תאריך עברי : כ, אדר תשפ״ד
תאריך לועזי : 29 בפברואר 2024
מס׳ תיק לקוח : 208000054
מס׳ פניה : אופק - 48780
לקביעת שכ״ט : 8.07 יח׳ שומה

לכבוד מר עדן שוורץ רשות מקרקעי ישראל, מרחב דרום. Eden@land.gov.il	מר אוהד ורטש שמאי מקרקעין מטעם רמ״י האבות 34, באר שבע Office@vertesh.co.il	מר מנחם רונן שמאי מקרקעין (ב״כ המשיגים) דרור 32, להבים Emronen@gmail.com

הנדון: <u>הכרעה בהשגה ראשונה[1]- גוש 10022601 חלקה 1 (בחלק) מגרש מס׳ 5001B לפי תכנית 625-0240119 ותשריט חלוקה, אה״ת עידן הנגב</u>:

1. <u>רקע ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות רשות מקרקעי ישראל להלן: ״**רמ״י או המשיבה**״, להכריע במחלוקת בעניין שווי זכויות הבעלות לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז- מוסדות.

1.2. ביום 19.3.2023 נערכה שומה מטעם רמ״י ביחס למגרש מס׳ 5001B הנ״ל, ע״י שמאי המקרקעין מר אוהד ורטש - להלן: ״**שמאי המשיבה**״.

1.3. ההשגה שבנדון הוגשה ע״י ״תמר המרכז הרב תחומי״, באמצעות שומה מיום 26.7.2023, שנערכה ע״י שמאי המקרקעין מר מנחם רונן להלן: ״**שמאי המשיגה**״.

1.4. ביום 14.2.2023 התקיים באמצעות מערכת ZOOM דיון בנוכחות שמאי הצדדים.

1.5. תקציר הדיון הופץ לצדדים ביום 18.2.2024, תוך קביעת מועד סופי להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 29.2.2024.

1.6. ביום 16.2.2024 התקבלו מאת שמאי המשיגה (באמצעות המייל) 2 הסכמי שכירות לנכסי תעשיה/משרדים/מרפאות מאזה״ת עידן הנגב, וכן הסכם מכר ושכירות למבנה המשמש כמסחר ומשרדים, וזאת לצורך אומדן שיעור ההיוון.

1.7. ביום 21.2.2024 התקבלו מאת שמאי המשיגה (באמצעות המייל) 2 הסכמי שכירות לנכסי משרדים, מפעל מזון ואחסנה באזה״ת עידן הנגב.

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

2. נתוני זיהוי:

גו"ח:	גוש 10022601, בחלקות 1 (בחלק).
מגרש:	5001B עפ"י תשריט חלוקה מיום 13.11.2022[2].
שטח המגרש:	20,000 מ"ר.
מהות הנכס:	מגרש לבניית מוסד ציבורי
מיקום:	אזור התעשייה עידן הנגב.

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע:

19.3.2023 – המועד הקובע בשומת המשיבה.

5. מועד ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 25.2.2024, ע"י החי"מ דן ליבנה וע"י גב' שירן בביאן מתמחה במשרדנו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1 הסביבה:

מושא השומה מהווה את מגרש 5001B לפי תשריט חלוקה[2], בשטח של 20 ד' ביעוד למוסד ציבורי, הממוקם באזור התעסוקה עידן הנגב.

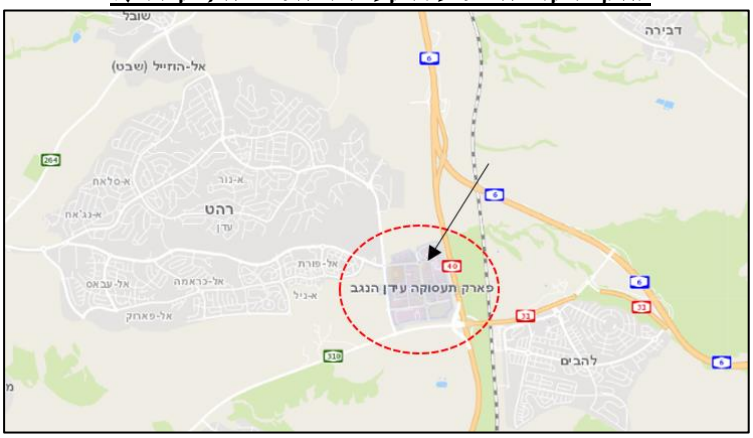
אזה"ת עידן הנגב ממוקם ממערב לכביש מס' 40, בסמוך לצומת להבים וכביש 6, מצפון לכביש 310, על שטחה המוניציפלי של המועצה האזורית בני שמעון, כאשר הוא ינוהל במשותף ע"י שלושת הרשויות: רהט, בני שמעון ולהבים.

אזור התעסוקה החל לפעול בשנת 2010 וזאת במטרה לספק שירותי תעסוקה ושירותים מקומיים בשולי העיר באר שבע.

אזור התעסוקה נמצאי בשלבי התהוות והקמה ומתאפיין בשימושים משולבים של תעשייה לצד תעשיית עתירת ידע, מבני ציבור ומוסדות, כשבעתיד מתוכננים לקום בית חולים ומוסדות לימוד.

בין המפעלים והחברות הפועלים באזור התעסוקה ניתן למצוא בין היתר את סודה סטרים, קרגל, החברה למתנס"ים, ארגון מעו"ף, MFB - משרד פרסום וכיו"ב. הפיתוח הסביבתי ברמה טובה וכולל את התשתיות הנדרשות (כבישים, מדרכות, תאורה, מים ביוב וחשמל).

