תאריך עברי : ל' בשבט תש"פ
תאריך לועזי : 25 בפברואר 2020
מס' תיק רמ"י : 60915203א'
מספרנו (אופק) : 33497
לקביעת שכ"ט : 17.91 יח' שומה

לכבוד

מר דוד ירון ביטון	מר אלון לילי	מר אברהם כץ (ז"ל)
מרכז שמאות בכיר	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י (מאגר)	שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
מרחב עסקי דרום, רמ"י	המבדיל 4, רמת גן	אבן גבירול 192, תל אביב
davidb@land.gov.il	alonlili@012.net.il	Abraham@akatz.co.il

שומה מבוססת הנחה (היפותטית) - הכרעה בהשגה ראשונה[1]

מגרשים שונים לפי תב"עות 46/167/03/5 ו- 5/מק/2635, אזה"ת "קרית יהודית", באר שבע

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות רשות מקרקעי ישראל (רמ"י), להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס שבנדון, ללא מע"מ וללא פיתוח, לצורך גביית דמי היתר בגין שינוי יעוד ו/או ניצול, בהתאם לחלופות השומה הבאות:

חלופה א' – שווי זכויות הבעלות החוזית, לפי מלוא קיבולת ז"ב בהתאם לתב"ע 46/167/03/5.

חלופה ב' – שווי זכויות הבעלות לפי מלוא קבולת ז"ב בהתאם לתב"ע 5/מק/2635.

הערה: בהתאם למדיניות רמ"י, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה. זאת, בהתעלם מהמבנים הבנויים על המקרקעין. לפיכך, הכרעתי מהווה שומה מבוססת הנחה, בהתאם לתקן 1 של התקינה השמאית.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין, מר אלון לילי, ביום 29.02.2016– **להלן: "המשיב"**; ההשגה שבנדון הוגשה ע"י בעלי הזכויות, "קרית יהודית פארק תעשיתי בע"מ", באמצעות שומת שמאי המקרקעין, מר אברהם כץ (ז"ל) מיום 18.03.2018, **להלן: "המשיג".**

1.3. ביום 27.12.2018 התקיים דיון במשרדנו בבאר שבע בנוכחות שמאי הצדדים, גב' מירי רימון אלעזר, שמאית רמ"י, ומר ירון ביטון, שמאי מרחב עסקי דרום ברמ"י. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 31.12.2018, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 04.02.2019.

1.4. ביום 20.01.2019, ולאור בקשת המשיג, אישר הח"מ ארכה להגשת תגובות ומסמכים עד ליום 18.02.2019.

1.5. ביום 04.02.2019 נתקבלו מאת הצדדים מסמכים כלהלן:

המשיב: חוזה חכירה; אישור בקר רמ"י לגובה עלויות הפיתוח; טבלת ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות בעניין היטל השבחה, הכרעות של אגף שומת מקרקעין ומכרזי רמ"י (לרבות ניתוחם); מפת תכנון של דרום העיר באר שבע.

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

<u>המשיג:</u> תגובה לתקציר הדיון; תחשיבי שווי בקובץ אקסל; נתונים אודות "ישפרו פלאנט"; שומות מכריעות בעניין היטל השבחה לנכסים באזה"ת קרית יהודית; כתבה על מתחם "ישפרו פלאנט"; דו"ח ביקורת מטעם רשות ניירות ערך על שומות שנערכו לנכסי נדל"ן מניב בבאר שבע.

1.6. למרבה הצער, ימים ספורים לאחר השלמת המסמכים, נפטר המשיג, מר אברהם כץ, ז"ל. בשל הנסיבות המצערות, ולבקשת בנו של המשיג, שמאי המקרקעין, מר שגיא גץ (שליט"א), שנכנס בנעלי אביו בתיק זה (להלן: "**המשיג**"), אושרה ע"י הח"מ ארכה לתגובה למסמכים שהועברו מטעם הצדדים עד ליום 01.07.2019.

1.7. ביום 01.07.2019 התקבלו מאת המשיג תגובה לטענות המשיב; כתבות על שוק הקניונים בעיר; שומות מכריעות בעניין היטל השבחה באזה"ת קרית יהודית ובאזור המרכז האזרחי; הכרעות בהשגה ראשונה של אגף שומת מקרקעין לנכסים מסחריים בבאר שבע.

2. <u>זיהוי הנכס</u>:

פרטי זיהוי:

מגרש[2]	גוש	חלקות[3]	שטח כולל במ"ר[4]
1	38454	9 ,3	196,594
2	38036	2	
	38037	3	
	38454	8 ,1-2	
6	38460	5	
	38641	5 ,2	
7	38460	5	
	38461	5 ,1	
8	38461	3	
	38467	5	
9	38461	2	
10	38461	5 ,1	
11	38467	2	
12	38461	1	
	38467	3 ,1	
15	38460	6 ,1	
132	38454	9	
	38456	14 ,4 ,1	
	38460	8 ,6 ,2-4	
	38461	6-7	
	38462	7	

מהות הנכס: חלופה א' – קרקע ביעוד למסחר, תעשיה ומלאכה לפי תב"ע 46/167/03/5.

חלופה ב' – קרקע ביעוד למסחר, תעשיה ומלאכה לפי תב"ע 2635/מק/5.

מיקום הנכס: אזור התעשייה "קרית יהודית", באר שבע.

---

[2] לפי תב"ע 2635/מק/5. בחלופה א' מדובר במגרשים 1-12, 14-15 במלואם ובחלק ממגרש 13 עפ"י תכנית 46/167/03/5, וראו פירוט והרחבה בעניין זה בחוזה החכירה ובפרק המצב התכנוני מטה.

[3] חלקות בשלמות: חלקות 3-4 בגוש 38460, חלקה 7 בגוש 38461, חלקה 8 בגוש 38454. כל היתר בחלק.

[4] לפי נתוני רמ"י, שתואמים את סך שטחי המגרשים לפי התב"ע.

3. <u>הזכויות המוערכות</u>:

הזכויות המוערכות הן זכויות הבעלות במרכיב הקרקע, ללא מע"מ וללא הוצאות הפיתוח, בכפוף למטרת השומה בכל חלופה.

4. <u>המועד הקובע לשומה</u>:

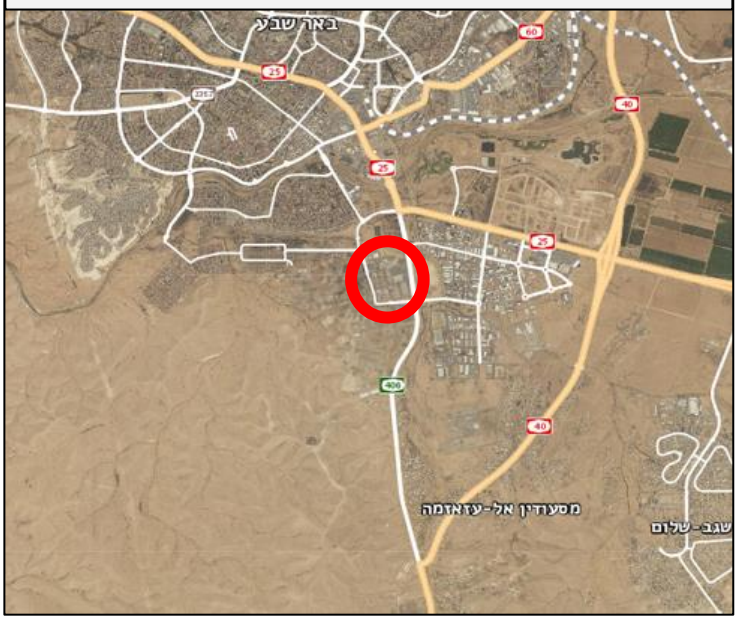
המועד הקובע בהכרעתי הוא המועד הקובע בשומת המשיב (והמשיג), 26.07.2015.

5. <u>מועד הביקור בנכס</u>:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 17.02.2020 ע"י מר יחיאל שטרית, שמאי מחוזי באגף שומת מקרקעין.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה (בתמציתיות, ליתר פירוט ראו שומות הצדדים)</u>:

מיקום אזה"ת על רקע תצ"א של הסביבה



הנכס מושא ההכרעה מהווה חטיבת קרקע בשטח כולל של כ- 196.5 ד' ביעוד משולב למסחר, תעשיה ומלאכה המהווה את רובו של אזה"ת "קרית יהודית" בעיר באר שבע, שתחומה בין דרך אילת במזרח, רחוב תוצרת הארץ בדרום, רחוב אפיקים בנגב במערב.

אזור התעשיה "קריית יהודית", המשתרע על פני שטח של כ-364 ד', ממוקם ביציאה הדרומית מהעיר באר שבע, בסמוך ממערב לאזה"ת "עמק שרה", ממזרח למחנה "נתן", דרומית מערבית לצומת "יצחק מצליח", מפגש הכבישים 25 ו- 406, שמוביל דרומה לכביש 40.

אזור התעשייה מתאפיין בשימושי מסחר ותעשייה מעורבים ומגוונים (חנויות, מתחמי בילוי, מלאכה, לוגיסטיקה ועוד) ורמת הפיתוח הסביבתי באזור מלאה וכוללת את כל התשתיות העירוניות הנדרשות, טופוגרפית פני השטח מיושרת.

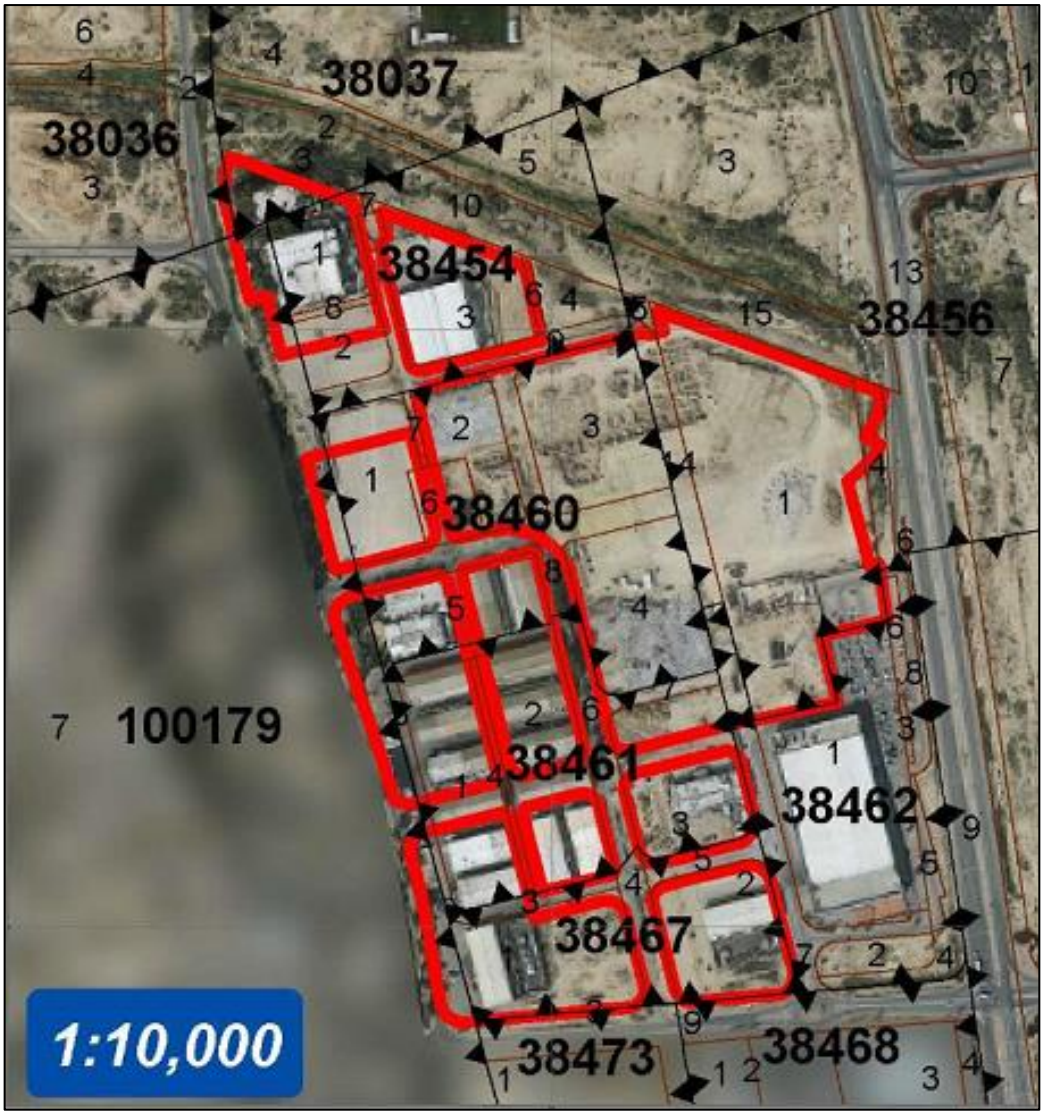
הקרקע בחלופה א' מורכבת ממגרשים 1-12, 14-15 במלואם ובחלק ממגרש 13 עפ"י תכנית 46/167/03/5, בשטח כולל של 196,575 מ"ר.

הקרקע בחלופה ב' מורכבת ממגרשים 1-2, 6-12, 15 ו- 132 במלואם לפי תכנית 5/מק/2635, בשטח כולל של 196,594 מ"ר.

נכון ליום הביקור ניכר כי הבינוי בסביבה מתאפיין במבני תעשייה, מלאכה ולוגיסטיקה ותיקים גבוהים בבינוי חד-קומתי טרומי לרוב, שחלקם שופץ והוסב לשימושי מסחר (כגון אולמות אירועים), לצד המרכז המסחרי "ישפרו פלאנטי", המהווה מתחם בילוי ומסחר חדש ומודרני, המשלב בינוי של קניון סגור ו"פאוור סנטר". הבינוי הקיים אינו ממצה את מלוא ז"ב, כך שחלק מהמגרשים ריק מבינוי או משמש כחנייה פתוחה.

כאמור לעיל, ובהתאם למדיניות רמ"י, הכרעתי נדרשת לשווי הקרקע כריקה ופנויה, בהתעלם מהמבנים הבנויים על המקרקעין.

