תאריך עברי	:	ז' באב תשפ"ג
תאריך לועזי	:	25.7.2023
מס' תיק לקוח	:	300038927
מספרינו (אופק)	:	אופק - 46461
לקביעת שכ"ט	:	15.11 יח' שומה

לכבוד:

מר בן אמזלג
צוות לקידום עסקות מגורים ותעסוקה
מרחב דרום רשות מקרקעי ישראל
bena@land.gov.il

מר אריאל יהוראי אלדר
שמאי מקרקעין (שמאי המשיבה)
שמאי 16, ירושלים
arieldar2011@gmail.com

מר אבי נחום ומר ירון אליהו
שמאי מקרקעין (שמאי המשיגה)
הנרייטה סולד 8, באר שבע
office@avi475.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

שומה מבוססת הנחה (היפותטית)[2]

מגרש מספר 101 עפ"י תכנית 607-0192088, אזור התעשייה הדרומי, דימונה

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שנתקבלה ביום 31.8.2022, להכריע במחלוקת שבין הצדדים לעניין שווי הבעלות למרכיב הקרקע שבנדון, כולל פיתוח וללא מע"מ, לצורך גביית דמי היתר בגין שינוי יעוד וניצול, **בחלופות הבאות:**

1.1.1. חלופה 1: לזכויות החוזיות[3] עבור מגרש מס' 41א, לתעשיה ומלאכה, בשטח קרקע של 5,130 מ"ר.

1.1.2. חלופה 2: לזכויות בתכנית מס' 607-0192088, כשטח מסחרי, בשטח קרקע של 19,261 מ"ר.

1.1.3. חלופה 3: לזכויות החוזיות[4] עבור חלק ממגרש תע 1, לתעשייה ומלאכה בשטח של 14,130 מ"ר.

1.1.4. חלופה 4: לזכויות בתכנית מס' 607-0192088, כשטח מסחרי, בשטח קרקע של 5,130 מ"ר.

1.1.5. חלופה 5: לזכויות בתכנית מס' 607-0192088, כשטח מסחרי, בשטח קרקע של 14,130 מ"ר.

1.2. בתאריך 8.1.2023 התקיים דיון מקוון באמצעות תכנת ה"זום", בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 17.1.2023, תוך מתן אפשרות להשלמת מסמכים עד ליום 21.2.2023 (לאחר מתן ארכה).

1.3. השומה מטעם רמ"י מיום 2.2.2022 נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אריאל יהוראי אלדר, להלן: "**שמאי המשיבה**"; ההשגה שבנדון מיום 31.7.2022 הוגשה מטעם המשיגה, באמצעות שומתם של שמאי המקרקעין מר אבי נחום וירון אליהו, להלן: "**שמאי המשיגה**".

1.4. בתאריך 7.2.2023 התקבלו משמאי המשיגה: התייחסויות וטיעונים לתקציר הדיון, שומת היטל השבחה

---

[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] תיק רמ"י 60054664א.

[4] תיק רמ"י 60042826א.

שערכו למתחם כיתן בדימונה, הסכמי חכירה ותשריטים לעסקת המכר שהוזכרה לתעשיה בשומתם, 3 הסכמי שכירות מאזור התעשיה הדרומי.

1.5. בתאריך 13/2/2023 התקבלו משמאי המשיבה: התייחסויות לתקציר הדיון, לשומת המשיגה ולתגובת המשיגה שהתקבלה ביום 7.2.2023.

1.6. בתאריך 14.2.2023 התקבלה התייחסות לתגובת שמאי המשיבה, בתוספת נתון עסקה ממערכת מידע נדל"ן.

2. נתוני זיהוי

גוש/חלקה : 39931/3,11,12 (חלק)

מס' מגרש : 101 עפ"י תכניות מס' 607-0192088.

מהות הנכס : קרקע בייעוד תעשייה ומסחרי.

שטח המגרש : 19,261 מ"ר.[5]

כתובת : חטיבת קרקע במפגש הרחובות בריח וד"ר פליקס זנדמן, אזה"ת הדרומי, דימונה.

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 - 11.11.2019.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 24.7.2023.

6. תיאור הסביבה והנכס:

6.1. הסביבה

אזורי התעשיה של העיר דימונה מצויים משני עבריו של כביש 25 (צפוני ודרומי), המהווה כביש רוחב ארצי ומשמש כציר הגישה היחיד לעיר.

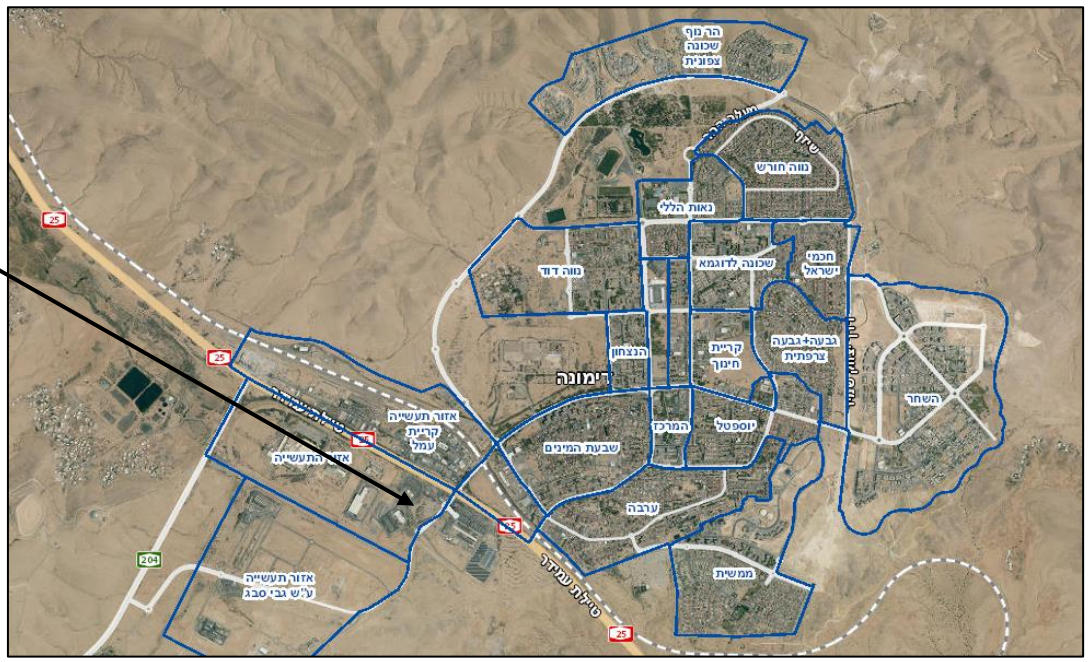
הנכס הנדון מצוי בסמוך לכניסה הצפון מזרחית של אזור התעשיה הדרומי, בצדו הצפוני של מפגש הרחובות בריח וד"ר פליקס זנדמן.

אזור התעשיה הדרומי מאוכלס בדלילות וכולל מס' מפעלים ובתי עסק, בהם: "וישי", מפעל "על בד", מפעל "דלק סן", מתחם "מפעלי תובלה", חניונים לאוטובוסים ומשאיות, בסמוך לנכס מצויים: 2 תחנות תדלוק, אולם אירועים, ומרכז מסחרי "פרץ סנטר".

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

[5] תואם לשטח בחוזי החכירה ושומות הצדדים.

מיקום הנכס על גבי תצ"א (govmap)



6.2. **<u>הנכס</u>**

נשוא השומה מהווה את מגרש 101 עפ"י תכנית מס' 607-0192088, בשטח של 19,261 מ"ר. המגרש מישורי, צורתו ההנדסית רגולרית דמוית טרפז, אורך החזית לכיוון רחוב בריח הינו כ- 170 מ' ואורך החזית לכיוון רחוב ד"ר פליקס זנדמן כ- 123 מ'.

נכון ליום הביקור, חטיבת הקרקע ריקה מבינוי, למעט מס' מבנים שאינם בשימוש ומיועדים להריסה (בהתאם לתכנית מס' 607-0192088), חומה היקפית ששימשה גבול קודם וחלקה מצויה כיום בתוך תחום המגרש, מערומי פסולת וכן מטע זיתים וקו מתח גבוה, בצדו הדרום מזרחי.

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



מבט מכיוון דרום:



מבט מכיוון מערב:



7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1 נסחי רישום:

בהתאם להעתק נסחי רישום מפנקס הזכויות בלשכת רישום מקרקעין באר שבע, שהופקו באמצעות האינטרנט ביום 24.7.2023, עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

הנכס הנדון מצוי בתחום: חלקות מס' 3,11,12, בגוש מס' 39931.

סך שטח החלקות: 38,853 מ"ר.[6]

בעלות: מדינת ישראל, בשלמות, רישום בעלות לאחר הסדר מיום 12.06.2017.

7.2 חוזי חכירה:

הוצגו בפני חוזי חכירה מהוונים,[7] שנחתמו בין רשות מקרקעי ישראל לבין י.ב. פרץ קבלנים בע"מ, מהם עולים בין היתר, הפרטים הרלוונטיים הבאים:

7.2.1 חוזה חכירה מיום 1.2.2016:

- גו"ח: שומה 100256/23 (בחלק), ארעי 39503/1 (בחלק), לפי תכנית 101/02/25.
- שטח המגרש: כ- 14,130 מ"ר.
- מגרש: 13 עפ"י תכנית מס' 1/104/03/22.
- תקופת החכירה: 49 שנים, החל מיום 01.04.2016 וכלה ביום 31.03.2064.
- מטרת החכירה: מפעל לחומרי בניין וחומרי מלט למיניהם.[8]
- ייעוד: כאמור בחוזה החכירה המקורי ועפ"י תכנית חוקית שהייתה בתוקף בתקופת החכירה המקורית או בחלק ממנה, דהיינו תב"ע.
- קיבולת: 14,130 מ"ר.

7.3 חוזה חכירה מיום 26.7.2020:

- גו"ח: ארעי 100256/1 (בחלק).
- שטח המגרש: כ- 5,130 מ"ר.
- מגרש: 41 לפי תכנית מפורטת מס' 1/106/03/25.
- תקופת החכירה: 49 שנים, החל מיום 22.11.2015 וכלה ביום 21.11.2064.
- מטרת החכירה: תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה.
- ייעוד: כאמור בחוזה החכירה המקורי ועפ"י תכנית חוקית שהייתה בתוקף בתקופת החכירה המקורית או בחלק ממה, דהיינו מגרש 41 בייעוד תעשיה לפי תכנית 1/106/03/25.
- קיבולת: 3,078 מ"ר.

---

[6] חלקה 3 בשטח 20,684 מ"ר, חלקה 11 בשטח 8,905 מ"ר ביעוד דרך וחלקה 12 בשטח 9,264 מ"ר ביעוד דרך.

[7] לתקופת חכירה נוספת.

[8] בהסכם מיום 1.2.2016 רשומה האות "ע" בלבד. המשפט הרשום לעיל, נלקח מהסכם חכירה קודם לנכס מיום 13.11.1981.

8. מצב תכנוני:

בהתאם לבדיקה תכנונית שנערכה באתר מנהל התכנון ובאתר רמ"י, עולה כי על הנכס הנדון חלות בין היתר התכניות הרלוונטית הבאות:

8.1. **תכנית מתאר מס' 101/02/25:**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2933 ביום 09.06.1983.

בהתאם לתוכנית זו, הנכס הנדון מופיע כחלק ממגרש תע 1 בייעוד "אזור תעשייה".

מטרת התכנית:

הכנת תכנית מתאר מקומית לדימונה וקביעת ההוראות בעניינים המפורטים בסעיף 63 לחוק התכנון ובניה.

יחס לתכניות אחרות:

- תכנית זו מבטלת תכנית מתאר קיימת מס' ד/214.[9]
- לאחר אישור תכנית זו, כל תכנית מפורטת שתוכן תבטל תכנית מפורטת הקודמת ותתוכנן בהתאם להנחיות תכנית מתאר זו.

תכליות ושימושים:

יותר מלאכות ותעשיות (ייצור, תקונים ומכירה) לפי הפירוט להלן:

- כל מלאכה ואחסנה שדרוש לה שטח עד 0.5 דונם מינימום בתנאי שאינם גורמים לריח או לעשן.
- מפעל יותר גדול המעסיק בעיקר נשים (בגלל קרבתו לאזורי מגורים).
- מחסנים למכירה סיטונאית בגודל עד 1 דונם.
- מוסכים שגודלם יקבע בתכניות מפורטות בהתאם להנחיות משרד התחבורה.
- כל תעשיה ואחסנה בתנאי שיובטח תפעולה ללא הפרעה בטחונית או הפרעה הנגרמת מזיהום סביבתי.

