תאריך עברי	:	י״א בטבת תשפ״ו
תאריך לועזי	:	31.12.2025
מס׳ חוזה רמ״י	:	900054050
מס׳ הזמנת שומה רמ״י	:	4025284
מספרינו (אופק)	:	52338

לכבוד:

גב׳ שאדיה אבו ג׳עפר
צוות לקידום עסקות מגורים ותעסוקה
מרחב עסקי דרום רשות מקרקעי ישראל
shadiaa@land.gov.il

מר דורון חבקין ומר ספיר נח
שמאי מקרקעין (שמאי המשיבה)
דרך מנחם בגין 53 תל אביב
havkind@012.net.il

מר איציק רפאל ומר בן סורפין
שמאי מקרקעין (שמאי המשיגה)
נמל תל אביב 36א, תל אביב
office@ktap.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

<u>מגרש מספר 4 עפ״י תכנית 3/104/03/22, ״צים סנטר״, אזור התעשיה נתיבות</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שנקבלה ביום 18.8.2025, להכריע במחלוקת שבין הצדדים לעניין שווי הבעלות למרכיב הקרקע שבנדון, כולל פיתוח וללא מע״מ, לצורך גביית דמי היתר בגין שינוי יעוד וניצול וכן דמי שימוש בגין שימוש לא מורשה, **בהתאם לשטחים המבונים בבקשה להיתר בסך 2,558.19 מ״ר כמופיע בפרק הרישוי לעיל, על מגרש בשטח 5,535 מ״ר,[2] בחלופות הבאות:**

1.1.1. חלופות 1,3-7: לדמי היתר לפי הזכויות החוזיות, לתעשיה ומלאכה.

1.1.2. חלופות 2,8-12: לדמי שימוש לפי השימוש בפועל, למסחר.

1.2. **בהתאם למדיניות רמ״י, הכרעה בהשגה זו נערכת לקרקע כריקה ופנויה, זאת בהתעלם מהמבנים הבנויים על המקרקעין. משכך, הערכי השווי בה מבוססי הנחה, בהתאם לתקן 1.1 לתקינה השמאית.**

1.3. השומה מטעם רמ״י מיום 20.9.2022 נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר דורון חבקין, להלן: ״**שמאי המשיבה**״; ההשגה שבנדון מיום 13.9.2023 הוגשה מטעם המשיגה, באמצעות שומתם של שמאי המקרקעין מר איציק רפאל ומר בן סורפין, להלן: ״**שמאי המשיגה**״.

1.4. בתאריך 27.10.2025 התקיים דיון מקוון באמצעות פלטפורמת Video Conference, בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 28.10.2025, תוך מתן אפשרות להשלמת מסמכים עד ליום 4.12.2025.

1.5. בתאריך 2.11.2025, התקבלו משמאי המשיבה מסמכי השלמה בהם: הכרעות אגף שומת מקרקעין

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב׳.
[2] השטח הנ״ל בשונה מהמוצג בשומת המשיבה, הינו בהתאם להודעת רמ״י מיום 10.9.25, התואמת את השטח בחוזה החכירה.

והחלטת וועדת השגות לנכסים סמוכים, חוזה חכירה ותכנית בקשה להיתר בנכס הנדון.

1.6. בתאריכים 25.11.2025, 18.11.2025, 13.11.2025, התקבלו משמאי המשיגה מסמכי השלמה בהם: הסכמי שכירות ותשריטי חנויות במתחם הנדון, סיכום דמי שכירות לשנים 2016-2023 (למעט 2022), הכנסות מדמי שכירות בחתימת רואה חשבון לשנים 2016-2022, עבור מבנה 7 בלבד.

2. נתוני זיהוי:

גושים/חלקות ארעיים: 39996/1 (חלק), 39999/1 (חלק).

מס' מגרש: 4 על פי תוכנית מס' 3/104/03/22.

מהות הנכס: קרקע בייעוד לתעשייה ומלאכה.

שטח המגרש: 5,535 מ"ר.

כתובת: רחוב בעלי המלאכה, אזור התעשיה נתיבות.

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועדים הקובעים לשומה:

המועדים הקובעים להכרעה זו הינם בהתאם לשומת המשיבה, בחלופות הבאות:

עבור הזכויות החוזיות לתעשיה ומלאכה: 14.5.2022 - 14.5.2017, לכל שנה (חלופות מס' 1,3-7).

עבור השימוש החורג בפועל למסחר: 14.5.2022 - 14.5.2017, לכל שנה (חלופות מס' 2,8-12).

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ ביום 31.12.2025.

6. תיאור הסביבה והנכס:

6.1 הסביבה:

נשוא השומה ממוקם בצמוד ומדרום לרחוב בעלי המלאכה, כחלק מהמרכז המסחרי "צים סנטר", באזור התעשיה הוותיק של העיר נתיבות.

רחוב בעלי המלאכה פרוס ממזרח למערב, לאורכו של אזור התעשיה ומהווה ציר תנועה מרכזי המשמש ככביש כניסה לעיר מכוון מזרח בואכה כביש 25.

אזור התעשיה הוותיק מצוי מזה כשני עשורים בתהליך מתקדם של שינוי יעוד מתעשייה ומלאכה לשימושי מסחר ומשרדים, אם בדרך של הוצאת תכניות נקודתיות ואם בדרך של קבלת שימוש חורג. לפיכך ניתן לראות כיום, מבני תעשיה ומלאכה, לצד מבני משרדים ומסחר, הכוללים גם מרכזי קניות פתוחים בשטחים נרחבים לאורך רחוב בעלי המלאכה, דוגמת: "GT סנטר", "גלובוס סנטר", "פריז סנטר" ו"צים סנטר" שהנכס הנדון מהווה חלק ממנו.

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

<u>מיקום הנכס על גבי תצ"א</u>



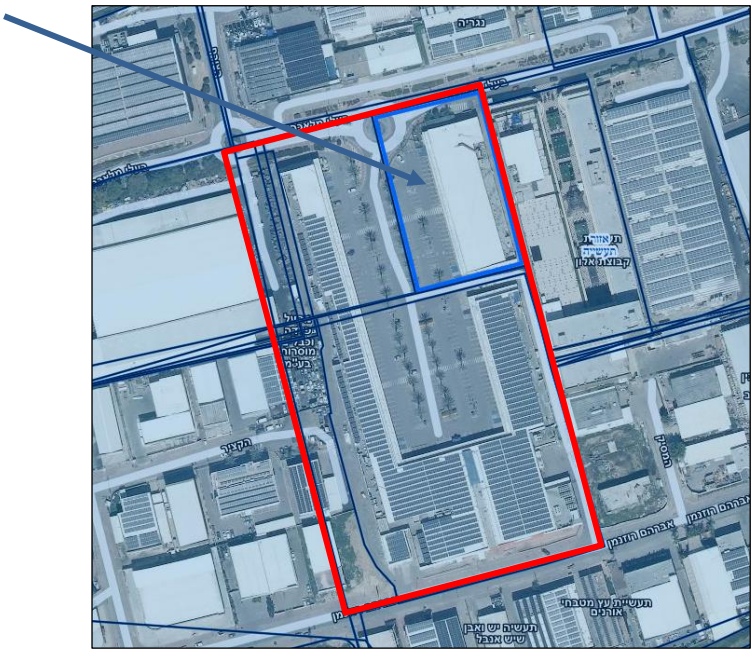
6.2. **<u>הנכס:</u>**

נשוא השומה הינו מגרש מס' 4 בתכנית 3/104/03/22, בשטח של 5,535 מ"ר, עם זכויות בניה מבוקשות בסך 2,558.19 מ"ר (ראו פרק 8.3 לעיל).

הנכס כאמור הינו חלק ממתחם הקניות "צים סנטר", ממוקם בכניסה אליו מרחוב בעלי המלאכה, בצידו הצפון מזרחי, עם חזית ארוכה אל החניה המרכזית שסביבה פזורים יתר שטחי המסחר של המתחם.

צורתו ההנדסית, רגולרית דמוית מלבן, באורך ממוצע בסך כ- 94.5 מ' ובעומק ממוצע בסך כ- 59 מ'.

<u>מיקום הנכס (מסומן בכחול), בתחום שטח מרכז הקניות "צים סנטר" (מסומן באדום)</u>



מבט אל מתחם הקניות "צים סנטר" מכיוון צפון:



מבט אל המגרש הנדון מכיוון צפון מערב:



7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

הוצג בפני חוזה חכירה שנחתם ביום 1.11.2011 בין רשות מקרקעי ישראל לבין אלקור מתכות נתיבות בע"מ, ממנו עולים בין היתר, הנתונים הבאים:

- גו"ח ארעי: 39584/1 (בחלק).
- שטח המגרש: 5,535 מ"ר.
- מגרש: 4 עפ"י תכנית מס' 3/104/03/22.
- תקופת החכירה: 49 שנים, החל מיום 30.12.2001 וכלה ביום 29.12.2050.
- מטרת החכירה: תעשיה ומלאכה.
- זכויות הבנייה: 7,749 מ"ר מבונים.

8. מצב תכנוני:

בהתאם לבדיקה תכנונית שנערכה באתר רמ"י, עולה כי על הנכס חלות בין היתר התכניות הבאות:

8.1 **תכנית מתאר מס' 3/104/03/22:**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2343 ביום 7.7.1977.

