תאריך עברי	: ב' באייר תשפ"ה
תאריך לועזי	: 30 באפריל 2025
מס' תיק לקוח	: 900027053
מס' פניה	: אופק - 50696
לקביעת שכ"ט	: 9.53

לכבוד:

גב' אילנה שבתאי
צוות לקידום עסקות מרחב דרום
רשות מקרקעי ישראל
Ilanash@land.gov.il

גב' שלומית אדם
שמאית מקרקעין (מטעם המשיבה)
ת.ד. 630, צורן
Office@0502419991.co.il

גב' אביבה חיזקיאס ומר יונתן לוי
שמאי מקרקעין (מטעם המשיגה)
אבא הילל 12, רמת גן
Office1.levi@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] - גו"ח: שונים, מג' 1 בתכנית 605-1042209,
<u>מרכז ספורט - באר שבע</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י), להכריע במחלוקת לעניין שווי הבעלות למרכיב הקרקע שבנדון כולל פיתוח וללא מע"מ, לצורך הקצאת הקרקע בפטור ממכרז, לצרכי ציבור, עבור קרקע למרכז ספורט ומסחר, בחלופות הבאות:

1.1.1. **חלופה א - למסחר, בהתאם לבינוי עפ"י פרוגרמה, בסך 50 מ"ר ברוטו.**[2]

1.1.2. **חלופה ב - למרכז ספורט, בהתאם לבינוי עפ"י פרוגרמה, בניכוי 50 מ"ר ברוטו למסחר.**

1.2. השומה מטעם רמ"י מיום 16.1.2024, נערכה ע"י שמאית המקרקעין שלומית אדם, להלן: "**שמאית המשיבה**"; ההשגה שבנדון מיום 12.8.2024 הוגשה מטעם עיריית באר שבע, באמצעות שומתם של שמאי המקרקעין אביבה חיזקיאס ויונתן לוי, להלן: "**שמאי המשיגה**".

1.3. בתאריך 19.11.2024 התקיים דיון מקוון באמצעות תכנת ה- TEAMS, בנוכחות שמאי ונציגי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 3.12.2024, תוך מתן אפשרות להשלמת מסמכים עד ליום 23.12.2024.

1.4. בתאריך 19.11.2024, נשלחו משמאית המשיבה, מסמכים בהם: תכתובת והנחיית רמ"י לשטח המבוקש למסחר והזמנת השומה המקורית מרמ"י.

1.5. בתאריך 27.11.2024, נשלחו משמאי המשיגה, מסמכים בהם: שומתם, הכרעה בהשגה ראשונה משנת 2016 לאצטדיון הכדורגל הסמוך, שומת רמ"י משנת 2021 למתחם ספורט ונופש בב"ש, מכתב העיריה על זהות מפעיל הבריכה ותשריט הדמיה של הפרויקט.

---

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב'.

[2] בהתאם להבהרת המשיבה בדיון, 50 מ"ר הם שטח מבונה ברוטו. בתכתובת שהועברה לאחר הדיון על ידי שמאית המשיבה לעניין השטח המסחרי, נכתב כי השטח הינו 50 מ"ר, כולל אזור ישיבה כמבואה ושטחי שירות.

2. נתוני זיהוי:

גושים/חלקות (כלל המתחם):

גוש	חלקה/חלק מחלקה
38610	5
38611	1 ,19
38612	1 ,6
38613	1 ,3 ,7 ,9
38759	33 ,57 ,64
38760	54

מס' מגרש (כלל המתחם): 1 עפ"י תכנית 605-1042209

מהות הנכס: קרקע למרכז ספורט נופש ומסחר

שטח הקרקע: 12,154 מ"ר.[3]

כתובת הנכס: מצפון לרחוב חיים סנה, באר שבע.

3. הזכויות המוערכות:

זכויות הבעלות למרכיב הקרקע, כולל פיתוח וללא מע"מ, בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו בהתאם לשומת המשיבה - 3.12.2023

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ע"י החי"מ, ביום 30.4.2025.

6. תיאור הסביבה והנכס

6.1 הסביבה:

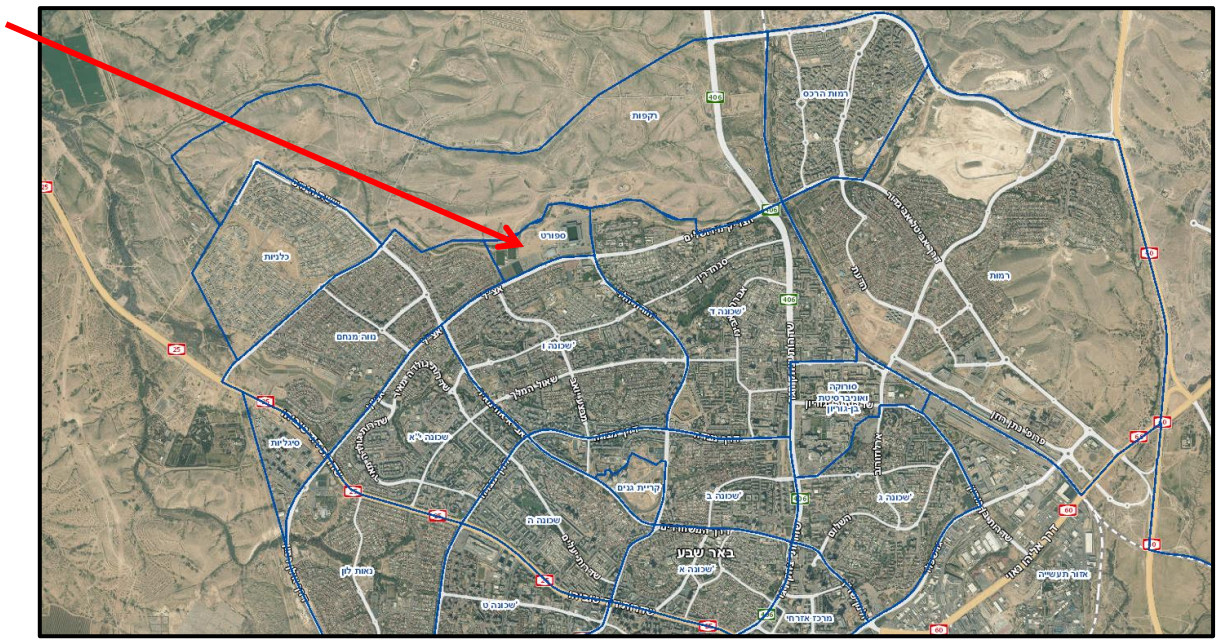
הנכס הנדון מהווה חלק מקריית "הספורט", בצד הצפון מערבי של העיר באר שבע. קריית הספורט מוקפת בשכונות מגורים ושטחי ציבור, מצויה מצפון לשכונה ו' ורחוב אצ"ל, ממזרח לשכונת "נווה מנחם" ממערב לשכונה ד', בית החולים הפסיכיאטרי ורחוב זלמן כספי ומדרום לשכונה העתידית "רקפות" שכיום בשלבי פיתוח ראשוניים.

הקריה מהווה מתחם בשטח כ- 250 דונם שתוכנן לייעודי ספורט בלבד. עד כה פותחו כ- 200 דונם, שעליהם עומד אצטדיון כדורגל עירוני מקורה ("טרנר"), אולם כדורסל ("הקונכייה"), מגרשי כדורגל פתוחים, דרכי גישה, שטחי חניה וגינון.

הפיתוח במרבית הקריה מלא וכולל כבישי גישה, מדרכות וחניונים, תשתיות מים וניקוז, חשמל, תאורת רחוב ושצ"פ.

בעת הביקור, נמצא כי בשטח המבוקש לשומה החלו בעבודות הפיתוח ויישור הקרקע.

[3] לא הועבר אלי תשריט, או מדידה לשטח המגרש. לפיכך שטח המגרש לעיל הינו לפי סיכום של סך השטחים מתוך הפרוגרמה בלבד כפי שנמסרה לעיוני. הסיכום כולל את השטחים המבונים, בריכות פתוחות, שטחי פיתוח וחניה.
יש לציין כי השטח המגודר בפועל נראה גדול יותר.
למען הסר ספק, הכרעה זו נערכה בהתאם לשטחים שהוצגו בפרוגרמה בלבד.



6.2. **<u>הנכס:</u>**

הנכס הנדון מהווה כאמור, חלק ממתחם גדול לשימושי ספורט, עליו מתוכנן לקום מרכז ספורט וכושר, בשילוב בריכות שחייה ובו שטח למסחר. בהתאם לתצלום הדמיה שהועבר על ידי שמאי המשיגה, נראה כי מרכז הספורט ימוקם מצפון לרחוב חיים סנה, בסמוך וממזרח למגרשי הכדורגל הפתוחים, בצידה הצפוני מרכזי של "קריית הספורט".

נתבקשנו לקבוע את השווי בהתאם לשטחים והשימושים כמופיע בפרוגרמה שהוצגה בפנינו (ראו פרק 8 - מצב תכנוני). סך השטחים למרכז הספורט והמסחר בהתאם <u>לפרוגרמה</u> זו, הינם:

שטח מבונה: כ- 5,204 מ"ר.

שטח מגרש: כ- 12,154 מ"ר.

במועד הביקור נמצא המגרש ריק, מגודר ובשלב עבודות פיתוח.



תצלום הדמיה שהועבר מאת המשיגה - מבט מכוון צפון מערב



מבט כללי אל מיקומו של הנכס מכוון דרום מערב



7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1 **חוזה חכירה (לידיעה בלבד):**

הועבר לעיוני חוזה חכירה מהוון מיום 19.12.2021, שנחתם בין רשות מקרקעי ישראל לבין עיריית באר שבע, לכלל קריית הספורט, שכבר בנויה ופועלת בחלקה, ממנו עולים בין היתר, הפרטים הרלוונטיים הבאים:

- גו"ח (חלק): 38613/1,7,9, 38759/33,57/64, 38611/1,9, 38610/5, 38612/1,6, 38760/54.
- השטח: כ- 252,600 מ"ר.
- מגרש: 1 עפ"י תכנית 144/102/02/5.
- מטרת החכירה: שטח ספורט ושטח למסחר, לצרכי ציבור.
- תקופת החכירה: 49 שנים, החל מיום העסקה 18.10.2006 וכלה ביום 17.10.2055.