להלן גבולות המגרשים בחלופה ב' על רקע תשריט מדידה של רמ"י:



להלן תמונות מייצגות מיום הביקור בנכס:









7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסחי רישום:

בהתאם להעתק נסחי רישום (שהופקו באמצעות האינטרנט) מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין באר שבע, עולים פרטי הרישום הבאים:[5]

גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	בעלות
38467	1	13,002	מדינת ישראל
	2	10,758	
	3	1,802	
	5	2,086	
38462	7	7,934	
38461	1	12,613	
	2	14,043	
	3	12,691	
	5	3,344	
	6	5,358	
	7	1,016	
38460	1	8,842	
	2	6,764	
	3	13,583	
	4	13,293	
	5	9,224	
	6	3,285	
	8	10,512	
38456	1	40,007	
	4	2,965	
	14	4,599	
38454	1	6,379	
	2	4,370	
	3	11,867	
	8	438	
	9	7,157	
38036	2	17,125	
38037	3	10,941	רשות הפיתוח

7.2. חוזה חכירה:

להלן עיקרי חוזה חכירה מהוון שנחתם ביום 25.07.2012 בין רמ"י לבין "קרית יהודית פארק תעשיתי בע"מ":

זיהוי המוחכר: חלק מחלקה 3 בגוש 38037, חלק מחלקה 7 בגוש 100179/1, חלק מחלקה 1 בגוש ארעי 38095. מגרשים 12-1, 15-14 ו-132 לפי תב"ע 46/167/03/5, באר שבע.

שטח המוחכר: 196,564 מ"ר.

תקופת החכירה: 49 שנים, החל מיום 14.06.2012 וכלה ביום 13.06.2061 ותקופת חכירה נוספת של 49 שנים.

מטרת החכירה: תעשיה ומסחר מעורב.

קיבולת הבנייה: 340,618 מ"ר מבונים. שטח שרות: 178,575 מ"ר. מלוא הניצול בתב"ע 46/167/03/5.

יעוד: מגרשים 10-1, 15-14, 132[6] - תעשיה ומסחר (תעסוקה); מגרשים 12-11 - תעשיה ומלאכה.

---

[5] בטבלה מצוינים שטח החלקות והבעלות בהן בלבד. בחלק מהחלקות רשומות הערות לגבי יעוד מקרקעין ואתר עתיקות שלא פורטו.

[6] מדובר בחלק ממגרש 13 לפי תב"ע 46/167/03/5. וראו פירוט והרחבה בעניין זה בפרק המצב התכנוני מטה.

8. מצב תכנוני (בתמציתיות):

בבדיקה באתר התכנון של רמ"י נמצא כי על המגרשים שבנדון חלות, בין היתר, התכניות הבאות:

8.1 תכנית 46/167/03/5, פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5289 ביום 15.04.2004:

תכנית מפורטת המהווה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה שמטרתה יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור תעשיה, מלאכה, מסחר ותחנת דלק על ידי איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינויים ביעודי קרקע, הנחיות, זכויות ומגבלות בניה.

התכנית מסווגת את מגרשים 1-10, 13-15 ביעוד "אזור משולב תעשיה, מסחר ומלאכה" ואת מגרשים 11-12 ביעוד "תעשיה ומלאכה".

באזור משולב תעשייה, מלאכה ומסחר תותר הקמת מבנים לתעשייה עתירת ידע, תעשייה קלה, בתי מלאכה, מחסני מכר, אולמות תצוגה, אולמי כנסים, משרדים, אולמות שמחה, בנקים, בתי קפה, מסעדות, חנויות ורשתות שיווק וכן דרכים פנימיות ותשתיות על ותת קרקעיות. לא יותרו שימושים מזהמים ו/או הקשורים בחומרים מסוכנים.

באזור תעשיה ומלאכה תותר הקמת מבני תעשייה נקייה ובלתי מזהמת, בתי מלאכה, מחסנים, תעשייה עתירת ידע, וכן דרכים פנימיות ותשתיות על ותת קרקעיות. לא יותרו שימושים מזהמים ו/או הקשורים בחומרים מסוכנים.

להלן טבלת זכויות הבנייה ועיקרי הוראות התכנית הרלוונטיות למגרשים מושא ההכרעה:

מס' מגרש	יעוד	שטח המגרש	שטח עיקרי		שטחי שירות		תכסית
			עילי	תת קרקעי	עילי	תת קרקעי	
1	אזור משולב- תעשיה מסחר ומלאכה	11.865	מסחר ושירותים- 20% תעשיה ומלאכה- 60%	מסחר ושירותים- 10%	20%	טכני- 10% חנייה- 80%	60%
6		13.291					
8		12.690					
14		2.878					
15		12.758					
3		6.131	מסחר ושירותים- 10% תעשיה ומלאכה- 70%				
5		6.764					
4		13.581	מסחר ושירותים- 30% תעשיה ומלאכה- 50%				
2		12.447	מסחר ושירותים- 35% תעשיה ומלאכה- 30%		35%		
7		11.649					
13		63.999	מסחר ושירותים- 40% תעשיה ומלאכה- 40%		20%		
9		14.041	מסחר ושירותים- 20% תעשיה ומלאכה- 60%	-		-	70%
10		12.611					
11	תעשיה ומלאכה	10.757	80%	-		-	60%
12		15.101					

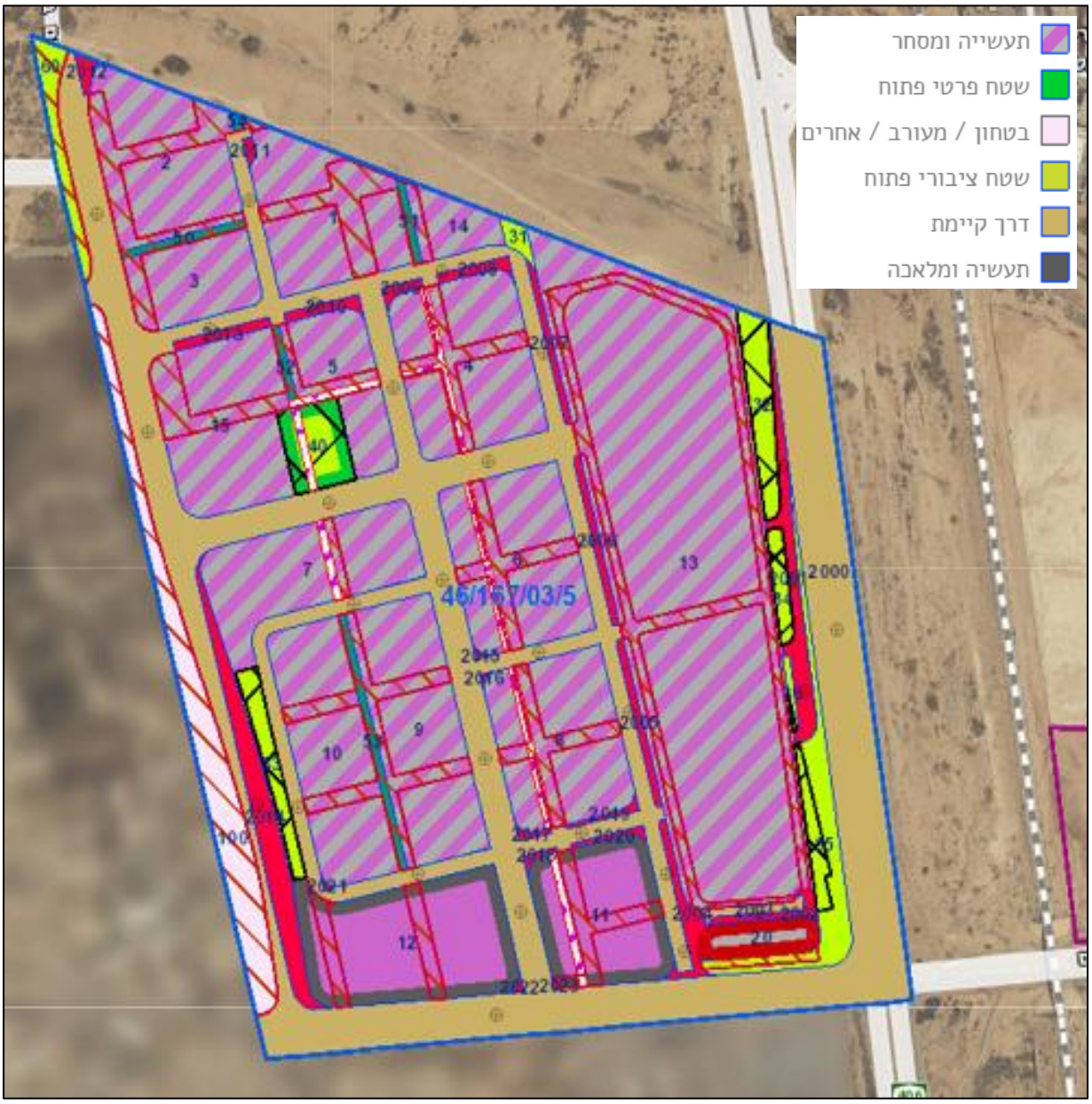
בייעוד "אזור משולב", תותר הקמת 2 קומות על קרקעיות וקומה תת קרקעית אחת, פרט למגרשים 9-10, שבהם לא תותר הקמת קומה תת קרקעית. ביעוד תעשיה ומלאכה תותר הקמת 2 קומות על קרקעיות בלבד.

החנייה תתוכנן בתחומי המגרשים בהתאם לתקן החנייה בתכנית מתאר באר-שבע.

הריסת המבנים המסומנים בתכנית להריסה מהווה תנאי להיתר בנייה.

היתרי בנייה בחלק הצפוני לתכנית, במגרשים 1, 2, 13, 14, יינתנו לאחר הגשת נספח ניקוז מתואם עם נספח ניקוז נחל בקע, שיהווה נספח מחייב לאישור רשות ניקוז ויכלול נספח נופי.

להלן תשריט התכנית על רקע תצ"א של הסביבה (מאתר המפות הממשלתי):



הערה:

בהתאם למידע תכנוני שהועבר למשיב, וכן לעיוננו, החלק היחסי של זכויות החוכרים במגרש 13 מסתכם לשטח של 40,011.14 מ"ר. המשיג אינו חולק על שטח זה, ומחשב את ז"ב במגרש זה בהתאם לכך (וראו בהקשר זה הערת המשיג בסעיף 9.4.1).

יצוין כי סכימת שטחי המגרשים עפ"י המידע התכנוני שנמסר למשיב ע"י רמ"י לעומת השטח הנקוב בחוזה החכירה מובילה לפער של 11.14 מ"ר בשטח הכולל (196,575.14 מ"ר לעומת 196,564 מ"ר בחוזה החכירה), וכתוצאה מכך לפער של 22.28 מ"ר בז"ב (340,640.28 מ"ר מבונים לעומת 340,618 מ"ר מבונים בחוזה החכירה).

מכיוון שמדובר בפערים שוליים, ומאחר שבכל מקרה תחשיב הכרעתי יתבסס על שטח סחיר בלבד (כפי שיפורט בסעיף 10.2.2 להלן), זכויות הבנייה במגרש 13 יחושבו בהתבסס על שטח הקרקע הנקוב בשומות הצדדים, 40,011.14 מ"ר.

8.2. <u>תכנית מפורטת 5/מק/2635, פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6629 ביום 17.07.2013:</u>

תכנית מפורטת המהווה איחוד וחלוקה בהסכמה שמטרתה תכנון מחדש של אזור התעשייה, המלאכה והמסחר "קרית יהודית" ע"י איחוד וחלוקה של מגרשים, ללא שינוי בשטחי הייעודים, תוך כדי שינוי במערך הדרכים בתחום התכנית.

התכנית מהווה שינוי לתכנית 46/167/03/5, כך שהוראותיה של התכנית האחרונה שלא שונו בתכנית 2635/מק/5 ימשיכו לחול.

באזור תעשייה, מלאכה ומסחר ובאזור תעשייה ומלאכה מותרים השימושים המפורטים בתכנית 46/167/03/5.

להלן טבלת זכויות הבנייה ועיקרי הוראות התכנית הרלוונטיות למגרשים מושא ההכרעה:

מס' מגרש	יעוד	שטח המגרש	שטח מעל הכניסה הקובעת במ"ר		שטח מתחת לכניסה הקובעת במ"ר		תכסית	קומות מעל / מתחת
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות		
1	תעשייה מלאכה ומסחר	11,294	מסחר ושירותים - 3,500 תעשייה ומלאכה - 11,000	1,000	מסחר ושירותים - 500	שירות - 1,000 חנייה - 11,000	60%	2 1
2		13,946	מסחר ושירותים - 3,225 תעשייה ומלאכה - 11,627	1,000	-	שירות - 1,770 חנייה - 11,230		
6		11,342	תעשייה ומלאכה - 10,046	600	מסחר ושירותים - 1,006	טכני - 1,110 חנייה - 8,890		
7		16,967	מסחר ושירותים - 2,500 תעשייה ומלאה - 15,112	995	-	טכני - 1,140 חנייה - 9,108		
8		7,567	מסחר ושירותים - 2,200 תעשייה ומלאכה - 4,360	1,000	מסחר ושירותים - 1,500	טכני - 667 חנייה - 5,333		
9		4,522	תעשייה ומלאכה - 3,522	400	מסחר ושירותים - 900	טכני - 444 חנייה - 3,556		
10		5,748	תשייה ומלאכה - 4,748	400	מסחר ושירותים - 900	טכני - 444 חנייה - 3,556		
15		8,524	תעשייה ומלאכה - 9,988	600	-	טכני - 1,110 חנייה - 8,890		
132		90,826	מסחר ושירותים - 46,000 תעשייה ומלאכה - 14,955	34,000	-	טכני - 5,660 חנייה - 53,340		
11	תעשייה ומלאכה	10,351	8,280	2,070	-			2
12		15,507	12,405	3,101				0

באזור תעשייה מלאכה ומסחר יותר ניוד שטח עיקרי למסחר ושירותים ושטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת.

תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית להסדרי תנועה וחנייה כוללת, לרבות דרך מס' 75, 94 כולל הסדרי צמתים וכניסות למגרשים לאישור רשות התמרור.