מהות התכנית:

יזום ויעוד שטחים לתעשיה ומלאכה, בהתאם לפירוט להלן:

השימושים המותרים:

שטחים לתעשיה ומלאכה (צבע סגול), ישמשו למבנים או מפעלי תעשיה, לבתי מלאכה ולמתקני שירות כגון: מוסכים, מתקני אחסנה, משרדים לבתי מלאכה, ולכל תכלית שמטרתה לשרת את היעודים הנ"ל.

זכויות בניה:

אחוזי הבניה:	40% לקומה, ב- 3 קומות + 20% לסככות פתוחות בקומת הקרקע.
גובה עד:	7 מ' לקומה, 9 מ' ל- 2 קומות ו- 12 מ' ב- 3 קומות, פרט למתקני תעשיה מיוחדים.
קווי בניין במ':	קדמי- 5, צדדי ואחורי- 3.5 מ'.
חניה:	בתוך גבולות המגרש.

8.2 **תכנית מתאר מס' 609-0173542:**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7073 ביום 9.7.2015.

מטרת התכנית:

שינוי קו בניין קדמי, מ- 5 מ' ל- 0.

חניה: בתוך גבולות המגרש, עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר בניה.

8.3 **רישוי - הזכויות המבוקשות לשומה:**

בהתאם לבקשה להיתר בניה שהועברה מרמ"י, התואמת את סך השטחים בשומות הצדדים, כדלהלן:

שטח עיקרי:	2,165.21 מ"ר.
שטח שירות:	392.98 מ"ר.
סה"כ שטח ברוטו:	**2,558.19 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**:

חלופה		מועד קובע	שמאי המשיבה	שמאי המשיגה
בהתאם לזכויות החוזיות, לתעשיה ומלאכה	1	14.5.2022	₪ 4,010,100	₪ 8,841,950
	3	14.5.2021	₪ 4,010,100	₪ 5,781,275
	4	14.5.2020	₪ 2,544,300	₪ 5,101,125
	5	14.5.2019	₪ 2,467,200	₪ 4,080,900
	6	14.5.2018	₪ 2,388,300	₪ 3,400,750
	7	14.5.2017	₪ 2,388,300	₪ 3,060,675
בהתאם לשימוש בפועל, למסחר	2	14.5.2022	₪ 10,641,600	₪ 6,036,880
	8	14.5.2021	₪ 10,641,600	₪ 6,036,880
	9	14.5.2020	₪ 10,641,600	₪ 5,218,320
	10	14.5.2019	₪ 10,641,600	₪ 7,469,360
	11	14.5.2018	₪ 10,371,400	₪ 5,832,240
	12	14.5.2017	₪ 10,083,300	₪ 7,264,720

9.2. **סיכום שומת המשיבה:**

9.2.1 **גישת השומה וערכי הבסיס:**

שווי הקרקע עבור חלופות השווי לתעשייה ולמסחר לשנים 2017-2022, נקבע בגישת ההשוואה הישירה ממכרזים ובגישת ההשוואה העקיפה מנתוני דמי שכירות, תוך שימוש בשיטת החילוץ לקביעת שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ:

9.2.1.1 **תעשיה:**

9.2.1.1.1 **נתונים לשנת 2016:**

- **מכרז מס' בש/258/2015, מיום 22/5/2016, מאזור התעשיה המערבי נתיבות**, עבור 3 מגרשים בשטח 2,072-2,074 מ"ר, עם שטח אקווי' בסך 1,523-1,524 מ"ר.

לאחר ניתוח 4 ההצעות הגבוהות לכל מגרש, בתוספת עלויות פיתוח,[3] חלוקה בשטח אקווי',[4] התקבל **שווי ממוצע בסך 688 ₪/מ"ר מבונה אקווי'.**

9.2.1.1.2 **נתונים לשנת 2019:**

- **היצע דמי שכירות מאזורי התעשיה נתיבות ושדות נגב**, דמ"ש ממוצעים בסך 21 ₪/מ"ר. לאחר היוון (8.5%), יזמות (15%), עלויות בניה (1,700 ₪/מ"ר) ונטרול חצר (0.85), התקבל **שווי בסך 746 ₪/מ"ר מבונה אקווי'.**

9.2.1.1.3 **נתונים לשנת 2020:**

- **מכרז מס' בש/330/2019, מיום 28/6/2020, מאזור התעשיה שקד באופקים**,[5] עבור 18 מגרשים בשטח 1,370-7,048 מ"ר, עם שטח אקווי' בסך 1,370-7,048 מ"ר.

לאחר ניתוח ההצעות הזוכות, בתוספת עלויות פיתוח מלאות,[6] חלוקה בשטח אקווי',[7] התקבל **שווי ממוצע בסך 801 ₪/מ"ר מבונה אקווי'.**

- **מכרז מס' בש/200/2020, מיום 30/11/2020, מאזור התעשיה שקד באופקים**,[8] עבור 36 מגרשים בשטח 1,145-7,278 מ"ר, עם שטח אקווי' דומה.

לאחר ניתוח ההצעות הזוכות, בתוספת עלויות פיתוח מלאות,[9] חלוקה בשטח אקווי',[10] התקבל **שווי ממוצע בסך 738 ₪/מ"ר מבונה אקווי'.**

---

[3] פיתוח: מבוסס על חוקי העזר בנתיבות ודמי ההקמה לתאגיד מי אשקלון (בהנחה כי לא תיבנה קומת מרתף).
[4] עיקרי ק"ק 45% במקדם 1, עיקרי ק"א 15% במקדם 0.6, שרות 10% במקדם 0.3, חצר 55% במקדם 0.3.
[5] התכנית החלה במקום מאפשרת בין היתר תעשייה עתירת ידע, מכוני מחקר ופיתוח, חנויות מפעל, אולמות תצוגה ושיווק, משרדים ושטחי אחסנה המשרתים את התעשייה.
[6] פיתוח: בהתאם לחוברת המכרז, היטלי הפיתוח אשר פורסמו מהווים "מקדמה" אותה משלמים היזמים. בעת הוצאת היתרי הבנייה תגבה העירייה היטלי פיתוח מלאים. העלויות שהובאו בחשבון הן להיטלי פיתוח מלאים למלוא הזכויות בתב"ע.
[7] עיקרי ק"ק 50% במקדם 1, עיקרי ק"א 40% במקדם 0.8, שרות 10% במקדם 0.6, חצר 40% במקדם 0.3. סה"כ 1,000 מ"ר אקווי' לדונם.
[8] התכנית החלה במקום מאפשרת בין היתר תעשייה עתירת ידע, מכוני מחקר ופיתוח, חנויות מפעל, אולמות תצוגה ושיווק, משרדים ושטחי אחסנה המשרתים את התעשייה.
[9] פיתוח: בהתאם לחוברת המכרז, היטלי הפיתוח אשר פורסמו מהווים "מקדמה" אותה משלמים היזמים. בעת הוצאת היתרי הבנייה תגבה העירייה היטלי פיתוח מלאים. העלויות שהובאו בחשבון הן להיטלי פיתוח מלאים למלוא הזכויות בתב"ע.
[10] עיקרי ק"ק 50% במקדם 1, עיקרי ק"א 40% במקדם 0.8, שרות 10% במקדם 0.6, חצר 40% במקדם 0.3.

9.2.1.1.4 **<u>נתונים לשנת 2021:</u>**

- **מכרז מס' בש/110/2021, מיום 21/7/2021, מאזור התעשיה שקד באופקים**,[11] עבור 23 מגרשים בשטח 1,143-5,032 מ"ר, עם שטח אקווי' דומה.

לאחר ניתוח ההצעות הזוכות, בתוספת עלויות פיתוח מלאות,[12] חלוקה בשטח אקווי',[13] התקבל **שווי ממוצע בסך 976 ₪/מ"ר מבונה אקווי'.**

- **מכרז מס' בש/40/2021, מיום 8/2/2021, מאזור התעשיה עידן הנגב**,[14] למגרש אחד בשטח 1,143-5,032 מ"ר, עם שטח אקווי' דומה.

לאחר ניתוח ההצעות הזוכות, בתוספת עלויות פיתוח מלאות,[15] חלוקה בשטח אקווי',[16] התקבל **שווי ממוצע בסך 976 ₪/מ"ר מבונה אקווי'.**

9.2.1.1.5 **<u>נתונים לשנת 2022:</u>**

- **מכרז מס' בש/21/2022, מיום 24/4/2022, מאזור התעשיה שקד באופקים**,[17] עבור 4 מגרשים בשטח 6,945 מ"ר, עם שטח אקווי' בסך 5,834 מ"ר.