לרשות המקומית הזכות לחדש את החכירה לתקופה של 49 שנים נוספות לפי תנאי הרשות.

- עיקרי התנאים המיוחדים: חוזה זה מבטל חוזים קודמים ובא במקומם. ידוע לעירייה כי העסקה כוללת תשלום בגין שטח מסחרי בהיקף של 1,459.15 מ"ר, עפ"י תכנית בינוי מיום 25.3.2015 ולא עפ"י מלוא הזכויות בתב"ע.
- תשריט החוזה לכלל המתחם:



7.2 **ההנחה היא כי הקרקע בבעלות מדינת ישראל ובניהול רשות מקרקעי ישראל.**

8. מצב תכנוני:

בהתאם להזמנת השומה ושומות הצדדים, הבינוי המבוקש להערכה, הוגבל לבינוי המופיע בפרוגרמה כמוצג בהמשך ולא עפ"י התכנית שבתוקף. לפיכך, הכרעה בהשגה זו תיערך לפי השטחים בפרוגרמה זו.

8.1. **תכנית בניין עיר - לידיעה בלבד**:

בהתאם לבדיקה תכנונית שנערכה בוועדה המקומית, עולה כי על הנכס הנדון, המהווה חלק ממתחם בשטח 252,200 מ"ר, חלות 2 תכניות רלוונטיות.

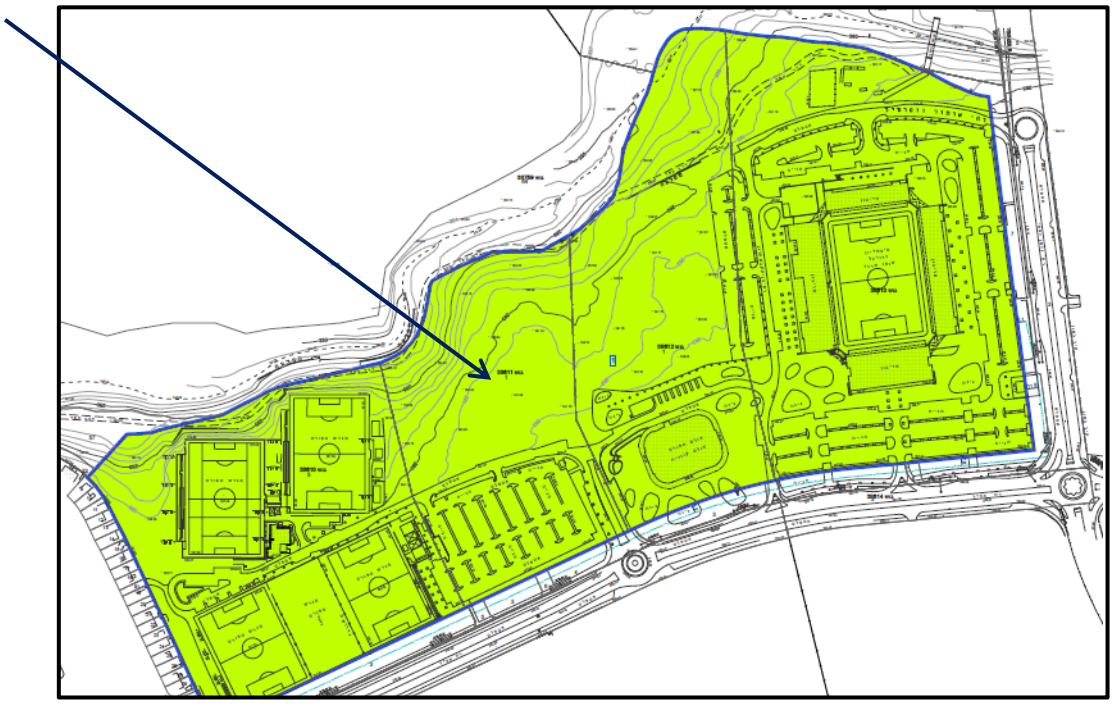
המוקדמת מס' 144/102/02/5 מיום 15.11.2007 והמאוחרת מס' 605-1042209 מיום 1.7.2022.

התכנית המאוחרת, באה לשנות ולהוסיף לשימושי הספורט המגוונים שהוגדרו בתכנית הקודמת למרכז ספורט מטרופוליני,[4] שימוש ובניית בריכות שחייה,[5] ללא שינוי ביתר הוראות התכנית הקודמת.

בהתאם לתכנית המאוחרת מס' 605-1042209, תותר תוספת שטחי בניה עבור בריכות שחיה, כדלהלן:

עיקרי מעל הכניסה הקובעת -	6,000 מ"ר.
שרות מעל הכניסה הקובעת -	1,000 מ"ר.
סה"כ -	7,000 מ"ר.
מס' קומות -	2.
קווי בניין -	0 לכל הכיוונים.
תכסית מירבית -	30%.
סה"כ שטחי הבניה לכלל השימושים בתכנית-	75,050 מ"ר.

תשריט התכנית:



[4] אצטדיון, היכל ספורט מקורה, מלתחות, מטווח ירי (בתוך מבנה האצטדיון), בית ספר לכדורגל, מועדוני ספורט, מגרש אתלטיקה ומגרשי כדורגל. סה"כ 68,050 מ"ר מבונים.

[5] סה"כ 7,000 מ"ר מבונים.

8.2. **<u>פרוגרמה:</u>**

הוצגה בפניי פרוגרמה שכותרתה "קאנטרי קלאב באר שבע - מתחם טרנר/<u>חלופה A</u>",[6] הכוללת רשימה של תיאור שימושים בפרויקט, שטחיהם ועלויות הבניה בעבורם.[7] להלן סיכומם:[8]

כללי מנהלה ושירות	שטח במ"ר
מבואה ראשית	100
מזנון קפיטרייה	50
חדר מנהל/ת	12
חדר מזכירות והנה"ח	25
חדר צוות/רכזים	25
חדר אב בית	15
ארכיון ומחסן ציוד מנהלה	15
חדר עזרה ראשונה	15
סה"כ שטח נטו	257
תוספת טרה (30%)	77
סה"כ שטח ברוטו	334

מלתחות	שטח במ"ר
מלתחות נשים - מתחם בריכה	260
מלתחות גברים - מתחם בריכה	260
מלתחות נגישות - מתחם בריכה - מחוץ לשטח המלתחות	16
מלתחות נשים - מתחם כושר ופעילות	50
מלתחות גברים - מתחם כושר ופעילות	50
מלתחה נגישה - מתחם כושר ופעילות - מחוץ לשטח המלתחות	8
סה"כ שטח נטו	644
תוספת טרה (30%)	193
סה"כ שטח ברוטו	837

אולם בריכה (כולל את שטח המים, הג'קוזי ושטח מרוצף ברוחב 3 מ' מסביב לבריכה)	שטח במ"ר
אולם בריכה מאוקלם נטו	750
סה"כ שטח נטו	750
תוספת טרה (10%)	75
סה"כ שטח ברוטו	825

שטחי מים	שטח במ"ר
בריכה מקורה - אולם מאוקלם (25*15 מ')	420
בריכת שחייה מוצללת - קייצית (25*15 מ')	420
בריכת פנאי ולימודי שחייה - קייצית (15*10 מ')	150
בריכת פעוטות מוצללת - קייצית	200
ג'קוזי - אולם מאוקלם	20
סה"כ שטח ברוטו	1,210

כושר ופעילות	שטח במ"ר
חדר כושר (מכשירים)	800
חדר אימונים	60
חדר אימונים	200
חדר אימונים גדול (אופציונלי)	200
חדר אימונים	100
סה"כ שטח נטו	1,360
תוספת טרה (30%)	408
סה"כ שטח ברוטו	1,768

אחסנה ותחזוקה	שטח במ"ר
חדר מכונות <u>תת קרקעי</u> לבריכת השחיה	250
מחסן חד"כ	20
מחסני ניקיון	15
מחסן תחזוקה	40
מתחם אשפה ומחזור	60
חדר חשמל ראשי	30
חדרים טכניים ומערכות הנדסיות	100
סה"כ שטח נטו	515
תוספת טרה (30%)	155
סה"כ שטח ברוטו	670

פיתוח וחניה	שטח במ"ר
רחבת כניסה ראשית	400
חניה (120 מקומות)	3,000
מדשאות ושבילים	3,000
שטחים מרוצפים סביב הבריכות	700
חצר משק	150
סה"כ שטח ברוטו	7,250

[6] פרוגרמה תואמת פרוגרמת מכרז (בריכה מקורה (25*15) "פרויקט מס' A 50653, עדכון מיום 12.7.2022, גירסה 001.

[7] בהתאם להערות, מצוין כי שטחי הבניה עקרוניים ושטחי הפיתוח משוערים וישתנו בהתאם לתכנון בפועל. כך גם העלויות.

[8] כפי שהוסכם על ידי שמאי הצדדים בדיון, חלק מהשטחים המבונים בפרוגרמה חופפים.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1 סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות הבעלות בנכס שבנדון, כמופיע בשומות הצדדים, כולל פיתוח וללא מע"מ:

חלופה	שמאית המשיבה	שמאי המשיגה
חלופה 1 - שימוש מסחרי, בבינוי עפ"י פרוגרמה בסך 50 מ"ר ברוטו	**₪ 337,500**	**₪ 153,000**
חלופה 2 - למרכז ספורט, בבינוי עפ"י פרוגרמה, בניכוי 50 מ"ר ברוטו למסחר	**₪ 9,686,424**	**₪ 4,454,744**

9.2 סיכום שומת המשיבה:

9.2.1 גישת השומה וערכי הבסיס:

שמאית המשיבה קבעה את שווי הקרקע למסחר באזור מרכז ספורט, בגישת ההשוואה העקיפה, בהתבסס על דמ"ש מבוקשים למסחר במקומות שונים בעיר, תוך שימוש בשיטת החילוץ ומתן התאמות רלוונטיות. עבור קרקע למרכז ספורט, קבעה השמאית את השווי בגישת ההשוואה העקיפה, בהתבסס על נתוני השוואה ממסחר ומשרדים ושימוש בשיטת החילוץ, תוך מתן התאמות רלוונטיות.
בנוסף, הובאו בחשבון התאמות למבני ציבור, בהתבסס על פרק ב' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי. השמאית הגדירה את השטחים לשומה, בחלוקה לפי שטח לאזור ספורט ושטח לבריכה מסחרית ועשתה שימוש בערכי שווי שונים לכל אזור.

