תאריך עברי	: כ״ב בניסן תשפ״ד
תאריך לועזי	: 30 באפריל 2024
מס׳ תיק לקוח	: 208000031
מס׳ פניה	: אופק - 47392
לקביעת שכ״ט	: 17.26

לכבוד:

גב׳ עדן שוורץ	מר אוהד ורטש	גב׳ שושי שרביט שפירא
צוות פרויקטים מיוחדים	שמאי מקרקעין (מטעם המשיבה)	שמאית מקרקעין (מטעם המשיגה)
מרחב דרום רשות מקרקעי ישראל	האבות 34, באר שבע	אבא הילל 12, רמת גן
edeng@land.gov.il	Ohad@Vertesh.co.il	Shoshiami10@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

<u>גו״ח 38043/11, 38044/12, 38465/1 (בחלק), מג׳ 101 בתכנית 605-0675959 - באר שבע</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י), להכריע במחלוקת שבין הצדדים לעניין שווי הבעלות למרכיב הקרקע שבנדון כולל פיתוח וללא מע״מ, לצורך הקצאת הקרקע בפטור ממכרז למוסדות ציבור, בחלופות הבאות:

- חלופה 1 (א) - בהתאם לבינוי עפ״י פרוגרמה למבני ציבור.
- חלופה 1 (ב) - בהתאם לבינוי בשטח 200 מ״ר למסחר.
- חלופה 2 (א) - בהתאם לבינוי עפ״י תכנית 605-0675959 למבני ציבור.
- חלופה 2 (ב) - בהתאם לבינוי בשטח 200 מ״ר למסחר.

1.2. השומה מטעם רמ״י מיום 21.6.2022, נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר אוהד ורטש, להלן: ״**שמאי המשיבה**״; ההשגה שבנדון מיום 22.1.2023 הוגשה מטעם המשיגה, באמצעות שומתה של שמאית המקרקעין הגב׳ שושי שרביט שפירא, להלן: ״**שמאית המשיגה**״.

1.3. בתאריך 6.6.2023 התקיים דיון מקוון באמצעות תכנת ה- ZOOM, בנוכחות שמאי ונציגי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 14.6.2023, תוך מתן אפשרות להשלמת מסמכים עד ליום 19.7.2023.

1.4. בתאריך 6.6.2023, נשלחו מעו״ד ושמאית המשיגה, מסמכים בהם: מפרט כספי, החלטת וועדת השגות לשימוש חורג למסחר ומשרדים באוניברסיטת בן גוריון, תחשיב שומת המשיגה ופרוגרמה עליה התבססה.[2]

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019, סעיף 4.20, סימן ב׳.

[2] טרם הדיון הועברו ע״י שמאית המשיגה מסמכים, הכרעות והחלטות וועדת השגות, עליהם התבססה בשומתה.

2. נתוני זיהוי:

גושים/חלקות	: 38043/11, 38044/12, 38465/1 (בחלק)
מס' מגרש	: 101 בהתאם לתכנית 605-0675959
מהות הנכס	: קרקע למבני ציבור ומסחר
שטח הקרקע	: 65,468 מ"ר.
כתובת	: ממערב לרחוב שלושת המצפים, 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 - 30.5.2022

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ, ביום 31.3.2024.

6. תיאור הסביבה והנכס

6.1 הסביבה:

הנכס הנדון ממוקם בתחום המבואה הדרום מזרחית של העיר באר שבע, בסמוך וממערב לשכונת המגורים החדשה "שכונת הפארק", מדרום לאזור התעשיה "דרך חברון" ונחל באר שבע ומצפון לאזור התעשיה "עמק שרה" וכביש מס' 25 (יגאל אלון). סביבת הנכס שרובה עמדה ריקה עד לפני מס' שנים בודדות, הופכת את פניה וכוללת כיום אמפיתיאטרון, שכונת מגורים ("הפארק") המצויה בשלבי הקמה ואכלוס אינטנסיביים, דרכי גישה פנימיות סביב הנכס הנדון (הרחובות: שלושת המצפים, נחל משושים ונחל ערוגות), מתחם פתוח לספורט, טיילת מפותחת לאורך נחל באר שבע, אגם מלאכותי, אתר למורשת לאומית "בית אשל" ועוד.

הפיתוח בסמוך לנכס כולל כבישי גישה, מדרכות ומפרצי חניה חלקיים, לפני השלמת תשתיות מים וניקוז, חשמל, תאורת רחוב ושצ"פ, כאשר בכביש 25 מתבצעות עבודות לחידושו והתאמתו לסביבתו החדשה והמתפתחת.



6.2. **<u>הנכס:</u>**



הנכס הנדון הינו מגרש מס׳ 101 בשטח של 65,468 מ״ר, עפ״י תכנית מס׳ 605-0675959. צורתו ההנדסית היא אי רגולרית והוא תחום עם חזית ל- 3 רחובות. למגרש חזית מזרחית לרחוב שלושת המצפים, חזית צפונית לרחוב נחל ערוגות, חזית דרומית לרחוב נחל משושים וחזית מערבית הפונה לשטחים בתכנון (מג׳ 401, 701A).

במועד הביקור נמצא המגרש לפני עבודות פיתוח, בשטחו עוברת ממזרח למערב תעלת ניקוז פתוחה למי גשמים וקו תאורה עילי, זמני.

<u>מבט אל הנכס מכוון מערב</u>



<u>מבט אל הנכס מכוון צפון</u>



מבט ממערב אל תעלת הניקוז ומעביר המים הנכנס ממזרח אל המגרש



מבט מצפון מערב אל מעביר המים



מבט ממערב אל עמודי התאורה הזמניים



7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1 **נסח טאבו:**

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 28.03.2024, עולה כי הנכס הנדון מצוי בתחום חלק מהחלקות הבאות:

7.1.1 חלקה 1 בגוש 38465, בשטח 6,404 מ״ר, בבעלות קרן קיימת לישראל בשלמות מיום 22.4.2014.

7.1.2 חלקה 11 בגוש 38043, בשטח 177,049 מ״ר, בבעלות רשות הפיתוח בשלמות מיום 12.8.2018.

7.1.3 חלקה 12 בגוש 38044, בשטח 159,589 מ״ר, בבעלות רשות הפיתוח בשלמות מיום 12.8.2018.

8. מצב תכנוני:

להלן נתוני התכנון, בהתאם ל- 2 החלופות העיקריות המבוקשות:

8.1 **חלופת מלוא זכויות הבניה לפי תכנית מפורטת מס׳ 605-0675959:**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 9291 ביום 14.12.2020, להלן עיקריה:

מטרת התכנית:

קביעת מסגרת תכנונית להסדרת שטח למוסדות ציבור, מסחר ותיירות, ספורט ונופש ולהגדלת שטח פארק נחל באר שבע.

יעוד קרקע ושימושים למבנים ומוסדות ציבור (מג׳ 101):

קרית חינוך שתכלול מבנים לצורכי חינוך (בית ספר), פנימייה שטחי נופש, ספורט וחניה.
מתחם בית ספר הכולל מעונות, חדרי אירוח, מבנה כיתות לימוד, חדר אוכל ומטבח, משרדי מנהלה, בריכת שחיה מקורה עם חדרי ספא, מרכז תרבות ודת, מרכז משאבים ומדעים, מתחם לוגיסטיקה, מבנה קפיטריה, תחנת טרנספורמציה/חדר תקשורת ומתקנים טכניים תומכים לשימושים העיקריים.
השימושים לחדרי אירוח, לוגיסטיקה וחדרי ספא הם שימושים נלווים ולא יאפשרו הפעלה סחירה בנפרד.

תישמר גישה חופשית לרכב ולאנשי אחזקה לצרכי תפעול המובל/תעלה והבניה מעל המובל תתאפשר בתיאום עם מהנדס העיר.

טבלת זכויות והוראות בניה מירביים - מגרש 101:

יעוד ושימוש	גודל מגרש במ״ר	שטחי בניה מירביים (מ״ר)					תכסית %	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת במ׳	מס׳ קומות	קוי בניין				
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה״כ שטחי בניה			מעל הכניסה הקובעת	צידי ימני	צידי שמאלי	אחורי	קדמי
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מבנים ומוסדות ציבור	65,467	45,000	10,000		3,000	5,000	60	(3) 15	4	(4)	(4)	(4)	(4)

הערות לטבלה

(3) - לא כולל הגבהת הקירות להסתרת מתקנים על גגות המבנים.

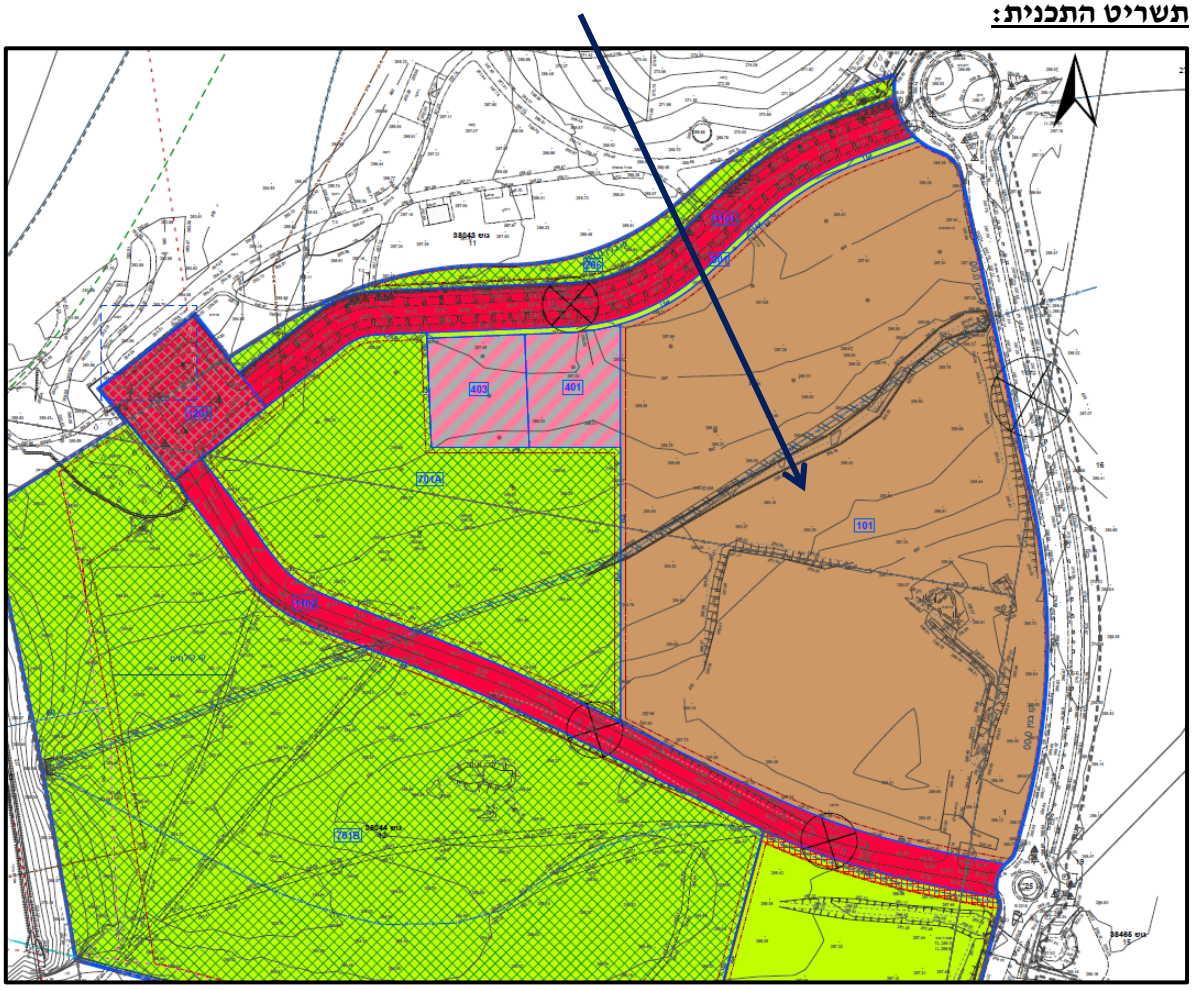
(4) - כמסומן בתשריט. בניית סככות/מצללות תהיה ככל הניתן במרחק של 1.1 מ׳ מגבול המגרש. תותר בניית סככה בקו בניין 0.0 באישור מהנדס העיר

תנאים למתן היתרי בניה לשימושי התכנית:

כל היתר בניה יתואם עם מנהלת הפארק
תוכן ע״י יוזם התכנית, תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל תא שטח לאישור הוועדה המקומית.
התכנון המפורט יכלול שילוב אקולוג, תוך הקפדה על התאמה לאקלים המדברי ועקרונות בניה סולרית פסיבית.

תוכן תכנית בינוי ופיתוח שתכלול הנחיות בינוי ופיתוח נופי שיתואמו עם הנהלת פארק נחל ב"ש. כמו כן וכתנאי להיתר הבניה, ידרשו, חוו"ד אקוסטית ובדיקת זיהום קרקע במידת הצורך, אישור תכנית הסדרי תנועה, אישור משרד הבריאות, בחינת הצורך בשדרוג מאספי הביוב, הגשת נספח סניטרי, תיאום הבקשה עם רשות הכבאות, עמידה בתקן ישראלי לבניה "ירוקה" מס' 5281 בדירוג "ירוק מצטיין", בהתאם לסוג הבינוי המוצע ובהתאם להחלטות מנהלת הפארק, אישור רכבת ישראל, תיאום נושאים סביבתיים, הקמת שטח התארגנות בתחום המגרש, הטיית ציר הניקוז וביצוע מובל סגור ותעלת ניקוז פתוחה עד להתחברות לציר הניקוז הקיים.