לאחר ניתוח ההצעה הזוכה, בתוספת עלויות פיתוח, חלוקה בשטח אקווי',[18] התקבל **שווי ממוצע בסך 2,023 ₪/מ"ר מבונה אקווי'.**

9.2.1.2 **<u>סיכום ערכי הבסיס לתעשיה:</u>**

מועד קובע	שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח	הערות
14.5.17	722 ₪	נתוני 2016 בתוספת 5% למועד
14.5.18	722 ₪	
14.5.19	746 ₪	נתוני 2019
14.5.20	770 ₪	ממוצע תוצאות מכרזים
14.5.21	1,213 ₪	ממוצע משוקלל: עידן הנגב (10%), אופקים 2021 (70%), אופקים 2022 (20%)
14.5.22	1,213 ₪	

[11] התכנית החלה במקום מאפשרת בין היתר תעשייה עתירת ידע, מכוני מחקר ופיתוח, חנויות מפעל, אולמות תצוגה ושיווק, משרדים ושטחי אחסנה המשרתים את התעשייה.
[12] פיתוח: בהתאם לחוברת המכרז, היטלי הפיתוח אשר פורסמו מהווים "מקדמה" אותה משלמים היזמים. בעת הוצאת היתרי הבנייה תגבה העירייה היטלי פיתוח מלאים. העלויות שהובאו בחשבון הן להיטלי פיתוח מלאים למלוא הזכויות בתב"ע.
[13] עיקרי ק"ק 50% במקדם 1, עיקרי ק"א 40% במקדם 0.8, שרות 10% במקדם 0.6, חצר 40% במקדם 0.3.
[14] התכנית החלה במקום מאפשרת בין היתר תעשייה עתירת ידע ומוצרי תוכנה, תעשייה קלאסית, מכשור רפואי ומדעי, אחסנה, שיווק ואולמות תצוגה (עד 15% מהשטחים העיקריים), משרדים ומתקני עזר.
[15] פיתוח: בהתאם לחוברת המכרז, היטלי הפיתוח אשר פורסמו מהווים "מקדמה" אותה משלמים היזמים. בעת הוצאת היתרי הבנייה תגבה העירייה היטלי פיתוח מלאים. העלויות שהובאו בחשבון הן להיטלי פיתוח מלאים למלוא הזכויות בתב"ע.
[16] עיקרי ק"ק 40% במקדם 1, עיקרי ק"א 25% במקדם 0.8, שרות 15% במקדם 0.6, חצר 50% במקדם 0.3.
[17] התכנית החלה במקום מאפשרת בין היתר תעשייה עתירת ידע, מכוני מחקר ופיתוח, חנויות מפעל, אולמות תצוגה ושיווק, משרדים ושטחי אחסנה המשרתים את התעשייה.
[18] עיקרי ק"ק 50% במקדם 1, עיקרי ק"א 40% במקדם 0.8, שרות 10% במקדם 0.6, חצר 40% במקדם 0.3.

9.2.1.3 **מסחר:**

9.2.1.3.1 **נתונים מדו"חות כספיים למתחם "צים סנטר" בנתיבות לשנים 2017-2019:**[19]

	2017	2018	2019	2020	2021
ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ₪)	₪ 136,200	₪ 143,600	₪ 149,400	₪ 143,400	₪ 147,600
שיעור תפוסה	99%	99%	99%	98.5%	99%
סה"כ הכנסות מחוזי שכירות (באלפי ₪)	₪ 14,507	₪ 13,637	₪ 13,707	₪ 12,241	₪ 14,335
NOI שנתי (באלפי ₪)	₪ 10,855	₪ 9,890	₪ 9,066	₪ 7,985	₪ 11,466
שיעור תשואה בפועל/מתואם	8%	7%	6.1%	7.4%	7.32%
דמ"ש ממוצעים מ"ר/חודש כולל דמי ניהול	₪ 83	₪ 77	₪ 80	₪ 70	₪ 73
דמ"ש ממוצעים מ"ר/חודש בחוזים שנחתמו כולל דמי ניהול	₪ 134	₪ 100	₪ 80		

9.2.1.3.1.1 **חילוץ מדמי שכירות:**

	2017	2018	2019-2022
דמ"ש לחישוב	₪ 70	₪ 71	₪ 72
שיעור היוון	8%	8%	8%
שווי מהוון למ"ר בנוי	₪ 10,500	₪ 10,650	₪ 10,800
בניכוי יזמות (25%)	₪ 8,400	₪ 8,520	₪ 8,640
עלויות בניה למ"ר[20]	₪ 4,200		
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח, מגלם חצר	₪ 4,200	₪ 4,320	₪ 4,440

9.2.1.3.2 **נתונים לשנת 2019:**

מכרז מס' בש/254/2019, מיום 8/12/2019, מאזור התעשיה המערבי בנתיבות (מסחר), עבור 2 מגרשים (30, 31) בשטח 1,753-2,295 מ"ר, עם שטח אקווי בסך 1,087-1,423 מ"ר.

לאחר ניתוח ההצעות הזוכות, בתוספת עלויות פיתוח, חלוקה בשטח אקווי,[21] התאמה למיקום (1.15), התקבל **שווי ממוצע בסך 4,508 ₪/מ"ר מבונה אקווי'.**

9.2.1.3.3 **נתונים לשנת 2021:**

מכרז מס' בש/130/2021, מיום 31/8/2021, מאזור התעשיה המזרחי בנתיבות (תעסוקה ומסחר),[22] עבור מגרש 902, בשטח 19,227 מ"ר, עם שטח אקווי בסך 8,998 מ"ר.

לאחר ניתוח ההצעה הזוכה, בתוספת עלויות פיתוח, חלוקה בשטח אקווי,[23] התאמה למיקום (1.15), התקבל **שווי ממוצע בסך 4,350 ₪/מ"ר מבונה אקווי'.**

---

[19] הערות שמאי המשיבה לאחר עיון בחלק מהסכמי השכירות:
- השכירות היא לרמת מעטפת והשוכרים משלמים 50% מעלויות ההתאמה במושכר.
- דמ"ש צמודים למדד ובחלק מהחוזים מצוינת עליה בשיעור 3-5% בסוף תקופה.
- מדובר בשטחי מסחר גדולים יחסית (כ- 450 מ"ר), המושכרים לשוכרים בעלי איתנות פיננסית ולטווח ארוך.
- השכירויות הן לשטחי ברוטו הכוללים העמסת 10% ש"ש על השטח המושכר בפועל.

[20] עלויות הבניה מביאות בחשבון שהשוכרים נושאים ב- 50% מעלויות ההתאמה לרמת גמר.

[21] עיקרי ק"ק 50% במקדם 1, עיקרי ק"א 10% במקדם 0.6, שרות 10% במקדם 0.6.

[22] הובאו בחשבון הזכויות לקומת הקרקע בלבד, בהנחה שהמתחם ישמש למרכז קניות פתוח והחצר לחניה.

[23] עיקרי ק"ק 36% במקדם 1, ש"ש 6% במקדם 0.6 וש"ש שולי 18% במקדם 0.4.

9.2.1.4 **סיכום ערכי הבסיס למסחר:**

מועד קובע	שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח	הערות
14.5.17	₪ 4,200	נתוני 2017-2018
14.5.18	₪ 4,320	
14.5.19-14.5.2022	₪ 4,433	ממוצע נתוני 2019-2021

9.2.2 **עקרונות התחשיב:**

- הובא בחשבון שטח אקווי' לתעשייה בסך 3,306 מ"ר[24] ולמסחר בסך 2,400 מ"ר.[25]
- הובאו ערכי שווי למ"ר מבונה כאמור לעיל.

9.2.3 **תחשיב השומה:**

9.2.3.1 **תעשיה:**

חלופה מס'	מועד קובע	שטח אקווי' במ"ר	שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח	סה"כ שווי הנכס כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל
1	14.5.22	3,306	₪ 1,213	**₪ 4,010,100**
3	14.5.21		₪ 1,213	**₪ 4,010,100**
4	14.5.20		₪ 770	**₪ 2,544,300**
5	14.5.19		₪ 746	**₪ 2,467,200**
6	14.5.18		₪ 722	**₪ 2,388,300**
7	14.5.17		₪ 722	**₪ 2,388,300**

9.2.3.2 **מסחר:**

חלופה מס'	מועד קובע	שטח אקווי' במ"ר	שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח	סה"כ שווי הנכס כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל
1	14.5.22	2,400	₪ 4,433	**₪ 10,641,600**
3	14.5.21		₪ 4,433	**₪ 10,641,600**
4	14.5.20		₪ 4,433	**₪ 10,641,600**
5	14.5.19		₪ 4,433	**₪ 10,641,600**
6	14.5.18		₪ 4,320	**₪ 10,371,400**
7	14.5.17		₪ 4,200	**₪ 10,083,300**

[24] אקווי': שטח עיקרי 2,165 מ"ר מקדם 1, ש"ש 393 מ"ר מקדם 0.6, חצר 3,017 מ"ר מקדם 0.3.
[25] אקווי': שטח עיקרי 2,165 מ"ר מקדם 1, ש"ש 393 מ"ר מקדם 0.6, חצר 3,017 מ"ר מגולמת.

9.3. **סיכום שומת המשיגה:**

9.2.4 **גישת השומה וערכי הבסיס:**

שווי הקרקע עבור חלופות השווי לתעשייה ולמסחר לשנים 2017-2022, נקבע בגישת ההשוואה הישירה ממכרזים, נתוני הכרעות ובגישת ההשוואה העקיפה מדמי שכירות, תוך שימוש בשיטת החילוץ לקביעת שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ:

9.2.4.1 **תעשיה:**

9.2.4.1.1 **נתונים לשנת 2016:**

- **מכרז מס' בש/258/2015, מיום 22/5/2016, מאזור התעשיה המערבי נתיבות**, עבור 3 מגרשים בשטח 2,072-2,074 מ"ר, עם שטח אקווי' בסך 1,331-1,333 מ"ר.

לאחר ניתוח 3 ההצעות הגבוהות לכל מגרש, בתוספת עלויות פיתוח,[26] חלוקה בשטח אקווי',[27] התקבל **שווי ממוצע בסך 809 ₪/מ"ר מבונה אקווי'.**

9.2.4.1.2 **נתונים לשנת 2020:**

- **מכרז מס' בש/200/2020, מיום 30/11/2020, מאזור התעשיה שקד באופקים**. מסך 36 המגרשים במכרז, נותחו 4 מגרשים גדולים בשטח 6,573-6,656 מ"ר.