להלן מיקום הנכס על רקע מפת הסביבה (בקירוב):



[2] עפ"י החלטות ועדת משנה 2022011 מתאריך 13.11.2022, בה אושרה בקשה לאשר תשריט חלוקה לפי פרק ד' לחוק התכנון והבנייה לתא שטח 5001 לפי תכניות 49/305/02/7 ו-625-0240119 בעידן הנגב. החלוקה מתבקשת לצורך אישור עסקה עם רשות מקרקעי ישראל לצורך הקמת מוסד חינוכי. מהנדסת הוועדה בחנה את התשריט המבוקש והיא מחליטה לאשר את החלוקה המבוקשת בכפוף לתיקונים וההשלמות הנדרשות.

6.2. **<u>הנכס:</u>**

כאמור משוא השומה מהווה את מגרש 5001B לפי תשריט חלוקה[2], שייעודו ציבורי ועליו עתיד לקום ביה"ס תיכון.

המגרש ממוקם במרכזו של אזור התעסוקה, מערבית לרחוב העתיד. שטחו 20 ד' מ"ר, צורתו רגולרית דמוית מלבן. מבחינה טופוגרפית, הקרקע מישורית יחסית. להלן גבולותיו:

מצפון וממערב – המשכו של מגרש 5001 (ריק מבינוי) ביעוד ציבורי. ממזרח – כביש רחוב העתיד שמעברו מגרשים ביעוד לתעשייה א' עליהם בנויים מבני תעשייה/משרדים. מדרום- מגרשים ביעוד תעשייה א' עליהם בנויים מבני משרדים.

נכון למועד הביקור המגרש ריק ופנוי מבינוי, כשהפיתוח הושלם בצורה חלקית בלבד.

<u>להלן סימון המגרש (בקירוב) על רקע מפת תצ"א</u>:



<u>המגרש שבנדון (צילום מכיוון דרום):</u>



<u>המגרש שבנדון (צילום מכיוון צפון מזרח)</u>:



7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתקי נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) באר שבע לנכס שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט, עולים בין היתר פרטי הרישום הבאים:

גושים: 10022601 חלקה: 1 בעלות: מדינת ישראל (בשלמות).

7.2. הסכם פיתוח:

הועבר לידינו העתק הסכם פיתוח שנחתם ביום 13.12.2023 , בין רשות מקרקעי ישראל לבין תמר- המרכז הרב תחומי (ע"ר), להלן עיקרי ההסכם:

המקום	: רהט.
זיהוי לפי הסכם	: גוש 1022601 חלקה 1 (בחלק).
מגרש	:5001B לפי תכנית 625-0240119.
תקופת הפיתוח	: 48 חודשים החל מיום אישור העסקה 12.7.2023 וכל הביום 12.7.2027.
השטח	: 20,000 מ"ר בערך.
מטרת ההקצאה	: הקמת מוסד חינוכי על אזורי עבור החברה הבדואית בנגב.
יעוד	: מבנים ומוסדות ציבור לחינוך.
קיבולת הבניה	: 12,000 מ"ר מבונים (שטח עיקרי 8,000 מ"ר, 4,000 שטח שירות).

8. מצב תכנוני:

מבדיקה שערכנו באתר מנהל התכנון עולה כי מושא השומה נכלל בתחום גבולותיהן של התוכניות הרלוונטיות הבאות:

8.1. תכנית 49/305/02/7:

תכנית מס' 49/305/02/7 ,שפורסמה למתן תוקף י.פ מס' 5531 מיום 23/5/2006.

מטרות התכנית בין היתר, הקמת אזור תעסוקה ושירותים בצומת להבים משותף לשלוש רשויות מקומיות: רהט, מועצה אזורית בני שמעון ומועצה מקומית להבים. תוך שינוי יעוד מאזור חקלאי לתעשייה, מבני ציבור, מסחר, שטח למוסד, שטחים למתקנים הנדסיים, שטח ציבורי פתוח ודרכים.בהתאם לתוכנית זו מושא השומה הינו חלק ממגרש מס' 5001 ביעוד שטח למוסד (חום),בו תותר הקמת מבנים להוראה והכשרה בתחום החינוך, כיתות ואולמות הרצאות, מעבדות, אלומות מגרשי ספורט. משרדים ומבני עזר ומתקני תחזוקה הדרושים להפעלת מוסדות אלה.

סימון המגרש ע"ג קטע מתשריט התכנית:



להלן טבלת זכויות הבנייה כמופיע בתקנון התכנית:

היעוד	תאי שטח	גודל מגרש מזערי (דונם)	זכויות בניה מרביים למגרש ב-%			סה"כ אחוזי בנייה	תכסית שטח מרבית	מס' קומות מרבי+ מרתף	קווי בניין
			מיקום	עיקרי	שירות				
מכללה	5001	50 ד'	מעל הקרקע	35%	10%	60%	40%	3	כמסומן בתשריט
			מתחת לקרקע	5%	10%				

- שירות מעל קומת הקרקע- השימושים המותרים: חדרי שנאים, מרכזי אנרגיה, חדרי מכונות, מיזוג אויר, משק חום, תקשורת, משאבות, חדרי שפה וכו'.
- שטחי השירות מתחת לקומת הקרקע כוללים מרתף. שימושים מותרים: חדרי שנאים, מרכזי אנרגיה, חדר מכונות, מיזוג אויר, משק חום, תקשורת, משאבות, חדרי אשפה וכו'.
- מספר הקומות מתייחס לקומות מעל הקרקע, בנוסף לכך תותר קומה אחת של מרתף.

תכנית מפורטת 625-0240119:

תכנית מס' 625-0240119 פורסמה למתן תוקף י.פ מס' 7117 מיום 21/09/2015.

מטרת התוכנית שינויים בקווי בניין. התוכנית אינה משנה את זכויות הבנייה בתוכנית מס' 49/305/02/7.