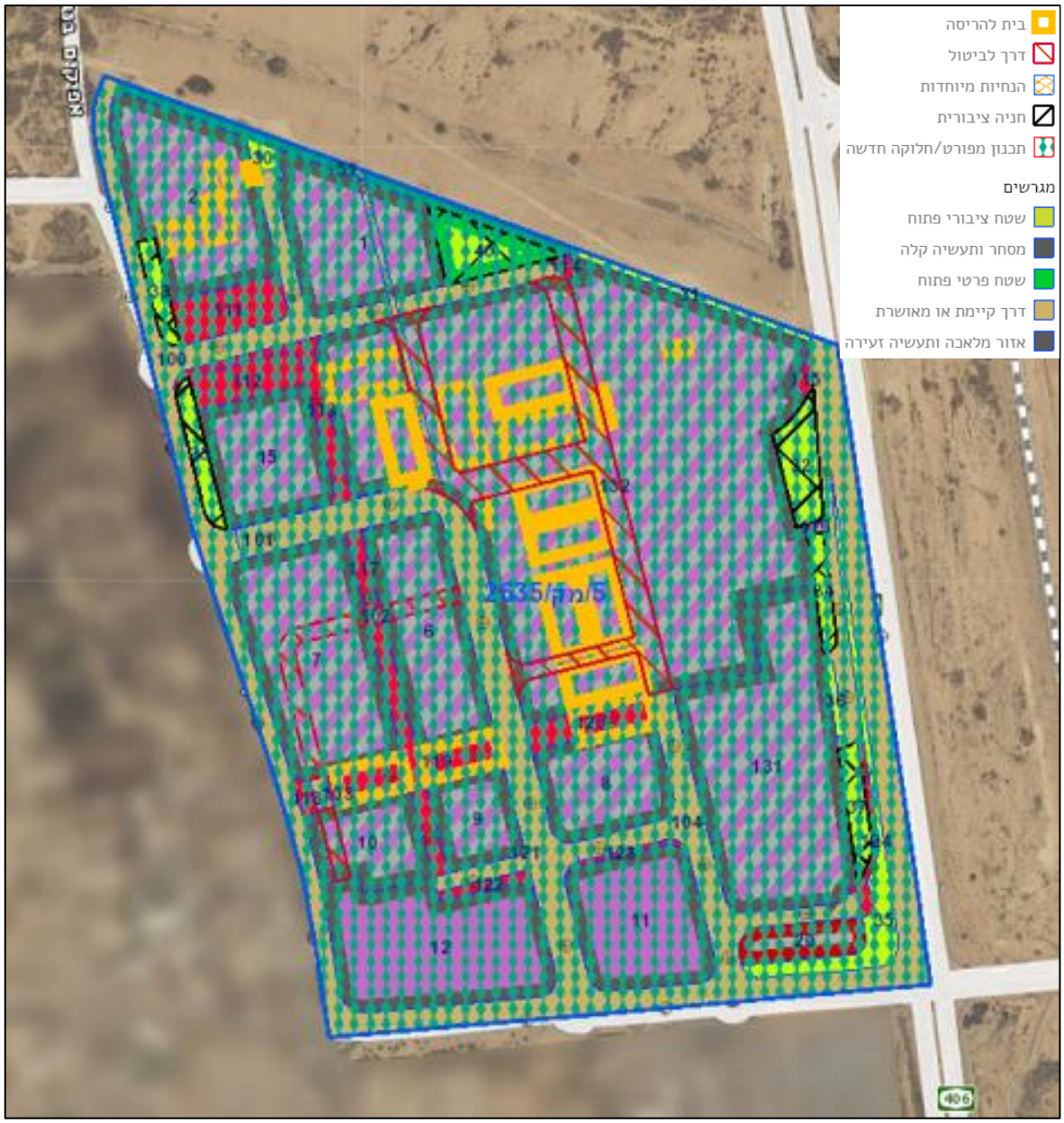
תנאי חיבור תשתיות (טופס 4) יהיה ביצוע בפועל של פתרון הניקוז בתחום הנחל לצורך מניעת התחפרות גדות הנחל.

במגרשים 11-12 החנייה תתוכנן בתחומי המגרשים. במגרשים 1-2, 6-10, 15 ו- 132 מאזן החנייה יחושב במשותף. החנייה תהיה משותפת לכל שימושי המסחר במתחם ותאסר כל הפרדה לרבות גדרות, מחיצות או אחר, בין תאי שטח המשמשים לחנייה. החנייה תהיה מגוננת – יינטע עץ לכל 3 מקומות חנייה.

תנאי להיתר בנייה בתא שטח שבו מסומן מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.

על יזם התכנית לבצע סקר קרקע לאזור המאצרה במגרש 6 ע"מ לקבוע את תחום הזיהום והדרכים לשיקום הקרקע ככל שתמצא קרקע מזוהמת. זאת, בתוך 6 חודשים מיום אישור התכנית

להלן תשריט התכנית על רקע תצ"א של הסביבה (מאתר המפות הממשלתי):



9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת שווי זכויות הבעלות בקרקע בנכס שבנדון, **ללא פיתוח וללא מע"מ**, בשומות הצדדים:

חלופה	שומת המשיב	שומת המשיג
א'	66,080,000 ₪	37,070,000 ₪
ב'	84,860,000 ₪	39,333,000 ₪

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס למסחר, הסתמך המשיב על גישת ההשוואה וגישת היוון הכנסות תוך חילוץ שווי מרכיב הקרקע, בהתבסס על ניתוח נתונים כלהלן:[7]

- שומת IFRS מיום 02.11.2015 שנערכה למתחם "ישפרו פלאנט" הממוקם במגרש 132 לפי תכנית 5/מק/2635. מהיוון נתוני דמ"ש במתחם (חוזים ומכתבי כוונות המפורטים בשומה), הנעים בטווח של 231-44 ₪ למ"ר,[8] בשיעור היוון משתנה בטווח של 10%-7.86% (בהתאם לסוג השוכר) מתקבל שווי הנכס כבנוי בסך 338,795,771 ₪. לאחר ניכוי יזמות (25%), הפחתת עלויות בנייה (7,000 ₪/מ"ר סחיר, ובסה"כ 194,264,000 ₪), חלוקה ב- 27,752 מ"ר סחיר ונטרול העמסת שטחי שרות,[9] מתקבל **שווי מ"ר מבונה בסך 3,089 ₪, ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

- מכרז רמ"י בש/71/2014 מתאריך החלטה 29.06.2014, שבו שווקו מגרשים 202-203 ביעוד למסחר באזה"ת עמק שרה. מניתוח המכרז על בסיס הצעה זוכה בתוספת עלויות פיתוח,[10] חלוקה בשטח אקוו' בסך 705 מ"ר ו-696 מ"ר, בהתאמה,[11] ולאחר התאמה למיקום (20%) ולזמן (5%) מתקבל **שווי מ"ר מבונה ממוצע אקוו' גולם חצר, ללא מע"מ וכולל פיתוח בסך 1,989 ₪.**

- שומה מכרעת מיום 26.01.2014, למגרש 1 לפי תכנית 46/167/03/5, למועד הקובע 24.04.2013, שבה נקבע שווי מ"ר עיקרי למסחר בסך 1,865 ₪ ושווי מ"ר מבונה לאולם שמחות בסך 2,892 ₪. לאחר התאמה לזמן (10%) מתקבל **שווי מ"ר עיקרי למסחר בסך 2,052 ₪ ושווי מ"ר מבונה לאולם שמחות בסך 3,181 ₪, ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

משקלול[12] ערכי השווי הנ"ל **מתקבל שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר בסך 2,190₪, ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל.**

לצורך קביעת ערכי הבסיס לתעשייה, הסתמך המשיב על גישת היוון הכנסות וחילוץ שווי מרכיב הקרקע, בהתבסס על ניתוח נתונים כלהלן:

- חמישה נתוני ביקוש למבני תעשייה באזור התעשייה עמק שרה, בשטח הנע בטווח של 112-2,000 מ"ר, שמניתוחם מתקבלים דמ"ש ממוצעים בסך 21 ₪ למ"ר לחודש. לאחר הפחתה למו"מ (5%), היוון בשיעור 8.5%, ניכוי רווח יזמי (10%) ועלויות בנייה מופחתות (1,800 ₪) מתקבל **שווי מ"ר מבונה ברוטו לתעשייה בסך 706 ₪.**

---

[7] לידיעה בלבד, הוצגה שומת IFRS למתחם התחנה המרכזית ב"ש, בה נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 3,000 ₪ נכון לדצמבר 2012.

[8] בהתאם לזהות השוכר ואופי ההתקשרות (שוכרי עוגן, שוכרים גדולים, שוכרים קטנים, מכתבי כוונות ושטחים פנויים).

[9] שטח לשיווק כולל העמסת שטחי שירות בשיעור 15% על השטח העיקרי. שטחי השירות הובאו בחשבון במקדם 0.2.

[10] הוצאות פיתוח כפי שפורסמו במכרז, בתוספת היטלי פיתוח לעירייה לפי שיעור גבייה של 25% בעמק שרה.

[11] תכסית 40%: 30% עיקרי במקדם 1 ו-10% שירות במקדם 0.3.

[12] שומת IFRS – 0.1; מכרז רמ"י – 0.35; שומה מכרעת – שווי מ"ר מבונה למסחר 0.5, שווי מ"ר מבונה לאולם שמחות 0.05.

- מכרז רמ"י בש/201/2012 מתאריך החלטה 31.10.2012, שבו שווק מגרש 119 לפי תכנית 45/167/03/5 בייעוד לתעשייה באז"ת עמק שרה, בשטח של 987 מ"ר. מניתוח המכרז על בסיס הצעה זוכה בתוספת עלויות פיתוח,[13] ולאחר התאמה לזמן (10%) וחלוקה בשטח מבונה אקוו' מגלם חצר (לפי תכסית ק"ק בלבד, 55%) מתקבל שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח בסך 821 ₪. לאחר התאמה לתכסית של 60% מתקבל **שווי מ"ר מבונה מגלם חצר, ללא מע"מ וכולל פיתוח בסך 783 ₪.**

ממוצע הערכים הנ"ל מוביל ל**שווי מ"ר מבונה מתואם לתעשייה גולם חצר בסך 745 ₪, ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- הובאו בחשבון ערכי שווי למ"ר מגלמים חצר, ללא מע"מ וכולל פיתוח, כלהלן:

  מ"ר מבונה עיקרי עילי למסחר – 2,190 ₪; מ"ר מבונה שרות עילי למסחר – 657 ₪ (מקדם 0.3 מעיקרי);

  מ"ר מבונה לתעשייה – 745 ₪.

  מכיוון שמאפייני מגרש 132 לפי תכנית 5/מק/2635 (מיקום, גודל והיקף ז"ב) מתאימים להקמת מרכז מסחרי דו-קומתי, בתחשיבו הובאו בחשבון ערכי שווי גבוהים יותר, כלהלן: מ"ר מבונה עיקרי בק"ק – 2,600 ₪; מ"ר מבונה שרות בק"ק – 650 ₪; מ"ר מבונה עיקרי בק"א – 1,820 ₪; מ"ר מבונה שרות בק"א – 455 ₪ (שווי ש"ש נקבע כמקדם 0.25 משווי מ"ר מבונה עיקרי).

- הובא בחשבון בינוי כלכלי הממצה את מלוא ז"ב למסחר (בק"ק, ובק"א ככל שנותרו זכויות) וז"ב לתעשייה בק"ק בלבד, בהתאם לתכסית המותרת (60%, פרט ל-70% במגרש 9 לפי תב"ע 46/167/03/5). ז"ב ת"ק למסחר לא הובאו בחשבון, שכן אינן תורמות לשווי הנכס כל עוד הן לא מנוידות לז"ב עיליות.

  תמהיל השטחים נקבע כלהלן: מלוא ז"ב עיקריות למסחר, ויתרת ז"ב עיקריות לתעשייה. כמעבר לשטח עיקרי, נוכו 25% שטחי שירות משטח התכסית ברוטו (חלוקה ב- 1.25), בהתאם ליחס בתב"ע 46/167/03/5. יחס זה נשמר גם בתחשיב שווי הקרקע לפי תב"ע 5/מק/2635, שבה שיעור היחס בין השטח העיקרי לשטחי שירות עומד על 5% בלבד. הונח כי ככל שיחסרו שטחי שירות הם יושלמו ע"ח שטחים עיקרים שלא נוצלו.

  ז"ב במגרש 13 לפי תכנית 46/167/03/5 נקבעו בהתאם לחלק היחסי בזכויות במגרש זה כאמור בסעיף 8.1 לעיל.

  במגרש 132 לפי תכנית 5/מק/2635 הובא בחשבון בינוי כלכלי למסחר בשתי קומות כלהלן: שטח עיקרי בשיעור 60% משטח המגרש בק"ק בתוספת 50% שטחי שירות ביחס לשטח העיקרי; שטח עיקרי בשיעור 40% משטח המגרש בק"א בתוספת 50% שטחי שירות ביחס לשטח העיקרי.

- מאחר שפתרון חנייה ת"ק אינו כדאי, הובא בחשבון פתרון חניה עילי בלבד, בהתחשב בכך שניתן להקים חניות משותפות למספר מגרשים בהתאם לתב"ע 5/מק/2635.

- הופחתו עלויות פיתוח בהתבסס על תעריפי אגרות והיטלים לעיריית ב"ש ודמי הקמה לתאגיד המים, שאושרו ע"י בקר פיתוח של רמ"י.[14]

- ניתנה הפחתה בגין גודל/דחיה לשיווק בשיעור 0.84, משקף ריבית של 6% למשך 3 שנים, על כלל ערכי השווי.

---

[13] הוצאות פיתוח בסך 227,510 ₪ למשרד התמ"ת ו- 94,000 ₪ לעירייה ותאגיד המים.

[14] תעריפים לחישוב הוצאות פיתוח (לפי גובה בניין 6 מ'): סלילה 67.1 ₪/מ"ר קרקע, 32.3 ₪/מ"ק; תיעול 16 ₪/מ"ר קרקע, 7.1 ₪/מ"ק; שצ"פ 48 ₪/מ"ר קרקע, 12.4 ₪/מ"ק; דמי הקמה 105 ₪/מ"ר בנוי.

