תאריך עברי	:	כ״ה בתשרי תשפ״ה
תאריך לועזי	:	27.10.2024
מס׳ תיק לקוח	:	900056423
מספרינו (אופק)	:	אופק - 49706
לקביעת שכ״ט	:	7.08 יח׳ שומה

לכבוד:

גב׳ לירן ללוש
צוות לקידום עסקות מגורים ותעסוקה
מרחב דרום רשות מקרקעי ישראל
liranl@land.gov.il

מר דני כודדי ומר אהוד זילחה
שמאי מקרקעין (שמאי המשיבה)
גוש עציון 18/1, באר שבע
dannyk@kodady.co.il

מר עמיר רונן
שמאי מקרקעין (שמאי המשיגה)
חוגלה 22, להבים
amir.ronen@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

שומה מבוססת הנחה (היפותטית)[2]

מגרש מספר (43) VII עפ״י תכנית 104/03/24, אזור התעשייה, ערד

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שנתקבלה ביום 18.1.2024, להכריע במחלוקת לעניין שווי הבעלות למרכיב הקרקע שבנדון, כולל פיתוח וללא מע״מ, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים, למטרת יובל חכירה.

1.2. בתאריך 15.5.2024 התקיים דיון מקוון באמצעות תכנת ה- ZOOM, בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 19.5.2024, תוך מתן אפשרות להשלמת מסמכים לאחר קבלת 2 אורכות לבקשת המשיגה, עד ליום 3.7.2024.

1.3. השומה מטעם רמ״י מיום 16.4.2023 נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר דני כודדי, להלן: ״**שמאי המשיבה**״; ההשגה שבנדון מיום 16.8.2023 הוגשה מטעם המשיגה, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר עמיר רונן, להלן: ״**שמאי המשיגה**״.

1.4. בתאריכים 20.5.2024, 15.5.2024 התקבלו משמאי המשיבה ומהמשיבה: בקרה מדגמית שנערכה לנכס הנדון ותשריט המגרש וכן תשובת שמאי רמ״י כי השטח לשומה הוא בהתאם לחוזה החכירה ושומת רמ״י, בסך 24,595 מ״ר.

1.5. בתאריכים: 10.6.2024, 9.6.2024, 16.5.2024, 15.5.2024, התקבלו משמאי המשיגה: נסחי רישום בטאבו לגו״ח 38205/15+16, נתון מכרז בירוחם, שומת רמ״י וספח תשלום הקצאה למגרשים אחרים בא.ת. של ערד, 4 הסכמי שכירות חלקיים ותשריטי מדידה למבנים במתחם הנדון.[3]

---

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

[2] בהתאם למדיניות רשות מקרקעי ישראל, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה. זאת, בהתעלם מהמבנה הבנוי על המקרקעין. לפיכך, הכרעתנו מהווה שומה מבוססת הנחה, בהתאם לתקן 1 בתקינה השמאית.

[3] עיון ביתר הנתונים נעשה במשרדי החכ״ל ביום הביקור בנכס

2. נתוני זיהוי

גוש/חלקה : 38205/15,16,49,50.

מס' מגרש : VII (43) עפ"י תכנית 104/03/24.

מהות הנכס : קרקע בייעוד תעשייה.

שטח המגרש : 24,595 מ"ר.[4]

כתובת : חטיבת קרקע ברחוב פלדה, אזור התעשיה, ערד.

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע להכרעה זו הינו בהתאם לשומת המשיבה - 1.3.2023.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ ביום 13.10.2024.

6. תיאור הסביבה והנכס:

6.1 הסביבה

אזור התעשיה של העיר ערד מצוי בצידה הדרום מערבי של העיר, מדרום לכביש 31 (צפוני ודרומי) המהווה כביש רוחב ארצי, בין מחלף עידן הנגב ממערב לבין צומת זוהר, בסמוך לים המלח ומשמש כציר הגישה העיקרי לעיר.

סביבת הנכס מאופיינת בבניה חד קומתית, בשימוש לתעשייה, מלאכה, אחסנה ומסחר.

הנכס הנדון מצוי במרכז אזור התעשיה, בחלקו הוותיק והמאוכלס יותר, תחום בין הרחובות: תעשיה מדרום, פלדה מצפון, שיש ממזרח ורכב ממערב. הגישה אליו אפשרית מהרחובות שיש ופלדה.

הפיתוח בסביבת הנכס מלא וכולל: כבישים, מדרכות, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, גינון חלקי, מים וביוב.

מיקום הנכס על גבי תצ"א (govmap)



[4] תואם לשטח בחוזה החכירה והזמנת השומה. עפ"י התב"ע שטח המגרש 23.683 ד'.

6.2. **<u>הנכס</u>**

נשוא השומה מהווה את מגרש (43) VII עפ"י תכנית 104/03/24, בשטח של 24,595 מ"ר.[5] מורכב מחלקות 15, 16, 49, 50 בגוש 38205.

צורתו ההנדסית רגולרית דמוית טרפז. אורכו הממוצע כ- 227 מ"א ורוחבו הממוצע כ- 108 מ"א.

נכון ליום הביקור, נמצא כי המגרש מחופה באספלט ועליו מס' מבנים מיושנים שעברו חידוש חיצוני חלקי, בשטח כולל כ- 8,300 מ"ר:

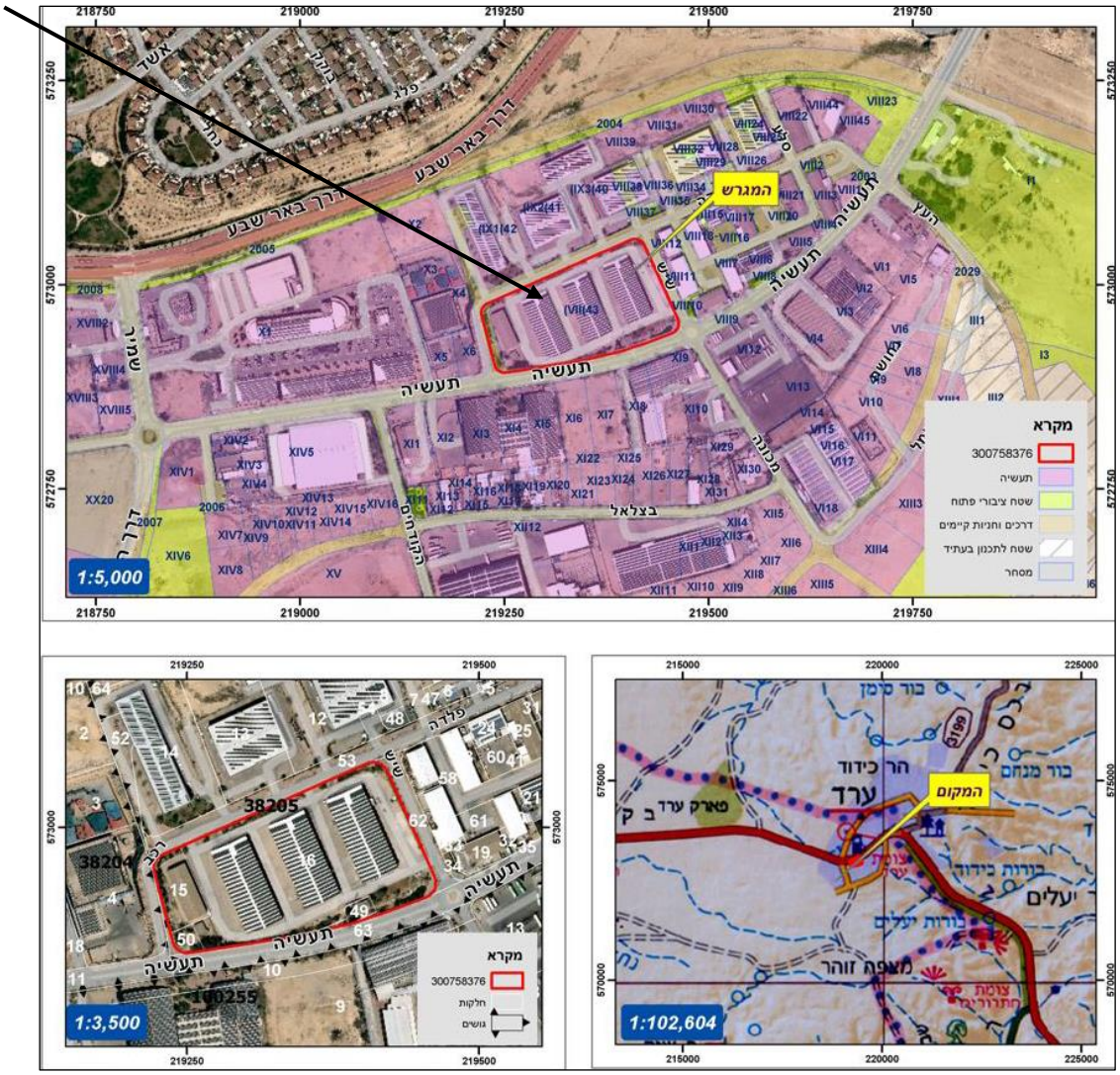
על חלקה 16 עומדים 3 מבני תעשיה (רח' פלדה מס' 23, 21, 19) בשטח כ- 2,400 מ"ר כ"א ומקלט בשטח כ- 80 מ"ר.

על חלקה 15 עומד מבנה תעשיה (רח' פלדה מס' 25), בשטח כ- 800 מ"ר.

על חלקה 49 עומד מקלט ובצמוד אליו מבנה כולל עמוד תקשורת, סה"כ כ- 200 מ"ר.

חלקה 50 עומדת ריקה.

<u>מיקום הנכס ע"ג תצלום אוויר מרמ"י</u>



[5] השטח בהתאם לחוזה החכירה עם רמ"י.

מבט אל מגרש מכיוון מזרח:



מבט אל המגרש מכיוון מערב:



מבט אל המקלט ועמדת התקשורת בצד הדרום מזרחי של חלקה 49, מכוון צפון:



מבט אל המקלט בצד המערבי של חלקה 16, מכוון מזרח:



7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1 נסחי רישום:

בהתאם להעתק נסחי רישום מפנקס הזכויות בלשכת רישום מקרקעין באר שבע, שהופקו באמצעות האינטרנט ביום 13.10.2024, עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

הנכס הנדון מצוי בתחום: חלקות מס' 15,16,49,50, בגוש מס' 38205.

שטחי החלקות: חלקה 15 - 2,074 מ"ר.
חלקה 16 - 21,601 מ"ר,
חלקה 49 - 449 מ"ר.
חלקה 50 - 471 מ"ר.

סה"כ שטח החלקות: 24,595 מ"ר.

בעלות: מדינת ישראל, בשלמות, רישום בעלות לאחר הסדר מיום 19.4.1990.

חכירה: החברה הכלכלית ערד בע"מ, בשלמות, רישום שכירות מיום 29.10.1997, ברמת חכירה ראשית עד ליום 16.3.2029.

7.2 חוזה חכירה:

הועבר לעיוני חוזה חכירה מהוון מיום 29.4.1997, שנחתם בין רשות מקרקעי ישראל לבין החברה הכלכלית לערד בע"מ, ממנו עולים בין היתר, הפרטים הרלוונטיים הבאים:

- גו"ח: 38205/15,16,49,50, בשלמות.
- שטח המגרש: כ- 24,595 מ"ר.
- מגרש: 43 עפ"י תכנית 104/03/24.
- תקופת החכירה: 49 שנים, החל מיום העסקה 16.3.1980 וכלה ביום 16.03.2029.
- מטרת החכירה: הקמת מבנים לתעשיה ומלאכה.
- קיבולת הבניה: 24,595 מ"ר.

8. מצב תכנוני:

בהתאם לבדיקה תכנונית שנערכה באתר רמ"י, עולה כי על הנכס חלה בין היתר התכנית הבאה. להלן פרטיה הרלוונטיים לנכס הנדון:

8.1 תוכנית מתאר מס' 104/03/24:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2114 ביום 29.5.1975.

בהתאם לתוכנית זו, הנכס הנדון מופיע כמגרש מס' (43) VII, בייעוד "אזור תעשייה".

מטרת התוכנית:

יעוד וחלוקת שטחים לתעשיה, בהתאם לפירוט להלן:

השימושים המותרים:

האזור יחולק ל- 4 אזורי משנה מבחינה אקולוגית. הנכס הנדון סווג באזור "נקי".

תותר כל מלאכה ותעשיות (ייצור, תקונים, מכירת אותה התוצרת בלבד) ואחסנת ציוד וחומרים, אשר עונה על דרישות המיקום ועל דרישות הניקוז והביוב שבתכנית זו.

אסור לגור באזור התעשיה חוץ מבית השומר או בית בעל הבית במקרים שהועדה תמצא זאת לנחוץ. מותר לפתוח מסעדות, מותר לבנות משרדים ומבני ציבור לצרכי המשתמשים באזור.

תנאי הבניה:

אזור	שטח מגרש מינימאלי	שטח בניה מכסימלי	מס' קומות	קו בניין קדמי לצד הדרך	קו בניין צדדי או אחורי
אזור תעשייה	2,000, או פחות בכביש צדדי למלאכה שקטה ובאישור מיוחד של הועדה	40% לקומה, 100% כללי	4	5	5 או פחות בהסכמת השכן ומצד אחד בלבד ובאישור הועדה

מותר להצמיד שני בניינים שכנים על הגבול המשותף של שני המגרשים, אולם אך ורק בתנאי של תכנון משותף מראש וקו בניין צדדי פנוי מבניה, ברוחב 5 מ' מכל צד של צמד הבניינים.