9. סיכום שומות ומחלוקות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנות השווי לזכויות הבעלות בנכס שבנדון, **ללא פיתוח וללא מע"מ**, כמופיע בשומות הצדדים:

מגרש	המשיבה	המשיגה
שמאי המשיבה	**10,630,000 ₪**	**8,812,000**

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. **גישת השוואה וערכי הבסיס:**

שווי הקרקע ביעוד למוסד ציבורי נקבע בשילוב של גישת ההשוואה הישירה, בהתבסס על ניתוח מכרזי רמ"י לקרקע בייעוד למשרדים בפארק תעשיה עומר, וכן גישת היוון הכנסות, כשהוא מהוון את דמ"ש ממוצעים שמשלומים לנכסי משרדים בפארק תעשייה עומר, באר שבע (אזה"ת דרך[3] חברון, יהודה הנחתום[4] והעיר עתיקה).

ההשוואה הישירה:

ניתוח מכרז רמ"י לקרקע למשרדים בפארק תעשיה עומר:

מס"ד	מס' מכרז	תאריך	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	סכום זכייה	הוצאות פיתוח	סה"כ שווי קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	מ"ר מבונה אקוו'[5]	שווי מ"ר מבונה אקוו'
1	בש/33/2019	19/5/2019	55	5,704	₪ 4,842,500	₪ 1,674,449	₪ 6,516,949	4,449	₪ 1,465
2	בש/403/2018	10/3/2019	50	4,995	₪ 4,277,932	₪ 1,466,317	₪ 5,744,249	3,896	₪ 1,474
3	בש/403/2018	10/3/2019	51	5,080	₪ 4,350,730	₪ 1,491,269	₪ 5,841,999	3,962	₪ 1,474
סה"כ שווי למ"ר מבונה בממוצע									₪ 1,471
התאמה ממוצעת לתקופה									1.2
סה"כ שווי מ"ר מבונה									₪ 1,765

גישת היוון הכנסות:

- **דמ"ש למשרדים פארק תעשייה עומר:**

מס"ד	השוכר	תאריך	תאריך סיום	קומה	שטח המושכר במ"ר	דמ"ש	דמ"ש למ"ר	בניכוי דמי ניהול[6]
1	חב' הנדסה	1/8/2016	31/7/2021	קרקע	225	₪ 12,375	₪ 55	₪ 47
2	תמר פיתוח טכנולוגיות	1/8/2019	30/7/2022	קרקע	150	₪ 7,500	₪ 50	₪ 50
3	שילובים	1/4/2019	30/2/2023	קרקע	97	₪ 5,335	₪ 55	₪ 55
4	חב' הנדסה	15/11/2017	14/11/2020	1	77	₪ 4,235	₪ 55	₪ 47
5	חב' הנדסה	בתוקף			110	₪ 5,610	₪ 51	₪ 51
6	חב' תקשורת	בתוקף		קרקע	100	₪ 5,100	₪ 51	₪ 51

דמ"ש למ"ר בממוצע	₪ 50
התאמה לזמן	1.15
סה"כ דמ"ש ממוצע	₪ 57
שיעור היוון שנתי כולל	7.75%
שווי מ"ר בנוי	₪ 8,761
רווח יזמי	1.2
עלות בניה מעטפת (דקל)	₪ 4,980
סה"כ שווי מ"ר מבונה	₪ 2,321

- **דמ"ש למשרדים באזה"ת דרך חברון ויהודה הנחתום עפ"י הכרעה בעיון חוזר ושומת IFRS:**

דמ"ש בממוצע למ"ר	₪ 51
שיעור היוון שנתי כולל	7.75%
שווי למ"ר בנוי	₪ 7,897
רווח יזמי	1.2
עלות בניה מעטפת	₪ 4,980
סה"כ לשווי מר מבונה	₪ 1,601

[3] שומת IFRS למרכז מסחרי " OUTLET " מיום 25/2/2021.
[4] הכרעה בהשגה ראשונה מיום 30/9/2021, אופק 40588.
[5] : עיקרי ק"ק 0.3*מקדם אקו' 1.1+ עיקרי עילי 0.3*מקדם אקו' 1+ שירות תת"ק 0.15*מקדם אקו' 0+ שירות עילי 0.15* מקדם אקו' 1.
[6] דמי ניהול למ"ר ברוטו = 8 ₪

- **דמ"ש למשרדים אזור העיר העתיקה בב"ש:**

מס"ד	השוכר	תאריך	תאריך סיום	מס' חניות	מ"ר ברוטו	דמ"ש בנטרול חניה[7]	דמ"ש למ"ר
1	משרד עו"ד	1/6/2018	1/6/2021	0	139	₪ 6,821	₪ 49
2	עמותה			0	60	₪ 3,600	₪ 60
3	משרד רו"ח	1/2/2017	31/1/2019	0	40	₪ 2,400	₪ 60
4	חב' היי-טק	30/4/2014	30/4/2019	1	70	₪ 3,748	₪ 54
5	חב' היי-טק	30/4/2014	30/4/2019	3	210	₪ 11,200	₪ 53
6	חב' תקשורת	30/4/2014	30/4/2019	6	458	₪ 24,600	₪ 54
7	משרד	30/4/2014	30/4/2019	0	25	₪ 1,452	₪ 58
דמ"ש למ"ר בממוצע							₪ 55
שיעור היוון שנתי כולל							7.75%
שווי מ"ר בנוי							₪ 8,577
רווח יזמי							1.2
עלות בניה מעטפת (דקל)							₪ 4,980
סה"כ שווי מ"ר מבונה							₪ 2,167

לסיכום, בהתבסס על שקלול מקורות ההשוואה הנ"ל, קבע שווי מ"ר מבונה למשרדים בממוצע 1,907 ₪ [8] , בהפחתה לגודל (0.9), התקבל שווי מ"ר מבונה למשרדים בסך **1,717** ₪ **כולל פיתוח וללא מע"מ.**

9.2.2. **עקרונות התחשיב:**

- הובא בחשבון שטח מבונה אקו'[9], לפי חישוב כדלקמן:

שטח מגרש	20,000 מ"ר		
תכסית 60%	8,000 מ"ר		
תיאור	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
עיקרי מעל הקרקע	7,000	1	7,000
שירות מעל הקרקע	2,000	0.5	1,000
עיקרי מתחת לקרקע	1,000	0.2	200
שירות מתחת לקרקע	2,000	0	0
חצר עד 13,500 מ"ר	5,500	0.15	825
יתרת החצר	6,500	0.1	650
סה"כ שטח מבונה אקו' מנוטרל חצר (מ"ר)			**9,675**

- הובא בחשבון הפחתה של 20% בגין התאמה לאי סחירות וגמישות.
- הובא בחשבון הפחתה של 20% בגין התאמה לאינטנסיביות שימושים מועטה.