9.2.1.1 אזור ספורט:

9.2.1.1.1 ניתוח נתוני ביקוש למשרדים מיום 26.12.2023:

מס"ד	כתובת	דמ"ש	שטח במ"ר	הפחתה למו"מ	דמ"ש מתואמים למ"ר
1	B TOWER	₪ 5,070	78	0.95	₪ 62
2	הרצל 124	₪ 19,000	300	0.95	₪ 60
3	חיים יחיל	₪ 9,000	160	0.95	₪ 53
4	החלוץ 111	₪ 10,000	120	0.95	₪ 79
5	באר שבע	₪ 17,250	230	0.95	₪ 71
6	הרצל 124	₪ 6,500	120	0.95	₪ 51
7	מרכז העיר	₪ 21,280	304	0.95	₪ 67
8	הדסה	₪ 6,500	100	0.95	₪ 62
9	כפר הדרום	₪ 8,000	120	0.95	₪ 63
10	חיים יחיל	₪ 3,590	60	0.95	₪ 57
ממוצע מתקבל לדמ"ש למ"ר					₪ 63
דו"ח נת"מ במרכז העיר ב"ש (מחצית ראשונה 2023)					₪ 65.86
ממוצע					₪ 64.21
שיעור היוון (לאחר תוספת לפריפריאליות)					7.7%
שווי מתקבל למ"ר בנוי					₪ 10,007
בניכוי רווח יזמי (20%)					₪ 8,339
בניכוי עלות בניה (6,500 ₪/מ"ר)					₪ 1,839
שווי למ"ר מבונה למשרדים					**₪ 1,839**

9.2.1.1.2. **ניתוח עסקות למשרדים, רחוב פריאר 9 (שנת בניה 2020):**

מס"ד	תאריך	גו"ח	שטח במ"ר	תמורה	מקומות חניה	בנטרול חניה (100,000 ₪/מקום)	שווי למ"ר בנוי
1	8/11/22	38018/52	169	₪ 2,093,500	1	₪ 1,993,500	₪ 11,796
2	22/5/23	38018/52	169	₪ 1,914,500	1	₪ 1,814,500	₪ 10,737
3	8/7/21	38018/52	169	₪ 1,690,000	0	₪ 1,690,000	₪ 10,000
4	31/10/21	38018/52	232	₪ 2,475,000	2	₪ 2,275,000	₪ 9,806
5	19/10/22	38018/52	232	₪ 3,152,000	4	₪ 2,752,000	₪ 11,862
6	ניתוח עסקות למשרדים בשטח 232 מ"ר, גו"ח 38014/19 - מהכרעת השמאי המכריע שלומי יפה, למועד 23.1.2023						₪ 10,700
7	ניתוח עסקות למשרדים בשטח 232 מ"ר, גו"ח 38014/19 - מהכרעת השמאי המכריע שלומי יפה, למועד 23.1.2023						₪ 10,200
ממוצע							₪ 10,729
בניכוי רווח יזמי (20%)							₪ 8,941
בניכוי עלות בניה (6,500 ₪/מ"ר)							₪ 2,441
שווי למ"ר מבונה למשרדים							**₪ 2,441**

9.2.1.1.3. **סיכום שווי הבסיס:**

גישה	שווי למ"ר מבונה	משקל	סה"כ
היוון הכנסות	₪ 1,839	50%	₪ 920
השוואה	₪ 2,441	50%	₪ 1,220
שווי למ"ר מבונה ברוטו למשרדים, במעוגל			**₪ 2,140**
סחירות וגמישות מועטה של שימושים			0.8
אינטנסיביות שימוש			1
זכויות בניה בלתי מנוצלות			0.8
שווי למ"ר מבונה ברוטו לאזור ספורט, במעוגל			**₪ 1,370**

9.2.1.2. **בריכה מסחרית ומסחר:**

9.2.1.2.1. **ניתוח עסקות למסחר - בקרה:**

מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	שנת בניה	שטח במ"ר	תמורה	שווי למ"ר בנוי
1	17/11/21	38018/20	קרן היסוד 11	1970	38	₪ 550,000	₪ 14,474
2	11/7/22	38103/19	רדק 2	2013	195	₪ 2,051,282	₪ 10,519
3	10/1/22	38091/12	אברהם אבינו 50	1960	39	₪ 520,419	₪ 13,344
4	6/7/22	38091/12	שד' רגר 185	1960	38	₪ 652,608	₪ 17,174
5	27/7/22	38412/153	יעקב כהן 2	2014	107	₪ 2,475,000	₪ 23,131
6	27/3/23	38370/10	שכונת רמות	2003	44	₪ 730,000	₪ 16,591
7	9/1/23	38378/99	חנא רובינא 22	1992	30	₪ 455,000	₪ 15,167
ממוצע							**₪ 15,771**
בניכוי רווח יזמי (25%)							₪ 12,617
בניכוי עלות בניה (7,000 ₪/מ"ר)							₪ 5,617
שווי למ"ר מבונה ברוטו לבריכה מסחרית, כולל פיתוח וללא מע"מ							**₪ 5,617**

9.2.1.2.2. **ניתוח נתוני ביקוש למסחר מיום 26.12.2023:**

מס"ד	כתובת	דמ"ש	שטח במ"ר	הפחתה למו"מ	דמ"ש מתואמים למ"ר
1	רובע החדשנות	₪ 102,000	850	0.95	₪ 114
2	דרך המשחררים	₪ 5,000	40	0.95	₪ 119
3	מרכז העיר	₪ 64,000	800	0.95	₪ 76
4	יצחק רגר	₪ 5,000	67	0.95	₪ 71
5	הנרי קנדל 10	₪ 8,000	110	0.95	₪ 69
6	דוד טוביהו	₪ 75,000	750	0.95	₪ 95
7	מרכז העיר	₪ 20,000	200	0.95	₪ 95
8	שכונת רמות	₪ 6,000	50	0.95	₪ 114
9	אליהו נאווי	₪ 14,400	180	0.95	₪ 76
10	מתחם ביג	₪ 7,600	80	0.95	₪ 90
ממוצע מתקבל לדמ"ש למ"ר					₪ 92
התאמה לגודל (50 מ"ר)					1.1
דמ"ש מתואמים					₪ 101
שיעור היוון (לאחר תוספת לפריפריאליות)					7.2%
שווי מתקבל למ"ר בנוי					**₪ 16,848**
שווי למ"ר בנוי למסחר (לאחר התאמה 0.85 למיקום)					**₪ 14,321**
שווי למ"ר בנוי לבריכה מסחרית (לאחר התאמה נוספת 0.7 למיקום, גודל ואינטנסיביות שימוש[9])					**₪ 10,025**

9.2.1.2.3. **סיכום שווי הבסיס:**

	מסחר באזור ספורט	**בריכה מסחרית**
שווי למ"ר בנוי	**₪ 14,321**	**₪ 10,025**
יזמות	25%	25%
עלות בניה	₪ 7,000	₪ 6,000[10]
שווי למ"ר מבונה ברוטו, כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל	**₪ 4,500**	**₪ 2,020**

[9] פירוט ההתאמות הינו לפי ההסבר שנרשם בס' 10.5 בשומת המשיבה.

[10] עלות הבניה למ"ר נקבעה על סמך עלויות בניה לבריכה טיפולית עליהן הסתמכה וועדת השגות בקיבוץ געש, בהתאמה למועד.

9.2.1.3. אקווי' למרכז הספורט (ללא 50 מ"ר למסחר):

9.2.1.3.1. אזור ספורט:

כללי מנהלה ושירות	שטח במ"ר
מבואה ראשית	100
חדר מנהל/ת	12
חדר מזכירות והנה"ח	25
חדר צוות/רכזים	25
חדר אב בית	15
ארכיון ומחסן ציוד מנהלה	15
חדר עזרה ראשונה	15
סה"כ שטח נטו	207
ש"ש נלווים כולל ש"ש מזנון/קפיטריה (30%)	77.1
סה"כ שטח ברוטו	**284.1**
מקדם אקווי'	1
סה"כ שטח אקווי'	**284.1**

כושר ופעילות	שטח במ"ר
חדר כושר (מכשירים)	800
חדר אימונים	60
חדר אימונים	200
חדר אימונים גדול (אופציונלי)	200
חדר אימונים	100
סה"כ שטח נטו	1,360
ש"ש משותפים (30%)	408
סה"כ שטח ברוטו	**1,768**
מקדם אקווי'	1
סה"כ שטח אקווי'	**1,768**

מלתחות	שטח במ"ר
מלתחות נשים - מתחם כושר ופעילות	50
מלתחות גברים - מתחם כושר ופעילות	50
מלתחה נגישה - מתחם כושר ופעילות - מחוץ לשטח המלתחות	8
סה"כ שטח נטו	108
ש"ש נלווים (30%)	32.4
סה"כ שטח ברוטו	**140.4**
מקדם אקווי'	0.5
סה"כ שטח אקווי'	**70.2**

אחסנה ותחזוקה	שטח במ"ר
חדר מכונות לבריכת השחייה (כלול בערכי הבריכה המסחרית)	250
מחסן חד"כ	20
מחסני ניקיון	15
מחסן תחזוקה	40
מתחם אשפה ומחזור	60
חדר חשמל ראשי	30
חדרים טכניים ומערכות הנדסיות	100
סה"כ שטח נטו, ללא חדר מכונות	265
ש"ש משותפים (30%)	79.5
סה"כ שטח ברוטו	**344.5**
מקדם אקווי'	0.5
סה"כ שטח אקווי'	**172.3**

פיתוח וחניה	שטח במ"ר
רחבת כניסה ראשית	400
חניה	3,000
מדשאות ושבילים	3,000
שטחים מרוצפים סביב הבריכות	700
חצר משק	150
סה"כ שטח ברוטו	7,250
מקדם אקווי'	0.2
סה"כ שטח אקווי'	**1,450**