<u>תשריט התכנית:</u>



8.2. **<u>חלופת זכויות הבניה לפי הפרוגרמה:</u>**

על ידי הצדדים הוצגה <u>פרוגרמה דומה</u>, למעט שוני בהערות לאופן חלוקת שטחים בטבלה ומיקום השטח המסחרי, כדלהלן:

8.2.1. לעניין אופן חלוקת הבינוי: שוני זה מצוי בסעיף "מגורי תלמידים טווח קצר + תשתיות משלימות להסעדה והוראה" בטבלת הפרוגרמה. בטבלה שהוצגה על ידי המשיגה, נמצאה הערה מפורטת יותר מההערה בטבלת הפרוגרמה שהוצגה על ידי המשיבה, לפיה סך השטחים בסעיף זה, יחולקו כדלהלן: 2,890 מ"ר למגורים והיתרה בסך 6,750 מ"ר לתשתיות משלימות להסעדה והוראה.
עיון בפרוגרמה שהוצגה גם על ידי המשיבה, בלשונית "Short-term living units", מעלה כי אכן מדובר בהתפלגות השטחים הנכונה. לפיכך, בהכרעה בהשגה זו תיערך חלוקת הבינוי לסעיף זה, בדומה להערה המפורטת בשומת המשיגה. <u>(לשם הצגת ההערה, מצ"ב טבלת הפרוגרמה שהוצגה ע"י המשיגה)</u>

8.2.2. לעניין מיקום היעוד המסחרי: לדברי המשיגה, הקפיטריה בשטח 200 מ"ר מתוכננת לקום בקומה השנייה ולא בקומת הקרקע כפי שנטען ע"י רמ"י, אולם בעיון בפרוגרמה, לא מצאתי לכך תימוכין.
לאחר שפניתי לצדדים, לקבלת הסכמתם למיקום השטח המסחרי, ביקשה המשיגה להתייחס למסחר כממוקם בקומת הקרקע, בדומה לעמדת שמאי המשיבה. לפיכך, יחושב השטח המסחרי בקומת הקרקע.[3]

יעוד הבניין	שטח הקומה	מס' קומות	מס' בניינים	סה"כ שטח בנוי מעל הקרקע (מ"ר)	התפלגות השטחים			סה"כ ליעוד	הערות
					מעל הקרקע				
					עיקרי 80% - אלא אם ציין אחרת	שירות	שירות תת"ק		
כתות - מבנה סוג 1	650	2	2	2,600	2,080	520			עבור 520 תלמידים בתכניות סמסטריאליות (טווח בינוני), 125 מורים חלקי + 75 צוות מורים קבוע
כתות - מבנה סוג 2	650	3	2	3,900	3,120	780			
סה"כ				**6,500**	**5,200**	**1,300**	**650**	**7,150**	
ספורט (אולם וחדר כושר)	1000	1.5	1	**1,500**	**1,200**	**300**	**50**	**1,550**	אופציונאלי לבנייה בעתיד.
מרכז חינוך ציוני: יחידה 1- אודיטוריום גדול + קטן	900	2	1	1,800	1,440	360			עבור 520 תלמידים בתכניות סמסטריאליות (טווח בינוני), 5 אנשי צוות מנהלה + 10 מרצים מן החוץ (חדר האוכל הקטן ישמש בשבתות יציאה למשפחות בקהילה או בתקופות של תפוסה נמוכה)
מרכז חינוך ציוני: יחידה 2 - קפיטריה/ חדר אוכל תחליפי לסופי שבוע - 200 מ"ר	400	2	1	800	480	320			
מרכז חינוך ציוני: יחידה 2 - חדרי סמינרים + מנהלה +לובי 600 מ"ר									
סה"כ				**2,600**	**1,920**	**680**	**185**	**2,785**	
מבנה מרכזי: יחידה 1 - אולם תפילה בית ספר	950	1	1	950	760	190			עבור 520 תלמידים בתכניות סמסטריאליות (טווח בינוני) + צוות מורחב (חדר אוכל ראשי, יעבוד במהלך השבוע ובשבת לפי התפוסה בכפר)
מבנה מרכזי: יחידה 2 - חדר אוכל +מטבח	1500	1	1	1,500	900	600			
מבנה מרכזי: יחידה 3 - מתחם ציוד כללי + אזור משותף	600	3	1	1,800	0	1,800			
סה"כ				**4,250**	**1,660**	**2,590**	**750**	**5,000**	
מבנה תמך פנימיות: רווחה ובריאות	360	2	1	720	576	144			עבור 520 תלמיד בתכניות סמסטריאליות (טווח בינוני) + 50 אנשי צוות הדרכה, תפעול וניהול כפר ופנימיה
סה"כ				**720**	**576**	**144**	**100**	**820**	
מגורי תלמידים טווח קצר + תשתיות משלימות להסעדה והוראה -יחידה 1	2,125	4	1	8,500	6,800	1,700			עבור 200 תלמיד בתכניות קצרות טווח + 40 אנשי צוות (מורים, מדריכים, מלווים). יכלול חדרי פעילות וחדר אוכל "יעודי לקבוצות אלה (יהיה סגור בסופי שבוע). מגורי התלמידים כוללים 2,890 מ"ר, והיתרה בסך 6,750 מ"ר לתשתיות משלימות להסעדה והוראה
מגורי תלמידים טווח קצר + תשתיות משלימות להסעדה והוראה -יחידה 2	320	2	1	640	512	128			
סה"כ				**9,140**	**7,312**	**1,828**	**500**	**9,640**	
מגורי סטודנטים מתמחים - טווח ארוך - מבנה סוג 1	175	2	3	1,050	840	210			עבור עבור 25-50 סטודנטים (או לחליפין 100 תלמיד + 25 אנשי צוות הדרכה וניהול פנימיה)
מגורי סטודנטים מתמחים - טווח ארוך - מבנה סוג 2	260	2	5	2,600	2,080	520			
סה"כ				**3,650**	**2,920**	**730**		**3,650**	
מגורי תלמידים (פנימיות - דגם כפר נוער) - טווח בינוני - מבנה סוג 1	600	3	4	7,200	5,760	1,440			520 תלמיד + 20 מדריכים
מגורי תלמידים (פנימיות - דגם כפר נוער) - טווח בינוני - מבנה סוג 2	600	4	2	4,800	3,840	960			
סה"כ				**12,000**	**9,600**	**2,400**	**750**	**12,750**	
תמך לוגיסטי									
גזיבו / כיתות חוץ	50	1	6	300	300				
קיוסקי מגרשים + טרבונה (ספורט)	116	1	3	348	348				
גזיבו / מרחב קהילתי	50	1	3	150	150				
גזיבו קטן / מרחב חברתי	25	1	8	200	200				
מבנה שמירה	10	1	3	30	30				
סה"כ				**1,028**	**1,028**			**1,028**	
סה"כ				**41,388**	**31,416**	**9,972**	**2,985**	**44,373**	סה"כ: 1,070 משתמשים בתפוסה מרבית, מתוכם 720 תלמידים, 25 סטודנטים ו 325 אנשי צוות הוראה, הדרכה ותפעול

[3] הצדדים חלוקים באשר למיקום השטח המסחרי, האם בקומת הקרקע, או בקומה שניה, ובהתאם לכך גם חלק מההתאמות. מפאת קוצר הזמן, הוחלט ע"י המשיגה להתפשר על כך כי השטח המסחרי יחושב בקומת הקרקע.

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	שמאי המשיבה	שמאית המשיגה
חלופה 1 - לבינוי עפ"י פרוגרמה, למבני ציבור	₪ 58,790,000	₪ 16,830,000
חלופה 2 - לבינוי עפ"י פרוגרמה, למסחר בשטח 200 מ"ר	₪ 1,230,000	₪ 121,275
חלופה 3 - לבינוי עפ"י תכנית 605-0675959, למבני ציבור	₪ 78,220,000	₪ 22,223,000
חלופה 2 - לבינוי עפ"י תכנית 605-0675959, למסחר בשטח 200 מ"ר	₪ 1,230,000	₪ 121,275

9.2 סיכום שומת המשיבה:

9.2.1 גישת השומה וערכי הבסיס:[4]

שמאי המשיבה קבע את שווי הקרקע למבני ציבור כולל פיתוח וללא מע"מ, בגישת ההשוואה העקיפה. עבור מעונות וחדרי אירוח, התבסס השמאי על נתוני השוואה למגורים ועבור יתר השימושים למבני ציבור, התבסס השמאי על נתוני השוואה למשרדים. את השווי למסחר בשטח 200 מ"ר, קבע לפי גישת ההשוואה מנתוני מסחר, כולל פיתוח וללא מע"מ.

9.2.1.1 מגורים:

השמאי התבסס על ניתוח 2 מכרזי קרקע למגורים בבניה רוויה, משכונת הפארק ושכונת סיגליות, כדלהלן:

9.2.1.1.1 מכרז מס' בש/137/2020 מיום 30/12/2020, תב"ע 605-0225284 - שכ' פארק נחל:

מס"ד	מס' מגרש	יח"ד	זכיה ללא מע"מ	הוצאות פיתוח	נטרול עלות עודפת חניה תת"ק	סה"כ קרקע ופיתוח + עלות עודפת	שטח עיקרי	שטח שירות עילי	שטח אקווי'[5]	מ"ר מבונה אקווי'
1	142 ו- 143	158	₪ 11,500,000	₪ 38,106,472	₪ 12,166,000	₪ 61,772,472	17,380	6,320	20,540	₪ 3,007
2	141 ו- 331	112	₪ 5,777,887	₪ 26,221,452	₪ 8,624,000	₪ 40,623,339	12,320	4,480	14,560	₪ 2,790
3	341	53	₪ 3,262,525	₪ 12,309,311	₪ 4,081,000	₪ 19,652,836	5,830	2,120	6,890	₪ 2,852
4	321	74	₪ 2,077,887	₪ 17,663,331	₪ 5,698,000	₪ 25,439,218	8,140	2,960	9,620	₪ 2,644
5	641	84	₪ 1,818,180	₪ 15,803,291	₪ 6,468,000	₪ 24,089,471	9,240	3,360	10,920	₪ 2,206
6	631	42	₪ 909,090	₪ 9,202,711	₪ 3,234,000	₪ 13,345,801	4,620	1,680	5,460	₪ 2,444
ממוצע מתקבל לשווי מ"ר מבונה, בהתאמה לתקופה (1.05)										₪ 2,790

[4] ליתר פירוט והרחבה ראו החל מעמ' 5 בשומת המשיבה.

[5] מקדמי אקווי': עיקרי במקדם 1, ש"ש עילי במקדם 1, ש"ש תת"ק במקדם 0.

9.2.1.1.2. מכרז מס' בש/35/2021 מיום 05/05/2021, תב"ע 605-0407163 - שכ' סיגליות:

מס"ד	מס' מגרש	יח"ד	זכיה ללא מע"מ	הוצאות פיתוח	נטרול עלות עודפת חניה תת"ק	סה"כ קרקע ופיתוח + עלות עודפת	שטח עיקרי	שטח שירות עילי	שטח אקווי[6]	מ"ר מבונה אקווי'
1	40	48	₪ 1,389,000	₪ 10,886,259	₪ 3,696,000	₪ 15,971,259	5,184	1,440	5,904	₪ 2,705
2	47	58	₪ 2,118,118	₪ 16,680,586	₪ 4,466,000	₪ 23,264,704	6,264	1,740	7,134	₪ 3,261
3	106	40	₪ 1,418,118	₪ 9,340,347	₪ 3,080,000	₪ 13,838,465	4,320	1,200	4,920	₪ 2,813
4	41 ו - 42	76	₪ 3,838,383	₪ 15,864,109	₪ 5,852,000	₪ 25,554,492	8,208	2,280	9,348	₪ 2,734
ממוצע מתקבל לשווי מ"ר מבונה										₪ 2,878

9.2.1.1.3. ממוצע משוקלל למ"ר מבונה מגורים במיקום הנדון:

בסיס התוצאה	מקדם עצימות	מ"ר מבונה	סה"כ
פארק נחל ב"ש	60%	₪ 2,790	₪ 1,674
סיגליות	40%	₪ 2,878	₪ 1,151
שווי למ"ר מבונה למגורים במיקום הנדון			**₪ 2,825**

9.2.1.2. **משרדים:**

השמאי התבסס על ניתוח מכרזי קרקע למשרדים מפארק התעשיה עומר, על ניתוח הסכמי שכירות למשרדים בנויים מפארק התעשיה בעומר ומהעיר העתיקה תוך שימוש בשיטת החילוץ, על תוצאת שווי קרקע למשרדים שהתקבלה בהכרעה בהשגה ראשונה ברחוב יהודה הנחתום 12 וכן שומת IFRS למרכז מסחרי "מבנה", כדלהלן:

9.2.1.2.1. **מכרזים מפארק התעשיה עומר:**

מס"ד	מס' מכרז	תאריך החלטה	מס' מגרש	שטח במ"ר	זכיה	הוצאות פיתוח	סה"כ מתקבל	מ"ר מבונה אקווי' מגלם חצר[7]	שווי מ"ר מבונה אקווי'
1	בש/33/2019	19/05/19	55	5,704	₪ 4,842,500	₪ 1,674,449	₪ 6,516,949	4,449	₪ 1,465
2	בש/403/2018	10/03/19	50	4,995	₪ 4,277,932	₪ 1,466,317	₪ 5,744,249	3,896	₪ 1,474
3	בש/403/2018	10/03/19	51	5,080	₪ 4,350,730	₪ 1,491,269	₪ 5,841,999	3,962	₪ 1,474
4	בש/148/2018	16/09/18	54	2,214	₪ 287,700	₪ 649,935	₪ 937,635	1,727	₪ 543
ממוצע מתקבל לשווי מ"ר מבונה בייעוד משרדים הנדסיים במיקום הנדון (ללא מס"ד 4)									₪ 1,471
ולאחר התאמה ממוצעת לתקופה (1.05)									₪ 1,545

9.2.1.2.2. **הסכמי שכירות מבניין "תיב עומר" הרח' הגורן 6 (גו"ח 38581/18) - פארק התעשיה עומר:**

שמאי המשיבה הציג 6 נתוני הסכמי שכירות לשנים 2020-2023 למשרדים בשטחים בסך 225-77 מ"ר. מהם קיבל דמ"ש ממוצעים בסך 49 ₪/מ"ר (בניכוי ד"נ 8 ₪/מ"ר). בחילוץ ולאחר היוון (7.75%), ניכוי רווח יזמי (20%) והפחתת עלויות בניה (4,980 ₪/מ"ר מעטפת), קיבל 1,368 ₪/מ"ר מבונה במיקום הנדון.

[6] מקדמי אקווי': עיקרי במקדם 1, ש"ש עילי במקדם 1, ש"ש תת"ק במקדם 0.

[7] מקדמי אקווי': עיקרי בק"ק 30% במקדם 1.1, עיקרי עילי 30%, ש"ש עילי 15% במקדם 1, ש"ש תת"ק במקדם 0.

9.2.1.2.3. **<u>הסכמי שכירות מהעיר העתיקה בבאר שבע:</u>**

שמאי המשיבה הציג 7 נתוני הסכמי שכירות לשנים 2019-2021 למשרדים בשטחים של 458-25 מ״ר. מהם קיבל, לאחר התאמה לגודל/היקף ז״ב (0.9) ונטרול חניה, דמ״ש ממוצעים בסך 48 ₪/מ״ר. בחילוץ ולאחר היוון (7.75%), ניכוי רווח יזמי (20%) והפחתת עלויות בניה (4,980 ₪/מ״ר מעטפת), קיבל 1,238 ₪/מ״ר מבונה במיקום הנדון.

9.2.1.2.4. **<u>הכרעת אגף שומת מקרקעין ושומת IFRS:</u>**

הכרעת אגף שומת מקרקעין - הוצגו דמ״ש למשרדים שנקבעו בהכרעה בהשגה ראשונה, למגרש ברחוב יהודה הנחתום 12, למועד קובע 30/10/2017, בסך 42 ₪/מ״ר. לאחר התאמה לתקופה (20%), קיבל דמ״ש בסך 50 ₪/מ״ר.