הערות:

(1) תעשיה עלולה לגרום לאחד המטרדים לעיל תמוקם בשטח דרומי יותר.

(2) פירוט יתר של הוראות הבניה והשימושים המותרים באזור תעשיה יימצא בתכניות מאושרות שהן בתוקף לאזור התעשייה.

(3) הכל בהתאם לתכניות מפורטות.

בינוי ואחוזי בניה:

ייעוד	שטח מגרש מינימאלי (מ"ר)	אחוזי בנייה בקומה	סה"כ אחוזי בניה	אחוז כיסוי	מס' קומות	קו בניין צדדי	קו בניין אחורי	הערה
אזור תעשייה	1,000	60%	180%	60%	3	5	10	יותר ממבנה

תשריט התכנית:



[9] נציין כי חוזה החכירה מיום 26.07.2020 מפנה לתכנית זו, אולם מהאמור לעיל עולה כי תכנית 101/02/25 מבטלת אותה.

8.2. **תכנית מפורטת מס' 607-0192088:**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ מס' 8199 מיום 14.04.2019. התכנית באה להסדיר את השימוש ע"י שינויים בייעודי קרקע משטח לתעשייה לשטח למסחר וקביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה.

דברי הסבר לתכנית:

המגרש נשוא התכנית נמצא באזור התעשייה של דימונה מול הכניסה המערבית לעיר, בסמוך אליו הוקם אזור מסחרי גדול (פרץ סנטר). מבדיקה כלכלית שנעשתה כחלק מההליך התכנוני יש היתכנות לתוספת מסחר במקום זה, לפי המאפיינים הבאים: המסחר יהווה רצוף ומשלים לאזור המסחרי השכן, כדי למנוע תחרות בין המסחר במגרש לבין המסחר מלווה רחוב בעיר תקבע תכנית זו שטח מינימלי ליחידה מסחרית, אופי המסחר יהיה עתיר חניה ושונה ממסחר מלווה רחוב (כמרכז קניות "פאוור סנטר") כפי שמקובל במבואות ערים ואזורי תעשייה, מסה קריטית לקיום כלכלי של המרכז המסחרי הינו כ- 12,000 מ"ר ברוטו.

מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מכרז מסחרי בכניסה לעיר דימונה.

שימושים:

יותרו שימושים מסחריים לרבות שירותי הסעדה, חנויות, שרותי אשנב, משרדים, מתקני הנדסה ומעבר תשתיות על ותת קרקעיות.

הוראות:

- תותר בניה עד 2 קומות, המשרדים ימוקמו בקומה השנייה.
- גודל יחידה מסחרית לא יקטן מ- 150 מ"ר.
- החנייה תתוכנן בחלק הפנימי של המגרש כך שהמבנה ילווה את הרחובות הצמודים.
- חזית היחידות המסחריות תפנה לחניה ו/או הרחובות הצמודים, יש להבטיח כי היחידות המסחריות במבואה למתחם יכילו חזית שקופה ופעילה גם לחניה וגם לרחוב הסמוך.
- יותר תכנון גגונים שלא יפחת מגובה 3 מ' בקו בניין 0.0.

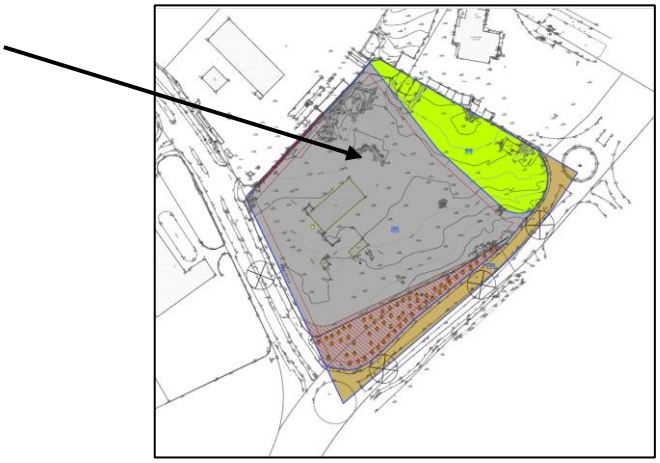
טבלת זכויות והוראות בניה:

יעוד	מס' תא שטח	שימוש	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית	גובה מבנה	מס' קומות	קווי בניין			
			מעל מפלס הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בנייה				קדמי	צדדי ימני	צדדי שמאלי	אחורי
			עיקרי[10]	שרות[11]								
מסחר	101	מסחר ומשרדים	9,100	3,000	12,100	51%	14 מ'	2	כמסומן בתשריט			

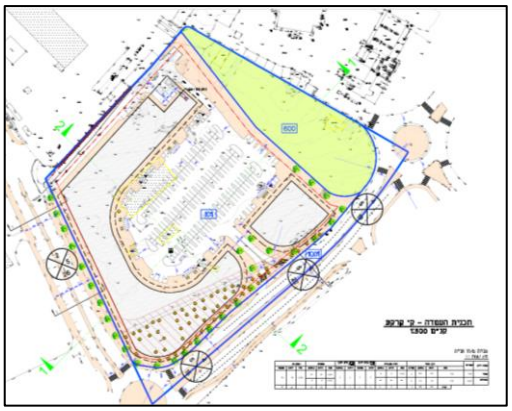
[10] 7,100 מ"ר למסחר ו- 2,000 מ"ר למשרדים.

[11] 2,100 מ"ר לגגונים

תשריט התכנית - מצב מוצע:



נספח בינוי מנחה - תכנית העמדה קומת קרקע:



טבלת מאזן חנייה
תא שטח 101

שמוש קרקע	שטח/יח'	רכב פרטי				חניה תפעולית			חניית נכים לרכב רגיל		חניית נכים לרכב מוחרי			אופניים			אופנועים		
		תקן	דרוש	מתוכנן	הפרש	תקן	דרוש	מתוכנן	דרוש	מתוכנן	דרוש	מתוכנן	תקן	דרוש	מתוכנן	תקן	דרוש	מתוכנן
מסחר	7100	1:50	142	146	4	1:400	5	6	4	4	3	3	1:300	24	24	1:200	46	46
משרדים	2000	1:50	40	40	0	–	–	–					1:250	8	8			
סה"כ			182	186	4		5	6	4	4	3	3		32	32		46	46

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

חלופה מס'	מועד קובע	שמאי המשיבה	שמאי המשיגה
1	11.11.2019	₪ 1,257,000	₪ 2,281,500
2		₪ 33,407,000	₪ 9,179,042
3		₪ 3,462,000	₪ 8,478,000
4		₪ 8,898,000	₪ 2,446,215
5		₪ 24,509,000	₪ 6,732,827

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1 גישת השומה וערכי הבסיס:[12]

9.2.1.1 תעשיה:

שווי הקרקע לתעשייה עבור חלופות 1,3, נקבע בגישת ההשוואה הישירה, ממכרז ועסקות מכר של מגרשים באזה"ת נאות חובב וכן בגישת ההשוואה העקיפה, מדמי שכירות מבוקשים באזה"ת קריית עמל בדימונה, בשילוב שיטת החילוץ, לקבלת שווי קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ:

9.2.1.1.1 עסקות מכר ומכרז קרקע באזה"ת נאות חובב:

מועד העסקה	גו"ח	תב"ע	מגרש	שטח ד'	תמורה	שווי דונם
28.10.21	100177/2	40/110/03/19	202	3.939	₪ 1,600,000	**₪ 406,194**
25.09.19			201	3.773	₪ 1,480,000	**₪ 392,261**
21.01.18	1001771		204	4.191	₪ 1,250,000	**₪ 298,258**
18.09.16			208	4.113	₪ 1,658,899	**₪ 403,331**

מניתוח הנתונים מתקבל שווי דונם בטווח של 400,000 ₪ - 300,000 ₪, נכון לשנים 2016-2021. שמאי המשיבה התבסס על שווי בסך 400,000 ₪/דונם נכון למועד הקובע ולאחר הפחתות למיקום (0.65) ושטח 19 ד' (0.95), קיבל שווי מתואם בסך **247,000** ₪/**דונם כולל פיתוח וללא מע"מ.**

9.2.1.1.2 נתוני דמ"ש מבוקשים מאזה"ת קריית עמל, דימונה:

מקור	תאריך	רחוב	שטח (מ"ר)	דמ"ש חודשיים	דמ"ש למ"ר	התאמות[13]	דמ"ש מתואמים
יד 2	11.10.21	הפועלים	370	₪ 13,000	₪ 35	0.65	**₪ 23**
יד 2	11.10.21	הפועלים	250	₪ 9,000	₪ 36	0.65	**₪ 23**
במבי	31.05.19	העמל 5	320	₪ 9,000	₪ 28	0.72	**₪ 20**

השמאי התבסס על דמ"ש בסך 22 ₪/מ"ר. לאחר היוון המגלם מיקום וסיכון (7.9%), יזמות (15%) ועלויות בניה (2,500 ₪/מ"ר), קיבל שווי בסך של 400 ₪/מ"ר מבונה מגלם חצר. בהתבסס על שטח מבונה בסך של 600 מ"ר/דונם מגלם חצר, קיבל שווי בסך **240,000** ₪/**דונם כולל פיתוח וללא מע"מ.**

9.2.1.1.3 סיכום תעשיה:

השמאי התבסס על שווי מתואם בסך **245,000** ₪ **לדונם כולל פיתוח וללא מע"מ.**

---

[12] ליתר פירוט והרחבה ראו החל מעמ' 12.

[13] התאמות: מו"מ 10%-, מיקום וגודל 20%-, זמן 5% שנתי.

9.2.1.2 **מסחר**:[14]

שווי הקרקע למסחר עבור חלופות 2,4,5, נקבע בגישת ההשוואה הישירה בהתאם למכרז בשכונת השחר בדימונה וכן בגישת ההשוואה העקיפה מדמי שכירות לחנויות, בשילוב שיטת החילוץ, לקבלת שווי קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ:

9.2.1.2.1 **מכרז בש/192/2018 מיום 7.1.2018 - שכונת השחר בדימונה:**

המכרז נותח לפי מחיר זכייה, בתוספת הוצאות פיתוח לרבות השלמות נדרשות לפי הפירוט בחוברת המכרז.

להלן ניתוח המכרז:

גו"ח	תב"ע	מגרש	שטח מ"ר	תמורה	שטח מבונה אקווי'[15]	שווי מ"ר מבונה
39861/26	146/03/25	702	4,535	₪ 8,434,150	2,115	**₪ 3,990**

השטח המבונה האקווי' נקבע בהתייחס לפוטנציאל הנובע מתכנית שאושרה לאחר הזכייה במכרז, לפי השטח האקווי' בתכנית 146/03/25, בתוספת הפרש השטח האקווי' המתקבל בשל תכנית 607-0967919 (בניכוי היטל השבחה ומתן דחייה), בסך 215 מ"ר.[16]

סך השטח האקווי' בתכנית 146/03/25 הינו 1,900 מ"ר.[17] סך השטח האקווי' בתכנית 607-0967919 מיום 10.1.22 הינו 2,406 מ"ר.[18]

הובא בחשבון כי הפחתה לגודל מתקזזת עם תוספת לזמן.

9.2.1.2.2 **נתוני דמי שכירות:**

הוצגו סה"כ 17 נתוני דמי שכירות לחנויות במיקומים שונים,[19] ממקורות מידע שונים,[20] מהשנים 2016-2022, בשטחים שבין 18-440 מ"ר, לפי דמ"ש בסך 60-170 ₪/מ"ר. לסיכום ובהתייחס למועד הקובע, היקף הזכויות בנכס, מיקומו וטווח דמ"ש שהוצג ב"פרץ סנטר" הסמוך, החליט השמאי להתבסס על דמ"ש בסך 85 ₪/מ"ר בנוי. לאחר היוון (7.4%), ניכוי רווח יזמי (25%) והפחתת עלויות בניה (7,000 ₪/מ"ר),[21] קיבל שווי בסך **4,000 ₪/מ"ר מבונה מגלם חצר וגגונים**

9.2.1.2.3 **סיכום מסחר:**

סה"כ התבסס השמאי על שווי בסך **4,000** ₪/**מ"ר מבונה למסחר, כולל פיתוח וללא מע"מ.**

---

[14] בשומת המשיבה הוצגו עסקות מכר לחנויות ובשל השונות הגבוהה שהתקבלה בשווי למ"ר בנוי, הוחלט לא לעשות בהם שימוש.