9.2.3. **תחשיב שומה:**

שווי מ"ר מבונה אקו'	₪ 1,717
הפחתה לאי סחירות	0.8
הפחתה לאינטנסיביות שימושים מועטה	0.8
שווי מ"ר מבונה למוסד ציבורי	₪ 1,099
שטח מ"ר אקו'	9,675
סה"כ שווי מגרש מס' 5001B לא פיתוח וללא מע"מ (במעוגל)	**₪ 10,630,000**

[7] דמ"ש לחניה בעיר העתיקה בממוצע= 300 ₪
[8] מכרזי רמ"י פארק עומר (1,765 ₪)*0.3+ שכירויות-פארק עומר (2,321 ₪)*0.2+ שכירויות- עיר עתיקה ב"ש (2,167 ₪)*0.2+ הכרעה בעיון חוזר ושומה IFRS ב"ש (1,601 ₪)*0.3= 1,907 ₪
[9] ע"פ תבע 49/305/02/7 בתכסית 40%, 3 קומות (כולל מרתף), 35% עיקרי מעל קרקע, 5% עיקרי מתחת לקרקע, 10% שירות מעל קרקע ו- 10% שירות מתחת לקרקע – סה"כ 60%.

9.3 סיכום שומת המשיגה:

9.3.1 גישת השומה וקביעת שווי בסיס:

שווי הקרקע ביעוד למוסד ציבורי נקבע בשילוב של גישת ההשוואה הישירה, בהתבסס על ניתוח מכרזי רמ"י לקרקע בייעוד לתעשייה עתירת ידע באזור התעשייה עידן הנגב, מכרזי רמ"י לקרקע בייעוד למשרדים בפארק תעשיה עומר, וכן בגישת היוון הכנסות, בהתבסס על הסכמי שכירות בפארק התעשיה עידן הנגב ובאזור התעשייה עומר, כמפורט להלן:

גישת ההשוואה:

ניתוח נתוני שווי למגרשים (מכרז רמ"י ועסקת מכר) בייעוד לתעשייה עתירת ידע:

מס"ד	מקור הנתון	מיקום	תאריך	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	סכום זכייה	הוצאות פיתוח	סה"כ שווי קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	מ"ר מבונה אקוו'[10]	התאמה לזמן	שווי מ"ר מבונה אקוו'
1	בש/40/2021	עידן הנגב	8.2.2021	1,007	6,945	₪ 5,367,000	₪ 1,944,961	₪ 7,311,961	5,834	1.1	₪ 1,253
2	עסקת מכר (מס שבח)	עידן הנגב	24.3.2019	1011	5,236	₪ 2,024,000	₪ 1,423,000	₪ 7,200,000 [11]	4,392	1.12	₪ 1,639
3	בש/33/2019	עומר	19.5.2019	55	5,704	₪ 4,842,500	₪ 1,674,449	₪ 6,516,949	4,449		₪ 1,465
4	בש/403/2018	עומר	10.3.2019	50	4,995	₪ 4,277,932	₪ 1,466,317	₪ 5,744,249	3,896	1.15	₪ 1,474
5	בש/403/2018	עומר	10.3.2019	51	5,080	₪ 4,350,730	₪ 1,491,269	₪ 5,841,999	3,962		₪ 1,474
סה"כ שווי מ"ר מבונה (עידן הנגב 0.6, עומר 0.4)											₪ 1,642

גישת היוון הכנסות:

- **דמ"ש למשרדים אזה"ת עידן הנגב:**

מס"ד	מטרת השכירות	תאריך	תאריך סיום	קומה	שטח המושכר במ"ר	דמ"ש למ"ר
1	ניהול מכללה להכשרה קמקצועית	1/5/2018	1/5/2023	1	225	₪ 35
2	הפעלת עסק	1/6/2018	31/5/2019	2	200	₪ 30
3	מרפאות	1/5/2019	31/4/2025	קרקע	1,920	₪ 48 [12]
4	משרדים	15/11/2017	14/11/2020	-	1,315	₪ 33
5	מבנה מושכר למס הכנסה	2022	-	קרקע	800	₪ 40
6	אחסנה	5/5/2021	-	-	1,750	34.4
ממוצע בתוספת התאמה לזמן 1.1						₪ 49.5
שיעור היוון						7.8%
שווי מ"ר בנוי						₪ 7,615
רווח יזמי						12%
עלויות בניה						₪ 5,200
סה"כ שווי מ"ר מבונה						₪ 1,500

- **דמ"ש למרדים פארק התעשייה עומר:**

מס"ד	השוכר	תאריך	תאריך סיום	שטח המושכר במ"ר	דמ"ש	דמ"ש למ"ר
1	מניבים סוכנויות לביטוח	12/2018	31/12/2022	421	₪ 26,939	₪ 63.9
2	זיו האפט	12/2018	31/12/2021	421	₪ 17,953	₪ 43
3	עו"ד ל. סבן	12/2018	30/1/2018	100	₪ 5,040.17	₪ 50
4	חכימי	12/2018	31/12/2020	155	₪ 7,749.57	₪ 49.9
5	מ.א. סדן	12/2018	30/4/2019	55	₪ 3,060	₪ 55.6
6	אקסלרוד	1/12/2018	15/12/2021	100	-	₪ 60
7	שילובים	1/4/2019	30/2/2023	97	-	₪ 55
8	אי.אם.פי. הנדסה	1/8/2016	31/7/2021	225	-	₪ 50 [13]
9	בר אור	11/7/2017	30/6/2022	150	-	₪ 54
ממוצע לאחר עדכון						₪ 59
שיעור היוון						7.8%
שווי מ"ר בנוי						₪ 9,076
רווח יזמי						12%
עלויות בניה						₪ 5,200
סה"כ שווי מ"ר מבונה						**₪ 2,786**