שומת IFRS - הוצגו דמ״ש ממוצעים למשרדים, משומת IFRS מיום 25.2.2021, למרכז מסחרי ״מבנה outlet״, בסך 52 ₪/מ״ר.

סה״כ בממוצע קיבל 51 ₪/מ״ר. בחילוץ ולאחר היוון (7.75%), ניכוי רווח יזמי (20%) והפחתת עלויות בניה (4,980 ₪/מ״ר מעטפת), קיבל 1,601 ₪/מ״ר מבונה.

9.2.1.2.5. **<u>סיכום הערכים למשרדים:</u>**

מס"ד	מקור הנתון	שווי מ"ר מבונה	משקל	סה"כ
1	מכרזי רמ"י פארק עומר	1,545 ₪	30%	463 ₪
2	שכירויות - פארק עומר	1,368 ₪	20%	274 ₪
3	שכירויות - עיר עתיקה ב"ש	1,238 ₪	20%	248 ₪
4	הכרעת אגף + שומת IFRS ב"ש	1,601 ₪	30%	480 ₪
ממוצע משוקלל מתקבל למ"ר מבונה למשרדים				1,465 ₪
ולאחר התאמה לגודל / היקף זכויות בניה (0.8)				1,172 ₪

9.2.1.3. **<u>מסחר:</u>**

השמאי התבסס על ניתוח מכרזי קרקע למסחר מהשכונות כלניות וסיגליות ועל ניתוח הסכמי שכירות לחנויות ממרכז קניות ומסחר שכונתי בעיר, תוך שימוש בשיטת החילוץ, כדלהלן:

9.2.1.3.1. **<u>מכרזים מהשכונות כלניות וסיגליות (מגלם חצר):</u>**

שכונה	מס' מכרז	תאריך החלטה	תב"ע	מס' מגרש	שטח במ"ר	סכום הזכייה	הוצאות פיתוח	סה"כ	מ"ר מבונה אקווי'	שווי מ"ר מבונה אקווי'
כלניות	326/2019	14/10/20	605-0582072	210	4,116	3,526,018 ₪	7,463,418 ₪	[8] 10,989,436 ₪	[9] 2,000	5,495 ₪
סיגליות	306/2019	06/01/20	605-0414896	700	830	926,018 ₪	1,401,105 ₪	[10] 1,496,223 ₪	[11] 266	[12] 6,187 ₪

[8] לא חושבה עלות עודפת לחניה תת״ק.

[9] מקדמי אקווי׳: עיקרי עילי 1,500 מ״ר במקדם 1, שירות עילי 1,000 מ״ר במקדם 0.5, שטח תת״ק 2,500 מ״ר וחצר 1,976 מ״ר במקדם 0.

[10] **<u>נוכחה</u>** עלות עודפת לחניה תת״ק בסך 830,900 ₪ (350 מ״ר*2,374 ₪/מ״ר).

[11] מקדמי אקווי׳: עיקרי עילי 160 מ״ר במקדם 1, שירות עילי 40 מ״ר במקדם 0.5, חצר 200 מ״ר (עד תכסית 50%) במקדם 0, חצר נוספת 430 מ״ר (פוטנציאל) במקדם 0.2.

[12] בתוספת 10% לתקופה.

9.2.1.3.2. **<u>הסכמי שכירות:</u>**

שמאי המשיבה הציג 14 נתוני הסכמי שכירות לחנויות, בהם: 3 משכונת נווה נוי (MALL 7 ודבש נכסים), 3 משכונת רמות (רחוב נחום שריג), 4 משכונת נווה זאב (ניב דוד) ו-4 מרחוב הנרי קנדל, בדמ"ש 65-105 ₪/מ"ר, בשטחים 41-287 מ"ר.[13] לאחר היוון דמ"ש (7%) ומתן התאמה לגודל (0.9-1), קיבל השמאי שווי ממוצע משוקלל,[14] בסך 14,250 ₪/מ"ר בנוי. בחילוץ, לאחר בניכוי רווח יזמי (25%) והפחתת עלויות בניה (4,600 ₪/מ"ר מעטפת), קיבל שווי בסך 6,800 ₪/מ"ר מבונה.

9.2.1.3.3. **<u>סיכום הערכים למסחר - ע"ס ניתוח המכרזים בלבד:</u>**

מס"ד	בסיס התוצאה	שווי מר"מ	מקדם עצימות	סה"כ
1	מכרז 326/2019 - שכ' כלניות, ב"ש	5,495 ₪	35%	1,923 ₪
2	מכרז 306/2019- שכ' סיגליות, ב"ש	6,187 ₪	35%	2,166 ₪
3	היוון הכנסות ושווי שיורי	6,800 ₪	30%	2,040 ₪
שווי מתקבל למ"ר מבונה במיקום הנדון				**6,129 ₪**

9.2.2. **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

- הובא בחשבון מגרש בשטח 65,468 מ"ר, למבנים ומוסדות ציבור.
- בחלופה 1 חושבו זכויות הבניה לפי פרוגרמה. בחלופה 2 חושבו זכויות הבניה לפי תב"ע 605-0675959.
- חלוקת השטחים בחלופה 2, לעיקרי/שירות והשימושים, נקבע עפ"י היחס שהתקבל בפרוגרמה.
- בשטח למגורים, ניתנו מקדמי אקווי' לשטח עיקרי (1) ולשטח שירות (0.5).
- בשטח למשרדים/כיתות, ניתנו מקדמי אקווי' לשטח ברוטו (1) ולשימוש נלווה (0.5).
- בסיכום השווי למגורים ומשרדים/כיתות לימוד, הובאו בחשבון התאמות למבני ציבור, עבור סחירות וגמישות מועטה של שימושים (0.8) ועבור אינטנסיביות שימוש (0.9)
- השטח למסחר חושב לפי 200 מ"ר מבונה למסחר/קפיטריה, ללא התאמה למבני ציבור.

[13] ב- 2 חנויות ברחוב הנרי קנדל השטח מגלם מקדם 0.4 לשטחי המחסנים.

[14] ממוצע משוקלל: נווה נוי 0.4, רמות, 0.2, נווה זאב 0.2 והנרי קנדל 0.2.

9.2.3. תחשיב השומה:

9.2.3.1. חלופה 1 (א) - מבני ציבור לפי פרוגרמה:

השימוש /יעוד	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
מגורים - עיקרי	19,832	100%	19,832
מגורים - שירות	4,958	50%	2,479
סה"כ	24,790		22,311
שווי מר"מ למגורים			₪ 2,825
שווי זכויות מתקבל			₪ 63,038,436
סחירות וגמישות מועטה של שימושים		80%	
אינטנסיביות שימוש		90%	
מקדם התאמה מצרפי מתקבל			72%
שווי מתקבל לקרקע ביעוד הנדון			₪ 45,387,674
במעוגל			**₪ 45,390,000**

השימוש /יעוד	שטח במ"ר	שווי מר"מ	סה"כ
משרדים /כיתות	15,370	₪ 1,172	₪ 18,013,425
שטחים נלווים (50%)	1,028	₪ 586	₪ 602,401
סה"כ לכיתות לימוד ושימוש נלווה	16,398		₪ 18,615,826
סחירות וגמישות מועטה של שימושים		80%	
אינטנסיביות שימוש		90%	
מקדם התאמה מצרפי מתקבל			72%
שווי מתקבל לקרקע ביעוד הנדון			₪ 13,403,395
במעוגל			**₪ 13,400,000**

סה"כ שווי הקרקע הנדונה ללא מע"מ וכולל פיתוח	**₪ 58,790,000**

9.2.3.2. חלופה 1 (ב) - מסחר/קפיטריה 200 מ״ר:

השימוש /יעוד	שטח במ"ר	שווי מר"מ	סה"כ
מסחר	200	₪ 6,129	₪ 1,225,736
פיתוח, במעוגל וכולל מע"מ ללא למסחר הקרקע שווי			**₪ 1,230,000**

9.2.3.3. **חלופה 2 (א) - מבני ציבור לפי תב"ע 605-067959:**

השימוש /יעוד	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
מגורים - עיקרי	26,386	100%	26,386
מגורים -שירות	6,597	50%	3,298
סה"כ	32,983		29,684
שווי מר"מ למגורים			₪ 2,825
שווי זכויות מתקבל			₪ 83,871,669
סחירות וגמישות מועטה של שימושים		80%	
אינטנסיביות שימוש		90%	
מקדם התאמה מצרפי מתקבל			72%
שווי מתקבל לקרקע ביעוד הנדון			₪ 60,387,602
במעוגל			**₪ 60,390,000**

השימוש /יעוד	שטח במ"ר	שווי מר"מ	סה"כ
משרדים /כיתות	20,450	₪ 1,172	₪ 23,966,585
שטחים נלווים(50%)	1,368	₪ 586	₪ 801,485
סה"כ לכיתות לימוד ושימוש נלווה	21,817		₪ 24,768,070
סחירות וגמישות מועטה של שימושים		80%	
אינטנסיביות שימוש		90%	
מקדם התאמה מצרפי מתקבל			72%
שווי מתקבל לקרקע ביעוד הנדון			₪ 17,833,010
במעוגל			**₪ 17,830,000**

סה"כ שווי הקרקע הנדונה ללא מע"מ וכולל פיתוח	**₪ 78,220,000**

9.2.3.4. **חלופה 2 (ב) - מסחר/קפיטריה 200 מ"ר:**

השימוש /יעוד	שטח במ"ר	שווי מר"מ	סה"כ
מסחר	200	₪ 6,129	₪ 1,225,736
שווי הקרקע למסחר ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל			**₪ 1,230,000**

9.3. **סיכום שומת המשיגה:**

9.3.1. **גישת השומה וערכי הבסיס:**[15]

שמאית המשיגה קבעה את שווי הקרקע למבני ציבור כולל פיתוח וללא מע"מ, בגישת ההשוואה העקיפה. עבור מעונות וחדרי אירוח, התבססה השמאית על נתוני השוואה למגורים. עבור יתר השימושים למבני ציבור, למעט מסחר, התבססה השמאית על נתוני השוואה למשרדים ואת השווי למסחר בשטח 200 מ"ר כולל פיתוח וללא מע"מ, קבעה בהתבסס על התאמה מהשווי שקיבלה למבני ציבור (כיתות).

9.3.1.1. **מגורים:**

השמאית אימצה את נתוני ההשוואה שהוצגו בשומת המשיבה ל- 2 מכרזי קרקע למגורים בבניה רוויה, משכונת סיגליות ושכונת הפארק, למעט אופן ניתוחם. זאת לאחר שקיבלה יתרה שלילית לקרקע מנתוני דמ"ש למעונות סטודנטים, המנוהלים ע"י אוניברסיטת בן גוריון.[16]

בניתוח המכרזים, סברה השמאית שאין לנטרל עלויות עודפות לחניה תת קרקעית, בשל שטחי שרות תת קרקעיים שיש בנכס הנדון, המהווים אף הם עלות עודפת.[17] כמו כן, בחישוב השטח האקווי הפרידה השמאית את שטחי הממ"ד משטחי השירות, לטובת צירופם לשטח העיקרי, כדלהלן:

9.3.1.1.1. מכרז מס' בש/137/2020 מיום 30/12/2020, תב"ע 605-0225284 - שכ' פארק נחל:

מס"ד	מס' יח"ד	זכיה+ה.פיתוח	שטח עיקרי וממ"ד	שטח שירות	שטח אקווי'	שווי למ"ר
1	158	₪ 49,606,472	19,355	2,172.5	21,527.50	₪ 2,304
2	112	₪ 31,999,339	13,720	1,540.0	15,260.00	₪ 2,097
3	53	₪ 15,571,836	6,493	728.8	7,221.25	₪ 2,156
4	74	₪ 19,741,218	9,065	1,017.5	10,082.50	₪ 1,958
5	84	₪ 17,621,471	10,290	1,155.0	11,445.00	₪ 1,540
6	42	₪ 10,111,801	5,145	577.5	5,722.50	₪ 1,767
ממוצע						₪ 1,970

9.3.1.1.2. מכרז מס' בש/35/2021 מיום 05/05/2021 - שכ' סיגליות:

מס"ד	מס' יח"ד	זכיה+ה.פיתוח	שטח עיקרי וממ"ד	שטח שירות	שטח אקווי'	שווי למ"ר
1	48	₪ 12,275,259	5,784	420.0	6,204.00	₪ 1,979
2	58	₪ 18,798,704	6,989	507.5	7,496.50	₪ 2,508
3	40	₪ 10,758,465	4,820	350.0	5,170.00	₪ 2,081
4	76	₪ 19,702,492	9,158	665.0	9,823.00	₪ 2,006
ממוצע						₪ 2,143

9.3.1.1.3. סה"כ שווי למ"ר מבונה מגורים:

שווי מגורים מניתוח המכרזים	**₪ 2,040**

[15] ליתר פירוט והרחבה ראו החל מעמ' 7 בשומת המשיגה.

[16] הוצגו נתוני דמי שכירות למיטה, מאוניברסיטת באר שבע, מעונות הסטודנטים, כפר הסטודנטים ותלמידי מחקר.

[17] השמאית הוסיפה, כי עלות הבניה למעונות סטודנטים גבוהה ב- 165% ממגורים ומהווה עלות עודפת, כפי שהקמת מרתפי חניה מהווה עלות עודפת.

9.3.1.2. **משרדים:**

השמאית אימצה את ניתוח נתוני ההשוואה ותוצאת השווי שהוצגה בשומת המשיבה, ממכרזי קרקע והסכמי שכירות למשרדים בנויים מפארק התעשיה בעומר ולמשרדים מהעיר העתיקה בבאר שבע, למעט נתוני השומות עליהן התבסס, שכן אינן מהוות נתוני שוק בפועל. בסיכום, סברה השמאית כי יש לתת התאמה נוספת למיקום (0.8), שלא הופיעה בשומת המשיבה.

9.3.1.2.1. **סיכום הערכים למשרדים:**

	שווי מ"ר לפי שמאי רמ"י	משקל לפי יחס שמאי רמ"י	שווי יחסי
אזור התעשיה עומר	₪ 1,545	0.428571429	₪ 662
שכירויות עומר	₪ 1,368	0.285714286	₪ 391
עיר עתיקה ב"ש	₪ 1,238	0.285714286	₪ 354
שווי למ"ר משרדים טרם התאמה למיקום			₪ 1,407
התאמה למיקום (0.8)			**₪ 1,125**

9.3.1.3. **מסחר:**

לטענת שמאית המשיגה, בשונה ממסחר בשוק החופשי המגלם חשיפה לעוברי אורח, הנכס הנדון ישמש לקפיטריה בשטח 200 מ״ר, שתוקם בקומה ב׳ בבניין ההרצאות הראשי ותכלול שטח ממכר ושטחי ישיבה פתוחים לרווחת באי כפר הנוער והסטודנטים מהכיתות שליד. בהתאם לכך סברה השמאית, כי מדובר בשטח נלווה לשימוש העיקרי לכיתות ונכון להתבסס על השווי המתקבל לכיתות, בתוספת 10%. סה״כ 1,238 ₪/מ״ר מבונה. לחילופין ציינה השמאית בעקרונות שומתה, כי מקובלים עליה נתוני ההשוואה שהציג שמאי המשיבה משכונות כלניות וסיגליות בלבד, לפי 5,841 ₪/מ״ר מבונה אקווי׳ ובמקדם 0.8 לקומה, אך לא עשתה בכך שימוש.