[15] מקדמי אקווי': עיקרי ק"ק במקדם 1, שירות ק"ק במקדם 0.5, שירות ק"א במקדם 0.3, עיקרי קומה 1- במקדם 1, שירות קומה 1- במקדם 0.5 (הטופוגרפיה הקיימת במגרש מאפשרת ניצול קומת קרקע תחתונה חלקית).

[16] סה"כ השבחה בין התכניות הינה 506 מ"ר אקווי' (2,406-1,900 מ"ר אקווי'). לאחר ניכוי היטל השבחה ומתן דחייה מתקבל הפרש שטח אקווי' בסך 215 מ"ר אקווי' (506X0.5X0.85 מ"ר).

[17] שטח אקווי': 1,500 מ"ר עיקרי ק"ק במקדם 1, 400 מ"ר שירות ק"ק במקדם 0.5, 500 מ"ר שירות ק"א (גלריה) במקדם 0.3, 100 מ"ר שירות קומה 1- במקדם 0.5, **סה"כ 1,900 מ"ר אקווי'.**

[18] שטח אקווי': 1,910 מ"ר עיקרי ק"ק במקדם 1, 131 מ"ר שירות ק"ק במקדם 0.5, 469 מ"ר שירות ק"א (גלריה) במקדם 0.3, 90 מ"ר עיקרי קומה 1- במקדם 1, 400 מ"ר שירות קומה 1- במקדם 0.5, **סה"כ 2,406 מ"ר אקווי'.**

[19] פרץ סנטר, מרכז מסחרי ישן, מרכז מסחרי, רחוב יגאל אלון 66, שד' הנשיא 49, רחוב הרקפת 3, עזרא ונחמיה 21, וכיו"ב.

[20] לפי סקר שוק, עיון בסיכום חוזים, יד 2, במבי, דמ"ש חוזים משומת רמ"י וכיו"ב.

[21] לפי מחירון דקל 2019 לבניה חדשה ברמת מעטפת, עלות פיתוח פנים/הכשרת מקומות חניה עיליים, עלויות עקיפות, נלוות ובצ"מ.

9.2.1.3 **משרדים:**

השווי למשרדים נגזר מהשווי המבונה למסחר, בשיעור 25%.

9.2.2 **עקרונות התחשיב:**

- שווי הזכויות החוזיות בחלופות 1,3, נקבע לפי תעשייה, בהתאם לתכנית 101/02/25, בתכסית 60%.
- שווי הזכויות בחלופות 2,4,5, עפ"י תכנית 607-0192088, נקבע לפי מסחר ומשרדים בחלוקה האקווי' כדלקמן:

תיאור	שטח במ"ר	מקדם	שטח מבונה אקווי'
שטח אפקטיבי למסחר	7,802	1	7,802
שטח אפקטיבי למשרדים	2,198	0.25	549
גגונים	2,100	מגולם	
חצר וחנייה	7,161	מגולם	
סה"כ שטח אקווי'			8,352

- השווי הבסיסי למ"ר מבונה למסחר ומשרדים, מגלם את השווי לגגונים וחצר.
- השטח האפקטיבי למסחר ומשרדים, מגלם העמסת שטחי שירות בשיעור כ- 10% ביחס לשטח עיקרי.
- שווי חלופות 4-5, נקבע בהתאם ליחס המתקבל בין שטח הקרקע בכל חלופה, לסך שטח הקרקע הכולל.

9.2.3 **תחשיב השומה:**

9.2.3.1 **זכויות חוזיות - תעשיה (חלופות 1,3):**

חלופה מס'	שטח בדונם	ערך בסיס	שווי קרקע
1	5.13	₪ 245,000	₪ 1,257,000
3	14.13	₪ 245,000	₪ 3,462,000

9.2.3.2 **שווי הזכויות בהתאם לתכנית מס' 607-0192008 כשטח מסחרי (חלופות 2,4,5):**

חלופה מס'	שטח אקווי'/יחסי	ערך בסיס	שווי קרקע
2	8,352	₪ 4,000	₪ 33,407,000
4	[22]26.6%	₪ 33,407,000	₪ 8,898,000
5	[23]73.4%	₪ 33,407,000	₪ 24,509,000

[22] 19,261 מ"ר / 5,130 מ"ר.

[23] 19,261 מ"ר / 14,130 מ"ר.

9.3. **סיכום שומת המשיגה:**

9.3.1. **גישת השוואה וערכי הבסיס:**[24]

9.3.1.1. **תעשיה:**

שווי הקרקע לתעשייה עבור חלופות 1,3, נקבע בגישת ההשוואה הישירה, ממכרזי רמ"י ביישובים אל סייד ושגב שלום וכן מעסקת מכר למגרש בדימונה, לקבלת שווי קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ:

9.3.1.1.1. **מכרז מס' בד/22/2021 מיום 23.3.2022 - אל סייד:**

מגרש	תכנית	שטח (מ"ר)	פיתוח	ממוצע 3 הצעות הגבוהות	שווי דונם
26	601/03/28	752	₪ 259,883	₪ 847,669	₪ 1,472,808
27	601/03/28	752	₪ 259,883	₪ 669,652	₪ 1,275,977
28	601/03/28	752	₪ 259,883	₪ 626,060	₪ 1,178,116
29	601/03/28	752	₪ 259,883	₪ 1,000,674	₪ 1,676,273
30	601/03/28	752	₪ 259,883	₪ 837,156	₪ 1,458,828

9.3.1.1.2. **מכרז מס' בד/207/2019 מיום 10.11.2019 - שגב שלום:**

מגרש	תכנית	שטח (מ"ר)	פיתוח	ממוצע 3 הצעות הגבוהות	שווי דונם
147	19/220/02/7	1,087	₪ 214,240	₪ 475,320	₪ 634,370
150	19/220/02/7	1,000	₪ 197,093	₪ 581,302	₪ 778,395
167	19/220/02/7	1,006	₪ 198,276	₪ 527,241	₪ 721,190

9.3.1.1.3. **עסקה לקרקע בדימונה:**

בתאריך 4.3.2021 נמכר מתחם קרקע בשטח כולל של כ- 18.884 דונם,[25]תמורת 7,000,000 ₪. סה"כ מתקבל שווי בסך של כ- **384,000** ₪/**דונם כולל פיתוח וללא מע"מ**, המגלם חלקים מוגבלים, לא זמין לבניה, במיקום נחות ופחות נגיש בהרבה ביחס לנכס שבנדון.

9.3.1.1.4. **סיכום תעשיה:**

מיקום	שווי דונם	התאמה למיקום	התאמה להיקף עסקה	התאמה למגבלה תכנונית[26]	משקל	ממוצע משוקלל
מגרש 26, אל סיד	₪ 1,472,808	105%	85%	100%	0.03	₪ 39,434
מגרש 27, אל סיד	₪ 1,275,977	105%	85%	100%	0.03	₪ 34,164
מגרש 28, אל סיד	₪ 1,178,116	105%	85%	100%	0.03	₪ 31,544
מגרש 29, אל סיד	₪ 1,676,273	105%	85%	100%	0.03	₪ 44,882
מגרש 30, אל סיד	₪ 1,458,828	105%	85%	100%	0.03	₪ 39,060
מגרש 147 שגב שלום	₪ 634,370	90%	85%	100%	0.03	₪ 14,559
מגרש 150 שגב שלום	₪ 778,395	90%	85%	100%	0.03	₪ 17,864
מגרש 167 שגב שלום	₪ 721,190	90%	85%	100%	0.03	₪ 16,551
עסקה מדימונה	₪ 384,446	105%	100%	120%	0.76	₪ 368,146
שווי דונם תעשייה לנכס שבנדון						**₪ 606,205**

לסיכום הוחלט להתבסס, בחלופה 1 (שטח 5.13 ד' בבינוי 60% בק"ק), על שווי בסך 550,000 ₪/דונם כולל

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

[25] מגלם שטחים המיועדים לדרך, שטח למרכזי תחבורה, בעיית גבולות וחוסר וודאות כללי לצדו, לרבות העובדה כי התנאי לקבלת היתר בניה, הוא הסדרת גבולות המגרש בהתאם לתכנית.

[26] לרבות הכנת תכנית, גריעת שטח ודחייה.

פיתוח וללא מע"מ ובחלופה 3 (שטח 14.13 ד' בבינוי 60% בק"ק ו- 40% בק"א), על שווי בסך 600,000 ₪/דונם כולל פיתוח וללא מע"מ.[27]

9.3.1.2. **מסחר:**

שווי הקרקע למסחר עבור חלופות 2,4,5, נקבע בגישת ההשוואה הישירה לפי מכרז רמ"י בדימונה ובגישת ההשוואה העקיפה מדמי שכירות בשילוב שיטת החילוץ, לקבלת שווי קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ:

9.3.1.2.1. **מכרז מס' בש/192/2018 מתאריך 7.10.2018 - שכונת השחר בדימונה:**

מס' מגרש	פיתוח	ממוצע 3 ההצעות הגבוהות	ממוצע 3 הצעות גבוהות, כולל פיתוח	שטח אקווי'[28]	שווי מ"ר מבונה אקווי'	התאמה למיקום	התאמה להיקף	התאמה למגבלה[29]	שווי מ"ר מבונה מתואם
702	3,717,328 ₪	3,140,532 ₪	6,857,862 ₪	2,050	3,345 ₪	80%	80%	80%	**1,713 ₪**

הערת שמאי המשיגה: במסגרת מכרז זה, הוצע מגרש מס' 701 בשטח של 13.619 דונם, במחיר מיני לפי 1,786 ₪/מ"ר מבונה,[30] אליו לא ניגש אף מציע, כולל חברת BIG שהשתתפה במכרז למגרש הצמוד לעיל.

9.3.1.2.2. **נתוני דמי שכירות:**[31]

מיקום	מועד/בסיס שכירות	שטח (מ"ר)	דמ"ש (בסיס בלבד)	דמ"ש למ"ר	התאמה למבנה	התאמה למיקום/ מוניטין	דמ"ש מתואם למ"ר
מכרז מסחרי וותיק	11/2017	882	52,500 ₪	60 ₪	105%	90%	56 ₪
מרכז חדש	01/2021	288	21,600 ₪	75 ₪	100%	85%	64 ₪
מרכז חדש	01/2021	173	13,800 ₪	80 ₪	100%	85%	68 ₪
מרכז חדש	10/2019	243	20,600 ₪	85 ₪	100%	85%	72 ₪
מרכז חדש	01/2016	1,205	72,312 ₪	60 ₪	100%	85%	51 ₪
מרכז חדש	01/2021	348	27,900 ₪	80 ₪	100%	85%	68 ₪
פרץ סנטר	12/2016	189	14,553 ₪	73 ₪	100%	100%	73 ₪
פרץ סנטר	נכון להיום	440	32,120 ₪	73 ₪	100%	100%	73 ₪
ממוצע דמ"ש למ"ר							**66 ₪**

לפי דמ"ש ממוצעים בסך 66 ₪/מ"ר בנוי ולאחר היוון (8.2%),[32] יזמות (27%)[33] והפחתת עלויות בניה (7,000 ₪/מ"ר),[34] קיבלו השמאים שווי בסך **605 ₪/מ"ר מבונה.**

סיכום מסחר:

לפי ממוצע בין המכרז לדמ"ש, קיבלו השמאים שווי בסך **1,159 ₪/מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ.**

---

27 במכתב התייחסות שלאחר הדיון, נטען כי השווי לחלופות התעשיה הינו 600,000 ₪/דונם והשוני שהוצג נובע מטעות סופר.

28 מקדם 0.3 לקומה א'.

29 שטח בינוי מיני בסך 150 מ"ר ליחידה.

30 מחיר המיני 248,000 ₪, בתוספת הוצאות פיתוח, **סה"כ 11,755,450 ₪.** לפי בינוי 6,100 מ"ר בק"ק במקדם 1, 1,600 מ"ר בקומה א' במקדם 0.3, **השטח האקווי 6,580 מ"ר מבונה אקווי'**. סה"כ קיבלו שווי **בסך 1,786 ₪/מ"ר מבונה אקווי'**.

31 ליתר פירוט תיאור חנויות, מיקום ספציפי של החנות במבנה, תקופות אופציה וכיו"ב, ראה עמוד 21 לשומת המשיגה.

32 6.9% + 1.2% לסיכון

33 לפי הקווים המנחים: מרכז מסחרי או קניון חדש 20-30%, בהשפעת פריפריאליות ותחרות גוברת בדימונה.

34 מגלם עלות בניה ישירה בתוספת 30% התאמות למיקום, העמסת גגונים, גינון, העתקת עצים וקו המתח עילי, הכשרת מקומות חניה עילית ופיתוח פנים מגרש (כולל חפירה ומילוי).

9.3.2. **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

- שווי הזכויות החוזיות בחלופות 1,3, נקבע לפי תעשיה.
- שווי הזכויות בחלופות 2,4,5, עפ"י תכנית 607-0192088, נקבע לפי מסחר ומשרדים בחלוקה האקווי' כדלקמן:

תיאור	זכויות בנייה במ"ר	מקדם	שטח מבונה אקווי'
שטח למסחר: עיקרי + 10% שירות	7,810	1	7,802
משרדים: עיקרי + 9.5% שירות	2,190	0.05	110
סה"כ שטח אקווי'			7,920

- השטח האפקטיבי למסחר ומשרדים, מגלם העמסת שטחי שירות (10% למסחר ו- 9.5% למשרדים), ביחס לשטח עיקרי.
- השווי הבסיסי למ"ר מבונה למסחר ומשרדים, מגלם העמסת שווי גגונים וחצר.
- שווי חלופות 4-5, נקבע בהתאם ליחס המתקבל בין שטח הקרקע בכל חלופה, לסך שטח הקרקע הכולל.

9.3.3. **<u>תחשיב השומה:</u>**

9.3.3.1. **<u>זכויות חוזיות - תעשיה (חלופות 1,3):</u>**[35]

חלופה מס'	שטח בדונם	ערך בסיס	שווי קרקע
1	5.13	₪ 550,000	₪ 2,821,500
3	14.13	₪ 600,000	₪ 8,478,000

9.3.3.2. **<u>שווי הזכויות בהתאם לתכנית מס' 607-0192088 (חלופות 2,4,5):</u>**

חלופה מס'	סה"כ שטח אקווי' / חלק יחסי	ערך בסיס למסחר	שווי קרקע
2	7,920	₪ 1,159	₪ 9,179,042
4	[36]26.6%	₪ 9,179,042	₪ 2,446,215
5	[37]73.4%	₪ 9,179,042	₪ 6,732,827

[35] כאמור, בהתייחסות שלאחר הדיון, נמסר כי מדובר בטעות סופר והשווי לדונם אחיד, בסך 600,000₪/דונם.

[36] 26.6%=19,261 מ"ר / 5,130 מ"ר.

[37] 73.4%=19,261 מ"ר / 14,130 מ"ר.

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

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 8.1.2023 ולאחריו, העלו בפנינו הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. **<u>טענות המשיגה:</u>**

- **<u>תעשייה:</u>**

<u>כללי:</u>

- בשנים 2016-18 שיעור הסבסוד על עלויות הפיתוח הגיע ל- 90% בדימונה. כך עלות ההקצאה כולל פיתוח הסתכמה בפחות מ-50,000 ₪/דונם, מה שמשך את המחירים כלפי מטה.
- בסביבת הנכס אין שטחים פנויים להקצאה בפטור ממכרז. המפה לא כוללת מומלצים שטרם הקצו להם קרקעות בפועל והביקוש לקרקעות לתעשיה גובר. הדבר נבדק עם נציגי עיריית דימונה. השטחים הריקים והלא מפותחים מוחזקים בחוזה פיתוח.

<u>גישת השומה:</u>

- החלטות וועדת השגות והכרעות אגף, בהן נקבע כי יש להתבסס על נתוני דמ"ש בגישת החילוץ במקרים ששווי הקרקע מושפע מאזורי עדיפות לאומית או אם אין עסקות בכלל, אינן מתייחסות לאזורינו בו ערכי הקרקע נמוכים. לכן גישה זו מסוכנת.
- הגישה הנכונה ביותר היא גישת ההשוואה לעסקות לקרקע ואם אין כאלה, יש להביאן מישובים קרובים.

<u>נתוני הבסיס:</u>

- נאות חובב אינו מקום טוב להשוואה, שכן הוא ייחודי לתעשיה מזהמת שאינה דומה לתעשיה בדימונה.
- יש להשוות לאזור יותר עירוני, עם תעשייה נחוצה לשימוש המבוקש והמיטבי כיום בדימונה, תאי תעשיה, למשל פרויקט "גרין פארק" בקריית גת, או שיש להתבסס על נתונים משגב שלום, ב"ש ואופקים.
- נכון למועד הקובע, לא ניתן לומר שהערכים בישובים הבדואים שהובאו בשומתנו נמוכים מדימונה. מה גם שבישוב בדואי יש מגבלות העסקה, שהמקומיים לא מעוניינים לעבוד בהם.
- עסקת המכר שניתחנו היא נתון ההשוואה הנכון ביותר, שכן מטרת החכירה בה היא לתעשיה ומלאכה וכל שימוש מסחרי שיותר, יחייב בהכנת תכנית מפורטת, היטל השבחה ודמי היתר. לכן בחישוב דחייה ותשלומים אלה, מתאיין השווי למסחר ככל שקיים.
- עוד בעניין עסקה זו. בעמוד 17 לשומתנו, הראנו שלאחר הורדת השטחים המשויכים לרכבת לפי תב"ע ומסומנים באדום, נותרים במגרש 14.5 דונם בלבד, אך כיוון שאין פרצלציה ולא ברור פילוח השטחים, ניתחנו את העסקה לפי מלוא שטחה וכפי שנמסר לנו בוועדה המקומית, ייתכן וצריך להכין תכנית נקודתית שמסדירה את הבעיות הקיימות. במציאות הקונה ראה לנגד עיניו קרקע לתעשיה ומלאכה.
- בשומת כיתן דימונה להיטל השבחה למועד 8.2017, קבעתי כשמאי הועדה המקומית שווי בסך 160,000 ₪/דונם לתעשיה (שאומץ ע"י השמאית המכריעה), המייצג בניין הרוס על חטיבת קרקע בשטח 220 דונם.[38] בהנחה כי יופרשו 30% מהשטח ובתוספת עלות פיתוח מלאה של משרד הכלכלה לאותה שנה (295,000 ₪), יתקבל סה"כ לאחר התאמה למגבלות תכנוניות בכיתן, מיקום והיקף עסקה (1.2), שווי בסך 628,000 ₪/דונם

[38] בנכס קיים בינוי בשטח של 50,000 מ"ר במבנה אחד, שרובו הרוס ומוגבל, כחלק מחטיבת קרקע לא מפותחת בשטח 220 דונם, בבעלות פרטית וללא חלוקה למגרשים, מה שמצריך ניכוי 40% הפרשות לצרכי ציבור (לדרכי גישה, מדרכות, מתקנים הנדסיים וכו') ובשל היקפו גם תוספת עלויות פיתוח הנדרש בחלוקה למגרשים קטנים ותשתיות עירוניות.

תעשייה, שתואם את המחיר שנקבע בשומתנו.

- בשומת כיתן קבענו שווי בסך 3,150 ₪/מ״ר בנוי לתעשיה למבנה בשטח 2,500 מ״ר. לפי דמ״ש מתואמים למבנה נחות והעדר נגישות בסך 21 ₪/מ״ר. בהתאמה לנכס הנדון (1.1), נקבל 23.1 ₪/מ״ר בנוי. לאחר היוון מתואם לשינוי התקופתי בקווים המנחים (7.45%), יזמות (15%) והפחתת עלויות בניה (2,100 ₪/מ״ר), נקבל כ- 680,000 ₪/דונם (לפי 600 מ״ר מבונה).
- בשומות של רמ״י להקצאות נקבע השווי סביב 330,000-300,000 ₪/דונם כולל פיתוח. בשומת המשיבה נקבע שווי בהערכת חסר, בסך 245,000 ₪/דונם כולל פיתוח. הניתוח בשומתנו לכיתן למועד 7/2017 בה קבענו שווי בסך 391,000 ₪/ד׳, מצביע על סבירות תוצאת שומתנו בסך 600,000 ₪/דונם.
- הקצאות בפטור ממכרז אינן עסקות השוואה ואין להתבסס עליהן.
- בשומתנו יש טעות סופר והשווי לחלופות התעשיה הינו 600,000 ₪/דונם כולל פיתוח.

<u>עלויות בניה:</u>

- לטעמנו עלות למבני תעשייה בדימונה הינה 3,000 ₪/מ״ר ולא 2,500 ₪/מ״ר לפי מחירון דקל, שלא מביא בחשבון פיתוח מגרש (גדר, אספלט וכיו״ב), עלויות לסיום המבנה וטופס אכלוס, נמוכה לשנת 2019. כמו כן, בדקל כתוב שצריך לתת התאמה גם למאפייני מיקום והיקף עסקה.

- **<u>מסחר:</u>**

<u>כללי:</u>

- אזור זה משמש ברובו לתעשייה. נכון להיום המרכז המסחרי ״פרץ סנטר״ הינו היחיד שמשמש למסחר באזור זה, יחד עם 2 תחנות תדלוק, כאשר יתר המסחר של דימונה ממוקם בתוך העיר ובשנים האחרונות עם תנופת הפיתוח, נבנו 2 מרכזים מסחריים (״דמרי סנטר״ ומתחם ה-״הביג״), השואבים את כח הקניה העירוני.
- היקף שטחי המסחר ב״פרץ סנטר״ גדול, כך שהוא ממשמש את האופציה הדומה ל״ביג״, גם לכאלה שעוברים מחוץ לדימונה (זאת למרות שמי שנוסע לאילת/ים המלח לא עוצר בדימונה).
- שווי הקרקע לתעשייה גבוה משווי הקרקע למסחר, בשל היקף זכויות הבניה בקומת הקרקע. בתעשייה 60% ובמסחר נמוך מ-50%.
- ניתן לראות שחלק מהשוכרים שיצאו מ״פרץ סנטר״, עברו ל״דמרי סנטר״ במרכז העיר.
- לנו לא ידוע על התכנית הכלכלית שהוזכרה בתב״ע. הדבר היה נכון לשנת 2014 עת החל היזם לקדם את התכנית, אך מאז חל שינוי בהיקף השטחים למסחר בדימונה מה שמוביל בהכרח לשינוי בכדאיות.
- מרחק של 800 מ׳ בקו אווירי בין מתחם כיתן לנכס הנדון, כאשר כביש 25 חוצץ ביניהם, הוא קריטי ומהותי להשוואה. בכיתן יבנו כ- 1,600 יח״ד, בניין עירייה, תחנת רכבת ותחנה מרכזית בסמוך. גם ב״פרץ סנטר״ הסמוך יש ערכים שונים, לפי: מיקום, חזית, עורף, פינה וכו׳.

<u>נתוני הבסיס:</u>

- לא סביר שבמרכז המסחרי החדש ״דמרי סנטר״, במרכז העיר, עם מס׳ עוגנים בהם: הביטוח הלאומי, בנק וסופר, משלם בנק בשטח 243 מ״ר דמ״ש בסך 85 ₪/מ״ר כולל חניה (התקבל מנציג המכירות של דמרי), כאשר שמאי רמ״י קובע דמ״ש דומים, למיקום ולסך השטח בנכס הנדון.
- דמ״ש בסך 85 ₪/מ״ר שנקבעו בשומת רמ״י, לא סבירים. על מנת ליצור ביקושים בנכס הנדון יש ליצור עוגנים. בזכות ״מחסני השוק״ שהיא חנות עוגן ב״פרץ סנטר״ ומשלמת נכון למועד הקובע (2019) כ- 40

₪/מ״ר, מגיעים אנשי דימונה ל״פרץ סנטר״, למרות שיש להם את ״ דמרי סנטר״ ומרכזים מסחריים נוספים בתוך העיר, ששונים מהותית ממסחר מחוץ לעיר. לכן תאים קטנים במחירים גבוהים יותר, אינם מפצים על כך. כמו כן, יש לערוך ממוצע דמ״ש לפי סך דמ״ש חלקי סך השטח, או לתת משקל גבוה יותר לשטחים הגדולים, מה שיוביל לדמ״ש ממוצעים בסך 67 ₪/מ״ר.

- דמ״ש בשומת רמ״י, גבוהים אף מבאר שבע במתחם הוואן פלאזה צמוד לביג ומתחם השדרה השביעית, בהם דמ״ש הממוצעים בגבולות 60-70 ₪ למ״ר. בחשיבה עסקית ובכדי למשוך אנשים, נכון להקים ״פאוור סנטר״ לחנויות אאוטלט, שדמ״ש בו 40-60 ₪/מ״ר.
- במתחם ״מחסני השוק״ המצוי בשלבי בניה, מנסים לשווק ב- 60 ₪/מ״ר. יש לציין שקידמו תכנית נקודתית בכדי לאפשר גישה מ-2 רחובות ובכך לייצר 2 קומות קרקע/כניסה.
- ״פרץ סנטר״ הוא מבנה תעשיה שהוסב בצורה לא אופטימלית למרכז מסחרי. בהתעלם מהעיוותים בנתוני המשיבה שכללו ברובם שטחים קטנים, מקבלים 73 ₪/מ״ר. אך כיוון שהשומה היא לקרקע בהתעלם מהבנוי, אנו סבורים כי למבנה חדש יהיו דמ״ש בסך 65 ₪/מ״ר בממוצע.
- מכרז בש/192/2018 בשכונת השחר:
  - ב- 2019 שווקו 2 מגרשים למסחר בשטח כ- 4.5 דונם וכ- 16.6 דונם. חברת ״ביג״ ניגשה למגרש הקטן ולא לגדול (שלא היו בו מציעים כלל), למרות הנגישות הטובה. בשל היצע גדול של מסחר בעיר, אין זה מקרי שחברה עם מוניטין בסדר גודל כזה, לא ניגשת למגרש הגדול יותר.
  צריך לזכור שמחירי המגרשים למכרז, נקבעו על ידי שמאי רמ״י שראה לנגד עיניו את מחירי 2019 ולפיהם קבע שווי בסך 960,000 ₪/דונם במגרש הגדול, שבו התכסית די דומה לנכס הנדון.
  - בתב״עות החדשות כבר אין יעודים לקופות חולים, לכן הן שוכרות שטחי משרדים בשכונות. לפיכך יזם מביא בחשבון את האפשרות להשכרת קומה א׳ לקופות חולים ולשימושיה המשלימים, מה שמצריך בניתוח המכרז מתן מקדם גבוה יותר מזה שחישבנו בקומה א׳. בנכס הנדון שממוקם מחוץ לעיר לא סביר לפתוח מרפאות, קל וחומר משרדים. לכן אין בו כדאיות כלכלית לבניית קומה א׳.
  - שמאי המשיבה נתן מקדם 0.5 למרתף ולקומה א׳ וגלריות 0.3. להבנתי יש להפוך את המקדמים (בדימונה לא בונים מרתפים), מה שהיה מוביל לשווי מ״ר מבונה נמוך יותר (לפני התאמות למיקום והיקף עסקה).
- במכרז בשכונת ממשית, ההצעה הזוכה גבוהה פי 2 מההצעה השנייה ואינה משקפת שווי שוק, במיוחד שמדובר במגרש נחות. מניתוח ההצעה הזוכה מתקבל שווי של כמעט 9,000 ₪/מ״ר מבונה.
- המכרזים שנותחו בתגובת המשיבה, אינם משקפים שווי בסיס, שכן הם ממוקמים בשכונות מגורים ולהיקפי בינוי קטנים (1,113-1,488 מ״ר מבונה לעומת 8,352 מ״ר מבונה בנכס הנדון).
- בשומה שערכנו לכיתן קבענו שווי בסך 2,800 ₪/מ״ר מבונה למסחר (ולא 3,500 ₪/מ״ר), כמייצג שימור ופתרון חניה למסחר שכונתי והיום אנו מבינים מה קורה במסחר שכונתי לעומת מסחר מחוץ לשכונות.
- בשומת כיתן קבענו שווי 0 בקומה א׳, מסחר/תעסוקה/משרדים.
- בשומת ההכרעה למתחם כיתן שהציג שמאי המשיבה, נקבעו 3,000 ₪/מ״ר מבונה למסחר, בעוד בשומתו קבע 4,000 ₪/מ״ר מבונה, מחוץ לאזור מגורים, מעבר לכביש 25 ועם מגבלת שטח חנות מינ׳ 150 מ״ר.

<u>שיעור היוון:</u>

- שמאי המשיבה מהוון לפי 7.4%, בהתבסס על הממוצע בסקירת השמ״ר שמתאים למרכז, אבל לא לדימונה,

ירוחם וגם לא באר שבע. כשאנחנו עורכים שומות לבנקים העסקיים בבאר שבע וקובעים שיעור היוון נמוך מ-8% הבנק מחזיר לנו את השומה.

- בעמוד 3 לשומתנו רואים בצורה מובהקת מה קורה במסחר בדימונה. בעשור האחרון, קצב הגדילה של שטחי המסחר הוא גבוה משיעור הצמיחה של האוכלוסייה שעלתה מ-38,000 ל-43,000.
  - **משרדים בקומה א':**
- הבאנו בחשבון מקדם אקווי' בשיעור 5% ממסחר, המשקף פוטנציאל עתידי.
- כיום, אין כדאיות כלכלית למשרדים. העלות ברמת גמר היא 9,000 ₪/מ"ר, שמגלמת דמ"ש בסך 60 ₪/מ"ר מחוץ לעיר, מה שלא ריאלי גם במרכז העיר, בה מתקבלים דמ"ש בסך כ- 45 ₪/מ"ר גם במשרדי ממשלה.

9.4.2. **טענות המשיבה:**

- **תעשייה:**

כללי:

- הנכס ממוקם באזור התעשייה הדרומי של דימונה, שלא מתפתח. הקרקעות שם משווקות בהקצאה מרמ"י למחירי אזור עדיפות לאומית. ניתן לראות במפת משרד התעשייה והכלכלה שיש מס' רב של קרקעות פנויות שנותרו ללא שיווק, כאשר גם הקרקעות התפוסות עדיין לא קרמו עור וגידים. במידה ולא היו מגרשים לשיווק, יתכן והמחירים היו עולים.
- מגמת העלייה הכללית בשווי לתעשייה לא מורגשת בדימונה. גם כיום אין נתונים שמצביעים על כך.

גישת השומה:

- שיווק קרקעות בפטור ממכרז משפיע על מחירי השוק, למרות זאת אזור התעשייה הדרומי ריק. לכן במקרים מעין אלו נקבע ע"י ועדת השגות והכרעות בהשגה ראשונה, שהנתונים המהימנים ביותר שיכולים ללמד על שווי שוק באזורי עדיפות לאומית הם דמ"ש, שלרוב הם קצרי טווח, לשטח מצומצם יותר ולא מושפעים ממדיניות של הנחות וראו התייחסות בהחלטות מיום 2.4.19 למגרשים באזה"ת מישור אדומים ושח"ק. יש לציין שהחלטות בעניין זה, נקבעו גם במקומות שערך הקרקע אף נמוך מהנכס הנדון.

נתוני הבסיס:

- נכון שאזור התעשייה נאות חובב ייחודי בקנה מידה ארצי, אך הנתונים שהבאתי הם מתעשייה לא מזהמת.
- שומות רמ"י מהשנה האחרונה לנכסי תעשייה בדימונה (כולל אזור התעשייה הדרומי), מצביעים על שווי עד 330,000 ₪/דונם כולל פיתוח, כאשר רוב השווי מיוחס לעלויות פיתוח.
- לא רואים בשטח שהשימוש המיטבי הוא לחלוקה לתאי תעשייה.
- בשומת המשיגה נותחה עסקה מיום 4.3.2021 למגרש במתחם 504 (ממוקם באזור המאופיין בשימושי מלאכה ומסחר ופעיל יותר מאזור התעשיה הדרומי), סה"כ התקבל שווי בסך 370,000 ₪/דונם תעשיה. לפי תכנית המתאר 33/101/02/25 שפורסמה כשנה וחצי לפני העסקה, יעוד המגרש הינו תעשייה משולב תעסוקה ובו מותרים בין היתר: תעשיות עתירות ידע, שימושים משולבים למסחר (מסחר עד 15% משטח המגרש), תיירות, מלונאות ושירותי דרך.
הקונה כבר ראה לנגד עיניו את כל השימושים הללו וההנאות שיצמחו מהם, גם אם בדרך של קידום תכנית מפורטת על כל המשתמע מכך (דחיה, היטל השבחה וכו').

לכן העסקה לא ברת השוואה לתעשיה ואם יוחלט שכן, יש לתת הפחתות לזמן, מיקום ונטרול הפוטנציאל. בנוסף וכפי שמפורט בשומת המשיגה, רב הנסתר על הגלוי.

- במתחם כיתן למועד 8.2017, התבססו שמאי המשיגה על דמ"ש מתואמים בסך 21 ₪/מ"ר, מהם קיבלו שווי בסיס בסך כ- 391,000 ₪/דונם כולל פיתוח לתעשיה, שהם כ- 53% נמוך ממה שקבעו בנכס הנדון. לבסוף קבעו שווי מתואם בסך 160,000 ₪/דונם תעשייה.
- מכרז באלסייד - 5 מגרשים. השימושים בתכנית הם לתעשייה קלה, מלאכה ומסחר עבור בתי מלאכה, מחסני מכר וחנויות מפעל. לכן המכרז אינו בר השוואה, שכן החלופה הינה לזכויות חוזיות כאמור.
- מכרז בשגב שלום - 3 מגרשים של 1 דונם, ביעוד לתעשייה קלה, מלאכה, אולמות תצוגה, אחסנה ואספקה, משרדים ושירותים לעובדים בתחום המפעלים. נדרשות התאמות לשימושים מסחריים וסמי מסחריים, לרבות פוטנציאל, מיקום עדיף ושטח, הגבוהות מ- 35% בתקינה השמאית. לכן המכרז אינו בר השוואה.
- קיים קושי רב במציאת נתוני דמ"ש. מצאתי רק 3 מבוקשים.
- שמאי המשיגה קובעים דמ"ש של 30 ₪/מ"ר, ללא ביסוס.
- שמאי המשיגה הציגו 3 הסכמי שכירות שלא ברור מהם מאפייניהם, טיבם ומיקומם (גו"ח 100256/21 החלקה לא מופיעה באתר המפות הממשלתי). בחלק חסרים סעיפים שיתכן והם מהותיים להבנת ההסכם ובחלק דמ"ש כוללים: ארנונה, מים וחשמל.
- אין כדאיות כלכלית לתעשיה בקומה א' בנכס הנדון.

<u>עלויות בניה:</u>

- אם הייתי מחשב עלות בניה בסך 3,000 ₪/מ"ר לפי שומת המשיבה, הייתי מקבל שווי קרקע שלילי.
  - **<u>מסחר:</u>**

<u>כללי:</u>

- לפי מצב האוכלוסייה שעתיד לגדול בצורה חסרת תקדים והתפתחות העיר דימונה, יש צפי והתכנות לביקוש גובר לשירותי מסחר, בילוי, פנאי ועוד. אושרו מס' רב של תכניות להגדלת העיר, בין היתר בשכונות: השחר, בצפון ממשית, הר נוף וכן בשכונות הצפון מזרחיות ומתחם כיתן, שם מתכננים לשווק אלפי יח"ד.

<u>נתוני הבסיס:</u>

- משומת המשיגה עולה כי אין כדאיות כלכלית למסחר בנכס הנדון. השווי לתעשיה נקבע בסך כ- 9.3 מש"ח, לעומת כ- 7.4 מש"ח בלבד למסחר, כאשר היקף זכויות הבניה והתכסית דומים. קביעה זו לא עומדת במבחן המציאות ומיקום הנכס. במיוחד שיוזם התכנית רושם בתקנון, שלפי בדיקה כלכלית יש היתכנות לתוספת מסחר במקום זה, כולל "פאוור סנטר" ומסה קריטית לקיום כלכלי למרכז מסחרי היא 12,000 מ"ר ברוטו.
- 150 מ"ר ליחידה, יכול לשמש לקוסמטיקה ופארם, מזון ומסעדות, ריהוט ועיצוב, ביגוד והנעלה, חשמל ואלקטרוניקה ועוד מגוון שימושים מסחריים.
- כיוון שחלק מנתוני ההשוואה שלי אינם מתאימים בדיוק למגבלת ה- 150 מ"ר מיני' לחנות, נתתי התאמות ראויות שהביאו לדמ"ש בסך 85 ₪/מ"ר, המגלמים מיקום עדיף על פני "פרץ סנטר" שהוא מבנה תעשיה שהוסב למסחר וכולל שטחים פנימיים, הנחותים מבחינת נגישות, נצפות וחשיפה.
- לא נכון להציג רק חנויות עוגן שמשלמות 40 ₪/מ"ר, או דמ"ש רק לשטחים של 900-400 מ"ר. לקבלת תמונה מהימנה, יש להציג את כל הנתונים של "פרץ סנטר". יש לזכור שאת ההתאמות לגודל, יש לתת גם מחנויות

גדולות בשטח 900-1,200 מ״ר.

- בניתוח מכרז בש/192/2018, משכונת השחר, התייחסתי לרכיבי הזמן, הפוטנציאל, דחייה והיטל השבחה. חישבתי גם הפרשי טופוגרפיה המאפשרים קומת קרקע תחתונה חלקית. אל הגלריה התייחסתי כשטח שירות ב- 2 מצבי התכנון. שמאי המשיגה נתנו התאמות בשיעור 50%, שזה מעבר למה שהתקינה מאשרת.
- במועד עריכת השומה לא היו מכרזים נוספים למסחר בדימונה, אך לאחרונה אותרו 2 מכרזי קרקע:
  - בשכונת ממשית (כ- 300 מ׳ קו אווירי משכונת השחר) - מתקבל בניתוח שווי בסך כ- 9,000 ₪/מ״ר מבונה.
  - בשכונה הצפון מזרחית שמשקפת דחייה (מדובר בחטיבות קרקע בתולית) - מתקבל בניתוח שווי דומה.
  - לכן גם לאחר התאמות (אם צריך), השווי שנקבע בשומתי סביר ואף על הצד הנמוך.
- במתחם כיתן, קבעו השמאים למועד 8.2017, שווי בסיסי בסך 3,500 ₪/מ״ר מבונה, לבינוי בסך 18,500 מ״ר מסחר ותעסוקה בק״ק. לאחר התאמה לשטח בו קיים מבנה לשימור ומגבלת שימוש בשל צורתו (0.8), קיבלו שווי בסך 2,800 ₪/מ״ר מבונה. לא יכול להיות שבנכס הנדון שמרוחק כ- 800 מ׳ קו אווירי ממנו וללא מגבלות אלו, קבעו שווי בסך 1,160 ₪/מ״ר מבונה.
- בשומה מכרעת לכיתן שנערכה על שומתם, קבעה השמאית יעל הרון ערכי שווי בסך 3,000 ₪/מ״ר במסחר ו- 750 ₪/מ״ר בתעסוקה (25% ממסחר), למ״ר מבונה ברוטו כולל פיתוח.

<u>שיעור היוון:</u>

- מסקירת השמ״ר שיעור ההיוון הינו 6.9%, בשומתי הובאה תוספת 0.5%. לדעתי תוספת 1.5% מוגזמת. המסחר בדימונה עובד ויעבוד. דימונה ממשיכה לגדול ולכן יש היתכנות לשימושי מסחר (לדוגמא בכיתן).
- לא ניתן ללמוד על שיעור היוון שמוגש בשומות לבנקים. כולם יודעים שהבנקים מאוד שמרניים.

<u>משרדים בקומה א׳:</u>

- הבאתי בחשבון מקדם 0.25 שהוא לא גבוה ומשקף את הכדאיות כלכלית.
- אפשר לראות מה קבעה השמאית המכריעה בשומת ההכרעה למתחם כיתן, שם מדובר על היקף זכויות יותר גבוה לתעסוקה, לכן 5% שנקבע בשומת המשיגה לא סביר.

10. דיון והכרעה

10.1. **שאלת השומה:**

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

יצוין כי במהלך הדיון ולאחריו הועלו טענות ותגובות, באשר לשומת היטל השבחה למתחם "כיתן דימונה" שנערכה על ידי שמאי המשיגה למועד 3.8.2017 וכן על הערכים בשומה המכרעת לאותו מתחם.
ראשית, מאחר ועומדת בפניי הכרעה בהשגה זו, מוטלת עלי החובה לערוך בדיקה עדכנית ובלתי תלויה. בהתאם לכך, ניתן לעשות שימוש במסד הנתונים שהיווה בסיס לקביעת השווי בשומות אלה ובלבד שיהיו רלוונטיים לנכס הנדון. מעבר לכך, שומות אלה אינן עומדות במוקד הכרעתנו ובהתאם לכך, הטענות בעניינן אינן רלוונטיות ולא ידונו בהכרעה בהשגה זו, למעט התייחסות למקדמים שונים.

10.1.1. **תעשיה:**

שמאי המשיבה התבסס על גישת ההשוואה לקרקע ריקה מ"נאות חובב" וכן על גישת היוון הכנסות תוך חילוץ מרכיב הקרקע, מנתוני ביקוש לדמ"ש מדימונה.
שמאי המשיגה התבססו על גישת ההשוואה, ממכרזי קרקע בישובים הבדואים "אל סייד" ו"שגב שלום" וכן על עסקה לקרקע בדימונה.

ככלל, מקובלת עליי גישת ההשוואה לקרקע לתעשיה בה נקטו הצדדים, שהינה הגישה המועדפת בעלת התוקף הגבוה ביותר עבור מטרת השומה לנכס הנדון, אולם אינני מסכים עם חלק מעסקות ההשוואה שנותחו בשומותיהם, כאמור להלן:

בשומת המשיגה - נתוני השוואה מישובים בדואים, שונים מבחינה דמוגרפית וסוציואקונומית באופן מהותי מדימונה, גם אם גאוגרפית קרובים אליה, לכן אינם רלוונטים להשוואה. כך גם מבאר שבע, קריית גת, אופקים, או נתיבות, שמזה מס' שנים ועד לכתיבת שורות אלה, מחירי העסקות והמכרזים לתעשיה בהם, גבוהים משמעותית מהנראה לעין בדימונה.
בשומת המשיבה - נתונים מ"נאות חובב" מעבר לכך שאינם סמוכים גאוגרפית לנשוא השומה, אזור תעשייה הייחודי "נאות חובב" מאופיין בפעילות תעשייתית כבדה, כימית ומזהמת, פעילות שאסורה במרבית אזורי התעשיה בארץ כולל דימונה. על כן, רק במידה ולא נמצאו נתוני השוואה מהימנים, יוכלו נתונים אלה לשמש כאינדיקציה.
לאור האמור לעיל, יובאו בחשבון 2 עסקות קרקע לתעשיה שנמצאו בדימונה (ראה סעיף 11.1.2).

בנוסף ומכיוון שלא נמצאו עסקות קרקע מישובים דוגמת ערד וירוחם, הדומים לדימונה במאפייניהם, אני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי באזורי עדיפות לאומית, בהם שיווק הקרקעות נעשה על ידי רמ"י רק בדרך של הקצאה בפטור ממכרז, נכון יהיה להתבסס גם על נתוני דמי שכירות כיוון שאינם מושפעים ממדיניות ההנחות. בהתאם לכך, בהכרעתי אתבסס גם על גישת היוון הכנסות בהסתמך על נתון הביקוש שהוצג בשומת המשיבה מרחוב העמל 5 לפי אתר במבי (2 הנתונים הנוספים לא אותרו) וכן על דמי שכירות מייצגים לאותו מועד, כפי שקיבלתי ממס' בעלי מקצוע ומתווכים המעורים היטב באזור התעשיה של דימונה.

בנוגע להסכמי השכירות שהוצגו על ידי שמאי המשיגה, אני מקבל את טענת שמאי המשיבה, כי לא ברורה מטרת השכירות בהם, כאשר בחלקם חסרים עמודים ובחלקם דמי השכירות מגלמים תשלומים נוספים

(ארנונה, מים והחשמל) ללא פירוט עלותם, מה שמקשה על הבנתם והאפשרות לנתחם בצורה מהימנה ועל כן לא אוכל לעשות בהם שימוש.

לסיכום - בהתאם לכל האמור לעיל, במסגרת הכרעתי, אערוך ממוצע משוקלל בין 2 עסקות הקרקע לתעשיה בדימונה (70%), לבין נתוני דמי השכירות (30%).

10.1.2. **<u>מסחר:</u>**

שמאי הצדדים התבססו על שילוב בין גישת ההשוואה למכרז מס' בש/192/2018 (מגרש 702), בשכונת "השחר" בדימונה, לבין גישת ההשוואה העקיפה ושימוש בשיטת החילוץ, מנתוני דמ"ש שונים בהם גם מס' נתונים ממתחם "פרץ סנטר" הסמוך לנכס הנדון.
לטענת שמאי המשיגה, קיים עודף של שטחי מסחר בדימונה, בעיקר בעקבות מרכזים מסחריים שהוקמו בשנים האחרונות, מה שלא נצפה בשלב הכנת התכנית לנכס הנדון. ניתן לראות שלמגרש 701 באותו מכרז לא ניגשו מציעים כלל, למרות ערכיו הנמוכים.
לטענת שמאי המשיבה, הביקוש למסחר צפוי לגדול, בעקבות אלפי יח"ד בעיר המצויות בשלבי בניה ותכנון.

עקרונית, אני מקבל את השילוב בין גישת ההשוואה לבין גישת היוון הכנסות בה נקטו הצדדים.
בהתאם לכך יובא בחשבון מכרז בש/192/2018, למגרש מס' 702 ביעוד למסחר בשכונת "השחר", שנותח על ידם, תוך מתן התאמות רלוונטיות.[39]

לעניין הערת שמאי המשיגה בהתייחס למג' 701 ששווק במכרז זה, אליו לא ניגשו מציעים כלל: לא ברור בוודאות מדוע, אך מעיון בחוברת המכרז עולה כי במגרש עבר קו מתח גבוה, שהעתקתו הינה באחריות הזוכה ועל חשבונו ולא ברור מתי העתקה זו תאושר. בנוסף, היקף שטחו נרחב (כ- 13.6 דונם) ויתכן כי היקף ביניו בסדר גודל זה, אינו מתאים לשכונת מגורים גם אם מצוי בפאתיה. בהתאם לזאת, לא ניתן לקבוע מה הסיבה הברורה לכך שלא ניגשו למגרש זה מציעים כלל, בעוד למגרש 702 ניגשו 7 מציעים.

לעניין דמי השכירות הרלוונטיים להשוואה: בשל סמיכותו של מתחם "פרץ סנטר" לנכס הנדון ואופי התכנון המסחרי הפתוח הקיים בו דוגמת "פאוור סנטר", אתבסס בהכרעתי על נתוני שכירות לחנויות החזיתיות לחניה, העדיפים על פני נתוני שכירות לחנויות הפנימיות וכן על פני נתוני שכירות לחנויות הפזורות בתוך העיר (שמניתוחן עולה שונות גבוהה מאוד).

באשר לדמי השכירות למסחר בשומת הצדדים: אציין כי לא העבירו לכך תימוכין וכפי שנמסר לי על ידם, החוזים ובעיקר מ"פרץ סנטר" לא מצויים ברשותם ויש קושי להשיגם.[40]
יש לציין כי גם אני לא הצלחתי להשיג חוזים מ"פרץ סנטר", אך קיבלתי את נתוני השכירות שנגבו לשנת 2018, בחנויות החיצוניות, המתאימות יותר כאמור (הנתונים התקבלו מגורם מהימן שלא אוכל לחשוף, כיוון שאלה לא פורסמו לציבור).

לעניין טענת המשיגה לעודף שטחי מסחר בדימונה: בהתאם לתכנית בנשוא השומה, נרשם כי היקף הביניו המבוקש מהווה מסה קריטית לקיום כלכלי של המרכז המסחרי. על אף שמאז אישור התכנית, הוקמו/תוכננו

[39] לא ינותחו המכרזים שהוצגו בתגובת שמאי המשיבה, שכן מועדם עולה על שנתיים לאחר המועד הקובע בנכס הנדון.
[40] יש לציין כי שמאי המשיגה לא הציגו תימוכין לטענתם, לפיה שוכרים עזבו את "פרץ סנטר" לטובת "דמרי סנטר", אם כי טענה זו אפשרית מעצם המחשבה בה מרכז חדש שנפתח, עשוי לשמש תחליף לחלק מהשוכרים.
במאמר מוסגר יצוין כי "אלוף הספורט" עזב (לא ברור לאן), במקומו נכנס "מגה ספורט" ובדמי שכירות גבוהים יותר.

מרכזים מסחריים נוספים, יש לזכור כי ההחלטה לאשר שטחי מסחר, מקורה בחשיבה מעמיקה ובדיקה מקיפה של מתכנני העיר, לטובת תושביה ופרנסיה, הן למסחר והן למגורים, במיוחד כאשר תכנית זו קדמה לשינויים בהיקפי הבינוי והתכנון הנראים כיום. לכן, השינוי בהיקפי המסחר מלווה גם בשינוי בהיקפי המגורים, מה שעשוי לייצר ביקושים נוספים למסחר.

לסיכום - בהכרעה בהשגה זו, יובא בחשבון המכרז משכונת "השחר" למגרש מס' 702, בשילוב נתוני דמי שכירות מהמרכז המסחרי "פרץ סנטר", תוך מתן התאמות רלוונטיות. (ראה סעיף 11.2).

10.1.3. **<u>משרדים:</u>**

הצדדים בחרו לקבוע את שווי מ"ר מבונה משרדים בדרך של מקדם אקווי' ביחס לשווי למ"ר מבונה למסחר.
שמאי המשיבה קבע מקדם בשיעור 25%, בטענה כי שיעור זה משקף את הכדאיות הכלכלית ולראיה ניתן לעיין בשומה מכרעת למתחם "כיתן", בה היקף זכויות הבניה לתעסוקה גבוה יותר.
שמאי המשיגה קבעו מקדם בשיעור 5%, בטענה שאין כדאיות כלכלית למשרדים במיקום זה.

בשל מיעוט הנתונים למשרדים והשונות הגבוהה שמתקבלת ביניהם, אני מקבל את גישת הצדדים לקביעת מקדם ביחס לשווי למסחר.
ממידע שהועבר לי, עולה כי הוצעו דמי שכירות בסך 50 ₪/מ"ר, באזור התעשיה הדרומי למבנה תעשיה שהוסב למשרדים. במתחם "דמרי סנטר" דמי השכירות המבוקשים כיום הינם 55 ₪/מ"ר לרמת מעטפת.
לפיכך, בשל מיקומו של הנכס הנדון באזור התעשיה הדרומי בו שימוש למשרדים עצמאיים אינו נפוץ, יובאו בחשבון ועל הצד הזהיר דמי שכירות בסך 45 ₪/מ"ר לרמת מעטפת. בחילוץ לפי היוון בשיעור 7.8%, יזמות בשיעור 20% וניכוי עלות בניה בסך כ- 5,200 ₪/מ"ר, מתקבל שווי מ"ר מבונה המשקף במקורב, יחס בשיעור כ- 15% משווי למ"ר מבונה למסחר.

לסיכום - בהתייחס לשווי המתקבל למ"ר מבונה למסחר בנכס הנדון ועל הצד הזהיר, יובא בחשבון מקדם בשיעור 15% למשרדים.

11. עקרונות השומה:

11.1. **תעשיה:**

11.1.1. **עתודות קרקע לתעשיה בדימונה -** בין הצדדים עלתה מחלוקת באשר להיקף הקרקעות שנותרו לשיווק, שכן מחסור בהן עשוי להוביל לעליית מחירים.

ניתן לראות כי באזור התעשיה הדרומי עומדות קרקעות ריקות למכביר. מבדיקה שערכתי עם מר עודד עמר, מנהל המחלקה לפיתוח כלכלי והאחראי על אזורי התעשיה בעיר, נמסר כי כיום (2023), מעבר לשטחים הריקים הרבים המוחזקים בחוזה פיתוח וכאלה המצויים בשלבי הקצאה, נותרו עוד כ- 100 דונם פנויים לשיווק.[41] מבדיקה שערכתי ברמ"י עולה כי בשנתיים האחרונות שווקו לפחות 10 מגרשים לתעשיה במסגרת הקצאה בפטור ממכרז. בהתאם לכך ובהתייחס למועד הקובע (11.19), לא תובא בחשבון האפשרות לעליית מחירים כתוצאה ממחסור בקרקעות.

11.1.2. **אופן ניתוח עסקות ההשוואה לקרקע** - לטענת שמאי המשיגה, בשומתם נותחה עסקה אופטימלית להשוואה (חכירה לתעשיה ומלאכה),[42] מיום 4.3.2021, לקרקע (עליה מס' מבנים להריסה), שלפי תכנית מתאר 101/02/25, משויכים חלקים משטחה לרכבת ולדרך, אך יש קושי בשלב זה להראות את פילוחם.

לטענת שמאי המשיבה, בנוסף למגבלות שהוזכרו בעסקה זו ומיקומה העדיף על הנכס הנדון, היא אינה ברת השוואה לתעשיה, בשל הפוטנציאל הגלום לשימושים נוספים שניתנו לה בתכנית מתאר 33/101/02/25 מיום 7.8.2019, אותם יש לנטרל.

אני מקבל באופן חלקי את טענות הצדדים. אכן מדובר בתכנית מתאר שהתאשרה כשנה וחצי לפני מועד העסקה, כך שהיעודים החדשים שהוקנו בה לתעשיה משולב תעסוקה, בהם: תעשיה עתירת ידע, שימושים משולבים למסחר (עד 15%), מלונאות, שירותי דרך ועוד, מגולמים בדרך מסוימת בעסקה זו, אם כי מסיור שערכתי בשטח, נראה כי שינוי תכנוני בסביבה זו, עתיד לארוך זמן רב. לפיכך, תובא עסקה זו בחשבון, תוך מתן התאמות למיקום, זמן ופוטנציאל רלוונטיים.

בנוסף, נמצאה עסקה נוספת לקרקע, מיום 15.2.2019 (מעט לפני אישור תכנית 33/1010/2/25), הממוקמת בסמוך לעסקה הנ"ל, שתנותח תוך מתן התאמות רלוונטיות כאמור לעיל.

11.1.3. **פרמטרים לחילוץ בניתוח דמי השכירות:**

- **דמי שכירות למ"ר בנוי -** מבדיקה שנערכה עם מספר מתווכים המעורים היטב בעיר דימונה, נמסר כי דמ"ש הריאליים למבני תעשיה במצב טוב, לשנת 2019, נעים סביב 20-28 ₪/מ"ר. לפיכך הוחלט להתבסס על דמי שכירות ממוצעים בסך 24 ₪/מ"ר, המגלמים רמת בינוי סבירה, פחת ועלויות עקיפות.

  בנוסף יובא בחשבון נתון דמ"ש כפי שהוצג בשומת המשיבה מאתר במבי, בהתאמה למועד הקובע בשומה (1.03), סה"כ כ- 29 ₪/מ"ר, תוך מתן התאמות רלוונטיות.
- **שיעור היוון** - שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם בשיעור 7.9% (6.9% בקווים מנחים+1 לסיכון), בעוד שמאי המשיגה הביאו בחשבון מקדם בשיעור 8%. לטעמי, מקדם הסיכון שקבעו הצדדים לתעשיה בדימונה גבוה מידי ויש להסתפק בתוספת למיקום פריפריאלי וסיכון בשיעור 0.8% בלבד. לכן בהתאם לשיעור ההיוון הממוצע לתעשיה בקווים המנחים (6.9%), יחושב מקדם בשיעור 7.7%.

---

[41] לדבריו, העיריה החלה ביזום של הליך בדיקה, לצורך דרבון הבניה במגרשים העומדים ריקים.

[42] כל שימוש מסחרי שיותר, יחייב בהכנת תכנית מפורטת, היטל השבחה ודמי היתר. לכן בחישוב דחייה ותשלומים אלה, מתאיין השווי למסחר ככל שקיים.

- **יזמות** - אני מקבל את מקדם היזמות בשיעור 15% שחישבו שמאי הצדדים.
- **עלות בניה** - שמאי המשיבה הביא בחשבון עלות בסך 2,500 ₪, בעוד שמאי המשיגה הביאו בחשבון עלות בסך 3,000 ₪/מ״ר. אני מקבל את עלות הבניה בסך 2,500 ₪/מ״ר, שהביא שמאי המשיבה בחשבון, כשילוב בין בנייה מתועשת לקונבנציונאלית, המגלמת עלויות עקיפות, נלוות ופחת, יש לציין שעלות הבניה הבסיסית למבנה גדול וחדש במחירון ״דקל״ הינו 1,400-1,500 ₪/מ״ר.

11.2. **<u>מסחר:</u>**

11.2.1. **<u>מכרז מס׳ בש/192/2018 למגרש 702, משנת 2019:</u>**

- **ערכי השווי לחישוב** - שמאי המשיבה התבסס על תוצאת הזכייה, בעוד שמאי המשיגה התבססו על ממוצע 3 ההצעות הראשונות.

אני מקבל את גישת שמאי המשיבה. ההצעה הזוכה בה זכתה חברת ״ביג״, מגלמת את מחיר השוק, ביחוד כאשר מדובר בעיר פריפריאלית בה שוק המציעים מצומצם ונשלט בעיקר על ידי יזמים גדולים ובעקבות זאת מוכתב גם שווי השוק.

ניתן אף לראות כי במכרזים למסחר שכונתי בדימונה משנת 2022, התקבלו מחירים הגבוהים בשיעור כ-300%-200% למ״ר מבונה כולל פיתוח.

- **סך מקדמי התאמה** - בהתאם לתקינה השמאית (תקן 2, ס׳ 4.2), סכום ערכם המוחלט של שיעורי ההתאמה לנכסי ההשוואה לא יעלה על 35%. לפיכך אני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי 50% שניתנו בשומת המשיגה, חורגים מהשיעור המותר כדלהלן:
- **התאמה להיקף עסקה ומגבלת שטח מינימלי ליחידה -** שמאי המשיגה קבעו התאמה בשיעור 0.8 למיקום והתאמה נוספת בסך 0.8 למגבלת שטח מינימלי בסך 150 מ״ר ליחידה. שמאי המשיבה קבע שההפחתה בגין גודל מתקזזת עם ההתאמה לזמן.

אינני מקבל את גישת הצדדים. שטח המגרש נשוא השומה הינו בסך כ- 19 דונם, בבינוי 12,100 מ״ר, לעומת מגרש בשטח כ- 4.5 דונם בבינוי כ- 2,300 מ״ר במכרז (בהתאם לזכויות בתב״ע החדשה). כמו כן, עומדת מגבלת התב״ע לפיה שטח מינימלי ליחידה הינו 150 מ״ר. לפיכך, כהתאמה לנכס הנדון, יובא בחשבון מקדם התאמה כולל בסך 0.85.

- **התאמה למיקום** - שמאי המשיגה הביאו בחשבון מקדם בסך 0.8, בעוד שמאי המשיבה לא ביטא התאמה.

אינני מקבל את גישת הצדדים. מסחר שכונתי בדרך כלל בא לתת מענה לתושבי השכונה. במקרה זה מדובר בשכונת ״השחר״, המצויה בצידה המזרחי ביותר של דימונה, בשלבי בניה ואכלוס חלקיים.

הנכס הנדון מהווה מסחר במתחם פתוח, בכניסה לאזור התעשיה הדרומי, בסמוך לכניסה המרכזית של דימונה וכביש 25. מיקום שיכול לתת מענה לכלל תושבי העיר דימונה, לאוכלוסייה האזורית ולנוסעים על כביש 25 (אילת, ים המלח), בדומה למתחם ״פרץ סנטר״ הסמוך.

בשקלול היתרונות והחסרונות כאמור, תובא בחשבון התאמה בסך 0.95 למיקום.

11.2.2. **<u>דמי שכירות ותמהיל השטחים למסחר:</u>**

- **לעניין אופן חישוב השווי הבסיסי** - אני מקבל את גישת שמאי המשיגה לפיה יש לחשב את דמי השכירות המתואמים לגודל, לפי סך דמי השכירות המשולמים, חלקי סך שטח הנכסים שאותרו.
- **לעניין תמהיל השטחים** - יובא בחשבון תמהיל שיתחלק בין השטח לחנויות במגבלת 150 מ״ר שטח מינימלי ליחידה (80%), לבין שטחי עוגן (20%) בהם דמי השכירות הנהוגים נמוכים יותר ועומדים על 50 ₪/מ״ר.[43] יצוין, כי האפשרות לקבלת הקלה עבור שינוי של חלק משטחי המסחר, לשטחים קטנים יותר מ- 150 מ״ר, בהם ניתן יהיה לגבות דמ״ש גבוהים יותר, לא הובאה על ידי בחשבון.

11.2.3. **<u>פרמטרים לחילוץ בניתוח דמי השכירות</u>**:

- **דמי שכירות למ״ר בנוי -** ראה ניתוח בסעיף 12.2.2.
- **שיעור היוון** - שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם בשיעור 7.4% (6.9% בקווים מנחים+0.5 לסיכון), בעוד שמאי המשיגה הביאו בחשבון מקדם בשיעור 8.2%. אינני מקבל את מקדמי הצדדים. לטעמי, בדימונה מקדם הסיכון הסביר למסחר עבור מיקום פריפריאלי וסיכון הינו בשיעור 0.8% בלבד. לכן בהתאם לשיעור ההיוון הממוצע למסחר בקווים המנחים (6.9%), יחושב מקדם בשיעור 7.7%.
- **יזמות** - שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם יזמות בשיעור 25%, בעוד שמאי המשיגה הביאו בחשבון יזמות בשיעור 27%. אני מקבל את שיעור היזמות שניתן על ידי שמאי המשיבה. בהתאם לקווים המנחים שיעור היזמות למרכז מסחרי או קניון חדש הינו 20-30%. לכן בהתאם לאופי השימוש כמרכז מסחרי והגורמים המשפיעים על הרווח היזמי כמפורט בקווים המנחים, נכון להתבסס על 25%.
- **עלות בניה** - שמאי הצדדים הביאו בחשבון עלות בניה בסך 7,000 ₪/מ״ר בנוי.

אינני מקבל עלות זו. מבדיקה בחוברת דקל למועד הקובע, מתקבלת עלות בניה למשרדים בבניין עד 5 קומות בסך 3,600 ₪/מ״ר, בתוספת 15% לתקרה גבוהה, פיתוח בסך 220 ₪/מ״ר, עלות גגון כולל סנטף בסך 200 ₪/מ״ר,[44] עלות חניה, מעברים, גינון ותאורה בסך 400 ₪/מ״ר,[45] בתוספת עלויות עקיפות ובצ״מ בשיעור 20%, סה״כ כ- 6,000 ₪/מ״ר מסחר ברמת מעטפת.

שמאי המשיגה כללו את עלות הריסת המבנים במגרש, פינוי פסולת, העתקת עצים וקו מתח, בעלות הבניה למסחר: אציין כי אינני מקבל את גישת שמאי המשיגה, שכן עלות זו מצויה במגרש, הן במצב קודם לתעשיה והן במצב החדש למסחר ומשרדים. בהתאם לכך, עלות זו מתקזזת בשני המצבים ובכל מקרה אין זה נכון להביאה בחשבון רק ביעוד למסחר. מעבר לכך, שומות לרמ״י נערכות בהנחה של קרקע ריקה ופנויה כך שאין להפחית עלויות התאמה/הריסה בייחוד כאשר הקרקע הייתה בידי היזם עד כה.

11.2.4. **<u>העמסת שטחי שירות על השטח העיקרי:</u>**

אני מקבל את גישת הצדדים להוסיף כ- 10% שטחי שרות לשטחים העיקריים למסחר ומשרדים. בהתאם לתב״ע, סך שטחי השירות הינו 3,000 מ״ר, אך 2,100 מ״ר מתוכם מיועדים לגגונים. לפיכך יתרת שטחי השירות בסך 900 מ״ר, תתחלק בין מסחר למשרדים בשיעור של כ- 10%.

---

[43] במתחם ״פרץ סנטר״ נגבים כ- 40-45₪/מ״ר לשטח בסך כ- 3,200 מ״ר. במקרה הנדון מובא בחשבון שטח קטן יותר (כ- 1,500 מ״ר), לפיכך יחושבו דמי שכירות סבירים בסך 50 ₪/מ״ר.

[44] לפי הצעות מחיר. סיכום עלות הגגונים בשטח 2,100 מ״ר (1,575,000 ₪), חולק בשטח המבונה למסחר (7,800 מ״ר)

[45] לפי מחירון משב״ש 7.2019.

12. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

12.1. תעשיה:

12.1.1. עסקות השוואה למגרשים ריקים:

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת/ מס' מגרש	שטח מגרש	תמורה	תכנית	תכסית	התאמה לתכסית 60%	התאמה למועד (5% לשנה)	התאמה למיקום	התאמה לפוטנציאל	התאמה לגודל	סה"כ לדונם בתכסית 60%
15/2/19	39502/1	הפועלים 5 / מגרש 3	3,640	₪ 1,100,000	24/101/02/26	55%	1.04	1.04	1.10	0.98	0.9	₪ 316,417
4/3/21	100256/23	הפועלים/ מג' 23	18,854	₪ 7,000,000	33/101/02/25	60%	1	0.94	1.10	0.95	1.0	₪ 363,918
ממוצע מתקבל לשווי דונם תעשייה ומלאכה בסביבה הנדונה												**₪ 340,167**

12.1.2. דמי שכירות:

	2019	תיאור
במבי - דמ"ש מבוקשים (העמל 5)	**₪ 28.9**	דמ"ש 9,000 ₪/מ"ר למבנה 320 מ"ר, בהתאמה למועד (1.03)
	₪ 23.4	מו"מ 0.95, מיקום 0.95 והיקף 0.9
מתווכים - דמ"ש מייצגים	**₪ 24.0**	
	₪ 21.6	היקף 0.9
ממוצע	**₪ 22.5**	
שווי מהוון למ"ר	₪ 3,510	7.7%
בניכוי רווח יזמי	₪ 3,052	1.15
שווי למ"ר מבונה מגלם חצר, בניכוי עלויות בניה	₪ 552	2,500
שווי מתקבל לדונם בתכסית 60%	**₪ 331,164**	600

12.1.3. שווי הבסיס לדונם:

	ערכים	שקלול
שווי דונם לפי עסקות	₪ 340,167	70%
שווי דונם לפי דמ"ש	₪ 331,164	30%
שווי דונם ממוצע משוקלל	₪ 337,466	
שווי דונם מתואם כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל	**₪ 340,000**	

12.2. מסחר ומשרדים:

12.2.1. מכרז מס' בש/192/2018:

מס' מג'	מועד המכרז	שטח מגרש	מחיר זכיה כולל פיתוח	התאמה למגבלת 150 מ"ר מיני' ליחידה ולהיקף פרויקט	התאמה למיקום	התאמה למועד	שטח אקווי'	שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח
702	7/10/18	4,535	₪ 8,219,228	0.85	0.95	1.05	2,078	**₪ 3,370**

12.2.1.1. מקדמי אקווי':

תיאור	146/03/25	607-0967919	
שטח המגרש	4,535		
מועד התכנית	19/11/08	13/1/22	**מקדמי אקווי'**
עיקרי מעל הקרקע	1,500	1,910	1.0
שרות מעל הקרקע	900	600	0.4
עיקרי מתחת לקרקע		90	1.0
שרות מתחת לקרקע	100	400	0.2
תכסית	1,900	2,041	
חצר	2,635	2,494	
מס' קומות מעל הכניסה הקובעת	2	2	
מס' קומות מתחת לכניסה הקובעת		1	
שטח אקווי'	**1,880**	**2,320**	
הפרש שטח אקווי' בין התכניות	440		
דחיה ממועד המכרז לאישור תכנית 607-0967919	0.9		
שטח אקווי' בדחיה ובניכוי היטל השבחה (50%)	**2,078**		

הערות:

- שרות מעל הקרקע מגלם זכויות בקומה א'.
- המרתף במקדם נמוך, שכן לא מדובר במגרש דו מפלסי.
- המכרז מגלם אפשרות לשיפור בזכויות עתידיות ללא תשלום לרמ"י.

12.2.2. נתוני דמי שכירות לחנויות חיצוניות, ממתחם "פרץ סנטר", למועד 5/2018:

	קפה קפה (פינתית)	ארומה	ארומה (פנימית)	סופר פארם	בנא משקאות	טרקלין חשמל	ביגוד מרכז הלבשה	אלוף הספורט	סטימצקי	סלקט	ממוצע
שטח במ"ר		42	153	55							
דמ"ש למ"ר		₪ 68	₪ 113	₪ 163							
סה"כ שטח ברוטו במ"ר	227	250		776	208	313	440	440	101	429	3,184
דמ"ש ממוצעים למ"ר	₪ 96	₪ 116		₪ 67	₪ 83	₪ 75	₪ 73	₪ 80	₪ 81	₪ 67	₪ 81
מקדם מידוד (1.015)	₪ 97	₪ 118		₪ 68	₪ 84	₪ 76	₪ 74	₪ 81	₪ 82	₪ 68	
מקדם התאמה ליחידה בבינוי 150 מ"ר	1.01	1.01		1.05	1.01	1.03	1.04	1.04	0.98	1.04	
דמ"ש מתואמים למ"ר בנכס הנדון	₪ 98	₪ 119		₪ 71	₪ 85	₪ 78	₪ 77	₪ 84	₪ 81	₪ 71	**₪ 95**

12.2.2.1. חישוב תמהיל שטחים ודמי שכירות ממוצעים למתחם:

	תמהיל	שטחים	דמ"ש למ"ר	סך דמ"ש
סך שטח המתחם למסחר ברוטו	100%	7,810		
שטח לחנויות בשטח 150 מ"ר	80%	6,248	₪ 95	₪ 591,408
שטח לעוגן	20%	1,562	₪ 50	₪ 78,100
סה"כ דמ"ש למסחר לחודש				₪ 669,508
סה"כ דמ"ש ממוצעים למ"ר/חודש				**₪ 86**

12.2.2.2. **תחשיב שווי למ"ר מבונה מדמי השכירות:**

דמ"ש ממוצעים מ"פרץ סנטר" המגלמים תמהיל שטחים (20% לשטחי עוגן)		₪ 86
דמ"ש מ"ר/שנה	12	₪ 1,029
התאמה למיקום/מוניטין	0.95	₪ 977
שווי מהוון למ"ר בנוי	7.7%	₪ 12,692
בניכוי רווח יזמי	1.25	₪ 10,153
בניכוי עלות בניה (ללא העתקת עצים חשמל ופסולת שמתקזזת בשני המצבים)	₪ 6,000	₪ 4,153
התאמה להיקף פרויקט	0.85	₪ 3,530
שווי למ"ר מבונה כולל פיתוח		**₪ 3,500**

12.2.3. **תחשיב שווי הבסיס למ"ר מבונה:**

	ערכים
שווי מ"ר מבונה אקווי' – מכרז	₪ 3,370
שווי מ"ר מבונה אקווי' - דמי שכירות	₪ 3,500
שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם ממוצע, כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל	**₪ 3,400**

12.2.4. **שטח אקווי למסחר ומשרדים:**

יעוד	שטח עיקרי	שטח שירות		שטח ברוטו	מקדם אקווי'	שטח אקווי'
מסחר מגלם גגונים חצר וחניה	7,100	9.86%	700	7,800	1	7,800
משרדים	2,000	10.0%	200	2,200	0.15	330
סה"כ שטח מבונה אקווי' לחישוב						**8,130**

13. תחשיב השומה:

13.1. **תעשיה:**

חלופה מס'	שטח לחלופה בדונם	שווי מתואם לדונם כולל פיתוח	סה"כ	סה"כ שווי כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל
1	5.13	₪ 340,000	₪ 1,744,200	**₪ 1,740,000**
3	14.13		₪ 4,804,200	**₪ 4,800,000**

13.2. **מסחר ומשרדים:**

חלופה מס'	שטח לחלופה בדונם	שווי מתואם למ"ר מבונה כולל פיתוח למסחר	שטח מבונה אקווי' למסחר ומשרדים	סה"כ	סה"כ שווי כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל
2	19.261	₪ 3,400	8,130	₪ 27,642,204	**₪ 27,640,000**
4	5.13		2,165	₪ 7,362,261	**₪ 7,360,000**
5	14.13		5,964	₪ 20,278,508	**₪ 20,280,000**

14. <u>השומה</u>:

בהתאם לכל האמור לעיל ולאחר שבחנו את שומות הצדדים, הגענו לכלל דעה כי יש לשנות משומת המשיבה, לשווי זכות הבעלות, למטרת גביית דמי היתר בגין שינוי יעוד וניצול, כולל פיתוח וכולל מע"מ, בחלופות הבאות:

חלופה	שטח בדונם	שימוש	סה"כ שווי הקרקע <u>כולל פיתוח</u> וללא מע"מ, במעוגל	
1	5.13	לזכויות החוזיות עבור מגרש 41א, לתעשייה ומלאכה	₪ 1,740,000	מיליון, שבע מאות וארבעים אלף ש"ח בלבד
2	19.261	לזכויות בתכנית מס' 607 - 0192088, כשטח מסחרי	₪ 27,640,000	עשרים ושבעה מיליון, שש מאות וארבעים אלף ש"ח בלבד
3	14.13	לזכויות החוזיות עבור חלק ממגרש תע 1, לתעשייה ומלאכה	₪ 4,800,000	ארבעה מיליון ושמונה מאות אלף ש"ח בלבד
4	5.13	לזכויות בתכנית מס' 607 - 0192088, כשטח מסחרי	₪ 7,360,000	שבעה מיליון, שלוש מאות ושישים אלף ש"ח בלבד
5	14.13	לזכויות בתכנית מס' 607 - 0192088, כשטח מסחרי	₪ 20,280,000	עשרים מיליון, מאתיים ושמונים 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.