לאחר ניתוח 3 ההצעות הגבוהות לכל מגרש, בתוספת עלויות פיתוח,[28] חלוקה בשטח אקווי',[29] התקבלו ערכים **שבין 1,131-1,340 ₪/מ"ר מבונה אקווי'.**

9.2.4.1.3 **נתונים לשנת 2021:**

- **מכרז בש/110/2021, מיום 21/7/2021, מאזור התעשיה שקד באופקים**, עבור 26 מגרשים בשטח 1,143-5,032 מ"ר.

לאחר ניתוח 3 ההצעות הגבוהות לכל מגרש, בתוספת עלויות פיתוח, חלוקה בשטח אקווי',[30] התקבלו ערכים **שבין 883-1,412 ₪/מ"ר מבונה אקווי'.**

9.2.4.1.4 **נתונים לשנת 2022:**

- **מכרז בש/21/2022, מיום 24/4/2022, מאזור התעשיה שקד באופקים**, ל- 4 מג' בשטח 1,143-1,661 מ"ר.

לאחר ניתוח 3 ההצעות הגבוהות לכל מגרש, בתוספת עלויות פיתוח,[31] חלוקה בשטח אקווי',[32] התקבלו ערכים **שבין 2,307-2,430 ₪/מ"ר מבונה אקווי'.**

[26] פיתוח: כ- 741,000 ₪.
[27] אקווי' בתכנית 609-0291344: תכסית 45%, עיקרי וש"ש בק"ק במקדם 1, חצר במקדם 0.35.
[28] פיתוח: כ- 1,555,000 ₪.
[29] אקווי' בתכנית 127/03/23: תכסית 65%, עיקרי וש"ש בק"ק במקדם 1, חצר במקדם 0.35.
[30] אקווי' בתכנית 127/03/23: תכסית 65%, עיקרי וש"ש בק"ק במקדם 1, חצר במקדם 0.35.
[31] פיתוח: 308,250-447,947 ₪.
[32] אקווי' בתכנית 127/03/23: תכסית 65%, עיקרי וש"ש בק"ק במקדם 1, חצר במקדם 0.35.

9.2.4.1.5 **<u>דו"ח נת"מ באר שבע:</u>**[33]

הוצגו נתוני דו"ח נת"מ מהשנים 2017-2022, לשווי מגרשי תעשיה בבאר שבע, במקביל לדמי שכירות למ"ר תעשיה בבאר שבע, שדרות, נתיבות ואופקים:

גיליון	שווי דונם תעשיה בבאר שבע	דמ"ש למ"ר תעשיה	
		באר שבע	שדרות, נתיבות, אופקים
חציון ראשון 2017	₪ 800,000 - 600,000	-	-
חציון שני 2017	₪ 900,000 - 700,000	25 ₪ - 30 ₪	22 ₪ - 28 ₪
חציון ראשון 2018	₪ 1,000,000 - 800,000	22 ₪ - 28 ₪	25 ₪
חציון שני 2018	₪ 1,000,000	22 ₪ - 28 ₪	25 ₪
חציון ראשון 2019	₪ 1,100,000	20 ₪ - 25 ₪	25 ₪
חציון שני 2019	₪ 1,100,000	25 ₪	30 ₪
חציון ראשון 2020	₪ 1,100,000	25 ₪	30 ₪
חציון שני 2020	₪ 1,100,000	30 ₪	30 ₪
חציון ראשון 2021	₪ 1,400,000	30 ₪	30 ₪
חציון שני 2021	₪ 1,450,000	30 ₪	30 ₪
חציון ראשון 2022	₪ 2,000,000 - ₪ 1,800,000	35 ₪	32 ₪ - 35 ₪
חציון שני 2022	₪ 2,000,000 - ₪ 1,800,000	35 ₪	32 ₪ - 35 ₪

9.2.4.1.6 **<u>הכרעה בסביבת הנכס:</u>**

- בהכרעה בהשגה ראשונה מיום 1/2/2022, למגרש 13 בתכנית 30/104/03/22, בשטח 1,052 מ"ר, בנתיבות, נקבעו הערכים הבאים:

מועד קובע	שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח[34]
2017	**₪ 727**
2018	**₪ 863**
2019	**₪ 980**
2020	**₪ 1,080**

- בשומה מכרעת של השמאית יעל הרון למגרשים 40, 41-43 בתכנית 609-0291344 (בשטח כ- 2 ד' כ"א), בנתיבות, נקבע שווי בסך **1,140** ₪/**מ"ר מבונה,**[35] למועד 30/9/2021.

---

[33] הערות שמאי המשיגה:
- ניתן לראות כי בין השנים 2017-2022, עלה השווי לתעשיה פי 3.
- ניתן לראות עלייה חדה שהתרחשה בין השנים 2021, 2022.

[34] אקווי' בתכנית 30/104/03/22: עיקרי וש"ש בק"ק במקדם 1, חצר במקדם 0.4.

[35] אקווי': עיקרי וש"ש בק"ק במקדם 1, חצר במקדם 0.35.

9.2.4.2 **סיכום ערכי הבסיס לתעשיה:**

מועד קובע	שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח
14.5.17	**900 ₪**
14.5.18	**1,000 ₪**
14.5.19	**1,200 ₪**
14.5.20	**1,300 ₪**
14.5.21	**1,500 ₪**
14.5.22	**2,600 ₪**

9.2.4.3 **מסחר:**

9.2.4.3.1 **הכרעות בסביבת הנכס למסחר:**

- הכרעה בהשגה ראשונה, בגו"ח 39556/68 אופקים, נקבע שווי בסך **2,100** ₪/**מ"ר מבונה,** למועד 29/6/2016.
- בשומה מכרעת של השמאית יעל הרון למגרשים 400, 212-214 בתכנית 609-0619817, בנתיבות, נקבע שווי בסך **2,500** ₪/**מ"ר מבונה,** למועד 25/10/2018.
- בשומה מכרעת של השמאית יעל הרון בגו"ח 2811/98, בשדרות, נקבע שווי בסך **3,200** ₪/**מ"ר מבונה,** למועד 11-12/2019.

9.2.4.3.2 **נתוני דמי שכירות מהדו"חות כספיים למתחם "צים סנטר" בנתיבות לשנים 2016-2022:**

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
דמ"ש ממוצעים מ"ר/חודש כולל דמי ניהול	86 ₪	83 ₪	77 ₪	80 ₪	70 ₪	73 ₪	73 ₪
דמי ניהול מ"ר/חודש (הנחה)	15 ₪						
דמ"ש בניכוי ד"נ	71 ₪	68 ₪	62 ₪	65 ₪	55 ₪	58 ₪	58 ₪
שיעור היוון[36]	9.6%	9.3%	9.2%	8.8%	8.5%	8.5%	8.5%
שווי למ"ר בנוי	8,900 ₪	8,800 ₪	8,100 ₪	8,900 ₪	7,800 ₪	8,200 ₪	8,200 ₪
שווי בניכוי יזמות 25%	7,120 ₪	7,040 ₪	6,480 ₪	7,120 ₪	6,240 ₪	6,560 ₪	6,560 ₪
שווי מ"ר מבונה בניכוי עלות בניה 4,200 ₪/מ"ר	**2,920 ₪**	**2,840 ₪**	**2,280 ₪**	**2,920 ₪**	**2,040 ₪**	**2,360 ₪**	**2,360 ₪**

9.2.4.4 **סיכום ערכי הבסיס למסחר:**

מועד קובע	שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח
14.5.17	**2,840 ₪**
14.5.18	**2,280 ₪**
14.5.19	**2,920 ₪**
14.5.20	**2,040 ₪**
14.5.21	**2,360 ₪**
14.5.22	**2,360 ₪**

[36] לסקירת שיעורי התשואה של השמ"ר ניתנה תוספת למיקומה של נתיבות (לשנת 2017 0.5%, לשנת 2018 0.4% ולשנת 2019 0.2%. בנוסף לתוספת לסיכון בשיעור 1.6% לכל השנים.

9.2.5 **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

- הובא בחשבון מ״ר אקווי׳ לתעשייה בסך 3,401 מ״ר[37] ולמסחר בסך 2,558 מ״ר.[38]
- הובאו ערכי שווי מ״ר מבונה כאמור לעיל.

9.2.6 **<u>תחשיב השומה:</u>**

9.2.6.1 **<u>תעשיה:</u>**

חלופה מס'	מועד קובע	שטח אקווי' במ"ר	שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח	סה"כ שווי הנכס כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל
1	14.5.22	3,401	₪ 2,600	**₪ 8,841,950**
3	14.5.21		₪ 1,500	**₪ 5,101,125**
4	14.5.20		₪ 1,300	**₪ 4,420,975**
5	14.5.19		₪ 1,200	**₪ 4,080,900**
6	14.5.18		₪ 1,000	**₪ 3,400,750**
7	14.5.17		₪ 900	**₪ 3,060,675**

9.2.6.2 **<u>מסחר:</u>**

חלופה מס'	מועד קובע	שטח אקווי' במ"ר	שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח	סה"כ שווי הנכס כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל
2	14.5.22	2,558	₪ 2,360	**₪ 6,036,880**
8	14.5.21		₪ 2,360	**₪ 6,036,880**
9	14.5.20		₪ 2,040	**₪ 5,218,320**
10	14.5.19		₪ 2,920	**₪ 7,469,360**
11	14.5.18		₪ 2,280	**₪ 5,832,240**
12	14.5.17		₪ 2,840	**₪ 7,264,720**

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

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 27.10.2025, העלו בפנינו הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. **<u>טענות המשיגה:</u>**

<u>תעשיה</u>

- יש לקחת בחשבון את שטח המגרש הגדול יחסית למכרזים להשוואה. ניתן לראות שישנו ביקוש למגרשים גדולים ומחירם גבוה יותר.
- לא ברור מדוע במכרזים מ- 21-22 באופקים, שיקלל שמאי המשיבה את הערך הנמוך במקדם 70%.
- בדומה להכרעות שניתנו בסביבה, הבאנו בחשבון מקדמי אקווי׳ שונים משמאי המשיבה.
- כשמאי שמלווה ומבצע עסקות של פרויקטים לתעשיה ולוגיסטיקה, שנת 2022 הייתה מאוד חריגה ונעשו עסקות מאוד גבוהות לשימושים אלה. לכן, בהתייחס לכך שלוגיסטיקה היא לאחסנה ומסחר תלוי

[37] אקווי׳: 40% ק״ק 2,230 מ״ר מקדם 1, חצר 3,345 מ״ר מקדם 0.35.
[38] אקווי׳: שטח תכסית מקדם 1, מגלם חצר.