9.3.2. **עקרונות התחשיב:**

- הובא בחשבון מגרש בשטח 65,468 מ״ר, למבנים ומוסדות ציבור.
- בחלופה 1 חושבו זכויות הבניה לפי פרוגרמה. בחלופה 2 חושבו זכויות הבניה לפי תב״ע 605-0675959.
- בקביעת השווי לזכויות התב״ע (חלופה 2א), הובא בחשבון מקדם 0.5 להפרש הזכויות שבין התב״ע לפרוגרמה (חלופה 1א).
- בחלופת הפרוגרמה (1א), בוצעה חלוקת סך השטחים בסעיף ״מגורי תלמידים טווח קצר + תשתיות משלימות להסעדה והוראה״, באופן שונה מההתפלגות המופיעה בטבלה. סה״כ לפי: 2,890 מ״ר למגורים ו- 6,750 מ״ר לציבורי.[18]
- בשימוש למגורים, הובאו בחשבון מקדמי אקווי׳ לשטח עיקרי (1) ולשטח שירות (0.5).
- בשימוש למשרדים/כיתות, הובאו בחשבון מקדמי אקווי׳ לשטח עיקרי (1) ולשטחים נלווים (0.5).
- בסיכום השווי למגורים ומשרדים/כיתות, הובאו בחשבון ההתאמות הבאות: לסחירות וגמישות מועטה של שימושים (0.7), לאינטנסיביות שימוש (0.7), לגודל (0.7) ולמגבלות תב״ע נוספות (0.947).
- השווי למסחר/קפיטריה בשטח 200 מ״ר, נקבע לאחר מתן התאמות לסחירות וגמישות מועטה של שימושים (0.7) ואינטנסיביות שימוש (0.7).

[18] כאמור בסעיף 8.2 לעיל.

9.3.3. תחשיב השומה:

9.3.3.1. חלופה 1 (א) - מבני ציבור לפי פרוגרמה:

שימוש	סה"כ שטח אקווי במ"ר (מקדם 0.5 לש"ש כולל מרתף)	שווי למ"ר אקווי בש"ח	סה"כ בש"ח
שטח מגורים אקוויוולנטי	17,947	₪ 2,040	₪ 36,612,584
שטחי כיתות אקוויוולנטי	13,497	₪ 1,125	₪ 5,183,737
סה"כ			₪ 51,796,321
התאמה לסחירות וגמישות מועטה של שימושים			0.7
התאמה לאינטנסיביות שימוש			0.7
התווית גישה למבנים ושטחים נוספים (גודל)			0.7
מגבלות תב"עיות נוספות			0.947
סה"כ במעוגל			**₪ 16,830,000**

9.3.3.2. חלופה 1 (ב) - מסחר/קפיטריה 200 מ״ר:

שימוש	סה"כ שטח במ"ר	שווי למ"ר בש"ח	סה"כ בש"ח
קפיטריה	200	₪ 1,238	₪ 247,500
התאמה לסחירות וגמישות מועטה של שימושים			0.7
התאמה לאינטנסיביות שימוש			0.7
סה"כ במעוגל			**₪ 121,275**

9.3.3.3. חלופה 2 (א) - מבני ציבור לפי תב״ע 605-067959:

שימוש	סה"כ שטח אקווי במ"ר (מקדם 0.5 לש"ש כולל מרתף)	שווי למ"ר אקווי בש"ח	סה"כ בש"ח
מגורים	17,947	₪ 2,040	₪ 36,612,584
כיתות ומשרדים	13,497	₪ 1,125	₪ 15,183,737
פוטנציאל מגורים (במקדם 50%)	11,447	₪ 1,020	₪ 11,867,700
כיתות ומשרדים (במקדם 50%)	8,409	₪ 562.5	₪ 4,736,813
סה"כ			**₪ 68,400,833**
התאמה לסחירות וגמישות מועטה של שימושים			0.7
התאמה לאינטנסיביות שימוש			0.7
התווית גישה למבנים ושטחים נוספים (גודל)			0.7
מגבלות תב"עיות נוספות			0.947
סה"כ במעוגל			**₪ 22,223,000**

9.3.3.4. חלופה 2 (ב) - מסחר/קפיטריה 200 מ״ר:

בדומה לשווי בחלופה 1 (ב) - **121,275** ₪.

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

בשומות, בדיון המקוון שהתקיים ביום 6.6.2023 באמצעות תכנת ה- ZOOM ולאחריו, העלו הצדדים את עיקרי הטענות הרלוונטיות הבאות:

9.4.1. **<u>עמדת המשיגה:</u>**

- בהשגתי גיביתי את טענותיי בלא מעט תימוכין. שמאי המשיבה טוען נגדן ללא הצגת שום תימוכין.

<u>רקע:</u>

- הנכס מיועד לשמש כסוג של בית ספר המשלב לימודים ולינה לתלמידים שיגיעו מחו"ל לסמסטר, שיקבלו העשרה ציונית, לימודים וסיורים בארץ. יש בית ספר בהוד השרון ע"ש אלכסנדר מוס, שפועל בדרך דומה.

<u>הזכויות לשומה:</u>

- את חישוב השטחים לפי הפרוגרמה העדכנית קיבלנו מהאדריכל. מדובר בשלב מוקדם, טרם קבלת הקרקע מרמ"י, לכן אין תכנית מפורטת להעמדת המבנים ומיקום השימושים. אם יש מצגת או תכנית העמדה לעניין זה, נעביר אותן.

<u>נתוני השוואה והתאמות:</u>

- **מגורים -**
  - לדעתנו, נכון יותר להתבסס על נתוני שכירות ממעונות סטודנטים, שהובאו בחשבון גם על ידי וועדת השגות וגם על ידי שמאים מחוזיים, לכן מדובר בדרך מקובלת ונכונה. אך כיוון שניתוחם הוביל לתוצאת קרקע שלילית, התבססנו על נתוני מגורים בהתאמות הרלוונטיות.
  - **אקווי' ומרחבים מוגנים -** בניתוח נתוני ההשוואה למגורים, קבע שמאי המשיבה מקדם אקווי' 0.5 לשטחי השירות, ללא החרגת ממ"דים שמוערכים בד"כ במקדם 1 או 0.9. אני מסכימה למקדם 0.5 לשטחי השרות בנכס הנדון, בו אין ממ"דים, אך כולל ממ"מים המוערכים במקדם נמוך מממ"דים.
  - **שטח תת"ק ועלות עודפת לחניה תת"ק -** בניתוח נתוני ההשוואה, אין להפחית עלויות עודפות לחניה תת"ק כפי שעשה שמאי המשיבה, כיוון שגם בנכס הנדון יש שטחים תת קרקעיים. במבט אחר, החיסכון בעלות זו מתאיין בשל העלות הגבוהה לבניית מעונות סטודנטים ביחס למגורים (לפי דקל 165% יותר).
  - (מנכ"ל איירה גרין) JNF הוא ארגון פילנטרופי הרואה לנגד עיניו בין היתר את פיתוח הפריפריה מבחינה חברתית וחינוכית וההשוואה לקרקע סחירה למגורים, אינה סבירה.
- **משרדים -** בניתוח נתוני ההשוואה למשרדים, שמאי המשיבה לא הביא בחשבון התאמה למיקום מנותק. לדעתנו צריכה להיות התאמה בשיעור 20% על הקרקע ויצוין שאם ההתאמה הייתה נעשית משווי בנוי, היינו מסתפקים ב- 10%.

מסחר -

- (מנכ"ל איירה גרין) אין מדובר בגוף כלכלי להקמת נכסים מניבים. מתוכנן חדר אוכל לרווחת התלמידים במקום. השטח המבוקש ישמש לקפיטריה בלבד, למכירת שתיה ועוגות בעיקר.
- מדובר ב- 200 מ"ר ברוטו בקומה ב', הכוללים שטחי ישיבה פתוחים גם לתלמידי הכיתות הסמוכות. מעבר לכך, יש לתת התאמות משווי למסחר בעיר הכולל חשיפה לקהל הרחב.

- **התאמות למבני ציבור -**
  - כאמור, ניתוח דמ"ש למעונות באוניברסיטת בן גוריון הוביל לערך קרקע שלילי. המסקנה מכך, שאם יוצאים ממגורים לציבורי, יש לתת את ההפחתות המכסימליות בקווים המנחים למבני ציבור. ניתן לראות שמקדם ההתאמה המצרפי בשומת המשיבה, נמוך מזה שניתן בהחלטות שהצגתי והפניתי אליהן.

- **סחירות וגמישות מועטה של שימושים -** יש לתת הפחתה משמעותית, לאור היות המתחם מרוחק במיקומו משטחים מבונים, ייחודיות התכנון וגודלו שאינו מאפשר כלל סחירות בו. בהחלטת וועדת השגות לשימוש חורג למסחר באוניברסיטת בן גוריון (גו"ח 38126/1), ניתנה הפחתה בשיעור 40%, מקרקע סחירה המחולצת מדמ"ש למסחר בתחום האוניברסיטה.
- **אינטנסיביות שימוש -** (שושי) ב"כפר הירוק", גובה רמ"י דמי שימוש, בגלל שיתופים עם בתי ספר אחרים. במידה ורמ"י תאשר הקלות, היא תדרוש גם דמי היתר בנוסף.
(חשב אייל סמרה) לא פשוט לשכנע הורים לשלוח את ילדיהם לישראל. אנו עושים מאמצים אינטנסיביים, כולל עירוב נציגים ומתן מלגות, כך שאין לנו שליטה מלאה על תפוסת התלמידים שיאכלסו את המקום.
(מנכ"ל איירה גרין) במסגרת התכנית של JNF לקידום חדשנות וחינוך לציונות, תינתן אפשרות גם למבוגרים ותלמידים מבתי ספר אחרים להגיע לסדנאות.
(עו"ד דוד קנטור) בעסקה עם רמ"י יש תנאים יסודיים מגבילים לשימוש הספציפי לתלמידים ומשתלמים בלבד, כך שכל שימוש פוטנציאלי לטענת שמאי המשיבה, אינו אפשרי ויחייב פתיחה מחודשת של ההסכם, כולל התקשרות עם צדדים נוספים (ס' ג 1, 4 במפרט הכספי).
תפוסה - בבי"ס דומה בהוד השרון כאמור (מוס), התפוסה היא 65%. לכן יש לבטא זאת במקדם, גם כאן.
- **זכויות בניה לא מנוצלות -** בחלופת מלוא הזכויות בתב"ע, יש לתת הפחתה לזכויות בניה לא מנוצלות (לפי הקווים המנחים), כיוון שהבינוי שינוצל לפי פרוגרמה נמוך מהתב"ע וכן בשל מגבלות בניה הנובעות מאילוצים תכנוניים כאמור.

- **התאמות ומגבלות בנכס הנדון -**

- **בניה ירוקה -** קיימת בתב"ע מגבלה לפיה מחויבת בניה ירוקה לפי דרגת מצטיין, שעלותה גבוהה יותר ומצריכה התאמה בשווי הקרקע לעלות עודפת (הוצגו תימוכין בשומה), כך שאם לא רוצים לבנות לפיה, יש לקבל הקלה.
- **מגבלות בתחום המגרש -** בשונה מנתוני ההשוואה, הנכס הנדון כולל אילוצים תכנוניים בתוך המגרש, דוגמת: **קו מתח עילי** שיגביל את הבניה או יצריך מתן פתרון ע"ח המשיגה,[19] **ותעלת ניקוז** שעוברת לרוחבו ותצריך התווית דרך ברוחב 5 מ' לכל צד. מגבלות אלה לא מובאות בחשבון בנתוני ההשוואה ולכן יש לתת לכך ביטוי במקדמי התאמה רלוונטיים.
- **פיתוח והתווית דרכים בתחום המגרש -** מדובר במגרש בשטח 65.5 דונם הממוקם בשולי העיר ובשל היקפו, נדרשות עלויות נוספות לסלילת כבישים, דרכים פנימיות, מדרכות, ריהוט גן ועוד, אליהן מתייחסים בד"כ בניתוח נתוני השוואה, כפיתוח סביבתי. ניתן לראות כי בהחלטת וועדת השגות באזור התעשיה רמת נגב (אופק 20225), ניתנה הפחתה בשיעור 30% לגודל ולצורך בפיתוח פנימי ובהכרעה באשקלון להרשאה זמנית לאחסנה פתוחה (אופק 34204), חושבו השטחים האפקטיביים בלבד ונוכו דרכי גישה ושטחים נוספים בשיעור 40%, זאת בנוסף להפחתה בשיעור 10% לגודל. לכן הבאתי בחשבון הפחתה כללית בשיעור 30%, לעלויות פיתוח עודפות ולשטחים שלא ניתן לעשות בהם שימוש בפועל, למטרות בית הספר. בהחלטת וועדת השגות במושב כחל (גו"ח 13592/14), נקבע שהוצאות פיתוח בתוך המגרש הם חלק משוויו ולכן יש לתת לכך התאמה.
- **חצר -** ניתן לתת שווי לחצר שולית ביחס לנתוני ההשוואה, אך הוספת עלות פיתוח תראה ערכים דומים.

[19] הפרויקט בשלב התחלתי ללא סיכום עם חח"י, לכן ההפחתה לכך כלולה בהתאמה בשיעור 30% לגישה ודרכים.

9.4.2. **<u>עמדת המשיבה:</u>**

<u>הזכויות לשומה:</u>

- שומתי נערכה בהתאם לפרוגרמה האחרונה שהוצגה על ידי ה- JNF לרמ"י (טבלת EXCEL), בה לא הופיעו שימושים לקומה או מיקומם, כולל למסחר, לכן לא ברור למה החליטה שמאית המשיגה איך יופרדו השימושים, אם יש ממ"ד או ממ"ק, האם יש כדאיות כלכלית למחסן בכפר שמוקם מתרומות וכו'. חשוב להיצמד לפרוגרמה ששמו על השולחן והמקדמים יינתנו לפי ראייה שמאית.
(אבירם) לפי הפרוגרמה שקיבלנו לא ראינו סיווג לקומה, או למיקום השטח המסחרי.

