תאריך עברי	:	י״א בשבט תשפ״ו
תאריך לועזי	:	29.1.2026
מס׳ חוזה רמ״י	:	201000085
מס׳ הזמנת שומה רמ״י	:	4047309
מספרינו (אופק)	:	52327

לכבוד:

גב׳ שאדיה אבו ג׳עפר	גב׳ דנה אשכנזי	מר אילי סוויד
צוות לקידום עסקות מגורים ותעסוקה	שמאית מקרקעין (שמאית המשיבה)	שמאי מקרקעין (שמאי המשיגה)
מרחב עסקי דרום רשות מקרקעי ישראל	סוקולוב 46 הוד השרון	מושב משגב דב 146
shadiaa@land.gov.il	dana@dashkenazi.co.il	illy@estimate.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

<u>מגרש מספר 202 עפ״י תכנית 609-0483149, ״GT סנטר״, אזור התעשיה נתיבות</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שנקבלה ביום 12.8.2025, להכריע במחלוקת שבין הצדדים לעניין שווי הבעלות למרכיב הקרקע שבנדון, כולל פיתוח וללא מע״מ, לצורך גביית דמי שימוש בגין שימוש לא מורשה, לשטח מבונה **בסך 8,839.74 מ״ר, על מגרש בשטח 19,648 מ״ר,**[2] **בחלופות הבאות: חלופות 1,3: לזכויות החוזיות, לתעשיה. חלופות 2,4: לשימוש בפועל למסחר.**

1.2. השומה מטעם רמ״י מיום 13.11.2024 נערכה ע״י שמאית המקרקעין גב׳ דנה אשכנזי, להלן: ״**שמאית המשיבה**״; ההשגה שבנדון מיום 3.7.2025 הוגשה מטעם המשיגה, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר אילי סוויד, להלן: ״**שמאי המשיגה**״.

1.3. **בהתאם למדיניות רמ״י, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה, זאת בהתעלם מהמבנים הבנויים על המקרקעין. משכך השווי מבוסס הנחה, בהתאם לתקן 1.1 לתקינה השמאית.**

1.4. בתאריך 24.11.2025 התקיים דיון מקוון באמצעות פלטפורמת Video Conference, בנוכחות שמאי הצדדים ונציגי המשיגה. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 26.11.2025, תוך מתן אפשרות להשלמת מסמכים לאחר מתן ארכה, עד ליום 23.12.2025.

1.5. בתאריך 26.11.2025, נשלחו משמאית המשיבה: חוזה חכירה, 2 בקשות להיתר לתוספת קומה א׳ לתעשיה בסביבה, דיווחים ונתוני עסקות למגרשים של מושב שרשרת בפארק התעסוקה בנתיבות.

1.6. בתאריך 17.12.2025, נשלחו משמאי המשיגה: תגובה בקשות להיתר שנשלחו משמאית המשיבה, הסכמי שכירות וכרטסות ממתחם הנדון.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב׳.
[2] בהתאם לשומות הצדדים והבינוי בהתאם לבקשה להיתר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

2. נתוני זיהוי

גוש/חלקה ארעיים	: 39583/43 (חלק).
מס' מגרש	: 202 בתכנית מס' 609-0483149.
מהות הנכס	: קרקע בייעוד לתעשייה.
שטח המגרש	: 19,648 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 בהשגה זו הינם בהתאם לשומת המשיבה, בחלופות הבאות:

חלופה 1:	**13.9.2023**
חלופה 2:	**19.9.2023**
חלופה 3:	**13.10.2024**
חלופה 4:	**13.10.2024**

5. מועד הביקור בנכס:

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

6. תיאור הסביבה והנכס:

6.1 הסביבה:

נשוא השומה מהווה מרכיב קרקע, עליו עומד כיום מרכז מסחרי המכונה "GT סנטר". ממוקם בסמוך ומדרום לרחוב בעלי המלאכה, באזור התעשיה הוותיק של העיר נתיבות.
רחוב בעלי המלאכה פרוס ממזרח למערב, לאורכו של אזור התעשיה, מהווה ציר תנועה מרכזי ומשמש גם 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 היתר לשימוש חורג דוגמת הנכס הנדון. לפיכך ניתן לראות כיום, מבני תעשיה ומלאכה, לצד מבני משרדים ומסחר, הכוללים גם מרכזי קניות פתוחים בשטחים נרחבים ולאורך רחוב בעלי המלאכה, דוגמת: "גלובוס סנטר", "פריז סנטר", "צים סנטר" והנכס הנדון "GT סנטר"
הפיתוח בסביבת הנכס מלא וכולל: כבישים, מדרכות, כיכרות תנועה, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, גינון, מים וביוב.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מיקום הנכס על גבי תצ"א



6.2. **הנכס:**

נשוא השומה הינו מגרש מס' 202 בתכנית מס' 609-0483149, המהווה את מרבית מתחם הקניות "GT סנטר".[3] שטחו 19,648 מ"ר, עם זכויות בניה מבוקשות בסך 8,839.74 מ"ר, המורכבות מ- 3 מבני מסחר חד קומתיים בגדלים שונים (A, B ,C),[4] לצד חניה נרחבת פתוחה. (ראו פרק 8.2 לעיל).

המגרש ממוקם בצד הדרום מערבי של צומת הרחובות, הרב יוסף סמלו ובעלי המלאכה, כאשר מגרשים מס' 200 הנ"ל ו- 201 (תחנת תדלוק ושטחי מסחר), חוצצים בינו לבין רחובות אלה.

צורתו ההנדסית של המגרש רגולרית דמוית מלבן הקטום בפינתו הצפון מזרחית והינו גבוה מרחוב בעלי המלאכה (מצד צפון מערב). לפיכך הגישה אליו לכלי רכב ולהולכי רגל, מתאפשרת דרך מגרש 200 בעזרת רמפה, בעוד הגישה אליו מרחוב הרב יוסף סמלו (מצד מזרח), מתאפשרת דרך מגרש מס' 201 בגובה הרחוב. אורכו הממוצע כ- 193 מ' ועומקו הממוצע כ- 106 מ'.

מבט אל המגרש מכיוון צפון מזרח:

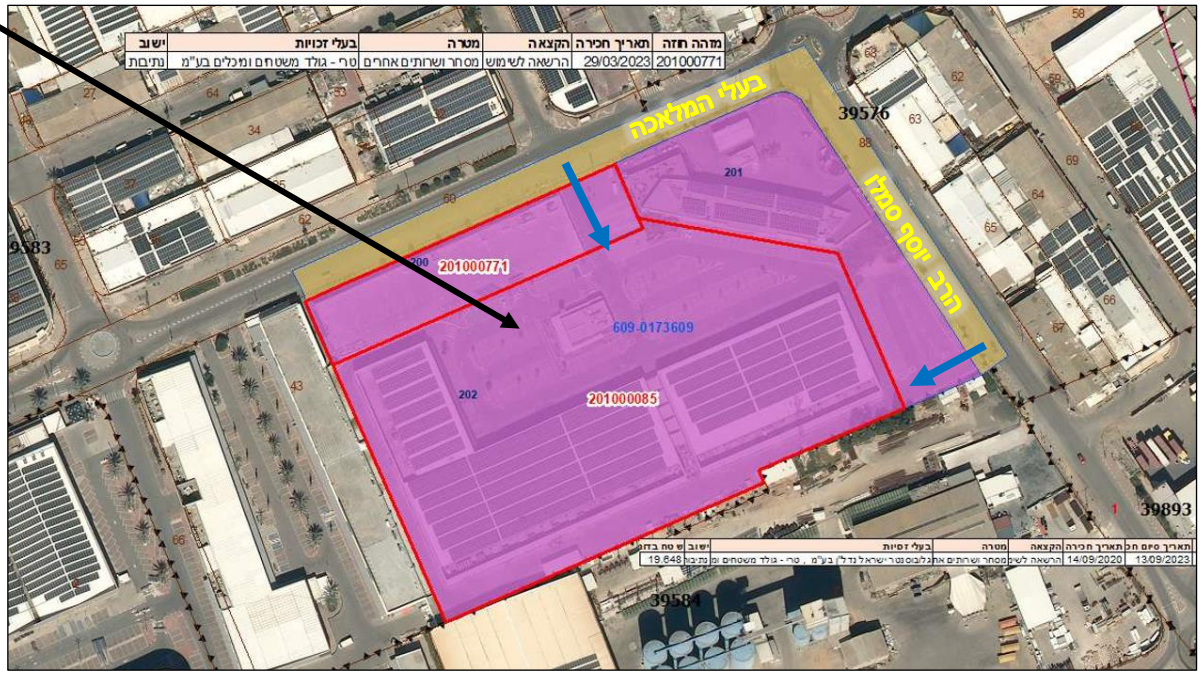


[3] מתחם "GT סנטר" מורכב ממגרש 202 הנדון המהווה את מרבית המתחם ומצוי בחלקו הפנימי והגבוה מרחוב בעלי המלאכה ומגרש 200 שהינו בגובה הרחוב וחזיתי אליו.

[4] בהתאם לתוכנית בקשה להיתר לשימוש חורג.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מיקום הנכס על גבי תצלום אוויר מרמ"י (הכניסות למגרש מסומנות בחיצים כחולים)



תצלום אויר (לקוח מאתר החברה) - מבט אל המגרש מכיוון צפון מערב:



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1 **אישור זכויות**:

בהתאם לאישור זכויות ברשות מקרקעי ישראל מיום 5.62025, עולה כי הנכס הנדון (מגרש 202 בתכנית 609-0483149 בשטח 19,648 מ"ר) מצוי בבחלקה 43 בגוש 39583 ורשום ע"ש:

טרי גולד משטחים ומיכלים בע"מ.

גלובוסנטר ישראל נדל"ן בע"מ.