[10] בדומה לניתוח שנעשה בשומת המשיבה.
[11] שווק במסגרת מכרז בש/451/2018 מיום 24.3.2019 ונמכר במכירה חוזרת לפי 7,200,000 ₪
[12] מס"ד 3-תוספת של 1,300 ₪ /מ"ר עבודות גמר, כלומר 10 ₪ תוספת לשכ"ד למ"ר= 38 ₪+10 ₪. מס"ד 5- דמ"ש בשנה ראשונה 34.5 ₪ למ"ר, בשנה שניה 34.5 ₪ למ"ר ובשנה שלישית ורביעית 37.2 ₪ למ"ר, בממוצע המחיר הינו 34.4 ₪ למ"ר.
[13] לאחר ניכוי דמי ניהול של 5 ₪

לסיכום, בהתבסס על שקלול מקורות ההשוואה הנ"ל, קבע שווי מ"ר מבונה למשרדים בממוצע 1,692 ₪[14] , בהפחתה לגודל (0.85), התקבל שווי מ"ר מבונה למשרדים בסך **1,438** ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.

9.3.2. **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

- הובא בחשבון שטח מבונה אקו'[15], לפי חישוב כדלקמן:

שטח מגרש	20,000 מ"ר		
תכסית 60%	8,000 מ"ר		
תיאור	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
עיקרי מעל הקרקע	7,000	1	7,000
שירות מעל הקרקע	2,000	0.5	1,000
עיקרי מתחת לקרקע	1,000	0.1	100
שירות מתחת לקרקע	2,000	0	0
חצר עד 12,000 מ"ר	5,500	0.15	825
יתרת החצר	6,500	0.1	650
סה"כ שטח מבונה אקו' מנוטרל חצר (מ"ר)			**9,575**

- הובא בחשבון הפחתה של 20% בגין התאמה לאי סחירות וגמישות.
- הובא בחשבון הפחתה של 20% בגין התאמה לאינטנסיביות שימושים מועטה.

9.3.3. **<u>תחשיב שומה:</u>**

שווי מ"ר מבונה אקו'	₪ 1,438
הפחתה לאי סחירות	0.8
הפחתה לאינטנסיביות שימושים מועטה	0.8
שווי מ"ר מבונה למוסד ציבורי	₪ 920.32
שטח מ"ר אקו'	9,575
סה"כ שווי מגרש מס' 5001B כולל פיתוח וללא מע"מ (במעוגל)	**₪ 8,812,000**

[14] מכרזי רמ"י אז"הת עידן הנגב ופארק עומר (1,642 ₪)*0.45+ שכירויות-עידן הנגב (1,500 ₪)*0.45+ שכירויות- עומר (2,786 ₪)*0.1= 1,692 ₪
[15] ע"פ תבע 49/305/02/7 בתכסית 40%, 3 קומות (כולל מרתף), 35% עיקרי מעל קרקע, 5% עיקרי מתחת לקרקע, 10% שירות מעל קרקע ו- 10% שירות מתחת לקרקע – סה"כ 60%.

10. טענות משלימות של הצדדים[16]:

10.1.1. **טענות שמאי המשיג:**

רקע ונתוני השוואה:

- חשוב לי לחדד שהמשיגה הינה עמותה שמטרתה לקדם מטרות חינוכיות לטובת החברה הישראלית שעתידה להקים על המגרש (קרקע חומה) הנדון בית סיפר תיכון. אנחנו לא שם במטרה לקנות קרקע עסקית אלא מתוך מימוש צורך שקיים במגזר הבדואי, שיביא גם ערך חברתי.
- אזור התעשייה עידן הנגב פעיל מ- 2015 ואילו באר שבע הינה מטרופולין ופעילה שנים רבות מבחינה כלכלית. לטעמי קיים פער גדול, האזור של מושא השומה הינו אזור תעשייה ואילו באר שבע הינו אזור תעסוקה שיש בו מסחר, לכן העיר באר שבע ובפרט העיר העתיקה אינה נתון השוואה למקרה הנ"ל.
- יש להתבסס על נתוני השוואה למשרדים הממוקמים באזורי תעשייה עידן הנגב ועומר, אך עדיין ביחס לנתונים מעומר יש להביא אותם במקדם שקלול נמוך יותר.

היוון דמ"ש:

- הבאתי בחשבון שיעור היוון של 7.8% לפי בדיקה של מחירי שכירות למול שווי המכירה.

הפחתה לגודל:

- בנתוני ההשוואה, המשרדים עד גודל של 100 מ"ר ואילו במקרה הנדון גודל המשרדים הינו כ- 7,000 מ"ר, לכן ראיתי לנכון להביא מקדם הפחתה לגודל של 0.85.

רווח יזמי עלויות בניה:

- יש להביא אחוז רווח יזמי נמוך מזה שהובאה בשומת המשיבה, אני סבור שרווח יזמי של 12% הינו סביר ביחס לנתוני ההשוואה עליהם התבססתי. כמו כן, יש להביא עלויות בנייה גבוהות יותר מאלו שהובאו בשומת המשיבה.