9.2.3. <u>תחשיב השומה:</u>

<u>שווי הקרקע לפי מלוא ז"ב בתכנית 46/167/03/5:</u>

מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטח תכסית	תמהיל השטחים							עלות פיתוח	שווי כולל פיתוח	שווי ללא פיתוח
			מסחר עיקרי	תעשיה עיקרי	עיקרי עילי	מסחר שירות	תעשיה שירות	סה"כ שירות	סה"כ בניה			
1	11,865	7,119	2,373	3,322	5,695	593	831	1,424	7,119	₪ 4,515,605	₪ 8,678,721	₪ 4,163,116
6	13,291	7,975	2,658	3,721	6,380	665	930	1,595	7,975	₪ 5,058,315	₪ 9,721,777	₪ 4,663,462
8	12,690	7,614	2,538	3,553	6,091	635	888	1,523	7,614	₪ 4,829,586	₪ 9,282,172	₪ 4,452,586
14	2,878	1,727	576	806	1,381	144	201	345	1,727	₪ 1,095,315	₪ 2,105,129	₪ 1,009,814
15	12,758	7,655	2,552	3,572	6,124	638	893	1,531	7,655	₪ 4,855,465	₪ 9,331,911	₪ 4,476,446
3	6,131	3,679	613	2,330	2,943	153	582	736	3,679	₪ 2,333,348	₪ 3,611,991	₪ 1,278,643
5	6,764	4,058	676	2,570	3,247	169	643	812	4,058	₪ 2,574,257	₪ 3,984,914	₪ 1,410,657
4	13,581	8,149	4,074	2,445	6,519	1,019	611	1,630	8,149	₪ 5,168,684	₪ 11,866,746	₪ 6,698,062
2	12,447	7,468	4,356	1,618	5,975	1,089	405	1,494	7,468	₪ 4,737,104	₪ 11,761,613	₪ 7,024,509
7	11,649	6,989	4,077	1,514	5,592	1,019	379	1,398	6,989	₪ 4,433,400	₪ 11,007,554	₪ 6,574,154
132	40,011	24,007	16,004	3,201	19,205	4,001	800	4,801	24,007	₪ 15,227,520	₪ 40,655,141	₪ 25,427,621
9	14,041	9,829	2,808	5,055	7,863	702	1,264	1,966	9,829	₪ 5,927,605	₪ 11,315,992	₪ 5,388,387
10	12,611	7,567	2,522	3,531	6,053	631	883	1,513	7,567	₪ 4,799,520	₪ 9,224,387	₪ 4,424,867
11	10,757	6,454		5,163	5,163	0	1,291	1,291	6,454	₪ 4,093,921	₪ 4,806,397	₪ 712,476
12	15,101	9,061		7,248	7,248	0	1,812	1,812	9,061	₪ 5,747,169	₪ 6,747,364	₪ 1,000,195
סה"כ	196,575	119,349	45,829	49,651	95,479	11,457	12,413	23,870	119,349	₪ 75,396,813	₪ 154,101,809	₪ 78,704,996
הפחתה בגין גודל/דחיה לשיווק				**0.84**						**₪ 63,304,672**	**₪ 129,386,960**	**₪ 66,080,000**

<u>שווי הקרקע לפי מלוא ז"ב בתכנית 2635/מק/5:</u>

מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטח תכסית	תמהיל השטחים							עלות פיתוח	שווי כולל פיתוח	שווי ללא פיתוח
			מסחר עיקרי	תעשיה עיקרי	עילי עיקרי	מסחר שירות	תעשיה שירות	סה"כ שירות	סה"כ בניה			
1	11,294	6,776	3,500	1,921	5,421	875	480	1,355	6,776	₪ 4,298,293	₪ 10,027,535	₪ 5,729,242
6	11,342	6,805	0	5,444	5,444	0	1,361	1,361	6,805	₪ 4,316,561	₪ 5,067,784	₪ 751,223
8	7,567	4,540	2,200	1,432	3,632	550	358	908	4,540	₪ 2,879,864	₪ 6,512,094	₪ 3,632,230
15	8,524	5,114	0	4,092	4,092	0	1,023	1,023	5,114	₪ 3,244,081	₪ 3,808,657	₪ 564,576
2	13,946	8,368	3,225	3,469	6,694	806	867	1,674	8,368	₪ 5,307,597	₪ 10,821,111	₪ 5,513,514
7	16,967	10,180	2,500	5,644	8,144	625	1,411	2,036	10,180	₪ 6,457,335	₪ 11,139,121	₪ 4,681,786
9	4,522	2,713		2,171	2,171	0	543	543	2,713	₪ 1,720,992	₪ 2,020,501	₪ 299,509
10	5,748	3,449		2,759	2,759	0	690	690	3,449	₪ 2,187,585	₪ 2,568,297	₪ 380,711
11	10,351	6,211		4,968	4,968	0	1,242	1,242	6,211	₪ 3,939,404	₪ 4,624,989	₪ 685,585
12	15,507	9,304		7,443	7,443	0	1,861	1,861	9,304	₪ 5,901,685	₪ 6,928,771	₪ 1,027,086
סה"כ ללא 132	105,768	63,461	11,425	39,344	50,769	2,856	9,836	12,692	63,461	₪ 40,253,397	₪ 63,518,860	₪ 23,265,463
מגרש	**שטח**	**אחוז בניה**	**עיקרי**	**שירות**	**קומה**							
132	90,826	0.6	27,600	13,800	ק"ק	ניצול זכויות למסחר			41,400	₪ 40,597,960	₪ 80,730,000	₪ 77,806,040
		0.4	18,400	9,200	ק"א	בלבד בשתי הקומות			27,600		₪ 37,674,000	
סה"כ									132,461	₪ 80,851,357	₪ 181,922,860	₪ 101,071,502
הפחתה בגין גודל/דחיה לשיווק				**0.84**						**₪ 67,884,417**	**₪ 152,746,071**	**₪ 84,860,000**

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס למסחר, הסתמך המשיג על גישת ההשוואה וגישת היוון הכנסות תוך חילוץ שווי מרכיב הקרקע בהתבסס על ניתוח נתוני השוואה כלהלן:

- מכרז רמ"י מס' בש/71/2014 מתאריך החלטה 29.06.2014, שבו שווקו מגרשים 202-203 ביעוד למסחר באזה"ת עמק שרה. מניתוח המכרז על בסיס הצעה זוכה בתוספת עלויות פיתוח,[15] וחלוקה בשטח אקוו' בסך 974 מ"ר ו-985 מ"ר, בהתאמה,[16] מתקבל **שווי מ"ר מבונה ממוצע אקוו' גולם חצר, ללא מע"מ וכולל פיתוח בסך 1,421 ₪.**
- שומת IFRS מיום 02.11.2015 שנערכה למתחם "ישפרו פלאנט" הממוקם במגרש 132 לפי תכנית 5/מק/2635. מהיוון נתוני דמ"ש במתחם (חוזים ומכתבי כוונות המפורטים בשומה), הנעים בטווח של 231-44 ₪ למ"ר,[17] בשיעור היוון משתנה בטווח של 10%-7.86% (בהתאם לסוג השוכר) מתקבל שווי נכס בנוי וזמין בסך 338,795,771 ₪, ולאחר הפחתה בגין דחייה, 323,246,000 ₪. לאחר ניכוי יזמות (25%), הפחתת עלויות בנייה (7,750 ₪/מ"ר סחיר, ובסה"כ 215,078,000 ₪), חלוקה ב- 27,752 מ"ר סחיר ונטרול העמסת שטחי שרות, מתקבל **שווי מ"ר מבונה בסך 1,753 ₪, ללא מע"מ וכולל פיתוח.**
- שומה מכרעת מיום 26.01.2014, למגרש 1 לפי תכנית 46/167/03/5, למועד הקובע 24.04.2013, שבה נקבע **שווי מ"ר עיקרי למסחר בסך 1,865 ₪, ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

משקלול[18] ערכי השווי הנ"ל **מתקבל שווי מ"ר מבונה אקוו' למסחר בסך 1,610₪, ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

המשיג מאמץ את השווי שנקבע בשומת המשיב לתעשייה - **מ"ר מבונה גולם חצר בסך 745 ₪, ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- הובאו בחשבון ערכי שווי למ"ר מגלמים חצר, ללא מע"מ וכולל פיתוח, כלהלן:

  מ"ר מבונה לתעשייה – 745 ₪.

  מ"ר מבונה עיקרי למסחר בק"ק - 1,610 ₪, מ"ר עיקרי למסחר ת"ק/שרות עילי למסחר בסך 483 ₪ (מקדם 0.3).

  במגרש 132 נקבעו ערכי שווי כלהלן: מ"ר מבונה עיקרי בק"ק – 1,750 ₪; מ"ר מבונה עיקרי ק"א – 1,225 ₪ (0.7 משווי מ"ר עיקרי בק"ק). שטחי שירות במגרש זה נקבעו לפי מקדם 0.25 משווי השטח העיקרי.
- הובא בחשבון כי השימוש המסחרי הוא השימוש המיטבי ולכן הובאו בחשבון ז"ב למסחר בכל הקומות. ז"ב לתעשייה הובאו בחשבון בק"ק בלבד, בהתאם לתכסית אפשרית ותמהיל ז"ב למסחר/תעשייה.
- הופחתו עלויות הפיתוח הנקובות בשומת המשיב בתוספת עלויות פיתוח בגין שטחים ת"ק.
- הובאה בחשבון הפחתה ממוצעת בשיעור 30% בגין גודל/דחייה לשיווק (למשך 6 שנים), על כלל ערכי השווי.

---

[15] בהתאם לעלויות הפיתוח שהובאו בחשבון בשומת המשיב.

[16] ק"ק- 30% עיקרי במקדם 1 ו- 10% ש"ש במקדם 0.3; ק"א- 30% עיקרי במקדם 0.4 ו-10% ש"ש במקדם 0.12.

[17] בהתאם לזהות השוכר ואופי ההתקשרות (שוכרי עוגן, שוכרים גדולים, שוכרים קטנים, מכתבי כוונות ושטחים פנויים).

[18] מכרז רמ"י - 0.5; שומת IFRS – 0.3; שומה מכרעת – 0.2.

9.3.3. תחשיב השומה:

שווי מלוא ז"ב לפי תכנית 46/467/03/5:

מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	תכסית	תמהיל שטחים								שווי כולל פיתוח
			מסחר עיקרי עילי	תעשיה עיקרי עילי	סה"כ עיקרי עילי	מסחר עיקרי ת"ק	מסחר שירות ת"ק	מסחר עילי שירות	תעשיה עילי שירות	סה"כ שירות	סה"כ בניה	
1	11,865	7,119	2,373	3,322	5,695	1,187	297	593	831	1,721	8,602	₪ 7,816,990
6	13,291	7,975	2,658	3,722	6,380	1,329	332	665	930	1,927	9,636	₪ 8,756,471
8	12,690	7,614	2,538	3,553	6,091	1,269	317	635	888	1,840	9,200	₪ 8,360,458
14	2,878	1,727	576	806	1,381	288	72	144	202	417	2,087	₪ 1,896,091
15	12,758	7,655	2,552	3,572	6,124	1,276	319	638	893	1,850	9,250	₪ 8,405,257
3	6,131	3,679	613	2,330	2,943	613	153	153	582	889	4,445	₪ 3,549,061
5	6,764	4,058	676	2,570	3,247	676	169	169	643	981	4,904	₪ 3,915,494
4	13,581	8,149	4,074	2,445	6,519	1,358	340	1,019	611	1,969	9,846	₪ 10,033,263
2	12,447	7,468	4,357	1,618	5,975	1,245	311	1,089	405	1,805	9,024	₪ 9,693,117
7	11,649	6,989	4,077	1,514	5,592	1,165	291	1,019	379	1,689	8,446	₪ 9,071,744
132	40,011	24,007	16,005	3,201	19,205	4,001	1,000	4,001	800	5,802	29,008	₪ 32,758,072
9	14,041	9,829	2,808	5,055	7,863	0	0	702	1,264	1,966	9,829	₪ 9,567,599
10	12,611	7,567	2,522	3,531	6,053	0	0	631	883	1,513	7,567	₪ 7,653,528
11	10,757	6,454		5,163	5,163	0	0	0	1,291	1,291	6,454	₪ 4,808,379
12	15,101	9,061		7,249	7,249	0	0	0	1,812	1,812	9,061	₪ 6,750,147
סה"כ	196,575	119,349	45,829	49,651	95,480	14,407	3,602	11,457	12,413	27,472	137,358	₪ 133,035,671
סך עלויות פיתוח												₪ 80,078,920
סה"כ שווי ללא פיתוח												₪ 52,956,751
שווי לאחר הפחתה לגודל/דחיה לשיווק			0.7									₪ 37,069,726

שווי מלוא ז"ב לפי תכנית 2635/מק/5:

מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	תכסית	תמהיל שטחים								שווי כולל פיתוח
			מסחר עיקרי עילי	תעשיה עיקרי עילי	סה"כ עיקרי עילי	מסחר עיקרי ת"ק	מסחר שירות ת"ק	מסחר עילי שירות	תעשיה עילי שירות	סה"כ שירות	סה"כ בניה	
1	11,294	6,776	3,500	1,921	5,421	500	125	875	480	1,355	6,776	₪ 8,106,281
6	11,342	6,805	0	5,444	5,444	1,006	252	0	1,361	1,361	6,805	₪ 5,592,214
8	7,567	4,540	2,200	1,432	3,632	1,500	375	550	358	908	4,540	₪ 5,920,187
15	8,524	5,114	0	4,092	4,092	0	0	0	1,023	1,023	5,114	₪ 3,810,228
2	13,946	8,368	3,225	3,469	6,694	0	0	807	867	1,674	8,368	₪ 8,812,408
7	16,967	10,180	2,500	5,644	8,144	0	0	625	1,411	2,036	10,180	₪ 9,582,999
9	4,522	2,713		2,171	2,171	900	225	0	543	543	2,713	₪ 2,488,637
10	5,748	3,449		2,759	2,759	900	225	0	690	690	3,449	₪ 3,036,659
11	10,351	6,211		4,969	4,969	0	0	0	1,242	1,242	6,211	₪ 4,626,897
12	15,507	9,304		7,443	7,443	0	0	0	1,861	1,861	9,304	₪ 6,931,629
סה"כ ללא 132	105,768	63,461	11,425	39,344	50,769	4,806	1,202	2,857	9,836	12,692	63,461	₪ 58,908,137
		אחוז בניה										
ק"ק 132	90,826	0.6	27,600		27,600			13,800		13,800	41,400	₪ 54,337,500
ק"א 132		0.4	18,400		18,400			9,200		9,200	27,600	₪ 25,357,500
סה"כ כולל מגרש 132			57,425	39,344	96,769	4,806	1,202	25,857	9,836	35,692	132,461	₪ 138,603,137
סך עלויות פיתוח												₪ 82,413,307
סה"כ שווי ללא פיתוח												₪ 56,189,830
שווי לאחר הפחתה לגודל/דחיה לשיווק			0.7									₪ 39,332,881