7.2 **חוזה חכירה**:

הוצג בפני חוזה חכירה שנחתם ביום 14.1.2019 בין רשות מקרקעי ישראל לבין "טרי גולד משטחים ומכל" (החלק בנכס 20520/23020) ו"גלובוסנטר ישראל נדל"ן" (החלק בנכס 2500/23020), ממנו עולים בין היתר, הנתונים הבאים:

- גו"ח ארעי: 39583/43 (בחלק).
- שטח המגרש: 19,648 מ"ר.
- מגרש: 202 עפ"י תכנית מס' 609-0483149, 609-0409052.
- תקופת החכירה: 49 שנים, החל מיום 21.11.2018 וכלה בתאריך 20.11.2067.
- מטרת החכירה: תעשיה.
- זכויות הבנייה: 29,349 מ"ר מבונים (שטח עיקרי 15,598 מ"ר, שטח שירות 13,751 מ"ר)
- הערות: ידוע לחוכר כי עפ"י התכנית החלה על המוחכר יעוד המוחכר הינו "תעשייה" ולא תותר תעשייה עתירת ידע ו/או כל תעשייה ו/או שימוש אחר שאינו כלול בתב"ע.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8. מצב תכנוני:

בהתאם לבדיקה תכנונית שנערכה באתר רמ"י, עולה כי על הנכס חלה בין היתר התכנית הרלוונטית הבאה:

8.1 **תכנית מפורטת מס' 609-0483149**[5]:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7684 ביום 24.1.2018.

מטרות עיקריות של התכנית:

הוספה וניוד זכויות בניה לתעשיה, שינוי מיקום זיקת הנאה במגרש מס' 201, הוספת זכויות בניה בשיעור 40% מהשטח הכולל המותר לבניה בתא שטח מס' 200 (תוספת של 1,539 מ"ר) והעברת שטחי בניה בסך 2,687 מ"ר מתא שטח מס' 200 לתא שטח מס' 202.

הנחיות:

זכויות הבניה: 29,349 מ"ר בתכסית 50% (מעל הקרקע: עיקרי 15,598 מ"ר, שירות 2,751 מ"ר, מתחת לקרקע: שירות 11,000 מ"ר), ב- 5 קומות מעל קומת הקרקע + 1 מתחת לקומת הקרקע.

חניה: בתחום המגרש, על פי תקן החניה הארצי התקף למועד מתן היתר הבניה.

הערות:

- תותר הקמת מס' מבנים בכל מגרש, כשמרחק בין המבנים יהיה עפ"י תכנית בינוי שתצורף להיתרי הבניה לאישור הוועדה המקומית.
- זיקת הנאה המופיעה במגרש 201 תהיה כפופה לזכות מעבר למגרש 202, יצוין מגרש 202 כמגרש נהנה.
- קיימות הוראות בינוי ומגבלות נוספות וכן תנאים נוספים למתן היתר בניה כמפורט במסמכי התכנית.

תשריט התכנית



[5] מהווה שינוי לתוכניות מפורטות קודמות לנכס הנדון, בהן:
תכנית 9/101/02/22א שפורסמה למתן תוקף ביום 25.07.2000 בי.פ. 4904 (בינוי 65% בתכסית 50%).
תכנית 609-0409052 שפורסמה למתן תוקף ביום 26.09.2016 בי.פ. 4351 (בינוי 26,662 מ"ר בתכסית 50%).
תכנית 609-0173609 שפורסמה למתן תוקף ביום 26.11.2014 בי.פ 6925 (בינוי 11,187 מ"ר בתכסית 50%).

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8.2 **<u>רישוי רלוונטי:</u>**

בהתאם לבקשה להיתר בניה מס' 20200100 מיום 24.6.2020, שמטרתו שימוש חורג מתעשייה למסחר לתקופה של 5 שנים בסה"כ (תוספת שנתיים), לרבות הקמת מבנה בשטח 201.69 מ"ר, שינוי חזיתות, מיקום חדר חשמל, סך שטחי הבניה המבוקשים הם 8,839.74 מ"ר ב-3 מבנים, כדלהלן:

מבנה	עיקרי		שירות						סה"כ
	תעשייה קיים	מסחר מוצע	ממ"מ	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	מבואות וחדרי מדרגות	שירות נוסף	מרפסת טכנית	סה"כ
A	-2,602.83	2,371.30	-	68.67	162.86	-	-	506.61	738.14	**3,109.44**
B	-4,544.25	3,428.70	-	-	1,076.20	-	39.35	984.36	2,099.91	**5,528.61**
C		160.36	13.75	-	-	8.94	18.84	-	41.33	**201.69**
סה"כ	-7,147.08	5,960.36	13.75	68.67	1,239.06	8.94	58.19	1,490.97	2,879.38	**8,839.74**

בהתאם לבקשה זו, סיכום השטחים הינו:

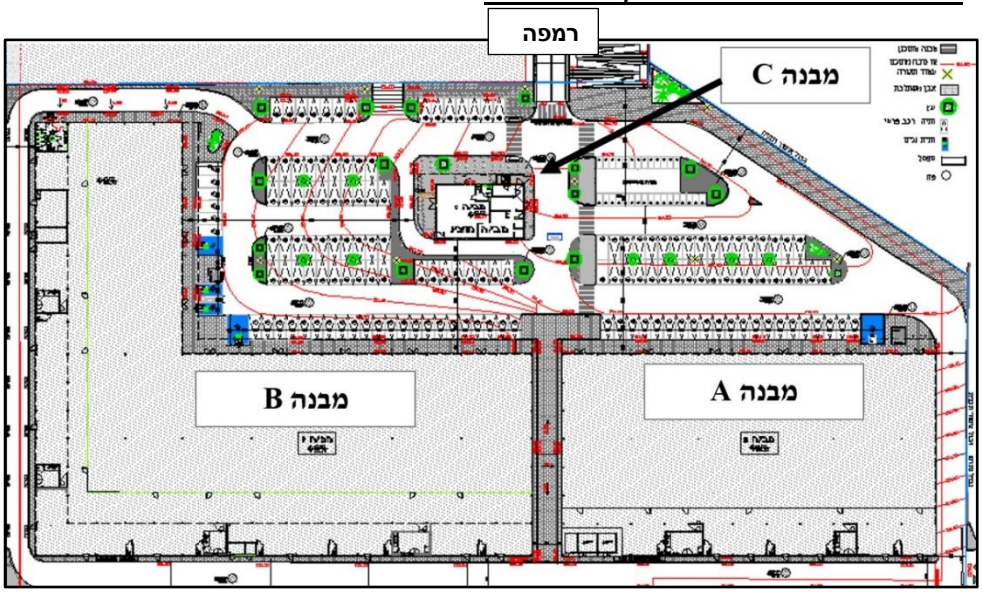
שטח עיקרי: 5,960.36 מ"ר.

שטח שירות: 2,879.38 מ"ר (ממ"מ, מתקנים ומערכות טכניות, אחסנה, מבואות, שירות נוסף).

סה"כ: 8,839.74 מ"ר.

לידיעה בלבד: היתר בניה מס' 20210036 מיום 1.3.2022, מתיר הוספת גלרית שירות בשטח 229.32 מ"ר.

<u>תשריט המתחם בתכנית הבקשה להיתר:</u>



טבלת מאזן חניה
(ע"פ תקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה - התשע"ו 2016)

שמוש	כמות או שטח	רכב קל			רכב נכה				משאיות ורכב תפעול				חניות אופניים			חניות אופנועים		
		תקן	חניות דרושות ע"פ התקן	חניות מוצעות	חניות דרושות ע"פ התקן		חניות נכים מוצעות		גודל שטח	תקן	חניות דרושות	חניות מוצעות	תקן	חניות דרושות	חניות מוצעות	תקן	חניות דרושות	חניות מוצעות
					רכב קטן	רכב גדול	רכב קטן	רכב גדול										
מגרש 202 (מסחר)	5960.36 מ"ר	1:25-50 מ"ר	119-238	146	3	2	3	2	עד 2,000 מ"ר	1:400	5	7	1:300 (עד 50% בחוץ)	20	20	1:200	30	30
									מעל 2,000 מ"ר	1:2,000	2							
סה"כ	5960.36 מ"ר (46.16% חניות נכים)		119-238	146	3	2	3	2			7	7		20	20		30	30

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

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
1	**בהתאם לזכויות החוזיות, לתעשיה**	**13.9.2023**	**₪ 25,400,000**	**₪ 34,190,000**
2	**בהתאם לשימוש בפועל, למסחר**	**19.9.2023**	**₪ 44,800,000**	**₪ 35,210,000**
3	**בהתאם לזכויות החוזיות, לתעשיה**	**13.10.2024**	**₪ 25,600,000**	**₪ 37,450,000**
4	**בהתאם לשימוש בפועל, למסחר**	**13.10.2024**	**₪ 49,300,000**	**₪ 36,490,000**

9.2 סיכום שומת המשיבה:

9.2.1 גישת השומה וערכי הבסיס:

שווי הקרקע עבור חלופות השווי לתעשייה ולמסחר, נקבע בגישת ההשוואה הישירה ממכרזים ובגישת ההשוואה העקיפה מנתוני מכר ודמי שכירות, תוך שימוש בשיטת החילוץ לקביעת שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ. כמו כן, הוצגו גם נתונים מתוך הכרעות בסביבה, להלן פירוט הנתונים:

9.2.1.1 תעשיה:

- **עסקות שבוצעו ע"י מושב שרשרת בשוק החופשי,[6] לאחר הקצאה מרמ"י בפטור ממכרז בא.ת. החדש נתיבות** - 5 עסקות משנת 2022, שנערכו בין מושב שרשרת לפרטיים, למגרשים בשטח 2,516-4,961 מ"ר. לאחר חלוקה בשטח אקווי' (2,642-5,209 מ"ר),[7] התקבל שווי ממוצע בסך 2,000 ₪/מ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח.
- **מכרז לתעשיה מס' 21/2022 מיום 24.4.2022, בתכנית 127/03/23, א.ת. שקד אופקים** - תוצאות מכרזים משנת 2022, למגרשים בשטח 1,143-1,661 מ"ר. לאחר התאמה למיקום (1.1) וחלוקה בשטח אקווי' (1,196-1,586 מ"ר),[8] התקבל שווי ממוצע בסך 2,200 ₪/מ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח.
- **מכרז לתעשיה מס' 21/2022 מיום 24.4.2022, בתכנית 127/03/23, א.ת. שקד אופקים** - תוצאות מכרזים משנת 2022, למגרשים בשטח 1,143-1,661 מ"ר. לאחר התאמה למיקום (1.1) וחלוקה בשטח אקווי' (1,196-1,586 מ"ר),[9] התקבל שווי ממוצע בסך 2,200 ₪/מ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח.