סה"כ שטח אקווי' - אזור ספורט	**3,745**

9.2.1.3.2. **<u>בריכה מסחרית:</u>**

אולם בריכה	שטח במ"ר
אולם בריכה מאוקלם נטו	750
סה"כ שטח נטו	750
ש"ש נלווים (10%)	75.0
סה"כ שטח ברוטו	**825**
מקדם אקווי'	1
סה"כ שטח אקווי'	**825**

מלתחות	שטח במ"ר
מלתחות נשים - מתחם בריכה	260
מלתחות גברים - מתחם בריכה	260
מלתחות נגישות - מתחם בריכה - מחוץ לשטח המלתחות	16
סה"כ שטח נטו	536
ש"ש נלווים (30%)	160.8
סה"כ שטח ברוטו	**696.8**
מקדם אקווי'	0.5
סה"כ שטח אקווי'	**348.4**

שטחי מים	שטח במ"ר
בריכה מקורה באולם מאוקלם	420
בריכת שחייה	420
בריכת פנאי ולימודי שחייה	150
בריכת פעוטות מוצללת	200
ג'קוזי	20
סה"כ שטח ברוטו	**1,210**
מקדם אקווי'	1
סה"כ שטח אקווי'	**1,210**

סה"כ שטח אקווי' - בריכה מסחרית	**2,383**

9.2.2. **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

- השטחים חושבו בהתייחס לפרוגרמה שהוצגה (ללא הפחתת שטחים חופפים).[11]
- בחלופה למסחר עבור מזנון/קפיטריה, חושב שטח בסך 50 מ"ר ברוטו במקדם 1.5.
- בוצעה אבחנה וחלוקה בין השטחים בפרוגרמה, לאזור עבור ספורט ולאזור עבור בריכה מסחרית.
- בוצעה הכפלה של השווי למ"ר אקווי', בשטח האקווי' שנקבע.
- בחלופה למרכז ספורט, הובאה בחשבון התאמה לגודל.

[11] בדיון הסכימה השמאית, כי מדובר בטעות ובפרוגרמה ישנם שטחים שהוצגו פעמיים.

9.2.3. תחשיב השומה:

9.2.3.1. חלופה א - שימוש מסחרי:

יעוד	שטח ברוטו במ"ר	שטח מבונה אקווי' במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מסחר - שטח ברוטו	50	50	₪ 4,500	₪ 225,000
מקדם עבור גילום שטחים לשימוש מזנון/קפיטריה				1.5
שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ				**₪ 337,500**

9.2.3.2. חלופה ב - מרכז ספורט למעט שימוש מסחרי:

מרכיבים	סה"כ
שווי לאזור הספורט	
סה"כ שטח אקווי' במ"ר - אזור ספורט	3,745
שווי למ"ר מבונה מתואם מנתוני משרדים	₪ 1,370
התאמה לגודל	0.95
שווי הקרקע לאזור ספורט, כולל פיתוח וללא מע"מ	**₪ 4,871,956**
שווי לבריכה המסחרית	
סה"כ שטח אקווי' במ"ר - בריכה מסחרית	2,383
שווי למ"ר מבונה מתואם מנתוני מסחר	₪ 2,020
התאמה לגודל	מגולם
שווי הקרקע לבריכה מסחרית, כולל פיתוח וללא מע"מ	**₪ 4,814,468**
סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	**₪ 9,686,424**

9.3. סיכום שומת המשיגה:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

שמאי המשיגה קבעו את שווי הקרקע למסחר ולאזור ספורט, בגישת ההשוואה העקיפה, בהתבסס על ערכי הבסיס שהוצגו בשומת המשיבה (למעט נתוני משרדים מבניין M TOWER), תוך מתן התאמות רלוונטיות. בנוסף הובאו בחשבון התאמות למבני ציבור, בהתבסס על פרק ב' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי.

9.3.1.1. שווי הבסיס למסחר:

שווי למ"ר מבונה ברוטו מסחר	₪ 4,500
מקדם התאמה לשימוש ציבורי - עפ"י הכרעת האגף למסחר באצטדיון	0.85
סחירות וגמישות מועטה של שימושים - מזון מהיר בקאנטרי קלאב במגבלות העירייה	0.8
שווי למ"ר מבונה מתואם ביעוד מסחר, כולל פיתוח וללא מע"מ	**₪ 3,060**

9.3.1.2. שווי הבסיס למרכז ספורט:

שווי מ"ר מבונה משרדים בהתאם לחלק מהנתונים בשומת המשיבה (ללא נתוני בניין M TOWER)	₪ 1,900
התאמה למיקום וגודל	0.85
התאמה למגבלת סחירות, גמישות מועטה של שימושים וכיוצ"ב	0.5
שווי למ"ר מבונה מתואם ביעוד למרכז ספורט, כולל פיתוח וללא מע"מ	**₪ 800**

9.3.1.3. **אקווי' חלופה ב:**

מהות	הערות	שטח במ"ר	שימוש	מקדם אקווי'	סה"כ מ"ר אקווי'
כללי מנהלה ושרות	בנטרול שטח מזנון	207	עיקרי	1	207
		77	שרות	0.3	23
מלתחות - שטח ברוטו	כלל המלתחות בפרויקט	644	עיקרי	1	644
		193	שרות	0.3	58
אולם בריכה - שטח ברוטו		750	עיקרי	1	750
		75	שרות	0.3	23
כושר ופעילות - שטח ברוטו		1,360	עיקרי	1	1,360
		408	שרות	0.3	122
אחסנה ותחזוקה - שטח ברוטו	בנטרול 250 מ"ר חדר מכונות	265	עיקרי	1	265
		155	שרות	0.3	47
שטחי מים	בנטרול 590 מ"ר בריכות הגלומים באולם הבריכה	620	עיקרי	1	620
		0	שרות	0.3	0
פיתוח וחניה	מקדם היקף לביטוי שוליות	7,250	חצר	0.2	1,450
סה"כ השטחים לחישוב		12,004			**5,568**

9.3.2. **עקרונות התחשיב:**

- השטחים חושבו בהתייחס לפרוגרמה שהוצגה, בניכוי שטחים חופפים לשיטתם.[12]
- בחלופה לשימוש מסחרי, הובא בחשבון שטח בסך 50 מ״ר ברוטו.
- בוצעה הכפלה של השווי למ״ר אקווי׳, בשטח האקווי׳ שנקבע.

9.3.3. **תחשיב השומה:**

9.3.3.1. **חלופה א - שימוש מסחרי:**

שטח ברוטו מסחרי קפיטריה/מזנון במ"ר	50
מקדם אקווי'	1
שטח אקווי' במ"ר	50
שווי למ"ר מבונה ברוטו מתואם	₪ 3,060
שווי הקרקע למסחר כולל פיתוח וללא מע"מ	**₪ 153,000**

9.3.3.2. **חלופה ב - מרכז ספורט למעט שימוש מסחרי:**

שטח אקווי' במ"ר	5,568
שווי מ"ר מבונה מתואם למרכז ספורט	₪ 800
שווי הקרקע לקאנטרי קלאב, כולל פיתוח וללא מע"מ	**₪ 4,454,744**

[12] בפרוגרמה שהוצגה חלק מהשטחים הוצגו פעמיים.

9.4. **<u>טענות משלימות של הצדדים:</u>**

בשומות, בדיון המקוון שהתקיים ביום 19.11.2024 באמצעות תכנת ה- TEAMS ולאחריו, העלו הצדדים את עיקרי הטענות הרלוונטיות הבאות:

9.4.1. **<u>עמדת המשיגה:</u>**

<u>פרוגרמה:</u>

- קיימת חפיפת שטחים בשומת המשיבה.
- **מסחר:** השטח למסחר הוגדר לפי 50 מ״ר. לכן אין לתת תוספת בשיעור 50% כגילום לשימושי חצר הכוללים שטחי מעברים ופינות ישיבה, שמגולמים כבר בשטחי החצר.

<u>מתודולוגיית השומה:</u>

- מדובר במרכז ספורט (קאנטרי קלאב), שעקרונית מאגד תמהיל מגוון של חוגים, פעילויות לילדים, חדר כושר בריכה וספא.
- הבריכה אינה מסחרית. היא חלק אינטגרלי מהמתחם ואין הבדל בין המקלחות לבין הבריכה, שהם לרווחת הציבור. לא נכון להבדיל בין השימושים במתחם, למעט 50 מ״ר עבור מסחר.
- השכרת בריכה אינה הופכת את שוויה למסחרי. גם משרדים שוכרים ושווים לא הופך למסחרי. במסחר הכוונה לעסקות למסחר, כמו חנויות שאפשר למכור בהם. זה לא קורה בבריכת שחייה.
- יכול להיות שיש אנשים ששוכרים פעם בחיים בריכה לאירוע, או מדריך שחייה שרוצה לשכור נישה בבריכה לתלמידים, אך זה לא הופך את המהות לבריכה מסחרית.