10.1.2. **להלן עיקר טיעוני שמאי המשיבה:**

רקע ונתוני השוואה:

- השטח הנדון הינו שטח בייעוד למוסד ציבורי באזור תעשייה. בשומות רמ"י אנו כפופים להנחיות של השמאי הממשלתי ולפי הקווים המנחים נקבע שקרקע למבני ציבור תיגזר מקרקע בייעוד הסחיר הדומה ביותר ובמקרה הנדון משרדים הינו הייעוד הדומה ביותר. בשומת ההשגה הייעוד והשימוש של נתוני ההשוואה הוא לתעשייה והוא אינו מתאים למקרה הנדון, כשאנחנו יודעים מה קרה לקרקעות לתעשייה בשנים האחרונות.
- התבססתי על משרדים מאזורים נחותים בבאר שבע כמו העיר העתיקה, ואזורים בהם רמת הביקוש והתנועה דלילים יחסית. אני חושב שעידן הנגב אינו מקום בר השוואה למשרדים. משרדים שממוקמים באזור תעשייה הם כאלו התומכים בשימוש התעשייתי ולכן הם אינם ברי השוואה, התבססות עליהם תיצור עיוות בשווי.

היוון דמ"ש:

- כמו המשיג, התבססתי לפי עסקאות מכר ונתוני שכירות, מהם חילצתי את שיעור היוון. לא תמיד יש לנו את הנתונים. באופן כללי, בסקירת השמאי הממשלתי את שיעור היוון הוא מתייחס למקומות טובים יותר מאזור הפריפריה כמו במקרה הנדון.

הפחתה לגודל:

- שנינו מסכימים כי יש להביא התאמה לגודל בגין שטח למוסד ציבורי לבין משרד בודד. עם זאת שיעור ההפחתה יכול להיות 10% ל-30%. לטעמי יש גבול עד כמה ניתן להביא הפחתה מדויקת שתשקף את מחיר הקרקע של ייעוד ציבורי.

[16] טענות שהעלו הצדדים בכתב בשומות ובמסמכי השלמה שהוגשו על ידם, וכן טענות שעלו בע"פ בדיון.

11. דיון והכרעה:

11.1. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לגישת השומה ובסיס נתוני ההשוואה הראוי לפיו יש לקבוע את שווי המגרש שבנדון, המהווה מגרש ביעוד למבנה ציבור, עליו עתיד לקום ביה"ס תיכון, הממוקם בפארק תעסוקה עידן הנגב.

הצדדים פועלים בהתאם לפרק ב' בקווים המנחים, ומסכימים כי השימוש האלטרנטיבי הסחיר הדומה ביותר הינו משרדים, כאשר שניהם מתבססים על שילוב גישת ההשוואה הישירה (מגרשים ביעוד למשרדים) וגישת היוון ההכנסות (היוון דמ"ש למשרדים וחילוץ מרכיב הקרקע). יחד עם זאת, הצדדים חלוקים בנוגע לבסיס נתוני השווי למשרדים עליו יש להתבסס.

שמאי המשיבה סבור, כי בשל אופיו התעשייתי של עידן הנגב, הוא אינו מקור בר השוואה, כשהתבססות על נתוני שווי למשרדים שהם "תומכים" בשימוש תעשייתי, כמו אלו המצויים בעידן הנגב יביא לעיוות הערכים, כשלשיטתו יש להתבסס על נתוני שווי הנמצאים בסביבת משרדים "קלאסית". בהתאם לכך, ניתח נתוני שווי למשרדים (מכרזי רמ"י ונתוני שכירות) מהעיר באר שבע ומפארק תעשיות עומר.

לעומתו, לשיטת שמאי המשיגה מקור ההשוואה הטוב ביותר הינו עידן הנגב, כשאין סיבה להתבסס על נתונים למשרדים מהעיר באר שבע ששונה במהותה (אזור מטרופולין וותיק ופעיל, בעל חשיפה וביקושים גדולים) מאזור התעסוקה עידן הנגב, אשר נועד לשמש בעיקרו את צרכי העיר רהט ובהיקפים קטנים בהרבה.

על כן, התבסס על נתוני שווי (מכרז רמ"י, נתוני מכר ודמ"ש) מאזה"ת עידן הנגב ומאזה"ת עומר, אותו שיקלל במקדם נמוך.[17]

אני מקבל את גישת הצדדים באשר לייעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ביותר למושא השומה שהינו למשרדים, כמו גם את גישות השומה בהם נקטו, וזאת לאור מיעוט של נתוני השוואה ישירה רלוונטיים.

לאחר שביקרתי באזור התעסוקה עידן הנגב ומבדיקה מקיפה שעשיתי, ניכר כי מדובר באזור תעסוקה משולב ומעורב, בו ניתן למצוא שימושי תעשייה של מפעלים גדולים (סודה סטרים וקרגל), לצד שימושים בעלי אופי תעסוקתי כגון, משרדי הייטק, מעבדות, משרדי פרסום, משרדי ממשלה וכיו"ב.

כמו כן, עיון בהוראות התכנית מעלה כי התכליות והשימושים המותרים ב-"אזור תעשייה א' (המגרשים הסמוכים למושא השומה), הינם מפעלים העומדים בדרישות איכות הסביבה, כשבנוסף תותר גם הקמת סוגי תעשיות המפורטות להלן: " תעשייה עתירת ידע ומוצרי תוכנה, מפעלי הרכבה וזיווד בתחום האלקטרוניקה, מפעלים ליצור מוצרי פלסטיק, מפעלי אריזה של מזון, מתפרות, בתי מלאכה לאריגה, רובוטיקה, מכשור רפואי ומדעי, מכשור לייזר, אחסנה אולמי תצוגה ושיווק ועוד. **כאשר ניתן לראות שאכן במגרשים אלו מתקיימים בפועל שימושים תעסוקתיים כגון משרדים ומעבדות לצד בתי מלאכה ומפעלים קטנים.** מכאן, ניתן לומר כי אין מדובר באזור בעל אופי תעשייתי מובהק, בו מפעלי תעשייה כבדה, מרכזים לוגיסטיים ובתי מלאכה, **אלא מדובר באזור תעסוקה בעל מגוון רחב של שימושים.**

לפיכך, אני מקבל את עמדת שמאי המשיגה, כי אזה"ת עידן הנגב הינו מקור בר השוואה. כמו כן אני מקבל גם את נתוני ההשוואה עליהם התבסס, ניתוח מכרז רמ"י ועסקת מכר למגרשים ביעוד לתעשייה א' מאזה"ת עידן הנגב, וכן את דמ"ש למשרדים אותם קבע, על בסיס הסכמי שכירות בינהם מרכז רפואי יומי, משרדי ממשלה ומשרדים נוספים.