---

[6] הערות השמאית:
עפ"י תכנית 609-0571737, זכויות הבניה: עיקרי 253% + שירות 108%.
ההקצאה בוצעה לפי: עיקרי 200% + שרות.
תחשיב ההקצאה נערך לפי תכסית מאושרת 60%, ב- 2 קומות בלבד.
הוצאות הפיתוח שחושבו הן בהתאם לתקציב רמ"י.

[7] שטח אקווי': עיקרי בק"ק 50% במקדם 1, שרות בק"ק 10% במקדם 0.4, עיקרי בק"א 50% במקדם 0.7, שרות בק"א 10% במקדם 0.4, חצר 40% במקדם 0.3. תכסית 60%.

[8] שטח אקווי': עיקרי בק"ק 60% במקדם 1, שרות בק"ק 5% במקדם 0.4, עיקרי בק"א 30% במקדם 0.7, שרות בק"א 5% במקדם 0.4, חצר 35% במקדם 0.3. תכסית 65%.

[9] שטח אקווי': עיקרי בק"ק 60% במקדם 1, שרות בק"ק 5% במקדם 0.4, עיקרי בק"א 30% במקדם 0.7, שרות בק"א 5% במקדם 0.4, חצר 35% במקדם 0.3. תכסית 65%.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- **אנשי מקצוע** - שווי באזורי התעשיה בנתיבות נע סביב 1,800,000-2,300,000 ₪/דונם.
- **הכרעות אגף שומת מקרקעין** - תוצאות שווי שהתקבלו בהכרעות אגף שומת מקרקעין משנת 2024, למגרשים בפארק התעסוקה הטכנולוגי של נתיבות. הערכים שהתקבלו בהכרעות אלה עמדו על 2,000-2,100 ₪/מ״ר מבונה אקווי׳ כולל פיתוח, למועדים 16.4.2023, 9.10.2023.

9.2.1.1.1 **סיכום ערכי הבסיס לתעשיה:**

חלופה מס'	מועד קובע	שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח
1	13.9.2023	₪ 2,100
3	13.10.2024	₪ 2,120

9.2.1.2 **מסחר:**

9.2.1.2.1 **דמי שכירות וערכי שווי למ״ר בנוי:**

- **מתחם צים אורבן (בעלי המלאכה 5) - לפי דיווח באתר מגנא לדו״חות התקופתיים:**[10]

שנה	שווי הנכס	שטח בנוי	שטח לשיווק	שווי בנוי	שווי מבונה[11]
31/12/23	₪ 172,300,000	14,200	12,400	₪ 13,895	₪ 6,579
31/12/22	₪ 156,000,000			₪ 12,581	₪ 5,484
31/12/21	₪ 149,400,400			₪ 12,048	₪ 5,040

- **מתחם גלובוס סנטר (בעלי המלאכה) - לפי דיווח באתר מגנא לדו״חות התקופתיים REIT 1:**[12]

שנה	דמ"ש ממצעים	שווי בנוי	שווי מבונה[13]
31/12/23	₪ 80	₪ 13,714	₪ 6,429
31/12/22	₪ 78	₪ 13,371	₪ 6,143
31/12/21	₪ 76	₪ 13,029	₪ 5,857

9.2.1.2.2 **סיכום ערכי הבסיס למסחר:**

לבסוף החליטה השמאית לקבוע את הערכים הבאים:

חלופה מס'	מועד קובע	שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח
2	19.9.2023	₪ 5,600
4	13.10.2024	₪ 6,160

[10] לפי מצב תכנוני מאושר המתחם בשטח בנוי בסך 7,893.89 מ״ר, על מגרש בסך 12,394 מ״ר.
[11] חילוץ - יזמות 20%, עלויות בניה 5,000 ₪/מ״ר.
[12] לפי תכנית בקשה להיתר לשימוש חורג מס׳ 30130001 מיום 20.6.13, המתחם בשטח בנוי בסך 8,780.92 מ״ר, על מגרש בסך 13,900 מ״ר.
[13] חילוץ - היוון 7%, יזמות 20%, עלויות בניה 5,000 ₪/מ״ר

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.2.2 **עקרונות התחשיב:**

- הובא בחשבון שטח אקווי' לתעשייה בסך 12,082 מ"ר[14] ולמסחר בסך 8,002 מ"ר.[15]
- הובאו ערכי שווי למ"ר מבונה כאמור לעיל.
- השווי נקבע במכפלת השטח האקווי' בשווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח, לכל מועד רלוונטי.

9.2.3 **תחשיב השומה:**

חלופות	1	2	3	4
מועד קובע	13.9.2023	19.9.2023	13.10.2024	13.10.2024
יעוד	תעשיה	מסחר	תעשיה	מסחר
שטח המגרש במ"ר	19,648			
שטח מבונה במ"ר	8,839.74			
שטח אקווי' במ"ר	12,082	8,002	12,082	8,002
שווי למ"ר מבונה אקווי'	₪ 2,100	₪ 5,600	₪ 2,120	₪ 6,160
שווי כולל פיתוח וללא מע"מ	**₪ 25,400,000**	**₪ 44,800,000**	**₪ 25,600,000**	**₪ 49,300,000**

9.3 **סיכום שומת המשיגה:**

9.2.4 **גישת השומה וערכי הבסיס:**

שווי הקרקע עבור חלופות השווי לתעשייה ולמסחר, נקבע בגישת ההשוואה הישירה ממכרזים ובגישת ההשוואה העקיפה מנתוני מכר ודמי שכירות, תוך שימוש בשיטת החילוץ לקביעת שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ. כמו כן, הוצגו גם נתונים מתוך הכרעות בסביבה ודו"ח נת"מ, להלן פירוט הנתונים:

9.2.4.1 **תעשיה:**

- **עסקות ומכרזים מנתיבות ואופקים שהוצגו בשומת המשיבה לעיל** - שמאי המשיגה התבסס על נתוני ההשוואה שהוצגו בשומת המשיבה מנתיבות ואופקים, אך עם מקדמי אקווי' שונים. סה"כ הביא בחשבון מקדם 1 לסך זכויות הבניה בק"ק וללא מקדם לקומה א'. בהתאם לכך קיבל שווי בסך 2,830 ₪/מ"ר מבונה אקווי' לתעשיה. השמאי הציג ניתוח גם עם מקדמי האקווי' שנקבעו בהכרעה בהשגה ראשונה לנכס הנדון מיום 21.8.2023, לפיו קיבל ערכי בסיס גבוהים מאלה שהתקבלו בשומת המשיבה.
- **דו"ח נת"מ**[16] - שמאי המשיגה הציג את שיעור עליית מחירי מגרשים לתעשיה, על פי נתוני דו"ח נת"מ בערים: אשקלון, קריית גת ובאר שבע, בהתייחס למועד הקובע 5/2020 בהכרעת אגף קודמת לנכס הנדון ועד למועדים הקובעים המבוקשים כיום. מנתונים אלה התקבלה עלייה ממוצעת בשיעור 155% עד לשנת 2023 ו- 191% עד לשנת 2024.
- **הכרעות בסביבת הנכס** - תוצאות השווי שהתקבלו בהכרעות בהשגות ראשונות משנת 2024 למגרשים בפארק התעסוקה הטכנולוגי של נתיבות, המצביעות על שווי ממוצע בסך 2,100,000 ₪/דונם לתעשיה.

[14] אקווי': שטח ברוטו 8,840 מ"ר מקדם 1, חצר 10,808 מ"ר מקדם 0.3.
[15] אקווי': מבנה A שטח עיקרי 2,371.3 מ"ר מקדם 1, אחסנה 596.65 מ"ר מקדם 0.75, ממ"מ 63.45 מ"ר מקדם 0.5.
מבנה B שטח עיקרי 3,428.7 מ"ר מקדם 1, אחסנה 1,914.78 מ"ר מקדם 0.75, ממ"מ 11.25 מ"ר מקדם 0.5.
מבנה C שטח עיקרי 160.36 מ"ר מקדם 1.4, ממ"מ 13.75 מ"ר מקדם 0.5.
[16] הערת שמאי המשיגה:
ניתן לראות כי בין השנים 2020-2024, עלה השווי לתעשיה בים 70% (קריית גת) ל 173% (אשקלון דרום).

