תאריך עברי	:	כ"ג טבת, תשפ"ה
תאריך לועזי	:	23 ינואר 25
מס' תיק רמ"י	:	300026889
מספרנו (אופק)	:	50766
לקביעת שכ"ט	:	6.9

לכבוד:

גב' סמדר עובד	מר אוהד ורטש	מר דוד שטרית
מרחב שירות דרום	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם המשיג
רמ"י	האבות 34, באר שבע	מלון דן החוף הצפוני, אילת
Smadaro@land.gov.il	office@vertesh.co.il	david@landvaluer.net

הכרעה בהשגה ראשונה[1] גוש 40003, חלקה 115, תת חלקה 2, רח' אילות 174[2], אילת

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שנתקבלה ביום 28.08.2024, להכריע במחלוקת הצדדים בנוגע לשווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע שבנדון, כריקה ופנויה, כולל פיתוח וללא מע"מ, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים - יובל חכירה.

בהתאם למדיניות רמ"י, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה ובהתעלם מהמבנה הקיים. לפיכך הכרעתי מהווה שומה מבוססת הנחה, בהתאם לתקן 1 של התקינה השמאית.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין, מר אוהד ורטש, מתאריך 22.10.2023, **להלן: "המשיב/ה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעל הזכויות בנכס, מר דוד דארבי, באמצעות שומת שמאי המקרקעין, מר דוד שטרית, מתאריך 22.08.2024, **להלן: "המשיג/ים".**

1.3. בתאריך 07.01.2025 התקיים דיון באמצעות Teams, בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים בתאריך 08.01.2025, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 22.01.2025.

1.4. בתאריך 14.1.2025 הועבר מאת שמאי המשיג התייחסות לתקציר הדיון הכולל הסכם שכירות במושא השומה ונתון היצע לחנות במבנה ובו מושא השומה.

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

[2] בהתאם לנסח טאבו ותשריט בית משותף (במערכת הממשלתית govmap הנכס מצוין בכתובת רח' אילות 31).

2. נתוני זיהוי:

כתובת הנכס	:	רח' אילות 174, שכונת האשל, אילת.
מהות	:	יחידה מסחרית
גוש/חלקה/תת"ח	:	40003/115/2
שטח במ"ר (רשום)	:	77.3

3. זכויות המוערכות:

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

4. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 27.11.2024 ע"י החו"מ.

5. המועד הקובע לשומה:

22.10.2023 - המועד הקובע בשומת המשיבה.

6. תיאור הנכס והסביבה:

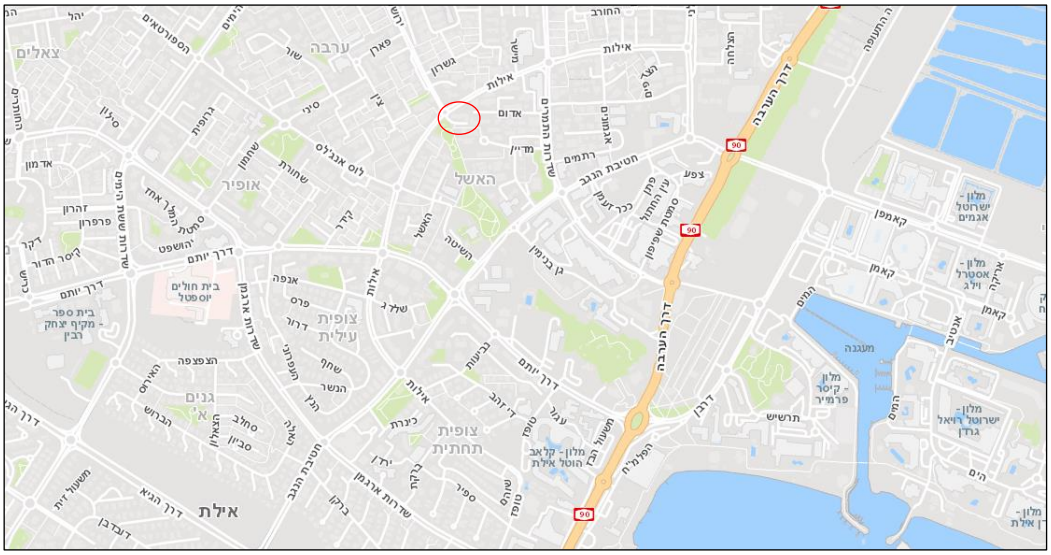
6.1 הסביבה:

מושא השומה מהווה שטח קרקע לחנות בשטח (רשום) בסך 77.3 מ"ר, כחלק ממרכז מסחרי המצוי בשכ' האשל רח' אילות 174, בעיר אילת, מערבית למרכז הרחוב הראשי שד' התמרים.

העיר אילת הינה העיר הדרומית ביותר בארץ, המהווה את אחד ממוקדי התיירות העיקריים ומושכת אליה תיירות פנים ותיירות חוץ. העיר מוגדרת כ "אזור סחר חופשי", הפטור ממע"מ ומיסים נוספים.

סביבת הנכס מאופיינת בעיקר בשטחי מגורים (גם במתכונת חדרי נופש) לצד משרדים, אכסניות, מסחר ומבני ציבור כגון: מתחם בית עברונה, בתי כנסת, קופת חולים, המועצה הדתית וכיו"ב.
טופוגרפית פני הקרקע בשיפוע קל ממזרח למערב.
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות הנדרשות.

להלן מיקום מוערך של הנכס ע"ג תרשים הסביבה (Govmap)



6.2. **הנכס:**

כאמור, מושא השומה מהווה מרכיב קרקע לחנות בשטח (רשום) בסך 77.3 מ״ר, בעלת חזית ברוחב 5.1 מ׳ ועומק באורך של כ-15 מ׳, כחלק ממרכז מסחרי שכונתי ותיק הידוע בחלקו כ׳מכרז שמעיה׳ (בחלקו המערבי הנכס דו קומתי) הכולל 10 תתי חלקות, הממוקם בשכ׳ האשל רח׳ אילות 174, אילת.

החנות מהווה את תת״ח 2 בצידו המזרחי של המבנה, וממוקמת בקומת הקרקע (כחצי קומה מתחת למפלס הרחוב). בעורף המבנה קיימת חנייה סלולה מאבנים משתלבות המשרתת את לקוחות המרכז המסחרי. המבנה בנוי מבטון ובחלקו בבנייה קלה מחופה באיסכורית, ובכניסה לחנות קיים דלת מסורגים ובצידו שתי חלונות.

הנגישות מכיוון צפון עם חזית לרח׳ אילות באמצעות ירידת מס׳ מדרגות.

מיקום החנות ע״ג תצ״א - מערכת Simplex D3 (מבט מכיוון צפון מזרח):



<u>תמונות שצולמו במהלך הביקור בנכס</u>:





7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1 חוזה חכירה:

בהתאם לחוזה חכירה שהועבר לעיוננו, שנחתם בתאריך 15.08.2005 בין מנהל מקרקעי ישראל לבין דארבי דוד ושמחה, עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

גו"ח : 40003/115.

תת חלקה : 2.

שטח הרצפה : 77.3 מ"ר.

תקופת החכירה : 49 שנים החל מתאריך 01.04.1974 וכלה בתאריך 31.03.2023.

7.2 נסח טאבו:

עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין באר שבע, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 25.12.2024, עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים באשר לתת חלקה 2 חלקה 115 בגוש 40003:

תיאור הנכס : יחידה בקומה קרקע; שטח של 77.3 מ"ר; החלק ברכוש המשותף 21/200.

חכירות/בעלות : מס' שטר 11465/2005/1; תאריך סיום 31.03.2023; רמה ראשית;
בעלים מדינת ישראל; החלק בנכס בשלמות; מס' שטר 1968/2005.

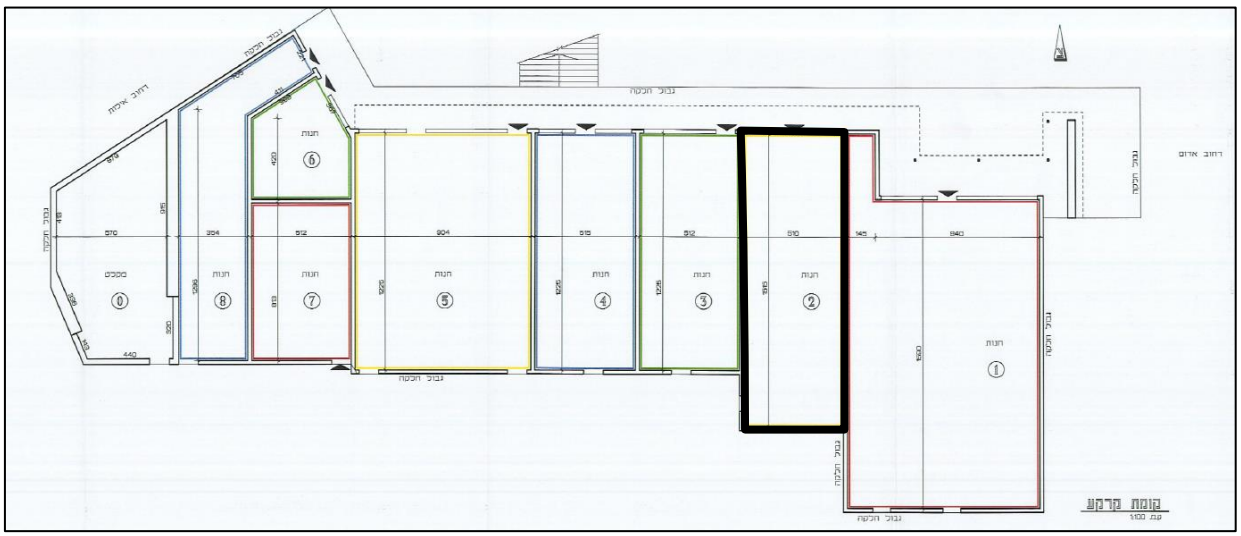
7.3 תשריט בית משותף:

להלן מסמכי תשריט הבית המשותף הרלוונטיים לתת חלקה 2 מושא השומה בחלקה 115 גוש 40003:

שטח ריצפה (ללא קירות חיצוניים וקירות בין הדירות):

קומה	תאור הדירה	מספר חלקה משנה	שטח הרצפה במ"ר			הצמדות			צבע
			דירה	מחסן	סה"כ	תאור	סימון	שטח	
קרקע	חנות	115/2	77.3		77.3				צהוב

מיקום **תת חלקה 2** מושא השומה בתשריט הבית המשותף:



8. מצב תכנוני:

מבדיקה שערכנו באתרי האינטרנט של עיריית ירושלים, רמ"י ומנהל התכנון, נכלל מושא השומה, בין היתר, בתחום גבולותיהן של התכניות הרלוונטיות הבאות:

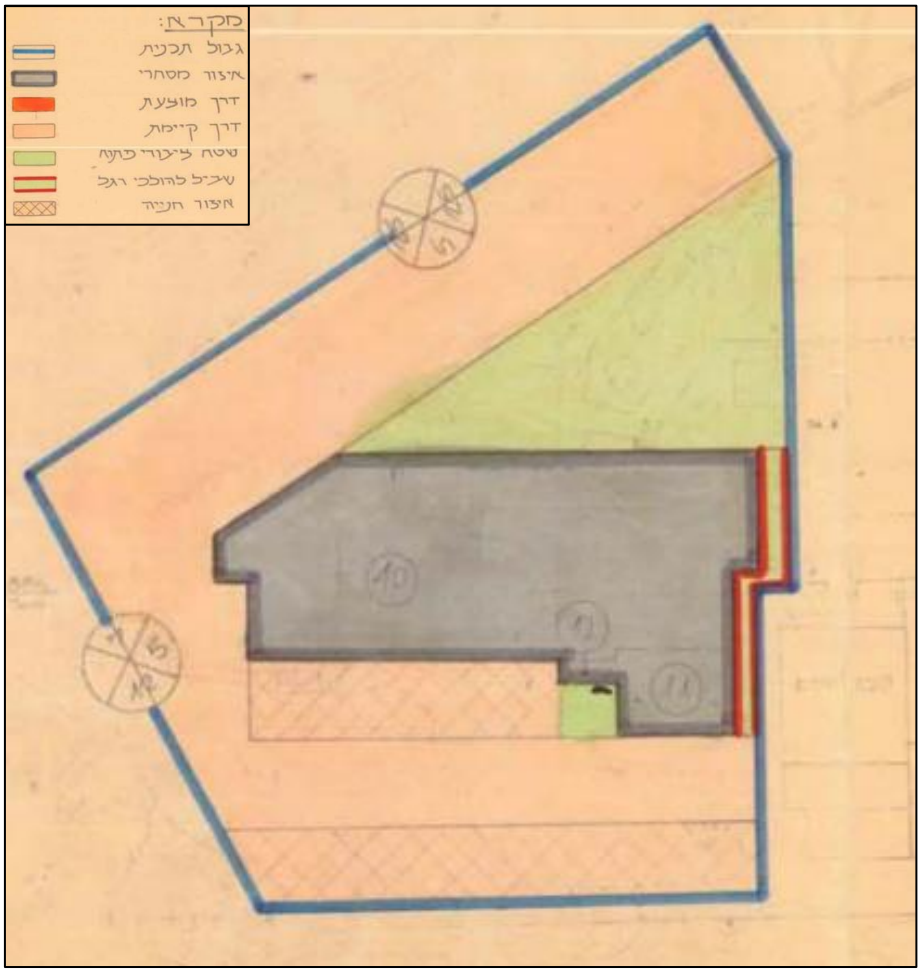
8.1 תכנית 15/102/03/2:

תכנית זו פורסמה למתן תוקף בי.פ 3912 בתאריך 12.02.1992. מטרת התכנית: הגדלת אזור מסחרי על ידי שינויים בייעודי קרקע. בהתאם לתכנית זו, מסווג מושא השומה בייעוד "אזור מסחרי", כחלק מתת חלקה 12.

להלן טבלת זכויות הבנייה השייך למושא השומה ולמרכז המסחרי בהתאם לתכנית זו:

יעוד	תת חלקה	אחוזי בנייה כוללים	מס' קומות מעל הכניסה הקובעת	קווי בניין	גובה מבנה
אזור מסחרי	10	150%	3	ע"פ תכנית בינוי	10 מ'
	11+12	100%	1	0	-

להלן מיקום מושא השומה על רקע תשריט תכנית 15/102/03/2:



9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1 סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות הבעלות בנכס שבנדון, ללא מע"מ וכולל פיתוח, בשומות הצדדים:

שמאי המשיבה	שמאי המשיגים
₪ 781,000	₪ 216,440

9.2 סיכום שומת המשיבה:

9.2.1 גישת השומה וערכי הבסיס:

ערכי הבסיס למסחר נקבעו בגישת חילוץ מרכיב הקרקע משווי מ"ר בנוי שנקבע בשילוב גישת השוואה לעסקות מכר לבנוי וגישת היוון דמי שכירות והכל מיחידות מסחר בעיר אילת. כלהלן:

- להלן ניתוח הסכמי שכירות ומציאת שווי מ"ר בנוי:

מס"ד	כתובת	תקופה	שטח	דמ"ש למ"ר
1	עין החתול 3	01.05.2017-30.04.2027	500	₪ 104
2	עין החתול 3	01.11.2019-31.08.2021	351	₪ 106
3	שד' התמרים 37	6.2017	46	₪ 110
4	עין החתול 3	01.05.2018-30.04.2024	260	₪ 114
5	שד' התמרים 34	12.2019	60	₪ 133
6		7.2019	65	₪ 192
7		11.2018	80	₪ 200
ממוצע דמ"ש למ"ר (ללא חריגים)				₪ 113
ממוצע דמ"ש שנתי				₪ 1,360
שווי מ"ר בנוי			(היוון - 8%)	**₪ 17,010**

- להלן ניתוח עסקות מכר למסחר ומציאת שווי מ"ר בנוי:

מס"ד	תאריך עסקה	גוש/חלקה/תת חלקה	רחוב	תמורה	שטח נטו	התאמה למיקום	שווי מ"ר בנוי
1	26.03.2023	40025/64/1	שור 898	₪ 990,600	74	1.2	₪ 16,064
2	31.01.2023	40009/74/8	אילת 5	₪ 2,700,000	159	1	₪ 16,981
3	23.01.2023	40045/1/999	מלכת שבא 7	₪ 500,000	40	1.2	₪ 15,000
4	29.12.2022	40003/116/8	אילות 27	₪ 1,000,000	57	1	₪ 17,544
5	14.09.2022	40009/176/70	-	₪ 2,513,750	118	1	₪ 21,303
6	11.09.2022	40004/4/0	אילת 1	₪ 18,500,000	584	0.95	
7	05.09.2022	40002/80/13	שד' התמרים 4	₪ 600,000	42	0.95	₪ 13,571
8	04.09.2022	40002/80/7	שד' התמרים 4	₪ 2,300,000	39	0.95	
9	17.08.2022	40002/74/208	התמרים 4	₪ 800,000	35	0.95	₪ 21,714
10	23.05.2022	40002/9/220	שד' התמרים 2	₪ 700,000	32	0.95	₪ 20,781
11	28.03.2022	40002/9/238	שד' התמרים 2	₪ 360,000	20	0.95	₪ 17,100
12	20.03.2022	40009/11/2	אילות 14	₪ 850,000	39	1	₪ 21,795
13	03.02.2022	40002/71/3	שד' התמרים 10	₪ 10,250,000	829	1	₪ 11,251
14	30.01.2022	40145/3/0	יותם 4	₪ 40,500,000	2056	1	₪ 19,698
15	23.01.2022	40011/21/5	שד' התמרים 477	₪ 1,000,000	46	1	₪ 21,739
16	19.01.2022	40006/2/13	מרכז התיירות 1	₪ 2,555,000	51	0.95	
שווי מ"ר בנוי ממוצע (ללא חריגים)							**₪ 18,042**

- להלן חילוץ שווי מ״ר מבונה:

מקור	חילוץ מרכיב הקרקע
עסקות השוואה	₪ 18,042
הסכמי שכירות	₪ 17,010
ממוצע שווי מ״ר בנוי	**₪ 17,526**
בהפחתת - רווח יזמי (20%) ; עלויות בנייה (4,500)	
שווי מ״ר מבונה	**₪ 10,105**

9.2.2. **עקרונות התחשיב:**

- הובא בחשבון שטח רשום בסך 77.3 מ״ר בהתאם לחוזה החכירה ותשריט הבית המשותף.

9.2.3. **תחשיב השומה:**

שטח רשום	:	77.3	מ״ר
שווי מ״ר מבונה	:	10,105	₪
שווי הקרקע כולל פיתוח, במעוגל	**:**	**781,000**	₪

9.3. **שומת המשיג:**

9.3.1. **גישת השומה וערכי הבסיס:**

ערכי הבסיס נקבעו בגישת היוון הכנסות בהתבסס על הסכמי שכירות למסחר, בין היתר במושא השומה, תוך חילוץ מרכיב הקרקע. בנוסף, נותחה עסקת מכר ונתון היצע לשכירות (למסחר). והכל ממבנה ובו מושא השומה. כלהלן:

- להלן דמי שכירות מהסכמי שכירות ממבנה בו מושא השומה:

מס"ד	תת חלקה	שטח במ"ר	דמ"ש חודשי	דמ"ש למ"ר
1	5	113.2	₪ 7,200	₪ 64
2	3	62.7	₪ 4,000	₪ 64
3	**מושא השומה**	77.3	₪ 5,000	₪ 65

- להלן, לצורך בקרה - נתונים נוספים ממבנה בו מושא השומה:

תת חלקה 10 - חנות **מוצעת** להשכרה בשטח של 58.3 מ"ר, מחסן 60 מ"ר ו-100 מ"ר מרפסת בדמי שכירות של 10,000 ₪, צוין כי מיקום החנות עדיף ממיקום הנכס מושא השומה.
תת חלקה 1 - **עסקת מכר** לחנות בתאריך 11.06.2020 בשטח של 161.5 מ"ר ב- 1,240,000 ₪ (7,678 ₪/מ"ר בנוי).

9.3.2. **עקרונות התחשיב:**

- הובא בחשבון דמ"ש בסך 65 ₪/מ"ר בהתאם להסכם השכירות בנכס מושא השומה שנמצא כסביר.
- הובא בחשבון היוון בשיעור 8%.
- הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור 25% ועלות בנייה בסך 5,000 ₪/מ"ר בהתאם למיקום הנכס באילת.

- תחשיב השומה:

דמ"ש שנתי למ"ר	:	780	₪
שיעור היוון	:	8	%
שווי מ"ר בנוי	:	9,750	₪
שיעור יזמות	:	25	%
עלויות בנייה למ"ר	:	5,000	₪
שווי מ"ר מבונה	:	2,800	₪
שטח מושא השומה	:	77.3	מ"ר
שווי הקרקע כולל פיתוח	:	**216,440**	₪

10. טענות משלימות של הצדדים:

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, ומהדיון שנערך בתאריך 07.01.2025:

10.1. עמדת שמאי המשיגים:

- **עסקות השוואה:**

בשומתי הוצגו נתוני דמ"ש חוזיים ממבנה ובו מושא השומה, שכן אלו מגלמים את כלל המאפיינים לקביעת שווי הקרקע למושא השומה, שימוש בנתונים אלו מייתרים את הצורך בהתאמות למאפייני הסביבה והמיקום.
לעניין עסקות ההשוואה המוצגות בשומת המשיבה - עסקות אלו ממוקמות בצירים מסחריים במרכז העיר אילת, כגון מרחוב עין החתול או משד' התמרים המהווה עורק ראשי בעיר אילת, זאת בשונה ממיקום מושא השומה המהווה חנות מסחרית במרכז שכונתי ותיק, ולפיכך, יש להעדיף להתבסס על הסכמי שכירות מתוך מבנה מושא השומה.

- **חילוץ מרכיב הקרקע:**

עלויות בנייה:
הובאה בחשבון עלות בנייה בסך 5,000 ₪/מ"ר, וזאת בשל מיקום ומרחק העיר אילת בה ידוע כי עלויות הבניה גבוהות משמעותית (בטווח 20%-25%) יותר מאזורים אחרים ברחבי הארץ, זאת למרות שעלות זאת לא כוללת מע"מ.
רווח יזמי:
הובא בחשבון רווח יזמי סביר בשיעור 25%, שכן בין היתר, מדובר בחנות קטנה למסחר באזור אילת שאינו כולל מע"מ.

- **סבירות השווי:**

מפורסמת מודעה באתר יד 2 זמן רב לגבי שכירות מבוקשים בסך 10,000 ₪ של חנות במבנה מושא השומה (תת חלקה 10) הממוקמת על הכביש הראשי עם חשיפה מלאה ועדיפה יותר מהחנות שבנדון - מבחינת גובה תקרה, שטח, מחסן ומרפסת. בנוסף, בשנת 2020 נמכרה חנות במבנה מושא השומה (תת חלקה 1) ב- 1,240,000 ₪, ובמתן מקדם התאמה סביר לזמן (27%), מתקבל שווי למ"ר סביר הדומה למוצג בשומתי. יש לציין כי החנות חולקה ל - 3 יחידות כך שבניתוח העסקה אין להביא בחשבון התאמה לשוליות.

10.2. עמדת שמאי המשיבה:

- **עסקות השוואה:**

הובאו בחשבון מסד רחב של נתונים למסחר ממגוון אזורים ושכונות בעיר אילת, שכן, יש לנתח נתוני שווי ממקומות נוספים בעלי מאפיינים דומים למבנה מושא השומה המהווה חנות במרכז שכונתי. זאת גם מהסיבה כי בעיר אילת אנשים לא אוהבים/רגילים ללכת ברגל עקב מזג האויר כפי שטען שמאי המשיג.
לעניין הסכם שכירות במושא השומה המוצג בשומת המשיג - קיימת סבירות כי הסכם שכירות יחיד אינו משקף את שווי השוק בסביבה, ולפיכך יש לבחון נתוני שווי נוספים ברמת המאקרו.

לעניין דמ"ש מבוקשים (תת חלקה 10) - יש להביא בחשבון כי ייתכן שדמי השכירות המוצעים נמוכים עקב ביקוש נמוך בעיר אילת בשל השפעות מלחמת חרבות ברזל. בנוסף, בחנות זו קיימים אלמנטים ייחודיים אשר לא מתאימים לכל שוכר ולפיכך יש לבחון אם ניתן לבסס את שווי הקרקע על נתון זה.

- **חילוץ מרכיב הקרקע:**

עלויות בנייה:
הובאה בחשבון עלות בנייה בסך 4,500 ₪/מ"ר, שכן מדובר במבנה וותיק שלא קיים בו מעבר לשלד וגמר בסיסי.
רווח יזמי:
הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור 20%, בשל רמת המבנה הוותיק כך ששיעור היזמות הולך ונשחק לאורך השנים, בדומה לשיעור המע"מ במגורים.

11. דיון והכרעה:

11.1 שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לגישת השומה, מקורות נתוני ההשוואה ואופן ניתוחן לפיהם יש לקבוע את שווי הקרקע שבנדון, המהווה מרכיב קרקע ליחידה מסחרית בשטח של כ- 77 מ״ר, בשכונת האשל, רח׳ אילות 174, אילת.

שמאי המשיבה התבסס על שילוב גישת היוון הכנסות וגישת העלות תוך חילוץ מרכיב הקרקע, וזאת בהתבסס על דמי שכירות (לא הועברו לעיוננו) / עסקות מכר לבנוי של יחידות מסחר מאזורים שונים בעיר אילת. מנגד, שמאי המשיג התבסס על גישת היוון הכנסות תוך חילוץ מרכיב הקרקע בהתאם להסכמי שכירות ליחידות מסחר (לא הועברו לעיוננו) לרבות במושא השומה. בנוסף, ולצורך בקרה נותחה עסקת מכר ונתון מבוקש לשכירות ליחידות מסחר, והכל ממבנה ובו ממוקם מושא השומה.

בהעדר עסקות השוואה ישירות לקרקע, **מקובלת עליי** התבססות הצדדים על גישת היוון הכנסות מדמי שכירות ליחידות מסחר, במקרה הנדון גישה זאת עדיפה על פני גישת העלות (חילוץ מרכיב הקרקע), שכן עסקות מכר לנכסים מסחריים בנויים בעיר אילת עלולות לגלם פוטנציאל לשינוי ייעוד/תוספת זכויות בעקבות מגמת התחדשות ופיתוח[3].

ככלל, הפעילות העסקית בשימושים מסחריים תלויה ברמה מובהקת **במיקום הנכס** ובחשיפתו לתנועת עוברים ושבים. כאמור, מושא השומה, פונה לרחבה פנימית, בקומת הקרקע במבנה הכולל 11 יחידות, כשבסביבתו המיידית קיימת פעילות עסקית מצומצמת (קופ״ח, חנות דייג, משרד עו״ד). רמת החשיפה הנמוכה במיקום זה, והנגישות[4] שאינה מתאפשרת באופן מוטורי, מקטינים את הפוטנציאל ללקוחות מזדמנים.
בניגוד למושא השומה, נתוני השוואה שהובאו בחשבון בשומת המשיבה (לרבות מסחר ממרכזים שכונתיים שונים), כוללים מאפיינים שונים (נגישות, חשיפה) וממוקמים בצירים מסחריים מרכזיים למשל: ברחובות שד׳ התמרים ועין החתול.

לפיכך, בקביעת השווי אתבסס על גישת היוון הכנסות בהתאם לנתוני שווי מהסכם שכירות (מושא השומה), שני נתוני דמ״ש מבוקשים ליחידות מסחר המוצעות להשכרה האחד מאותו מתחם והשני ממרכז מסחרי שכונתי בסביבה בנוסף נבחנו דמ״ש בהתאם למידע שהתקבל מחנויות פעילות וממשרדי תיווך. הללו מגלמים את המאפיינים הדומים ביותר למושא השומה.

11.2 עקרונות השומה:

11.2.1 שיעור היוון:

בשומות הצדדים הובא בחשבון היוון בשיעור 8%. בהתחשב במאפייני הנכס וסביבתו ראיתי לנכון להביא בחשבון היוון בשיעור 7.5% וזאת בהתאם לסקירת שיעורי תשואה של השמ״ר למסחר בתוספת סבירה בגין מאפייני הנכס לרבות מיקום, חשיפה ונגישות.

11.2.2 חילוץ מרכיב הקרקע:

רווח יזמי:

שמאי המשיבה הביא בחשבון רווח יזמי בשיעור 20%, לעומתו, שמאי המשיג הביא בחשבון רווח יזמי בשיעור

[3] זאת בהתאם לתכנית מתאר אילת 270/02/2 שאושרה בתאריך 17.02.2021 המשקפת את מדיניות הועדה להגדלת זכויות/שינוי יעוד.
[4] מושא השומה ממוקם מתחת למפלס הקרקע של המבנה, ללא נגישות מוטורית.

25%, שכן, לטענתו מדובר בחנות קטנה למסחר באזור אילת שאינו כולל מע"מ.

בהתאם למאפייני הנכס והסביבה וכן בהתבסס באמור בפרק יח' לקווים המנחים, ראיתי לנכון להביא בחשבון רווח יזמי בשיעור 15%.

עלויות בנייה:

בחילוץ מרכיב הקרקע שמאי המשיבה הפחית עלויות בנייה בסך 4,500 ₪/מ"ר, מנגד, שמאי המשיגים הפחית עלויות בנייה בסך 5,000 ₪/מ"ר, לטענתו בשל מיקומה המרוחק של העיר אילת, עלויות הבניה גבוהות משמעותית (בטווח 20%-25%) מאזורים אחרים ברחבי הארץ.

מסיור שנערך במושא השומה ובנתוני ההשוואה, עולה הרושם כי מדובר במבנה מסחרי ווטיק הבנוי בסטנדרט נמוך. לפיכך ובהתחשב בגיל המבנה ובמאפייני הבינוי, ראיתי לנכון להביא בחשבון עלות בנייה סבירה בסך 4,000 ₪/מ"ר.

12. נתונים לאומדן השווי:

12.1. להלן ניתוח הסכם שכירות ממושא השומה:

מועד חתימת חוזה	תקופת השכירות	שטח רשום במ"ר	דמי"ש חודשי	דמי"ש למ"ר
יולי, 2021	01.07.2021-31.12.2024	77.3	5,000 ₪	**65** ₪

12.2. להלן נתונים מבוקשים מסביבת מושא השומה:

רחוב	תיאור המושכר	שטח אקוו' במ"ר	דמי"ש חודשיים[1]	דמי"ש למ"ר
ציון	חנות למסחר	200	13,585 ₪[3]	68 ₪
אילות 174	בית קפה	112.3[2]	8,075 ₪[4]	72 ₪
ממוצע דמי"ש למ"ר				**70** ₪

הערות לטבלה:

1 - בהתאמה למו"מ בשיעור 0.95.
2 - 112.3 מ"ר = 60 מ"ר מרפסת הסעדה מקורה חלקית * 0.4 + 58.3 מ"ר בנוי (רשום) *1 + 60 מ"ר מחסן * 0.5 .
3 - בהתאמה למיקום בשיעור 1.1.
4 - בהתאמה למיקום בשיעור 0.85.

12.3. משיחה שנערכה עם חברת תיווך שעוסקת בין היתר במתחם הנדון ובו מושא השומה, וכן עם בעלים/שוכרים בחנויות הסמוכות למושא השומה[5], עולה כי דמי שכירות למסחר במרכז שמעיה בחלקו התחתון (ובו מושא השומה), **בגבולות 75 ₪/מ"ר - 65 ₪/מ"ר.**

מהאמור לעיל, בהתחשב במאפייני מושא השומה לרבות מיקום, נגישות חשיפה וכיו"ב, סביר כי דמי השכירות נכון למועד הקובע בנכס הנדון יעמדו על 70 ₪/מ"ר.

[5] חנות דגמ"ח - תת חלקה 6 (בעלים) ; חנות אופטיקנה - תת חלקה 5 (שוכר).

12.4. להלן חילוץ שווי מ״ר מבונה:

דמ״ש למ״ר	:	70	₪
דמ״ש שנתי למ״ר	:	840	₪
שיעור היוון	:	7.5	%
שווי מ״ר בנוי	:	11,200	₪
בהפחתת יזמות	:	15	%
עלויות בנייה	:	4,000	₪
שווי מ״ר מבונה	**:**	5,739	₪

12.5. **תחשיב השומה:**

שטח במ״ר	:	77.3	
שווי מ״ר מבונה	:	5,739	₪
שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע״מ, במעוגל	**:**	**444,000**	₪

13. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים, הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס שבנדון (חנות מסחרית) כריק ופנוי ובבעלות מלאה הידוע כתת חלקה 2, חלקה 115 (בחלק) בגוש 40003, רח׳ אילות 174, אילת, ללא מע״מ וכולל פיתוח, כלהלן:

444,000 ₪ (ארבע מאות ארבעים וארבעה אלף/₪)

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

לפי בדיקתי, השומה ערוכה על פי התקינה השמאית והקווים המנחים, תחשיב השווי מבוסס על נתונים שהוצגו והוא ברור ותקין, מסקנות השווי תואמות את התחשיב שהוצג.

שם השמאי המבצע _____ **שם החותם הנוסף** _____

ב ב ר כ ה,

רועי בן שאול
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ירושלים והדרום

העתק:

מר ירון ביטון – ראש תחום בכיר שמאות, מרחב דרום, רמ״י.