חניה:

לפי תקן החניה, בתוך תחומי המגרש.

מקלט:

יבנה לפי חוק ההתגוננות האזרחית, תשי"א – 1951 על כל תקנותיו וכפי שיתוקן מעת לעת.

ביצוע מעשי של שטחי החניה והגישה אליהם וגם של ביצוע הגדרות וביצוע המקלט שבסעיפים הקודמים, הוא חלק בלתי נפרד ממלאכת הבנין הראשי והוא תנאי לקבלת תעודת גמר.

תשריט התוכנית:



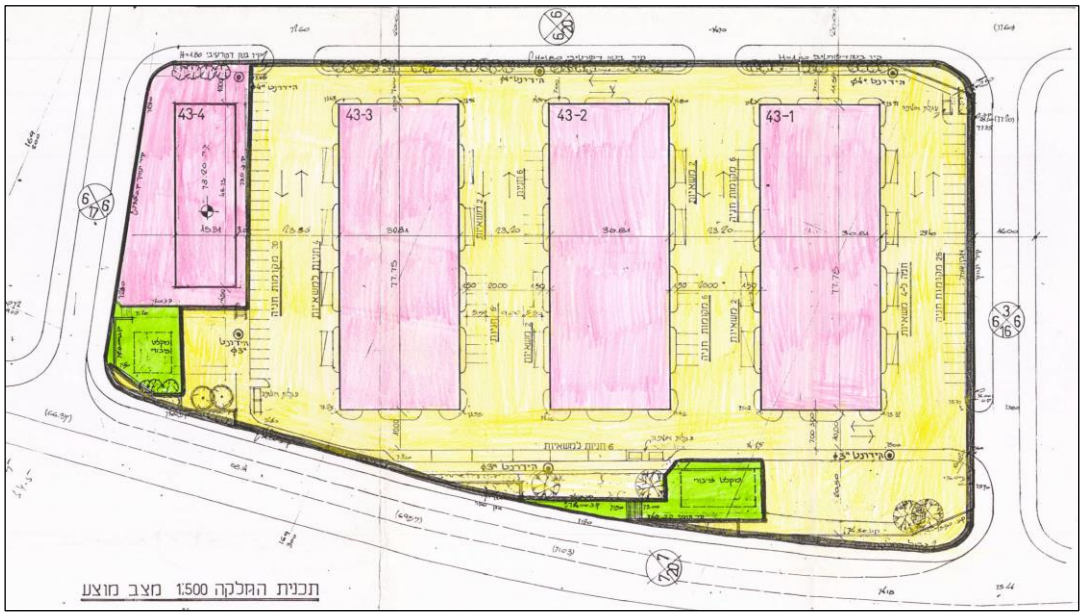
8.2. **<u>לידיעה בלבד -</u>**

8.2.1. **<u>תכנית מפורטת מס' 8/104/03/24:</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף ביום 5.8.1982.

התוכנית באה לשנות את השימוש המותר בשטחים לשימוש תעשיה לשטחים פרטיים פתוחים ושטחים נוספים לשטחים ציבוריים פתוחים, לצורך הקמת מקלטים ציבוריים וזאת מבלי לפגוע בתוכנית החלה.

<u>תשריט התוכנית:</u>



8.2.2. **<u>תוכנית מפורטת מס' 2032/מק/24:</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף ביום 24.3.2003.

הזכויות בתוכנית זו הינן:

עיקרי - 60% לקומה, סה"כ 100%.

שרות - 35%.

תכסית - 70%.

8.2.3. **<u>תוכנית מפורטת מס' 19/104/03/24:</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף ביום 14.6.2011.

הזכויות בתוכנית זו לשטחים שבתחום הנכס הנדון, הן בדומה לתכנית 8/104/03/24.

8.2.4. **<u>רישוי:</u>**

באתר הועדה נמצא בתיק בניין מס' 862, היתר בניה מיום 21.4.1981 להקמת 4 מבנים, בשטח כ- 7,900 מ"ר. כמו כן נמצא היתר מיום 27.12.2020 להתאמת מבנה תעשיה קיים למפעל מקדם תעסוקה כולל מטבח מחמם בשטח 666.42 מ"ר, מתוך 2,395.48 מ"ר קיים. שטח ליחידת אקלים בסך 79.51 מ"ר לא נכלל במניין השטחים. החלפת גג אסבסט לגג פנל מבודד על כל שטח המבנה בסך 2,395.48 מ"ר.

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**:

שמאי המשיבה	שמאי המשיגה
₪ 14,209,354	**₪ 4,675,813**

9.2 סיכום שומת המשיבה:

9.2.1 גישת השומה וערכי הבסיס:[6]

שווי הקרקע לתעשייה, נקבע בגישת ההשוואה הישירה, ממכרזים ועסקות מכר למגרשי תעשיה מאזה"ת:

נאות חובב, אופקים ובאר שבע, תוך מתן התאמות, לקבלת שווי קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ:

9.2.1.1 עסקת מכר למגרש תעשיה - אזה"ת נאות חובב:

תאריך	מס' מג'	תכנית	שטח מגרש במ"ר	תמורה כולל פיתוח	שווי לדונם מגרש	התאמה לזמן	שטח אקווי'[7]	שווי מתואם למ"ר מבונה כולל פיתוח
28/10/21	202	40/110/03/19	3,939	₪ 1,600,000	₪ 406,194	1.15	3,053	**₪ 603**

9.2.1.2 מכרז מס' 201/2021 מיום 11.1.21 לתעשיה ומלאכה קלה - אופקים:

מס"ד	מס' מג'	שטח מגרש במ"ר	זכיה כולל פיתוח	שווי למ"ר מגרש	התאמה לזמן	שטח אקווי'[8]	שווי למ"ר מבונה מתואם כולל פיתוח
1	419	2,506	₪ 1,539,832	₪ 614	1.15	2,161	₪ 819
2	420	2,505	₪ 1,551,033	₪ 619	1.15	2,161	₪ 825
3	425	2,507	₪ 1,387,219	₪ 553	1.15	2,162	₪ 738
4	426	2,509	₪ 1,432,160	₪ 571	1.15	2,164	₪ 761
5	438	2,958	₪ 2,203,762	₪ 745	1.15	2,551	₪ 993
6	439	2,958	₪ 2,010,208	₪ 680	1.15	2,551	₪ 906
7	463	2,391	₪ 1,974,419	₪ 826	1.15	2,062	₪ 1,101
8	464	2,501	₪ 1,508,038	₪ 603	1.15	2,157	₪ 804
9	468	2,509	₪ 1,527,196	₪ 609	1.15	2,164	₪ 812
10	469	2,509	₪ 1,510,196	₪ 602	1.15	2,164	₪ 803
שווי למ"ר אקווי' ממוצע מתואם כולל פיתוח							**₪ 856**

[6] ליתר פירוט והרחבה ראו החל מעמ' 11 בשומת המשיבה.