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.2.4.1.1 **סיכום ערכי הבסיס לתעשיה:**

חלופה מס'	מועד קובע	שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח
1	13.9.2023	₪ 2,830
3	13.10.2024	₪ 3,100

9.2.4.2 **מסחר:**

9.2.4.2.1 **דמי שכירות וערכי שווי למ"ר בנוי:**

- שמאי המשיגה הציג נתוני דמי שכירות מהשנים 2020-2023, במתחם בו מצוי הנכס הנדון "G סנטר", לחנויות בשטח 140-2,400 מ"ר. לאחר חלוקה בשטח ברוטו בתוספת העמסות והפחתת ד"נ (10 ₪/מ"ר). סה"כ קיבל דמ"ש ממוצעים לשנים 2023-2024 בסך 64 ₪/מ"ר.
- שמאי המשיגה הוסיף את נתוני השכירות והשווי ממתחמי הקניות "יצים סנטר" ו"גלובוס סנטר", שהתקבלו בשומת המשיבה ובהתייחס להיוון בשיעור 7% (עקב מלחמת "חרבות ברזל"), קיבל שווי ממוצע בסך 13,000 ₪/מ"ר בנוי. בחילוץ, לאחר ניכוי יזמות (20%) ועלויות בניה (6,430 ₪/מ"ר),[17] קיבל שווי בסך 4,400 ₪/מ"ר מבונה אקווי' למועד 19/9/2023 ו- 4,560 ₪/מ"ר מבונה אקווי' למועד 13/9/2024.[18]

9.2.4.2.2 **סיכום ערכי הבסיס למסחר:**

חלופה מס'	מועד קובע	שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח
2	19.9.2023	₪ 4,400
4	13.10.2024	₪ 4,560

9.2.5 **עקרונות התחשיב:**

- הובא בחשבון שטח אקווי' לתעשייה בסך 12,082.22 מ"ר[19] ולמסחר בסך 8,002.73 מ"ר.[20]
- הובאו ערכי שווי למ"ר מבונה כאמור לעיל.
- השווי נקבע במכפלת השטח האקווי' בשווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח, לכל מועד רלוונטי.

9.2.6 **תחשיב השומה:**

חלופות	1	2	3	4
מועד קובע	13.9.2023	19.9.2023	13.10.2024	13.10.2024
יעוד	תעשיה	מסחר	תעשיה	מסחר
שטח המגרש במ"ר	19,648			
שטח מבונה במ"ר	8,839.74			
שטח אקווי' במ"ר	12,082.22	8,002.73	12,082.22	8,002.73
שווי למ"ר מבונה אקווי'	₪ 2,830	₪ 4,400	₪ 3,100	₪ 4,560
שווי כולל פיתוח וללא מע"מ	**₪ 34,190,000**	**₪ 35,210,000**	**₪ 37,450,000**	**₪ 36,490,000**

[17] נלקחו עלויות בניה שנקבעו בהכרעה מיום 24/6/20 לנכס הנדון, תוך מידודן לפי מדד תשומות הבניה למועד קובע 9/23 בלבד.
[18] השווי שהתקבל למועד קובע 9/23 מודד למועד קובע 10/24.
[19] אקווי': שטח ברוטו 8,839.74 מ"ר מקדם 1, חצר 10,808.26 מ"ר מקדם 0.3.
[20] אקווי': מבנה A שטח עיקרי 2,371.3 מ"ר מקדם 1, אחסנה 597 מ"ר מקדם 0.75, ממ"מ 63.45 מ"ר מקדם 0.5.
מבנה B שטח עיקרי 3,428.7 מ"ר מקדם 1, אחסנה 1,915 מ"ר מקדם 0.75, ממ"מ 11.25 מ"ר מקדם 0.5.
מבנה C שטח עיקרי 160.36 מ"ר מקדם 1.4, ממ"מ 13.75 מ"ר מקדם 0.5.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

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

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 24.11.2025, העלו הצדדים בפנינו את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. **<u>טענות המשיגה:</u>**

<u>מיקום</u>

- הנכס הנדון (מגרש 202) גבוה טופוגראפית עם פערי גובה מרחוב בעלי המלאכה ומהווה מגרש פנימי וכלוא. מגרש 200 ומגרש 201 עוטפים ומפרידים אותו מהרחובות בעלי המלאכה (מצפון מערב) וסמלו (ממזרח).
- למרות שלא הבאתי בחשבון כל הפחתה לכך, צריך להבין שהגישה לנכס היא באמצעות זיקת הנאה למעבר מרחוב סמלו דרך מגרש 201 ובעזרת רמפה שיצרו מרחוב בעלי המלאכה דרך מגרש 200. יצוין שלולא הבעלות של היזמים גם במגרש 200, לא בטוח שהייתה מתאפשרת גישה מרחוב בעלי המלאכה. לכן ההשקעה הרבה שעשו היזמים בהריסת חלק מהמבנה במגרש 200 ופיצוי הדייר, לשם יצירת גישה למגרש הנדון, היא השבחה ששייכת כולה ליזמים.

<u>תעשיה</u>

- אין כדאיות כלכלית לקומה א' בתעשייה מסורתית בנתיבות ולכן אין לקבוע לה מקדם אקווי', או לכל היותר מקדם נמוך. ניתן לראות התייחסות לכך בהכרעתו של מר שלומי גבאי לנכס הנדון. במגרשי התעשיה מהכרעות מר דן ליבנה בסמוך לתחנת הרכבת בהם מותר גם תעשיה עתירת ידע ואולמות תצוגה, סביר לקבוע מקדם אקווי' גבוה לקומות העליונות ועל כן אינם רלוונטיים להשוואה לנכס הנדון.
- יצוין כי בשונה ממגרשים אלה בהם יש מס' קומות, בתעשייה המסורתית יש בד"כ תקרה גבוהה וקלה לטובת מפתחים רחבים, לשם שיפור השינוע במבנה והאפשרות לאחסנה לגובה.
- אנחנו רואים איך מחירי התעשיה והלוגיסטיקה בכל האזור עלו משמעותית בשנים האחרונות. גם שמאית המשיבה כתבה לאחר שיחה עם מתווכים, שהשווי לתעשייה נע בין 2,300,000 ל-1,800,000 ₪/דונם. לא מצאתי נתונים עדכניים מנתיבות, אך ניתן לקבל מושג לכך מדו"חות נת"מ שמשמשים אותנו גם בשומות לבנקים ו- IFRS. למרות העליות החדות שהוצגו בדו"חות נת"מ, אני קבעתי עלייה בשיעור 10% בלבד.
- העסקות של מושב שרשרת עמדו בפניו של מר דן ליבנה, שמצא שאינן מתאימות להשוואה.

<u>מסחר</u>

- מנתוני השכירות, ניתן לראות שהשווי למסחר כמעט ולא השתנה בשנים האחרונות.
- בעקבות מלחמת "חרבות ברזל", היזמים התמודדו עם קשיים רבים וספגו הפסדים בשל המצב הבטחוני, התחרות הקשה בנתיבות ולחץ השוכרים. שוכרים לא שילמו דמ"ש במשך 3 חודשים ורק חלק מסכום זה הוחזר במהלך השנים. היזמים נאלצו בחלק מחידושי האופציות בחוזים, גם להוריד מחירים, לבטל הצמדות ולתת הטבות שלא היו, מה שעוד פגע בהכנסות. בשל הקושי להצביע על כך דרך נתוני השכירות ופריסת התשלומים השונים, בחרתי לא להביא לכך התאמה בשומתי.
- יש לציין שהשוכרים נהנים גם מהשתתפות של היזמים בסכומים שונים בעבודות הגמר, כנגד התחייבות

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

לתקופת שכירות ארוכה (בחלק מהחוזים), אותם לא הבאתי בניתוח דמי השכירות.

- באופן שמרני הפחתנו מדמי השכירות, דמי ניהול בסך 10 ₪/מ״ר (בהסכמים בהם דמי הניהול מגולמים בדמי השכירות). יש לציין שמרכזי קניות אחרים גובים דמי ניהול סביב 23 ₪/מ״ר.
- יש להביא בחשבון עלויות בניה גבוהות מ- 5,000 ₪/מ״ר שהובאו בשומת המשיבה, שכן הנכס הנדון חדש יותר מ״צים סנטר״ ו״גלובוס סנטר״, אותם ניתחה בשומתה.
- יועברו נתונים והכנסות לכלל המתחם, לשנים 2023-2025.

9.4.2. **<u>טענות המשיבה:</u>**

<u>תכסית הבינוי</u>

- ב- 2 היעודים חושבה תכסית בשיעור 45%, בהתאם לבינוי בפועל.

<u>תעשיה</u>

- בבדיקה שערכתי בוועדה המקומית נמצא כי יש לא מעט מבנים בגוש הזה ובגושים הסמוכים, בהם נתבקשו תוספות בקומות עליונות בשימוש לתעשיה מסורתית. אם לא הייתה כדאיות כלכלית, לא היו ממשיכות להגיע בקשות כאלה. יועברו הנתונים שנמצאו בוועדה המקומית.
- המקדם האקווי׳ שהבאתי בחשבון לקומה א׳ הינו עבור תעשיה מסורתית. גם בהכרעות של מר דן ליבנה שנעשו לאחרונה והן היותר רלוונטיות מיתר ההכרעות בנתיבות, נקבע מקדם 0.6 לקומות העליונות. רואים בהן גם שההתייחסות היא לתעשיה קלאסית ואין שום אזכור שמדבר על תעשיה עתירת ידע, הגם שהמגרשים בהן ממוקמים בפארק הטכנולוגי בנתיבות.
- הערכים לתעשיה ב- 4 שנים, בין המועדים בהכרעה של מר דן ליבנה להכרעה של מר שלומי גבאי השתנו ב- 7% בלבד. לכן עלייה של 50% ללא הצגת נתונים מוחשיים, לא ניתנת לבחינה.
- טענות שמאי המשיגה כי מחירי התעשיה עלו באופן משמעותי, לא הובילה את היזם לבחור להקים מבני תעשיה, במקום מסחר.
- עסקות מושב שרשרת שהצגתי, כוללות הן את המחיר ששילם המושב לרמ״י והן את המחיר הנוסף ששילמו הרוכשים במכרז שהוציא המושב למגרשים אלה. לכן מדובר במחירי שוק חופשי. אני אבדוק אם המכרז גילם זכויות תב״ע מלאות או חלקיות (כפי שהמושב רכש מרמ״י). יועברו הסימוכין.
  יצויין כי בהכרעתו בחר מר דן ליבנה בשל התערבות של רמ״י, שלא לעשות שימוש בעסקות אלה.