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

להלן עיקרי טענות הצדדים כפי שעולה משומותיהם, מהדיון שנערך וממסמכי השלמה/תגובה:

9.4.1. טענות המשיג:

- **מגרשים 13 ו- 132** – המצב הקודם כולל חלק ממגרש מס' 13 עפ"י תב"ע 46/167/03/5. מבחינה קניינית, מגרש 13 הוחכר לשני גופים שונים. בחוזה החכירה מצוין מגרש 132. מדובר במספור פנימי בחוזה ואין לו קשר למגרש 132 לפי התב"ע החדשה (5/מק/2635).
- **מצב קודם (46/167/03/5) ומצב חדש (5/מק/2635)** – במצב החדש ובמצב הקודם בשומתי ניתנו מקדמי שווי לכל אחד מהשטחים המבונים. יש לבחון סל זכויות במצב קודם לעומת סל זכויות במצב חדש.
- **התפתחות הסביבה** – העיר באר שבע אמנם נמצאת בתנופת בנייה והתיישבות, אולם ריבוי מרכזי המסחר הרבים בעיר הביאו אותה לרוויה. בעת קביעת ערכי השווי יש להביא בחשבון את ריבוי מתחמי המסחר, הקיימים והעתידיים, המהווים תחרות גבוהה. בהתאם לכך, קיימת ירידה בפדיונות, ירידה בדמי השכירות, תפוסות נמוכות ותנאים מקלים לשוכרים. בשנים האחרונות אף נערכו מספר שערוכים שליליים למרכזים מסחריים בעיר. מתחם סינמה סיטי הסמוך מצוי בבנייה ופיתוח מזה תקופה ארוכה. הקמתו החלה בסמיכות להקמת מתחם "ישפרו פלאנט", אך עקב קשיים בשיווק פיתוחו ארך זמן רב, מה שמלמד על הקשיים והרוויה בתחום.

  כשמאים אנו נדרשים לערוך שומה למועד קובע ספציפי לפי זכויות מוגדרות. במקרה דנן לא נדרשנו לערוך שומה לפוטנציאל, ולא לערוך תחזיות לגבי העתיד, אלא לקבוע את שווי המגרשים בהתאם לשתי תב"עות שונות.
- **עסקאות השוואה וניתוחן** – באשר לשווי קומות המסחר התת קרקעיות שהבאתי בחשבון בשומתי, קיימת שומה מכרעת של השמאי בצלאל קציר למתחם שבנדון בה נקבע שווי לשטחי מסחר תת קרקעיים בשיעור 0.6, מקדם גבוה משמעותית ממקדם 0.3 שנקבע בשומתי. קיים שווי ניכר לשטחי מסחר ת"ק במרכזים מסחריים, שמהווים חלק אינטגראלי מהמרכז ונהנים מסינרגיה ביחד עם השטחים העיקריים.

  שומת IFRS שהובאה בחשבון בשומתי מהווה בסיס לקביעת ערכי השווי. שיעורי ההיוון מייצגים את הנכס הנדון על כל מאפייניו הספציפיים ומבוססים על ריבוי התחרות בין מתחמי המסחר הרבים בעיר כולה ובאזור בפרט וכן על סקר עסקאות תשואה בנוסף על סקירת השמ"ר, שבה נקבעו שיעורים ממוצעים שנדרש להתאימם לפריפריה.

  המשיב התייחס לערכי שווי גבוהים למסחר לשימוש כאולם שמחות, שימוש שאין ודאות כי הוא השימוש לצמיתות בנכס הנדון. על כן יש לקחת בחשבון את הייעוד הנורמטיבי לנכס ודמי השכירות המקובלים לנכס. כמו כן, שימוש בנכס כאולם שמחות מגלם בתוכו שימוש בשטח החצר הפתוחה כך שדמי השכירות למ"ר גבוהים מדמי השכירות לשטחי מסחר בנויים, ונדרש להתאימם לשימוש מסחרי.

  באשר לנתוני ההשוואה הנוספים שהוצגו ע"י המשיב, הנכסים אינם ברי השוואה בשל מאפייניהם השונים ממאפייני הנכס מושא ההכרעה.

  עפ"י הדו"ח התקופתי של חברת "ישפרו" מיום 04.03.2013 עלות בניית המיזם נעה בגבולות 8,575 ₪ למ"ר.
- **התאמה לגודל** – בנכס הנדון, שברובו מסחרי, קיים חיסרון ניכר לגודל המתבטא בצורך לאכלס שטח נרחב וסיכונים תפעוליים וכלכליים רבים בשל ההשקעות הנדרשות, וכו'. ראיה לכך היא שעד כה טרם החלה הקמתו של שלב ב' של מתחם "ישפרו פלאנט".

  לא ניתן להשוות בין חנויות בשטח 300 מ"ר לבין מתחם בגודל 30,000 מ"ר.

9.4.2. **<u>טענות המשיב ונציגי רמ"י:</u>**

- **תב"ע ישנה (46/167/03/5) מול תב"ע חדשה (2635/מק/5)** – בתב"ע החדשה קיימת תוספת שטחי מסחר עיליים על חשבון שטחי תעשיה עיליים ושטחי מסחר ת"ק. התב"ע החדשה איחדה את מאזן החנייה בין המגרשים (לא מחייבת פתרון חנייה עבור כל מגרש בנפרד אלא פתרון חנייה משותף), הוסיפה שטחי מסחר עיליים ושינתה את מערך הכבישים ובכך תרמה לשיפור תכנוני רחב. ככלל, יזמים לא יביאו לשינוי תב"ע מיוזמתם, אלא אם יש הגדלת כדאיות כלכלית ורווחיות במהלך, ולכן הגיוני שהתב"ע החדשה הביאה לעלייה בכדאיות הכלכלית ליזמים.

- **התפתחות הסביבה** – העיר באר שבע בכלל, ואזה"ת קרית יהודית בפרט, נמצאים בתנופת התפתחות ובניה וקיימת הגירה חיובית גדולה לעיר. בעת עריכת השומה לא נלקח בחשבון הפיתוח העתידי המתוכנן בקרבת המתחם מושא השומה (מגורים, בי"ח חדש, תעסוקה, ספורט ונופש, מלונאות ועוד). לא מדובר באז"ת פריפריאלי אלא באזור שרוקם עור וגידים ועתיד להפוך למרכז מסחרי משמעותי בעיר. בנוסף, אזה"ת נמצא במיקום אסטרטגי, בקרבת כביש 25 ודרך אילת ובקרבה לעיר הבה"דים. בקביעת השווי יש להביא בחשבון את הפוטנציאל העתידי בקרבת המתחם ואין מקום לטענת הרוויה באשר לשטחי המסחר בעיר. ראייה לכך הן תב"עות חדשות שמכשירות שטחי מסחר נוספים.

- **עסקאות השוואה וניתוחן** – אותרו על ידנו עסקאות השוואה נוספות (מכרזי רמ"י, שומות מכריעות והכרעות בהשגה ראשונה), רלוונטיות למועד קובע, שלא עמדו בפנינו בעת עריכת השומה. מעסקאות אלה עולה כי השווי הבסיסי שנקבע בשומה מצוי על הצד הנמוך, ואמור להיות גבוה יותר בלפחות 10%. בהקשר זה יודגש כי לפי החלטות של וועדת השגות ניתן להשתמש בעסקאות השוואה גם אם בוצעו לאחר המועד הקובע.

  באשר לעסקת ההשוואה מאזור תעשייה עמק שרה שהובאה בחשבון בשומת המשיג, מדובר במגרשים פנימיים במיקום נחות ביחס למיקום המתחם מושא השומה.

  בניתוח עסקאות ההשוואה, המשיג הביא בחשבון שווי לשטחי מסחר ת"ק. למיטב ידיעתנו, לפי המקובל באזור, אין כדאיות כלכלית לבניית מסחר בקומות ת"ק ולכן יש להביא בחשבון מקדם אפס לשטחים אלו.

  באשר לניתוח שומת IFRS בשומת המשיג, שיעורי ההיוון שהובאו בחשבון חורגים משיעורי ההיוון שנקבעו ע"י השמ"ר. בחילוץ שווי הקרקע המשיג מפחית עלויות בנייה גבוהות.

  בניתוחו, מתבסס המשיג על שווי מ"ר מבונה ממוצע למסחר לשתי הקומות ולאחר מכן מחשב את שווי קומת קרקע עפ"י שווי מ"ר מבונה ממוצע וביחס לקומה א' מביא בחשבון הפחתה. מדובר בניתוח לא עקבי.

  המשיג התבסס על שומה מכרעת של משה נדם, אך בחר להביא בחשבון רק אחד מערכי השווי למסחר שנקבעו בשומה, ולא הביא בחשבון את הערכים הגבוהים יותר.

- **מקדם דחיה** – המשיג מביא בחשבון בשומתו דחיה של שש שנים שאינה סבירה. הדחיה המקסימלית שיש להביא בחשבון בהתחשב בנתונים היא של שלוש שנים.

  בחישוב הדחייה יש להביא בחשבון את ההתפתחות המואצת של העיר ולכן יש לדחות לתקופה קצרה בלבד.

- **התאמה לגודל** – לא נכון להביא בחשבון הפחתה לגודל בצורה גורפת. יש מקרים, דוגמת המקרה הנ"ל, שבהם גודל מהווה יתרון ולא חסרון, שכן ניתן לתכנן ולעצב את אופיו של המתחם.

- **חניה** – בשומת המשיג אין התייחסות לתקן החנייה.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

המשיב ערך את שומתו בהתבסס על גישת ההשוואה הישירה לקרקעות ביעוד דומה בסביבה (מכרזי רמ"י למגרשים ביעוד לתעשייה ולמסחר באזה"ת "עמק שרה") בשילוב עם גישת היוון ההכנסות וחילוץ שווי הקרקע בהתבסס על נתוני דמ"ש לתעשייה ולמסחר מאזה"ת "קרית יהודית" (חלקם ממבנים שנבנו על הנכס מושא ההכרעה) ומאזה"ת "עמק שרה". כמו כן, הובאו בחשבון ערכי שווי למסחר שנקבעו בשומה מכרעת לנכס מסחרי הבנוי על חלק מהנכס מושא ההכרעה. המשיג, מאמץ את ערכי השווי לתעשייה כפי שנקבעו בשומת המשיב, ומתבסס על אותם נתוני השוואה למסחר שהוצגו בשומת המשיב, אך חולק לגבי אופן ניתוחם.

ראשית, אציין כי אני מקבל את גישת השומה שעליה התבססו הצדדים. **בשל מיעוט נתוני השוואה ישירים לקרקעות ביעוד למסחר ולתעשייה בסביבה, הכרעתי תתבסס גם על היוון נתוני דמ"ש המייצגים בצורה מהימנה את ראיית השוק בסביבה, תוך חילוץ שווי מרכיב הקרקע.** להלן התייחסותי הפרטנית לנתוני ההשוואה שיובאו בחשבון:

תעשייה:

אני דוחה את נתוני ההשוואה שעליהם התבסס המשיב (ובהתאם לכך גם את הסכמת המשיג שאימץ את ערכי השווי לתעשייה שנקבעו ע"י המשיב), מהסיבות שיפורטו להלן:

- **מכרז רמ"י** – המשיב ניתח מכרז רמ"י למגרש בודד לתעשייה באזה"ת "עמק שרה" שנערך כ- 3 שנים לפני המועד הקובע. לפיכך, ומאחר שאותרו על ידנו 10 עסקאות מכר של מגרשי תעשייה באזה"ת "עמק שרה", שנערכו בטווח של שנה וחצי לאחר המועד הקובע, ראיתי לנכון להתבסס על עסקאות המכר העדכניות בלבד.

- **נתוני דמ"ש** – המשיב ניתח נתוני דמ"ש מבוקשים למבני תעשייה/אחסנה באזה"ת "עמק שרה", ללא פרוט באשר למועד פרסומם. לפיכך, ומאחר שאותרו על ידנו נתוני דמ"ש מבוקשים למבני תעשייה באזה"ת "קרית יהודית" עצמו, שפורסמו בטווח של שנתיים לפני/אחרי המועד הקובע, ראיתי לנכון להתבסס על הנתונים מ"קרית יהודית" בלבד. לשם עיבוי מסד הנתונים, בהכרעתי ינותחו גם נתוני דמ"ש חוזיים למבני תעשייה באזה"ת "קרית יהודית" בהתבסס על פירוטם בשומת IFRS.

מסחר:

אני מקבל חלקית את נתוני ההשוואה למסחר שהובאו בחשבון בשומות הצדדים, מהסיבות שיפורטו להלן:

- **מכרזי רמ"י** – אני מקבל את הסתמכות הצדדים על ניתוח מכרז רמ"י מס' בש/71/2014, שבו שווקו 2 מגרשים ביעוד למסחר באזה"ת "עמק שרה הסמוך", שכן מדובר בעסקת השוואה בעלת תוקף גבוה (עסקה ישירה לקרקע, במיקום סמוך, ועדכנית למועד הקובע).