בהיקף הקונים, אין זה בלתי סביר שבשל המצב ששרר באותה שנה, השווי לתעשיה היה גבוה ממסחר.

<u>מסחר</u>

- אנו יודעים שמסחר מושפע מהיקף המבקרים. כיוון שמדובר בסביבה רווית מסחר, הרי שמקדם הסיכון בשיעור ההיוון צריך להיות גבוה יותר.
- קיבלנו מהחברה את הנתונים וניתן לראות שמחירי השכירות למסחר בניכוי דמי ניהול, ירדו. הנתונים יועברו במלואם.
- יש הכרעות בהן נקבעו ערכי מסחר בסך 3,200 ₪/מ״ר וגם 2,600 ₪/מ״ר, לכן 4,800 ₪/מ״ר שהוזכר כי ניתנו בהכרעה בנתיבות, אינם אורים ותומים. יחד עם זאת צריך לזכור כי המאורעות שפוקדים אותנו בשנים האחרונות מנגיף הקורונה ועד ה- 7 לאוקטובר והמלחמה שבאה בעקבותיו, השפיעו ומשפיעים על המסחר באזור זה שגם סמוך לעוטף עזה.

9.4.2. **<u>טענות המשיבה:</u>**

<u>תעשיה</u>

- הערכים שקבענו נתמכים בהחלטת וועדת השגות בנתיבות, בחלק מחלופות השנים.
- במכרזים באופקים, ניתן מקדם שקלול נמוך יותר למכרז משנת 2022, כיוון שהמחיר בו ל- 4 מגרשים קפץ בצורה לא ברורה פי 2, ביחס למכרזים שהיו כ- 8 חודשים קודם, בהם נראה מחיר ברור ויציב עם 40-50 מציעים לכל מגרש. לי כשמאי זה הדליק נורה אדומה, אך לא החרגתי את המכרז אלא הבאתי מקדם נמוך יותר.
- ניתן לראות במס שבח שעסקות אלה נמכרות היום במחירים נמוכים יותר.

<u>מסחר</u>

- השומה לרמ״י היא לקרקע ריקה ופנויה. משכך, גישת השוואה הישירה לקרקע היא העדיפה על פני יתר הגישות, שמצריכות שימוש בשיטת החילוץ ונתונות לשינויים, מעלויות בניה ועד שיעור היוון.
- יש 2 מכרזים למסחר בנתיבות עם הרבה מציעים, שמשמשים כעוגן מינימלי, בהם נעשה שימוש גם בהכרעות מאוחרות למתחמים דומים מהן התקבלו ערכים אף גבוהים יותר (יועברו ההכרעות).
- עשינו שימוש בנתוני דמי השכירות ללא דמי ניהול, בשנים שלא היו מכרזים למסחר. זאת בהתאם לדיווחי החברה השנתיים ולחוזים מהנכס שמונחים בפנינו, שבחלקם רואים עליית מחירים כמו במחסני חשמל. ברור שיש שוני בין תשלומי החנויות, לכן לא צריך להתייחס לחנויות ספציפיות אלא למיקום המרכזי בעיר.
- טענת שמאי המשיגה כי ערכי השווי לתעשיה בשנת 2022 גבוהים ממסחר אינה סבירה וניתן לראות בערכים שנקבעו בהכרעות בנתיבות, כי השווי למסחר גבוה מתעשיה פי 2-3.

10. דיון והכרעה

10.1 **שאלת השומה:**

הנכס מושא השומה הינו מגרש בשטח 5,575 מ״ר, עליו מבנה המשמש למסחר ומהווה חלק ממרכז הקניות ״צים סנטר״. שימוש זה חורג מהיעוד המותר לתעשיה ומלאכה על פי הזכויות החוזיות. לפיכך נתבקשה הכרעה בהשגה זו לשווי הקרקע כולל פיתוח, הן ביעוד לתעשיה ומלאכה והן ביעוד למסחר, למגרש בשטח 5,575 מ״ר בשטח מבונה בסך כ- 2,558 מ״ר, לשנים 2017-2022.

המחלוקת העיקרית בין הצדדים, עסקה בנתוני ההשוואה הראויים עליהם יש להתבסס בקביעת שווי הקרקע ליעודים אלה ועל אופן ניתוחם.

להלן התייחסותי לשווי הקרקע לשנים 2017-2022 בשימושים הבאים:

10.1.1 **תעשיה ומלאכה (זכויות חוזיות):**

שמאי המשיבה התבסס על תוצאות מכרזי קרקע מאזורי התעשיה של נתיבות, אופקים ועידן הנגב ועל נתוני דמי שכירות למ״ר בנוי מאזורי התעשיה של נתיבות ושדות נגב הצמודה לנתיבות.
שמאי המשיגה התבסס על תוצאות מכרזי קרקע מאזורי התעשיה של נתיבות ואופקים, על נתוני דמי שכירות למ״ר בנוי במבני תעשיה ״CLASS A״ מ״דו״ח נתמ״ וועל תוצאות מהכרעה בהשגה ראשונה ושומה מכרעת שניתנו בנתיבות.

ככלל, גישת ההשוואה הישירה מנכסים דומים במאפייניהם היא גישת השומה המועדפת, אם כי במקרים בהם היקף הנתונים דל, עם שונות גבוהה, עם שימושי קרקע נוספים או כאלה הכוללים פוטנציאל, הרי שניתן לבחור בגישת ההשוואה העקיפה מדמי שכירות לנכסים בשימוש לאותו יעוד שהם נטולי פוטנציאל, תוך שימוש בשיטת החילוץ לקביעת שווי הקרקע.

בהכרעה בהשגה זו, נבחנו כלל הנתונים שהוצגו על ידי הצדדים ונתונים נוספים.
ראשית אציין כי בבחינה שערכתי לכלל המכרזים שהוצגו לתעשייה, נמצא כי אלה בנתיבות (2019), אופקים ועידן הנגב, מאפשרים גם שימושים ללוגיסטיקה, או לתעשיה עתירת ידע במספר קומות, מה שמצריך התאמות נוספות מעבר למיקום. בעניין זה נערכה בדיקה בוועדה המקומית, ממנה עולה כי בקשות לקומה א׳ בשימוש לתעשיה ומלאכה הן נדירות ולפיכך ניכר כי הניצול המיטבי הינו לרוב בק״ק בלבד. על כן מכרזים אלה לא יובאו בחשבון ולא ידונו הטענות הנוגעות להם.

מעבר לכך, נמצאו 3 עסקות השוואה ל- 2 מגרשים סמוכים (מגרש פינתי מס׳ 60 ומגרש 85 בו בוצעו 2 עסקות), ביעוד לתעשיה ומלאכה מהשנים 2018-2020, ברחוב הארזים שבאזור התעשיה הוותיק של נתיבות. בחינת עסקות אלה מעלה כי מגרש מס׳ 60 הפינתי נמכר בחודש 7/2018 תמורת כ- 778,000 ₪/דונם ומגרש 85 נמכר בחודש 3/2019 בפער לא סביר תמורת כ- 1,450,000 ₪/דונם,[39] מה שעשוי להצביע על תשלום עודף לפוטנציאל לשינוי יעוד במגרש 85.
מבדיקה שערכתי בוועדה המקומית, נמסר כי מזה מס׳ שנים ידוע על כוונה לשינוי תכנית בסביבה זו,

[39] מגרש זה נמכר בשנית בחודש 12/2020, תמורת כ- 1,530,000 ₪/דונם.

מתעשיה בלבד לעירוב שימושים (כיום התכנית נמצאת בשלבים מתקדמים). בהתאם לאמור לעיל, אעדיף שלא להתבסס על עסקות אלו שיכול והתמורה בהן עשויה לגלם פוטנציאל.

מאחר ונתוני ההשוואה הישירה עקב הפערים המשמעותיים ביניהם מעלים קושי רב בניתוחם (למעט המכרז משנת 2016 לתעשיה בנתיבות שיוצג כאינדיקציה בלבד), הוחלט להתבסס על נתוני שכירות לתעשיה ומלאכה, התואמים את **הזכויות החוזיות לתעשיה ומלאכה**.
יודגש כי בבחינת נתוני דמי השכירות, בחרתי להתמקד בעיקר בנכסים וותיקים, לכל היותר ברמה "B CLASS", בהיקף שטח גדול, בהם השימוש אינו ללוגיסטיקה או לתעשיה עתירת ידע.