[7] אקווי': עיקרי מעל כניסה קובעת במקדם 1, ש"ש מעל כניסה קובעת במקדם 0.5, חצר במקדם 0.35.

[8] אקווי': עיקרי בק"ק במקדם 1, עיקרי בקומות מעל ק"ק במקדם 0.4, ש"ש עילי במקדם 0.5, חצר במקדם 0.35.

9.2.1.3 **עסקות מכר למגרשי תעשיה - אזה"ת עמק שרה (מיטבית סיבל) - באר שבע:**

מס"ד	גו"ח	תאריך	מס' מג'	שטח מגרש במ"ר	תמורה	שווי למ"ר מגרש	התאמה לזמן	שטח אקווי'[9]	מקדם שקלול	שווי מתואם משוקלל למ"ר מבונה ללא פיתוח
1	38440/84	14/6/22	318-323	13,000	₪ 30,000,000	₪ 2,308	1.00	2,538	0.15	₪ 381
2	38440/12	8/6/21	203-205	52,819	₪ 73,946,600	₪ 1,400	1.12	1,267	0.15	₪ 190
3	38440/125	19/1/21	361	1,981	₪ 2,129,575	₪ 1,075	1.17	1,256	0.35	₪ 440
4	38440/126	19/1/21	362	2,043	₪ 2,196,225	₪ 1,075	1.17	1,256	0.35	₪ 440
שווי למ"ר אקווי' ממוצע מתואם כולל פיתוח										**₪ 1,450**

9.2.1.4 **סיכום ערכי הבסיס:**

	שווי למ"ר מבונה	התאמה למיקום	מקדם שקלול	שווי משוקלל
אופקים	₪ 856	80%	30%	₪ 206
עמק שרה באר שבע	₪ 1,450	70%	20%	₪ 203
נאות חובב	₪ 603	90%	50%	₪ 271
שווי מ"ר מבונה				**₪ 680**

9.2.1.5 **שטח אקווי' בנכס נשוא השומה:**

	שיעור הבינוי	במ"ר	מקדם אקווי'	שטח אקווי'
שטח עיקרי בק"ק	40%	400	1	400
שטח עיקרי מעל ק"ק	60%	600	0.4	240
חצר	60%	600	0.35	210
סה"כ שטח אקווי' לדונם				**850**

9.2.2 **עקרונות התחשיב:**

- השווי נקבע למלוא שטח המגרש בחוזה החכירה.
- השווי נקבע במכפלת השווי למ"ר מבונה אקווי' בשטח האקווי'.

9.2.3 **תחשיב השומה:**

שטח אקווי' לדונם	850
שטח בדונם	24.595
סה"כ שטח אקווי'	20,906
שווי מ"ר מבונה אקווי'	₪ 680
שווי כולל פיתוח	**₪ 14,209,354**

[9] אקווי': עיקרי בק"ק במקדם 1, עיקרי בקומות מעל ק"ק במקדם 0.4, ש"ש עילי במקדם 0.5, חצר במקדם 0.35.

9.3. **סיכום שומת המשיגה:**

9.3.1. **גישת השומה וערכי הבסיס:**[10]

שווי הקרקע לתעשייה, נקבע בגישת ההשוואה הישירה ממכרזים, עסקות מכר למגרשי תעשיה מאזה"ת ערד, דימונה וירוחם וכן בגישת ההשוואה העקיפה, מעסקות ודמי שכירות מאזה"ת בערד, בשילוב שיטת החילוץ, לקבלת שווי קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ. מעבר לכך הוצגו גם נתוני שווי למ"ר מבונה שהתקבלו בהכרעות וכן נתון הקצאה למגרש בערד:

9.3.1.1. **דמי שכירות ועסקות - ערד:**

מס"ד	כתובת	תקופת השכירות/מועד העסקה	משכיר/שוכר	מחיר	הערות	שטח ברוטו	דמ"ש למ"ר ברוטו
דמ"ש							
1	פלדה 12	מושכר	מגבות ערד		מבנה משופר וצבוע בגובה 6.5 מ'		₪ 7
2	בצלאל/תעשיה	מושכר	אשלד		גימור חיצוני ופנימי טובים		₪ 12
3	המכונה 9	מבוקש	אלירן אבידור		מבנה איסכורית בגובה 7 מ'	2,500	₪ 7
4	אופן 1	מבוקש	אלירן אבידור		מבנה גרנוליט גג איסכורית	2,500	₪ 5
5	פלדה 19	מושכר	חכ"ל		מבנה מיושן דומה לנכס הנדון	2,500	₪ 11
6	פלדה 23, 21, תעשיה 38	עד 31/5/2010	חכ"ל			5,280	₪ 8
7	פלדה 23, 21	נכון ל- 12/2011	חכ"ל		לפי חשבונית מס	4,800	₪ 8.15
8	פלדה 21	מ- 24/12/17	חכ"ל		שוכר קריסטליין	2,400	₪ 9
9	פלדה 23	מ- 2021	חכ"ל		מבנה מיושן דומה לנכס הנדון	1,400	₪ 12
עסקות מש"ח							
1	סדן 4	ב- 7/16		₪ 75,000	העסקה למחצית לפי 37,500 ₪. בוצע ניתוח לקבלת דמ"ש	74	₪ 8.3
2	המכונה	ב- 1/18		₪ 9,800,000	בוצע ניתוח לקבלת דמ"ש	4,614	₪ 13
3	פלדה	ב- 5/19		₪ 9,700,000	שני מבנים על מגרש בשטח כ- 10 דונם. ניתוח העסקה (ללא המערכת הסולרית על הגג), בניכוי 1,500 ₪/מ"ר בנוי, מוביל ליתרה שלילית לקרקע.	6,700	₪ 8
דמ"ש למ"ר בנוי - לחישוב							**₪ 11**
דמ"ש מתואמים לשנה							₪ 132
שווי מהוון למ"ר בנוי						7.3%	₪ 1,800
בניכוי רווח יזמי 10%						0.9	₪ 1,620
בניכוי עלות בניה						₪ 1,400	₪ 220
שווי למ"ר מבונה כולל פיתוח, במעוגל							**₪ 220**

9.3.1.2. **עסקות מש"ח - ערד:**

מס"ד	מיקום/גו"ח	הערות	מועד העסקה	מחיר	שטח מגרש בד'	התאמה לזמן	שווי למ"ר מבונה
1	מג' 14 100264/1/0	לא אותר מיקום מדויק. זכויות הבניה לפי דיווח מש"ח	ב- 7/2/21	₪ 2,000,000	15.186		
2	מג' 14 100264/1/0	לא אותר מיקום מדויק. זכויות הבניה לפי דיווח מש"ח	ב- 1/8/21	₪ 2,000,000	15.186	0.88	₪ 150

[10] ליתר פירוט והרחבה ראו החל מעמ' 8 בשומת המשיגה.