בהתייחס למכרזי רמ"י למגרשים ביעוד למסחר שהוצגו ע"י המשיב במסגרת השלמת מסמכים, מצאתי כי מכרזים אלה אינם רלוונטיים למאפייני הנכס מושא ההכרעה, מה גם שאחד מהמכרזים נערך כ-3 שנים לאחר המועד הקובע. **לפיכך, לא ראיתי לנכון לנתחם.**

- **שומת IFRS של מרכז מסחרי "ישפרו פלאנט"** – הצדדים מתבססים על נתוני דמ"ש המפורטים בשומה לנכס זה מיום 02.11.2015 למועד הקובע 30.09.2015. בהכרעתי בחרתי להתבסס על נתוני דמ"ש המפורטים בשומה לנכס זה מיום 25.02.2016 נכון למועד הקובע 31.12.2015. **זאת, מכיוון שבשומה המאוחרת יותר מפורטים נתוני דמ"ש עדכניים ומבוססים יותר, המשקפים בצורה מהימנה יותר את ממוצע הערכים במרכז המסחרי הנישום.**

- **נתוני דמ"ש** – הצדדים מתבססים על ערכי שווי שנקבעו בשומה מכרעת מיום 26.01.2014 נכון למועד 24.04.2013 לנכס הבנוי על חלק ממושא ההכרעה. בהכרעתי יובאו בחשבון נתוני דמ"ש שהוצגו בשומה זו ובשומה מכרעת אחרת למועד יולי 2013 (מבלי להתבסס על ערכי השווי למ"ר מבונה שנקבעו בהן, וראו פירוט והרחבה בנושא זה מטה). כמו כן, ולשם עיבוי מסד הנתונים יובאו בחשבון נתוני דמ"ש חוזיים ומבוקשים למבני מסחר באזה"ת "קרית יהודית".

- **ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות והכרעות של אגף שומת מקרקעין** – במסגרת מסמכי ההשלמה, התייחסו הצדדים לערכי שווי למסחר שנקבעו בשומות מכריעות בעניין היטל השבחה ובהכרעות של אגף שומת מקרקעין לנכסים באזור המרכז האזרחי ובשכונות מגורים בבאר שבע, בנוסף לאזה"ת "קרית יהודית".

בהתייחס לכך, הרי שככלל, אין להתבסס על ערכי שווי שנקבעו בשומות מבלי לבדוק האם נתוני ההשוואה שעמדו בבסיסן עדכניים ורלוונטיים לנכס מושא ההכרעה ולמועד הקובע, והאם הם נותחו כהלכה. במקרה דנן, אני סבור כי השומות שהוצגו ע"י הצדדים, פרט לשומות באזה"ת "קרית יהודית", אינן רלוונטיות לאור השוני הרב במאפייני הנכסים הנישומים בשומות אלה, ובייחוד מיקומם.

בהקשר זה ברצוני להדגיש כי אין זה תפקידי להסביר פערים בערכי שווי שנקבעו בשומות אחרות, ככל שקיימים, **אלא להכריע לגבי שווי הזכויות בנכס הנדון, בהתאם למטרת השומה ונכון למועד הקובע, בהתבסס על אמות מידה שמאיות מקובלות, ובין היתר, על ידי ניתוח עצמאי ובלתי תלוי של נתוני השוואה רלוונטיים ועדכניים.** לפיכך, וכפי שצוין לעיל, בהכרעתי יובאו בחשבון נתוני דמ"ש שפורטו בשומות מכריעות לנכסים באזה"ת "קרית יהודית", שנמצאו כעדכניים למועד הקובע ורלוונטיים ליעוד הנכס ומאפייניו, ולא ערכי השווי שנקבעו בשומות אלה.

באשר לאופן ניתוח נתוני ההשוואה והתאמות נדרשות, ראו הכרעתי בסעיף 10.2 להלן.

10.2. <u>עקרונות השומה:</u>

10.2.1. <u>אופן ניתוח נתוני ההשוואה:</u>

<u>תעשייה:</u>

כללי – יובא בחשבון בינוי כלכלי בתכסית ק"ק בלבד. תערך התאמה לתכסית בינוי של 60% ו- 70%, בהתאם לצורך.

עסקאות מכר – ינותחו 10 עסקאות מכר של מגרשי תעשייה הממוקמים בשלב ה' של אזה"ת "עמק שרה", שנערכו בטווח של שנה וחצי לאחר המועד הקובע. שלב ה' הוא מתחם קרקע בבעלות פרטית הממוקם במרחב השטחים הפתוחים שממזרח לעמק שרה, ונכון למועד קיום העסקאות רובו המכריע של המתחם עמד ריק ופנוי וכלל פיתוח חלקי בלבד. ז"ב מאפשרות בינוי עילי של 125% בתכסית 50%. **בהתאם לכך, בניתוח המכרז יובאו בחשבון התאמות לזמן (5% לשנה), לרמת פיתוח, לתכסית ולזמינות[19] (תוספת 10%).** וראו פירוט והרחבה בפרק 10.3 מטה.

נתוני דמ"ש – בניתוח נתוני דמ"ש מבוקשים תובא בחשבון הפחתה למו"מ בשיעור 5%.

היוון דמ"ש ממוצעים (חוזיים ומבוקשים) ייערך בהתבסס של שיעור היוון של 8.5%, בהתאם לסקירת שיעור התשואה של השמ"ר נכון למחצית השנייה של 2015, ולאחר תוספת חצי אחוז בגין מיקום/סיכון. בחילוץ שווי הקרקע, תנוכה יזמות בשיעור 15%, בהתאם לשיעור היזמות המקובל בנכסי תעשייה בהתאם לפרק יח' בקווים המנחים. כמו כן, תופחת עלות בנייה בסך 2,000 ₪ למ"ר, בהתאם למאפייני הבינוי בסביבה: בנייה מתועשת ותיקה הכוללת שימוש באלמנטים טרומיים (לרוב מבנים חד-קומתיים גבוהים).

[19] בהכרעתי תובא בחשבון הפחתה כללית לגודל ודחייה, כפי שיפורט בסעיף 10.2.3 מטה. מכיוון שנתוני ההשוואה כוללים קרקעות ריקות מבינוי לצד נכסים קיימים ומניבים, ולשם יצירת מכנה משותף, תובא בחשבון תוספת לזמינות ביחס לערכי השווי המתקבלים מניתוח נתוני השוואה ישירה לקרקע.

מסחר:

כללי – ניתוח נתוני ההשוואה, ובהתאם לכך גם תחשיב ההכרעה, ייערך על בסיס שטח סחיר. מאחר שמדובר בניצול ז"ב בק"ק בלבד (מה שמייתר את הצורך בשטחי מבואות, מעברים, מדרגות, מעליות וכיוצ"ב), הובאה בחשבון העמסת שטחי שירות על השטח העיקרי בשיעור של 10%, כשטח סחיר במקדם 1.

מכרז רמ"י מס' בש/71/2014 מתאריך החלטה 29.06.2014– המכרז ינותח בהתבסס על הצעה זוכה בתוספת הוצאות הפיתוח הנקובות בחוברת המכרז לאחר מידוד לתאריך ההחלטה לפי מדד מחירי הסלילה והגישור (בהתאם להנחיות בחוברת המכרז) ובתוספת אגרות והיטלים לעיריית באר שבע (סלילה, שצ"פ, ביוב, תיעול והנחת צינורות) בשיעור 25% מהתעריף המלא (בהתאם להנחיות בחוברת המכרז), 41.76 ₪ למ"ר קרקע ו- 199.9 למ"ר מבונה. יובא בחשבון שטח מבונה אקוו' מגלם חצר, בהתאם לתכסית ק"ק בלבד, כשטח סחיר במקדם 1.

לשם התאמת הערכים לנכס מושא ההכרעה, תובא בחשבון התאמה לזמן בשיעור 5% שנתי. כמו כן, תובא בחשבון התאמה למיקום וזמינות בשיעור 20%, המבטאת את עדיפות מיקום הנכס מושא ההכרעה באזור שבו קיימת פעילות מסחרית ועירוב שימושים ומעבר לערכי שווי המייצגים נכסים קיימים ומניבים (בזהה לערכים שמתקבלים מחילוץ שווי הקרקע מנכסים בנויים).

שומת IFRS של מרכז מסחרי "ישפרו פלאנט" – כאמור לעיל, ובשונה משומות הצדדים, בהכרעתי בחרתי להתבסס על נתוני דמ"ש המפורטים בשומה לנכס זה מיום 25.02.2016, מאחר שהיא כוללת נתוני דמ"ש עדכניים ומבוססים יותר, המשקפים בצורה מהימנה יותר את ממוצע הערכים במרכז המסחרי הנישום.

יובאו בחשבון נתונים המתייחסים לשלב א' של המרכז המסחרי בלבד, שבו שיעור התפוסה עמד על 83% נכון למועד עריכת שומת ה- IFRS, בעוד שבשלב ב' שיעור התפוסה עמד על 21% בלבד, ולכן אינו מייצג.

בניתוח הנתונים ראיתי לנכון להתבסס על שיעורי ההיוון, היזמות ועלויות הבנייה שהובאו בחשבון ע"י המשיג, שגם ערך את השומה המקיפה למתחם "ישפרו פלאנט" (שומת IFRS). נתונים ופרמטרים אלה משקפים בצורה המהימנה ביותר את רמת ההכנסות וההשקעות במרכז המסחרי, בהתייחס להיקף שטחי המרכז, רמת הגמר שלו, אופי הסכמי השכירות, תמהיל השוכרים ויחס השטחים התפוסים והפנויים.[20]

נתוני דמ"ש – היוון דמ"ש ממוצעים (חוזיים ומבוקשים) ייערך בהתבסס על שיעור היוון של 8.2%, בהתאם לסקירת שיעור התשואה של השמ"ר נכון למחצית השנייה של 2015, ולאחר תוספת חצי אחוז בגין מיקום/סיכון. בחילוץ שווי הקרקע, תנוכה יזמות בשיעור 20%, בהתאם לשיעור היזמות המקובל בנכסי תעשייה בהתאם לפרק יח' בקווים המנחים. כמו כן, תופחת עלות בנייה בסך 2,000 ₪ למ"ר, בהתאם למאפייני הבינוי באזה"ת "קרית יהודית": בנייה מתועשת ותיקה הכוללת שימוש באלמנטים טרומיים שהוסבה לשימושי מסחר.

התאמת שימושים – בהכרעתי יובאו בחשבון נתוני השוואה המייצגים שימושים מסחריים מגוונים ככל האפשר, בהתאם ל"קשת" השימושים האפשרית לפי תב"ע 46/16/03/5, וכן תמהיל שימושים בק"ק וק"א, כך שיתקבלו ערכי שווי ממוצעים המתייחסים לכלל ז"ב למסחר בשתי החלופות. לפיכך, לא ראיתי מקום לביצוע התאמות בנושא זה.

---

[20] וראו בהקשר זה החלטת ועדת השגות מיום 04.11.2019 למגרשים 96, 100 ו- 102 לפי תב"ע כס/מק/26/1/ז בכפר סבא. בהחלטה זו קבעה הוועדה את שוויו של מגרש 100 במצב החדש, מתחם "אושילנד", בהתבסס על דו"ח הליווי המשקף את שווי המגרש במועד הקובע תוך התייחסות לכל המרכיבים במגרש לרבות דמי השכירות הצפויים ועלויות ההקמה.
במקרה דנן, לא הוצג בפנינו דו"ח "0". עלויות ההקמה של המרכז הנקובות בדו"חות תקופתיים של חברת "ישפרו" מובילות לעלות גבוהה יותר למ"ר סחיר מזו שנקבעה בשומת המשיג. יצוין כי רמת הפירוט בדו"חות אלה כללית מאוד ואינה מתייחסת לסעיפי הקמה פרטניים. אומדן עלויות בנייה בהתבסס על מחירון "דקל" ומאפייני השטחים במתחם מוביל לעלויות הקמה דומות. לפיכך, בחרתי לאמץ את עלות הבנייה שהופחתה ע"י המשיג.

10.2.2. **<u>שטח מבונה לתחשיב:</u>**

בשתי החלופות יובאו בחשבון מלוא ז"ב בנייה עיליות למסחר בהתבסס על שטח סחיר המורכב משטח עיקרי בתוספת שטחי שירות של 10% בלבד, במקדם 1 (כפי שנותחו גם נתוני ההשוואה). העמסה זו תואמת לאופי בינוי של ק"ק בלבד, שבה גישה ישירה לחנויות מהרחוב עצמו, מה שמייתר את הצורך בשטחי שרות עבור מבואות, מעברים, מדרגות, מעליות וכיוצ"ב.[21] חשוב להדגיש כי שווי מ"ר מבונה סחיר למסחר שיובא בחשבון בהכרעתי מתקבל מניתוח נתוני השוואה מאזה"ת עצמו, חלקם מהנכס מושא ההכרעה, ולכן משקף תמהיל ממוצע של השטח הסחיר בסביבה (לרבות העמסת שטחי שירות גבוהה במבנה בתי הקולנוע במתחם "ישפרו פלאנט" וניצול ז"ב בק"א במתחם זה בלבד). **בהקשר זה יצוין כי אני דוחה את עמדת המשיג לפיה יש להביא בחשבון ז"ב ת"ק למסחר**. מבחינת אופי השימושים, היקף הפעילות ורמת המחירים באזה"ת "קרית יהודית", ובהתייחס להיקף הרחב של ז"ב בכל חלופה וכן לתחרות הקיימת בסביבה העסקית, עולה כי אין כדאיות לניצול ז"ב ת"ק למסחר.

ז"ב לתעשייה בשתי החלופות יחושבו בהתאם ליתרה המתקבלת משטח תכסית ק"ק בלבד לאחר הפחתת ז"ב למסחר, ככל שקיימות. כמקובל בתעשייה, כלל ז"ב בק"ק יובאו בחשבון במקדם 1, בזהה לאופן ניתוח נתוני ההשוואה. בחלופה ב' יובא בחשבון ניצול ז"ב אופטימלי במגרש 132 למסחר בלבד, כפי שעשו גם הצדדים.

בינוי בק"ק בלבד (פרט למגרש 132) מאפשר פתרון חנייה עילי בשטחי החצר של המגרשים (שטח מגרש בניכוי תכסית בינוי) הכולל מספר מקומות חנייה גבוה בהרבה מהתקן הנדרש (תכנית מתאר באר שבע 42/102/02/5 על תיקוניה ונספח תנועה וחנייה של תכנית 5/מק/2635).