<u>נתוני השוואה וחילוץ השווי:</u>

- בהיעדר נתוני השוואה ישירה, נאלצנו להתבסס על נתוני משרדים. אך בעוד שבבניין משרדים מתקבלת תמורה מכל מ״ר בנוי, בקאנטרי, הסכום שמנויים יסכימו לשלם, לאו דווקא יושפע מסך שטחי הבניה. כלומר שינוי בשטח מבני מנהלה, אחסנה, שבילים, או בריכה בשטח 500 או 800 מ״ר, לא יוביל לשינוי בפדיון ודמי המנוי יישארו דומים. תוספת לדמי מנוי בשל תוספת שטחים, תוביל לעזיבה אל המתחרים.
- לא נכון לעשות שימוש בנתוני הבריכה הייחודית בקיבוץ געש שמופעלת באופן שונה, עם בריכה בשטח 180 מ״ר בלבד, מים מיוחדים, אפשרות לסגירת המקום לאירועים ופונה לקהל יעד אחר.
- בשומת רמ״י ל״קאנטרי קלאב״, במיקום יותר אטרקטיבי שקרוב לאזורים שוקקי חיים (יגאל אלון) בבאר שבע, נקבע שווי בסך 680 ₪/מ״ר למועד 14/6/21. לפיכך השווי שקיבלנו בסך 800 ₪/מ״ר סביר. מה גם שמס׳ חודשים לאחר מכן, חלה עליית ריבית שלוותה בחוסר וודאות בנכסים מסחריים. אני לא משוכנע שההשוואה למועד הקובע אצלנו 12/23 בתקופת המלחמה היא דווקא לטובת המשיבה. אין מחלוקת שערכי השווי למגורים עלו בין השנים 21 ל- 23, ערכי השווי במשרדים לא בטוח שעלו, אך פדיון של קאנטרי לא עלה באגורה.
- המשרדים בשומת המשיבה, בשטח קטן (70-100 מ״ר) וברמת גמר מלא, חלקם מבניינים חדישים ובקומות גבוהות. יש לקחת בחשבון שיש מקומות בעיר שדמי השכירות נמוכים מאלה שהובאו בשומת המשיבה. כמו כן התפוסה במשרדים במרכז העיר נעה סביב 80%. לכן עלויות בניה בסך 6,500 ₪/מ״ר לגמר מלא והיוון בשיעור 7.7%, אינם מבטאים את העלות לרמת הגמר והסיכון הראויים.
- בגעש עלויות הבניה גבוהות משמעותית מהנכס הנדון ולשם חילוץ השווי בנכס הנדון, אין לעשות שימוש בעלויות הבניה שם. צריך להבין ששווי הבנוי לא עולה ביחד עם הוספת עלויות בניה.

התאמות:

- **התאמות למיקום:**
  - כיום מדובר במיקום מבודד. אולי בעוד 15 שנה כשיסיימו את הפיתוח והבניה באזור, הוא יהיה מדהים, אך השומה נערכת למועד קובע.
  - (ברי) צריך לבחון את האוכלוסייה בסביבת הנכס. מדרום נמצאת הקריה החרדית שלא יהיו לקוחות. מדרום מזרח שכונה ד' אוכלוסייה ברמה סוציו אקונומית נמוכה מאד. שכונת הרקפות העתידית תכלול 4,100 יח"ד שרובן צמודות קרקע ובחלקן יהיו בריכות. לקאנטרי הישן יש בעיות כלכליות בשל חיובי ארנונה שאינם בפטור עוד, שעשויות להוביל לסגירתו.
  - לקאנטרי במקומות אחרים, דוגמת פתח תקווה וגבעת שמואל, נהנית האוכלוסייה מאפשרות להגיע ברגל, בשונה מהנכס הנדון אליו ניתן להגיע רק בכלי תחבורה.
  - יש הכרעת אגף שומת מקרקעין של השמאי שלומי גבאי במתחם שלנו, לפיה מיקומו נחות. גם בשומת המשיבה ניתנה הפחתה למיקום על המסחר שמקובלת עלינו, אך אנו בדעה שיש לבטא הפחתה גם ממשרדים שכן אין מדובר בסביבה תוססת ומבוקשת.
  - (ברי) בשונה מהקאנטרי ביגאל אלון שמופעל בדרך של B.O.T ע"י יזם פרטי, כאן הבריכה תופעל על ידי חברת בת של העירייה בדומה לאצטדיון הכדורגל, בו המחיר שנגבה נמוך ממקומות אחרים בארץ.
- **התאמות למבני ציבור:**
  - בהתאם לקווים המנחים פרק ב', סך התאמות באופן מצרפי מגיע ל- 75%. כאן, מעבר לשימוש הציבורי מוחזקת הקרקע גם בבעלות של העירייה. לכן, יש לתת התאמה לכל הפחות בשיעור 50% עבור סחירות וגמישות של שימושים ואינטנסיביות שימוש.

חלוקה אקווי':

- כשקונים 100 מ"ר משרד נטו, משלמים על 130 מ"ר ברוטו. כאן יש היקפי בינוי מאוד גדולים. זה לא בניין משרדים של שלושים קומות. שטחי השירות עליהם אנחנו מדברים, לא סטנדרטיים כמו לובי כניסה, אלא שטחים עצומים שמשמשים למעבר מהבריכה לחד"כ או תחזוקה. לכן מקדם 50% הוא מאד גבוה.
- השטחים הטכניים כגון: חדר צוות, חדר אב, ארכיון, עזרה ראשונה, חדר מכונות תת קרקעי וכו', הובאו בחשבון בשומת המשיבה במקדם זהה למשרדים.
- אני לא משוכנע שפעלנו נכון כשקבענו שווי לכל פרמטר, כמו שטחי מחסן ותחזוקה, כאשר כל מ"ר בהם לא תורם ישירות לשווי.

9.4.2. **עמדת המשיבה:**

פרוגרמה:

- אני מסכימה שנפלה טעות בשומתי בחישוב שטח הבריכות.
- **מסחר:** ניתנה תוספת 50% לשווי המסחרי, שכן אף אחד לא יתחרה בקיוסק או במסעדה שיוקמו במתחם סגור ואלה יהיו מוכנים לשלם יותר.

מתודולוגיית השומה:

- בהתאם לפרוגרמה ראינו לנכון ליצור הפרדה בין הבריכה המסחרית שהיא מהות המתחם, לבין חדר הכושר ויתר השטחים אותם ראינו אחרת, כגישה מתודולוגית שלנו. בסוף צריך להסתכל על הערך הסופי.
- יש ברשותי חוזה להשכרת בריכה, לכן יש דבר כזה בריכה מסחרית.

נתוני השוואה:

- השומה לקאנטרי הנוסף לא מוכרת לנו, אך משנת 2021 ל- 2023, הייתה קפיצת מחירים משמעותית. במבט מלמעלה, 750,000 ₪/דונם שקיבלנו בשומתנו נראה סביר לעומת 350,000 ₪/דונם בשומת המשיגה שנראה מאוד נמוך.

התאמות:

- **התאמות למיקום:**
  - אמנם זה לא מרכז העיר, אך ברחוב ראשי. כמו כן, בשכונת הרקפות שתקיף את הקאנטרי, יוקמו 4,100 יח"ד ששווקו ברובן והפיתוח בשיאו.
  - לקאנטרי אנשים מגיעים ברכב, גם לקאנטרי בישוב שלנו שהוא מרחק הליכה ברגל, אני נוסעת ברכב.
  - ההפחתה למיקום משווי למשרדים, מגולמת בהפחתה בשיעור 40% למבני ציבור.
- **התאמות למבנה ציבור:**
  - אמנם הנכס מוגדר כמבנה לציבור, אך יכולת ההכנסות שלו יכולה להיות גדולה בדומה למסחר בשוק החופשי. גם אם החברה העירונית מפעילה, יכולים השימושים להתקיים על ידי סוחרי משנה כמו מפעילי בריכה, בתי ספר לשחייה, מכוני כושר, חנויות לציוד ספורט וכו'.
  - הבאנו בחשבון הפחתה מקובלת למבנה ציבור, לכן לא ברור מדוע יש לתת הפחתה גם לרשות עירונית.
  - הקאנטרי יכול לשמש כשטח מסחרי ועל אחת כמה וכמה בהפעלה של גורם חיצוני. למרות זאת התייחסנו בזהירות והפחתנו 40% לפי מה שמקובל. לכן ההפחתות בשומת המשיגה: 15% למיקום, 30% לשטחי שירות ו- 50% לקרקע הציבורית, גדולות מאד, בטח לנכס שמניב תוצרת של נכס מסחרי בשוק החופשי.
  - **ממסחר:** בשל היותו של השטח המסחרי סוג של מונופול שבנוי בתוך מתחם ציבורי עם שטחים נרחבים, שוויו גדול יותר משטחי מסחר אחרים. לכן התבססנו על ערך דומה למסחר ברחבי העיר.
  - **ממשרדים:** הפחתנו ממשרדים 40% גם לסחירות וגמישות מועטה. מדובר בנכס ייחודי ולכן עשינו שימוש בחלק מהמקדמים שניתנו בגעש.

חלוקה אקווי':

- שמאי המשיגה נשענו על הערכים בשומתנו, שמבוססים על שטח ברוטו. כך שמקדם 0.3 שקבעו לשטחי שרות הוא גס מידי. למרות זאת, על הצד הזהיר הבאנו מקדם 0.5 לשטחי שרות כגון מלתחות, כביטוי לאינטנסיביות פחותה.

10. דיון והכרעה

10.1. שאלת השומה:

הנכס הנדון מהווה מגרש ביעוד ציבורי לשימוש מרכז ספורט, הכולל בתחומו שטח מסחרי בסך 50 מ״ר, שיוקצו לעיריית באר שבע.

בהכרעה בהשגה זו התבקשנו לקבוע את שווי הקרקע לשימושים אלה, בהתאם לשטחים בפרוגרמה שהוצגה בפנינו, למועד קובע 3.12.2023.

הצדדים אינם חלוקים באשר לשימוש בגישת ההשוואה העקיפה ומתן התאמות לפי פרק ב׳ לקווים המנחים ״עריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבני ציבור״ בהם בחרו, אך חלוקים בעניין בסיס נתוני ההשוואה וההתאמות עבור הנכס הנדון, למען הנוחות יוצגו הנתונים בסדר הבא:

שווי הבסיס למרכז הספורט,[13] נקבע על ידי שמאית המשיבה בהתבסס על נתוני השוואה למשרדים בבאר שבע, בהם: עסקות מבניין M TOWER, נתוני דו״ח נת״מ, תוצאות שווי משומות מכרעות לפי תיקון 84 ונתוני ביקוש לדמי שכירות למשרדים במרכז העיר, תוך שימוש בשיטת החילוץ ומתן התאמות.

שמאי המשיגה קבעו את השווי למרכז ספורט, תוך אימוץ נתוני ההשוואה של שמאית המשיבה למעט נתוני ההשוואה מבניין M TOWER, בטענה כי מדובר במגדל חדיש המצוי באזור שוקק.

שווי הבסיס למסחר, נקבע על ידי שמאית המשיבה ע״ב נתוני השוואה לחנויות בעיר, בהם עסקות ונתוני ביקוש לדמי שכירות שמרביתם במיקומים בעלי חשיפה גבוהה, תוך שימוש בשיטת החילוץ ומתן התאמות.

שמאי המשיגה אימצו את שווי הבסיס למסחר משומת המשיבה.

