות שיפוץ כמפורט שכנגדם יהיה זכאי להחזר חלקי של השתתפות המשכיר בשיעור של 17.5% מהעלויות ולא יותר מ- 171,500 ₪.

ההכנסה השנתית העדכנית מהשכרת המחלקה הסיעודית בהתאם לשומה הינה 1,395,000 ₪ + מע"מ דהיינו כ- 2,768 ₪ למיטה לחודש.

עלות הבניה שהובאה בחשבון לצורך קביעת סכום הפחת השנתי עבור הנכס בשלמותו (סה"כ שטח הנכס כ- 14,355 מ"ר) הינה 5,200 ₪ למ"ר .

11.3.8. <u>עסקאות השוואה</u>

בהתאם לשומה מכרעת מאת נ. סירקיס לנכס דיור מוגן בישוב מודיעין- גו״ח 5654/77, הוערך שווי הקרקע לדיור מוגן המגלם בתוכו גם שטחים למערך סיעודי בסך 2,300 ₪ למ״ר מבונה למועד קובע ינואר 2017.

במסגרת השומה צוינו , בין השאר, עסקאות השוואה שהוצגו על ידי בעלי הנכס (חב׳ דיור מוגן מודיעין בע״מ״) הנוגעות לבתי חולים סיעודיים כלהלן:

- ביום 6-8-2013 נמכר חלק בשיעור 80% מבית חולים סיעודי ״נאות המושבה״ בנס ציונה תמורת 64 מליון ₪ כאשר מספר המיטות על פי רישיון ההפעלה של הנכס הינו 240 כלומר שולמו כ- 333,333 ₪ למיטה.
- בדצמבר 2011 נמכרו 80% מהזכויות בבית החולים הסיעודי ״נאות התיכון״ ביפו תמורה 71 מליון ₪ ומאחר ובית החולים כולל 212 מיטות הרי שהעסקה משקפת שווי של 417,647 ₪ למיטה.
- ביום 29-04-2012 נמכרו הזכויות בבית החולים הסיעודי ״נאות לה גרדיה״ בתל אביב תמורת 28,500,000 ₪ וכפי שנמסר על ידי המבקש בשומה המכרעת הנ״ל, המקום מאושר לתקן של 92 מיטות בלבד כלומר מתקבל שווי מיטה בסך 310,000 ₪. (הערה- מבדיקתי באתר האינטרנט של בית החולים הנ״ל, עולה כי במקום קיימת כמות גדולה יותר של מיטות כך שקיים קושי להתבסס על נתון זה.)
- הוצג בפני הסכם מכר שנמסר מאת שמאי המשיבה למכירת בין חולים סיעודי – בית ראובן.

מדובר בהסכם מיום 22/06/2016 לפיו מכרה קופת התגמולים והפנסיה של עובדי הסוכנות היהודית מבנה המשמש כבית חולים סיעודי ברחוב ראובן 12 ירושלים, גו״ח 30015/62 תמורת 14.4 מיליון ₪ + מע״מ.

בהתאם לחוזה, קיימות בנכס חריגות בניה ומחזיק בו שוכר המפעיל בו בית אבות לחולים סיעודיים ולתשושי נפש כאשר ידוע לקונה כי השוכר מעוניין להקים בו שתי קומות נוספות.

שטח הנכס על פי חוזה השכירות כ- 1,150 מ״ר ברוטו ובהתאם לדו״ח שכירות המצורף לחוזה המכר שטחו 1,124 מ״ר ודמי השכירות הממודדים ליום 7/1/2016 מסתכמים ב- 58,493 ₪ לפי 52 ₪ למ״ר ובפועל, כפי שנמסר על ידי שמאי המשיבה, המבנה מושכר תמורת 65,000 ₪ + מע״מ.

ניתוח העסקה לפי שטח ברוטו מביא לשווי מ״ר בנוי בסך 12,522 ₪ ומזה חילץ שמאי המשיבה את מרכיב הקרקע.