<u>מסחר</u>

- הטענה לערכי מסחר נמוכים נשמעה גם בהשגה הקודמת ביחס לתקופת הקורונה ועם חלוף הזמן ניתן לראות שדמ״ש עלו גם בתוך תקופת המלחמה. לכן, לא ניתן לראות בחומר שהוצג את הצדקת הטענה לצניחת מחירים.
- בניתוח נתוני השכירות, עלות בניה רלוונטית היא 5,000 ₪/מ״ר, שתואמת למבנים המנותחים וגילם.
- בכדי לקבוע את השפעת מלחמת חרבות ברזל על שווי הנכס הנדון, יש לבחון את ההסכמים והתשלומים לאורך התקופה. מה גם ששמאי המשיגה לא נתן לכך כל התאמה בשומתו. מעבר לכך, אם נדרשת

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

התאמה כזו היא צריכה להיבחן ולהילקח גם בתעשייה.

- לא ברור אילו השקעות נדרשות בחנויות, אחרי שכבר הוכרו בהכרעה הקודמת לנכס הנדון. מעבר לכך, נתוני ההשוואה ממרכזים אחרים מגלמים את השתתפות המשכיר בעלויות הגמר.
- את גובה דמי הניהול נכון ללמוד מהסכמי השכירות. עם זאת חברת הניהול עושה שימוש בפנלים פוטוולטאיים שמניבים לה הכנסה נוספת, שלא הובאה כאן בחשבון.

10. דיון והכרעה

10.1 שאלת השומה:

הנכס הנדון הינו מגרש מס׳ 202, עליו עומדים 3 מבנים חד קומתיים בגדלים שונים בשימוש מסחרי (A, B, C)[21] המהווים כאמור את מרבית מרכז הקניות "GT סנטר". השימוש למסחר מהווה שימוש חורג מהיעוד המותר לתעשיה על פי הזכויות החוזיות. לפיכך נתבקשה הכרעה בהשגה זו לשווי הקרקע כולל פיתוח, הן ביעוד לתעשיה והן ביעוד למסחר, למגרש 202 בשטח 19,648 מ״ר, לשטח מבונה בסך 8,839.74 מ״ר, לשנים 2023-2024.

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

להלן התייחסותי לשווי הקרקע לשנים 2023-2024 בשימושים הבאים:

10.1.1 תעשיה (זכויות חוזיות):

שמאית המשיבה התבססה על עסקות ותוצאות מכרזי קרקע מאזורי התעשיה של אופקים ונתיבות, תוך מתן מקדמי התאמה למיקום ואקווי׳ בחלוקה לעיקרי ושירות, כולל קומה א׳, על ערכי שווי לדונם לתעשיה בנתיבות שהתקבלו מיועצי נדל״ן ועל תוצאות שווי שהתקבלו בהכרעות בהשגה ראשונה מפארק התעשיה הטכנולוגי של נתיבות לשנת 2023.

שמאי המשיגה התבסס על העסקות ומכרזי הקרקע משומת המשיבה, תוך הצגת ניתוח אקווי׳ שונה וכן על השינוי השנתי המתקבל בערכי השווי לתעשיה בקריית גת, באר שבע ואשקלון, לפי דו״ח נת״מ. לטעמו, הכרעות האגף בפארק התעסוקה הטכנולוגי בנתיבות, אינן מתאימות להשוואה, שכן ייעודן הינו תעשייה עתירת ידע, בה ניצול הבינוי המיטבי הוא במספר קומות.

ככלל, גישת ההשוואה הישירה היא גישת השומה המועדפת, אם כי במקרים בהם היקף הנתונים דל, או שקיימים שימושי קרקע נוספים הכוללים פוטנציאל, יש להעדיף את גישת ההשוואה העקיפה.

ראשית, לא נמצאו עסקות השוואה ישירה רלוונטיות לתעשיה מסורתית ובבחינת העסקות והמכרזים שהוצגו בשומות הצדדים לתעשייה, נמצא כי קיימת בהם אפשרות לשימושי לוגיסטיקה, או תעשיה עתירת

[21] בהתאם לתוכנית בקשה להיתר לשימוש חורג.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

ידע במספר קומות, מה שמצריך התאמות נוספות מעבר למיקום, דוגמת ניצול מיטבי, קומה וכו'.[22]

יצוין כי בשיחות שקיימתי עם מס' מתווכים, עולה כי אכן קיים היצע כלשהו למגרשי תעשיה בסביבת הנכס הנדון במחירים שנעים סביב 1.8-2.3 מיליון ₪/דונם כפי שהזכירה שמאית המשיבה, אולם כפי הנראה מגרשים אלה מגלמים פוטנציאל.
מבדיקה שערכתי בוועדה המקומית, נמסר כי מזה מס' שנים ידוע על כוונה לשינוי תכנית בסביבה זו, מתעשיה בלבד לעירוב שימושים (כיום התכנית נמצאת בשלבים מתקדמים). בהתאם לאמור לעיל, המחירים המבוקשים סביר שמגלמים פוטנציאל זה.

לפיכך, יועדפו נתוני שכירות לנכסי תעשייה מסורתית, שהינם בעלי **מאפיינים דומים לזכויות החוזיות,**[23] כשהם נטולי פוטנציאל או זכויות נוספות לתעשייה עתירת ידע, מסחר וכו', תוך שימוש בשיטת החילוץ לקביעת שווי הקרקע.

בכך, מתייתר הצורך לדון בטענות הנוגעות למכרזים והעסקות שהובאו על ידי הצדדים.

יודגש כי בבחינת נתוני דמי השכירות, בחרתי להתמקד בעיקר בנכסים וותיקים, לכל היותר ברמה "B CLASS", בהיקף שטח גדול, בהם השימוש כאמור, אינו ללוגיסטיקה או לתעשיה עתירת ידע.

עוד יצוין, כי לא נעלמו מעיני ערכים שנקבעו בהכרעות קודמות. אולם מאחר ועומדת בפניי הכרעה בהשגה זו, מוטלת עלי החובה לערוך בדיקה עדכנית, עצמאית ובלתי תלויה, כולל קיום שיחות עם בעלי מקצוע, בהם מתווכים רבים המעורים היטב באזור התעשיה של נתיבות וכן בעלי נכסים להשכרה, בניסיון לנטרל את השפעת הפוטנציאל שקיים על המגרשים לתעשיה באזור התעשיה בנתיבות. זאת בתוספת נתוני ביקוש שנאספו מאתר "BMBY" ו"יד 2".

10.1.2. **<u>מסחר (שימוש חורג):</u>**

שמאית המשיבה התבססה על גישת היוון ההכנסות מדמי שכירות, מהמרכזים המסחריים: "צים סנטר" ו"גלובוס סנטר" בנתיבות,[24] תוך שימוש בשיטת החילוץ לקביעת שווי הקרקע.
שמאי המשיגה התבסס גם הוא על גישת היוון ההכנסות מדמי שכירות, מהמרכז המסחרי הנדון "GT סנטר", בשילוב נתוני השכירות שקיבלה שמאית המשיבה ב"גלובוס סנטר", תוך שימוש בשיטת החילוץ לקביעת שווי הקרקע.
לטענתו השווי למסחר כמעט ולא השתנה בשנים האחרונות, בעיקר בעקבות מלחמת "חרבות ברזל", שגרמה לתחרות קשה בנתיבות והובילה בשורה התחתונה לפגיעה בהכנסות החברה, אך בשל הקושי להצביע על כך דרך נתוני השכירות ופריסת התשלומים השונים, לא הביא לכך התאמה.

---

[22] בעניין מס' הקומות בנתוני ההשוואה, נערכה בדיקה בוועדה המקומית, ממנה עולה כי בקשות לקומה א' בשימוש לתעשיה מסורתית הן נדירות, מה שמצביע על כך כי הניצול המיטבי לתעשיה מסורתית בנתיבות הינו לרוב בק"ק בלבד. לכן בהינתן מס' קומות גבוה יותר בנתוני ההשוואה עם אפשרות לתעשיה עתירת ידע, סביר שיעשה שימוש בכלל הקומות לכך ובהתאם יובאו בחשבון מקדמי התאמה גם לקומות הגבוהות.

[23] בהתאם לחוזה החכירה: ידוע לחוכר כי עפ"י התכנית החלה על המוחכר יעוד המוחכר הינו "תעשייה" ולא תותר תעשייה עתירת ידע ו/או כל תעשייה ו/או שימוש אחר שאינו כלול בתב"ע

[24] השמאית ציינה כי הנתונים התקבלו מניתוח הדו"חות התקופתיים של החברות, מאתר מגנא של הרשות לניירות ערך.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

ראשית, אני מקבל את גישת היוון ההכנסות בה בחרו הצדדים להסתמך על נתוני שכירות במרכזים מסחריים דוגמת הנכס הנדון ודומיו. נתוני ההשוואה אלה יועדפו בשל העובדה כי ההכרעה מבוקשת לדמי שימוש בפועל ובכך ניתן ביטוי גם ליתרונות והחסרונות הגלומים בהם.
בהתייחס לנתוני ההשוואה שהוצגו בשומת המשיבה, בחרתי שלא לעשות שימוש בערכי השווי מהדו"חות הכספיים של "גלובוס סנטר" ו"צים סנטר", כפי שהוצגו בשומת המשיבה וזאת מהסיבה שיתכן ואלה כוללים בין היתר דמי ניהול ו/או השתתפות המשכיר בעלויות הגמר,[25] שאותם ארצה לנטרל.
בהמשך לכך, במסגרת הכרעה זו אתבסס על דמי השכירות המשולמים בפועל למ"ר ברוטו במרכזים המסחריים: "GT סנטר" (הנכס הנדון) ו"צים סנטר" בלבד, תוך ניטרול דמי ניהול, השתתפות המשכיר בעלויות הגמר ובניכוי חריגים.[26]

לעניין מלחמת "חרבות ברזל". כיוון שיעשה שימוש בדמי השכירות ששולמו בפועל, המגלמים את רוח תקופה זו, אינני מוצא מקום לבטא התאמה נוספת.