9.3.1.3. עסקות מש"ח - דימונה:

מס"ד	תאריך עסקה	גו"ח	כתובת /מס' מגרש	מחיר	שטח מבנה	שטח מג' בד'	שווי קרקע מחולץ	שווי לדונם	שטח אקווי'	שווי למ"ר מבונה
1	6/3/22	39504/21/2	מלאכה	₪ 1,500,000	510	3.334	₪ 510,000[11]	₪ 153,000	2,667	₪ 191
2	19/5/22	39504/25/2	מלאכה	₪ 1,400,000	180	1.717	₪ 850,000[12]	₪ 495,000	1,374	₪ 619
שווי ממוצע										**₪ 400**

9.3.1.4. עסקות מש"ח - דימונה (לא הובאו בחשבון):

מס"ד	תאריך עסקה	גו"ח	כתובת /מס' מגרש	מחיר	שטח מבנה	שטח מג' בד'
3	23/6/20	39867/8/0	מג' 14	₪ 2,989,197		56.607
4	5/11/19	100256/23/2	הפועלים מג' 2	₪ 3,500,000		3.053
5	4/2/19	9923/43/00	מג' 942	₪ 854,701		2.100

9.3.1.5. עסקות מש"ח - ירוחם:

מס"ד	תאריך עסקה	גו"ח	כתובת /מס' מגרש	מחיר	שטח מגרש בד'	התאמה לזמן	שווי למ"ר מבונה
1	15/11/22	39073/7/0	מג' 26	₪ 3,791,040	9.468	1	₪ 433
2	12/10/20	39073/2/0	מג' 36	₪ 4,444,960	55.562		

9.3.1.6. נתון הקצאה מרמ"י - ערד:

מס"ד	תאריך עסקה	גו"ח	כתובת /מס' מגרש	מחיר	שטח מגרש בד'	שטח אקווי'	שווי למ"ר מבונה ללא פיתוח
1	1/9/22	100255/9/1	מג' 15 ת' 10/104/03/24	₪ 105,525	1.005	824	₪ 128

9.3.1.7. מכרזים לתעשיה ומלאכה קלה - ירוחם:

מס"ד	מס' מכרז	תאריך מכרז	גו"ח	תב"ע	כתובת /מס' מגרש	הצעה זוכה ללא פיתוח	שטח מגרש בד'	שטח אקווי'	התאמה לזמן	שווי למ"ר מבונה ללא פיתוח
1	50/23	12/3/23	39073/7	1/104/03/26	מג' 18	₪ 518,188	14.972	10,181		₪ 51
2	342/19	9/2/19	39073/7	6/104/03/27	מג' 26א1	אין הצעות. חושב לפי ₪ 580,000	9.468	8,758	0.85	₪ 78

9.3.1.8. ערכי שווי משומות הכרעה:

שמאית מכריעה	מיום	גו"ח	תב"ע	כתובת /מס' מגרש	שטח מגרש בד'	שווי למ"ר מבונה
נורית ג'רבי	9/7/18		10/105/02/11	בקעת ערד - חוות פטריות, מג' 1	31,022	₪ 170
יעל הרון	1/8/21	39926/26, 31-115		מתחם כיתן דימונה	580,737	₪ 160
אורית גלן	22/11/22	39516/12,13	37/101/02/25	דימונה, מג' 26א1	40	₪ 160
שווי למ"ר מבונה						**₪ 160**

[11] יזמות 15%, ע. בניה 1,500 ₪/מ"ר, 60% זכויות בניה.

[12] יזמות 15%, ע. בניה 1,500 ₪/מ"ר, 60% זכויות בניה.

9.3.1.9. **סיכום ערכי הבסיס:**

	שווי למ"ר מבונה	מקדם שקלול	שווי משוקלל
מחילוץ שכירויות	220 ₪	15%	33 ₪
שומות מכריעות	160 ₪	33%	53 ₪
עסקות מש"ח	400 ₪	19%	76 ₪
הקצאה/מכרז	263 ₪ [13]	33%	87 ₪
שווי מ"ר מבונה			**250 ₪**

9.3.1.10. **שטח אקווי' בנכס נשוא השומה:**

	שיעור הבינוי	במ"ר	מקדם אקווי'	שטח אקווי'
שטח עיקרי בק"ק	40%	400	1	400
שטח עיקרי מעל ק"ק	60%	600	0.35	210
חצר	60%	600	0.3	180
סה"כ שטח אקווי' לדונם				**790**

9.2.4 **עקרונות התחשיב:**

- השווי נקבע לחלק משטח המגרש בחוזה החכירה, עפ"י שטחי חלקות 16, 15 בלבד, ללא חלקות 49, 50.
- השווי נקבע במכפלת השווי למ"ר מבונה אקווי' בשטח האקווי'.

9.3.2. **תחשיב השומה:**

	חלקה 15	חלקה 16	חלקה 49	חלקה 50
שטח החלקה במ"ר	**21,601**	**2,074**	449	471
שטח אקווי' במ"ר	**17,065**	**1,638**	0	0
שווי בסיס למ"ר מבונה אקווי'	**250 ₪**			
סה"כ	**4,266,198 ₪**	**409,615 ₪**	0 ₪	0 ₪
סה"כ השווי כולל פיתוח	**4,675,813 ₪**			

[13] בתוספת הוצאות פיתוח נורמטיביות.

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

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 15.5.2024, העלו בפנינו הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. **<u>טענות המשיגה:</u>**

- <u>נתוני השוואה:</u>

- בערד כמעט ואין נתוני השוואה ולכן עשיתי שימוש במה שמצאתי בערד, בהם דמ"ש שחלקם התקבלו מהחכ"ל ערד, נתון הקצאה ו-2 עסקות מש"ח.
- בשל מס' עסקות קטן והיקף פעילות נמוך מאוד בתעשיה בערד, מה שמצביע על רמת הביקוש, ראיתי לנכון להתבסס על נתונים שנמצאו בדימונה וירוחם שלדעתי מתאימים יותר להשוואה, מאשר על נתונים מבאר שבע ואופקים שפעילים מאוד ויקרים יותר, באופן משמעותי.
- הצגתי גם נתוני הכרעות מחוות פטריות ליד ערד ומתעשיה בדימונה.
- לטענת שמאי המשיבה, המחירים שהצגתי לערד נמוכים ולא עומדים במבחן הסבירות, אך האם הבדל בשיעור 20% בין הערכים של באר שבע וערד לשיטתו, עומדים במבחן הסבירות?
- ערד מפגרת אחרי ישובים אחרים במחירים ואין להשוותה אליהם כאמור, ניתן לראות שגם מחירי המגורים בערד נמצאים בפיגור ביחס לסביבה.
- מחירי הביקוש להם טוענים שמאי המשיבה, לא מעידים על כך שאלה הם המחירים המשולמים ואין שום אימות לעסקאות ברמה זו.