בטרם אתייחס למחלוקות שבין הצדדים, אבהיר כי שומת רמ״י שהוזכרה על ידי שמאי המשיגה כאמור בפרק 9.4 לעיל, אינה עומדת כאן על הפרק ועל כן לא אוכל לבחון אותה ובטח לא לעשות בערכיה שימוש אינדוקטיבי, שכן אני מחויב לערוך בדיקה עדכנית ובלתי תלויה.

כמו כן, לא אוכל לבחון את טענות שמאי המשיגה בעניין השונות בשיעורי הפדיון לקאנטרי קלאב בין השנים 2021-2023, שכן לא הוצגו לכך תימוכין.

באופן כללי, מאחר ואין בנמצא עסקות השוואה למרכזי ספורט, אני מקבל את גישת ההשוואה העקיפה בה בחרו הצדדים והשימוש בפרק ב׳ לקווים המנחים כאמור. עם זאת, אינני מקבל את נתוני ההשוואה וחלק מההתאמות, להלן התייחסותי:

10.1.1. מרכז ספורט:

בשל אופיו הייחודי של הנכס הנדון כמרכז ספורט לכלל הציבור, הכולל בריכות שחיה, חדרי כושר, מלתחות, מדשאות וכו׳, וכן, בשל העובדה כי מיקומו של הנכס הנדון נחות ביחס למיקומם של נתוני ההשוואה עליהם התבססו הצדדים (משרדים באזורים פעילים בבאר שבע), הרי שיש להעדיף נתוני השוואה המשקפים מיקום נחות יותר למשרדים. בהתאם לכך, אני מוצא כי ראוי יותר להתבסס על נתוני דמי שכירות המשולמים למשרדים, ברמת מעטפת בפארק תעשיית ההייטק בעומר הסמוך לבאר שבע ומהווה סוג של מפלט מרמת המחירים הגבוהה יותר בבאר שבע, תוך שימוש בשיטת החילוץ לקביעת שווי הבסיס למ״ר מבונה למשרדים. על כן, אני דוחה את כלל נתוני ההשוואה כפי שהוצגו על ידי הצדדים ובהתאם לכך מתאיין הצורך לדון בטענות שהועלו בגינם.

[13] שמאית המשיבה חילקה מתודולוגית את השטח מרכז הספורט, לשטח לבריכה מסחרית ולשטח לאזור ספורט. (ראו התייחסות פרק 10.2.1). ההתייחסות כאן היא לשווי שקבעה לאזור ספורט לשיטתה.

10.1.2. **מסחר:**

אופיו הייחודי של השטח הנדון למסחר, נובע מהימצאותו בתוך מרכז ספורט ובכך תלויה פעילותו במס' גורמים, בהם: זמני פעילות המרכז, היקף הלקוחות (מנויים/עובדים), שטחו, סוג פעילותו וכו'. זאת בשונה מנתוני ההשוואה עליהם התבססו הצדדים, המצויים על צירים ראשיים בעלי חשיפה ותנועה גבוהה יחסית, על כן ובניסיון לצמצם את היקף וגובה התאמות שעשויות להיות משמעותיות,[14] אני בדעה כי יש להתבסס על דמי שכירות למסחר המשולמים בנתוני השוואה שכונתיים, ששטחם דומה ככל שניתן לנכס הנדון והם מצויים ברמת חשיפה נמוכה יותר, מהשכונות: רמות, נחל עשן ונווה זאב, תוך שימוש בשיטת החילוץ לקביעת שווי הבסיס למ"ר מבונה למסחר.

בהתאם לכך, מתאיין הצורך לדון בטענות הקשורות לנתוני ההשוואה עליהם התבססו הצדדים, או במקדם ההתאמה למסחר במתחם סגור וללא מתחרים.

10.2. **עקרונות השומה:**

10.2.1. **מתודולוגיית השומה:**

שמאית המשיבה בחרה להפריד את השטח עבור מרכז הספורט ל- 2 שימושים:

הראשון לבריכה מסחרית - כולל את השטחים לאולם הבריכה, שטחי המים ושטח המלתחות לבריכה.

השני לאזור ספורט - כולל את השטחים לכללי, מנהלה ושירות, כושר ופעילות, מלתחות לכושר ופעילות, אחסנה ותחזוקה, פיתוח וחניה.

לטענת שמאי המשיגה, אין ליצור הפרדה כזו, שכן מדובר במרכז ספורט (קאנטרי קלאב), שעקרונית מאגד תמהיל מגוון של חוגים, פעילויות, חדר כושר בריכות וספא. לכן, גם אם בריכה מושכרת לאירוע זמני, או למדריך שחייה הרוצה לקבל נישה ללימוד שחיה, אין זה הופך את הבריכות למסחריות במהותן.

אני מקבל את עמדת שמאי המשיגה, כי אין להפריד את שטח מרכז הספורט ל- 2 שימושים שונים.[15]

מרכזי ספורט (קאנטרי קלאב), כוללים בתחומם שטחים לשימושים מגוונים, בהם: חוגים, פעילויות ספורט, בריכות שחייה, חדרי כושר, מדשאות וכו', בגינם משלם המבקר/המנוי תשלום עבור כניסתו למרכז. אין זה אומר שגם אם חלק מהשטח מושכר לשימוש בעל גוון מסחרי זמני, ניתן להפעילו במנותק מיתר המרכז ולהופכו לשטח מסחרי. כך נהוג גם במרכזי ספורט רבים ברחבי הארץ, הכוללים שימושים דומים ואף רחבים יותר

זאת בשונה מהחלטת וועדת השגות שניתנה בעניין אתר "חמי געש",[16] הנחשב לייחודי בכל אזור המרכז ומהווה מעין אתר טיפולי.

לפיכך, השווי לכלל מרכז הספורט (ללא השטח המבוקש למסחר), יקבע ללא הפרדת שימושים, בהתבסס על נתוני ההשוואה ממשרדים, כאמור.

---

[14] מצד אחד עשוי מיקומו בשטח מרכז הספורט וללא מתחרים ליצור יתרון ומצד שני היקף הלקוחות הפוטנציאלי בנתוני ההשוואה הנ"ל עשוי להיות שונה מהותית.

[15] זאת בשונה מהשטח בסך 50 מ"ר, שהוגדר בהזמנת השומה למסחר.

[16] החלטת וועדת השגות מיום 14.7.2015, למסעדה ובריכת שחייה בקיבוץ געש, גו"ח 7711/42-43,

10.2.2. **<u>השטחים לשומה:</u>**

10.2.2.1. **<u>שטחי הבינוי:</u>**

<u>למרכז הספורט</u> - בין הצדדים עלתה מחלוקת בעניין סך השטחים בפרוגרמה. שמאית המשיבה קבעה את השטח בהתאם למפורט בפרוגרמה, בעוד שמאי המשיגה קבעו כי חלק מהשטחים בפרוגרמה חופפים והחסירו אותם מסיכום השטחים.

<u>למסחר</u> - הצדדים אינם חלוקים באשר לשטח המבונה למסחר בסך 50 מ״ר ברוטו, המבוקש לשומה.[17]

במהלך הדיון הוסכם על ידי הצדדים כי חלק מהשטחים בפרוגרמה אכן חופפים, אך לא הוסכם מהם. לפיכך נתבקשו הצדדים להעביר את שטח המגרש (משיבה) ואת פירוט אופן פריסת השימושים המבוקשים ושטחיהם בתחום המגרש לפי קומות (משיגה).
נתונים אלה לא הועברו על ידי הצדדים, למעט תצלום הדמיה שנשלח מהמשיגה. על כן, נערכה על ידי בחינה להיקף השטחים בפרוגרמה, בניכוי השטחים החופפים.

בחינת הפרוגרמה והערותיה מעלה, כי הבריכה המקורה והג׳קוזי שרשומים תחת סעיף ״שטחי מים״, מהווים חלק מאולם הבריכה (״אולם מאוקלם״).
סה״כ כוללת הפרוגרמה 4 בריכות. יש לציין כי תצלום ההדמיה שהועבר, מראה 3 בריכות חיצוניות, מה שתואם את רישומן בפרוגרמה לפי 3 בריכות קיציות (בריכת שחייה, בריכת פנאי/לימודי שחייה ובריכת פעוטות), מה שמותיר בריכה אחת בלבד, בתוך האולם.

לסיכום, השטחים החופפים שינוכו מסעיף ״שטחי מים״ הם: שטח בריכה מקורה באולם מאוקלם (420 מ״ר) וג׳קוזי (20 מ״ר), **סה״כ 440 מ״ר**.
לפיכך, השטח המבונה למרכז ספורט (בניכוי 50 מ״ר למסחר), הינו 5,154 מ״ר, על מגרש בשטח 12,154 מ״ר.

10.2.2.2. **<u>אקווי׳:</u>**

שמאית המשיבה קבעה, מקדם אקווי׳ 1 עבור השטחים המבונים ברוטו (ללא הפרדה בין שטח עיקרי לשרות), לשטח המלתחות, אחסנה ותחזוקה ברוטו קבעה מקדם אקווי׳ 0.5 ולשטחי החצר קבעה במקדם אקווי׳ 0.2.
שמאי המשיגה הפרידו בין שטח עיקרי לשרות וקבעו לכלל השטחים העיקריים מקדם אקווי׳ 1, לשטחי השירות מקדם אקווי׳ בסך 0.3 ולשטחי החצר קבעו מקדם אקווי׳ בסך 0.2. לטענתם, שטחי השירות בנכס הנדון משמשים למעברים או לתחזוקה ושיעורם גבוה יותר משטחי השרות בנתוני ההשוואה למשרדים, לכן יש לקבוע מקדם נמוך מ- 0.5 עבור שטחי השרות בנכס הנדון.