בהמשך לכך, מאחר וישנו מס"ד נתונים מספק של נתוני השוואה מאזור תעסוקה עידן הנגב (2 מגרשים ונתוני שכירות למשרדים) מתייתר הצורך בהתבססות על נתוני השוואה אחרים המצריכים התאמות נוספות.

---

[17] יצוין, כי על אף המחלוקת ביניהם באשר לבסיס נתוני ההשוואה, פער ערכי הבסיס בין הצדדים עומד על כ-12%. (שמאי המשיבה 1,907 ₪, שמאי המשיגה 1,692 ₪).

11.2. עקרונות גורמים ושיקולים:

11.2.1. **עקרונות בניתוח דמ"ש וחילוץ מרכיב הקרקע:**

שיעור היוון- לצורך היוון דמ"ש יובא בחשבון שיעור היוון של 7.8% בדומה לנעשה בשומת הצדדים.

רווח יזמי- שמאי המשיבה הביא בחשבון רווח יזמי של 20% בעוד שמאי המשיגה הביא רווח יזמי בשיעור 12%. בהתאם לפרק יח' לקוום המנחים יובא בחשבון שיעור רווח יזמי של 15% התואם את אופי השימוש והבינוי בנתוני ההשוואה.

עלויות בנייה- שמאי המשיבה הביא בחשבון עלויות בנייה בסך 4,980 ₪ למ"ר, בעוד שמאי המשיגה הביא בחשבון 5,200 ₪ למ"ר. עפ"י התרשמותי את הסביבה ונכסי ההשוואה סביר לקבוע עלויות בנייה של 5,000 ₪.

התאמה לזמן- שמאי הצדדים הביאו בחשבון התאמת זמן ממוצעת של כ- 3-5% לשנה.

במסגרת הכרעה זו תובא בחשבון התאמה לזמן על הצד הזהיר של כ-5% לשנה בלבד.

שטח אקו':

מאחר ומושא השומה מהווה קרקע ביעוד ציבורי, עליה עתיד לקום ביה"ס תיכון, יובא בחשבון שטח ברוטו (עיקרי ושירות) במקדם 1 ללא הבדלים בין שטח עיקרי ושירות וללא הבדלים בין הקומות העליונות, זאת מהסיבה כי בשימוש שכזה ישנה תרומה שווה לכלל השטחים, כאשר כל חלק מהווה חלק אינטגרלי ובלתי נפרד משטח בית הספר. ובאופן דומה ינותחו גם נתוני ההשוואה, שעיון בהסכמי השכירות אינו מעלה הבדל בדמ"ש בין ק"ק לקומות העליונות.

באשר לשטח התת קרקעי, אני מסכים עם הצדדים כי בשל היקפם הגדול של השטחים התת קרקעים[18] קיימת כדאיות רק בניצול השטח העיקרי התת קרקעי, יחד עם זאת ובשונה מהצדדים שטח זה יובא בחשבון במקדם אקו' גבוה יותר (0.7), זאת מאחר וגם שטח זה הינו חלק אינטגרלי משטח בית הספר, בו לרוב פעולות כיתות לימוד נוספות, חדרי העשרה וכו'. על אף זאת ובשל צמצום אפשרויות השימוש בו יובא במקדם נמוך מ-1.

כמו כן, ובדומה לנעשה בשומות הצדדים תובא בחשבון חצר שאינה מגולמת בנתוני ההשוואה.

בהתאם לאמור יובא בחשבון שטח מבונה אקו' כדלקמן:

תיאור	שטח (במ"ר)	מקדם אקו'	סה"כ (במ"ר)
עיקרי עילי (35%)	7,000	1	7,000
עיקרי תת"ק (5%)	1,000	0.7	700
שירות עילי (10%)	2,000	1	2,000
חצר (בניכוי תכסית 40%)	12,000		
חצר ראשית	5,500	0.15	825
יתרת חצר	6,500	0.1	650
סה"כ שטח אקו'			**11,175**

[18] 3,000 מ"ר.

11.2.2. **<u>הפחתה למבני ציבור</u>:**

בהתאם לפרק ב' בקווים המנחים ,יש להביא בחשבון הפחתה בגין אי סחירות וגמישות מועטה של שימושים וכן אינטנסיביות שימוש פחותה, זאת ביחס לנתוני ההשוואה.

הצדדים אינם חלוקים בנוגע למקדמי ההתאמה לאי סחירות וגמישות מועטה של שימושים (0.8) ואינטנסיביות שימוש פחותה (0.8). על אף זאת, איני מקבל את שיעור מקדמי ההתאמה שהביאו הצדדים ואפרט:

<u>אי סחירות וגמישות מועטה</u> -

מושא השומה הינו חלק מחטיבת קרקע המסווגת ביעוד ציבורי (חום), שעתיד לקום עליה בית ספר תיכון. בהתאם לפרק ב' לקווים המנחים בקביעת מקדם ההפחתה על השמאי להביא בחשבון את רמת הביקוש הכללית למקרקעין בסביבה וכן את צפיפות הבנייה, בהתחשב בעובדה שעתיד לקום ביה"ס תיכון, במרכזו של אזור תעסוקה, ובהיקף בינוי של כ-10 ד' על גבי שטח קרקע של 20 ד', סביר להניח ששוק "הרוכשים/המתעניינים" אינו גדול. כמו כן מהיכרותי ולאור השימוש המתקיים בו (ביה"ס תיכון) פחות סביר שחלקים ממנו יושכרו לשימוש בשוק החופשי, על כן אני בדעה כי יש להביא הפחתה מקסימלית של 30%, ביחס לנתוני ההשוואה שהינם משרדים בשטחים קטנים יותר המושכרים בשוק החופשי.