<u>התאמות:</u>

- גודל - כיוון שמדובר במגרש די גדול, יש לבטא התאמה גם עבור היקפו.

9.4.2. **<u>טענות המשיבה:</u>**

- <u>נתוני השוואה:</u>

- ההכרעות שהביא שמאי המשיגה אינן רלוונטיות, הן מבחינת המועדים 2016-17 והן מבחינת השימושים, בהם גם חוות גידול הפטריות שהיא בעלת מאפיינים חקלאיים, מרוחקת מערד כ- 10 ק"מ וללא פיתוח.
- נתון ההקצאה בסך 105,000 ₪/דונם, שהביא שמאי המשיגה, נובע מהנחות שניתנות לשם משיכת רוכשים וכן אינו כולל פיתוח.
- המכרז שהביא שמאי המשיגה מירוחם, מראה שווי בסך 470,000 ₪/דונם כולל פיתוח. מעבר לכך, מה הטעם להציג ולנתח את המכרז הנוסף אליו לא ניגשו מציעים כלל.
- לא נכון לעשות שימוש בנתוני שכירות מלפני 13-14 שנה בסך 7-8 ₪/מ"ר בנוי ולטעון שהם רלוונטיים גם היום. יתכן ולחברה הכלכלית יש אינטרס להכניס שוכרים מסוימים, או שיש התחשבנות מסוימת, לפיה יצטרך השוכר לבנות חלק מהנכס או להשלים גמר וכו' ולכן אנו נדרשים לבחון את ההסכמים הללו.
- דמ"ש בסך 5-10 ₪/מ"ר הם סכומים שאנחנו לא רואים היום, גם לא באזורי תעשיה הכי נידחים, כך שבסופו של יום הם אינם עומדים במבחן הסבירות.
- המחירים המבוקשים באזור התעשיה למועד הקובע, נעו סביב דמ"ש בסך 25 ₪/מ"ר ומחיר בסך מיליון ₪/לדונם. כיום מוצעים נכסים למכירה לפי 4 מיליון ₪ ל- 1.87 דונם ו- 6 מיליון ₪ ל- 5.8 דונם. סה"כ הביקוש נע סביב מיליון ₪/דונם.

- החלטנו ללכת על הנתונים מבאר שבע ואופקים כיוון שזה היה חומר הגלם היחיד. לא רצינו ללכת על המכרזים מהישובים הבדואים: שגב שלום, אל סייד וכו' ששם משלמים 1.5-2 מיליון ₪/דונם ואף אחד לא מבין את ההיגיון. המחירים בכל הסביבה עולים. כך שהטענה שערד מבודדת בכל הדרום, נראית קיצונית.
- ניתחנו את המחירים גם בנאות חובב, ששם הם נמוכים יותר והבאנו להם מקדם שקלול גבוה, ביחס ליתר הנתונים מבאר שבע ואופקים.

<u>התאמות:</u>

- אין זה נכון לנתח את הנתונים ללא פיתוח, כפי שעשה שמאי המשיגה במכרז בירוחם ובעוד כמה נתוני השוואה, יש לנתח את נתוני ההשוואה לפי שווי כולל פיתוח ולבסוף להפחית את הפיתוח הנורמטיבי, בדומה לראיית היזם שרואה לנגד עיניו את כלל עלות הקרקע הכוללת פיתוח.

10. <u>דיון והכרעה</u>

10.1 <u>מסגרת השומה:</u>

בהתאם להזמנת השומה ושומת המשיבה, שטח הנכס לשומה הינו 24,595 מ"ר (חלקות 15, 16, 49, 50). לטענת שמאי המשיגה, שטחו הקנייני של הנכס הנדון הינו 23,675 מ"ר בלבד (חלקות 15, 16) כיוון שחלק ממנו (חלקות 49, 50) מוגדר כשטח ציבורי/אחר.

טענת שמאי המשיגה כי החיוב בגין חידוש החוזה אמור להיות בשלב זה, עבור שטח קנייני נמוך מהשטח הנקוב בהסכם החכירה וזאת בשל שינוי ייעוד של חלק משטח המגרש לשצ"פ לפי תוכנית מאוחרת, היא עובדתית/קניינית במהותה, שלא ניתן לדון בה במסגרת הליך זה.[14]

תשובת הרשות, כי שטח הנכס לחיוב הינו 24,595 מ"ר, בהתאם להסכם החכירה ושומת המשיבה.

לפיכך, מאחר ומטרת השומה היא חידוש חוזה חכירה קיים, עבור מגרש 43 בתכנית 104/03/24, לפיה כלל השטח הוא בייעוד תעשייה, תיצמד הכרעתי לשטח וזכויות אלו.

האמור, הינו מבלי לפגוע בזכויות הצדדים לטעון טענות בסוגיה זו, במסגרת הערכאות הרלוונטיות.

10.2 <u>שאלת השומה:</u>

המחלוקת העיקרית בין הצדדים עסקה בגישת השומה ונתוני ההשוואה הראויים עליהם יש להתבסס בקביעת שווי הקרקע לתעשיה ואופן ניתוחם.

שמאי המשיבה התבססו בגישת ההשוואה הישירה על נתוני קרקע ריקה לתעשיה, ממכרזים באופקים, מעסקות מכר מאזור התעשיה "נאות חובב" ומעסקות מכר מאזור התעשיה "עמק שרה" בבאר שבע, תוך שקלול תוצאות השווי בשיעורים שונים.

שמאי המשיגה התבסס בגישת ההשוואה הישירה על נתוני קרקע לתעשיה, ממכרזים בירוחם, מעסקות מכר מאזורי התעשיה: ערד, דימונה וירוחם. השמאי התבסס גם בגישת ההשוואה העקיפה, על עסקות מכר ודמי שכירות מאזה"ת בערד, בהן גם מהנכס הנדון ועל עסקות מכר מדימונה, תוך שימוש בשיטת החילוץ. מעבר לכך הציג השמאי תוצאות שווי למ"ר מבונה כפי שהתקבלו בהכרעות וכן נתון הקצאה למגרש תעשיה בערד.

[14] ראה פרק 4.20.16 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

ככלל, מקובלת עליי גישת ההשוואה הישירה לקרקע לתעשיה, שהינה הגישה המועדפת בעלת התוקף הגבוה ביותר עבור מטרת השומה, גם אם מבוססת על אזורי תעשיה אחרים, בתנאי למתן התאמות רלוונטיות עבור הנכס הנדון.

מבדיקה שערכתי עם בעלי נכסים, מתווכים ועם מנכ"לית החברה הכלכלית בערד (המשיגה), עולה כי באזור התעשיה של ערד קיים באופן כללי עודף היצע ובהתאם לכך, מחירי השכירות המבוקשים/משולמים נמוכים. לעומת זאת, בעלי נכסים מבקשים מחירים גבוהים משמעותית באופן יחסי לדמי שכירות אלה.