עקרונית אני מקבל את גישת שמאית המשיבה. שכן נתוני ההשוואה הובאו בחשבון <u>לפי שטח ברוטו</u>, המגלם את שטחי השרות בהם גם מעברים ושטחי התחזוקה. אולם בהתייחס לכך כי שטח הברוטו בנכס הנדון מגלם כ- 19.2% שטחי שרות משטח עיקרי,[18] בעוד נתוני השוואה למשרדים בבניינים בני 5 קומות מגלמים בממוצע כ- 15% שטחי שרות, הוחלט להביא בחשבון מקדם אקווי׳ נמוך יותר רק לשטחי אחסנה ותחזוקה שבנכס.
להלן מקדמי האקווי׳ בנכס הנדון: **לשטח אחסנה ותחזוקה מקדם אקווי׳ 0.4, ליתרת השטחים המבונים ברוטו (ללא הפרדה בין שטח עיקרי לשרות) מקדם אקווי׳ 1, לשטחי החצר מקדם אקווי׳ בסך 0.2.**[19]

---

[17] לפי הערות הפרוגרמה, שטח זה כולל כבר את אזור הישיבה, המטבח והמחסן.

[18] 19.2% = 4,736 מ״ר שטחים עיקריים / 908 מ״ר שטחי שרות

[19] מקדם ממוצע המביא בחשבון את גילום שטחי החצר בנכסי ההשוואה.

10.2.3. **<u>שיעור היוון:</u>**

שווי הבסיס למשרדים בשומת המשיבה, אשר אומץ בחלקו על ידי שמאי המשיגה, חולק בין היתר מדמי שכירות, לפי היוון בשיעור 7.7%.

עבור מסחר ששווי הבסיס אומץ במלואו על ידי שמאי המשיגה, קבעה שמאית המשיבה בחישוב מדמי שכירות, לפי היוון בשיעור 7.2%.

בעדכון לסקירת שיעורי התשואה בנכסים מניבים של השמ"ר מיום 17.2.2025, ישנה התייחסות החל מהמחצית השניה של שנת 2022 ועד למחצית הראשונה של שנת 2024, לפיה עלה שיעור התשואה:

במשרדים: מ- 6.5% (במחצית הראשונה של שנת 2022), ל- 6.75% (במחצית השניה של שנת 2023).

במסחר: מ- 6.7% (במחצית הראשונה של שנת 2022), ל- 7% (במחצית השניה של שנת 2023).

שינויים אלה מגלמים גם חלק מעליית הריבית במשק.

לפיכך ובהתייחס למיקומו של הנכס הנדון בבאר שבע, הריבית במשק והירידה בשיעור התפוסה,[20] תובא בחשבון תוספת כוללת בשיעור 0.5%. **סה"כ יובא בחשבון היוון בשיעור 7.25% למשרדים ו- 7.5% למסחר.**

10.2.4. **<u>עלויות בניה:</u>**

בניתוח נתוני ההשוואה בשומתה, קבעה שמאית המשיבה עלויות בניה שבין 6,000-7,000 ₪/מ"ר ברוטו עבור: מסחר, משרדים ובריכה.

לטענת שמאי המשיגה, בחילוץ השווי יש לקבוע עלויות בניה רלוונטיות לרמת הגמר בנתוני ההשוואה. כמו כן, אין להתבסס על עלויות הבניה שהובאו בחשבון בהחלטת וועדת השגות לבריכה בקיבוץ געש, בשל השונות הגבוהה בינה לבין הנכס הנדון.

אני מקבל את טענת שמאי המשיגה, שלא להביא בחשבון עלויות בניה בדומה לאלה שהובאו בחשבון לבריכה בקיבוץ געש. במקרה הנדון ולשם קביעת שווי הבסיס למ"ר מבונה כולל פיתוח, יש לנתח את נתוני ההשוואה בהתאם לעלות הרלוונטית להם ולאחר מכן, לקבוע את מקדמי ההתאמה בהתאם לנכס המבוקש לשומה.

להלן התייחסותי:

<u>מרכז ספורט</u> - מאחר ודמי השכירות למשרדים בבניינים נמוכים, עליהם התבססתי, מייצגים רמת מעטפת, תובא בחשבון עלות בניה בתוספת עלויות עקיפות, בסך 5,100 ₪/מ"ר (מחירון דקל לחודש דצמבר 2023).

<u>מסחר</u> - מאחר ובהכרעה זו התבססתי על נתוני השוואה למסחר שכונתי שמרביתו ותיק, יונח כי אלו מגלמים רמת מעטפת, או גמר חלקי. שכן שוכר או רוכש יעדיפו לעשות שינויים ברמת הגמר עם כניסתם, לפי טעמם וצרכי העסק. לפיכך, תובא בחשבון עלות בניה ממוצעת,[21] בתוספת עלויות עקיפות, בסך 5,500 ₪/מ"ר (מחירון דקל לחודש דצמבר 2023).

[20] על פי דו"ח נת"מ, שיעור התפוסה בחציון הראשון של שנת 2023 בפארק התעשיה בעומר, עמד על 95.5% וירד בחציון השני של 2023 ל- 86.5%. צוין כי הירידה נובעת בשל הוספת בנייני משרדים חדשים ועסקאות שנחתמו טרם מצב המלחמה, אך בחציון הראשון של שנת 2024, עלה נתון זה עלה ל- 89%.

[21] הובאה בחשבון עלות בסיסית דומה למשרדים, בשל התקרה הגבוהה יותר בקומת קרקע למסחר, ביחס למשרדים, אך ללא צרכי החלוקה ושטחי הגרעין הקיימים במשרדים.

10.2.5. **<u>התאמה למיקום:</u>**

שמאי המשיגה קבעו התאמה בסך 0.85 למיקום בהשוואה ממשרדים, עבור מרכז ספורט, בעוד השווי עליו התבססו למסחר מתוך שומת המשיבה, גילם כבר התאמה בסך 0.85 למיקום. לטענתם, התאמות אלה נתמכות בהכרעת האגף שנערכה לאצטדיון המצוי בסמוך ובאותו מתחם. כמו כן, בשל מיקומו הנחות של הנכס הנדון, ניתן להגיע אליו רק בכלי תחבורה ולא ברגל, מה שיפגע בהיקף המנויים למרכז הספורט.
שמאית המשיבה קבעה התאמה בסך 0.85 למיקום מנתוני המסחר. לטענתה, אין להביא בחשבון התאמת מיקום עבור מרכז הספורט, שכן גם כשיש אפשרות להגיע אליו ברגל, הבחירה לרוב תהיה בהגעה ברכב.

אינני מקבל את טענת שמאי המשיגה, כי הביקוש לנכס הנדון תלוי רק במיקומו או בנגישותו הרגלית. מדובר בנכס ייחודי שכמותו אין רבים בעיר ובהתאם לכך אין רלוונטיות אך ורק למיקומו.
טענה זו הייתה נכונה לפני שנים רבות, בהן לא בכל בית היה כלי רכב והתחבורה הציבורית הייתה פחות נגישה מכפי שהיא כיום.[22] במקרה הנדון ובהתאם לרוח התקופה, נקבעת כלכליותו של נכס מסוג זה, לא רק לפי היקף האוכלוסייה שחיה בסמוך אליו, אלא בעיקר לפי מחירי המנוי, ההטבות, החוגים, המתקנים, הציוד, רמתו של המתחם ומידת הנוחות שבו.

אני כן מקבל את הטענה כי מיקומו של הנכס נחות בעיר, אולם בהתייחס לנתוני ההשוואה למשרדים מעומר ומסחר שכונתי מבאר שבע עליהם התבססתי (כאמור בפרק 10.1) ומטרתם לצמצם את היקף ההתאמות, הוחלט לקבוע **מקדם בסך 0.95 למיקום, הן לשטח מרכז הספורט והן לשטח המסחרי.**

10.2.6. **<u>התאמה לגודל</u>**:

<u>מסחר</u> - הצדדים לא הביאו בחשבון התאמה לגודל עבור השימוש המסחרי, למרות ששטח נתוני ההשוואה היה בחלקו גבוה באופן משמעותי מ- 50 מ״ר.

כיוון שבהכרעה בהשגה זו, יובאו בחשבון נתוני ההשוואה למסחר בשטח מקורב לנכס המבוקש, **לא תובא בחשבון התאמה לגודל.**

<u>מרכז ספורט</u> - שמאית המשיבה קבעה התאמה בסך 0.95 לגודל, משווי הבסיס למ״ר מבונה שנקבע מנתוני השוואה למשרדים בשטחים שבין 60-304 מ״ר.
שמאי המשיגה קבעו התאמה בסך 0.85, המשלבת גודל ומיקום.

כיוון שבהכרעה בהשגה זו, יובאו בחשבון נתוני ההשוואה למשרדים בשטחים שבין 77-238 מ״ר, תובא בחשבון **התאמה ממוצעת בסך 0.9 לגודל.**

10.2.7. **<u>התאמות למבני ציבור:</u>**

הצדדים חלוקים באשר לגובה ההתאמות אותן יש לייחס לקרקע למבני ציבור, לפי פרק ב׳ לקווים המנחים.
שמאית המשיבה קבעה כהתאמה **ממשרדים**, מקדם מצרפי בסך 0.64, לסחירות וגמישות מועטה של שימושים (0.8) וזכויות בניה לא מנוצלות (0.8), בעוד **שממסחר**, קבעה מקדם מצרפי בסך 0.7, לאינטנסיביות שימוש, גודל ומיקום.[23] לטענתה אין לבטא התאמה נוספת עבור רשות עירונית.
שמאי המשיגה קבעו כהתאמה **ממשרדים**, מקדם מצרפי בסך 0.5, למגבלת שימוש, סחירות וגמישות מועטה

[22] כהערת אגב אציין, כי בבאר שבע באותן שנים הייתה בריכה עירונית כמעט בכל שכונה.
[23] לא ברור מה החלק היחסי עבור ההתאמה למבני ציבור.

של שימושים וכיוצ״ב (להגדרתם), בעוד **שממסחר** קבעו מקדם מצרפי בסך 0.68, לשימוש ציבורי (0.85 בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה לאצטדיון) וסחירות וגמישות מועטה של שימושים (0.8). לטענתם, יש לבטא מקדמים גבוהים יותר, כיוון שמעבר לשימוש הציבורי, הקרקע מוחזקת גם בבעלותה של העירייה

להלן התייחסותי:

<u>סחירות וגמישות מועטה של שימושים:</u>

ראשית, אני מקבל את טענת שמאי המשיגה כי יש לתת ביטוי לכך שהקרקע ביעוד הציבורי, מוחזקת בבעלות העירייה. אמנם, בהתאם לפרק ב׳ לקווים המנחים, תחת הגדרת השימושים בנכסים המיועדים למבני ציבור, מופיעים גם משרדי הרשות המקומית ועוד. כלומר ניתן לכך ביטוי במהותו של השימוש הציבורי, אך עצם החזקתה של הקרקע בידי העירייה מגבילה יותר את הסחירות בנכס הנדון.