<u>נתוני השוואה והתאמות:</u>

- **מגורים -**
  - אין קשר בין עלות הבניה של אוניברסיטת בן גוריון למעונות סטודנטים, לבין דמ"ש המסובסדים שהיא גובה. אי אפשר להוון דמ"ש אלה ולקבל שווי נכס ריאלי. אם רוצים להשוות למעונות, יש לפנות לפרויקטים מניבים למעונות בשוק החופשי, דוגמת אלכסנדר ינאי, אביה השופט 4 ועוד.
  - אם רוצים להשוות ממעונות, יש לקחת נתוני מכרזים מהשוק החופשי למעונות ולא דמ"ש מהאוניברסיטה שמגלמים סובסידיה ואינם כלכליים.
  - כיוון שדמ"ש שגובה האוניברסיטה דומים לדמ"ש בבנייני מגורים מיושנים הסמוכים אליה, ניתן לחלץ מהם לפי עלויות בניה מתאימות, מה שיוביל לשווי קרקע אחר לגמרי. אך גם בכך איני מאמין ולדעתי נתוני ההשוואה המתאימים ביותר, הם ערכי קרקע למגורים מהשכונה הצמודה ולא דמ"ש למעונות שמובילים ליתרת קרקע שלילית.
  - **מרחבים מוגנים -** לא מכיר פרויקט דומה שמכיל ממ"ד בכל יח"ד בת 2 חדרים. חשוב להבין שבחישוב פר דירה, קיים הבדל בין עלות יחסית של ממ"ד בדירה, לעומת עלות יחסית של ממ"מ. לא ניתן לשייך ממ"ד לכל יח"ד, כל עוד לא הוצגה גרמושקה שמראה זאת.
  - **שטח תת"ק ועלות עודפת לחניה תת"ק -** חובה לנטרל את החיסכון לחניה תת קרקעית, כיוון שמדובר במגרש בשטח 65 דונם ובשונה ממגרשים לבניה רוויה למגורים, אין סיכוי שיבנו בו חניה תת"ק. אם רוצים לראות את הפער שנוצר בערכי הקרקע, אפשר לנתח עסקות לדירות מגורים לפי מ"ר דירתי.
לא סביר להשוות מחסנים לחניה תת"ק. כמו כן לא סביר ולא כלכלי שבמגרש בגודל כזה, נכון יותר לחפור מחסנים, במקום לבנות אותם מעל הקרקע.
- **משרדים -** כיוון שרציתי לתת ביטוי לשימוש בתוך כפר לימודי, בחרתי נתונים מסביבות נחותות למשרדים, בהם א"ת של עומר. אך אם רוצים להתייחס להשוואה מאזור תעשיה בבאר שבע, ניתן לראות שמעבר לכביש בעמק שרה שלב ה' (מיטבית סיבל), נמכרת קרקע דחויה לתעשיית הייטק, קרי משרדים, ללא פיתוח ובביקוש נמוך ליעוד זה, במחירים יפים. לחילופין, תמיד אפשר לצאת מנתונים במגדלי משרדים בבאר שבע.
- **מסחר -**
  - בשורה תחתונה, בחרתי לנתח עסקות השוואה נחותות למסחר בעיר ולא לצאת מעסקות לחנויות בשכונה הצמודה, המצביעות על ערכי קרקע גבוהים משמעותית.
  - אין לתת הפחתה גורפת למסחר בתוך מוסד לימודי. הוכח לי שהפדיון והרווח שהתקבלו בתוך האוניברסיטה לשעות מקובלות, היו גבוהים יותר מאלה של המסחר בחוץ.
  - בהנחה שיתברר שמדובר בקפיטריה למכירת מוצרים מוגבלים שתוקם בקומה ב', לפי פרוגרמה, אז יש מקום לתת הפחתה מנתוני המסחר שהובאו.

- **התאמות למבני ציבור -**

מקדמי ההתאמה שהביאה שמאית המשיגה למבני ציבור, מוגזמים. הרי ברור שאם הקרקע הייתה יוצאת במכרז, היינו רואים לא מעט משתתפים ועם תוצאות מחיר אחרות לגמרי.

- **אינטנסיביות שימוש -** אין לתת הפחתה גדולה לאינטנסיביות שימוש, שכן נראה שמנהלי הפרויקט יודעים לגרום לה לעלות, בעזרת חוגים וסדנאות נוספות.

תפוסה - אין לתת התאמה לתפוסה נמוכה, כיוון שאנו עוסקים בקביעת שווי שוק ובכל מקרה, שווי הקרקע לא צריך להיפגע בשל שיטות הניהול במקום.

- **התאמות ומגבלות בנכס הנדון -**

- **בניה ירוקה -** לא ברור למה הובאה בחשבון התאמה לבניה ירוקה. אין עדיין היתרי בניה ולא ניתן לקבוע האם דרישת הבניה הירוקה תמומש. הרי ניתן לבקש הקלה, או לעשות שימוש בחומרי בניה שונים. לכן אין להתייחס למגבלה בשלב זה. אם היינו מקבלים תכנית חתומה עם עלויות בניה יתכן והיה מקום לבחון זאת, אך מדובר בהשוואה למגורים ויש בעיה להשוות למשהו אחר.
- **מגבלות בתחום המגרש -** לא בדקתי את נושא קו המתח ולא הבאתי לכך התייחסות בשומה.
- **פיתוח והתווית דרכים בתחום המגרש** - אין לתת מקדם הפחתה של כ- 30% לדרכים וכו'. אם המגרש גדול לכם, תבקשו עסקה לשטח יותר קטן שיתאים לצורכיכם. ברור שאם ביקשתם לקבל הקצאה לשטח כזה, יש כוונה לממש עוד זכויות בעתיד. אם כבר, אז ההפחתה צריכה להיות משטח תכסית הבינוי ולא מכל 65 הדונם, שכוללים פוטנציאל.
- בסופו של דבר מדובר בחטיבת קרקע גדולה בניצול נמוך, שיתרת הקרקע ללא זכויות בניה לא הובאה בחשבון אפילו לא כחצר. לכן, טענות תכנוניות שנשמעו, דוגמת אילוצים תכנוניים והפקעות שיש להביא לטובת דרכים וכו', אין להן מקום כאן.

10. דיון והכרעה

10.1 שאלת השומה:

בראשית הדברים אבקש להתייחס לטענת המשיגה, כי מדובר בארגון פילנטרופי הרואה לנגד עיניו בין היתר את פיתוח הפריפריה מבחינה חברתית וחינוכית ויש להתייחס לכך בקביעת השווי.
זה המקום לציין את העשייה המבורכת ואת פועלו של ארגון ה- JNF לטובת מדינת ישראל. אולם בערכאה בה אנו מצויים, לא ניתן לתת ביטוי בכל צורה שהיא בשווי הקרקע, לעשיה זו, שכן היא תהווה התערבות בנהלי רמ"י שאינה בסמכותנו ולא כאן המקום לדון בה, אלא בטענות הרלוונטיות לשווי הנכס בשוק החופשי ועל פי השימוש המבוקש. לפיכך בטענות מסוג זה יש לפנות ישירות לרמ"י.

הנכס מושא השומה מהווה מגרש ביעוד למבנה ציבור, בתוספת יעוד למסחר נלווה בקומת הקרקע, שיוקצה ל- JNF לטובת הקמת קריית חינוך.
בהכרעה בהשגה זו התבקשנו לקבוע את שווי הקרקע ביעוד למבני ציבור, על פי הפרוגרמה שהוצגה ועל פי מלוא הזכויות בתב"ע וכן לשימוש מסחרי כחלק מהמתחם, בחלופות כאמור לעיל.

המחלוקת העיקרית בין הצדדים עסקה בגישת השומה, בנתוני ההשוואה עליהם יש להתבסס ואופן ניתוחם, לרבות מקדמי ההתאמה הראויים עבור הנכס הנדון.

10.1.1 מעונות סטודנטים/מגורים:

לטענת שמאית המשיגה, נכון יותר להתבסס על מעונות סטודנטים, אולם בהתייחס ליתרה השלילית שקיבלה בניתוח נתוני השכירות למעונות מאוניברסיטת בן גוריון, החליטה להתבסס על גישת ההשוואה העקיפה ממגורים.
לטענת שמאי המשיבה, גישת ההשוואה הישירה למעונות, נכון שתיעשה מפרויקטים מניבים וכלכליים למעונות בשוק החופשי ובהיעדר נתונים כאלה, יש לפנות לערכי שווי למגורים, כפי שעשה.

אני מקבל את הסתמכות הצדדים על גישת ההשוואה העקיפה למגורים. במקרה הנדון, בהיעדר עסקות, מכרזים, או אף דמי שכירות מנכסים מניבים למבני ציבור ומגורי סטודנטים בשוק החופשי, נכון יהיה לפנות בגישת ההשוואה העקיפה לנתוני מגורים. בהתאם לאמור ובשל סמיכות הנכס לשכונת "הפארק", הוחלט לא להתרחק עד לשכונת "סיגליות" המצויה בקצה השני של העיר ולהתבסס רק על תוצאות המכרז למגרשים משכונה זו.

10.1.2 מבני ציבור/כיתות לימוד/משרדים:

שמאית המשיגה אימצה את הערכים שהתקבלו בשומת המשיבה, מנתוני ההשוואה שהציג בשומתו מאזור התעשיה עומר ומהעיר העתיקה בבאר שבע, למעט נתון הכרעת אגף שומת מקרקעין, מהטעם שהסתמכות על תוצאתה, אינה מייצגת שווי שוק.[20]
אני מקבל את טענת שמאית המשיגה שלא להתבסס על נתוני שומת האגף ומקבל חלק מנתוני ההשוואה שהוצגו בשומת המשיבה.
לא תובא בחשבון שומת האגף מהטעם הנוסף כי מדובר במועד קובע לשנת 2017, המהווה הפרש שנים גדול מידי להתאמה. מסיבה זו לא יובאו בחשבון גם נתוני המכרזים בעומר וכן נתוני השכירות מהעיר העתיקה

[20] יש לציין כי שמאי המשיבה התבסס גם על דמי שכירות שמצא בשומת IFRS, למרכז המסחרי "מבנה" בב"ש.

(למעט הנתון הראשון שכן רלוונטי למועד הקובע). כמו כן לא אתבסס גם על שומת ה- IFRS למתחם "מבנה" (משומת המשיבה), ממנו נדרשות מספר התאמות בשל מיקומו העדיף. בהתאם לאמור לעיל, יובאו בחשבון נתוני ההשוואה הרלוונטיים משומת המשיבה, בהם דמ"ש מאזור התעשיה בעומר ונתון השוואה הרלוונטי מהעיר העתיקה בב"ש.

10.1.3. **<u>מסחר:</u>**

שמאית המשיגה סברה, כי בשל מיקום השטח המסחרי בסמוך לכיתות, יש להעריכו במקדם 1.1 משווי הקרקע לכיתות. לחילופין, קיבלה השמאית את ערכי השווי שקיבל השמאי במכרזי המגורים בלבד ובמתן התאמה בסך 0.8 למיקום, אך לא עשתה בכך שימוש. בנוסף, ציינה המשיגה כי בכוונת הארגון להקים במקום קפיטריה למוצרים מוגבלים בלבד.

לטענת שמאי המשיבה, אין לתת הפחתה גורפת למיקום, שכן בסיס השווי מלכתחילה נקבע לפי נתוני השוואה ממסחר נחות. מעבר לכך ובהנחה כי מדובר בקפיטריה למכירת מוצרים מוגבלים בקומה ב', אזי יש מקום לתת הפחתה.

אינני מקבל את גישת שמאית המשיגה לקביעת השווי למסחר בהתאמה מהשווי לכיתות, שכן מדובר בשימוש מסחרי נפרד מהשימוש לכיתות, שישרת את כלל השוהים במתחם, על כלל שימושיו ובהתאם לכך נדרשת התאמה ממסחר.

אני מקבל את טענת שמאי המשיבה, כי עבור הנכס הנדון, נכון יותר להתבסס על נתוני השוואה למסחר נחות יחסית בעיר. לפיכך אאמץ את נתוני ההשוואה השכונתיים שהציג בשומתו, למעט מס' נתונים בהם: מכרז בשכונת "סיגליות", הצמוד לתחנת תדלוק ומצוי על רחוב אילן רמון שמהווה ציר תנועה מרכזי וער, נתוני השוואה ממרכז הקניות הגדול בנווה נוי ונתוני ההשוואה מרחוב הנרי קנדל, המצויים בחזית לרחוב המרכזי ג'ו אלון.

לסיכום, יובאו בחשבון נתוני ההשוואה הרלוונטיים משומת המשיבה, בהם המכרז משכונת "כלניות" וכן נתוני ההשוואה מהשכונות "נווה זאב" ו"רמות", בתוספת נתון שכירות נוסף שנמצא.

10.2. **<u>עקרונות השומה:</u>**

10.2.1. **<u>התאמות מנתוני ההשוואה:</u>**

10.2.1.1. **<u>מגורים:</u>**

10.2.1.1.1. **<u>אקווי' ומרחבים מוגנים (ההתייחסות היא גם לנכס הנדון)</u>** - לטענת שמאית המשיגה, בניתוח נתוני ההשוואה, לא נכון לתת מקדם אקווי' 0.5 לכלל שטחי השרות, מבלי להחריג את שטחי הממ"דים שמוערכים בד"כ במקדם 0.9 לכל הפחות, אולם בהינתן שבנכס הנדון יש ממ"מים המוערכים במקדם נמוך יותר, אפשרי לתת מקדם אקווי' 0.5 לכלל שטחי השרות.

אני מסכים עם עמדת שמאית המשיגה להחרגת שטחי הממ"ד משטחי השרות. בהינתן כי בנכסי ההשוואה למגורים יש ממ"ד לכל יח"ד, זאת בשונה מהנכס הנדון בו מרבית המרחבים המוגנים יהיו ממ"מים, ינותח השטח המבונה בנתוני ההשוואה לפי שטח עיקרי + ממ"ד ("שטח פלדלת") במקדם 1, כמגלם את סך השטח הסחיר (למעט חניה תת"ק), בעוד בנכס הנדון, ינותח השטח המבונה לפי עיקרי + ממ"מ בשיעור 7%,[21] כמגלם את סך השטח הסחיר. כאשר השטח העיקרי יוערך במקדם 1 ושטחי הממ"מ יוערכו במקדם 0.8, בשל השימושים הנוספים שיתבצעו בהם עפ"י הפרוגרמה.

10.2.1.1.2. **<u>שטח תת"ק ועלות עודפת לחניה תת"ק (ההתייחסות היא גם לנכס הנדון)</u>** - לטענת שמאית המשיגה אין להביא בחשבון בניתוח נתוני השוואה, עלות עודפת לחניה תת קרקעית, שכן גם בנכס הנדון יש שטחים תת קרקעיים. מעבר לכך, עלות הבניה למגורי סטודנטים גבוהה יותר, כך שהחיסכון בעלות זו מתאיין.

לטענת שמאי המשיבה, בשל היקף שטחו הגדול של המגרש, לא תוקם בו חניה תת קרקעית וכפי הנראה, בשל כדאיות כלכלית לא סביר שיוקמו בו מחסנים תת קרקעיים.

להלן התייחסותי:

<u>התאמה לעלות הבניה למעונות סטודנטים</u> - אינני מקבל את טענת שמאית המשיגה. כאמור, הערכים יקבעו לפי שווי קרקע למגורים ולא לפי שווי קרקע ריאלי למעונות, שאינו בנמצא. לכן ובהתייחס לכך שמדובר בערכים לקרקע, לא סביר לבטא התאמה לכך.