יוצא אפוא, כי חוסר המתאם השורר בין שווי הקרקע שיחולץ מדמי השכירות הנמוכים בפועל,[15] לבין מחירי הקרקע אותם מבקשים לקבל בעלי הנכסים באזור התעשיה של ערד, מוביל למסקנה כי בקביעת השווי הראוי לקרקע, לא ניתן להתבסס על תוצאת השווי המתקבלת מחילוץ דמי שכירות אלה.

בהקשר זה יצוין כי לא נמצאו/הוצגו תימוכין למחירים המבוקשים שנטענו על ידי שמאי המשיגה ויותר מכך, גם לא נמצאו הסכמים או עסקות המאשרות נתונים אלה ובהתאם לכך לא נוכל להתייחס אליהם.

כאמור, גישת ההשוואה הישירה היא הגישה המועדפת והיקף הנתונים למגרשים ריקים שעומד בפני, מספק. מסיבה זו, אינני רואה כל צורך לעשות שימוש בגישת ההשוואה העקיפה לנכסים בנויים וניתוחם בשיטת החילוץ, זאת לאור השונות הגבוהה שעולה ממסד הנתונים שהוצג בשומות הצדדים ורגישותה לכל שינוי בפרמטרים, דוגמת: מאפייני הנכסים, עלויות הבניה, רמת הגמר ועוד, מה שעשוי לפגוע ברמת המהימנות של תוצאת השווי.

אינני מקבל את נתוני ההשוואה שהוצגו בשומת המשיגה, בהם: נתון ההקצאה בפטור ממכרז מרמ"י שאינה מייצגת עסקה בשוק החופשי ומתבססת במקור על שומת רמ"י וכן את תוצאות השווי שהתקבלו בהכרעות שונות, שבהן המועדים הקובעים מרוחקים כ- 6 שנים ויותר מהמועד הקובע בנכס הנדון, כך שאינן רלוונטיות להשוואה. מעבר לכך יובהר, כי מאחר ועומדת בפני השגה זו, מוטלת עלי החובה לערוך בדיקה ייעודית ובלתי תלויה. אמנם ניתן היה לעשות שימוש בנתוני ההשוואה ששימשו בהכרעות אלה, אולם בהתייחס למועד הקובע כאמור, אין לכך כל רלוונטיות.

כמו כן, לא יעשה שימוש גם בעסקות ההשוואה לתעשיה שהוצגו כביכול מערד, שכן מיקומן אינו ידוע ולא ניתן ללמוד מה עסקות אלה מגלמות.

בדומה לשמאי המשיגה, אני סבור כי הנתונים מבאר שבע ואופקים, פחות מתאימים להשוואה עבור אזור התעשיה בערד, שכן מזה מס' שנים ועד לכתיבת שורות אלה, מחירי העסקות והמכרזים לתעשיה בהם האמירו והם גבוהים משמעותית מהנראה לעין בערד.

אני כן מקבל את נתוני ההשוואה מאזורי התעשיה: ירוחם, "רמת נגב" וגם "נאות חובב" למרות ייחודיותו,[16] שאמנם אינם סמוכים גאוגרפית לנשוא השומה, אך בצל אי הוודאות והשונות העולה מהנתונים שהוצגו לתעשיה בערד, אני מוצא כי נכון יהיה להתבסס על אזורי תעשיה אלה, עד שתתקבלנה אינדיקציות מהימנות יותר, בדמות של מכרזים, או אף מס' עסקות לתעשיה, בעיר ערד. בהקשר זה אני מקבל את טענת שמאי המשיגה כי אין להביא בחשבון את נתוני המכרז בירוחם, שבו לא ניגשו מציעים כלל.

---

[15] הוצגו בפניי נתוני דמ"ש בסך 5-14 ₪/מ"ר בנוי, שבחילוץ שמרני לפי: היוון 8.5% (עליית הריבית במשק ופריפריאליות הנכס), יזמות 10% ועלויות בניה בסך 1,800 ₪/מ"ר, מובילים לערכי קרקע כולל פיתוח נמוכים מאוד ואף שליליים.

[16] אזור תעשייה "נאות חובב" מאופיין בפעילות תעשייתית כבדה, כימית ומזהמת, פעילות שאסורה במרבית אזורי התעשיה בארץ כולל ערד, אם כי עסקות ההשוואה שנאספו, מצויות בשטח שאינו משמש לתעשיה כימית/מזהמת, אלא לתעשיה ומלאכה. למרות זאת, הנתונים מאזור תעשיה זה יובאו בחשבון במקדם שקלול נמוך מיתר אזורי התעשיה להשוואה.

לסיכום - בהתאם לכל אמור לעיל, במסגרת הכרעתי, אערוך ממוצע משוקלל בין המכרזים מירוחם ו"רמת נגב" (40% כ"א), לבין עסקות ההשוואה למגרשים ריקים מ"נאות חובב" (20%), לשווי כולל פיתוח, תוך מתן התאמות: למועד, מיקום והיקף. בהתאם לכך, מתייתר הצורך לדון בטענות הנוגעות ליתר נתוני ההשוואה.

11. עקרונות השומה:

11.1. **התאמות כולל/ללא פיתוח** - הצדדים חלוקים על אופן ניתוח נתוני ההשוואה ומתן ההתאמות, האם על השווי כולל או ללא פיתוח.

אני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי יש לנתח את נתוני ההשוואה ככוללים פיתוח, מהטעם שהקונה הסביר מסתכל על שווי הקרקע כולל פיתוח, כמייצג את שווי המקרקעין. ניתן לראות כי גם פרק כ"ה לקווים המנחים מסביר כי ההתאמות יבוצעו על שווי קרקע מפותחת ולאחר מכן יופחתו עלויות הפיתוח לשם קבלת שווי ללא פיתוח במידת הצורך.

11.2. **התאמה לגודל**:

אני מקבל את טענת שמאי המשיגה בדיון, כי יש לתת הפחתה לגודל המגרש הנדון בשטח כ- 24.5 דונם, למרות שבשומתו לא ניתן לכך ביטוי.

בהכרעה בהשגה זו תובא בחשבון התאמה בהתייחס לגודלם של נכסי ההשוואה (ראה פרק 12).

11.3. **אקווי':**

אינני מקבל את מקדמי האקווי' שניתנו בשומות הצדדים. שמאי המשיבה קבע מקדם בשיעור 40% לשטחים עיקריים שמעל קומת הקרקע, בעוד שמאי המשיגה קבע מקדם בשיעור 35%.

מבדיקה שערכתי לתעשיה בדרום ובעיקר בערד, עולה כי שימוש בקומה א' אינו נפוץ בלשון המעטה, מה שעשוי להצביע כי אין כדאיות כלכלית בהקמתה. אולם בהתייחס לפוטנציאל האפשרי, הוחלט להביא בחשבון מקדם בשיעור 20% לקומה א', לכלל הנתונים.