לפיכך, גם אם קיימת הפרדה בין השימושים המוגדרים בפרוגרמה, עבור מרכז ספורט ומסחר (שמטרתה הטכנית היא לאפשר את ביצוע העסקה עם רמ״י), עדיין כלל השטח יוקצה לעיריית באר שבע עבור מטרה זו. בהתאם לכך, שטח זה לרוב לא יהיה סחיר וגמישות השימושים בו תהיה מוגבלת, על כל המשתמע מכך.

בהתאם לכל האמור לעיל, **תובא בחשבון התאמה בסך 0.8 גם עבור השימוש המסחרי מעצם היותו חלק אינטגרלי מהמתחם.**

<u>אינטנסיביות שימוש:</u>

סביר להניח כי בדומה למרכזי ספורט אחרים בעיר, גם הנכס הנדון יפעל במתכונת אינטנסיבית של 7 ימים בשבוע (למעט בחגי ישראל). אולם ומכיוון שהמרכז בשלבי הקמה בלבד, לא ניתן לבחון את שיעור התפוסה ורמת הפעילות שתהיה בו. לפיכך וביחס לנתוני ההשוואה למשרדים מאזור התעשיה בעומר ומסחר שכונתי מבאר שבע, הוחלט למען הזהירות, **להביא בחשבון מקדם התאמה בסך 0.9**.

יצוין כי בהתייחס להסתמכות שמאי המשיגה על מקדם ההתאמה (0.85), שניתן בהכרעת האגף למסחר באצטדיון הכדורגל, הרי שמדובר בנכסים שונים לחלוטין שלא ניתנים להשוואה.

עם זאת ובהנחת היקף מנויים אופטימלי במרכז הספורט, רמת הפעילות בו תהיה אינטנסיבית הרבה יותר מרמת הפעילות המסחרית באצטדיון הסמוך שתלויה כמעט לחלוטין בתדירות הפעלת האצטדיון, העומדת בד״כ על מס׳ שעות של פעם בשבוע לערך ונחשבת לפעילות מסחרית בהיקף נמוך, גם אם עצימותה גבוהה מאוד ביום ההפעלה.

<u>זכויות בניה לא מנוצלות:</u>

בהתאם לדברי ההסבר בפרק ב׳ לקווים המנחים (סעיף 3ד׳), יש לתת הפחתה במקרה שניצול זכויות האפשרי בתב״ע ביעוד ציבורי אחד, מפריע לניצול זכויות ביעוד ציבורי אחר, שגם הוא אפשרי באותה תב״ע.

מגבלה זו אינה מתקיימת במקרה הנדון, בו הוגדרו זכויות הבניה והשימושים בפרוגרמה ובהסכמת הצדדים. לפיכך, **איני מוצא מקום כי יש לייחס הפחתה לכך.**

11. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

11.1. סה"כ שטחים מבונים לשומה:

מהות השימוש	שטח במ"ר
כללי מנהלה ושירות (כולל מסחר 50 מ"ר)	334
מלתחות	837
אולם בריכה (כולל את שטח המים, הג'קוזי ושטח מרוצף ברוחב 3 מ' מסביב לבריכה)	825
כושר ופעילות	1,768
אחסנה ותחזוקה	670
שטחי מים חיצוניים (בניכוי בריכה וג'קוזי שנמצאים באולם הבריכה)	770
סה"כ שטח מבונה ברוטו	**5,204**

11.2. סך השטחים בנכס הנדון:

מהות	שטח במ"ר
סה"כ שטח מבונה ברוטו למסחר	50
סה"כ שטח מבונה ברוטו למרכז ספורט	5,154
סה"כ שטח תכסית מבונה ברוטו במ"ר (בניכוי שטח תת"ק - חדר מכונות לבריכה)	4,904
סה"כ פיתוח וחניה במ"ר	7,250
סה"כ שטח מגרש מוערך לפי הפרוגרמה, במ"ר	**12,154**

11.3. שווי הבסיס למסחר - דמי שכירות ממסחר שכונתי בבאר שבע:

מס"ד	מיקום	מועד עסקת המכר	מחיר/דמ"ש	שטח ברוטו	מחיר למ"ר ברוטו	דמ"ש מתקבלים למ"ר ברוטו
1	רחוב נחום שריג		₪ 5,000	60		₪ 83
2	רחוב נחום שריג		₪ 4,000	40		₪ 100
3	רחוב נחום שריג		₪ 3,000	37		₪ 81
4	רחוב נחום שריג 33		₪ 7,000	92		₪ 76
5	רחוב המדע 10		₪ 3,000	34		₪ 88
6	רחוב המדע 10		₪ 3,300	41		₪ 80
7	רחוב הדעת 102		₪ 3,300	29		₪ 114
8	רחוב ניב דוד		₪ 4,725	51		₪ 93
10	רחוב חנה רובינא 22	9/1/23	₪ 455,000	30	₪ 15,167	₪ 95
שווי למ"ר בנוי בממוצע						₪ 90
דמ"ש מתואמים לשנה						₪ 1,081
שווי מהוון למ"ר בנוי					7.50%	₪ 14,408
בניכוי רווח יזמי					1.25	₪ 11,526
בניכוי עלות בניה					₪ 5,500	₪ 6,026
בהתאמה למיקום					0.95	₪ 5,725
שווי למ"ר מבונה ברוטו כולל פיתוח, במעוגל						**₪ 5,730**

11.4. **שווי הבסיס למשרדים - דמי שכירות למשרדים בפארק ההייטק - עומר:**

מס"ד	מיקום	שטח ברוטו	דמ"ש למ"ר ברוטו לרמת מעטפת
1	הגורן 6	225	₪ 47
2	הגורן 6	150	₪ 50
3	הגורן 6	97	₪ 55
4	הגורן 6	77	₪ 47
5	הגורן 6	110	₪ 51
6	הגורן 6	100	₪ 51
7	הגורן 6	102	₪ 47
8	הגורן 6	102	₪ 47
9	הגורן 8	238	₪ 47
10	הגורן 8	198	₪ 49
11	הגת 1	140	₪ 52
12	עומרים 11	210	₪ 51
13	אשכולות 3	146	₪ 51
דמ"ש למ"ר בנוי בממוצע, ללא חריג			**₪ 49.6**
דמ"ש מתואמים לשנה			₪ 595
שווי מהוון למ"ר בנוי		7.25%	₪ 8,212
בניכוי רווח יזמי		1.2	₪ 6,844
בניכוי עלות בניה		₪ 5,100	₪ 1,744
בהתאמה למיקום		0.95	₪ 1,656
בהתאמה לגודל		0.9	₪ 1,491
שווי למ"ר מבונה ברוטו כולל פיתוח, במעוגל			**₪ 1,490**

11.5. **אקווי' בנכס הנדון:**

שטח המגרש עפ"י הפרוגרמה, במ"ר	12,154	
שטח ברוטו למסחר, במ"ר	50	
שטח ברוטו למרכז ספורט (ללא מסחר), במ"ר	5,154	
סה"כ שטח לאחסנה ותחזוקה במרכז הספורט, במ"ר	670	
שטח תכסית למרכז ספורט, במ"ר	4,904	
תכסית	40.3%	**מקדמי אקווי'**
שטח ברוטו למסחר, במ"ר	50	1
שטח ברוטו לאחסנה ותחזוקה	670	0.4
שטח ברוטו ליתרת השטחים במרכז הספורט, במ"ר	4,484	1
שטח חצר, במ"ר	7,250	0.2
שטח אקווי' לפי שטח ברוטו למסחר, במ"ר	**50**	
שטח אקווי' לפי שטח ברוטו למרכז ספורט וחצר, במ"ר	**6,202**	

12. תחשיב השומה:

12.1. **חלופה א - למסחר בשטח 50 מ"ר מבונה ברוטו:**

יעוד	שטח מבונה אקווי' במ"ר	שווי למ"ר מבונה	סה"כ
מסחר - שטח ברוטו	**50**	**₪ 5,730**	**₪ 286,500**
התאמה לסחירות וגמישות מועטה של שימושים			0.8
התאמה לאינטנסיביות שימוש			0.9
סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח			**₪ 206,280**
שווי הקרקע למסחר כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל			**₪ 210,000**

12.2. **חלופה ב - למרכז ספורט בהתאם לבינוי עפ"י פרוגרמה, בניכוי 50 מ"ר ברוטו למסחר:**

יעוד	שטח מבונה אקווי' במ"ר	שווי למ"ר מבונה	סה"כ
מרכז ספורט - שטח ברוטו	**6,202**	**₪ 1,490**	**₪ 9,241,129**
התאמה לסחירות וגמישות מועטה של שימושים			0.8
התאמה לאינטנסיביות שימוש			0.9
סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח			**₪ 6,653,613**
שווי הקרקע למרכז ספורט כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל			**₪ 6,650,000**

13. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל ולאחר שבחנו את שומות הצדדים, הגענו לכלל דעה כי יש לשנות משומת המשיבה, לשווי זכות הבעלות, למטרת הקצאת הקרקע בפטור ממכרז לצרכי ציבור, עבור קרקע למרכז ספורט ומסחר, כולל פיתוח וללא מע"מ, בחלופות הבאות:

חלופה א - למסחר בשטח 50 מ"ר מבונה ברוטו:

210,000 ₪ (מאתיים ועשרה אלף ש"ח בלבד).

חלופה ב - בהתאם לבינוי עפ"י פרוגרמה, בניכוי 50 מ"ר ברוטו למסחר:

6,650,000 ₪ (שישה מיליון שש מאות וחמישים אלף ש"ח בלבד).

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה ההכרעה בהשגה הראשונה ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בברכה,

יחיאל שטרית
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ירושלים והדרום

העתק:
מר ירון ביטון - מרכז תחום שמאות בכיר, רשות מקרקעי ישראל.