<u>עלות עודפת לחניה תת קרקעית</u> - בנכס הנדון אין דרישה לחניה תת קרקעית, אך דרישה זו קיימת בנכסי ההשוואה. משכך יש לנטרל את העלות העודפת עבורה, ביחס לחניה העילית האפשרית בנכס הנדון (סה"כ ינוכו דמ"ש אלטרנטיביים שכיחים בסך 250 ₪/חודש למקום חניה עילי). עלות זו תבוטא בשטח המבונה.

דמ"ש חודשיים למקום חנייה עילי	250 ₪
שווי מקום חנייה עילי (היוון 7%)[22]	43,000 ₪
בניכוי מע"מ (17%)	36,752 ₪
שווי מקום חניה בניכוי יזמות (15%)	**31,958 ₪**
עלות למ"ר במחירון דקל	2,400 ₪
עלויות עקיפות ובצ"מ	1.2
שטח מקום חניה תת"ק	35
עלות הקמת מקום חניה תת"ק לפי מחירון דקל	**100,800 ₪**
עלות עודפת (בלתי מכוסה) למקום חניה תת"ק, במעוגל	**69,000 ₪**

[21] עיון במפרט למיגון מוסדות חינוך והשכלה גבוהה מיולי 2023, מראה כי שטח למרחב מוגן במעונות סטודנטים עומד על כ- 1.25 מ"ר למיטה. כמו כן, בהתאם לפרוגרמה, מתוכננת תפוסה מרבית בסך 1,070 משתמשים. לפיכך, ידרשו בנכס הנדון כ- 1,340 מ"ר למרחבים מוגנים, המהווים כ- 6.8% מכלל השטח העיקרי עילי למגורים שבפרוגרמה (6.8% = 19,832 מ"ר / 1,340 מ"ר). לפיכך, תובא בחשבון תוספת בשיעור 7% לממ"מים, על השטח העיקרי למגורים.

[22] בדומה לשיעור ההיוון למסחר.

יתרת השטח התת קרקעי - אני מקבל את גישת שמאי המשיבה שלא להביאו בחשבון. כמו בנכס הנדון, גם בנכסי ההשוואה קיים שטח תת"ק (נוסף לחניה התת קרקעית הנדרשת). לכן יתרת השטחים התת קרקעיים מגולמים גם הם בשווי הבסיס.

10.2.1.2. **משרדים:**

10.2.1.2.1. **אקווי' בנכס הנדון -** שמאי המשיבה קבע את שטחי הברוטו במקדם אקווי' 1, הן בנתוני ההשוואה והן בנכס הנדון, למעט שטחי התמך הלוגיסטי (שהוגדרו כשטחים נלווים), להם קבע מקדם אקווי' 0.5. שמאית המשיגה הפרידה שטח עיקרי במקדם 1 ושטח שרות במקדם 0.5, כאשר לשטחי התמך הלוגיסטי לא נתנה כל מקדם.

אינני מקבל את גישת שמאית המשיגה. נתוני ההשוואה שהציג שמאי המשיבה למשרדים ועליהם התבססה גם שמאית המשיגה, מגלמים שטח ברוטו. לפיכך ולשם האחידות, **יערך התחשיב גם בנכס הנדון כמו בנתוני ההשוואה, לשטח ברוטו במקדם 1.**

10.2.1.2.2. **שטחי תמך לוגיסטי -** במקרה זה כיוון שמרבית השטח לשימוש זה, על אף שהוגדר בפרוגרמה כשטח עיקרי, מהווה שטח בקירוי קל (גזיבו), לפיכך, **יובא בחשבון במקדם אקווי' 0.3.**

10.2.1.2.3. **התאמה למיקום -** הצדדים חלוקים באם נדרשת התאמה למיקום מנכסי ההשוואה. שמאית המשיגה סבורה כי יש להביא בחשבון מקדם 0.8 בשל מיקומו המנותק של הנכס הנדון, מנגד טוען שמאי המשיבה כי עשה שימוש בערכי משרדים נחותים על מנת להימנע מהתאמה למיקום.

אני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי ערכי השווי למשרדים עליהם התבסס, נחותים ביחס לערכים באזורים מבוקשים בבאר שבע. אולם בהתייחס להיקף שטחי המשרדים באזור התעשיה עומר, הרי שמדובר בסביבת משרדים והייטק מבוקשת בפני עצמה, מה שמבדל אותה מסביבת הנכס הנדון. מצב זה אופייני גם לעיר העתיקה שלמרות רמת המחירים הנמוכה שבה, עדיין מדובר בסביבת משרדים פעילה. לפיכך, **תובא בחשבון התאמה בסך 0.9 למיקום.**

10.2.1.2.4. **התאמה לגודל** - בסיכום שווי הבסיס למ"ר מבונה אקווי' למשרדים, קבע שמאי המשיבה התאמה נוספת בסך 0.8 לגודל/היקף זכויות בניה. שמאית המשיגה לא נתנה לכך התאמה. עקרונית אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה להביא בחשבון התאמה לגודל, שכן נתוני ההשוואה עליהם התבסס גילמו שטחים קטנים בהרבה מהשטחים המבונים בנכס הנדון. אולם בהתייחס להתאמה להיקף פרויקט שתובא בחשבון בסיכום חלופות השווי, **תחושב בשלב זה התאמת ביניים בסך 0.85 בלבד.**

10.2.1.2.5. **שיעור היוון** - תוצאת השווי בשומת המשיבה, שאומצה גם על ידי שמאית המשיגה, חולצה בין היתר מדמי שכירות, לפי היוון בשיעור 7.75%. עיון בסקירת שיעורי התשואה בנכסים מניבים למחצית הראשונה של 2022 הרלוונטית למועד הקובע, מראה היוון ממוצע ארצי בשיעור 6.7%, לפיכך ובהתייחס למיקומו של הנכס בעיר באר שבע, תובא בחשבון תוספת בשיעור 0.3%. סה"כ **יובא בחשבון היוון בשיעור 7%.**

10.2.1.3. **מסחר:**

10.2.1.3.1. **התאמה למיקום** - ראשית אציין, כי המשיגה הסכימה בצורה מאולצת להתייחסות למיקום השטח המסחרי בק"ק ולא בקומה ב' (כמפורט בסעיף 8.2), בהתאם לכך מתייתר הצורך לדון בהתאמה הנטענת למיקומו הקומתי. בהקשר זה ובמאמר מוסגר אציין, כי לעניות דעתי אין כמעט כל חשיבות למיקומו הקומתי של השטח המסחרי הנ"ל, שכן מדובר בשימוש מסחרי יחיד בכל המתחם, שאינו פתוח לקהל שמחוצה לו, אלא

משרת רק את השוהים במקום, כך שגם אם ימוקם בקומת הקרקע או אפילו בקומה ג', אלה הזקוקים לשירותיו ימצאו את דרכם אליו.

שנית, אני מקבל את טענתה כי יש לתת התאמה לחשיפה לציבור הרחב, שכן למרות שחלק מנתוני ההשוואה עליהם התבסס שמאי המשיבה, נחותים באופן יחסי, עדיין קיימת בהם חשיפה לכלל הציבור במרבית השעות, זאת בשונה מהחשיפה שתהיה בנכס הנדון, בהתחשב בפגרות שיהיו לאורך השנה ובשעות הלימוד בכיתות לאורך היום. זאת מעבר לעובדה כי מרבית התלמידים במתחם יהיו תושבי חוץ השוהים בתנאי פנימייה ועומדים לרשותם שירותי הסעדה חינמיים (חדר אוכל).

בהתאם לכל האמור לעיל, תובא בחשבון התאמה בסך 0.85, למיקום על כל המשתמע מכך.

10.2.1.3.2. **<u>שיעור היוון</u>** - בהכרעה בהשגה זו אתבסס על חלק מנתוני ההשוואה שהוצגו בשומת המשיבה. לפיכך ובהתייחס לסקירת שיעורי התשואה בנכסים מניבים למחצית הראשונה של 2022, הרלוונטית למועד הקובע, בה מופיע היוון ממוצע ארצי בשיעור 6.7%, **אני מקבל את שיעור ההיוון בסך 7% שקבע שמאי המשיבה.**

10.2.1.3.3. **<u>עלות עודפת לחניה תת קרקעית</u>** - בניתוח המכרז משכונת "כלניות", בוצע נטרול של עלות עודפת בסך 69,000 ₪/מקום חניה תת קרקעית (בדומה לעלות המוצגת בס' 10.2.1.1.2). עלות זו תבוטא בשטח המבונה.

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

הצדדים חלוקים באשר לגובה ההתאמות הראויות למבני ציבור. שמאי המשיבה קבע התאמה מצרפית למגורים ומשרדים/כיתות, בשיעור 72%, כאשר בשווי למסחר לא קבע כל הפחתה.

שמאית המשיגה קבעה התאמה מצרפית בסך 0.49 לכלל השימושים.

לטענת שמאית המשיגה, כיוון שניתוח דמ"ש למעונות סטודנטים באוניברסיטת בן גוריון, הוביל כאמור לשווי קרקע שלילי, יש לתת את ההפחתות המכסימליות בקווים המנחים עבור מבני ציבור. כמו כן, סך ההפחתות בשומת המשיבה, נמוך מזה שניתן בהחלטות והכרעות שהציגה.

לטענת שמאי המשיבה, ניתוח נתוני השוואה כלכליים למעונות היו מובילים לתוצאת שווי שונה.

אני מקבל את טענת שמאי המשיבה. כאמור, היעדר נתונים ריאליים להשוואה ישירה ושימוש בגישת ההשוואה העקיפה ממגורים כתוצאה מכך, אינו הטעם שיצדיק הפחתות מכסימליות, כהתאמה למבני ציבור.

עיינתי בהחלטות ובהכרעות המוזכרות, בהן מקדמי ההתאמה המצרפיים נעו בין 0.56-0.72. אך כיוון שמכלול השיקולים בכל אחת מהן הייתה שונה, מקדמי ההתאמה הפרטניים שניתנו בהן גם היו שונים. ניתן לראות בקווים המנחים שקיימת גמישות בקביעת המקדם בהתאם לשיקולי השמאי. לכן ומאחר ועומדת בפניי הכרעה בהשגה זו, מוטלת עלי החובה לערוך בדיקה ייעודית ובלתי תלויה. אמנם ניתן לעשות שימוש בהתאמות שניתנו בהחלטות אלה ובלבד שיהיו רלוונטיות לנכס הנדון, אולם בשל מכלול שיקולים ומאפיינים שעשויים להיות שונים לכל נכס ונכס, נכון יהיה לעשות שימוש במקדמי התאמה רלוונטיים, על פי מאפייניו ובהתבסס על הקווים המנחים פרק ב'.

10.2.2.1. **<u>סחירות וגמישות מועטה של שימושים:</u>**

לטענת שמאית המשיגה, מדובר בנכס מרוחק מאזורי בניה, ייחודי וגדול שלא ניתן לסחור בו. כך לדוגמא, בהחלטת וועדת השגות לשימוש חורג למסחר באוניברסיטת בן גוריון (גו"ח 38126/1), ניתנה הפחתה בשיעור 40% מקרקע למסחר בתחום האוניברסיטה (חילוץ מדמ"ש). על כן, הובאה התאמה בסך 0.7. שמאי המשיבה קבע התאמה בסך 0.8.

עקרונית אני מקבל את טענת שמאית המשיגה כי קיים קושי לסחור בשוק החופשי בנכסים ביעוד ובהיקף כזה. כפר נוער לימודי, לרוב אינו סחיר וגמישות השימושים בו מוגבלת, גם אם בנוסף לתלמידים וסטודנטים מחו"ל, פונה לתלמידים ומשתלמים נוספים. לפיכך **תובא בחשבון התאמה בסך 0.75.**
התאמה זו תחושב **גם עבור השימוש המסחרי** מעצם היותו חלק אינטגרלי מהמתחם.

לעניין מקדם ההתאמה שניתן בהחלטת וועדת השגות הנ"ל.[23] כיוון שההחלטה ניתנה לשימוש חורג מיעוד ציבורי לשימושים מסחריים, לא ניתן להקיש מכך על כלל היעודים במתחם הנדון שמרביתם אינם שימושים מסחריים. כמו כן, בסיס נתוני ההשוואה היוו מסחר בתוך הקמפוס והיו גבוהים מאלה שמחוצה לו. לכן ומכיוון שהנכס הנדון טרם הוקם, לא ניתן לבחון את דמ"ש שבו ביחס לאלה שמחוצה לו ובשלב זה אין בסיס סביר להתאמה גבוהה לשימוש המסחרי.

10.2.2.2. **<u>אינטנסיביות שימוש:</u>**

לטענת המשיגה מדובר באינטנסיביות שימוש מוגבלת לתלמידים ומשתלמים בלבד. ניתן לראות שבבית ספר דומה בהוד השרון שיעור התפוסה 65% בלבד. לכן הובאה בחשבון התאמה בסך 0.7.
לטענת שמאי המשיבה, לפי יוזמת המפעילים, גם בשימוש זה תיתכן הרחבת פעילות. מעבר לכך, השומה נערכת לשווי השוק ואין לפגוע בשווי הקרקע בשל שיטות הניהול, לכן הובאה בחשבון התאמה בסך 0.9.
להלן התייחסותי:
בהנחה כי התפוסה תהיה מלאה, מדובר בנכס בו רמת הפעילות, למעט בפגרות, תהיה אינטנסיבית במגוון שימושיה, לא פחות מנכסי ההשוואה. החל ממגורים, כיתות לימוד, משרדים ויתר שטחי הציבור שישמשו את באי המקום. כפי שנטען בדיון, קיים קושי לא קטן לאכלס את המקום באופן שוטף על ידי תלמידים שיגיעו מחו"ל וניתן לראות זאת בבית ספר דומה, אך נאמר גם כי יתכן ויופעלו תוכניות למשתלמים מקומיים. לכן במצב נתון זה ומכיוון שהנכס טרם הוקם, לא ניתן לבחון את שיעור התפוסה ורמת הפעילות.
אולם בהתייחס לכך כי מדובר בהיקף בינוי נרחב ולמען הזהירות, **תובא בחשבון התאמה בסך 0.85 לשימושים אלה, בהם השימוש המסחרי שמהווה חלק אינטגרלי מהמתחם.**

10.2.2.3. **<u>זכויות בניה לא מנוצלות:</u>**

לטענת שמאית המשיגה, יש לתת הפחתה לזכויות בניה לא מנוצלות בחלופת התב"ע, שכן, ניתן לראות שהניצול המבוקש כיום בפרוגרמה נמוך יותר, זאת מעבר למגבלות התכנוניות שלא מאפשרות את ניצול זכויות הבניה של התב"ע באופן מיטבי.
אינני מקבל את טענת שמאית המשיגה. בהתאם לקווים המנחים פרק ב' נכתב בדברי ההסבר, כי "לנוכח הניצול החלקי, בחלק מהשימושים בקרקעות למבני ציבור (שימושים "המוציאים זה את זה"), תיעשה על ידי השמאי אבחנה בסיכויי הניצול של זכויות הבניה המותרות על פי התב"ע ויחושב להם מקדם הפחתה נוסף על פי שיקולו". ניתנה לכך גם דוגמא ב', בדברי ההסבר והדוגמאות בסיפא.