להלן תחשיב שטח מבונה סחיר מגלם חצר (כפי שנותחו גם נתוני ההשוואה) בכל חלופה:

<u>חלופה א':</u>

מס' מגרש	שטח המגרש בד'	תכסית	תכסית במ"ר	עיקרי למסחר	שטח סחיר למסחר	שטח סחיר לתעשייה
1	11.865	60%	7,119	20%	1,566	5,553
6	13.291		7,975		1,754	6,220
8	12.690		7,614		1,675	5,939
14	2.878		1,727		380	1,347
15	12.758		7,655		1,684	5,971
3	6.131		3,679	10%	405	3,274
5	6.764		4,058		446	3,612
4	13.581		8,149	30%	2,689	5,460
2	12.447		7,468	35%	2,875	4,593
7	11.649		6,989		2,691	4,298
13	40.011[22]		24,007	40%	10,563	13,444
9	14.041	70%	9,829	20%	2,162	7,666
10	12.611		8,828		1,942	6,886
11	10.757	60%	6,454	-	0	6,454
12	15.101		9,061		0	9,061
סה"כ	**196.575**				**30,833**	**89,777**

[21] חיזוק לכך ניתן למצוא גם בשומת IFRS למתחם "ישפרו פלאנט", שבה מצוין כי במתחמים A ו- D מתוכננת חלוקה לחנויות בשטח גדול, כך שהיקף השטח שאינו סחיר נמוך ולכן במתחמים אלו שטח לשיווק ושטח ברוטו דומים (יחס ברוטו/סחיר של 1.08 ו- 1.11, בהתאמה). במתחם C, המהווה "פאוור סנטר", יחס שטח ברוטו/סחיר עומד על 1.03.

[22] כאמור לעיל בסעיף 8.1, ז"ב במגרש 13 חושבו בהתאם לחלק היחסי של זכויות החוכרים המסתכם לשטח קרקע של 40,011.14 מ"ר.

חלופה ב':

מס' מגרש	שטח המגרש במ"ר	תכסית	תכסית במ"ר	עיקרי למסחר	שטח סחיר למסחר	שטח סחיר לתעשייה
1	11,294		6,776	3,500	3,850	2,926
2	13,946		8,368	3,225	3,548	4,820
6	11,342		6,805	0	0	6,805
7	16,967		10,180	2,500	2,750	7,430
8	7,567		4,540	2,200	2,420	2,120
9	4,522	60%	2,713	0	0	2,713
10	5,748		3,449	0	0	3,449
15	8,524		5,114	0	0	5,114
132	90,826		54,496	46,000	50,600	לא הובא בחשבון
11	10,351		6,211	0	0	6,211
12	15,507		9,304	0	0	9,304
סה"כ	**196,594**				**63,168**	**50,893**

סיכום שטח סחיר בכל חלופה:

חלופה	שטח סחיר במ"ר		
	מסחר	תעשיה תכסית 60%	תעשיה תכסית 70%
א'	30,833	75,225	14,552
ב'	63,168	50,893	0

10.2.3. **התאמה לגודל ודחיה:**

המשיב הביא בחשבון הפחתה בגין גודל/דחייה לשיווק, מקדם 0.84, המבטאת דחייה לתקופה של 3 שנים בריבית 6%. לטענתו, בחישוב הדחייה יש להתייחס להתפתחות המואצת של העיר בכלל (שנהנית מהגירה חיובית), ולתנופת הבנייה בסביבת אזה"ת "קרית יהודית" בפרט ולהיקף הפרויקטים העתידים למגורים, תעסוקה, ספורט ונופש, מלונאות, בי"ח ועוד. פיתוח מתוכנן זה, בשילוב עם מיקומו האסטרטגי של אזה"ת, בקרבת כביש 25, דרך אילת ועיר הבה"דים, עתידים להפוך את האזור למרכז מסחרי משמעותי בעיר. עוד הוא הוסיף, כי במקרה דנן הגודל אינו מהווה חסרון אלא יתרון, שמאפשר תכנון ועיצוב אופטימליים של המתחם.

המשיג, מנגד, הביא בחשבון הפחתה בגין גודל/דחייה לשיווק בשיעור 30%, המבטאת דחיה לתקופה של 6 שנים. לדידו, בנכס הנדון, שברובו מסחרי, קיים חיסרון ניכר לגודל המתבטא בצורך לאכלס שטח נרחב וסיכונים תפעוליים וכלכליים רבים בשל ההשקעות הנדרשות, וכו'. עוד הוא הוסיף כי העיר הגיעה לרוויה בשל ריבוי מתחמי מסחר, קיימים ועתידיים, המהווים תחרות גבוהה. בהתאם לכך, קיימת ירידה בפדיונות, תפוסות נמוכות ותנאים מקלים לשוכרים. כחיזוק לעמדתו הוא מציין שעד כה טרם החלה הקמת שלב ב' של מתחם "ישפרו פלאנט", וגם מתחם "סינמה סיטי" הסמוך מצוי בבנייה ופיתוח מזה תקופה ארוכה עקב קשיים בשיווק. כך או אחרת, הדגיש כי השומה נדרשת למועד קובע ספציפי ולזכויות מוגדרות, ולכן אין מקום להעריך פוטנציאל או לערוך תחזיות לגבי העתיד, אלא לקבוע את שווי המגרשים בהתאם לתב"עות הנ"ל.

אני מקבל את עמדת המשיג בנושא זה.

בקביעת שיעור ההפחתה הראוי לגודל ולדחייה יש להביא בחשבון, בין היתר, את היקף ז"ב הנרחב בכל אחת מהחלופות, כ- 120,000 מ"ר מבונים בק"ק בלבד, כמו גם התחרות העסקית בסביבת אזה"ת "קרית יהודית", המתבטאת באזה"ת "עמק שרה" (לתעשייה) ומרכזים מסחריים רבים כגון קניון "MALL 7", מתחם "סינמה סיטי", מרכז "השדרה השביעית", מרכז "BIG", מרכז "B7" ועוד. **בהתאם לכך, ולהתרשמותנו מהיקף הפעילות בסביבה נכון ליום הביקור (ניצול ז"ב חלקי), בהכרעתי תובא בחשבון הפחתה בשיעור 30%.**

בהקשר זה יצוין כי בשומות הצדדים ניתנה הפחתה גורפת לגודל ודחייה גם על עלויות הפיתוח, כך שמשווי הנכס כדחוי הופחתו עלויות פיתוח דחויות (בשיעור הפחתה זהה).

אני מקבל חלקית את גישת הצדדים בעניין זה.

מתן דחייה גורפת על עלויות הפיתוח, כפי שעשו הצדדים, משמעו הגשת בקשה להיתר במועד מאוחר בהרבה ממועד קבלת החזקה על הקרקע. זאת, מכיוון שהדרישה לתשלום עלויות פיתוח סמוכה למועד הגשת בקשה להיתר בנייה ואינה תלויה בקצב ההקמה והשיווק של הפרויקט. לרוב, יזמים מגישים בקשה להיתר בנייה מיד עם קבלת החזקה על הקרקע או בסמוך לה. בפרויקטים עתירי שטח/ז"ב הכוללים מספר מגרשים נפרדים ובסביבה שבה קיימת תחרות עסקית גבוהה, כבמקרה דנן, סביר שיזמים יגישו בקשות להיתר בנייה בהפרש של מספר שנים, בהתאם לקצב ההתפתחות ורמת הביקושים בסביבה. גם במקרים כאלה, הדחייה תופעל רק על עלויות הפיתוח הנוגעות למרכיב הבינוי, שכן קצב ההקמה והשיווק של הפרויקט אינו קשור למרכיב הפיתוח של הקרקע כזמינה.

בהתאם לכל האמור, ובהתייחס לתכנית עסקית סבירה שתפרוס את קידום הפרויקט (לרבות הוצאת היתרי בנייה) על פני מספר שנים, **בהכרעתי תובא בחשבון הפחתה בגין דחייה בשיעור של 16% (3 שנים בריבית 6%) רק על מחצית מעלויות הפיתוח בגין מרכיב הבינוי, בהתייחס להיקף השטח שינוצל בפועל כאמור בסעיף 10.2.2.**

10.2.4. **<u>עלויות פיתוח:</u>**

המשיב התבסס על עלויות פיתוח בהתאם לחוקי עזר של באר שבע ודמי הקמה לתאגיד המים שאושרו ע"י בקר פיתוח של רמ"י. המשיג מקבל את אומדן עלויות הפיתוח של המשיב, אך מפחית גם עלויות פיתוח בגין שטחים ת"ק שלא הובאו בחשבון.

אני מקבל את התבססות הצדדים על תעריפי אגרות והיטלים בהתאם לחוקי העזר העירוניים וכללי דמי הקמה של רשות המים, שתואמת גם את הנחיות פרק ה' בקווים המנחים באשר למדרג הקדימויות הראוי (במקרה שבו אין תקציב פרויקט מאושר).

להלן פירוט אגרות והיטלים ומידודם למועד הקובע:

סוג ההיטל	תעריפי בסיס		הצמדה למדד		תעריפים ממודדים	
	מ"ר קרקע	מ"ק	מדד בסיס	שינוי עד למועד הקובע	מ"ר קרקע	מ"ר בנוי לפי 6 מ'
תיעול	13.7	6.09	אוג-07	1.18	₪16.17	₪43.12
שצ"פ	37.68	18.34	אוג-08	1.12	₪42.20	₪123.24
סלילת רחובות	57.48	27.7	אוג-07	1.18	₪67.83	₪196.12
דמי הקמה						₪104.96
סה"כ					**₪126.19**	**₪467.44**

להלן תחשיב עלויות הפיתוח בהתאם לשטחי הבינוי המפורטים בסעיף 10.2.2 לעיל:

חלופה	מרכיב		תעריפים		סה"כ עלויות פיתוח לאחר הפחתה לדחייה
	קרקע	מבונה	מ"ר קרקע	מ"ר מבונה	
א'	196,575	120,610	₪126.19	₪467.44	₪ 76,674,153
ב'	196,594	132,461			₪ 81,772,818

<u>הערות:</u>

שטחי הבנייה כוללים ניצול מלא של תכסית ק"ק בלבד, פרט למגרש 132 בחלופה ב'.

במגרש 132 בחלופה ב' הובאו בחשבון מלוא זכויות בנייה למסחר בתוספת שטחי שירות בשיעור 50%, בהתאם למאפייני המרכז המסחרי שנבנה על מגרש זה.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

בהתאם לאמור בפרק 10.1 לעיל, ולצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכתי על נתוני ההשוואה הבאים:

10.3.1. תעשייה:

עסקאות מכר של מגרשי תעשייה באזה"ת "עמק שרה" (בתחום תב"ע 121/102/02/5):

להלן ניתוח עסקאות מכר של מגרשי תעשייה הממוקמים בשלב ה' של אזה"ת "עמק שרה":[23]

תאריך עסקה	חלקה וגוש	מס' מגרש	שטח מגרש בד'	תמורה	שווי דונם ברמת פיתוח חלקית	לאחר התאמת פיתוח	לאחר התאמת זמן (5% לשנה)
01/02/17	38440/53	345	9.913	₪3,600,000	₪363,159	₪ 445,159	₪400,644
	38440/54	344	9.164	₪3,500,000	₪381,929	₪463,929	₪417,536
	38440/55	343	8.490	₪3,100,000	₪365,135	₪447,135	₪402,422
	38440/59	331	4.322	₪1,770,000	₪409,533	₪491,533	₪442,379
	38440/60	330	1.852	₪850,000	₪458,963	₪540,963	₪486,867
	38440/61	329	1.857	₪935,000	₪503,500	₪585,500	₪526,950
	38440/62	328	1.864	₪735,000	₪394,313	₪476,313	₪428,682
	38440/79	313	2.440	₪1,220,000	₪500,000	₪582,000	₪523,800
15/05/16	38440/57	333	1.759	₪580,470	₪330,000	₪412,000	₪391,400
23/11/15	38440/110	347	2.384	₪608,400	₪255,201	₪337,201	₪337,201

מניתוח העסקאות מתקבל שווי דונם ממוצע, ללא חריגים, בגבולות 450,000 ₪, ללא מע"מ וכולל פיתוח, המייצג תכסית בינוי של 50%. לאחר התאמה לתכסית 60%, מקדם 1.085,[24] ותוספת לזמינות בשיעור 10%, מתקבל שווי דונם בגבולות 540,000 ₪, ללא מע"מ וכולל פיתוח, **ושווי מ"ר מבונה מגלם חצר בגבולות 900 ₪.**

נתוני דמ"ש לתעשייה בהתאם לפירוט בשומת IFRS באזה"ת "קרית יהודית":

להלן פירוט נתוני דמ"ש לתעשייה כפי שמוצגים בשומת מקרקעין מקיפה למתחם מבני תעשיה ומסחר באזור התעשיה "קרית יהודית" באר שבע מיום 08.08.2016 למועד הקובע 30.06.2016:

היקף שטח	מספר שוכרים	שטח במ"ר	דמ"ש חודשיים	דמ"ש למ"ר
עד 500 מ"ר	16	4,805	₪92,858	₪19
500-1,000 מ"ר	10	7,307	₪138,620	₪19
1,000-2,000 מ"ר	6	9,050	₪199,766	₪22
מעל 2,000 מ"ר	4	10,062	₪170,718	₪17

כמו כן, מצוין כי במהלך השנה ועד למועד הקובע בשומה זו נחתמו בנכס הנדון הסכמי שכירות עם 21 שוכרים בשטח כולל של כ- 13,772 מ"ר (לרבות שטחי מסחר), בדמי שכירות חודשיים ממוצעים בסך כ- 21 ₪ למ"ר למבני תעשייה.

לאור האמור, יובאו בחשבון דמ"ש חודשיים מייצגים למועד הקובע בסך כ- 21 ₪ למ"ר.