קיימת מחלוקת קלה גם באשר למקדם האקווי' לחצר, לפיה קבע שמאי המשיבה מקדם בשיעור 35%, בעוד שמאי המשיגה קבע מקדם בשיעור 30%.

כיוון שחצר מהווה שטח המשמש להמשך יצור ואחסנה פתוחה, יובא בחשבון מקדם אקווי' בשיעור 40%.

12. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

12.1. אזור התעשיה נאות חובב - עסקות השוואה למגרשים ריקים - מש"ח:

תאריך	מס' מג'	תכנית	יעוד	שטח מגרש במ"ר	תמורה כולל פיתוח בש"ח	מחיר לדונם בש"ח	התאמה למועד הקובע	התאמה לגודל	התאמה למיקום	שווי מתואם לדונם בש"ח	שטח אקווי'	שווי מתואם למ"ר מבונה כולל פיתוח
28/10/21	202	40/110/03/19	תעשיה קלה ומלאכה	3,939	1,600,000	406,194	1.06	0.85	1.1	403,823	740	₪ 546
4/4/22	115	40/110/03/19	תעשיה	10,881	4,200,000	385,994	1.04	0.9	1.1	398,673	740	₪ 539
5/4/22	308	26/110/03/19	תעשיה	12,612	5,560,000	440,850	1.04	0.9	1.1	455,275	820	₪ 555
שווי למ"ר אקווי' מתואם כולל פיתוח למועד הקובע												**₪ 547**

12.1.1. אקווי':

מס' תכנית	40/110/03/19	26/110/03/19	
שטח מגרש בסיסי	1,000		
עיקרי מעל הקרקע	50%	50%	
שרות מעל הקרקע	20%	20%	
עיקרי ושרות מתחת לקרקע		4%	
תכסית	**50%**	**70%**	
שטח תכסית	500	700	**מקדמי אקווי'**
שטח ברוטו בק"ק	500	700	1.0
שטח ברוטו ביתר הקומות	200	0	0.2
שטח חצר	500	300	0.4
שטח אקווי' לדונם	**740**	**820**	

12.2. אזור התעשיה רמת נגב - מכרז מס' 26/2024 גו"ח 39012/73:

תאריך	מס' מג'	תכנית	יעוד	שטח מגרש במ"ר	תמורה כולל פיתוח בש"ח	מחיר לדונם בש"ח	התאמה למועד הקובע	התאמה לגודל	התאמה למיקום	שווי מתואם לדונם בש"ח	שטח אקווי'	שווי מתואם למ"ר מבונה כולל פיתוח
20/5/24	3B	183/03/10	תעשיה מלאכה אחסון ומיון	14,328	3,771,818	263,248	0.94	0.95	1	234,723	1,000	₪ 235
10/6/24	401	620-0876573	תעשיה	2,131	1,277,187	599,337	0.94	0.85	1	476,621	730	₪ 653
10/6/24	402	620-0876573	תעשיה	2,122	1,214,541	572,357	0.94	0.85	1	455,165	730	₪ 624
שווי למ"ר אקווי' מתואם כולל פיתוח למועד הקובע, למעט חריגים												**638 ₪**

12.2.1. אקווי':

מס' תכנית	620-0876573	183/03/10	
שטח מגרש בסיסי	1,000	1,000	
עיקרי מעל הקרקע	60%	160%	
שרות מעל הקרקע	5%	0%	
תכסית	**50%**	**70%**	
שטח תכסית	500	700	**מקדמי אקווי'**
שטח ברוטו בק"ק	500	700	1.0
שטח ברוטו ביתר הקומות	150	900	0.2
שטח חצר	500	300	0.4
שטח אקווי' לדונם	**730**	**1,000**	

12.3. **אזור התעשיה ירוחם - מכרז מס' 50/2023 גו"ח 39073/7:**

תאריך	מס' מג'	תכנית	יעוד	שטח מגרש במ"ר	תמורה כולל פיתוח בש"ח	מחיר לדונם בש"ח	התאמה למועד הקובע	התאמה לגודל	התאמה למיקום	שווי מתואם לדונם בש"ח	שטח אקווי'	שווי מתואם למ"ר מבונה כולל פיתוח
24/5/23	28	1/104/03/26	תעשיה ומלאכה	14,972	6,961,942	464,997	0.99	0.95	1	436,760	720	₪ 607
שווי למ"ר אקווי' מתואם כולל פיתוח למועד הקובע												**₪ 607**

12.3.1. **אקווי':**

מס' תכנית	1/104/03/26	
שטח מגרש בסיסי	1,000	
עיקרי מעל הקרקע ב- 2 קומות	80%	
סככות ומבני עזר - שרות מעל הקרקע	20%	
עיקרי בק"ק	40%	
תכסית	**60%**	
שטח תכסית	600	**מקדמי אקווי'**
שטח עיקרי בק"ק	400	1.0
שטח סככות ומבני עזר בק"ק	200	0.4
יתרה השטח ביתר הקומות	400	0.2
שטח חצר	400	0.4
שטח אקווי' לדונם	**720**	

12.4. **שווי הבסיס למ"ר מבונה אקווי' עבור הנכס הנדון:**

	שווי למ"ר מבונה אקווי'	שקלול
עסקות מש"ח נאות חובב	₪ 547	20%
מכרזים רמת נגב	₪ 638	40%
מכרז ירוחם	₪ 607	40%
שווי למ"ר מבונה אקווי', מתואם כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל	**₪ 607**	

12.4.1. **אקווי' בנכס הנדון:**

מס' תכנית	104/03/24	
שטח מגרש בסיסי	1,000	
עיקרי מעל הקרקע	40%	
שרות מעל הקרקע	60%	
עיקרי ושרות מתחת לקרקע		
תכסית	**40%**	
שטח תכסית	400	**מקדמי אקווי'**
שטח ברוטו בק"ק	400	1.0
שטח ברוטו ביתר הקומות	600	0.2
שטח חצר	600	0.4
שטח אקווי' לדונם	**760**	

13. <u>תחשיב השומה:</u>

שטח המגרש בד'	24.595
שווי למ"ר מבונה אקווי'	₪ 607
שטח אקווי' לדונם	760
סה"כ שווי הנכס כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל	**₪ 11,400,000**

14. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל ולאחר שבחנו את שומות הצדדים, הגענו לכלל דעה כי יש לשנות משומת המשיבה, לשווי זכות הבעלות, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים, למטרת יובל חכירה, כולל פיתוח וללא מע"מ, בסך:

11,400,000 (אחד עשר מיליון וארבע מאות אלף ש"ח בלבד).

<u>הערה</u>: בהתאם למדיניות רשות מקרקעי ישראל, השומה מבוססת הנחה שהקרקע ריקה ופנויה.

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, מחוז דרום, רשות מקרקעי ישראל.