הסבר נוסף ניתן לראות בסעיף 3ד' לקווים מנחים אלה, לפיו "הקצאת מגרש המיועד למבני ציבור לשימוש אחד יפריע ואף ימנע את ניצול יתרת זכויות הבניה לשימוש ציבורי אחר המותר בתב"ע".
כלומר, יש לתת את ההפחתה הנ"ל במקרה שניצול זכויות ביעוד ציבורי אחד שאפשרי בתב"ע, מפריע לניצול זכויות ביעוד ציבורי אחר, שגם הוא אפשרי באותה תב"ע.

[23] החלטת וועדת השגות מיום 31.12.2018, אופק 33327, קרקע לשימוש חורג, אוניברסיטת בן גוריון באר שבע.

מגבלה זו אינה דומה למקרה הנדון, בו קיימת תב"ע שמגוון השימושים בה אפשרי לניצול, אולם בשלב זה, תנצל המשיגה בהתאם לבחירתה לפי הפרוגרמה, רק חלק מזכויות אלה. **לפיכך לא תובא לכך כל הפחתה.** התייחסות לטענת המגבלות התכנוניות, תובא בסעיפים הבאים.

10.2.3. **<u>התאמות ומגבלות בנכס הנדון:</u>**

10.2.3.1. **<u>בניה ירוקה:</u>**

לטענת שמאית המשיגה, החוכרת מחויבת עפ"י תב"ע, לבניה ירוקה בדרגת מצטיין ויש לבטא לכך הפחתה בסך 0.9765. לטענת שמאי המשיבה, לא ניתן לקבוע בשלב זה אם דרישת התב"ע תמומש, לכן אין לתת כל הפחתה.

אני מקבל את טענת שמאית המשיבה. קיימת מחויבות בתב"ע לסוג הבניה ובהתאם לכך לא ניתן לסתור דרישה זו. אני גם מקבל את האפשרות שהועלתה על ידי הצדדים לקבלת הקלה במידת האפשר, אולם אפשרות זו מוטלת בספק עד שלא יוכח אחרת.

10.2.3.2. **<u>מגבלות בתחום המגרש:</u>**

לטענת שמאית המשיגה בשל הימצאותם של קו מתח עילי ותעלת ניקוז, בתחום המגרש, יש לתת התאמה לאילוצים תכנוניים בסך 0.97.

אני מקבל באופן חלקי את טענת המשיגה.

מבדיקה שערכתי עם מנהל מנהלת פארק הנחל מר חנן בר זוהר, נמסר לי כי אין מדובר בקו מתח אלא בקו תאורה זמני, שיוסט משטח המגרש ע"י המנהלת ברגע שיחלו בבניה. לפיכך, לא תובא לכך כל הפחתה. לדבריו תעלת הניקוז תישאר כפי הנראה ולא תוסט, אם כי יתכן ובעתיד תתקבל על ידי המנהלת החלטה להסיטה. לפיכך, ההנחה כי התעלה תישאר כפי שהיא ותובא לכך הפחתה.

10.2.3.3. **<u>פיתוח והתווית דרכים בתחום המגרש, טופוגרפיה והיקף הפרויקט:</u>**

לטענת שמאית המשיגה, בשל גודלו החריג של המגרש, ידרשו בתוכו עלויות נוספות לדרכים ופיתוח וכו', אליהן מתייחסים בד"כ בניתוח נתוני השוואה קטנים יותר, כאל פיתוח סביבתי. לכן וכפי שניתן לראות בהחלטות והכרעות שהוזכרו כאמור, הובא בחשבון מקדם התאמה בסך 0.7 לכלל המגרש.

לטענת שמאי המשיבה, מדובר בחטיבת קרקע גדולה בניצול נמוך, שיתרת הקרקע ללא זכויות בניה לא הובאה בחשבון אפילו לא כחצר. לכן, אין להביא בחשבון כל התאמה לאילוצים תכנוניים והפקעות לטובת דרכים וכו'.

אינני מקבל את מקדם ההתאמה. קיים שוני משמעותי בין הנכס הנדון לנכסים בהחלטה ובהכרעה, שהוזכרו על ידי שמאית המשיגה.

ההכרעה באשקלון,[24] נערכה למטרת הרשאה לשימוש זמני ל- 5 שנים כאחסנה פתוחה (כפי שציינה שמאית המשיגה), לכן זו הסיבה שלא הובאו בחשבון השטחים שהוגדרו כבעייתיים לשימוש, בהם: בור עמוק, רצועת קרקע גבוהה, תעלות ניקוז, דרך גישה אל מתקן מקורות וכד', כך שמתוך כ- 47 דונם הובאו בחשבון כ- 28 דונם בלבד, שהוגדרו כאפקטיביים. לכן מקרה זה אינו מתאים עבור הנכס הנדון.

בהחלטה ברמת נגב,[25] ניתנו הפחתות עבור: מיקום, גודל, רמת פיתוח סביבתית/עתידית נמוכה וחלוציות,

[24] הכרעה בהשגה ראשונה מיום 30.6.2019, אופק 34204, עבור קרקע להרשאה זמנית לאחסנה פתוחה, א.ת. הדרומי אשקלון.

[25] החלטת וועדת השגות מיום 24.4.2014, אופק 20225, קרקע לתעשיה, א.ת. רמת נגב.

כך שביחס אל הנכס מושא השומה, רק ההתאמה לגודל רלוונטית.

יש לציין כי נתוני ההשוואה למגורים מהווים מגרשים שבין 5-10 דונם, שגם בהם נדרשת התווית דרכים ומעברים בתוך תחומי המגרש ועל חשבון החוכר ובהתאם לכך עלות פיתוח בתחום המגרש, מגולמת בנתוני ההשוואה.

עם זאת, במצב בו יש עלות פיתוח עודפת בתחום המגרש, המגבילה את אפשרות ניצול הזכויות ואינה קיימת בנכסי ההשוואה, יש להגיע למכנה משותף ולבטא התאמה לשוני זה. ניתן לראות את התייחסות וועדת ההשגות במושב כחל, כמוזכר לעיל.[26]

במקרה הנדון, הפיתוח החריג שנובע כתוצאה מגודל המגרש, יובא לידי ביטוי בהתאמה לגודל.

מביקור בשטח עולה כי מדובר במגרש שרובו מישורי, למעט השתפלות של הקרקע אל תוואי תעלת הניקוז, החוצה את מרכז המגרש, ממזרח למערב. לפיכך ובהתייחס לרמת הפיתוח בתוך המגרש, הנובעת בעיקר מרמת הטופוגרפיה כאמור תובא לכך הפחתה בסיכום השווי.

כיוון שמדובר במגרש בהיקף גדול, ביחס לנתוני ההשוואה,[27] עם היקף בינוי שגדל יותר בחלופה 2, תובא בחשבון התאמה להיקפו.

אינני מקבל את טענת שמאי המשיבה לקיזוז בין שווי חצר לבין אילוצים תכנוניים, שכן עשוי להתקבל הבדל מהותי בערכים ביניהם. במקביל, אני כן מקבל את גישתו שלא להביא בחשבון שטח חצר, כך פעלה גם שמאית המשיגה, מהטעם שהערכים שנקבעו מגלמים חצר.

לסיכום, עבור כלל ההתאמות והמגבלות הרלוונטיות בנכס הנדון, בהם: בניה ירוקה, הטופוגרפיה ותעלת הניקוז וכן גודל המגרש עם היקף בינוי משתנה בחלופות השווי, הוחלט להביא בחשבון מקדם כולל לכך, בסך 0.9 בסיכום חלופה 1 ו- 0.85 בסיכום חלופה 2.

[26] החלטת וועדת השגות מיום 28.5.2023, אופק 44896, קרקע למגורים, מושב כחל.

[27] יצוין כי ניתוח נתוני ההשוואה למשרדים ששטחם קטן, כלל הפחתת ביניים לגודל.

11. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

11.1 מגורים:

11.1.1 מכרז מס' בש/137/2020 מיום 30/12/2020, תב"ע 605-0225284 - שכ' פארק נחל ב"ש:

מס"ד	מס' מגרש	יעוד	מחיר הזכייה ללא מע"מ	הוצאות פיתוח + דמי הקמה	סה"כ קרקע ופיתוח	שטח אקווי'	שווי מ"ר מבונה אקווי'
1	142+143	מגורים ג	₪ 11,500,000	₪ 40,361,764	₪ 51,861,764	19,276	₪ 2,690
2	141+331	מגורים ג	₪ 5,777,887	₪ 27,820,140	₪ 33,598,027	13,664	₪ 2,459
3	341	מגורים ג	₪ 3,262,525	₪ 13,065,833	₪ 16,328,358	6,466	₪ 2,525
4	321	מגורים ג	₪ 2,077,887	₪ 18,719,607	₪ 20,797,494	9,028	₪ 2,304
5	641	מגורים ג	₪ 1,818,180	₪ 17,002,307	₪ 18,820,487	10,248	₪ 1,837
6	631	מגורים ג	₪ 909,090	₪ 9,802,219	₪ 10,711,309	5,124	₪ 2,090
שווי למ"ר מבונה אקווי' בממוצע							₪ 2,318
תוספת למועד (5% לשנה)							1.07
נטרול אפשרות להקלה/תוספת זכויות בניה לאחר הזכייה במכרז, ללא הצורך לתשלום לרמ"י[28]							0.95
שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח							₪ 2,359
עלות עודפת לחניה תת קרקעית, לפי מ"ר מבונה אקווי'							**₪ 530**
שווי למ"ר מבונה אקווי', מגלם חצר, כולל פיתוח וללא מע"מ							**₪ 2,890**

11.1.2 אקווי':

מס' מגרש	**142+143**	**141+331**	**341**	**321**	**641**	**631**
תב"ע	605-0225284					
שטח המגרש	20,672	14,013	6,548	9,539	7,378	4,744
שטח עיקרי עילי במ"ר	17,380	12,320	5,830	8,140	9,240	4,620
שטח שרות עילי במ"ר	6,320	4,480	2,120	2,960	3,360	1,680
שטח שרות תת"ק במ"ר	35,143	23,822	11,136	16,206	12,542	8,064
מס' יח"ד	158	112	53	74	84	42
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	110	110	110	110	110	110
"שטח פלדלת" (עיקרי+ממ"ד)	122	122	122	122	122	122
יחס שטח ממ"ד לשטח עיקרי ממוצע	11%	11%	11%	11%	11%	11%
סה"כ "שטח פלדלת", במקדם אקווי' 1	19,276	13,664	6,466	9,028	10,248	5,124
שטח מבונה במ"ר מגלם חצר	**19,276**	**13,664**	**6,466**	**9,028**	**10,248**	**5,124**

11.1.3 בדיקת עלות עודפת לחניה:

מס' מגרש	**142+143**	**141+331**	**341**	**321**	**641**	**631**
מס' מקומות חניה נדרשים[29]	198	140	66	93	105	53
מס' מקומות חניה אפשריים בקומת הקרקע[30]	59	42	20	28	32	0
יתרת מקומות חניה תת"ק נחוצים	138	98	46	65	74	53
עלות חניה עודפת	₪ 9,539,250	₪ 6,762,000	₪ 3,199,875	₪ 4,467,750	₪ 5,071,500	₪ 3,622,500
שטח מבונה אקווי' במ"ר מגלם חצר	19,276	13,664	6,466	9,028	10,248	5,124
סה"כ עלות עודפת למ"ר מבונה	**₪ 495**	**₪ 495**	**₪ 495**	**₪ 495**	**₪ 495**	**₪ 707**
סה"כ עלות עודפת למ"ר מבונה, בממוצע	**₪ 530**					

[28] לדוגמא, מבדיקה שערכתי בוועדה המקומית, עולה כי במרבית המגרשים הוגדלו מס' יחידות הדיור.

[29] תקן חניה ארצי - אזור ג': 1-2 מקומות חניה לכל יח"ד. כיוון ש10% מהדירות מוגדרות כדירות קטנות (80-30 מ"ר), הונח שתידרש תוספת 25% מקומות חניה בין מיעוט של דירות קטנות לעומת רוב של דירות גדולות.

[30] חובת הקמת 70% חניה תת"ק, למעט מגרש 631 בו חובה להקים 100% חניה תת"ק.

11.2. משרדים:

11.2.1. דמי שכירות - א.ת. עומר, עיר עתיקה:

מס"ד	מיקום	תקופת השכירות	שוכר	קומה	שטח ברוטו	דמ"ש למ"ר ברוטו
1	בניין "תיב עומר" רח' הגורן 6 (גו"ח 38581/18), א.ת. עומר	01/08/16-31/7/21	חב' הנדסה	קרקע	225	₪ 47
2		01/08/19-30/7/22	תמר פיתוח טכנולוגיות	קרקע	150	₪ 50
3		01/04/19-30/2/23	שילובים	קרקע	97	₪ 55
4		15/11/17-14/11/20	חב' הנדסה	ראשונה	77	₪ 47
5		בתוקף	חב' הנדסה		110	₪ 51
6		בתוקף	חב' תקשורת	קרקע	100	₪ 51
7	העיר העתיקה, ב"ש	01/08/16-31/7/21	עו"ד	3	139	₪ 49
שווי למ"ר מבונה אקווי' בממוצע, ללא חריג						₪ 49.2
דמ"ש מתואמים לשנה						₪ 590
שווי מהוון למ"ר בנוי					7%	₪ 8,429
בניכוי רווח יזמי					1.2	₪ 7,024
בניכוי עלות בניה					₪ 4,980	₪ 2,044
בהתאמה למיקום					0.9	₪ 1,839
בהתאמה לגודל					0.85	₪ 1,472
שווי למ"ר מבונה ברוטו כולל פיתוח, במעוגל						**₪ 1,470**

11.3. מסחר:

11.3.1. מכרז מס' 326/2019 מיום 14/10/2020, תב"ע 605-0582072 - שכ' כלניות:

מיקום	מועד המכרז	שטח מגרש במ"ר	מחיר זכיה כולל פיתוח	שטח אקווי'	שווי למ"ר מבונה אקווי' מתואם כולל פיתוח למסחר
שכ' כלניות - מג' 210	14/10/20	4,116	₪ 10,989,436	1,725	₪ 6,371
נטרול אפשרות להקלה/תוספת זכויות בניה לאחר הזכייה במכרז, ללא הצורך לתשלום לרמ"י					0.95
התאמה למועד קובע (5% לשנה)					1.08
שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח					₪ 6,551
עלות עודפת לחניה תת קרקעית, לפי מ"ר מבונה אקווי'					₪ 1,240
שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח					₪ 7,791
התאמה למיקום ושימוש מסחרי משלים					0.85
שווי למ"ר מבונה ברוטו, ממוצע כולל פיתוח					**₪ 6,623**