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

עוד אציין כי בהכרעה בהשגה זו, תוצג התייחסות אחרת מזו שהוצגה בהכרעה בהשגה קודמת לנכס הנדון, הן באופן קביעת השטחים האקווי' לנכס הנדון והן בניתוח נתוני ההשוואה, שכן ההתייחסות תהיה לשטח ברוטו, בהתאם לניתוח הסכמי השכירות לפי מ"ר ברוטו המגלם שיעור מסויים בשטחים המשותפים, לפיו משולמים השכירות.

[25] בשומתה לא פירטה מה ערכי השווי כוללים/לא כוללים.
[26] בשומה קודמת שערכתי ל"צים סנטר", הוצגו בפניי בין היתר גם נתוני השכירות למ"ר ברוטו לשנת 2023 ללא דמי ניהול וגם עלויות השתתפות המשכיר בעבודות הגמר. לפיכך עבור "צים סנטר", יובאו בחשבון דמי השכירות המנוטרלים למ"ר ברוטו, כאשר לשנת 2024 בה לא נמסרו לי נתונים, הובאה בחשבון תוספת בשיעור כ- 2.5%, לדמי השכירות המנוטרלים הנ"ל.
נתוני "GT סנטר" (הנכס הנדון), הועברו כולל הסכמי שכירות וכרטסות לשנים 2023-2024.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2. **<u>עקרונות השומה:</u>**

10.2.1. **<u>מיקום:</u>**

לטענת שמאי המשיגה, למגרש 202 הנדון יש מגבלות בשל גובהו מעל רחוב בעלי המלאכה ופנימיותו בין מס' מגרשים, עם גישות דרך רחוב סמלו בזיקת הנאה ודרך רחוב בעלי המלאכה בעזרת רמפה דרך מגרש 200, שלולא הבעלות של היזמים גם במגרש 200 ועלויות פינוי דייר כולל הריסת מבנה לצורך הקמת הרמפה, לא בטוח שהייתה מתאפשרת גישה זו. זו השבחה ששייכת כולה ליזמים.

לטעמי, כיוון שיעשה שימוש בדמי השכירות המשולמים במתחם עצמו, הרי שהם <u>מגלמים</u> בין היתר את כלל יתרונותיו וחסרונותיו של הנכס הנדון.
לעניין טענות המשיגה בדבר המעבר ממגרש 200 והעלויות/מגבלות שנבעו מהקמתו. בהתאם לנהלי רמ"י, נערכת הכרעה בהשגה זו לקרקע כריקה ופנויה, לכן לא אדון בהם במסגרת זו.

10.2.2. **<u>עקרונות לניתוח דמי השכירות וחילוץ מרכיב הקרקע:</u>**

10.2.2.1. **<u>השתתפות המשכיר בעלויות הגמר - מסחר:</u>**

לטענת שמאי המשיגה, דמי השכירות במתחם מגלמים את השתתפות המשכיר בעלויות הגמר של המושכר, למרות שלא הובאה בחשבון בשומתו.
לטענת שמאית המשיבה, הוצאות אלה הוכרו כבר בשומה קודמת ובכל מקרה, נתוני ההשוואה ממרכזים אחרים מגלמים גם הם את השתתפות המשכיר.

הנוהג הרווח הוא שעלויות הגמר מבוצעות בדרך כלל על ידי השוכר, לכן במקרה של השתתפות המשכיר בעלויות הגמר, ללא יצירת מנגנון להחזר השקעה זו, מתקבלת בהכרח הפחתה בסך הוצאות השוכר על עסקו, מה שמתורגם במקרה זה להנחה בדמי השכירות.
בדומה להכרעה קודמת בנכס הנדון, עלות זו מחושבת לצמיתות ולא לתקופה מסוימת ועל כן אין מדובר בכפל של ההכרה. מבדיקה שערכתי עולה כי אכן כפי שטענה שמאית המשיבה, גם במרכזים סמוכים המשכיר משתתף בחלק מעלויות הגמר של חלק מהשוכרים, מה שמחזק את הצורך לבטא זאת לשם קבלת דמי שכירות מנוטרלי השתתפות המשכיר כאמור. על כן, כאמור בפרק שאלת השומה למסחר, יובאו בחשבון דמי שכירות לאחר ניכוי דמי ניהול, בניכוי השתתפות המשכיר בעלויות הגמר.

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

10.2.2.2.1. **<u>תעשיה:</u>**

הצדדים לא עשו שימוש בגישת החילוץ ועל כן לא קמה מחלוקת בעניין זה.
בהתאם לסקירת שיעורי תשואה ממוצעים בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי הראשי, עולה כי שיעורי ההיוון הכולל לתעשיה במחצית השניה של השנים 2023-2024, עמדו על 6.5%.
בהתייחס לשימוש, למיקומו של הנדון בנתיבות ובחינה מחודשת של מקדם הסיכון בניתוח נתוני השכירות לתעשיה, הוחלט להוסיף לשיעורי התשואה השנתיים הממוצעים כנ"ל, **תוספת בשיעור 0.5% עבור פריפריאליות וסיכון.**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.2.2.2. **מסחר:**

הצדדים התבבסו לשנים 2023-2024, על היוון בשיעור 7%.

אינני מקבל את שיעורי ההיוון בשומות הצדדים. בהתאם לסקירת שיעורי תשואה ממוצעים בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי הראשי, עולה כי שיעורי התשואה למסחר במחצית השניה של השנים 2023-2024, עמדו על 7%.

ראשית עקב המצאותה של נתיבות באזור זה של הדרום, נכון יהיה לבטא תוספת על הממוצע הארצי, עבור פריפריאליות. במקביל ובהתייחס למעמדה של העיר נתיבות והיותה מעין מרכז אזורי, המושך אליו אוכלוסיה ממקומות רבים בסביבה ובהתייחס למרכזים המסחריים הגדולים שלאורך רחוב בעלי המלאכה השוקק במרבית שעות היממה, כשהנכס הנדון דומה להם במאפייניו, הרי שבהתייחס לשנים 2023-2024 ובחינה מחודשת, נכון יהיה לקבוע תוספת סיכון קלה. לפיכך, הוחלט להוסיף לשיעור התשואה השנתי הנ"ל, **תוספת בשיעור 0.5% לפריפריאליות וסיכון**.

10.2.2.3. **רווח יזמי:**

הצדדים לא עשו שימוש ברווח יזמי בתעשיה ולמסחר קבעו רווח יזמי בשיעור 20%.

בהתאם לפרק י"ח לקווים המנחים, יהיה שיעור הרווח היזמי במשרדים, **תעשיה, או מלאכה**, חנויות בחזית מסחרית קיימת בשיעור 20%-15%, בעוד **במרכזים מסחריים** או קניון חדש בשיעור 30%-20%. לפיכך יובא בחשבון רווח יזמי: **לתעשיה בשיעור - 15% ולמרכז המסחרי - 25%.**

10.2.2.4. **עלויות בניה:**

10.2.2.4.1. **תעשיה:**

הצדדים לא עשו שימוש בגישת החילוץ ועל כן לא קמה מחלוקת בעניין זה.

כיוון שדמי השכירות לתעשיה בהם אשתמש כנתוני השוואה, התמקדו במבנים מיושנים כאמור, הרי שיובאו בחשבון עלויות בניה בהתאם, לפי 1,900 ₪/מ"ר ברוטו התואמים את גילם, אופיים וכו'.

10.2.2.4.2. **מסחר:**

הצדדים חלוקים בעניין זה.

בחילוץ שווי הקרקע למסחר, הביאה בחשבון שמאית המשיבה עלות בניה בסך 5,000 ₪/מ"ר, בעוד שמאי המשיגה הביא עלות ממודדת בסך 6,430 ₪/מ"ר שכן מדובר בנכס חדש יותר מיתר המרכזים.

אינני מקבל את עלויות הבניה בשומות הצדדים. בסיור שערכתי במתחמים להשוואה, נראה כי מדובר בבניה אופיינית למרכזי קניות דומים, אם כי, אך ללא כל הבחנה כי הנכס הנדון חדש יותר וזאת בשל רמת תחזוקה גבוהה. בהתאם לכך תובא בחשבון **עלות בניה למ"ר ברוטו ברמת מעטפת:**[27]

לשנת 2023 בסך 4,700 ₪/מ"ר.

לשנת 2024 בסך 4,800 ₪/מ"ר.

[27] בהתאם לחוברת דקל, עלות בניה ישירה למ"ר משרדים עד 5 קומות, הכולל חדר מדרגות ומעליות, ברמת מעטפת. לשנת 2023 – 4,100 ₪/מ"ר ולשנת 2024 – 4,180 ₪/מ"ר. סך עלות הבניה היא בתוספת עקיפות ובניכוי פחת.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.3. **אקווי':**

10.2.3.1. **תעשיה:**

לטענת שמאית המשיבה, יש כדאיות כלכלית להקמת קומה א' בתעשיה ובחילוץ השווי מנתוני ההשוואה מאופקים ונתיבות, קבעה מקדמי אקווי' גם לקומה א' (עיקרי 0.7 ושירות 0.4). לחיזוק עמדתה הציגה השמאית 2 היתרי בניה לקומה א' לתעשיה, מסביבת הנכס הנדון.
לטענת שמאי המשיגה, אין כדאיות כלכלית לתעשיה מסורתית בקומה א' ובחילוץ השווי מנתוני ההשוואה, קבע מקדם 1 לשטח ברוטו בק"ק וללא מקדמי אקווי' לקומה א'. השמאי הציג ניתוח נוסף בהתאם למקדמי האקווי' שניתנו בהכרעת אגף קודמת לנכס הנדון, לפיו בוצעה חלוקה לעיקרי ושירות בק"ק וניתן מקדם אקווי' בסך 0.2 לשטח העיקרי בלבד לקומה א'. בנוסף, העביר השמאי התייחסות להיתרי הבניה בקומה א' שהועברו על ידי שמאית המשיבה, לפיה ההיתרים טרם אושרו ובכל מקרה אין מדובר בשימושי תעשיה מסורתית.