יחד עם זאת, בדיקת הרקע התכנוני מעלה כי מדובר במבנה שאינו כשיר עוד לשמש כמוסד סיעודי ורוכשי הנכס יזמו תכנית לשינוי ייעודו למגורים. התכנית אושרה בשנת 2021 והוראותיה כוללות בניה חדשה של 5 קומות בניצול 2,400 מ״ר מבונה ברוטו למגורים כך שלא ניתן לנתח את העסקה כמשקפת זכויות לדיור מוגן סיעודי.

11.3.9. <u>סיכום שווי הקרקע לדיור מוגן סיעודי:</u>

לאור העובדה שמדובר בענף מורכב המשלב מומחיות רפואית / כלכלית-מימונית וצורך בהתמודדות עם רגולציה ענפה, אני סבור שלמרכיב הניהול משמעות ניכרת בסוג עסק זה ולכן לא יהיה זה נכון לבסס את השומה על חילוץ שווי הקרקע מהשווי כבנוי על פי היוון ההכנסות התפעוליות כעסק חי אלא להתמקד ברכיב המקרקעין דהיינו לאמוד את השווי על בסיס עסקאות השוואה למכירת נכסים דומים או על בסיס נתוני השכרת נכסים דומים לשוכרים העוסקים בענף.

עיון בנתוני ההשוואה הר״מ מעלה כי דמי השכירות הראויים למיטת דיור מוגן סיעודי במיקום הנדון צפויים לעמוד על כ- 2,200 ₪ לחודש כאשר שטחו של חדר ממוצע הכולל שתי מיטות הינו כ- 36 מ״ר על פי מחקרו של מאיר אמיר (בדיקת נתוני השוואה העלתה טווח שטחים שבין 25 מ״ר ל- 38 מ״ר).

היוון דמי השכירות לפי 8% בדומה לשומות IFRS שצוינו לעיל, מביא לשווי למיטה בסך כ- 330,000 ₪. נתון זה דומה למדי לנאמר בחוות דעת ירום אריאב אשר הגיע לדמ״ש חודשים למיטה בסך 2,042 ₪ (נכון לשנת 2016) ובנוסף בדק 10 עסקאות שכירות מיטות סיעודיות ללא ציוד במהלך 3 השנים שקדמו למועד הוצאת מחקרו (2016) ואשר הציגו טווח מחירים שבין 1,950 ₪ - 2,300 ₪ וכן הזכיר עסקות מכירת בית אבות[44] במחיר קרוב ל- 350,000 ₪ למיטה.

בחינת עסקאות השוואה למכירת זכויות במקרקעין המשמשים לדיור מוגן סיעודי מעלה רמת מחירים שבגבולות 309,000 ₪ - 417,500 ₪ למיטה (ראה עסקת נאות התיכון יפו משנת 2011).

בהביאי בחשבון את מכלול הנתונים התקבל שווי למיטה בסך כ- 350,600 ₪.

הרווח היזמי עבור מרכיב הנדל״ן כאמור מוערך על ידי ב- 20% בדומה לקביעת השומה המכרעת בגו״ח 10074/178 (ש. שרביט - פרדס חנה כרכור)

לעניין עלות הבניה ניתן להתבסס על העלות הנקובה במחקרו של ירום אריאב משנת 2016 בסך 6,000 ₪ למ״ר בממוצע לשנת 2015 ובהתאמה למועד הקובע מתקבל כ- 6,430 ₪.

חילוץ שווי הקרקע לפי שטח בנוי מקובל המיוחס למיטה בסך 36 מ״ר, מביא ליתרה לקרקע למיטה בסך כ- 60,000 ₪ שהם כ- 1,650 ₪ למ״ר מבונה.

[44] להבנתי מדובר במוסדות דיור מוגן סיעודי – לא ניתן פירוט כלשהוא לנתון זה.