11.3.1.1. אקווי':

מס' מגרש	**שכ' כלניות - מג' 210**
תכנית	**605-0582072**
שטח המגרש	4,116
עיקרי מעל הקרקע	1,500
שרות מעל הקרקע	1,000
תכסית	52%
שטח ברוטו לחישוב (העמסת 15% ש"ש)	1,725
יתרת ש"ש	775
חצר	1,616
שטח אקווי'	**1,725**

מקדמי אקווי'
1
0
0

11.3.1.2. **בדיקת עלות עודפת לחניה**:

מס' מקומות חניה	60
מס' מקומות חניה אפשריים בקומת הקרקע	29
יתרת מקומות חניה תת"ק נחוצים	31
עלות חניה עודפת	₪ 2,139,000
שטח מבונה אקווי' במ"ר מגלם חצר	1,725
סה"כ עלות עודפת למ"ר מבונה	**₪ 1,240**

11.3.2. **דמי שכירות מנכסים שכונתיים:**

מס"ד	מיקום	קומה	שימוש	דמ"ש	שטח ברוטו	דמ"ש למ"ר ברוטו
1	רחוב נחום שריג	קרקע	חנות בגדים	₪ 5,000	60	₪ 83
2	רחוב נחום שריג	קרקע	מספרה	₪ 4,000	40	₪ 100
3	רחוב נחום שריג	קרקע	מספרה	₪ 3,000	37	₪ 81
4	רחוב נחום שריג	קרקע	קליניקה	₪ 5,000	67	₪ 75
5	רחוב ניב דוד	קרקע		₪ 3,735	57	₪ 66
6	רחוב ניב דוד	קרקע		₪ 4,725	51	₪ 93
7	רחוב ניב דוד	קרקע		₪ 5,000	64	₪ 78
8	רחוב ניב דוד	קרקע		₪ 6,500	83	₪ 78
שווי למ"ר בנוי, בממוצע						₪ 81.7
דמ"ש מתואמים לשנה						₪ 980
שווי מהוון למ"ר בנוי					7%	₪ 14,007
בניכוי רווח יזמי					1.25	₪ 11,205
בניכוי עלות בניה					4,600	₪ 6,605
בהתאמה למיקום ולשימוש מסחרי משלים					0.85	₪ 5,615
שווי למ"ר מבונה כולל פיתוח, במעוגל						**₪ 5,610**

11.3.2.1. **בדיקת עלות עודפת לחניה**:

	שווי למ"ר מבונה	ממוצע משוקלל	שווי למ"ר מבונה ברוטו, מגלם חצר, כולל פיתוח
מכרז שכונת כלניות	₪ 6,623	60%	₪ 3,974
דמ"ש שכונתיים	₪ 5,610	40%	₪ 2,244
שווי למסחר - ממוצע משוקלל		100%	**₪ 6,218**
שווי למ"ר מבונה ברוטו למסחר, במעוגל			**₪ 6,200**

11.4. השטח המבונה לחישוב בנכס הנדון:

11.4.1. הפרוגרמה:

יעוד הבניין	שטח הקומה	מס' קומות	מס' בניינים	סה"כ שטח בנוי מעל הקרקע (מ"ר)	התפלגות השטחים: מעל הקרקע - עיקרי 80% - אלא אם ציין אחרת	מעל הקרקע - שירות	מעל הקרקע - שירות תת"ק	סה"כ ליעוד	הערות
כתות - מבנה סוג 1	650	2	2	2,600	2,080	520			עבור 520 תלמידים בתכניות סמסטריאליות (טווח בינוני), 125 מורים חלקי + 75 צוות מורים קבוע
כתות - מבנה סוג 2	650	3	2	3,900	3,120	780			
סה"כ				**6,500**	**5,200**	**1,300**	**650**	**7,150**	
ספורט (אולם וחדר כושר)	1000	1.5	1	**1,500**	**1,200**	**300**	**50**	**1,550**	אופציונאלי לבנייה בעתיד.
מרכז חינוך ציוני: יחידה 1- אודיטוריום גדול + קטן	900	2	1	1,800	1,440	360			עבור 520 תלמידים בתכניות סמסטריאליות (טווח בינוני), 5 אנשי צוות מנהלה + 10 מרצים מן החוץ (חדר האוכל הקטן ישמש בשבתות יציאה למשפחות בקהילה או בתקופות של תפוסה נמוכה)
מרכז חינוך ציוני: יחידה 2 - קפיטריה/ חדר אוכל תחליפי לטופי שבוע - 200 מ"ר	400	2	1	800	480	320			
מרכז חינוך ציוני: יחידה 2 - חדרי סמינרים + מנהלה +לובי 600 מ"ר									
סה"כ				**2,600**	**1,920**	**680**	**185**	**2,785**	
מבנה מרכזי: יחידה 1 - אולם תפילה בית ספרי	950	1	1	950	760	190			עבור 520 תלמידים בתכניות סמסטריאליות (טווח בינוני) + צוות מורחב (חדר אוכל ראשי, יעבוד במהלך השבוע ובשבת לפי התפוסה בכפר)
מבנה מרכזי: יחידה 2 - חדר אוכל +מטבח	1500	1	1	1,500	900	600			
מבנה מרכזי: יחידה 3 - מחסן ציוד כללי + אזור משותף	600	3	1	1,800	0	1,800			
סה"כ				**4,250**	**1,660**	**2,590**	**750**	**5,000**	
מבנה תמך פנימיות: רווחה ובריאות	360	2	1	720	576	144			עבור 520 תלמיד בתכניות סמסטריאליות (טווח בינוני) + 50 אנשי צוות הדרכה, תפעול וניהול כפר ופנימיה
סה"כ				**720**	**576**	**144**	**100**	**820**	
מגורי תלמידים טווח קצר + תשתיות משלימות להסעדה והוראה -יחידה 1	2,125	4	1	8,500	6,800	1,700			עבור 200 תלמיד בתכניות קצרות טווח + 40 אנשי צוות (מורים, מדריכים, מלווים). יכלול חדרי פעילות וחדר אוכל ייעודי לקבוצות אלה (יהיה סגור בסופי שבוע). מגורי התלמידים כוללים 2,890 מ"ר, והיתרה בסך 6,750 מ"ר לתשתיות משלימות להסעדה והוראה
מגורי תלמידים טווח קצר + תשתיות משלימות להסעדה והוראה -יחידה 2	320	2	1	640	512	128			
סה"כ				**9,140**	**7,312**	**1,828**	**500**	**9,640**	
מגורי סטודנטים מתמחים - טווח ארוך - מבנה סוג 1	175	2	3	1,050	840	210			עבור עבור 25-50 סטודנטים (או לחליפין 100 תלמיד + 25 אנשי צוות הדרכה וניהול פנימיה)
מגורי סטודנטים מתמחים - טווח ארוך - מבנה סוג 2	260	2	5	2,600	2,080	520			
סה"כ				**3,650**	**2,920**	**730**		**3,650**	
מגורי תלמידים (פנימיות - דגם כפר נוער) - טווח בינוני - מבנה סוג 1	600	3	4	7,200	5,760	1,440			520 תלמיד + 20 מדריכים
מגורי תלמידים (פנימיות - דגם כפר נוער) - טווח בינוני - מבנה סוג 2	600	4	2	4,800	3,840	960			
סה"כ				**12,000**	**9,600**	**2,400**	**750**	**12,750**	
תמך לוגיסטי									
גזיבו / כיתות חוץ	50	1	6	300	300				
קיוסקי מגרשים + טריבונה (ספורט)	116	1	3	348	348				
גזיבו / מרחב קהילתי	50	1	3	150	150				
גזיבו קטן / מרחב חברתי	25	1	8	200	200				
מבנה שמירה	10	1	3	30	30				
סה"כ				**1,028**	**1,028**			**1,028**	
סה"כ				**41,388**	**31,416**	**9,972**	**2,985**	**44,373**	סה"כ: 1,070 משתמשים בתפוסה מרבית, מתוכם 720 תלמידים, 25 סטודנטים ו 325 אנשי צוות הוראה, הדרכה ותפעול

11.4.2. סיכום השטח המבונה:

	פרוגרמה				שיעור הבינוי מסך הבינוי העילי ללא מסחר בפרוגרמה		
	שטח ברוטו עילי	שטח עיקרי עילי	ש"ש עילי	שטח תת"ק	עיקרי	ש"ש	סה"כ ברוטו
מגורים	24,790	19,832	4,958	1,250	48.15%	12.04%	60.2%
משרדים/כיתות בניכוי מסחר 200 מ"ר	15,370	10,356	5,014	1,735	25.14%	12.17%	37.3%
תמך לוגיסטי	1,028	1,028			2.5%		2.5%
סה"כ ללא מסחר	**41,188**	31,216	9,972	2,985	75.79%	24.21%	100%
מסחר	**200**	**200**					

	תב"ע				שטח בינוי בתב"ע ביחס לבינוי עילי בפרוגרמה		
	שטח ברוטו עילי	שטח עיקרי עילי	ש"ש עילי	שטח תת"ק	עיקרי	ש"ש	סה"כ ברוטו
מגורים					26,386	6,597	32,983
משרדים/כיתות בניכוי מסחר 200 מ"ר	**54,800**	44,800	10,000	3,000	13,778	6,671	20,450
תמך לוגיסטי					1,368		1,368
סה"כ ללא מסחר					41,532	13,268	54,800
מסחר	**200**	**200**			**200**		

<u>הערת הח"מ</u>: לכאורה יש אי התאמה בשטח היחסי המתקבל לתב"ע לעיקרי ושרות, אולם סך השטח ברוטו נותר ללא שינוי. מצב זה נגרם בשל אי התאמה בפרוגרמה. לדוגמא: מבנה מרכזי יחידה 3 מופיע בשלמותו כבניין בן 3 קומות, בעמודת שטח השרות וללא חלוקה לעיקרי ושרות. מעבר לכך כלל השטח למשרדים/כיתות, חושב לפי שטח ברוטו, מה שמקשה על ההיצמדות לחלוקה מדויקת.

11.4.3. **<u>אקווי' מגורים ומשרדים:</u>**

	תב"ע	פרוגרמה	
	מגורים		
	26,386	19,832	שטח עיקרי עילי במ"ר
	6,597	4,958	שטח שרות עילי במ"ר
מקדמי אקווי'	32,983	24,790	**סה"כ שטח ברוטו עילי**
1.0	**26,386**	**19,832**	שטח עיקרי עילי במ"ר
0.8	**1,847**	**1,388**	שטחי ממ"מ - 7% משטח עיקרי
	27,864	**20,943**	**שטח מבונה עיקרי + ממ"מ במ"ר, מגלם חצר**
	משרדים/כיתות		
	13,778	10,356	שטח עיקרי עילי במ"ר בניכוי 200 מ"ר מסחר
מקדמי אקווי'	6,671	5,014	שטח שרות עילי במ"ר
1.0	**20,450**	**15,370**	**סה"כ שטח ברוטו עילי משרדים/כיתות**
0.3	**1,368**	**1,028**	תמך לוגיסטי
	20,860	**15,678**	**שטח מבונה אקווי' עיקרי+ממ"מ במ"ר, מגלם חצר**

12. תחשיב השומה:

12.1 חלופת הפרוגרמה:

12.1.1 חלופה 1 (א) - לפי קיבולת הבניה בניכוי 200 מ"ר למסחר:

יעוד	שטח	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מגורים	**20,943**	**₪ 2,890**	**₪ 60,524,091**
משרדים/כיתות - שטח ברוטו	**15,678**	**₪ 1,470**	**₪ 23,047,248**
סה"כ			₪ 77,079,135
התאמה לסחירות וגמישות מועטה של שימושים			0.75
התאמה לאינטנסיביות שימוש			0.85
מגבלות והתאמות בנכס הנדון			0.9
סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח			**₪ 47,949,056**
שווי הקרקע כולל פיתוח, במעוגל			**₪ 47,950,000**

12.1.2 חלופה 1 (ב) - לשטח המסחרי:

יעוד	שטח	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מסחר - שטח ברוטו	**200**	**₪ 6,200**	**₪ 1,240,000**
התאמה לסחירות וגמישות מועטה של שימושים			0.75
התאמה לאינטנסיביות שימוש			0.85
סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח			**₪ 790,500**
שווי הקרקע למסחר כולל פיתוח, במעוגל			**₪ 790,000**

12.2 חלופת התב"ע - תכנית 605-0675959:

12.2.1 חלופה 2 (א) - לפי קיבולת הבניה בניכוי 200 מ"ר למסחר:

יעוד	שטח	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מגורים	**27,864**	**₪ 2,890**	**₪ 80,526,371**
משרדים/כיתות - שטח ברוטו	**20,860**	**₪ 1,470**	**₪ 30,664,009**
סה"כ			₪ 111,190,380
התאמה לסחירות וגמישות מועטה של שימושים			0.75
התאמה לאינטנסיביות שימוש			0.85
מגבלות והתאמות בנכס הנדון			0.85
סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח			**₪ 60,251,287**
שווי הקרקע כולל פיתוח, במעוגל			**₪ 60,250,000**

12.2.2 חלופה 2 (ב) - לשטח המסחרי:

יעוד	שטח	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מסחר - שטח ברוטו	**200**	**₪ 6,200**	**₪ 1,240,000**
התאמה לסחירות וגמישות מועטה של שימושים			0.75
התאמה לאינטנסיביות שימוש			0.85
סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח			**₪ 790,500**
שווי הקרקע למסחר כולל פיתוח, במעוגל			**₪ 790,000**

13. <u>השומה:</u>

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 למוסדות ציבור.
להלן חלופות השווי, <u>כולל פיתוח</u> וללא מע"מ:

<u>חלופה 1 (א) - פרוגרמה - לפי קיבולת הבניה בניכוי 200 מ"ר למסחר:</u>
47,950,000 ₪ (ארבעים ושבעה מיליון, תשע מאות וחמישים אלף ש"ח בלבד).

<u>חלופה 1 (ב) - לשטח המסחרי 200 מ"ר:</u>
790,000 ₪ (שבע מאות ותשעים אלף ש"ח בלבד).

<u>חלופה 2 (א) - תכנית 605-0675959 - לפי קיבולת הבניה בניכוי 200 מ"ר למסחר:</u>
60,250,000 ₪ (שישים מיליון, מאתיים וחמישים אלף ש"ח בלבד).

<u>חלופה 2 (ב) - לשטח המסחרי 200 מ"ר:</u>
790,000 ₪ (שבע מאות ותשעים 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.

ב ב ר כ ה,

יחיאל שטרית
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ירושלים והדרום

<u>העתק:</u>
מר ירון ביטון - מרכז תחום שמאות בכיר, רשות מקרקעי ישראל.