עוד יצוין, כי בהתייחס לערכים שהוצגו בשומות הצדדים מתוך שומות מכריעות והכרעות בהשגה ראשונה, מאחר ועומדת בפניי הכרעה בהשגה זו, מוטלת עלי החובה לערוך בדיקה עדכנית, מקיפה ובלתי תלויה. אציין כי לא נעלמו מעיני ערכים שנקבעו בהכרעות קודמות, עם זאת בהתאם למיקומו ושטחו של הנכס נשוא השומה, החלטתי לערוך בדיקה מחודשת ומקיפה כולל קיום שיחות עם בעלי מקצוע, בהם מתווכים רבים המעורים היטב באזור התעשיה של נתיבות וכן בעלי נכסים להשכרה, בתוספת נתוני ביקוש שנאספו לאורך השנים מאתר "BMBY " ו"יד 2"

<u>מסחר (שימוש חורג):</u>

שמאי המשיבה התבסס על תוצאות מכרזי קרקע מנתיבות ועל נתוני דמי שכירות שקיבל מניתוח הדו"חות הכספיים של מתחם "צים סנטר" בו מצוי הנכס הנדון. לטענתו יש להעדיף את גישת ההשוואה הישירה ממכרזים על פני יתר הגישות, למעט בשנים בהן לא היו מכרזים ואפשר להתבסס על נתוני השכירות בנכס, מהם ניתן לראות עליית מחירים בחלק מהחנויות.
שמאי המשיגה לעומתו, התבסס על תוצאות שהתקבלו בהכרעה בהשגה ראשונה באופקים, על שומות מכריעות בנתיבות ועל נתוני דמי שכירות שקיבל מהדו"חות הכספיים של מתחם "צים סנטר". מעבר לכך לטענתו ניתן לראות כי דמי השכירות ללא דמי ניהול דווקא ירדו.

אין חולק כי גישת ההשוואה הישירה היא הגישה המועדפת, אולם בחינה שערכתי למכרזים שהוצגו כאמור, מעלה כי ישנן זכויות משמעותיות לשימושי תעסוקה מעל קומת המסחר,[40] לכן במקרה זה, על מנת להימנע מהטיות אפשריות בשווי שיתקבל כתוצאה ממתן התאמות נוספות על היעוד למסחר ובהתייחס לכך כי השומה מבוקשת לדמי שימוש ללא פוטנציאל לזכויות נוספות, העדפתי להתבסס רק על נתוני דמי שכירות המשולמים בנכס הנדון על כל מאפייניו יתרונותיו וחסרונותיו, בעיקר כי אינם כוללים זכויות נוספות או פוטנציאל.

לסיכום ובהתאם לאמור לעיל, יובאו בחשבון דמי השכירות בניכוי דמי ניהול, כפי שהוצגו בפניי, בהתחשב בהשתתפות המשכיר בעלויות ההתאמה במושכר.

יצוין, כי גם כאן, בהתייחס לערכים שהוצגו בשומות הצדדים משומות מכריעות והכרעות בהשגה ראשונה, מאחר ועומדת בפניי הכרעה בהשגה זו, מוטלת עלי החובה לערוך בדיקה מקיפה, עדכנית ובלתי תלויה.

[40] למעט מכרז מס' בש/254/2019 באזור התעשיה בנתיבות בו מרבית זכויות הבניה הן בקומת הקרקע.

10.2. **<u>עקרונות השומה:</u>**

10.2.1. **<u>שיעור היוון והתאמה לפריפריאליות וסיכון:</u>**

10.2.1.1. **<u>תעשיה ומלאכה:</u>**

הצדדים התבססו בעיקר על מכרזי קרקע.
שמאי המשיבה הוסיף גם נתוני שכירות (לשנת 2019), בניתוחם קבע היוון בשיעור 8.5% (תוספת 1.3%).

בהתאם לסקירת שיעורי תשואה ממוצעים בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי הראשי, עולה כי שיעורי ההיוון הכולל לתעשיה במחצית הראשונה של השנים 2017-2022, נעו בין 6.7% - 7.7% בהתאמה.
בהתייחס לשימוש, למיקומו של הנדון בנתיבות ובחינה מחודשת של מקדם הסיכון בניתוח נתוני השכירות לתעשיה ומלאכה, הוחלט להוסיף לשיעורי התשואה השנתיים הממוצעים כנ"ל, **תוספת בשיעור 0.5% עבור פריפריאליות וסיכון.**

10.2.1.2. **<u>מסחר:</u>**

לטענת שמאי המשיגה סביבת הנכס רוויה במסחר, כמו כן הקורונה והמצב הבטחוני לאחר ה- 7 באוקטובר והמלחמה שלאחריו השפיעו ומשפיעים על הפעילות המסחרית באזור ועל כן התוספת לסיכון צ"ל גבוהה.
בהתאם לכך קבע את שיעורי ההיוון השנתיים לפי סקירת שיעורי תשואה ממוצעים בנכסים מניבים של השמ"ר, בתוספת 0.2%-0.5% עבור נתיבות ביחס לממוצע הארצי ועוד 1.6% לסיכון בשל ההשלכות מקרבתה של נתיבות לעוטף עזה. סה"כ 8.5%-9.6% לשנים 2017-2022 בהתאמה.
שמאי המשיבה, בניתוח דמי השכירות למסחר לשנים 2017-2022, קבע היוון ממוצע בשיעור 8%.

אינני מקבל את שיעורי ההיוון בשומות הצדדים. ההתבססות על דמי השכירות ששולמו בפועל למשך מספר שנים, מביאה לידי ביטוי את השינויים שהשפיעו על פעילותו של הנכס לחיוב או לשלילה בשנים אלו, בהם תקופת הקורונה.[41] לפיכך במקרה זה אינני מוצא מקום לקבוע תוספת משמעותית לשיעור ההיוון, עבור פריפריאליות וסיכון.

בהתאם לסקירת שיעורי תשואה ממוצעים בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי הראשי, עולה כי שיעורי התשואה למסחר במחצית הראשונה של השנים 2017-2022, נעו בין 6.7% - 7.2% בהתאמה.
בהתייחס למיקומו המרכזי והשוקק של הנכס הנדון בנתיבות במרבית שעות היממה ובחינה מחודשת של מקדם הסיכון, הוחלט להוסיף לשיעורי התשואה השנתיים הנ"ל, **תוספת בשיעור 1% לפריפריאליות וסיכון**.

[41] ה- 7 באוקטובר אינו רלוונטי שכן השומה מבוקשת עד לשנת 2022

10.2.2. **אקווי':**

10.2.2.1. **תעשיה ומלאכה:**

בנתוני ההשוואה - שמאי המשיבה קבע בניתוח המכרזים, מקדמי אקווי' ל- 2 קומות בחלוקה לעיקרי/שרות ולחצר, בעוד שמאי המשיגה קבע מקדמי אקווי' לכלל התכסית בקומת הקרקע ולחצר, ללא חלוקה לעיקרי ושרות.

בנכס הנדון - שמאי המשיבה קבע מקדמי אקווי' בחלוקה לעיקרי/שרות ולחצר, בעוד שמאי המשיגה קבע מקדמי אקווי' לכלל התכסית בקומת הקרקע ולחצר, ללא חלוקה לעיקרי ושרות.

אני מקבל את גישת שמאי המשיגה בניתוח נתוני ההשוואה. ההפרדה לשטח עיקרי ושרות כמעט ולא באה לידי ביטוי בשימושי תעשיה מסורתית, למעט אם מדובר בסככות פתוחות. כמו כן, מבדיקה שערכתי בוועדה המקומית בנתיבות, עולה כי השימוש בקומה א' לתעשיה ומלאכה מסורתיים נדיר, אפילו בימים אלה (12/2025).

לפיכך ובהתייחס לבינוי אופייני בתכסית 60% בנתוני ההשוואה, יובאו בחשבון מקדמי אקווי' **לשטח תכסית במקדם 1 ולשטח חצר במקדם 0.4.**

גם בנכס הנדון יובאו בחשבון מקדמי אקווי' לשטח תכסית בלבד ללא חלוקה לעיקרי ושרות, אולם בשל היקף החצר המתקבל בנכס הנדון כ- 54% (תכסית הבינוי המבוקשת כ- 46% בלבד), יחושב עבורה מקדם מעט יותר נמוך. לפיכך יובאו בחשבון מקדמי אקווי' **לשטח תכסית במקדם 1 ולשטח חצר במקדם 0.35.**

10.2.2.2. **מסחר:**

בנתוני ההשוואה - שמאי המשיבה קבע בניתוח חלק מהמכרזים, מקדמי אקווי' ל- 2 קומות בחלוקה לעיקרי ושרות בגילום חצר, בעוד שמאי המשיגה קבע מקדמי אקווי' לכלל התכסית בקומת הקרקע בגילום חצר.

בנכס הנדון - שמאי המשיבה קבע מקדמי אקווי' בחלוקה לעיקרי ושרות, בגילום חצר, בעוד שמאי המשיגה קבע מקדמי אקווי' לכלל התכסית בקומת הקרקע, בגילום חצר.

אני מקבל את גישת שמאי המשיגה הן בניתוח דמי שכירות להשוואה והן בקביעה עבור הנכס הנדון. בהכרעה בהשגה זו, נעשה שימוש בנתוני דמי השכירות מהנכס הנדון, לפיכך שטחי השרות כלולים בדמי השכירות שמשולמים לפי שטח ברוטו.