---

[23] שלב ה' ממוקם במרחב השטחים הפתוחים שממזרח ל"עמק שרה". מדובר במתחם קרקע בבעלות פרטית (חברת "מיטבית סיבל" שבזמן קיום העסקאות הייתה מצויה בכינוס נכסים) הכולל חלוקה למגרשים ביעודים שונים לפי תב"ע 121/102/02/5. נכון למועד קיום העסקאות, רובו המכריע של המתחם עמד ריק ופנוי וכלל פיתוח חלקי בלבד.
המגרשים מיועדים לתעשייה לפי תב"ע 121/102/02/5, כשז"ב נגזרות מתכנית 86/102/02/5 כלהלן: שטח עילי בשיעור 125% (100% עיקרי + 25% שירות) ב- 3 קומות בתכסית 50%. מברור שנערך ע"י אגף שומת מקרקעין במסגרת הכרעה בהשגה בתיק אחר, עולה כי המגרשים נמכרו במצבם נכון למועד העסקה, קרי ברמת פיתוח חלקית, כך שיידרש לשלם בגינם תוספת בשיעור 25% מגובה עלויות הפיתוח המלאות. לכן, הובאה בחשבון התאמת פיתוח בשיעור 25% מגובה עלויות הפיתוח בהתאם לחוקי העזר העירוניים (113 ₪ למ"ר קרקע; 55 ₪ למ"ק מבונה, לפי 6 מ' גובה) וכללי דמי הקמה לתאגיד המים (106 ₪ למ"ר), כ- 82,000 ₪ לד' לאחר הפחתה.

[24] היחס בין שטח מבונה אקוו' מנוטרל חצר בד' לפי תכסית 60% לבין ד' בתכסית 50% (ז"ב בק"ק במקדם 1; חצר במקדם 0.4).

דמ"ש מבוקשים לתאי תעשייה באזה"ת "קרית יהודית" ממערכת BMBY:

תאריך	כתובת	שטח בנוי במ"ר	דמ"ש מבוקשים	דמ"ש למ"ר
28/01/2015	תוצרת הארץ 3	110	₪3,200	₪29.1
11/02/2015	תוצרת הארץ 3	111	₪2,800	₪25.2
10/01/2016	תוצרת הארץ 3	100	₪2,750	₪27.5
16/03/2017	תוצרת הארץ 3	220	₪7,500	₪34.1
11/05/2017	תוצרת הארץ 21	125	₪3,100	₪24.8
09/06/2017	יצחק סלמה 32	280		₪24.0
25/07/2017	תוצרת הארץ 3	107		₪27.0

מניתוח הנתונים מתקבלים דמ"ש ממוצעים, ללא חריגים, בגבולות 26.3 ₪ למ"ר, ולאחר הפחתה למו"מ בשיעור 5%, דמ"ש בסך כ- 25 ₪ למ"ר, לא מע"מ וכולל פיתוח.[25]

סיכום נתוני דמ"ש, היוון וחילוץ:

ממוצע דמ"ש המוצגים לעיל (21 ₪ למ"ר ו- 25 ₪ למ"ר, בהתאמה) מוביל לדמ"ש חודשיים מייצגים בסך 23 ₪ למ"ר. להלן היוון דמ"ש וחילוץ שווי מרכיב הקרקע:

דמ"ש ממוצעים		₪23
לאחר היוון	0.085	₪3,247
לאחר ניכוי יזמות	1.15	₪2,824
לאחר הפחתת עלות בנייה	₪2,000	**₪820**

סיכום ערכי השווי לתעשייה:

מניתוח עסקאות מכר של מגרשי תעשייה באזה"ת "עמק שרה" מתקבל שווי מ"ר מבונה מתואם מגלם חצר ללא מע"מ וכולל פיתוח בסך 900 ₪, המייצג תכסית בינוי של 60%.

מניתוח נתוני דמ"ש למבני תעשייה באזה"ת "קרית יהודית" מתקבל שווי מ"ר מבונה מתואם מגלם חצר ללא מע"מ וכולל פיתוח בסך 820 ₪, המייצג תכסית בינוי של 60%.

ממוצע הערכים מוביל לשווי מ"ר מבונה מגלם חצר בסך 860 ₪ המייצג תכסית בינוי של 60%.

להלן אופן התאמת הערכים לתכסית בינוי של 70%:

שווי מ"ר מבונה בתכסית 60%		**₪860**
שווי דונם בתכסית 60%	600	₪520,000
התאמה לתכסית 70%[26]	1.08	₪560,000
שווי מ"ר מבונה בתכסית 70%	700	**₪800**

בהתאם לכל האמור לעיל, בהכרעתי אתבסס על שווי מ"ר מבונה מגלם חצר בסך 860 ₪ המייצג תכסית בינוי של 60%, ושווי מ"ר מבונה מגלם חצר בסך 800 ₪ המייצג תכסית בינוי של 70%. הערכים הנ"ל לפני התאמות נדרשות לדחייה וגודל.

[25] בשל הדימיון בגובה דמ"ש מבוקשים בשנים 2015-2017, לא הובאה בחשבון התאמה לזמן.

[26] היחס בין שטח מבונה אקוו' מנוטרל חצר בד' לפי תכסית 70% לבין ד' בתכסית 60% (ז"ב בק"ק במקדם 1; חצר במקדם 0.4).

10.3.2. **מסחר:**

נתונים וערכי שווי למסחר בהתאם לפירוט בשומת IFRS למתחם "ישפרו פלאנט":

להלן פירוט נתוני דמ"ש למסחר (לרבות דוכנים ומחסנים) כפי שמוצגים בשומת מקרקעין מקיפה במרכז מסחרי בהקמה "ישפרו פלאנט" באר שבע (חלק מהנכס מושא ההכרעה) מיום 25.02.2016 למועד הקובע 31.12.2015:

סוג שוכר	סה"כ שוכרים	שטח סחיר	דמ"ש ממוצעים	דמ"ש חודשיים	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	שווי כבנוי
שוכרי עוגן	5	14,550	₪47	₪677,718	₪8,132,617	7.98%	₪101,878,080
שוכרים קטנים	25	1,795	₪213	₪383,032	₪4,596,380	8.37%	₪54,915,103
שוכרים גדולים	10	4,916	₪97	₪477,234	₪5,726,804	8.39%	₪68,246,542
מכתבי כוונות	6	1,758	₪113	₪199,472	₪2,393,658	9%	₪26,596,200
שטחים פנויים	-	4,734	₪131	₪617,940	₪7,415,280	10%	₪74,152,800
סה"כ		**27,753**					**₪325,788,725**

מניתוח הנתונים מתקבל שווי מ"ר בנוי מניב למסחר בסך 11,740 ₪. להלן חילוץ שווי הקרקע:

שווי מ"ר בנוי מניב		₪11,740
בניכוי יזמות	1.25	₪9,392
לאחר הפחתת עלות בנייה	₪7,750	**₪1,640**

נתוני דמ"ש למסחר:

- להלן פירוט נתוני דמ"ש למסחר כפי שמוצגים בשומת מקרקעין מקיפה למתחם מבני תעשיה ומסחר באזור התעשיה "קרית יהודית" מיום 08.08.2016 למועד הקובע 30.06.2016:

היקף שטח	מספר שוכרים	שטח במ"ר	דמ"ש חודשיים	דמ"ש למ"ר
עד 500 מ"ר	4	2,526	₪78,152	₪31
מעל 1,500 מ"ר	1	8,305	₪248,046	₪30

עוד מצוין בשומה כי במהלך השנה ועד למועד הקובע בשומה זו נחתמו בנכס הנדון הסכמי שכירות עם 21 שוכרים בשטח כולל של כ- 13,772 מ"ר (לרבות מבני תעשייה), ובדמי שכירות ממוצעים של כ- 27 ₪ למ"ר לחודש למסחר.

- להלן פירוט נתוני דמ"ש למסחר באזור התעשיה "קרית יהודית" כפי שמפורט במערכת BMBY:

תאריך	כתובת	שטח בנוי במ"ר	דמ"ש מבוקשים	דמ"ש למ"ר
02/11/2015	תוצרת הארץ 3	100	₪3,000	30
20/12/2017	תוצרת הארץ 3	107	₪3,500	33

- להלן פירוט נתוני דמ"ש למסחר כפי שמוצגים בשומה מכרעת מיום 26.01.2014 למועד הקובע 24.04.2013 למגרש 1 לפי תכנית 46/167/03/5 באזה"ת "קרית יהודית" (חלק ממושא ההכרעה):

דמ"ש למבני מסחר בשטח של עד 500 מ"ר (בהתבסס על שומת IFRS) ₪36

דמ"ש למבני מסחר בשטח מעל 1,500 מ"ר (בהתבסס על שומת IFRS) ₪28

הסכם שכירות "ארמון זהרה" (אולם שמחות) מיום 24.07.2013 ₪36

- להלן פירוט נתוני דמ"ש למסחר כפי שמוצגים בשומה מכרעת מיום 10.04.2014 למועד הקובע 31.07.2013 למגרש 8 לפי תכנית 2635/מק/5 באזה"ת "קרית יהודית" (חלק ממושא ההכרעה):

חוזה שכירות מיום 31.01.2013 לנכס הנישום (מועדון "הפורום") בשטח 1,500 מ"ר ₪41

אופציה בחוזה לשכירת מבנה נוסף בשטח 1,000 מ"ר ₪35

סיכום ומסקנה:

ממכלול נתוני דמ"ש, ולאחר התאמות נדרשות לזמן ומו"מ (היכן שנדרש), ראיתי לנכון להתבסס על דמ"ש מייצגים למסחר בסך 33 ₪ למ"ר נכון למועד הקובע. להלן היוון דמ"ש וחילוץ שווי מרכיב הקרקע:

דמ"ש מייצגים		₪33
לאחר היוון	0.082	₪ 4,829
לאחר ניכוי יזמות	1.2	₪4,024
לאחר הפחתת עלות בנייה	₪2,000	**₪2,020**

מכרז בש/71/2014 מתאריך החלטה 29.06.14 למגרשים למסחר לפי תב"ע 5/בת/43 בא.ת. עמק שרה:[27]

מס' מגרש	שטח מגרש	הצעה זוכה	הוצאות פיתוח	אגרות והיטלים לפי חוקי העזר	סה"כ תמורה כולל פיתוח	שטח מבונה מגלם חצר	שווי מ"ר מבונה מגלם חצר
202	2,109	₪333,000	₪ 531,170	₪256,709	₪1,120,879	844	₪1,329
203	2,135	₪495,424	₪ 537,718	₪259,874	₪1,293,016	854	₪1,514

מניתוח המכרז מתקבל שווי מ"ר מבונה סחיר ממוצע מגלם חצר בסך 1,420 ₪, ללא מע"מ וכולל פיתוח, ולאחר התאמות לזמן (1.05), למיקום ולזמינות (1.2) **מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 1,790 ₪.**

סיכום ערכי השווי למסחר:

שווי מ"ר מבונה בהתבסס על ניתוח נתוני דמ"ש למרכז המסחרי "ישפרו פלאנטי" – 1,640 ₪.

שווי מ"ר מבונה בהתבסס על ניתוח נתוני דמ"ש למבני מסחר בשטחים קטנים-גדולים – 2,020 ₪.

שווי מ"ר מבונה בהתבסס על ניתוח מכרז קרקע למגרשים למסחר בשטח בינוני – 1,790 ₪.

ממוצע הערכים מוביל לשווי מ"ר מבונה סחיר מייצג למסחר ללא מע"מ וכולל פיתוח בסך 1,820 ₪, כמניב.

הערה:

קיים פער של כ- 23% בין ערכי שווי הקרקע הנמוכים והגבוהים (1,640 ₪ לעומת 2,020 ₪). פער זה סביר בהתייחס לכך שנתוני השוואה מייצגים שימושים מסחריים מגוונים ככל האפשר, תמהיל שימושים בק"ק וק"א וכן מנעד רחב של שטחי מבנים (קטנים-גדולים). בהתאם לכך, מתקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע המתייחס לכלל ז"ב למסחר בשתי החלופות.

[27] ניתוח המכרז נערך בהתבסס על הצעה זוכה בתוספת הוצאות הפיתוח הנקובות לאחר מידוד לתאריך ההחלטה לפי מדד מחירי הסלילה והגישור (בהתאם להנחיות בחוברת המכרז) ובתוספת אגרות והיטלים לעיריית באר שבע (סלילה, שצ"פ, ביוב, תיעול והנחת צינורות) בשיעור 25% מהתעריף המלא (בהתאם להנחיות בחוברת המכרז), 41.76 ₪ למ"ר קרקע ו- 199.9 למ"ר מבונה, לאחר הפחתה.

11. תחשיב השומה:

חלופה	שטח סחיר		שווי מ"ר מבונה מגלם חצר			שווי הנכס כולל פיתוח	לאחר הפחתה לדחייה/גודל	עלויות פיתוח	שווי הקרקע ללא מע"מ ופיתוח
	מסחר	תעשיה תכסית 60%	מסחר	תעשיה 60%	תעשיה 70%				
א'	30,833	75,225	1,820 ₪	860 ₪	800 ₪	132,451,544 ₪	92,716,081 ₪	76,674,153 ₪	16,042,000 ₪
ב'	63,168	50,893				158,733,088 ₪	111,113,162 ₪	81,772,818 ₪	29,340,000 ₪

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס שבנדון, מגרשים 1-12, 14-15 וחלק ממגרש 13 לפי תב"ע 46/167/03/5 (חלופה א') ומגרשים 1-2, 6-12, 15 ו- 132 לפי תב"ע 5/מק/2635 (חלופה ב'), הממוקמים באזה"ת "קרית יהודית", בבאר שבע, כריק ופנוי, הוא כלהלן:

חלופה א':

16,042,000 ₪ (ששה עשר מיליון וארבעים ושנים אלף ₪)

חלופה ב':

29,340,000 ₪ (עשרים ותשעה מיליון שלוש מאות וארבעים אלף ₪)

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל מאפריל 2019. זאת, בתוך 45 יום מהמועד שבו הומצאה ע"י הרשות תשובה לפי נספח ח' לנוהל 34.03 של הנהלת רמ"י.

בברכה,

אריאל אלדר
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ירושלים והדרום

העתק:

מר ירון ביטון – שמאי מרחב עסקי דרום ברמ"י.

מר שגיא כץ – שמאי מקרקעין, המשיג.