11.4. <u>תרומת החניה</u>

שמאי המשיבה ערך את תחשיביו מבלי להביא בחשבון תרומה / עלות עודפת לפתרון חניה בשני מצבי התכנון.

לטענתו, ערך הקרקע במצב קודם מגלם פתרון חניה ובמצב החדש הוצגו ערכי קרקע שאינם כוללים חניה תת קרקעית באשר מדובר באזור בעל נגישות גבוהה בתחבורה ציבורית שאינו דורש כמות חניות גדולה ולגופו של עניין לאור מיקומו של הנכס אין עלות עודפת למקומות החניה הנדרשים.

שמאית המבקשת ערכה תחשיבים נפרדים לשווי הקרקע בשימושים השונים שעיקרם, לעניין החניה, כדלקמן:
במצב קודם הובא בחשבון שווי לחניות עיליות בסך 100,000 ₪ ובמצב חדש הוערכה עלות הקמת חניות תת קרקעיות לפי 3,500 ₪ למ״ר ובסה״כ 122,500 ₪ לחניה ושווי מקום חניה הוערך ב- 100,000 ₪ דהיינו תרומה שלילית לחניות התת״ק לשימושי המסחר (24 חניות).
שווי הקרקע לדיור הסיעודי נמצא כשלילי, בין היתר, לאחר הפחתת עלות חניה ל- 150 מקומות מבלי שנזקפה תרומה נפרדת לחניות אלו.

תחשיב השווי לתעסוקה לא כלל חניות ובמסגרת חישוב עלות המטלה הציבורית הופחתה עלות הקמת 7 חניות.

בתחשיב חלופי שערכה ייחסה שווי לתרומת החניה העילית במצב קודם בסך 200,000 ₪ למקום חניה בהתבסס על נתונים באזורים מבוקשים ומרכזיים בתל אביב כך שלהערכתי נתונים אלו אינם רלוונטיים.

דרישות החניה במצב קודם:
מבדיקת תקן החניה עולה שאין צורך בחניה תת קרקעית במצב הקודם וניתן להסתפק בחניה עילית בתחום המגרש.

לא קבלתי את טענת שמאית המבקשת לזקיפת שווי נפרד לחניות העיליות ולהערכתי, לאור מאפייני התכנון במצב קודם, ומאפייני הסביבה , אין מקום לתוספת שווי בגין חניות אלו.

במצב חדש מדובר בפרויקט משולב של דיור מוגן סיעודי, מסחר ומשרדים עם דרישה לחניה תת קרקעית (181 חניות על פי מאזן החניה וכמוסכם על הצדדים) ולפיכך יש לבחון את תרומת החניה לשווי הנכס.

להלן מספר נתוני השוואה לעניין תרומת החניה:

- בשומה מכרעת שערכתי בגו״ח 7123/114,115,119 -רח׳ אורט ישראל בת ים, נקבע שווי חניה תת קרקעית בבניין בשימושים מעורבים בסך 100,000 ₪ בהתבסס על עסקאות מכר לחניה בבניין משרדים בבת ים.
- עסקאות מכר לחניות:

תאריך	גו״ח	כתובת	מחיר
26/01/2017	7023/158	יהודה הימית	159,998 ₪
16/08/2016	7080/111	יהודה מרגוזה	100,000 ₪

- נתוני היצע לחניות בשד׳ ירושלים ובשכונת פלורנטין:

כתובת	קומה	דמ״ש לחודש
שדרות ירושלים 3	מתקן חניה	500 ₪
שדרות ירושלים 3		500 ₪
אברבנאל 33, פלורנטין	מכפיל חניה תחתון	290 ₪

- חניות תת קרקעיות בפרויקט משרדים חדשים ברח׳ הלוחמים בחולון (מטרו וולפסון) סמוך לביה״ח וולפסון משווקות במחירים בסך 80,000 ₪ + מע״מ לחניה.