<u>אינטנסיביות שימוש</u>:

מאחר וחלק מנתוני ההשוואה כוללים בן היתר משרדים שפועלים בשעות היום, וכן לנוכח סביבת הנכס ואופייה, אני בדעה כי יש להביא מקדם אינטנסיביות שימוש נמוך יותר מזה שהביאו הצדדים ביחס לביה"ס תיכון, שבו ניתן לראות לעיתים פעילות גם עד שעות הערב. על כן, יובא בחשבון מקדם הפחתה של 10% בגין גורם זה.

11.2.3. **<u>הפחתה לגודל</u>**:

שמאי הצדדים מסכימים כי בשל היקף שטח המגרש הנדון (20 ד') יש להביא הפחתה ביחס לנתוני ההשוואה, מגרשים ביעוד למשרדים ונתוני שכירות למשרדים בשטחים קטנים יותר. עם זאת חלוקים הצדדים בנוגע לשיעור המקדם.

שמאי המשיבה הביא בחשבון הפחתה של 10%, בעוד ששמאי המשיגה הביא הפחתה של 15%.

אני מסכים עם הנאמר ע"י שמאי המשיבה במסגרת הדיון: שיעור ההפחתה יכול להיות בטווח של 10%-30% כשאנחנו כשמאים לא יכולים לקבוע במדויק את שיעור ההפחתה.

בהתאם לכך, יובא בחשבון <u>ממוצע</u> שיעורי ההפחתה שהביאו שמאי הצדדים ובסה"כ 12.5%.

12. נתונים לאומדן השווי וקביעת שווי הבסיס:

כאמור לעיל, שווי הבסיס למשרדים יקבע ע"י שילוב של גישת ההשוואה הישירה (ניתוח מכרז רמ"י ועסקת מכר) למגרשים ביעוד תעשייה א', ועל גישת היוון ההכנסות (היוון דמ"ש למשרדים וחילוץ מרכיב הקרקע) כדלקמן:

השוואה ישירה:

ניתוח מכרז רמ"י מס' בש/40/2021 , מיום 2.5.2021 למגרש מס' 1007 ע"פי תב"ע 49/305/02/7:

מספר מגרש	יעוד ע"פ תב"ע	שטח בדונם	סכום זכייה	הוצאות פיתוח	שווי מגרש כולל פיתוח	שווי דונם	התאמה לזמן	שווי דונם מתואם	שטח אקו' בדונם	שווי מ"ר מבונה מנוטרל חצר
1007	תעשייה א'	6.945	₪ 5,367,000	₪1,944,961	₪7,311,961	₪ 1,052,838	1.1	₪ 1,158,122	875[19]	₪ 1,324

ניתוח עסקת מכר:

גוש חלקה	יום מכירה	מגרש	תב"ע	יעוד	שטח בדונם	תמורה	התאמה לזמן	שווי דונם	שטח אקו' בדונם	שווי מ"ר אקו'
100226/21	6.2.2020	1011	49/305/02/7	תעשייה א'	5.263	₪ 7,200,000	1.15	₪1,573,247	875[19]	₪1,798

בהתאם לנתונים המופיעים לעיל מתקבל שווי מ"ר מבונה מתואם (זמן) בגישת ההשוואה הישירה בסך של **1,560** ₪ למ"ר כולל פיתוח וללא מע"מ.

היוון הכנסות:

כאמור לעיל, אני מקבל את דמ"ש שנקבעו בשומת ההשגה על סך של כ-50 ₪ למ"ר.

דמ"ש למ"ר בנוי	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	שווי מ"ר בנוי כולל פיתוח וללא מע"מ	ניכוי יזמות	ניכוי עלויות בנייה למ"ר	סה"כ שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ
₪ 50	₪ 600	7.8%	₪ 7,692	1.15	₪ 5,000	₪ 1,689

- **סיכום ערכי השווי לתעשייה:**

מניתוח הנתונים שלעיל (השוואה ישירה והיוון דמ"ש) מתקבל שווי מ"ר מבונה בממוצע בסך של **1,625** ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ

13. תחשיב השומה:

שווי מ"ר מבונה אקו' מתואם	₪ 1,625
הפחתה לאי סחירות	0.7
אינטנסיביות שימוש	0.9
הפחתה לגודל	0.875
שווי אקו' למבנה ציבור	₪ 895
שטח אקו' לחישוב (מ"ר)	11,175
שווי הנכס כולל פיתוח וללא מע"מ (במעוגל)	**₪ 10,010,355**
מסקנת השווי בשומת המשיבה ללא מע"מ ופיתוח	₪ 10,630,000
היחס בין שומת ההכרעה לשומת המשיבה	כ- 1.06 %

[19] שטח אקו' בדונם : תכסית 50% מקדם (1) ; שטח עילי (עיקרי +שירות) 30%* מקדם (1) ; חצר בניכוי תכסית מקדם (15%).

14. שומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, ולאחר שנבחנו שומות הצדדים, נמצא כי השווי שנקבע בשומת המשיבה לנכס שבנדון, מגרש 5001B לפי תשריט איחוד וחלוקה מיום 13.11.2023[2], הממוקם באזור התעסוקה עידן הנגב בבעלות מלאה כולל פיתוח וללא מע"מ, בסך **10,630,000** ₪ מצוי בגבולות הטווח הסביר ואין מקום לשנותו.

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

בברכה,



דן ליבנה
שמאי מקרקעין מחוזי, מחוז ירושלים והדרום
אגף שומת מקרקעין- משרד המשפטים

העתק:
מר ירון ביטון, ראש תחום בכיר שמאות מרחב עסקי דרום,
רמ"י- davidb@land.gov.il