אני מקבל את גישת שמאי המשיגה. ההפרדה לשטח עיקרי ושרות כמעט ולא באה לידי ביטוי בשימושי תעשיה מסורתית, בדומה לנתוני ההשוואה לדמי שכירות לתעשיה, למעט אם מדובר בסככות פתוחות. כמו כן, מבדיקה שערכתי בוועדה המקומית בנתיבות, עולה כי השימוש בקומה א' לתעשיה מסורתיית, הוא נדיר. לפיכך ובהתייחס לבינוי אופייני בתכסית 60% בנתוני ההשוואה, יובאו בחשבון מקדמי אקווי' **לשטח תכסית במקדם 1 ולשטח חצר במקדם 0.4.**

גישה זו תבוטא גם בנכס הנדון, בו יובאו בחשבון מקדמי אקווי' לשטח תכסית בלבד ללא חלוקה לעיקרי ושרות, אולם בשל היקף החצר המתקבל בנכס הנדון כ- 55%,[28] יחושב עבורה מקדם אקווי נמוך יותר, בדומה למקדם שהובא בשומות הצדדים.
בהתאם לכך יובאו בחשבון מקדמי אקווי' **לשטח תכסית במקדם 1 ולשטח חצר במקדם 0.3.**

10.2.3.2. **מסחר:**

שמאי הצדדים קבעו את מקדמי האקווי' בחלוקה לעיקרי ושרות, בגילום חצר, בשלושת המבנים (A,B,C), תוך מתן מקדמים לשטח עיקריים (מקדם 1), לאחסנה (מקדם 0.75) ולממ"מ (מקדם 0.5) למעט אבחנה במבנה C ששטחו העיקרי כ- 160 מ"ר (מקדם 1.4).

כיוון שיובאו בחשבון דמי השכירות המשולמים לשטח ברוטו וכוללים חלק יחסי בשטחים המשותפים, הרי שמדובר בסך השטחים ועל כן אלה מייצגים את השטח ברוטו, ללא אבחנה בין עיקרי לשרות. יצויין כי גם מבנה C כלול בין נתוני השכירות ועל כן לא נדרשת הפרדתו מכלל המתחם.
לכן בהכרעה בהשגה זו, יובאו בחשבון הן בניתוח נתוני ההשוואה והן בנכס הנדון, מקדמי אקווי' **לשטח תכסית במקדם 1, בגילום החצר**.

[28] התכסית לבינוי המבוקש הינה כ- 45% בלבד.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

11.1 תעשיה:

11.2 היצע דמי שכירות לשנים 2019-2025:

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

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

מועדים	דמ"ש למ"ר
ממוצע לשנת 2023	₪ 28
ממוצע לשנת 2024	₪ 30

11.4 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	שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח, מגלם חצר	שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח, מנוטרל חצר
13.9.23	₪ 28	7.00%	₪ 4,800	1.15	₪ 1,900	₪ 2,274	**₪ 1,795**
13.10.24	₪ 29	7.00%	₪ 4,971	1.15	₪ 1,900	₪ 2,423	**₪ 1,913**

11.5 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%	

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11.6. **סיכום ערכי הבסיס לתעשיה:**

מועדים	שווי למ"ר אקווי' כולל פיתוח
13.9.23	₪ 1,795
13.10.24	₪ 1,913

11.7. **מסחר:**

11.7.1. **הסכמי שכירות במרכז המסחרי הנדון "GT סנטר":**[29]

שוכר	ת.ח	שטח ברוטו	שטחים ציבוריים	שטח לדמ"ש	תקופת השכירות	אופציה בשנים	דמי שכירות בסיסיים (כולל דמי ניהול)	תוספת דמי ניהול	פדיון	גובה מכסי' לדמ"ש	סכום השתתפות חד פעמי של המשכיר בגמר הנכס
אייץ' אנד או רשתות אופנה (2003) בע"מ	2020	840	5%	882	5 שנים	5	90 ₪/מ"ר ברוטו, אך לא יעלה על 10% מסכום הפדיון (הכולל ניהול). בתקופת השכירות השניה תוספת 5%.	כלול בדמ"ש	10%	לא יעלה על 10% מסכום הפדיון (הכולל ניהול).	2,100,000 ₪
MGS מוליוב גדעון בע"מ (מגה ספורט)	2020	500	5%	525	43 חודשים	3	80 ₪/מ"ר ברוטו, אך לא יעלה על 8.5% מסכום הפדיון (הכולל ניהול).תוספת 5% בתקופת האופציה.	כלול בדמ"ש	8.5%	לא יעלה על 8.5% מסכום הפדיון (הכולל ניהול)	500,000 ₪
גוד פ.א.ע (גוד פארם)	2020	450	130	580	6 שנים (נקודת יציאה אחרי 3 שנים כוללת החזרה של 60% מסכום השתתפות המשכירה בהתאמות)	4	60 ₪/מ"ר עקרי + 30 ₪/מ"ר שירות. בשנים 3-5 70 ₪/מ"ר עיקרי + 35 ₪/מ"ר ש"ש. בתקופת השכירות הנוספת +7%.	10 ₪/מ"ר	5%	הגבוה מבניהם (פדיון כולל דמי ניהול) גרייס של 3 חודשים.	780,000 ₪
אלוניאל בע"מ (מקדונלדס)	2020	180	10%	198	5 שנים (נקודת יציאה לשוכר מתחת לפדיון שנתי של 2.5 מיליון בתום השנה הרביעית)	19.7	18,000 ₪/חודש. בתקופת האופציה תוספת 5%.	כלול בדמ"ש	8%	עד פדיון שנתי של 1.25 מליון ₪ לא יעלה על 6% מהפדיון השנתי. פדיון שנתי 1.25-1.5 מליון ₪ לא יעלה על 7% מהפדיון השנתי . פדיון שנתי מעל 1.5 מליון ₪ לא יעלה על 8% מהפדיון השנתי .	1,500,000 ₪
הום סנטר (עשה זאת בעצמך) בע"מ	2020	795	200	995	4 שנים	12	60 ₪/מ"ר חנות ללא החצר (בתקופת האופציה 52.5 ₪ למ"ר).	כלול בדמ"ש	6%	הגבוה מבניהם (פדיון כולל דמי ניהול) במידה ולא תמומש תקופת האופציה הראשונה של 6 שנים יוחזרו למשכירה 60% מסכום ההשקעה של המשכירה בעבודות ההתאמה	262,350 ₪
א.ט. רפאל צעצועים בע"מ (במקום פיראט האדום)	2020	366	10%	403	5 שנים (מיני' 3 שנים)	5	70 ₪/מ"ר. בתוספת 5% בתקופת האופציה	10 ₪/מ"ר	5%	הגבוה מבניהם (פדיון כולל דמי ניהול)	

[29] בהתאם לנתונים משומת המשיגה ומהסכמי השכירות שהועברו.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

שוכר	ת.ח	שטח ברוטו	שטחים ציבוריים	שטח לדמ"ש	תקופת השכירות	אופציה בשנים	דמי שכירות בסיסיים (כולל דמי ניהול)	תוספת דמי ניהול	פדיון	גובה מכסי' לדמ"ש	סכום השתתפות חד פעמי של המשכיר בגמר הנכס
דודי מנטין (ריקושט)	2019	140	10%	154	3 שנים + אופציה של 3 שנים נוספות	3	75 ₪. בתוספת 5% בתקופת האופציה	כלול בדמ"ש	7%	הגבוה מבניהם (פדיון כולל דמי ניהול)	
המרכז הבריאותי ד.ע. בע"מ (ד"ר גב)	2020	520	5%	546	5 שנים	2) 10 תקופות בנות 5 שנים כ"א)	70 ₪/מ"ר	עד 15 ₪/מ"ר	8%	הגבוה מבניהם (פדיון כולל דמי ניהול)	819,000 ₪
שוק העיר (ט.ע.מ.ס) בע"מ	2020	2400	5%	2520	5 שנים	3) 15 תקופות בנות 5 שנים כ"א)	50 ₪/מ"ר לתקופת השכירות ולאופציה הראשונה, 5% תוספת לתקופת האופציה השניה ו5% תוספת לאופציה השלישית.	5 ₪/מ"ר	2.2%	הגבוה מבניהם (פדיון כולל דמי ניהול)	
פאן סיטי בע"מ (שמחה זה אנחנו)	2021	495	10%	545	5 שנים	5	60 ₪/מ"ר, 5% תוספת לתקופת האופציה	15 ₪/מ"ר	9%	הגבוה מבניהם (פדיון כולל דמי ניהול)	750,000 ₪
בנא משקאות בע"מ	2021	250	10%	275	7 שנים	7	85 ₪/מ"ר כולל דמי ניהול, 5% תוספת לתקופת האופציה	כלול בדמ"ש	3%	הגבוה מבניהם (פדיון כולל דמי ניהול)	825,000 ₪
לאנדורה השקעות בע"מ (ג'אפניקה)	2021	200	15%	230	5 שנים	5	80 ₪/מ"ר + תוספת של 4% על פדיון מעל 500,000 ₪/חודש. תוספת 5% בכל תקופת שכירות נוספת.	עד 20 ₪/מ"ר			850,000 ₪ שיוחזרו לפי 7,083 ₪/חודש למשך 10 שנים.
רשתות תאורה בע"מ	2022	398	10%	438	4 שנים	2) 8 תקופות בנות 4 שנים כ"א)	26,250 ₪ לחודש + מע"מ. תוספת 3,000 ₪ בתקופת האופציה הראשונה ובשניה תוספת 4,000 ₪.	20 ₪/מ"ר	7%	הגבוה מבניהם (פדיון כולל דמי ניהול)	
הסטוק קונספט (בע"מ	2022	623	10%	685	5 שנים	5	75 ₪/מ"ר כולל דמי ניהול, 3% תוספת לתקופת האופציה	כלול בדמ"ש			225,000 ₪