מהנתונים הר״מ ובהתאמה למיקום הנכס הנדון מתקבל שווי קרקע למקום חניה תת קרקעית בסך 90,000 ₪ ועלות הבניה מוערכת בכ- 118,500 ₪[45] כך שמתקבלת עלות עודפת של כ- 28,500 ₪ לחניה.

[45] עלות בניה בהתאם לדקל נוב' 2019 לחניון תת"ק במשרדים הינו 2,710 ₪ בתוספת 25% עלויות עקיפות ולפי שטח חניה 35 מ"ר.

11.5. <u>תחשיב ההשבחה</u>

לאור הנתונים הר״מ להלן תחשיב ההשבחה:

מצב קודם

שטח עיקרי	30%	1,141 מ״ר
ש״ש נגזרים משטח עיקרי שסביר היה לאשר במועד הקובע	20%	228 מ״ר
סה״כ שטח סחיר		1,369 מ״ר
שיעור ניצול סביר לשטחי הקולנוע	33%	456 מ״ר
שטח אקווי מצב קודם:		
שימוש	שטח	מקדם שווי
שטח למסחר	912 מ״ר	1
שטח לקולנוע	456 מ״ר	0.50
שטח אקווי מצב קודם		1,140.6
שווי מ״ר מבונה אקווי		12,000 ₪
שווי זכויות הבניה במצב קודם		**13,687,200** ₪

מצב חדש

רכיב שווי/ עלות	שטח	מקדם/שווי	שטח אקווי
שווי זכויות למסחר			
מרתף עליון	600 מ״ר	0.5	300
ק״ק למסחר עיקרי	600 מ״ר	1	600
ק״ק ש״ש (20% העמסה)	120 מ״ר	1	120
סה״כ			1,020
שווי מ״ר מבונה		12,000 ₪	
סה״כ			**12,240,000** ₪
שווי זכויות לתעסוקה			
שטח עיקרי	2,946 מ״ר		
שטחי שירות (30% העמסה)	884 מ״ר		
סה״כ שטח סחיר	3,830 מ״ר		
שווי מ״רב	3,000 ₪	סה״כ תעסוקה	**11,489,400** ₪
עלות עודפת - חניה			
181 חניות	-28,500 ₪		**-5,158,500** ₪
שווי זכויות לדיור סיעודי - 300 מיטות			
שטח מבונה עיקרי עילי	8,800 מ״ר		
שטח עיקרי למיטה	29 מ״ר		
שטח שירות לדיור מוגן	3,315 מ״ר		
ש״ש למיטה	11 מ״ר		
סה״כ שטח ברוטו למיטה	40 מ״ר		
הנ״ל בדומה לשטח חדר ממוצע מקובל למיטה, יובא בחשבון לפיכך:		36 מ״ר	
שווי מ״ר מבונה		1,650 ₪	
שווי דיור סיעודי		300 מיטות	**17,820,000** ₪
עלות מטלה ציבורית			
שטח עיקרי	334 מ״ר		
שטח שרות	116 מ״ר		
עלות בניה למ״ר	5,500 ₪		
סה״כ עלות בניה שטחי ציבור		2,475,000 ₪	
חניות למבני הציבור	7 חניות		
עלות הקמת חניה	118,500 ₪	829,500 ₪	
סה״כ עלות מטלות ציבוריות			**-3,304,500** ₪
שווי הנכס במצב חדש			**33,086,400** ₪

<u>ההשבחה</u>:

שווי מצב קודם	13,687,200 ₪
שווי מצב חדש	33,086,400 ₪
השבחה	**19,399,200** ₪

12. <u>השומה</u>

לאור הנתונים לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון בגין אישור התכנית המפורטת להלן הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תא/4476	23/11/2019	₪ 19,399,200	₪ 9,699,600

סכום ההיטל הנקוב יוצמד כחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

על החתום,
גיל הרצברג - שמאי מכריע