בהכרעה בהשגה זו, יובאו בחשבון הן בניתוח נתוני ההשוואה והן בנכס הנדון, מקדמי אקווי' **לשטח תכסית במקדם 1, בגילום החצר**.

10.2.3. **רווח יזמי:**

אין מחלוקת בין הצדדים לעניין זה.

אני מקבל את גישת הצדדים ובהתאם לכך יובא בחשבון רווח יזמי: **לתעשיה ומלאכה בשיעור 15% ולמסחר 25%.**

10.2.4. **עלויות בניה:**

אין מחלוקת בין הצדדים לעניין זה.

במקרה הנדון, כיוון שנתוני ההשוואה בהכרעה בהשגה זו לשכירות לתעשיה ומלאכה, התמקדו במבנים מיושנים כאמור, הרי שיובאו בחשבון עלויות בניה בהתאם.
לעניין המסחר, כאמור נתוני ההשוואה לקוחים מהנכס הנדון. בסיור שערכתי במתחם כולו, נראה כי מדובר בבניה אופיינית למרכזי קניות דומים, אם כי בתחזוקה טובה ובהתאם לכך אני מקבל את עלויות הבניה שנקבעו בשומות הצדדים **בסך 4,200 ₪/מ"ר ברוטו, כממוצע לכל השנים, לרמת מעטפת.**

11. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

11.1. תעשיה ומלאכה:

11.1.1. מוצג כאינדיקציה בלבד - לשנת 2016:

- **מכרז בש/258/2015, מיום 22/5/16 - תעשיה ומלאכה נתיבות - תכנית 609-0291344:**

מס' מג'	שטח מגרש	מחיר זכיה	הוצאות פיתוח	סה"כ	שווי לדונם כולל פיתוח	שטח מבונה אקווי' לדונם - לפי תכסית	שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח
40	2,072	₪ 339,000	₪ 687,517	₪ 1,026,517	₪ 495,423	670	₪ 739
41	2,074	₪ 339,000	₪ 688,180	₪ 1,027,180	₪ 495,265		₪ 739
43	2,072	₪ 339,000	₪ 687,517	₪ 1,026,517	₪ 495,423		₪ 739
שווי למ"ר אקווי' ממוצע							**₪ 739**
אפשרות לשיפור תנאי התכנית לאחר הזכייה במכרז							0.90
שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח							**₪ 665**

- **שטח אקווי':**

תיאור	תכנית 609-0291344
עיקרי מעל הקרקע	60%
שרות מעל הקרקע	10%
עיקרי מתחת לקרקע	10%
שרות מתחת לקרקע	45%
מס' קומות ע"ק	2
מס' קומות תת"ק	1
שרות מתחת לקרקע	45%
תכסית	45%
חצר	55%
שטח אקווי' לדונם	**670**

מקדם אקווי'
1
0.4

- **עלויות פיתוח:**

	מ"ר קרקע	מ"ק בניה	מ"ר בניה
היטל סלילת רחובות	₪ 50.71	₪ 26.40	
היטל מדרכה	₪ 29.83	₪ 15.30	
היטל תיעול וניקוז	₪ 26.03	₪ 28.78	
דמי הקמה - תאגיד מי אשקלון			₪ 77.66

סה"כ היטלי פיתוח	₪ 106.57	₪ 70.48	₪ 77.66
גובה המבנה	1	6	1
שטחים לדונם	1,000	450	450
סה"כ	₪ 106,570	₪ 190,296	₪ 34,947
סה"כ לדונם	**₪ 331,813**		

11.2. נתוני השוואה לשנים 2017-2022:

11.2.1. היצע דמ"ש:

מס"ד	תאריך	מקור	כתובת	שטח ברוטו	דמ"ש מבוקשים	הפחתה למו"מ 5%	דמ"ש מתואם למ"ר	שימוש	גובה
1	14/12/25	יד 2	א.ת.	500	₪ 15,000	₪ 14,250	₪ 29	תעשיה/מלאכה	
2	14/12/25	יד 2	א.ת. נעם	3000	₪ 89,000	₪ 84,550	₪ 28	תעשיה/לוגיסטיקה	12
3	14/12/25	יד 2	א.ת.	3000	₪ 105,000	₪ 99,750	₪ 33	אחסנה/לוגיסטיקה	9
4	14/12/25	יד 2	א.ת.	6000	₪ 270,000	₪ 256,500	₪ 43	אחסנה/לוגיסטיקה	14
5	14/12/25	יד 2	א.ת.	6700	₪ 140,700	₪ 133,665	₪ 20	תעשיה/מלאכה	7
6	17/12/25	יד 2	הבונים	180	₪ 5,400	₪ 5,130	₪ 29		4
7	20/4/25	המשכיר	האומן 21	392	₪ 11,760	₪ 11,172	₪ 29	תעשיה/מלאכה	
8	3/6/25	BMBY	יוסף סמלו/ אברהם רוזמן	6000	₪ 150,000	₪ 142,500	₪ 24	אחסנה/לוגיסטיקה	10
9	13/2/24	BMBY	חוצות היוצר 1	650	₪ 15,500	₪ 14,725	₪ 23	תעשיה/מלאכה	6
10	23/10/23	BMBY	החרש 1	320	₪ 16,000	₪ 15,200	₪ 48		
11	5/8/23	BMBY	חוצות היוצר 213	650	₪ 16,900	₪ 16,055	₪ 25	תעשיה/מלאכה	6
12	8/3/23	BMBY	הקציר 1	1000	₪ 25,000	₪ 23,750	₪ 24	תעשיה/מלאכה	
13	13/2/23	BMBY	השלחין 1	280	₪ 9,500	₪ 9,025	₪ 32	תעשיה/מלאכה	
14	4/2/20	BMBY	חוצות היוצר 213	760	₪ 20,520	₪ 19,494	₪ 26	תעשיה/מלאכה	6
15	8/9/19	BMBY	היוגב 1	2200	₪ 48,400	₪ 45,980	₪ 21	אחסנה/מלאכה	7
16	27/7/17	BMBY	א.ת. חדש 113	800	₪ 16,000	₪ 15,200	₪ 19	תעשיה/מלאכה	
17	15/6/17	BMBY	הירדן 12	100	₪ 2,100	₪ 1,995	₪ 20	תעשיה/מלאכה	

11.2.2. דמי שכירות לפי דו"ח נת"מ למבני תעשיה ברמה class B:

מועדים	דמ"ש למ"ר
ממוצע לשנת 2022	₪ 27
ממוצע לשנת 2021	₪ 20-25
ממוצע לשנים 2018-2020	₪ 20
שווי ממוצע לשנת 2017	₪ 15-20

11.2.3. **השווי למ"ר מבונה אקווי' לפי דמי שכירות למבני תעשיה מיושנים ברמה עד class B לכל היותר:**

מועדים	דמ"ש למ"ר בממוצע	שיעור היוון	שווי למ"ר בנוי	יזמות	עלות בניה למ"ר גמר מלא	שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח, מגלם חצר	שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח, מנוטרל חצר
שווי ממוצע לשנת 2022	₪ 27	7.20%	₪ 4,500	1.15	₪ 1,800	₪ 2,113	**₪ 1,668**
שווי ממוצע לשנת 2021	₪ 25	7.40%	₪ 4,054	1.15	₪ 1,800	₪ 1,725	**₪ 1,362**
שווי ממוצע לשנת 2020	₪ 25	7.40%	₪ 4,054	1.15	₪ 1,800	₪ 1,725	**₪ 1,362**
שווי ממוצע לשנת 2019	₪ 24	7.70%	₪ 3,740	1.15	₪ 1,700	₪ 1,552	**₪ 1,226**
שווי ממוצע לשנת 2018	₪ 23	8.10%	₪ 3,407	1.15	₪ 1,700	₪ 1,263	**₪ 997**
שווי ממוצע לשנת 2017	₪ 21	8.20%	₪ 3,073	1.15	₪ 1,700	₪ 972	**₪ 768**

11.2.3.1. **מקדם התאמה משווי מגלם חצר למנוטרל חצר:**

	סה"כ לדונם	מקדם אקווי'
בינוי לדונם במ"ר	600	1
שטח חצר במ"ר	400	0.4
שטח אקווי' מגלם חצר	600	
שטח אקווי' מנוטרל חצר	760	
מקדם התאמה ממגלם למנוטרל חצר	79%	

11.3. **סיכום ערכי הבסיס לתעשיה ומלאכה - זכויות חוזיות:**

מועדים	שווי למ"ר אקווי'
2022	**₪ 1,668**
2021	**₪ 1,362**
2020	**₪ 1,362**
2019	**₪ 1,226**
2018	**₪ 997**
2017	**₪ 768**
2016	**₪ 665**

11.4. **<u>מסחר:</u>**

כאמור בפרק שאלת השומה, הוחלט להתבסס על דמי השכירות הנגבים בנכס, ללא דמי ניהול ובניכוי עלויות השתתפות המשכיר בהשקעות השוכר במושכר באופן ממוצע.