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11.7.2. **ממוצע דמי השכירות החודשיים למסחר בנכס הנדון בהתאם לכרטסות החברה שהועברו:**[30]

11.7.2.1. **לשנת 2023:**

שם השוכר	שכ"ד וניהול (ללא מע"מ) בש"ח	פדיון (ללא מע"מ) בש"ח	ממוצע לחודש פעיל בש"ח	שטח ברוטו כולל ש"צ	שכ"ד למ"ר בש"ח	ד"נ בש"ח	דמ"ש בניכוי ד"נ בש"ח	השתתפות בעבודות הגמר לכל מ"ר ברוטו בש"ח	דמ"ש ללא דמי ניהול בנטרול השתתפות המשכיר בעבודות הגמר	ממוצע לחודש
מקדונלדס אלוניאל	235,377	77,639	25,773	198	130.2	10	120	7,576	₪ 73	₪ 14,418
הום סנטר	626,759	-	52,230	795	65.7	10	56	330	₪ 54	₪ 42,640
ג.פ. דרום (גוד פארם)	541,047	-	45,087	580	77.7	10	68	1,345	₪ 59	₪ 34,412
אייץ' אנד או (O&H)	500,330	-	41,694	882	47.3	10	37	2,381	₪ 22	₪ 19,749
שוק העיר	1,841,147	-	153,429	2520	60.9	5	56	0	₪ 56	₪ 140,829
ד"ר גב	614,851	-	51,238	546	93.8	10	84	1,500	₪ 74	₪ 40,659
בנא משקאות	309,150	-	25,762	275	93.7	10	84	3,000	₪ 65	₪ 17,856
שמחה זה אנחנו	526,278	-	43,857	545	80.5	15	66	1,377	₪ 57	₪ 31,002
סושי קוויק ג'אניקה (לאנדורה)	360,265	-	30,022	230	130.5	20	111	0	₪ 111	₪ 25,422
MGS ספורט (מגה ספורט)	574,121	22,298	47,843	525	91.1	10	81	952	₪ 75	₪ 39,468
א.ט רפאל צעצועים (הפיראט)	412,919	22,500	40,775	403	101.3	10	91	0	₪ 91	₪ 36,749
ריקושט 3000	154,391	-	12,866	154	83.5	10	74	0	₪ 74	₪ 11,326
רשתות תאורה	199,239	-	39,848	438	91.0	20	71	0	₪ 71	₪ 31,092
הסטוק קונספט	166,236	-	55,412	685	80.9	10	71	328	₪ 69	₪ 47,156
				7662.9					**₪ 68.2**	**₪ 487,606.2**
ממוצע דמ"ש החודשיים למ"ר ברוטו, ללא דמי ניהול בנטרול השתתפות המשכיר בעבודות הגמר וללא מע"מ										**₪ 63.6**

11.7.2.2. **לשנת 2024:**

שם השוכר	שכ"ד וניהול (ללא מע"מ) בש"ח	פדיון (ללא מע"מ) בש"ח	ממוצע לחודש פעיל בש"ח	שטח ברוטו כולל ש"צ	שכ"ד למ"ר בש"ח	ד"נ בש"ח	דמ"ש בניכוי ד"נ בש"ח	השתתפות בעבודות הגמר לכל מ"ר ברוטו בש"ח	דמ"ש ללא דמי ניהול בנטרול השתתפות המשכיר בעבודות הגמר	ממוצע לחודש
מקדונלדס אלוניאל	243,448	73,895	30,467	198	153.9	10	144	7,576	₪ 97	₪ 19,112
הום סנטר	644,354	-	53,696	795	67.5	10	58	330	₪ 55	₪ 44,106
ג.פ. דרום (גוד פארם)	557,360	-	46,447	580	80.1	10	70	1,345	₪ 62	₪ 35,772
אייץ' אנד או (O&H)	595,346	-	49,612	882	56.2	10	46	2,381	₪ 31	₪ 27,667
שוק העיר	1,892,613	-	157,718	2520	62.6	5	58	0	₪ 58	₪ 145,118
ד"ר גב	633,726	-	52,810	546	96.7	10	87	1,500	₪ 77	₪ 42,232
בנא משקאות	318,454	-	26,538	275	96.5	10	87	3,000	₪ 68	₪ 18,632
שמחה זה אנחנו	546,598	45,902	46,780	545	85.9	15	71	1,377	₪ 62	₪ 33,925
סושי קוויק ג'אניקה (לאנדורה)	371,390	-	30,949	230	134.6	20	115	0	₪ 115	₪ 26,349
MGS ספורט (מגה ספורט)	611,256	-	50,938	525	97.0	10	87	952	₪ 81	₪ 42,563
א.ט רפאל צעצועים (הפיראט)	426,183	76,377	36,557	403	90.8	10	81		₪ 81	₪ 32,531
ריקושט 3000	158,103	-	13,175	154	85.6	10	76	0	₪ 76	₪ 11,635
רשתות תאורה	444,540	-	37,045	438	84.6	20	65	0	₪ 65	₪ 28,289
הסטוק קונספט	678,918	-	56,577	685	82.6	10	73	328	₪ 71	₪ 48,320
				7662.9					**₪ 70.9**	**₪ 502,234.7**
ממוצע דמ"ש החודשיים למ"ר ברוטו, ללא דמי ניהול בנטרול השתתפות המשכיר בעבודות הגמר וללא מע"מ										**₪ 65.5**

[30] דמי השכירות ממוצעים הנגבים בפועל ללא מע"מ, בנטרול דמי ניהול והשתתפות המשכיר בעבודות הגמר במושכר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11.7.3. **<u>השווי למ"ר מבונה אקווי' בהתאם לנתוני הבסיס לדמי שכירות למסחר במרכזים המסחריים:</u>**

מועדים	דמ"ש ממוצעים למ"ר ברוטו בנכס הנדון "G סנטר"	דמ"ש ממוצעים למ"ר ברוטו ב"צים סנטר"	דמ"ש למ"ר בממוצע	שיעור היוון	שווי למ"ר בנוי ברוטו	יזמות	עלות בניה למ"ר ברוטו מעטפת	שווי למ"ר מבונה ברוטו כולל פיתוח, מגלם חצר
13.9.23	₪ 63.6	₪ 74	₪ 68.8	**7.50%**	₪ 11,011	1.25	₪ 4,700	**₪ 4,108**
13.10.24	₪ 65.5	₪ 76	₪ 70.8	**7.50%**	₪ 11,323	1.25	₪ 4,800	**₪ 4,259**

11.7.4. **<u>סיכום ערכי הבסיס למסחר:</u>**

חלופה מס'	מועד קובע	שווי למ"ר מבונה ברוטו כולל פיתוח
2	**19.9.2023**	**₪ 4,108**
4	**13.10.2024**	**₪ 4,259**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

12. תחשיב השומה:

12.1. קרקע לתעשיה לשנים 2023-2024 - זכויות חוזיות:

12.1.1. שטח אקווי' בנכס הנדון לתעשיה:

	שטח מבונה לפי ההיתר
שטח המגרש במ"ר	19,648
שטח עיקרי במ"ר	5,960.36
שטח שרות במ"ר	2,879.38
סה"כ שטח ברוטו	8,839.74
תכסית מתקבלת	45%
שטח חצר במ"ר	10,808.26
שטח אקווי' במ"ר	**12,082.2**

מקדם אקווי'
1
0.30

12.1.2. סיכום השווי לתעשיה:

חלופה מס'	מועד קובע	שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח	שטח מבונה אקווי' במ"ר	סה"כ שווי הנכס כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל
1	13.9.23	₪ 1,795	12,082.2	**₪ 21,690,000**
3	13.10.24	₪ 1,913		**₪ 23,110,000**

12.2. קרקע למסחר לשנים 2023-2024 - שימוש חורג:

12.2.1. שטח אקווי' בנכס הנדון למסחר:

	שטח מבונה לפי ההיתר
שטח המגרש במ"ר	19,648
שטח עיקרי במ"ר	5,960.36
שטח שרות במ"ר	2,879.38
סה"כ שטח ברוטו במ"ר	8,839.74
תכסית מתקבלת	45%
שטח חצר במ"ר	10,808.26
שטח ברוטו מגלם חצר במ"ר	**8,839.7**

מקדם אקווי'
1

12.2.2. סיכום השווי למסחר:

חלופה מס'	מועד קובע	שווי למ"ר מבונה ברוטו כולל פיתוח	שטח מבונה ברוטו במ"ר מגלם חצר	סה"כ שווי הנכס כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל
2	19.9.2023	₪ 4,108	8,839.7	**₪ 36,320,000**
4	13.10.2024	₪ 4,259		**₪ 37,650,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

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' 202 בתכנית 609-0483149, <u>על פי השטח המבונה בתכנית הבקשה להיתר שהוצגה</u>, כולל פיתוח וללא מע"מ, בחלופות הבאות:

חלופה	מועד קובע	יעוד	סה"כ שווי הקרקע <u>כולל פיתוח</u> וללא מע"מ, במעוגל	
1	13.9.2023	תעשיה	₪ 21,690,000	עשרים ואחד מיליון, שש מאות ותשעים אלף ש"ח בלבד
3	13.10.2024		₪ 36,320,000	שלושים ושישה מיליון, שלוש מאות ועשרים אלף ש"ח בלבד
2	19.9.2023	מסחר	₪ 23,110,000	עשרים ושלושה מיליון ומאה ועשרה אלף ש"ח בלבד
4	13.10.2024		₪ 37,650,000	שלושים ושבעה מיליון, שש מאות וחמישים אלף ש"ח בלבד

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

ב ב ר כ ה,

יחיאל שטרית
שמאי מקרקעין מחוזי

מחוז ירושלים והדרום

<u>העתק:</u>
מר אבירם גרינבלט - תחום שמאות, מחוז דרום, רשות מקרקעי ישראל.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית