תאריך עברי : ד׳ תמוז, תשפ״ה
תאריך לועזי : 30 יוני, 2025
מס׳ תיק רמ״י : 900003691
מספרנו (אופק) : 50668
לקביעת שכ״ט : 31.11

לכבוד :

גב׳ מורן סגרון	מר זהר שלפמן	גב׳ עדי נבון ומר אריאל נהרי
צוות לקידום עסקאות	שמאי מקרקעין מטעם רמ״י	שמאי מקרקעין מטעם המשיגה
מרחב דרום	מתתיהו שוהם 13, תל אביב	הערבה 1, גבעת שמואל
mors@land.gov.il	Zohar@zs1902.co.il	moty@motyzaid.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

<u>מס׳ מגרשים בהתאם לתוכניות 10/203/03/5, 13/203/03/5 ו-605-0267955</u>

<u>קמפוס צפוני, אוניברסיטת בן-גוריון, באר שבע</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שנתקבלה ביום 08.04.2024, להכריע במחלוקת הצדדים בנוגע לשווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע שבנדון, כריקה ופנויה, כולל פיתוח וללא מע״מ, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז, בהתאם לחלופות השומה הבאות:

מצב קודם:

- <u>חלופה 1</u> – שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות בהתאם לתכניות 10/203/03/5 ו- 13/203/03/5, בשטח קרקע כולל של 191.980 ד׳.

מצב חדש:

- <u>חלופה 2</u> – שווי זכויות הבעלות לפי תכנית 605-0267955, בשטח יחסי של 191.980 ד׳.
- <u>חלופה 3</u> – שווי זכויות הבעלות לפי תכנית 605-0267955, בשטח יחסי של 36.583 ד׳.

1.2. **בהתאם למדיניות רמ״י, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה ובהתעלם מהמבנה הקיים ולפיכך בהכרעתי יקבע שווי מבוסס הנחה, בהתאם לתקן 1.1 של התקינה השמאית.**

1.3. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין, מר זהר שלפמן, מיום 27.11.2022, **להלן: ״המשיב/ה״**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס – ״אוניברסיטת בן-גוריון״, באמצעות שומת שמאי המקרקעין, גב׳ עדי נבון ומר אריאל נהרי, מיום 1.08.2024, **להלן: ״המשיגה/ים״.**

1.4. בתאריך 18.12.2024 התקיים דיון מקוון בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 30.12.2024, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 3.02.2025.

1.5. ביום 19.01.2025 העבירה המשיגה הסכמי ביצוע לעבודות פיתוח פנים מגרש, כתבי כמויות, תחשיבי ריכוז עלויות פיתוח וכן קובץ אקסל המרכז את כלל התחשיבים שנעשו במסגרת שומת ההשגה.

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

2. נתוני זיהוי:

חלופה:	חלופה 1		חלופה 2-3
מגרשים:	מס' 101, 201-203, 206, 207, 300-303, 307-309, 314-316, 401, 501-509, לפי תכנית 10/203/03/5. מס' 1, 305-307, 310-313, 317 לפי תכנית 13/203/03/5		מס' 501, 601, 602 לפי תכנית 605-0267955
שטח הקרקע:	191.98 דונם	191.98 דונם	36.583 דונם
מהות הנכס:	קרקע למוסד אקדמי הכולל שימושים שונים		
מיקום:	קמפוס צפוני, אוניברסיטת בן-גוריון, באר שבע		

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הן זכויות הבעלות במרכיב הקרקע, ללא מע"מ כולל פיתוח, בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

27.11.2022 - בהתאם לשומת המשיבה.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 30.06.2025, ע"י החי"מ ועדן רובין מתמחה במשרדנו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. הסביבה:

מושא השומה מהווה מתחם קרקע למוסד אקדמי, שהינו חלק מהקמפוס הצפוני של אוניברסיטת בן-גוריון, וממוקם במערב שכונת רמות בעיר באר שבע.

שכונת רמות הוקמה בתחילת שנות ה-90 והינה השכונה הצפונית-מזרחית ביותר בעיר באר שבע.

השכונה מתאפיינת בבניה למגורים, צמודי קרקע לצד בנייה רוויה של 8-10 קומות.

מדרום למושא השומה, ממוקם הקמפוס המרכזי של האוניברסיטה, וכן בסביבתו מבני מגורים, תחנת הרכבת באר שבע צפון האוניברסיטה, פארק ההייטק גב-ים נגב, בית חולים סורוקה והכניסה הצפונית לעיר באר שבע (צומת הכובשים).

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות חשמל, מים וביוב.

איתור המתחם ע"ג מפת הסביבה (govmap)



6.2. <u>הנכס</u>:

מושא השומה מהווה מתחם קרקע בשטח של כ-230 דונם, שהינו חלק מהקמפוס הצפוני החדש של אוניברסיטת בן-גוריון, בשכונת רמות בעיר באר שבע.

צורת חטיבת הקרקע אי רגולרית (דמוית גרזן) וטופוגרפית הקרקע מישורית.

בהתאם לחלופה 1 הנכס הנדון מהווה מס' מגרשים בשטח כולל של 191,980 מ"ר[2], בהתאם לחלופות 2-3 הנכס שבנדון מהווה מס' מגרשים בשטח כולל של כ-230 דונם (מגרשים 510, 601 ו-602 לפי תכנית 605-0267955).

להלן גבולות המתחם:

צפון : רחוב הדעת ובית ספר מקיף ז'

מערב : מסילת רכבת

דרום : מסילת הרכבת ומעברה הקמפוס המרכזי של האוניברסיטה

מזרח : רחוב אורי צבי

נכון למועד הביקור בנכס, בצפון מזרח המתחם (מגרש 501) הוקמו 14 מבננים למעונות סטודנטים בני 4 קומות, כאשר בחזית המבנים הפונה לרח' הדעת מצפון ובחזית המערבית קיימת שדרת מסחר. כמו כן, החלה הקמת בניין בחלקו הדרומי של מגרש 602 ומספר בניינים בחלקו הדרום-מזרחי של מגרש 601. ברחבי המתחם קיימת סלילת דרכים ופיתוח חלקי ופזורים בו שטחי התארגנות.

<u>סימון המתחם על רקע תצ"א (govmap)</u>



<u>מבט מכיוון דרום (SIMPLEX)</u>



[2] סך שטח המגרשים בהתאם להזמנת שומה.

תמונות מהביקור בנכס

מבני המעונות במגרש 501 לפי תכנית 605-0267955



מבנה במגרש 602 לפי תכנית 605-0267955



מבנים בדרום מגרש 601 לפי תכנית 605-0267955





7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1. חוזה פיתוח:

הוצג בפניי חוזה פיתוח שנחתם ביום 06.01.2013 בין רשות מקרקעי ישראל (המחכירה) לבין "אוניברסיטת בן גוריון בנגב" (החוכרת), ממנו עולים הפרטים הבאים:

גוש / חלקה	38063/6 (בחלק), 38480/1 (בחלק), 38481/1 (בחלק).
שטח:	191,980 מ"ר.
מגרש:	מס' 101, 201, 202, 203, 206, 207, 300, 301, 302, 307, 308, 309, 314, 315, 316, 401, 501, 502, 503, 303, 504, 505, 506, 507, 508, 509 לפי תוכנית מס' 10/203/03/5. מס' 1, 305, 306, 307, 310, 311, 312, 313, 317 לפי תוכנית מס' 12/203/03/5.
מקום:	באר שבע.
מטרת הקצאה:	אוניברסיטה - שטח מעבר לפסים.
קיבולת הבניה:	392,954 מ"ר מבונים (176,331 מ"ר עיקרי + 216,623 מ"ר שירות).
היעוד:	על פי תכניות 10/203/03/5 ותכנית 13/203/03/5.
תקופת הפיתוח:	36 חודשים, החל מיום אישור העסקה ועד ליום 31.07.2015.
תקופת החכירה:	49 שנים החל מיום אישור העסקה.

7.2. <u>תוספת לחוזה פיתוח:</u>

הוצגה בפני תוספת לחוזה פיתוח[3] מתאריך 22.08.2017 בין רשות מקרקעי ישראל (המחכירה) לבין "אוניברסיטת בו גוריון בנגב" (החוכרת), ממנו עולים הפרטים הבאים:

גוש / חלקה	38063/6 (בחלק), 38480/1 (בחלק), 38481/1 (בחלק).
שטח:	191,980 מ"ר.
מגרש:	מס' 101, 201, 202, 203, 206, 207, 300, 301, 302, 307, 308, 309, 314, 315, 316, 401, 501, 502, 503, 303, 504, 505, 506, 507, 508, 509 לפי תוכנית מס' 10/203/03/5. מס' 1, 305, 306, 307, 310, 311, 312, 313, 317 לפי תוכנית מס' 12/203/03/5.
מקום:	באר שבע.
מטרת הקצאה:	הקמת מבנים של אוניברסיטה.
קיבולת הבניה:	392,954 מ"ר מבונים (176,331 מ"ר עיקרי + 216,623 מ"ר שירות).
היעוד:	על פי תכניות 10/203/03/5 ותכנית 13/203/03/5.
תקופת החכירה:	מתאריך 31.07.2012 עד לתאריך 30.07.2061.
תקופת הפיתוח:	91 חודשים, החל מיום אישור העסקה ועד ליום 01.03.2020.

8. מצב תכנוני:

מבדיקה שערכנו באתר רמ"י עולה, כי בקרקע שבנדון חלות, בין היתר, התכניות הבאות:

8.1. **<u>תכנית 10/203/03/5, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 4642 בתאריך 07.05.1998</u>**

מטרת התכנית הינה, בין היתר, יצירת מסגרת תכנונית להמשך פיתוח אוניברסיטת בן-גוריון ע"י שינויים בייעוד הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה.

עפ"י תשריט התכנית, המגרשים שבנדון מסווגים בייעודים המפורטים להלן:

מס' מגרש	ייעוד
101	אזור מגורים מיוחד למעונות סטודנטים ושירותים
203-201, 206, 207	שטח לבנייני ציבור
303-300, 309-307, 316-314	שפ"פ
401	שטח ספורט
509-501	אזור מחקר יישומי ושירותים טכניים

<u>תכליות ושימושים:</u>

<u>אזור מגורים מיוחד למעונות סטודנטים ושירותים:</u>

מעונות סטודנטים, סגל ואורחי האוניברסיטה, בית סגל והארחה, מועדונים חברתיים, אולמות כנסים, תיאטרון או קולנוע, בית כנסת, מרפאות ושירותים נלווים לתכליות אלה. מסעדות וקפיטריות.

<u>שטח לבנייני ציבור:</u>

מבני הוראה, מעבדות, אולמות כנסים, ספריות, משרדי מנהל האוניברסיטה והסטודנטים, אולפני תקשורת טלוויזיה וקולנוע. לא תורשה גישה לרכב למגרש 202 מתוך מעגל התנועה.

<u>שפ"פ:</u>

תותר בנית סככות צל, פרגולות, ארוקדות, קולונדות, חניונים מקורים ומתקנים טכניים, גישה למגרשים 501-509. במגרשים 307,301,300 לא תותר בנית חניונים ומתקנים טכניים.

[3] תוספת לחוזה מתאריך 06.01.2013.

שטח ספורט:

מגרשי משחקים, מתקני ספורט, שבילים, תינתן בניית מבנים לספורט כגון אולמות, חדרי כושר, סאונה, מלתחות וכו'.

אזור מחקר יישומי ושירותים טכניים:

מתקני ניסוי ומחקר, פיילוטים, בתי מלאכה, מחסנים (לא תותר אחסנת חמ"ס), מחסני אספקה של אנרגיה כגון: מים קיטור, חשמל וכו' לשרות המתחם הכלול בקו כחול ומרכזי שירותים.

להלן טבלה זכויות בניה לייעוד **אזור מגורים מיוחד למעונות סטודנטים ושירותים**:

מגרש	שימוש	שטחי בניה (ב-%)			תכסית	מס' יח"ד
		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ		
		עיקרי	שירות	שירות		
101	מעונות סטודנטים וסגל	117%	50%	90% לחניה ו-10% ליתר השימושים	50%	285%	800
	בית סגל והארחה	3%					
	מועדונים, אולמות תיאטרון, קולנוע ושרותים	6%					
	מסעדות, קפיטריות, בנקים וחנויות	9%					

להלן טבלה זכויות בניה לייעוד **שטח לבנייני ציבור**:

מגרש	שטחי בניה (ב-%)			תכסית	קומות
	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		
	עיקרי	שירות	שירות		
ר' טבלה לעיל	140%	80%	90% לחניה ו-10% ליתר השימושים	60%	8

להלן טבלה זכויות בניה לייעוד **שפ"פ**:

מגרש	שטחי בניה (ב-%)		תכסית	קומות
	מעל הכניסה הקובעת			
	עיקרי	שירות		
ר' טבלה לעיל	9%	1%	10%	1

להלן טבלה זכויות בניה לייעוד **שטח ספורט**:

מגרש	שטחי בניה (ב-%)			תכסית	קומות
	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		
	עיקרי	שירות	שירות		
401	10%	5%	1%	16%	2

להלן טבלה זכויות בניה לייעוד **מחקר יישומי ושירותים טכניים**:

מגרש	שטחי בניה (ב-%)				תכסית	קומות
	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות		
ר' טבלה לעיל	100%	60%	10%	90% לחניה ו-10% ליתר השימושים	80%	3

הערות לטבלה:

- במגרשים 203 ו-204 בקטע מעל מעבר לציבור, כמסומן בתשריט, תהיה הבניה מעל קומות עמודים מפולשת.
- ייעוד מחקר יישומי ושירותים טכניים השטח העיקרי מתחת לכניסת הקובעת - מעבדות.
- בייעודים "אזור מגורים מיוחד למעונות סטודנטים ושירותים", "שטח לבנייני ציבור", "מחקר יישומי ושירותים טכניים" ו-"שטח ספורט", שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת הינם: מחסנים, מתקנים טכניים ומקלטים.
- מגרשים מס' 300, 301 ו-307 שהינם בייעוד שפ"פ לא ניתנו זכויות הבניה.

להלן תשריט תכנית 10/203/03/5



8.2. <u>תכנית 13/203/03/5, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 4799 בתאריך 29.08.1999</u>

מטרת התכנית הינה, בין היתר, יצירת מסגרת תכנונית להקמת שטח לבנייני ציבור ע"י שינויים בייעוד קרקע, חלוקת מגרשים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

עפ"י תשריט התכנית, המגרשים שבנדון מסווגים בייעודים המפורטים להלן:

מס' מגרש	ייעוד
1	שטח למבני ציבור
305-307, 310-313, 317	שפ"פ

<u>תכליות ושימושים:</u>

<u>שטח למבנה ציבור:</u>

מגרש מס' 1 ישמש למבני הוראה, מעבדות, אולמות כנסים, ספריות, משרדי מנהל האוניברסיטה והסטודנטים, אולפני תקשורת טלוויזיה וקולנוע.

<u>שפ"פ:</u>

תותר בנית סככות צל, פרגולות, ארקדות, קולונדות, חניונים מקורים ומתקנים טכניים.

<u>להלן טבלה זכויות בניה לייעוד **שטח למבני ציבור**:</u>

מגרש	שטחי בניה (ב-%)			תכסית	קומות
	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		
	עיקרי	שירות	שירות		
1	140%	80%	90% לחניה ו-10% ליתר השימושים	60%	8

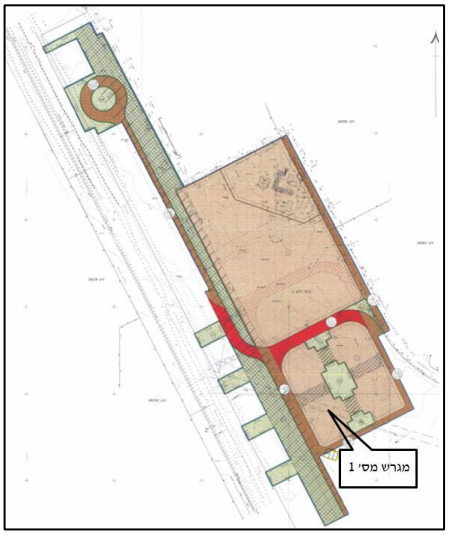
<u>להלן טבלה זכויות בניה לייעוד **שפ"פ**:</u>

מגרש	שטחי בניה (ב-%)		תכסית	קומות
	מעל הכניסה הקובעת			
	עיקרי	שירות		
ר' טבלה לעיל	9%	1%	10%	1

<u>הערה:</u>

- מגרשים מס' 305-307 שהינם בייעוד שפ"פ לא ניתנו זכויות הבניה.

להלן תשריט תכנית 13/203/03/5



8.3. <u>תכנית 605-0267955, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 8088 בתאריך 27.01.2019</u>

מטרת התכנית הינה יצירת מסגרת תכנונית להמשך פיתוח אוניברסיטת בן גוריון בקמפוס הצפוני.

עפ"י תשריט התכנית, מגרש 501 מסווג בייעוד "מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור" ומגרשים 601-602 מסווגים בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור".

<u>מבנים ומוסדות ציבור:</u>

שימושים - מבני הוראה, מעבדות, אולמות כנסים, ספריות, מתקני ניסוי ומחקר, מתקני פיילוטים, מתקני לימוד, בתי מלאכה, מחסנים, מרכזי אנרגיה, מרכזי אספקה, מרכזי שרותים, חממות, חניונים, שרותי הסעדה וקפיטריה, משרדים למנהל האוניברסיטה והסטודנטים, משרדי שרות כללי, מתקני בידור וספורט, מתקנים לשירותים נלווים לסטודנטים מרצים ועובדי אוניברסיטה וכל שימוש נוסף החיוני לתפקוד הקמפוס.
יותרו שימושים מסחריים כתוצאה מניוד שטחים מהמגרש המיועד למגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
יותר שימוש לצורכי דרכים פנימיות וחניה, לפי נספח פיתוח.

הנחיות מיוחדות - שטחים אלו מהווים אזור מעבר מדורג להולכי רגל מכיכר הכניסה הצפונית הסמוכה לרחוב הדעת לכיוון מסילת הברזל והקמפוס הוותיק של האוניברסיטה. בשטחים אלה תותר בנייה מתחת למפלס הכניסה הקובעת. גגות המבנים במעבר יתוכננו לגידול דשא וצמחיית שיחים.

בינוי ו/או פיתוח - נספח הבינוי והפיתוח יהיה מנחה, ומחייב לעניין גבולות המתחמים המסומנים בנספח.

<u>מגורים מסחר, מבנים ומוסדות ציבור:</u>

שימושים - מעונות סטודנטים, סגל ואורחי האוניברסיטה, בית סגל והארחה, מועדונים חברתיים, אולמות כנסים, תיאטרון ו/או קולנוע, בית כנסת, מרפאות ושירותים נלווים לסטודנטים ולתכליות אלה, מסעדות וקפיטריות. יותרו שימוש לצורכי דרכים פנימיות וחניה לפי נספח בינוי.

בינוי ו/או פיתוח - המתחם נחלק לאזור מעונות סטודנטים שהכניסה אליו מוגבלת ולכיכר עירונית הפתוחה לציבור. בכיכר העירונית יוקם מרכז קונגרסים.

להלן טבלה זכויות בניה:

ייעוד	מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (ב-%)				תכסית	מספר יח"ד	קומות	
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניס הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות				
מגורים מסחר, מבנים ומוסדות ציבור	501	29,863	180	76	8	153	50%	1,200	8	2
מבנים ומוסדות ציבור	601	155,200	57	27	5	43	40%		8	2
	602	43,500	55	50	3	40	40%		8	2

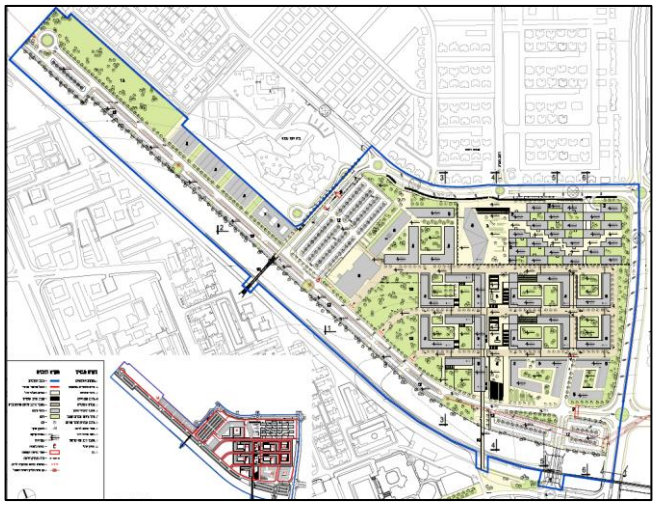
הערות לטבלה:

- העברת זכויות הבניה בין תאי השטח וכן בין יעודים ושימושים לא תהווה סטייה ניכרת מהתכנית ולא תידרש הקלה בתכניות.
- העברת זכויות בניה בין מפלסים על קרקעי ותת קרקעיים, עיקרי ושירות, לא תהווה סטייה ניכרת מהתכנית ולא תידרש הקלה בתכנית.
- כ- 138% מזכויות הבניה התת״ק לש״ש במגרש 501 מיועדים לחניה; כ- 38.7% מזכויות הבניה התת״ק לש״ש במגרש 601 מיועדים לחניה; כ- 36% מזכויות הבניה התת״ק לש״ש במגרש 602 מיועדים לחניה.

תשריט תכנית 605-0267955



נספח בינוי בתכנית 605-0267955



8.4. היתר בניה מס׳ 20210398 מתאריך 20.07.2020, מס׳ תיק בניין 120000000:

הועבר לעיוני (מטעם הועדה המקומית) היתר בניה חתום עבור הקמת מבנה כיתות לימוד (מבנן E) במגרש מס׳ 601 לפי תכנית 605-0267955. מעיון בהיתר בניה עולה כי אושר הקמת מבנה בן 5 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף בשטח עיקרי כולל של 6,327.66 מ״ר עיקרי, מתוכו 120.9 מ״ר עיקרי תת״ק -686.25 מ״ר עיקרי בשימוש מסחרי, וכן שטח שירות כולל של 16,955.68 מ״ר.

8.5. היתר בניה מס׳ 20221257 מתאריך 04.09.2023, מס׳ תיק בניין 120000000:

הועבר לעיוני (מטעם הועדה המקומית) היתר בניה חתום עבור הקמת מבנה מדעי המחשב (מבנן G) במגרש מס׳ 601 לפי תכנית 605-0267955. מעיון בהיתר בניה עולה כי אושר הקמת מבנה בן 5 קומות מעל קומת קרקע

וקומת מרתף בשטח עיקרי כולל של 15,698.97 מ״ר עיקרי, מתוכו 891.21 מ״ר עיקרי תת״ק ו- 1,429.38 מ״ר עיקרי בשימוש מסחרי, וכן שטח שירות כולל של 22,660.82 מ״ר.

8.6. <u>היתר בניה מס׳ 20200357 מתאריך 12.09.2021, מס׳ תיק בניין 1200000100:</u>

הועבר לעיוני (מטעם הועדה המקומית) היתר שינויים חתום עבור הקמת מעונות סטודנטים במגרש מס׳ 501 לפי תכנית 605-0267955. מעיון בהיתר בניה עולה כי אושר הקמת מבנה בן 4 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף בשטח עיקרי כולל של 22,878.51 מ״ר עיקרי, מתוכו כ- 1,500 מ״ר עבור שטחי מסחר, כ-280 מ״ר עבור הנהלה וכ- 21,000 מ״ר עבור מעונות סטודנטים.

להלן הדמיות הפרויקט כפי שמופיעות בתשריטי היתרי הבניה לעיל:

<u>הדמית המבנה (מבנן E) - היתר בניה בסעיף 8.4</u>



<u>הדמית המבנה (מבנן G) בהיתר בניה בסעיף 8.5</u>



9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות הבעלות בנכס שבנדון, ללא מע"מ וכולל פיתוח, בשומות הצדדים:

חלופה	שומת המשיגה	שומת המשיבה
חלופה 1: שווי זכויות הבעלות בהתאם לתכניות 10/203/03/5 ו- 13/203/03/5	₪ 339,170,000	₪ 362,860,000
חלופה 2: שווי זכויות הבעלות לפי תכנית 605-0267955, בשטח יחסי של 191.980 ד'	₪ 181,478,621	₪ 327,100,000
חלופה 3: שווי זכויות הבעלות לפי תכנית 605-0267955, בשטח יחסי של 36.583 ד'	₪ 62,811,379	₪ 62,300,000

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

- מעונות סטודנטים - חלופות 1-2:

ערכי הבסיס למעונות סטודנטים נקבע בגישת ההשוואה העקיפה, זאת בהתבסס על מכרזי קרקע בשכונות הסיגלית והפארק, תוך מתן התאמות, כלהלן:

מס' מכרז	מועד	מס' מגרש	מס יח"ד[4]	שטח פלדת ליח"ד	הצעה זוכה כולל פיתוח	הצעה זוכה למ"ר פלדלת	התאמות					שווי מ"ר מבונה
							למועד	למיקום	להיקף יח"ד	לשטח דירה	לצפי-פות	
35/2021	5.5.2021	40	48	120.5	₪ 12,275,259	₪ 2,122	1.11	1.1	0.79	1.16	1	₪ 2,363
35/2021	5.5.2021	41,42	76	120.5	₪ 19,702,492	₪ 2,151	1.11	1.1	0.82	1.16	1	₪ 2,491
35/2021	5.5.2021	47	58	120.5	₪ 18,798,704	₪ 2,690	1.11	1.1	0.8	1.16	1	₪ 3,057
35/2021	5.5.2021	106	40	120.5	₪ 10,758,465	₪ 2,232	1.11	1.1	0.78	1.16	1	₪ 2,449
197/2020	27.12.2020	103,104	80	120.5	₪ 23,557,894	₪ 2,444	1.17	1.1	0.82	1.16	1	₪ 2,991
197/2020	27.12.2020	45,46	76	120.5	₪ 18,264,146	₪ 1,994	1.17	1.1	0.82	1.16	1	₪ 2,427
197/2020	27.12.2020	43,44	76	120.5	₪ 16,801,057	₪ 1,835	1.17	1.1	0.82	1.16	1	₪ 2,232
69/2020	20.7.2020	105	116	120.5	₪ 26,524,559	₪ 2,898	1.24	1.1	0.85	1.16	1	₪ 2,537
137/2020	30.12.2020	142,143	174	112.39	₪ 49,722,472	₪ 2,543	1.16	1.05	0.88	1.14	1.01	₪ 3,133
137/2020	30.12.2020	141,331	123	112.66	₪ 32,080,339	₪ 2,315	1.16	1.05	0.85	1.14	1.01	₪ 2,770
137/2020	30.12.2020	341	58	113.02	₪ 15,608,836	₪ 2,381	1.16	1.05	0.8	1.14	1.01	₪ 2,674
137/2020	30.12.2020	321	81	112.99	₪ 19,793,218	₪ 2,163	1.16	1.05	0.82	1.14	1.01	₪ 2,500
137/2020	30.12.2020	641	92	112.93	₪ 17,680,472	₪ 1,702	1.16	1.05	0.83	1.14	1	₪ 1,981
137/2020	30.12.2020	631	46	112.93	₪ 10,140,801	₪ 1,952	1.16	1.05	0.78	1.14	1.01	₪ 2,147
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ												**₪ 2,559**

- מגורים - חלופה 3:

מס' מכרז	מועד	הצעה זוכה למ"ר פלדלת[5]	התאמות					שווי מ"ר מבונה
			למועד	למיקום	להיקף יח"ד	לשטח דירה	לצפיפות	
35/2021	5.5.2021	₪ 2,122	1.11	1.1	0.76	1.34	1.01	₪ 2,662
35/2021	5.5.2021	₪ 2,151	1.11	1.1	0.79	1.34	1.01	₪ 2,806
35/2021	5.5.2021	₪ 2,690	1.11	1.1	0.77	1.34	1.01	₪ 3,444
35/2021	5.5.2021	₪ 2,232	1.11	1.1	0.75	1.34	1.01	₪ 2,759
197/2020	27.12.2020	₪ 2,444	1.17	1.1	0.79	1.34	1.01	₪ 2,369
197/2020	27.12.2020	₪ 1,994	1.17	1.1	0.79	1.34	1.01	₪ 2,734
197/2020	27.12.2020	₪ 1,835	1.17	1.1	0.79	1.34	1.01	₪ 2,515
69/2020	20.7.2020	₪ 2,898	1.24	1.1	0.82	1.34	1.01	₪ 2,858
137/2020	30.12.2020	₪ 2,543	1.16	1.05	0.85	1.32	1.02	₪ 3,529
137/2020	30.12.2020	₪ 2,315	1.16	1.05	0.82	1.32	1.02	₪ 2,120
137/2020	30.12.2020	₪ 2,381	1.16	1.05	0.77	1.32	1.02	₪ 2,013
137/2020	30.12.2020	₪ 2,163	1.16	1.05	0.80	1.32	1.02	₪ 2,816
137/2020	30.12.2020	₪ 1,702	1.16	1.05	0.80	1.32	1.01	₪ 1,231
137/2020	30.12.2020	₪ 1,952	1.16	1.05	0.76	1.32	1.01	₪ 2,419
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ								**₪ 2,884**

[4] כולל שב"ס.

[5] כמפורט בטבלה לעיל.

- מסחר חלופות 1-3:

ערכי הבסיס למסחר נקבעו בגישת ההשוואה העקיפה, זאת בהתבסס על מכרז קרקע בשכונות הכלניות, ועסקאות מכר ודמי"ש לשטחי מסחר שכונתי, תוך חילוץ מרכיב הקרקע, כלהלן:

ניתוח מכרז מס' 326/2019 - שכונת הכלניות:

מועד מכרז	שטח עיקרי עילי	שטח שירות עילי	שטח אקוי'	הצעה זוכה כולל פיתוח[6]	שווי מ"ר מבונה	הצעה זוכה למ"ר פלדלת	התאמה למועד	התאמה למיקום	שווי מ"ר מבונה
14.10.2020	1,500 מ"ר	1,000	1,900	₪ 11,513,756	₪ 6,060	₪ 2,122	1.11	1.1	**₪ 7,367**

עסקאות מכר ודמי שכירות למסחר שכונתי:

- נותחו 7 עסקאות ההשוואה בין השנים 2018-2021, ובטווח שטחים של 66 מ"ר - 21 מ"ר, לפיהן מתקבל שווי מ"ר בנוי (לאחר התאמה לזמן של כ- 6% לשנה והתאמה למיקום), **מתקבל שווי מ"ר בנוי בממוצע בסך של 15,860 ₪.**
- נותחו 11 נתוני דמי שכירות בטווח שטחים של 67 מ"ר - 30 מ"ר, לפיהם מתקבל דמי"ש ממוצעים למ"ר בסך של 82 ₪. בהיוון בשיעור של 6.75%, **מתקבל שווי מ"ר בנוי בממוצע בסך של 14,594 ₪.**

מנתוני השווי לעיל מתקבל שווי מ"ר בנוי בממוצע בסך של 15,354 ₪ למ"ר, בניכוי יזמות 20% ועלויות בניה בסך של 5,500 ₪, **מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 7,295 ₪.**

סיכום:

בשקלול הנתונים לעיל, **מתקבל שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ בסך 7,331 ₪.**

- מבני ציבור ואזורי מחקר - חלופות 1-3:

ערכי הבסיס למבני ציבור ואזורי מחקר נקבעו בגישת ההשוואה העקיפה, זאת בהתבסס על עסקאות מכר למשרדים/תעשייה עתירת ידע, וכן בהתבסס על דמי"ש מוצעים למשרדים תוך חילוץ מרכיב הקרקע, כלהלן:

- נותחו 10 עסקאות ההשוואה בין השנים 2019-2021, ובטווח שטחים של 278 מ"ר - 67 מ"ר, לפיהן מתקבל שווי מ"ר בנוי (לאחר התאמה לזמן של כ- 4% לשנה והתאמה להיקף עסקה), **מתקבל שווי מ"ר בנוי בממוצע בסך של 9,804 ₪.**
- נותחה מודעה של חברת נת"מ לפיה מוצע להשכרה בפארק גב ים שטחי משרדים לפי דמי"ש של 56 ₪ למ"ר. בהיוון בשיעור של 7%, **מתקבל שווי מ"ר בנוי בממוצע בסך של 9,600 ₪.**

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- הובאה בחשבון בכלל החלופות התאמה להיקף עסקה בגבולות של 5% - 10%.
- הובאה בחשבון בכלל החלופות התאמה למגבלת שימוש וסחירות מועטה, כמפורט בתחשיב להלן.
- הובאה בחשבון התאמה למיקום בשיעור של 10% ביחס למגרשים 501-509 לפי תכנית 10/203/03/5 (חלופה 1).
- הובאה בחשבון יחס ברוטו נטו לפי שיעור העמסה של 30% ביחס לשטח מסחרי ושטחים הציבוריים.

[6] הצעה זוכה בסך 3,526,018 ₪ + הוצאות פיתוח בסך 7,463,418 ₪ + דמי תאגיד מופחתים בסך 515,803 ₪.

9.2.3. <u>תחשיב השומה:</u>

9.2.3.1. <u>חלופה 1:</u> שווי זכויות הבעלות בהתאם תכניות 10/203/03/5 ו- 13/203/03/5 –

מס' מגרש	תכנית	שטח מגרש (מ"ר)	ייעוד	שטח אקוי'	שווי מ"ר מבונה	התאמות			שווי מגרש כולל פיתוח
						להיקף	מיקום	מגבלת שימושים	
101	10/203/03/5	45,655	מגורים מיוחד[7]	53,416	₪ 2,559	1	1	0.8	₪ 109,400,000
				1,781	₪ 2,268	0.85	1	0.8	₪ 2,700,000
				3,651	₪ 2,268	0.85	1	0.8	₪ 5,500,000
				5,342	₪ 7,331	0.9	1	0.8	₪ 28,200,000
201	10/203/03/5	14,630	מבני ציבור	26,627	₪ 2,268	0.85	1	0.8	₪ 41,100,000
202	10/203/03/5	3,020	מבני ציבור	5,496	₪ 2,268	0.85	1	0.8	₪ 8,500,000
203	10/203/03/5	18,512	מבני ציבור	33,692	₪ 2,268	0.85	1	0.8	₪ 52,000,000
206	10/203/03/5	5,355	מבני ציבור	9,746	₪ 2,268	0.85	1	0.8	₪ 15,000,000
207	10/203/03/5	3,857	מבני ציבור	7,020	₪ 2,268	0.85	1	0.8	₪ 10,800,000
501	10/203/03/5	3,420	מחקר יישומי	4,713	₪ 2,268	0.85	0.9	0.7	₪ 5,700,000
502	10/203/03/5	2,205	מחקר יישומי	3,038	₪ 2,268	0.85	0.9	0.7	₪ 3,700,000
503	10/203/03/5	2,205	מחקר יישומי	3,038	₪ 2,268	0.85	0.9	0.7	₪ 3,700,000
504	10/203/03/5	2,205	מחקר יישומי	3,038	₪ 2,268	0.85	0.9	0.7	₪ 3,700,000
505	10/203/03/5	2,205	מחקר יישומי	3,038	₪ 2,268	0.85	0.9	0.7	₪ 3,700,000
506	10/203/03/5	2,205	מחקר יישומי	3,038	₪ 2,268	0.85	0.9	0.7	₪ 3,700,000
507	10/203/03/5	2,205	מחקר יישומי	3,038	₪ 2,268	0.85	0.9	0.7	₪ 3,700,000
508	10/203/03/5	2,205	מחקר יישומי	3,038	₪ 2,268	0.85	0.9	0.7	₪ 3,700,000
509	10/203/03/5	3,105	מחקר יישומי	5,589	₪ 2,268	0.85	0.9	0.7	₪ 5,200,000
1	13/203/03/5	16,855	מבני ציבור	38,767	₪ 2,268	0.85	1	0.8	₪ 47,500,000
401	10/203/03/5	12,516	ספורט	4,287	₪ 1,474	1	1	0.6	₪ 3,790,000
302	10/203/03/5	665	שפ"פ	48	₪ 1,474	1	1	0.25	₪ 40,000
303	10/203/03/5	1,976	שפ"פ	287	₪ 1,474	1	1	0.25	₪ 110,000
308	10/203/03/5	2,496	שפ"פ	362	₪ 1,474	1	1	0.25	₪ 130,000
309	10/203/03/5	722	שפ"פ	105	₪ 1,474	1	1	0.25	₪ 40,000
314	10/203/03/5	950	שפ"פ	138	₪ 1,474	1	1	0.25	₪ 50,000
315	10/203/03/5	950	שפ"פ	138	₪ 1,474	1	1	0.25	₪ 50,000
310	13/203/03/5	722	שפ"פ	105	₪ 1,474	1	1	0.25	₪ 40,000
311	13/203/03/5	1,976	שפ"פ	287	₪ 1,474	1	1	0.25	₪ 110,000
312	13/203/03/5	600	שפ"פ	87	₪ 1,474	1	1	0.25	₪ 30,000
313	13/203/03/5	950	שפ"פ	138	₪ 1,474	1	1	0.25	₪ 50,000
317	13/203/03/5	11,140	שפ"פ	1,615	₪ 1,474	1	1	0.25	₪ 600,000
316	10/203/03/5	950	שפ"פ	138	₪ 1,474	1	1	0.25	₪ 50,000
300	10/203/03/5	3,800	שפ"פ	190	₪ 1,474	1	1	0.25	₪ 70,000
301	10/203/03/5	4,698	שפ"פ	325	₪ 1,474	1	1	0.25	₪ 90,000
307	10/203/03/5	600	שפ"פ	30	₪ 1,474	1	1	0.25	₪ 10,000
305	13/203/03/5	15,067	שפ"פ	753	₪ 1,474	1	1	0.25	₪ 280,000
306	13/203/03/5	754	שפ"פ	38	₪ 1,474	1	1	0.25	₪ 10,000
307	13/203/03/5	604	שפ"פ	30	₪ 1,474	1	1	0.25	₪ 10,000
שווי זכויות הבעלות בהתאם תכניות 10/203/03/5 ו- 13/203/03/5									**₪ 362,860,000**

9.2.3.2. <u>חלופות 2 ו-3:</u> שווי זכויות לפי תכנית 605-0267955 –

מס' מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	ייעוד	שימוש	שטח אקוי'	שווי מ"ר מבונה	התאמות		שווי מגרש כולל פיתוח
						היקף	מגבלת שימושים	
501	29,863	מגורים מסחר ומבני ציבור	מעונות	44,795	₪ 2,884	1	0.8	₪ 103,300,000
			מבני ציבור	5,746	₪ 2,268	0.85	0.8	₪ 8,900,000
			מסחר	7,764	₪ 7,331	0.9	0.8	₪ 41,000,000
601	155,200	מבני ציבור		121,056	₪ 2,268	0.85	0.8	₪ 186,700,000
602	43,500	מבני ציבור		32,120	₪ 2,268	0.85	0.8	₪ 49,500,000
שווי זכויות הבעלות בהתאם תכניות 605-0267955								₪ 389,400,000
חלופה 2 - שווי זכויות הבעלות לפי שטח יחסי (191.98 ד')								**₪ 327,100,000**
חלופה 3 - שווי זכויות הבעלות לפי שטח יחסי (36.583 ד')								**₪ 62,300,000**

[7] שטח של 53,715 מ"ר אקוי' בשימוש למעונות; 1,781 מ"ר בשימוש לבית סגל ; 3,561 מ"ר בשימוש למעונות ואולמות; 5,342 מ"ר בשימוש למסעדות, קפיטריות וחנויות.

9.3. סיכום שומת המשיגה:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

- מגורים מסחר ומשרדים/תעשייה עתירת ידע:

ערכי השווי שנקבעו לכלל הייעודים בשומת רמ"י (מסחר, משרדים ומגורים) אומצו ע"י שמאי המשיגה.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- הובאה בחשבון בכלל החלופות התאמה להיקף עסקה בגבולות של 5% - 10%.
- הובאה בחשבון בכלל החלופות התאמה למגבלת שימוש וסחירות מועטה, כמפורט בתחשיב להלן.
- הובא בחשבון התאמה למיקום בשיעור של 10% ביחס למגרשים 501-509 לפי תכנית 10/203/03/5 (חלופה 1). וכן למיקום ביחס למגרשים 601-602 לפי תכנית מס' 605-0267955, כאשר למגרש 601 חושבה הפחתה של 5% ולמגרש 602 חושבה הפחתה של 10%.
- הובאה בחשבון הפחתה בגין עלות פיתוח ותחזוקה לדרכים "הפנימיות" (הדרכים שמובילות בין מבנה למבנה במתחם האוניברסיטה), בסך של כ- 72.9 מ' ₪[8] משווי המקרקעין בחלופות 2-3 בלבד.
- הובאה בחשבון כי לא קיימת התכנות כלכלית למימוש שטחי בניה העיקריים בתת הקרקע.
- הובא בחשבון יחס ברוטו נטו לפי שיעור העמסה של 10% ביחס לשטח מסחרי ושיעור העמסה של 20% ביחס לשטחים הציבוריים.
- הובא בחשבון שטח מסחרי בהיקף של 2,985 מ"ר ברוטו בחלופות 2-3.

9.3.3. תחשיב השומה:

9.3.3.1. **חלופה 1:** שווי זכויות הבעלות בהתאם תכניות 10/203/03/5 ו- 13/203/03/5 –

מס' מגרש	תכנית	שטח מגרש (מ"ר)	ייעוד	שטח אקוי'	שווי מ"ר מבונה	התאמות			שווי מגרש כולל פיתוח
						להיקף	מיקום	מגבלת שימושים	
101	10/203/03/5	45,655	מגורים מיוחד[9]	53,416	₪ 2,559	1	1	0.8	₪ 109,400,000
				1,644	₪ 2,268	0.85	1	0.8	₪ 2,500,000
				3,013	₪ 2,268	0.85	1	0.8	₪ 4,600,000
				4,520	₪ 7,331	0.9	1	0.8	₪ 23,900,000
201	10/203/03/5	14,630	מבני ציבור	24,578	₪ 2,268	0.85	1	0.8	₪ 37,900,000
202	10/203/03/5	3,020	מבני ציבור	5,074	₪ 2,268	0.85	1	0.8	₪ 7,80000,000
203	10/203/03/5	18,512	מבני ציבור	31,100	₪ 2,268	0.85	1	0.8	₪ 48,000,000
206	10/203/03/5	5,355	מבני ציבור	8,996	₪ 2,268	0.85	1	0.8	₪ 13,900,000
207	10/203/03/5	3,857	מבני ציבור	6,480	₪ 2,268	0.85	1	0.8	₪ 10,000,000
501	10/203/03/5	3,420	מחקר יישומי	4,104	₪ 2,268	0.85	0.9	0.7	₪ 5,000,000
502	10/203/03/5	2,205	מחקר יישומי	2,646	₪ 2,268	0.85	0.9	0.7	₪ 3,200,000
503	10/203/03/5	2,205	מחקר יישומי	2,646	₪ 2,268	0.85	0.9	0.7	₪ 3,200,000
504	10/203/03/5	2,205	מחקר יישומי	2,646	₪ 2,268	0.85	0.9	0.7	₪ 3,200,000
505	10/203/03/5	2,205	מחקר יישומי	2,646	₪ 2,268	0.85	0.9	0.7	₪ 3,200,000
506	10/203/03/5	2,205	מחקר יישומי	2,646	₪ 2,268	0.85	0.9	0.7	₪ 3,200,000
507	10/203/03/5	2,205	מחקר יישומי	2,646	₪ 2,268	0.85	0.9	0.7	₪ 3,200,000
508	10/203/03/5	2,205	מחקר יישומי	2,646	₪ 2,268	0.85	0.9	0.7	₪ 3,200,000
509	10/203/03/5	3,105	מחקר יישומי	3,726	₪ 2,268	0.85	0.9	0.7	₪ 4,500,000
1	13/203/03/5	16,855	מבני ציבור	28,316	₪ 2,268	0.85	1	0.8	₪ 43,700,000
401	10/203/03/5	12,516	ספורט	4,287	₪ 1,476	1	1	0.6	₪ 3,800,000
302	10/203/03/5	665	שפ"פ	97	₪ 1,476	1	1	0.25	₪ 40,000

[8] בהתאם למכתב מנהל מחלקת הבינוי של אוניברסיטת בן גוריון, מתן תרשיש, מתאריך 1.8.2024 עולה כי סך עלויות הקמת המדרכות, כבישים ותשתיות תת קרקעיות לכלל המתחם הינם בסך של כ- 72.9 מ' ₪.

[9] שטח של 53,416 מ"ר אקוי' בשימוש למעונות; 1,644 מ"ר בשימוש לבית סגל; 3,013 מ"ר בשימוש למעונות ואולמות; 4,520 מ"ר בשימוש למסעדות, קפיטריות וחנויות.

303	10/203/03/5	1,976	שפ"פ	287	₪ 1,476	1	1	0.25	₪ 110,000
308	10/203/03/5	2,496	שפ"פ	362	₪ 1,476	1	1	0.25	₪ 130,000
309	10/203/03/5	722	שפ"פ	105	₪ 1,476	1	1	0.25	₪ 40,000
314	10/203/03/5	950	שפ"פ	138	₪ 1,476	1	1	0.25	₪ 50,000
315	10/203/03/5	950	שפ"פ	138	₪ 1,476	1	1	0.25	₪ 50,000
310	13/203/03/5	722	שפ"פ	105	₪ 1,476	1	1	0.25	₪ 40,000
311	13/203/03/5	1,976	שפ"פ	287	₪ 1,476	1	1	0.25	₪ 110,000
312	13/203/03/5	600	שפ"פ	87	₪ 1,476	1	1	0.25	₪ 30,000
313	13/203/03/5	950	שפ"פ	138	₪ 1,476	1	1	0.25	₪ 50,000
317	13/203/03/5	11,140	שפ"פ	1,615	₪ 1,476	1	1	0.25	₪ 600,000
316	10/203/03/5	950	שפ"פ	138	₪ 1,476	1	1	0.25	₪ 50,000
300	10/203/03/5	3,800	שפ"פ	190	₪ 1,476	1	1	0.25	₪ 70,000
301	10/203/03/5	4,698	שפ"פ	235	₪ 1,476	1	1	0.25	₪ 90,000
307	10/203/03/5	600	שפ"פ	30	₪ 1,476	1	1	0.25	₪ 10,000
305	13/203/03/5	15,067	שפ"פ	753	₪ 1,476	1	1	0.25	₪ 280,000
306	13/203/03/5	754	שפ"פ	38	₪ 1,476	1	1	0.25	₪ 10,000
307	13/203/03/5	604	שפ"פ	30	₪ 1,476	1	1	0.25	₪ 10,000
שווי זכויות הבעלות בהתאם תכניות 10/203/03/5 ו- 13/203/03/5									**₪ 339,170,000**

9.3.3.2. **חלופות 2 ו-3:** שווי זכויות לפי תכנית 605-0267955 –

מס' מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	ייעוד	שימוש	שטח אקוי'	שווי מ"ר מבונה	התאמות			שווי מגרש כולל פיתוח
						היקף	מיקום	מגבלת שימושים	
501	29,863	מגורים	מעונות	44,795	₪ 2,884	1	1	0.8	₪ 103,300,000
		מסחר ומבני ציבור	מבני ציבור	7,525	₪ 2,268	0.85	1	0.766	₪ 11,100,000
			מסחר	2,956	₪ 7,331	0.9	1	0.8	₪ 15,600,000
601	155,200	מבני ציבור		106,157	₪ 2,268	0.85	0.95	0.766	₪ 148,990,000
602	43,500	מבני ציבור		28,710	₪ 2,268	0.85	0.9	0.766	₪ 38,200,000
שווי זכויות הבעלות בהתאם תכניות 605-0267955									₪ 317,190,000
הפחתה בגין עלויות פיתוח פנים מגרש									₪ 72,900,000
שווי זכויות הבעלות									₪ 244,290,000
חלופה 2 - שווי זכויות הבעלות לפי שטח יחסי (191.98 ד')									**₪ 181,478,621**
חלופה 3 - שווי זכויות הבעלות לפי שטח יחסי (36.583 ד')									**₪ 62,811,379**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים</u>:

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם ומהדיון שנערך ביום 18.12.2024:

9.4.1. <u>טענות המשיגה</u>:

- <u>תכנית 605-0267955 - "מצב חדש":</u>

ככלל, לא כל תב"ע שמאושרת בהכרח מעלה את שווי המקרקעין ביחס לתב"ע הקודמת שחלה, בפרט בתכניות שלא מוסיפות זכויות בניה ביחס למצב הקודם, ואף מפחיתות אותן, כפי המקרה שבנדון.

- <u>הפחתה בגין עלות פיתוח דרכים "פנימיות" (מצב חדש):</u>

במצב הקודם (חלופה 1), כלל הדרכים ה"פנימיות" (דרכי גישה בין מבני האוניברסיטה), היו בחזקת הוועדה המקומית כך שעלות פיתוח הדרכים ותחזוקתם חלה על פי חוק על הועדה המקומית. לאונ' אין זכות קניין בקרקע בייעוד הדרכים שכן היא לא נכללה בחוזה החכירה מול רמ"י.
במרוצת השנים, כשהאוניברסיטה החלה בהליך הוצאת היתרי בניה בכפוף לזכויות החוזיות, עמדת הועדה המקומית היתה שהיא אינה מפתחת ומתחזקת את הדרכים הפנימיות שכן אלו מהווים חלק בלתי נפרד מהקמפוס. לעמדתה, יש לקדם תכנית במסגרתה דרכים אלו יצטרפו לקו הכחול של התכנית, כאשר ייעוד הדרכים ישתנה לשטח "סחיר", זאת למרות שברור לכולם שקיים צורך ממשי באותם דרכים (ראה דרכים אלו בנספח התחבורה ונספח הבינוי לתכנית מס' 605-0267955).
באשר לטענה לפיה מדובר במעין מטלה ציבורית יודגש כי לא קיים שום חוזה בין בעלת הזכויות לבין רמ"י או לוועדה המקומית, כך שלא מדובר במטלה ציבורית.
לעמדתנו, יש להפחית עלות פיתוח במצב החדש בגין דרכים "פנימיות" המהווים חלק בלתי נפרד מהקמפוס, בהתאם לעלות בפועל בסך של כ- 72.9 מיליון ₪.
נציין במידה וקיים שווי מסוים לקרקע בייעוד/שימוש לדרך, הרי שעלות העודפת למ"ר קרקע במקרה דנן משמעותית ולא ניתן להתעלם ממנה שכן עלות הפיתוח למ"ר קרקע הינה כ- 1,800 ₪ למ"ר.

- <u>שינוי שטחי הבניה בין שני מצבי התכנון:</u>

עקרונית אנו מסכמים עם שמאי המשיבה כי זכויות הבניה בשני המצבים לא השתנו דרמטית.
עם זאת, לפי בדיקתנו אופן התפלגות השטחים בין השימושים השתנה (ראו טבלה בעמוד 18 מטה לחוות הדעת), כאשר נוידו שטחים עיקריים עיליים בשימוש מעונות/בית סגל ומסחר לטובת שטחים תת קרקעים עיקריים למבני ציבור.
בהתחשב בכך שלא קיימת כדאיות כלכלית לשטחים עיקריים תת קרקעיים בנכס שבנדון, בייחוד לאור היקף שטחי הבניה עיליים הנרחב, ניתן להסיק שניוד השטחים במצב החדש גרם לירידה בשווי המקרקעין ולא לעליה.
אנו סבורים כי הגדלת הצפיפות במצב החדש (תוספת יח"ד למעונות) לא גרמה לעליית שווי המקרקעין.

- <u>התאמה למיקום (קרבה למסילת הרכבת):</u>

בשני מצבי התכנון לא השתנה מיקום המתחם בסמוך למסילת הרכבת, כך שלא ייתכן שבמצב הקודם הובאה בחשבון התאמה למיקום ואילו במצב החדש לא הובאה התאמה בגין מטרד הנובע מהקרבה לרכבת. גם אם מיקום המבנה יתרחק במספר מטרים מהרכבת, אין זה סביר לא להביא בחשבון התאמה.

- התאמה בגין מגבלת שימושים:

יש להחיל את אותם מקדמים בשני מצבי התכנון, שכן השימושים והתכליות למבני הציבור לא השתנו בין המצב הקודם למצב החדש.

- יחס ברוטו נטו:

בשטחי מסחר באוניברסיטה לא קיים יחס ברוטו נטו של 20%, בדומה לעסקאות ההשוואה שנותחו בשומת המשיבה, לכן ראינו לנכון להביא בחשבון יחס בשיעור של 10%.
ראינו לנכון להביא בחשבון יחס העמסה בשיעור של 20% ביחס לשטחי המשרדים, שכן לא מקובל, גם לא במשרדים במרכז הארץ, להביא בחשבון יחס בשיעור של 30%, כפי שחושב בשומת המשיבה.

- ניצול שטחים עיקריים תת קרקעיים:

האוניברסיטה שיזמה את תכנית מס' 605-0267955, אינה גוף נדל"י, היא לקחה את סל הזכויות שהוצע לה ע"י מוסדות התכנון מבלי לשקול את התכנות ניצול שטחים תת קרקעיים. ישנו חוסר כדאיות כלכלית בניצול הזכויות התת קרקעיות, מה גם שהנכס שבנדון מהווה מתחם נוסף שישמש את האוניברסיטה הכולל זכויות בנייה עיליות בהיקף עצום כך שאין סיבה לממש את זכויות הבניה בתת הקרקע.

- היקף שטחי המסחר במצב החדש:

לאור הבנוי הקיים במגרש מס' 501 ובהתחשב במגבלת תכסית (ראו הרחבה בעניין זה בעמוד 23 לחוות דעתי), לא סביר לנצל את ככל זכויות הבניה למסחר בסך של 7,764 מ"ר, כפי שנקבע בשומת המשיבה.

- חישוב דמי היוון לתשלום עבור שינוי תכנוני (מצב חדש):

בחישוב גובה התשלום בגין שינוי תכנוני לתכנית 605-0267955, רמ"י בחנה את עליית השווי ביחס לכל ייעוד בנפרד. עם זאת, במקרה הנדון נמצא כי בחלק מהשימוש חלה עלייה בשווי ובחלקם ירידה, לפיכך אנו בדעה כי יש לבחון את עליית שווי הקרקע בשלמות בשני מצבי התכנון, ובכך להימנע מגביית תשלום במקרה בו כלל שווי הקרקע ירד.

- עלויות פיתוח שנכתבו בשומת רמ"י - "העתקת ברגמן" ו-"פיתוח עצמי":

מדובר בהסכמות בין האוניברסיטה לרמ"י ביחס לנכסים אחרים של האוניברסיטה. אין קשר בין עלויות אלו למסגרת השומה.

9.4.2. טענות המשיבה:

- תכנית 605-0267955 – "מצב חדש":

לא סביר בעיניי שאוניברסיטת בן-גוריון יזמה תוכנית שפגעה בשווי הקרקע וגרמה לה עלויות גבוהות בגין מטלות כגון פיתוח הדרכים והתשתיות, מעבר לכך, בבחינת עליית שווי הקרקע בגין אישור התוכנית אין רלוונטיות לשיקולי האוניברסיטה, אלא יש לבחון את שני מצבי התכנון באופן עובדתי.

- הפחתה בגין עלות פיתוח דרכים "פנימיות" (מצב חדש):

תכנית 605-0267955 ביטלה הדרכים הפנימיות ולמעשה אפשרה גמישות תכנונית לדרכים שכן ניתן למקם אותם בהתאם לתכנון המיטבי ולצורכי האוניברסיטה.

אין להפחית עלויות פיתוח דרכים מאחר ובדרך כלל שטחים מסוג זה (בדומה לשפ"פ) משביחים את הנכס, זאת למרות ההוצאות הכרוכות בפיתוח השטח.

- <u>שינוי שטחי הבניה בין שני מצבי התכנון והתאמה בגין מגבלת שימושים:</u>

אני מסכים כי במצב החדש השטח האקוי' קטן, אך יש להתחשב בעובדה שהתווספו תכליות ושימושים במצב החדש ביחס למצב הקודם, לכן הובא בחשבון התאמה שונה בין שני מצבי התכנון.

כמו כן, אני מסכים עם עמדת שמאית המשיגה לפיה לא קיימת עליית שווי המקרקעין עקב הגדלת הצפיפות במצב החדש (תוספת יח"ד למעונות), שכן מדובר במעונות סטודנטים המהווה מוצר שונה ביחס למגורים.

- <u>התאמה למיקום (קרבה למסילת הרכבת):</u>

במצב הקודם, הובאה בחשבון התאמה למיקום מגרשים 501-509 לפי תכנית 10/203/03/5 בסמוך/צמידות למסילת הרכבת. במצב החדש, אין צורך בהפחתה זו שכן ניתן למקם את המגרשים במרחק מהמסילה בשל רצועת חייץ, ובכך לצמצם את זיהום האוויר/רעש.

- <u>יחס ברוטו נטו:</u>

האוניברסיטה מאופיינת בשטחים משותפים גדולים ונרחבים (גרמי מדרגות, שטחים ציבוריים, שפ"פים וכיו"ב), המשרתים היקף רחב ותנועה של סטודנטים, לכן יש לחשב יחס ברוטו נטו כפי שנקבע בשומתי.

- <u>ניצול שטחים עיקריים תת קרקעיים:</u>

מהיכרותי עם האוניברסיטה, קיימים לא מעט שטחים עיקריים תת קרקעיים בקמפוס הישן שמשמשים בין היתר לכיתות לימוד, שבין היתר מנוצלים מתוך שיקולים כלכליים/תכנוניים שונים, כך שיש לייחס שווי לשטחים המצויים בתת הקרקע.

- <u>היקף שטחי המסחר במצב החדש:</u>

לא קיימת מניעה לנייד את החניון העילי במגרש 501 למגרש אחר, ולממש את כלל שטחי המסחר שנקבעו בשומתי במגרש 501. אציין כי אם לא קיים צורך בשטחי מסחר נרחבים, היה ניתן לקבוע את התפלגות השטחים בתוכנית לרבות שטח מצומצם המיועד למסחר ולא להשאיר זאת לפרשנות.

- <u>קביעת שווי לשפ"פ:</u>

לצורך קביעת שווי שפ"פ, חושב שטח מבונה אקוי' במכפלת מקדם 0.25 המבטא שווי למ"ר קרקע.

10. דיון והכרעה:

10.1. מסגרת השומה:

במסגרת הליך ההשגה טענו שמאי המשיגה בנוגע לאופן החיוב, אשר בהתאם לנהלי רמ"י, מחושב בנפרד ביחס להפרשי השווי בכל יעוד[10]. לעמדתם, יש לבחון את שווי הנכס בשלמות הן במצב הקודם (חלופה 1) והן במצב החדש (חלופות 2 ו-3), ולגבות תשלום על פי הפרש השווי בין המצבים, שכן כאשר נבחן כל שימוש בנפרד יתכן ששווי המקרקעין (בשלמות) ירד ועדיין רמ"י תגבה תשלום[11].

ככלל, בהתאם לקובץ החלטות של מועצת מקרקעי ישראל (סעיף 4.20.16 (א)), הליכי ההשגה נועדו לבירור סוגיות שמאיות בלבד, ולא יתבררו במסגרתם סוגיות הנוגעות לניהול הקרקע על ידי הרשות, לרבות אופן החיוב ו/או מסגרת העסקה. טענות מסוג זה, יתבררו במסגרת הליך בירור טענה משפטית.

לפיכך, ובדומה לשומות הצדדים, אומדן שווי הקרקע יערך לכל שימוש בנפרד בהתאם להזמנת השומה, ובנוסף יוצג שווי כולל בכל אחת מחלופות השומה. זאת מבלי לפגוע בזכות המשיגה לטעון טענות בעניין אופן החיוב, בערכאות המתאימות.

10.2. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לגישת השומה ובסיס נתוני ההשוואה הראוי לרבות אופן ניתוחו, לפיו יש לקבוע את שווי הקרקע שבנדון בייעוד ציבורי הכולל שימושים שונים, ואשר מהווה את הקמפוס הצפוני של אוניברסיטת בן-גוריון בעיר באר שבע.

ראשית, בהעדר השוואה ישירה לקרקע ביעוד זהה ו/או דומה למושא השומה, מקובלת עליי הסכמת הצדדים כי יש להתבסס על גישת ההשוואה העקיפה בהסתמך על נתוני השוואה בייעוד האלטרנטיבי הסחיר, הדומה ככל האפשר לנכס הנדון, תוך מתן מקדמי התאמה רלוונטיים. זאת בהתאם לפרק ב' לקווים המנחים – "עריכת שומות למבני ציבור, ולקרקע למבני ציבור".

10.2.1. מעונות סטודנטים/מגורים:

שמאי המשיגה אימצו את ערכי הבסיס למעונות סטודנטים שנקבעו בשומת המשיבה, בהתבסס על מכרזי קרקע ביעוד מגורים בבניה רוויה, בשכונות הסיגלית והפארק בעיר באר שבע, תוך מתן התאמות רלוונטיות.

מקובלת עליי התבססות שמאי המשיבה על מכרזי קרקע למגורים בבניה רוויה לרבות אופן ניתוחם וההתאמות שהובאו בחשבון (זמן, היקף, מיקום, צפיפות ושטח דירה). לפיכך אאמץ את ערכי הבסיס כפי שהוסכמו על ידי הצדדים ואשר נמצאו סבירים גם ביחס לערכי הבסיס שנקבעו בהכרעה בהשגה ראשונה למגרש מס' 101 לפי תכנית 605-0675959, בעיר באר שבע.
עם זאת, מאחר ונתוני ההשוואה מגלמים פתרון חניה ת"ק, בעוד שבנכס הנדון פתרון החניה הוא עילי, תובא בחשבון תוספת לערכי הבסיס בגין חיסכון בעלות חניה ת"ק במושא השומה.

10.2.2. מבנים ומוסדות ציבור ואזורי מחקר:

שמאי המשיגה אימצו את ערכי הבסיס למבני ציבור ואזורי מחקר שנקבעו בשומת המשיבה, בהתבסס על

[10] כפי שנמסר לי, בשל שיעור הגביה השונה בכל יעוד, רמ"י בוחנת את עליית השווי ביחס לכל שימוש בנפרד.

[11] לטענתם, חלה ירידה בשווי המקרקעין לשימוש מעונות בלבד, אולם רמ"י בחרה להתעלם מהפגיעה בשווי המקרקעין של שימוש זה וחייבה רק בגין עליית השווי של שימושי המסחר ומבני ציבור.

עסקאות מכר למשרדים/תעשייה עתירת ידע בבניה ותיקה מאז"ת באר שבע, תוך חילוץ מרכיב הקרקע, וכן בהתבסס על היוון דמי שכירות תוך חילוץ מרכיב הקרקע בהסתמך על נתון מבוקש למשרדים בפארק גב-ים.

מקובלת עלי הסכמת הצדדים לפיה יש להתבסס על גישת ההשוואה העקיפה לנתוני שווי למשרדים.
עם זאת, העדפתי להתבסס על עסקאות מכר למשרדים **בבניה חדשה** שנערכו במהלך השנים 2021-2022, מפרויקט "M TOWER" במע"ר באר שבע, זאת על פני התבססות על עסקאות מכר למשרדים בבניה ותיקה, עליהם התבסס שמאי המשיבה. שכן, עסקאות אלו מגלמות עלות בניה שחוקה, העלולה לפגוע במובהקות מסקנת השווי בעת חילוץ מרכיב הקרקע בגישת העלות אשר ממילא רגישה לשינויים[12].
מעבר לכך, יצוין כי קיים קושי לנתח את העסקאות שהובאו בשומת המשיבה, זאת בשל אי הבהירות הקיימת ביחס לדיווח השטח שנמכר בכל עסקה[13].

באשר לנתון היצע שנותח בשומת המשיבה, לאור מסד נתונים מספק ורלוונטי של עסקאות מכר למשרדים, לא ראיתי לנכון להתבסס על נתון היצע כזה או אחר לגביו מאפייני הבינוי אינם ידועים.

10.2.3. <u>מסחר:</u>

שמאי המשיגה אימצו את ערכי הבסיס למסחר שנקבעו בשומת המשיבה בהתבסס על ניתוח מכרז רמ"י 326/2019 במסגרתו שווקה קרקע למתחם מסחרי בשכונת כלניות, וכן בהתבסס על עסקאות מכר והיוון דמ"ש למסחר שכונתי ברחבי העיר באר שבע, תוך חילוץ מרכיב הקרקע.

מקובלים עליי נתוני ההשוואה בשומת המשיבה לרבות אופן ניתוחם. לפיכך אאמץ את ערכי הבסיס כפי שהוסכמו על ידי הצדדים ואשר נמצאו סבירים גם ביחס לערכי הבסיס שנקבעו בהכרעה בהשגה ראשונה כאמור בעיר באר שבע, ובנוסף נבחנו ביחס למחירי הביקוש כיום לשטחי מסחר במושא השומה.

10.3. <u>עקרונות השומה:</u>

10.3.1. <u>שימוש מיטבי בחלופות 2-3 - שווי זכות הבעלות לפי תכנית מס' 605-0267955:</u>

בתכנית מס' 605-0267955, הותרו שימושים שונים זאת מבלי לייחס זכויות בניה ספציפיות לכל שימוש.
לפיכך, תובא בחשבון התפלגות השטחים בהתאם לעיקרון השימוש המיטבי, כלהלן:

<u>שימוש מיטבי במגרש מס' 501:</u>

היקף הבינוי במגרש 501 בהתאם לתכנית 605-0267955 הוא 180% עיקרי משטח המגרש, קרי 53,754 מ"ר עיקרי, הכולל שימושי מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.

מגורי סטודנטים – לאור העבודה שמדובר בקמפוס אוניברסיטאי גדול הכולל מגוון רחב של פקולטות, מתקנים ושירותים אקדמיים, וכן בהתחשב במיקומו באזור הדרום המרוחק ממרכז הארץ ומריכוזי ערים, קיים צורך מהותי בהקצאת שטחי בניה נרחבים למגורי סטודנטים.
לפיכך, מקובלת עלי הסכמת הצדדים לפיה יש לייחס שטח עיקרי למעונות סטודנטים בהיקף נרחב יחסית של כ-150%, קרי כ-44,795 מ"ר, המהווה כ- 83% מכלל הזכויות העיקריות במגרש[14], יחס התואם בקירוב את

[12] הנ"ל עולה בקנה אחד עם האמור בפרק יח' לקווים המנחים.
[13] בחלק מהעסקאות שטח הארנונה שדווח לא תואם לשטח הרשום (גדול או קטן ממנו). יוער כי לא קיים תשריט בית משותף למבנה זה, כך שקיים קושי לבחון את נתוני השטח המדווח.
[14] שטח עיקרי במגרש 501 הינו 180% (83% = 180% / 150%), וסך הכל 53,753 מ"ר עיקרי.

התפלגות השטחים במגרש 101 המקורי לפי תכנית 10/203/03/5 (מצב הקודם) לפיו הזכויות למעונות הן כ-86% מכלל הזכויות במגרש[15].

מסחר – שמאי הצדדים חלוקים באשר להיקף שטחי המסחר שיש לייחס במגרש זה.

בשומת המשיגה הובא בחשבון שטח ברוטו למסחר של 2,985 מ״ר[16], לעמדתם בהתאם לבינוי הקיים במגרש 501, הכולל ניצול זכויות חלקי לטובת מעונות סטודנטים בתא שטח של כ-15 ד׳ וחניון עילי בתא שטח של כ-6 ד׳, נוצלו בפועל כ-1,500 מ״ר ברוטו למסחר. לפיכך, לא קיימת ישימות תכנונית למימוש שטחי בניה למסחר בהיקף נוסף של כ-6,200 מ״ר ברוטו[17], כפי שקבע שמאי המשיבה, ביתרת שטח המגרש של כ-9 ד׳.

לעמדת שמאי המשיבה, לא קיימת מניעה לנייד את החניון העילי הקיים במגרש זה למגרש אחר, ולממש את כלל שטחי המסחר שנקבעו בשומתו בסך של 7,764 מ״ר (ברוטו).

ככלל, שומות עבור רמ״י נערכות לפי השימוש הטוב והיעיל ובהנחה של קרקע ריקה ופנויה, כך שבאומדן השווי אין להתייחס למגבלות הנובעות מהבינוי בפועל. עם זאת, במקרים רבים משקף הבינוי בפועל את השימוש המיטבי כך שהוא יכול להוות אינדיקציה לאופן מימוש הזכויות לטובת השימוש הספציפי, אשר במקרה הנדון מהווה מוסד אקדמי.

כך למשל, מתן פתרון חניה עילי בתחום המגרש המאפשר חניה לסטודנטים בסמוך למקום מגוריהם, כפי שקיים בפועל[18], הינו עדיף על פני העמסת החניות על מגרשים סמוכים ומרוחקים אשר ממילא נדרשים אף הם לספק פתרונות חניה רבים הדרושים בקמפוס אוניברסיטאי.

כמו כן, בהתאם להיתר שינויים מס׳ 20200357 שהופק בתאריך 12.09.2021 עולה כי במגרש 501 מומשו זכויות בניה לטובת מסחר בשטח עיקרי של כ- 1,500 מ״ר, המהווים כ-6.5% מסך הזכויות המנוצלות בפועל בסך 22,878 מ״ר. בהנחה כי היקף הזכויות לטובת מסחר מתוך הזכויות המנוצלות בפועל משקף במידת מה את הצורך לשטחי מסחר ביעוד זה, ובהתחשב במתן פתרון חניה עילי בתחום המגרש עבור יתרת הזכויות בשטח עיקרי של כ- 31,000 מ״ר[19], סביר שינוצלו סך הכל שטחי מסחר בשיעור של כ-5% ביחס לזכויות הבניה לשטח עיקרי, קרי כ- 2,688 מ״ר עיקרי וכ-9% מסך שטח המגרש.

<u>שימוש מיטבי במגרשים 601-602:</u>

שמאי הצדדים אינם חלוקים ביחס לשימוש המיטבי במגרשים אלה, ומייחסים את כלל שטחי הבניה העיקריים לטובת מבנים ומוסדות ציבור.

מקובלת עלי חלקית הסכמת הצדדים לפיה יש לייחס את רוב רובן של זכויות הבניה לטובת מבנים ומוסדות ציבור, אם כי לעמדתי יש לייחס שטח מסוים לטובת שטחי מסחר, זאת, בין היתר מהסיבות כלהלן:

שטחי מסחר בקמפוסים כגון הסעדה, ציוד לימודי וכיו״צ, מספקים שירותים בסיסיים וחיוניים לסטודנטים, לסגל ולמבקרים ואף תורמים לשיפור החוויה הסטודנטיאלית (יצירת תחושת ״עיר קטנה״ עם כל השירותים במקום אחד), בשל כך נוכחותם נפוצה במוסדות אקדמאים רבים. מעבר לכך, שטחים מסחריים, מהווים מקור

[15] היקף הזכויות במגרש 101: 135% מתוכם 117% עבור מעונות סטודנטים וסגל, וסה״כ כ-53,400 מ״ר.
[16] חושב לפי 9% מהיקף הזכויות לשטח עיקרי בתוספת העמסה של 10% לשטח ברוטו.
[17] כ- 6,200 מ״ר = 1,500 מ״ר שטחי מסחר קיים (לטענת המשיגה) - 7,764 מ״ר שטחי מסחר (כפי שנקבע בשומת רמ״י).
[18] בהתאם לביקור בנכס.
[19] כ- 30,875 מ״ר יתרת זכויות = 22,878 מ״ר בנוי בהיתר – 53,753 מ״ר זכויות בניה במגרש 501 לפי תכנית 605-0267955.

הכנסה נוסף עבור האוניברסיטה באמצעות השכרתם לעסקים.

לא בכדי, חלק מהשימושים המותרים בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" לפי תכנית מס' 605-0267955, הינם שירותי הסעדה וקפיטריה, כאשר בהמשך הוראות התכנית צוין כי יותר כל שימוש נוסף החיוני לתפקוד הקמפוס. משכך, לא קיימת מניעה לממש חלק מזכויות הבניה לטובת שטחי מסחר במגרשים אלו, כפי שתוכנן בפועל במגרש 601 וכפי שקיים בקמפוס המרכזי.

באשר להיקף השטח שיש לייחס למסחר מסך הזכויות, ראיתי לנכון להיעזר בשני תשריטי היתר בניה שהופקו במגרש 601 והועברו אליי מאת הועדה המקומית (ר' סעיפים 8.4 ו-8.5 לעיל), המשקפים כאמור את הצורך לשטחי מסחר בשימוש זה, לפיהם עולה כי שיעור הניצול של השטח המסחרי העיקרי ביחס לשטח העיקרי הכולל הינו כ-10% בממוצע, כמפורט להלן:

תיאור	מדעי המחשב (ר' סעיף 8.5 לעיל)	כיתות לימוד (ר' סעיף 8.4 לעיל)
שטח עיקרי למסחר במ"ר	1,428	686
סך שטח עיקרי (מסחר + מב"צ) במ"ר	15,699	6,327
שטח עיקרי המיוחס למב"צ במ"ר	14,271	5,641
שיעור השטח המסחרי מסך השטחים	9%	11%

על אף האמור לעיל, סביר להניח שבחלק מהמבנים בקמפוס לא ינוצלו שטחים מסחרים לרבות במבנים ייעודיים למחקר, הוראה, מעבדות או ספריות הדורשים סביבה שקטה ומרוכזת העלולה להיפגע משילוב פעילות מסחרית. בנוסף, לא בכל אזור בקמפוס קיימת תנועת אנשים מספקת שתצדיק הקמת שטחי מסחר פעילים.

לפיכך, ראיתי לנכון לייחס שטח מסחרי בשיעור של כ-5% ביחס לשטח העיקרי הכולל המותר במגרשים 601-602, קרי כ- 6,073 מ"ר[20], אשר לצורך התחשיב יבואו בחשבון במגרש 601, אם כי סביר שהתפרסו בין המגרשים.

10.3.2. <u>יחס העמסה:</u>

לעמדת שמאי המשיגה יחס העמסה מקסימלי שיש להביא בחשבון הינו בשיעור של 20% למבני הציבור, התואם לפרק ט"ז לקווים המנחים – "סוגיות ייחודיות בשומות למשרדים", וכן יחס העמסה בשיעור של 10% לשטחי מסחר.
לעמדת שמאי המשיבה יש להביא בחשבון יחס העמסה בשיעור של 30% למבני ציבור ושטחי מסחר, שכן אוניברסיטה מאופיינת בשטחים משותפים גדולים ונרחבים המותאמים להיקף תנועה רחב של סטודנטים.

<u>יחס העמסה למגרשים בייעוד מבני ציבור ומכוני מחקר:</u>

בשונה ממבני משרדים, בהם שטחי השירות מצומצמים ומיועדים לתפעול בסיסי (כגון לובי, מעליות ושירותים), במוסדות אקדמיים קיים צורך בשטחי שירות נרחבים המהווים חלק בלתי נפרד ומשמשים את הפעילות האקדמית לרבות מעבדות, מחסנים יעודיים, חדרי ציוד, מערכות טכנולוגיות, ספריות וכיו"ב. כמו כן, המבנים משרתים תנועת אנשים רבה הכוללת סטודנטים, סגל אקדמאי, חוקרים, עובדים מנהליים ולעיתים גם קהל חיצוני (כנסים, תרבות וכיו"ב) ולפיכך מצריכים שטחי מעברים רחבים ושטחים משותפים מרווחים.

האמור לעיל, בא לידי ביטוי גם בהיתרי בניה שהופקו בנכס שבנדון[21], במסגרתן אושרו שטחי שירות בהיקף נרחב ובשיעור העולה באופן משמעותי[22], ביחס לשיעור המקובל פרק ט"ז לקווים המנחים.

[20] סה"כ שטח עיקרי עילי ות"ק במגרשים 601-602 הוא 121,454 מ"ר.
[21] ר' סעיפים 8.4 ו-8.5 לעיל.
[22] שיעור העמסה לפי היתרי הבניה במושא השומה שהועברו לידי, הינו מעל 100%.

לאור האמור לעיל, תובא בחשבון העמסת שטח שירות סחיר (ביחס לשטח העיקרי) בשיעור של 30%, זאת בדומה לעמדת שמאי המשיבה ועל הצד הזהיר[23].

יחס העמסה לשטח מסחרי:

למרות ההבדלים באופי הפעילות בין מסחר רגיל למסחר באוניברסיטה, ניתן להניח כי היקף שטחי השירות נותר דומה בשני המקרים, משום שבשניהם קיימים צרכים דומים (כגון אחסון, תפעול, פריקה וטעינה, שירותים נלווים וכיו"ב). לפיכך, בשימוש זה יועמסו שטחי שירות בשיעור של 15%, זאת בדומה לשיעור ההעמסה המקובל בשטחי מסחר שכונתיים.

10.3.3. כדאיות כלכלית לשטחים בתת הקרקע:

לעמדת שמאי המשיגה, אין לייחס שווי לשטחי הבניה בתת הקרקע, זאת בשל אי כדאיות כלכלית בהקמתם ובהתחשב בהיקף הבינוי הנרחב מעל הקרקע, המתוכנן במתחם.

לעמדת שמאי המשיבה, קיימים שטחים עיקריים ת"ק בקמפוס הישן המשמשים, בין היתר, לכיתות לימוד. לעמדתו, ניצול שטחים אלו נובע מתוך שיקולים כלכליים/תכנוניים שונים, כך שיש לייחס שווי לשטחים העיקריים המצויים בתת הקרקע, לפי מקדם 0.6.

ניצול זכויות הבניה בתת הקרקע מצריך עלות בניה גבוהה ביחס לשטחים עיליים שלעיתים מאיינת את ניצולם. עם זאת, במוסדות אקדמאים המתאפיינים בניצול אינטנסיבי של הקרקע, ישנם שיקולים תכנוניים ופונקציונליים העומדים מאחורי ניצול הזכויות בתת הקרקע. בין היתר, פעילות אקדמית בה תנאי האקלים והבידוד חשובים כגון מעבדות, אחסנה ושטחים טכניים; שימוש בתת הקרקע לצורך צמצום פריסת הזכויות על פני הקרקע, מאפשר שמירה על שטחים פתוחים ואזורי שהייה ופעילות עיליים הנדרשים עבור סטודנטים לרבות פתרון חניה עילי; גמישות תכנונית עתידית לבינוי עילי נוסף.
לא בכדי, בהתאם לתכנון המוצע, כפי שעולה משני היתרי בניה במגרש 601, מנוצלים שטחי הבניה הת"ק[24].

לאור האמור, ראיתי לנכון להביא בחשבון תרומה לשטחי הבנייה העיקריים בתת הקרקע, בהתחשב בהיקף הבינוי בכל אחד ממצבי התכנון, כלהלן: מקדם 0.6 בחלופת השווי במצב הקודם ומקדם של 0.4 בחלופת השווי במצב החדש[25].

10.3.4. שווי הזכויות למגרשים בייעוד ובשימוש שפ"פ ומתקני ספורט בכלל החלופות:

בשומות הצדדים אומדן שווי המגרשים בייעוד שפ"פ ומתקני ספורט, נערך ע"י תחשיב אקוו' הכולל זכויות בניה במקדם - 1; יתרת חצר במקדם – 0.05. בנוסף ניתנה הפחתה ביחס לשווי מ"ר מבונה משוקלל ביעוד מבני ציבור ואזור מחקר (לאחר הפחתות למיקום, היקף עסקה, מגבלת שימושים), לפי מקדמי התועלת כלהלן: 0.6 למתקני ספורט; 0.25 לשפ"פ.

שווי במצב הקודם - שווי זכויות חוזיות בהתאם לתכניות 10/203/03/5 ו- 13/203/03/5

בהתאם למיקום מגרשי הספורט והשפ"פ, נראה כי אלו, מהווים למעשה חצר שתשרת את באי האוניברסיטה.

---

[23] יצוין כי יחס העמסה בנתוני ההשוואה למשרדים הינו כ- 40%.

[24] בשני היתרי הבניה כמפורט בסעיפים 8.4 ו- 8.5 לעיל, בוקשו ואושרו זכויות בניה עיקריות בת"ק של כ- 1,000 מ"ר סה"כ, המשקפות שיעור של 5% מהשטח העיקרי העילי.

[25] בתחשיב שווי מגרש 501 לפי תכנית 605-0267955 במצב חדש ביעוד מגורים, מסחר ומבני ציבור, הונח כי השטחים עיקריים בת"ק ינוצלו באופן חלקי ולטובת מבני ציבור בלבד, לפי שיעור יחסי משטח עיקרי עילי של כ-3%, ויובאו במקדם 0.6 לאור היקפם המצומצם.

לפיכך מקובלת עליי הסתמכות הצדדים על שווי מ״ר מבונה משוקלל למבני ציבור ואזור מחקר לאחר הפחתות.

עם זאת, בהתאם לתכליות והשימושים שהותרו בתכניות הנ״ל, עולה כי למעט במגרש הספורט (מס׳ 401) הכולל 15% זכויות בניה אותן ניתן לנצל כשטחי בניה[26], מגרשי השפ״פ כוללים זכויות בניה בשיעור 9%, ניתנים לניצול לטובת שטחי קירוי בלבד כגון סככות צל, פרגולות, קולונדות, חניונים מקורים וכיו״צ.

לפיכך, יוערך שווי מגרשי הספורט והשפ״פ בהתאם לשיעור מקובל לחצר שולית תוך התחשבות במנעד השימושים בכל אחד מהם, קרי מקדם של 20% למגרש הספורט ומקדם של 10% למגרשי השפ״פ, ביחס לשווי מ״ר מבונה משוקלל למבנה ציבור ואזור מחקר כאמור.

<u>שווי במצב החדש - אומדן שווי לפי תכנית 605-0267955 (חלופות 3-2):</u>

כאמור, תכנית מס׳ 605-0267955 איחדה את כלל המגרשים לרבות שטחים פתוחים בתכניות 10/203/03/5 ו-13/203/03/5 לשני יעודים עיקריים: ״מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור״ ו- ״מבנים ומוסדות ציבור״, כאשר כמעט ולא חל שינוי בהיקף זכויות הבניה (ללא חניה ת״ק)[27].

מבדיקה שערכתי, בהתאם להיקף הזכויות במגרשים 601-602 ובהנחה של בניה בין 5 ל-6 קומות, מתקבלת תכסית בינוי ממוצעת של כ-17%, המובילה ליתרת שטח חצר בהיקף נרחב. בהנחה כי במגרש רעיוני התכסית האופטימלית היא כ-35%, מתקבלת יתרת חצר שולית של כ-100 דונם שתשמש לטובת שטחים פתוחים ודרכים אשר אינה מגולמת בנתוני ההשוואה. לצורך אומדן השווי ועל מנת לשמור על סימטריות בין שני מצבי התכנון, תובא בחשבון החצר השולית במקדם 7%, זאת בהתחשב בהיקפה והפרשת הדרכים הנדרשת (כאמור בס׳ 10.3.5 מטה).

10.3.5. <u>הפחתה בגין פיתוח והפרשת דרכים ״פנימיות״ הנובעת מגודל המגרש:</u>

לעמדת שמאי המשיגה, במצב הקודם (חלופה 1), כלל הדרכים ביעוד ״דרך מוצעת״ לפי תכנית 10/203/03/5 (דרכי גישה בין מבני האוניברסיטה), הן בחזקת הוועדה המקומית כך שעלות פיתוח הדרכים ותחזוקתן חלה על פי חוק על הועדה המקומית[28]. לעומת זאת, במצב החדש (חלופות 3-2) בו הדרכים לא מסומנות בתשריט, עלות זו תחול על האוניברסיטה כבעלת הזכויות, שכן הן מהוות חלק בלתי נפרד מהקמפוס[29]. לפיכך, לטענתם בתחשיב שווי המצב החדש <u>בלבד</u>, יש להפחית עלות פיתוח בגין דרכים ״פנימיות״ בסך של כ- 73 מיליון ₪[30], בהתאם לעלות בפועל.

מנגד, לעמדת שמאי המשיבה אין להפחית עלויות אלו מאחר ובדרך כלל שטחים מסוג זה (בדומה לשפ״פ) משביחים את הנכס, זאת למרות ההוצאות הכרוכות בפיתוח השטח. עוד נטען כי לא יתכן שהאוניברסיטה יזמה תוכנית שפגעה בשווי הקרקע וגרמה לעלויות גבוהות בגין מטלות כגון פיתוח הדרכים.

ראשית, מקובלת עלי עמדת המשיגה לפיה יש להתחשב בגורם עלות פיתוח במצב החדש בגין הקמת דרכים ״פנימיות״ המהווים חלק בלתי נפרד מהקמפוס.

---

[26] מלבד שימושים שאינם מבונים כגון מגרשי משחקים, מתקני ספורט ושבילים, תותר גם בניית מבנים לספורט כגון אולמות, חדרי כושר, סאונה, מלתחות וכו׳.

[27] היקף ז״ב בתכניות 10/203/03/5 ו- 13/203/03/5: 276,094 מ״ר, ובתכנית 605-0267955: 276,839 מ״ר.

[28] לאוני אין זכות קניין בקרקע בייעוד הדרכים שכן היא לא נכללה בחוזה החכירה מול רמ״י.

[29] ראה דרכים אלו מופיעות בנספח התחבורה ונספח הבינוי לתכנית מס׳ 605-0267955.

[30] עלות זו חושבה בהתאם למכתב מנהל מחלקת בינוי של אוני׳ בן גוריון, מר מתן תרשיש, מתאריך 08.01.2025, המתבסס לעמדתו על כתב כמויות חוזי חתום. בהקשר זה יוער כי נמסר לעיוני כתב כמויות מפורט ביחס למגרש 501 בלבד.

באשר למצב הקודם - בהתאם לבדיקה שנערכה מול הגורמים הרלוונטיים בוועדה המקומית באר שבע, לרבות הייעוץ המשפטי, נמסר כי העירייה מפתחת על חשבונה דרכים ציבוריות בלבד אשר משרתות את כלל הציבור, זאת בשונה מהמקרה הנדון, בו הדרכים הן לשימוש עצמי עבור באי האוניברסיטה בלבד, כך שבדומה למוסדות ציבור אחרים (כגון בתי חולים, בסיסי צה"ל וכיו"ב), סביר כי עלות פיתוח הדרכים "הפנימיות" של המתחם במצב הקודם (לפי תכנית מס' 10/203/03/5), תחול על בעלי הזכויות בקרקע.

יוער כי האוניברסיטה במהותה אינה מהווה מוסד ציבורי שפתוח לקהל הרחב, זאת גם ניתן ללמוד מסעיף 7.6 לתכנית מס' 10/203/03/5 לפיו נקבע שהדרכים בתכנית הינן **דרכים פנימיות ויהיה ניתן לחסום אותן ע"י שער**. כמו כן, ניתן ללמוד על עמדת הועדה בנוגע להגדרת הדרכים מדברי ההסבר לתכנית מס' 605-0267955, כלהלן:

"התכנית אינה כוללת סימון של הדרכים הפנימיות בתחום הקמפוס (לעומת תשריט התכנית המאושרת (10/203/03/5) ובמקומן הוגדלו השטחים המיועדים למבנים ולמוסדות ציבור.
שינוי זה בתכנית נעשה לאור ההגדרה בהוראות תכנית 10/203/03/5 ל"דרך מוצעת" הקובעת:
"דרכים מספר 7,6,5,3 הינן דרכים פנימיות ויהיה ניתן לחסום אותן ע"י שער".

***מכיוון שמדובר בדרכים פרטיות ולא ציבוריות** [ההדגשה אינה במקור], ומאחר ולא ניתן לחסום דרכים ציבוריות, וכן לאור אילוצים ביטחוניים לפיהם הקמפוס הינו סגור וכניסה אליו תותר לרכב מורשה בלבד, הוחלט כי הדרכים הפנימיות יוצגו במסגרת תכנית בינוי (ולא יסומנו בייעוד "דרך" בתכנית)."*

לסיכום, בהתאם לאמור לעיל, עלויות פיתוח הדרכים יחולו על בעלי הזכויות בשני המצבים.

באשר להפחתה שיש להביא בחשבון בשני המצבים, בגין עלות פיתוח "הדרכים הפנימיות" - מעיון במסמך פירוט העלויות[31] שהועבר מאת המשיגה ועליו חתום מנהל מחלקת בינוי של אוני' בן גוריון, מר מתן תרשיש, מתאריך 08.01.2025, לרבות המסמכים וחוזה ביצוע שצורפו למסמך זה, עולה כי חלק מהעלות שהובאה בחשבון כוללות עלות פיתוח פנים מגרש שאינה מהווה עלות פיתוח "דרכים הפנימיות" (כגון: ריהוט גן, עבודות שתילה וגינון, צנרת השקיה ומערכות ביוב), ואשר מגולמת, לפחות בחלקה, בעסקאות ההשוואה שהובאו בהכרעתי[32].

בהקשר זה יש לציין כי לרוב פיתוח פנים מגרש במתחם קרקע רחב היקף עלול להוביל להשקעה כוללת גבוהה יותר, לעומת מתחם בשטח קטן, בשל היקף עבודות הפיתוח הנדרש הכולל תשתיות דרכים, ניקוז, חשמל, ביוב, תאורה, גינון וכד'[33].

לפיכך במקרה הנדון, הפיתוח החריג יחסית הנובע מגודל המגרש, לרבות הצורך בהפרשת דרכים והקמתן, יובא לידי ביטוי בהפחתה בשיעור 10%[34], בשני מצבי התכנון.

10.3.6. <u>הפחתה בגין קרבה למסילת רכבת:</u>

אין מחלוקת בשומות הצדדים כי בתחשיב שווי המצב הקודם (חלופה 1) יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 10% למיקום בקרבת מסילת רכבת ביחס למגרשים 501-509 לפי תכנית 10/203/03/5.

---

[31] מבוסס על כתב כמויות שצורף לטופס ריכוז חוזה שנחתם בתאריך 27.12.2018 בין אוניברסיטת בן גוריון לבין חברת מנרב הנדסה.

[32] מעבר לכך, חלק ניכר מהסכום שנקבע עבור עבודת סלילת כבישים ורחובות מיוחסת להקמת חניה פתוחה המשמשת את הסטודנטים, כך שגם חלק ניכר מהעלות שיוחסה לסלילת כבישים ורחובות אינה מיוחסת לפיתוח הדרכים הפנימיות.

[33] אם כי הודות ליתרון לגדול העלות היחסית למ"ר מבונה עשויה להיות נמוכה יותר.

[34] מתבטא בהפחת בסך של כ- 40 מיליון ₪ בתחשיב המצב החדש, קרי כ-55% מעליות פיתוח פנים מגרש שהופחתו בשומת המשיגה.

עם זאת, לעמדת שמאי המשיבה, במצב החדש (חלופה 2) אין לחשב הפחתה בגין גורם זה שכן ניתן למקם את המגרשים במרחק מהמסילה בשל רצועת החייץ שהתווספה, ובכך לצמצם את זיהום האוויר/רעש.
ואילו לעמדת שמאי המשיגה, יש להתחשב בהפחתה בגין קרבה לרכבת גם במצב החדש, בשיעור של 10% ביחס למגרש 602 (הממוקם פיזית על מגרשים 506-509), וכן התאמה בשיעור של 5% ביחס למגרש 601 (הממוקם פיזית על מגרשים 501-505), בהתחשב בכך שחלקו הדרום המערבי בלבד, סמוך לתוואי הרכבת.

באופן עקרוני, ככל ששטח המגרש גדול יותר (מאפשר גמישות תכנונית והרחקת המבנים) ומרוחק יותר מתוואי הרכבת, כך מקדם התאמה שיקבע יהיה נמוך יותר[35].

ראשית, מקובלת עלי הסכמת הצדדים לפיה במצב הקודם יש להביא בחשבון התאמה בשיעור של 10% בגין גורם זה ביחס למגרשים 501-509 לפי תכנית מס' 10/203/03/5, שהינם צמודי דופן לתוואי הרכבת ובשטח של כ-2.2-3.5 ד' כל אחד. בנוסף, תובא בחשבון התפחתה בשיעור 5% ביחס למגרשים 201 ו- 207 בשל מיקומם ושטחם כאמור.

באשר למצב החדש, מגרש 602 לפי תכנית 605-0267955 מהווה את איחוד מגרשים 506-509 וכולל סיפוח שטחי השפ"פ בעורף המגרשים במצב הקודם. בהתאם לכך, מתקבל מגרש בשטח נרחב של כ- 44 ד' המאפשר גמישות תכנונית המתבטאת בין היתר בהרחקת הבניה ממסילת הרכבת ובכך צמצום המטרדים הנובעים מקרבתה (רעש/זיהום אוויר), אם כי לא באופן מלא. לאור האמור, תובא בחשבון הפחתה ביחס למגרש 602 בשיעור 7%.

ביחס למגרש 601, בשל שטחו הנרחב של כ- 155 ד' המאפשר גמישות תכנונית רבה, והעובדה שחלקו הצפוני מרוחק מתוואי המסילה תובא בחשבון הפחתה בשיעור של 2% בגין גורם זה.

אציין כי מעיון בנספח הבינוי לתכנית 605-0267955 ולפי היתרי הבניה שברשותנו, ניכר כי המבנים במגרשים 601-602 תוכננו במרוחק ככל האפשר ממסילת הרכבת כאשר ישנן רצועות שטח המשמשות לטובת שטחים פתוחים וחניות, ויוצרות חייץ בינם לבין מסילת הרכבת.

<u>להלן סיכום שיעורי ההפחתות שיובאו בחשבון:</u>

מס' מגרש	מס' תכנית	שטח מגרש בדונם	מקדם הפחתה
501-509	10/203/03/5	כ- 2.2-3.5 כ"א	10%
201	10/203/03/5	14.63	5%
207	10/203/03/5	3.857	5%
601	605-0267955	155	2%
602	605-0267955	44	7%

10.3.7. <u>התאמה למבני ציבור בגין סחירות וגמישות מועטה של שימושים:</u>

אין מחלוקת בשומות הצדדים כי בתחשיב שווי המצב הקודם (חלופה 1) יש להביא בחשבון הפחתה למבני ציבור בשיעור 20% ולמכוני מחקר בשיעור 30%, וסה"כ הפחתה משוקללת בשיעור 23.4%.

לעומת זאת, הצדדים חלוקים באשר להפחתה במצב החדש (חלופות 2-3). לעמדת שמאי המשיבה יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 20% למגרשים ביעוד מבני ציבור שכן, ביחס למצב הקודם, בתוכנית 605-0267955 התווספו תכליות ושימושים ליעוד זה.

[35] בימים אלה חברת רכבת ישראל בעיצומן של עבודות חשמול הרכבת, שעתידות על פי פרסומים להסתיים בשנת 2027 ונועדו להחליף את מערך הרכבות המונע בדיזל במערך חשמלי. מהלך זה עתיד לצמצם באופן משמעותי את זיהום האוויר ומטרד הרעש. עם זאת, לאור חוסר הוודאות, ומאחר ותוואי המסילה משמש בין היתר רכבות משא, תתכן פגיעה בשל הקרבה לרכבת.

ואילו לעמדת שמאי המשיגה, יש להחיל את אותם מקדמים בשני מצבי התכנון, מאחר והשימושים והתכליות למבני הציבור לא השתנו בין שני המצבים.

התאמה לייעוד מוסדות ציבור[36] - מעיון בתקנון תכנית מס׳ 605-0267955 עולה כי נוספו מס׳ תכליות ושימושים[37] שלא הותרו לפי תכנית מס׳ 10/203/03/5 שחלה במצב קודם. כך למשל מגרשים 501-509 לפי תכנית 10/203/03/5 הוגבלו ליעוד אזור מחקר ושירותים טכניים ואילו במצב החדש כלל המגרשים הינם ביעוד מבני ציבור הכולל מטריית שימושים רחבה המאפשרת גמישות תכנונית. מעבר לכך, בתקנון תכנית 605-0267955 מתאפשר ״כל שימוש נוסף החיוני לתפקוד הקמפוס״.
משכך, ראיתי לנכון לאמץ את מקדמי ההתאמה שהובאו בשומת המשיבה, קרי במצב הקודם - 20% למבני ציבור ו- 30% למכוני מחקר, ובמצב החדש התאמה בשיעור של 20%, המשקפת את התכליות והשימושים שנוספו.

באשר ליעוד מסחר ומעונות סטודנטים, מקובלת עלי הסכמת הצדדים לפיה יש להביא בחשבון מקדם התאמה למגבלת שימושים וסחירות מועטה של שימושים בשיעור של 20%.

10.3.8. <u>התאמה למיקום והיקף עסקה</u>:

מקובלת עליי הסכמת הצדדים באשר להתאמות למיקום והיקף עסקה, אשר חושבו בשיעור שונה ביחס לכל שימוש ושימוש.

10.4. <u>נתונים לאומדן השווי:</u>

10.4.1. <u>מעונות סטודנטים/מגורים:</u>

כאמור בסעיף 10.2.1 לעיל, תובא בחשבון תוספת לערכי הבסיס עליהם התבססו הצדדים, בגין חיסכון בעלות חניה ת״ק במושא השומה, שכן נתוני ההשוואה מגלמים פתרון חניה ת״ק, בעוד שבמושא השומה ניתן לייצר פתרון חניה עילי[38].

<u>להלן תחשיב עלות עודפת למקום חנייה ת״ק:</u>[39]

עלות בניה למ"ר לפי מחירון דקל (פברואר 2021)	2,270 ₪
עלויות עקיפות ובצ"מ	1.2
שטח מקום חניה ת"ק במ"ר	35
עלות הקמת מקום חניה ת"ק לפי מחירון דקל	**95,340 ₪**
שווי מקום חניה ת"ק[40]	40,000 ₪
עלות עודפת (בלתי מכוסה) למקום חניה ת"ק, במעוגל	**55,000 ₪**

[36] התאמה זו מיוחסת במצב הקודם למס׳ מגרשים בייעוד מבני ציבור, מכוני מחקר וחלק מזכויות הבניה במגרש 101. ובמצב החדש למגרשים 602-601 לרבות שטח נוסף במגרש 501.

[37] כמו למשל מתקני לימוד, מרכזי אספקה, מרכזי שירותים, משרדי שירות כללי ומתקנים לשירותים נלווים לסטודנטים מרצים ועובדי אוניברסיטה.

[38] תואם לבינוי בפועל, בתחום מעונות הסטודנטים קיימת חניה עילית בלבד.

[39] נתוני ההשוואה מגלמים שווי לחניות ת״ק המשרתות את שטחי המגורים ומגולמות במחיר הדירות, לעומת זאת במושא השומה החניות העיליות לא מסומנות ולא נסחרות לצד מגורי הסטודנטים. לפיכך, יש להוסיף את עלות הבניה של חניות ת״ק ומנגד להפחית את שווין, כך שמתקבלת עלות עודפת.

[40] בהתאם לסקר שוק שנערך לשווי חניה ת״ק באזור פריפריאלי.

בחינה מדגמית לעלות חניה ת"ק עודפת במכרזי רמ"י שנותחו בשומת המשיבה:

מס' מכרז	מכרז 137/2020 מיום 30.12.20		מכרז 35/2021 מיום 05.05.2021		
מיקום	שכונת הפארק		שכונות סיגליות		
מס' מגרש	142+143	141+331	40	47	106
מס' מקומות חניה נדרשים[41]	217	154	60	73	50
מס' מקומות עליים (30%)[42]	65	46	0	0	0
יתרת מקומות חניה תת"ק נחוצים	152	108	60	73	50
עלות חניה עודפת (55,000 ₪ למקום חניה ת"ק)	₪ 8,360,000	₪ 5,940,000	₪ 3,300,000	₪ 4,015,000	₪ 2,750,000
שטח פלדלת במ"ר לפי הניתוח בשומת המשיבה	19,556	13,857	5,784	6,989	4,820
סה"כ עלות עודפת מועמסת למ"ר פלדלת	₪ 427	₪ 429	₪ 571	₪ 574	₪ 571
עלות עודפת מועמסת למ"ר פלדלת בממוצע	**₪ 514**				

סיכום:

חלופה	מצב קודם	מצב חדש
שווי מ"ר פלדלת למגורים כפי שנקבע בשומת המשיבה	₪ 2,559	₪ 2,884
עלות עודפת מועמסת למ"ר פלדלת בממוצע	₪ 514	₪ 514
שווי מ"ר פלדלת כולל פיתוח וללא מע"מ	**₪ 3,073**	**₪ 3,398**

10.4.2. מבנים ומוסדות ציבור ואזורי מחקר:

להלן ניתוח עסקאות מכר מדווחות בשע"מ, למשרדים מבניין "M TOWER", שנערכו בין השנים 2021-2022:

גוש/חלקה	יום מכירה	מחיר מכירה בש"ח	מחיר מכירה לחלק שלם ללא מע"מ וללא חניה	שטח ברוטו במ"ר	קומה	מקומות חניה	מחיר מתקבל למ"ר ללא מע"מ ללא חניה
38018/52/5	8/11/22	₪ 2,093,500	₪ 1,986,235	134	7	1	₪ 14,823
38018/52/8	19/10/22	₪ 3,152,000	₪ 2,722,940	232	11	4	₪ 11,737
38018/52/1	10/7/22	₪ 2,470,000	₪ 2,040,940	170	11	4	₪ 12,006
38018/52/2	23/6/22	₪ 5,237,000	₪ 4,807,940	367	11	4	₪ 13,101
38018/52	27/1/22	₪ 2,364,000	₪ 2,364,000	197	15	0	₪ 12,000
38018/52/7	22/12/21	₪ 1,470,000	₪ 1,470,000	104	13	0	₪ 14,135
38018/52	8/12/21	₪ 2,625,600	₪ 2,518,335	232	6	1	₪ 10,855
38018/52	8/12/21	₪ 2,505,600	₪ 2,505,600	232	6	0	₪ 10,800
38018/52	30/11/21	₪ 2,218,000	₪ 2,003,470	170	16	2	₪ 11,785
38018/52	9/11/21	₪ 2,505,600	₪ 2,505,600	232	6	0	₪ 10,800
38018/52	4/11/21	₪ 2,625,600	₪ 2,518,335	232	6	1	₪ 10,855
38018/52/5	1/11/21	₪ 1,690,000	₪ 1,690,000	169	16	0	₪ 10,000
38018/52	31/10/21	₪ 1,344,300	₪ 2,474,070	231	7	2	₪ 10,710
38018/52	17/10/21	₪ 978,398	₪ 1,849,531	170	9	1	₪ 10,880
38018/52	30/9/21	₪ 2,218,000	₪ 2,003,470	170	16	2	₪ 11,785
38018/52/5	8/7/21	₪ 1,690,000	₪ 1,690,000	169	16	0	₪ 10,000
38018/52/8	27/5/21	₪ 2,551,536	₪ 2,180,800	232	8	0	₪ 9,400
38018/52/1	24/5/21	₪ 8,029,125	₪ 6,218,910	585	29	6	₪ 10,631
38018/52/8	6/5/21	₪ 1,256,580	₪ 1,074,000	89	17	0	₪ 12,067
38018/52/6	27/4/21	₪ 1,838,889	₪ 1,571,700	169	7	0	₪ 9,300
38018/52	27/4/21	₪ 978,398	₪ 1,565,210	170	9	1	₪ 9,207
38018/52/3	20/4/21	₪ 2,719,782	₪ 2,324,600	197	6	0	₪ 11,800
38018/52/17	18/4/21	₪ 1,382,940	₪ 1,182,000	98	17	0	₪ 12,061
38018/52/14	11/4/21	₪ 1,607,580	₪ 1,266,735	104	17	1	₪ 12,180
38018/52/3	6/4/21	₪ 2,272,433	₪ 1,834,985	197	7	1	₪ 9,315
38018/52	28/3/21	₪ 785,850	₪ 1,343,333	169	15	0	₪ 7,949
38018/52/4	17/3/21	₪ 1,382,940	₪ 1,182,000	98	17	0	₪ 12,061
38018/52/1	28/2/21	₪ 9,332,260	₪ 6,474,581	800	22	14	₪ 8,093
38018/52/3	1/2/21	₪ 2,120,508	₪ 1,812,400	197	8	0	₪ 9,200
שווי מ"ר בנוי ממוצע (בניכוי חריגים)							₪ 10,981
שווי מ"ר בנוי לאחר הפחתה למיקום (0.9) ותוספת למועד (1.05)						0.95	₪ 10,432
בניכוי רווח יזמי						1.2	₪ 8,694
שווי למ"ר מבונה בניכוי עלות בניה						₪ 6,500	₪ 2,194
שווי למ"ר מבונה כולל פיתוח, במעוגל							**₪ 2,190**

[41] תקן חניה ארצי - אזור ג': 1-2 מקומות חנייה לכל יח"ד. הונח תקן 1.25 מקומות חנייה ליח"ד, בין היתר בהתחשב בכך שכ-10% מהדירות מוגדרות כדירות קטנות.

[42] במגרשים 143-141, 331 לפי תכנית 605-0225284 נקבע כי 70% ממקומות החנייה יהיו תת"ק (מכרז 137/2020).

הערות לניתוח העסקאות:

- חלק מעסקאות ההשוואה כוללת מכר חניות מקורות. לפיכך ממחיר התמורה הופחת שווי למקום חניה המשרתת שטחי תעסוקה באזור המע"ר, בסך 125,500 ₪ כולל מע"מ, קרי 107,265 ₪ ללא מע"מ.
- נתוני ההשוואה מגלמים שיעור העמסה של כ- 40% בממוצע, זאת בהתאם לבדיקה שנערכה במסגרת הכרעה בהשגה ראשונה מרחוב נהריים 5, באר שבע. כמו כן, בחלק מהנתונים נוכה רכיב המע"מ אשר גולם במחיר התמורה, זאת בהתאם למידע שהתקבל מול רשות המיסים במסגרת הכרעת האגף כאמור.

10.4.3. מסחר:

כאמור בסעיף 10.2.3 לעיל, לצורך אומדן השווי למסחר אאמץ את ערכי השווי שנקבע בשומת הצדדים, דהיינו **שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ בסך של 7,331 ₪.**

לצורך אינדיקציה נבחנו מחירי ביקוש/דמ"ש בפועל במושא השומה לשטחי מסחר במגרש 501 לפי תכנית 605-0267955.

שטחי המסחר ממוקמים בחזית המבנים הפונים לרח' הדעת וכן בחזית המערבית העורפית יחסית של המבנים. מאחר ושטחי המסחר פונים לחזית החיצונית של המתחם, הם נגישים לכלל הציבור ולכן לא משמשים רק את הסטודנטים המתגוררים במעונות.

בהתאם למידע שנמסר טלפונית מאת גורם המשווק שטחים אלו, דמי שכירות חודשיים מבוקשים נעים בטווח של 120 ₪ במיקום עורפי ועד 150 ₪ בחזית הפונה לרחוב הדעת.

בהתאם למידע שנמסר מאת שוכרת במתחם, עבור יחידה מסחרית בשטח של כ- 60 מ"ר, המשמשת כקליניקה וממוקמת בחזית המערבית, משולמים דמ"ש חודשיים בסך של כ-130 ₪/מ"ר.

בהתחשב בהתאמה למו"מ, גודל ומועד קובע, סביר לקבוע על הצד הזהיר דמ"ש ממוצעים בסך 100 ₪/מ"ר. לאחר היוון הכנסות בשיעור היוון של כ-7%, ניכוי רווח יזמי בשיעור 20% והפחתת עלות בניה בסך 7,000 ₪/מ"ר, מתקבל שווי מ"ר מבונה למסחר בסך של כ- 7,285 ₪/מ"ר.

בהתאם לתחשיב כאמור, ערכי השווי למסחר בשומות הצדדים נמצאו סבירים.

10.4.4. טבלת סיכום ערכי השווי:

חלופה	מצב קודם	מצב חדש
מעונות	3,073 ₪	3,398 ₪
מבני ציבור	2,190 ₪	2,190 ₪
מסחר	7,331 ₪	7,331 ₪

11. תחשיב השומה – שווי מצב קודם חלופה 1:

מגרש	תב"ע	שטח במ"ר	יעוד	שימוש	עיקרי עילי	עיקרי תת"ק	עיקרי עילי	שירות עילי	עיקרי ת"ק	סה"כ עיקרי	שירות עילי	שטח אקו'	מקור השווי	שווי בסיס כולל פיתוח	התאמה להיקף	הפחתה בגין קרבה למסילת רכבת	התאמה למגבלת שימוש וסחירות	הפחתה בגין פיתוח פנים למגרש גדול והפרשת דרכים	שווי כולל פיתוח
101	10/203/03/5	45,655	אזור מגורים מעונות סטודנטים ושרותים	מעונות	117%		53,416	50%	0	61,634	22,828	**53,416**	מגורים	3,073 ₪	100%	100%	80%	90%	**118,200,000** ₪
				בית סגל	3%		1,370		0			**1,781**	משרדים	2,190 ₪	85%	100%	80%	90%	**2,400,000** ₪
				מועדונים ואולמות	6%		2,739		0			**3,561**	משרדים	2,190 ₪	85%	100%	80%	90%	**4,800,000** ₪
				מסעדות קפיטריות וחנויות	9%		4,109		0			**4,725**	מסחר	7,331 ₪	90%	100%	80%	90%	**22,400,000** ₪
אזור מגורים		**45,655**			**135%**					**61,634**		**63,483**							**147,800,000** ₪
201	10/203/03/5	14,630	מבני ציבור		140%		20,482	80%	0	20,482	11,704	**26,627**	משרדים	2,190 ₪	85%	95%	80%	90%	**33,900,000** ₪
202	10/203/03/5	3,020	מבני ציבור		140%		4,228	80%	0	4,228	2,416	**5,496**	משרדים	2,190 ₪	85%	100%	80%	90%	**7,400,000** ₪
203	10/203/03/5	18,512	מבני ציבור		140%		25,917	80%	0	25,917	14,810	**33,692**	משרדים	2,190 ₪	85%	100%	80%	90%	**45,200,000** ₪
206	10/203/03/5	5,355	מבני ציבור		140%		7,497	80%	0	7,497	4,284	**9,746**	משרדים	2,190 ₪	85%	100%	80%	90%	**13,100,000** ₪
207	10/203/03/5	3,857	מבני ציבור		140%		5,400	80%	0	5,400	3,086	**7,020**	משרדים	2,190 ₪	85%	95%	80%	90%	**8,900,000** ₪
501	10/203/03/5	3,420	מחקר יישומי וטכני		100%	10%	3,420	60%	342	3,762	2,052	**4,713**	משרדים	2,190 ₪	85%	90%	70%	90%	**5,000,000** ₪
502	10/203/03/5	2,205	מחקר יישומי וטכני		100%	10%	2,205	60%	221	2,426	1,323	**3,038**	משרדים	2,190 ₪	85%	90%	70%	90%	**3,200,000** ₪
503	10/203/03/5	2,205	מחקר יישומי וטכני		100%	10%	2,205	60%	221	2,426	1,323	**3,038**	משרדים	2,190 ₪	85%	90%	70%	90%	**3,200,000** ₪
504	10/203/03/5	2,205	מחקר יישומי וטכני		100%	10%	2,205	60%	221	2,426	1,323	**3,038**	משרדים	2,190 ₪	85%	90%	70%	90%	**3,200,000** ₪
505	10/203/03/5	2,205	מחקר יישומי וטכני		100%	10%	2,205	60%	221	2,426	1,323	**3,038**	משרדים	2,190 ₪	85%	90%	70%	90%	**3,200,000** ₪
506	10/203/03/5	2,205	מחקר יישומי וטכני		100%	10%	2,205	60%	221	2,426	1,323	**3,038**	משרדים	2,190 ₪	85%	90%	70%	90%	**3,200,000** ₪
507	10/203/03/5	2,205	מחקר יישומי וטכני		100%	10%	2,205	60%	221	2,426	1,323	**3,038**	משרדים	2,190 ₪	85%	90%	70%	90%	**3,200,000** ₪
508	10/203/03/5	2,205	מחקר יישומי וטכני		100%	10%	2,205	60%	221	2,426	1,323	**3,038**	משרדים	2,190 ₪	85%	90%	70%	90%	**3,200,000** ₪
509	10/203/03/5	3,105	מחקר יישומי וטכני		100%	10%	3,105	60%	311	3,416	1,863	**4,279**	משרדים	2,190 ₪	85%	90%	70%	90%	**4,500,000** ₪
1	13/203/03/5	16,855	מבני ציבור		140%		23,597	80%	0	23,597	13,484	**30,676**	משרדים	2,190 ₪	85%	100%	80%	90%	**41,100,000** ₪
סה"כ ציבור		**84,189**			**132%**					**111,277**		**143,518**							**181,500,000** ₪
401	10/203/03/5	12,516	ספורט		10%		1,252	5%			626	**2,503**		1,265 ₪				90%	**2,849,111** ₪
מגרשים ביעוד שפ"פ	10/203/03/5 13/203/03/5	49,620	שפ"פ		0-9%	0-1%						**4,962**		1,265 ₪				90%	**5,647,686** ₪
שטחים פתוחים		**62,136**																	**8,496,797** ₪
סה"כ שווי המתחם במצב הקודם, כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל																			**338,000,000** ₪

12. תחשיב השומה – שווי מצב חדש חלופות 3-2:

מגרש	שטח במ"ר	יעוד	שימושים	עיקרי עילי	עיקרי ת"ק	סה"כ עיקרי	שירות עילי	עיקרי עילי	עיקרי ת"ק	סה"כ עיקרי	שטח אקו'	מקור השווי	שווי בסיס כולל פיתוח	התאמה להיקף	הפחתה בגין קרבה למסילת רכבת	התאמה למגבלת שימוש וסחירות	הפחתה בגין פיתוח פנים למגרש גדול והפרשת דרכים	שווי כולל פיתוח
501	29,863	מגורים מסחר ומבני ציבור	מעונות	44,795		56,142	76%	150%	8%	188%	**44,795**	מגורים	₪ 3,398	100%	100%	80%	90%	₪ **109,600,000**
			מבני ציבור	6,271	188			21%			**8,299**	משרדים	₪ 2,190	85%	100%	80%	90%	₪ **11,100,000**
			מסחר	2,688				9%			**3,091**	מסחר	₪ 7,331	90%	100%	80%	90%	₪ **14,700,000**
סה"כ מגורים מסחר ומב"צ				53,753				180%			**56,185**							₪ **135,400,000**
601	155,200	מבני ציבור	מבני ציבור	82,391	7,760	90,151	27%	53%	5%	58%	**111,144**	משרדים	₪ 2,190	85%	98%	80%	90%	₪ **146,000,000**
			מסחר	6,073	0	6,073		4%			**6,984**	מסחר	₪ 7,331	85%	98%	80%	90%	₪ **30,700,000**
602	43,500	מבני ציבור	מבני ציבור	23,925	1,305	25,230	50%	55%	3%	58%	**31,781**	משרדים	₪ 2,190	85%	93%	80%	90%	₪ **39,600,000**
סה"כ מבנה ציבור	**228,563**			**112,389**	**9,253**	**177,596**				**78%**	**149,909**							₪ **216,300,000**
יתרת חצר	**100,000**										**7,000**		₪ 1,299				90%	₪ **8,181,075**
סה"כ שווי המתחם במצב חדש (חלופות 3-2), כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל																		₪ **360,000,000**
חלופה 2	**191,980**	**שווי חלק יחסי של חלופה 2 (191.98 ד' / 228.563 ד')**													**84%**			₪ **302,400,000**
חלופה 3	**36,583**	**שווי חלק יחסי של חלופה 3 (36.583 ד' / 228.563 ד')**													**16%**			₪ **57,600,000**

13. השומה:[43]

בהתאם לכל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות הבעלות המלאה למרכיב הקרקע בנכס שבנדון הממוקמת בקמפוס הצפוני של אוניברסיטת בן-גוריון, באר שבע, ומהווה במצב הקודם (חלופה 1) מס' מגרשים בהתאם לתוכניות 10/203/03/5, 13/203/03/5 ובמצב החדש (חלופות 2-3) מגרשים 501, 601-602 לפי תכנית 605-0267955, נכון למועד הקובע, כלהלן:

13.1. מצב קודם –

13.1.1. חלופה 1 – שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות בהתאם לתכניות 10/203/03/5 ו- 13/203/03/5:

338,000,000 ₪ (שלוש מאות שלושים ושמונה מיליון ₪)

13.2. מצב חדש –

13.2.1. חלופה 2 – שווי זכויות הבעלות לפי תכנית 605-0267955, בשטח יחסי של 191.980 ד':

302,400,000 ₪ (שלוש מאות ושניים מיליון וארבע מאות אלף ₪)

13.2.2. חלופה 3 – שווי זכויות הבעלות לפי תכנית 605-0267955, בשטח יחסי של 36.583 ד':

57,600,000 ₪ (חמישים ושבעה מיליון ושש מאות אלף ₪)

הערכים הנקובים ללא מע"מ וכולל פיתוח.

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 ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין, ההכרעה בהשגה ראשונה.

ב ב ר כ ה,

צפנת עשוש
שמאית מקרקעין מחוזית
סגנית מנהל מחוז ירושלים והדרום

העתק:

מר ירון ביטון – ראש תחום בכיר שמאות, מרחב דרום, רמ"י.

[43] לפירוט השווי לפי יעודי קרקע ראו פרק תחשיב השומה בסעיפים 11 ו-12 לעיל.