11.4.1. **<u>מבנה 7 המצוי בתחום המגרש הנדון:</u>**

להלן דוגמאות לתנאי ההסכמים עם השוכרים במבנה 7:[42]

מס"ד	שוכר	מס' חנות	תאריך החוזה	תקופת השכירות	תקופות אופציה	שטח מושכר נטו במ"ר	שטח מושכר ברוטו במ"ר (תוספת 10-15%)	דמ"ש למ"ר ברוטו ללא ד"נ	לפי פדיון	השתתפות בהשקעות לכל מ"ר ברוטו	דמ"ש למ"ר ברוטו, בנטרול השתתפות המשכיר בהשקעות השוכר במושכר	הפרש השתתפות בהשקעות למ"ר ברוטו[43]
1	ביגוד האופנה לכל ובזול	50-52	11/7/19	3 שנים	תקופה 4 שנים, תקופה 3 שנים. תוספת 10% בדמ"ש (ל-90 ₪) לכל תקופה	499	549	₪ 75	6%	₪ 1,002	₪ 69	₪ 6
2	בורגר ראנץ' - אורגד	55	6/3/13	5 שנים	תקופה 5 שנים. תוספת 5% בדמ"ש לכל תקופה	100	110	₪ 80	7%	₪ 2,273	₪ 66	₪ 14
3	אופיס דיפו - אופיס 3	53-54	1/4/14	5 שנים	תקופה 5 שנים. תוספת 7.5% בדמ"ש לכל תקופה	230	253	₪ 70	6%	₪ 791	₪ 65	₪ 5
4	מחסני חשמל	45-47	03/09/2012 + 2018	3 שנים	2 תקופות,3 שנים כל אחת. תוספת 8% בדמ"ש לכל תקופה	495	545	₪ 75	2.25%	₪ 0	₪ 75	₪ 0
5	מחסני תאורה	48-49	19/2/12	5 שנים	תקופה 5 שנים. תוספת 5% בדמ"ש לכל תקופה	300	330	₪ 70	6%	₪ 1,000	₪ 64	₪ 6
6	טעם העמק	43-44	1/4/19	7 שנים		279.07	307	₪ 110		₪ 675	₪ 106	₪ 4
ממוצע משוקלל הפרש ההשתתפות בהשקעות למ"ר ברוטו[44]												**₪ 5**

11.4.2. **<u>סיכום דמי השכירות למסחר לחישוב בנכס הנדון:</u>**

בהתאם לדו"חות גבייה החברה שהועברו אלינו, להלן דמי השכירות הממוצעים הנגבים בפועל ללא מע"מ, בכלל המתחם ובמבנה 7, בניכוי חריגים ובניכוי השתתפות המשכיר בהשקעות השוכר במושכר:[45]

מועדים	דמ"ש מכלל המתחם בניכוי חריגים	דמ"ש במבנה 7 - הנכס הנדון בניכוי חריגים	ממוצע דמי שכירות למ"ר ברוטו	ממוצע דמ"ש למ"ר ברוטו, בניכוי הפרש השתתפות בהשקעות
2022	₪ 69	₪ 72	₪ 71	**₪ 66**
2021	₪ 60	₪ 72	₪ 66	**₪ 61**
2020	₪ 58	₪ 69	₪ 63	**₪ 58**
2019	₪ 74	₪ 70	₪ 72	**₪ 67**
2018	₪ 76	₪ 71	₪ 73	**₪ 68**
2017	₪ 67	₪ 71	₪ 69	**₪ 64**

[42] בהתאם למסמכים שהועברו. יצוין כי בחלק מהנכסים דמי השכירות הנגבים בפועל נמוכים יותר.
[43] ההפרש בין דמ"ש למ"ר ברוטו לבין דמ"ש למ"ר ברוטו, בנטרול השתתפות המשכיר בהשקעות השוכר במושכר.
[44] סך עלות הפרש ההשתתפות בהשקעות חלקי סך השטח המושכר ברוטו.
[45] חריגים הם כאלה בהם דמי השכירות גבוהים או נמוכים באופן חריג ונכסים בהם חסרים מס' חודשי תשלום.

11.4.3. **השווי למ"ר מבונה אקווי' לפי דמי שכירות למסחר במתחם הנדון:**

מועדים	דמ"ש למ"ר בממוצע	שיעור היוון	שווי למ"ר בנוי	יזמות	עלות בניה למ"ר גמר מלא	שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח, מגלם חצר
2022	₪ 66	7.70%	₪ 10,227	1.25	₪ 4,200	**₪ 3,982**
2021	₪ 61	7.90%	₪ 9,312	1.25	₪ 4,200	**₪ 3,250**
2020	₪ 58	7.90%	₪ 8,877	1.25	₪ 4,200	**₪ 2,902**
2019	₪ 67	8.00%	₪ 10,081	1.25	₪ 4,200	**₪ 3,865**
2018	₪ 68	8.20%	₪ 10,005	1.25	₪ 4,200	**₪ 3,804**
2017	₪ 64	8.20%	₪ 9,369	1.25	₪ 4,200	**₪ 3,295**

11.4.4. **סיכום ערכי השווי למסחר לשנים 2017-2022:**

מועדים	שווי למ"ר אקווי'
2022	**₪ 3,982**
2021	**₪ 3,250**
2020	**₪ 2,902**
2019	**₪ 3,865**
2018	**₪ 3,804**
2017	**₪ 3,295**

12. תחשיב השומה:

12.1. **קרקע לתעשיה ומלאכה לשנים 2017-2022 - זכויות חוזיות:**

12.1.1. **שטח אקווי' בנכס הנדון:**

	זכויות חוזיות לפי שטח בהיתר
שטח המגרש במ"ר	5,535
שטח עיקרי במ"ר	2,165.21
שטח שרות במ"ר	392.98
סה"כ שטח ברוטו	2,558.19
תכסית מתקבלת	46%
שטח חצר במ"ר	2,976.81
שטח אקווי' במ"ר	**3,600.1**

מקדם אקווי'
1
0.35

12.1.2. **סיכום תחשיב השווי לתעשיה ומלאכה:**

חלופה מס'	מועד קובע	שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח	שטח אקווי' במ"ר	סה"כ שווי הנכס כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל
1	14.5.22	₪ 1,668	3,600.1	**₪ 6,010,000**
3	14.5.21	₪ 1,362		**₪ 4,900,000**
4	14.5.20	₪ 1,362		**₪ 4,900,000**
5	14.5.19	₪ 1,226		**₪ 4,410,000**
6	14.5.18	₪ 997		**₪ 3,590,000**
7	14.5.17	₪ 768		**₪ 2,760,000**

12.2. **קרקע למסחר לשנים 2017-2022 - שימוש חורג:**

12.2.1. **שטח אקווי' בנכס הנדון:**

	שטח מבונה למסחר לפי שטח בהיתר
שטח המגרש במ"ר	5,535
שטח עיקרי במ"ר	2,165.21
שטח שרות במ"ר	392.98
סה"כ שטח ברוטו במ"ר	2,558.19
תכסית מתקבלת	46%
שטח חצר במ"ר	2,976.81
שטח ברוטו מגלם חצר	**2,558.2**

מקדם אקווי'
1

12.2.2. **סיכום תחשיב השווי למסחר:**

חלופה מס'	מועד קובע	שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח	שטח אקווי' במ"ר	סה"כ שווי הנכס כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל
2	14.5.22	₪ 3,982	2,558.2	**₪ 10,190,000**
8	14.5.21	₪ 3,250		**₪ 8,310,000**
9	14.5.20	₪ 2,902		**₪ 7,420,000**
10	14.5.19	₪ 3,865		**₪ 9,890,000**
11	14.5.18	₪ 3,804		**₪ 9,730,000**
12	14.5.17	₪ 3,295		**₪ 8,430,000**

13. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל ולאחר שבחנו את שומות הצדדים, הגענו לכלל דעה כי יש לשנות משומת המשיבה, לזכות הבעלות, למטרת גביית דמי שימוש בגין שימוש לא מורשה, עבור מגרש מס' 4 בתכנית 3/104/03/22, <u>כולל פיתוח</u> וללא מע"מ, בהתאם לחלופות הבאות:

חלופה	מועד קובע	שימוש	סה"כ שווי הקרקע <u>כולל פיתוח</u> וללא מע"מ, במעוגל	
1	14.5.2022	לזכויות החוזיות, לתעשיה ומלאכה לפי שטח) בבקשה להיתר(	6,010,000 ₪	שישה מיליון ועשרת אלפים ש"ח.
3	14.5.2022		4,900,000 ₪	ארבעה מיליון ותשע מאות אלף ש"ח.
4	14.5.2021		4,900,000 ₪	ארבעה מיליון ותשע מאות אלף ש"ח.
5	14.5.2020		4,410,000 ₪	ארבעה מיליון, ארבע מאות ועשרה אלף ש"ח.
6	14.5.2019		3,590,000 ₪	שלושה מיליון, חמש מאות ותשעים אלף ש"ח.
7	14.5.2018		2,760,000 ₪	שני מיליון, שבע מאות ושישים אלף ש"ח.
2	14.5.2022	לשימוש לא מורשה בפועל, למסחר לפי שטח) בבקשה להיתר(	10,190,000 ₪	עשרה מיליון, מאה ותשעים אלף ש"ח.
8	14.5.2021		8,310,000 ₪	שמונה מיליון, שלוש מאות ועשרה אלף ש"ח.
9	14.5.2020		7,420,000 ₪	שבעה מיליון, ארבע מאות ועשרים אלף ש"ח.
10	14.5.2019		9,890,000 ₪	תשעה מיליון, שמונה מאות ותשעים אלף ש"ח.
11	14.5.2018		9,730,000 ₪	תשעה מיליון, שבע מאות ושלושים אלף ש"ח.
12	14.5.2017		8,430,000 ₪	שמונה מיליון, ארבע מאות ושלושים אלף ש"ח.

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 אבירם גרינבלט - תחום שמאות, מחוז דרום, רשות מקרקעי ישראל.