תאריך עברי	:	ט' טבת תשפ"ו
תאריך לועזי	:	29 דצמבר 2025
מס' חוזה רמ"י	:	900014178
מס' הזמנת שומת רמ"י	:	4044111
מספרנו (אופק)	:	52198

לכבוד

סמדר עובד
מרחב שירות ירושלים
מרחב ירושלים, רמ"י
Smadaro@land.gov.il

מר דני כודדי
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י
dannyk@kodady.co.il

מר יניב ביליה
שמאי מקרקעין מטעם המשיג
yaniv_bl.land@netvision.net.il

שומה מבוססת הנחה

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

תת חלקה 20, בגו"ח 39510/139, מרכז מסחרי ישן, דימונה

1. רקע ומטרת השומה

1.1. נתבקשנו על ידי הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל **(להלן: "המשיבה" או 'רמ"י')**, להכריע במחלוקת בנוגע לשווי זכויות הבעלות בקרקע, לפי הזכויות החוזיות, כריקה ופנויה, כולל פיתוח וללא מע"מ, למטרת גביית תשלום דמי חכירה מהוונים - יובל חכירה ובהתאם למועדים הקובעים המפורטים בסעיף 4 להלן.

1.2. **הכרעה זו מבוססת הנחה לפיה הקרקע ריקה ופנויה, על אף העובדה שתנאי זה לא מתקיים במציאות, שכן על הקרקע בנויה יחידה מסחרית בק"ק של מרכז מסחרי.**

1.3. ב- 12.2.2025 נערכה שומה מטעם המשיבה, על ידי שמאי המקרקעין מר דני כודדי **(להלן - "שמאי המשיבה").**

1.4. השגה על שומת המשיבה הוגשה ע"י הגב' סילביה דהן בעלת הזכויות בקרקע **(להלן - "המשיגה")**, באמצעות שומת השמאי מר יניב ביליה **(להלן - "שמאי המשיגה")**, שנערכה ב- 30.7.2025.

1.5. ב- 24.11.2025 התקיים דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ב-24.11.2025, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מ-11.12.2025.

1.6. ב-2.12.2025, התקבלה תגובת שמאי המשיבה לדיון לרבות מסמכי השלמה (הסכמי שכירות, תשריטים, הסכם חכירה והכרעות האגף לנכסים אחרים במתחם).

1.7. ב-4.12.2025, התקבלה תגובת שמאי המשיג לדיון לרבות הסכם שכירות בנכס הנדון.

---

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

2. נתוני זיהוי הנכס

גו״ח	:	39510/139/20
שטח רשום	:	42.9 מ״ר (שטח נישום בהתאם לשומת רמ״י)
מהות הנכס	:	מרכיב הקרקע של יחידה מסחרית
כתובת	:	מרכז מסחרי ישן, מ״ג המעפילים, דימונה

3. הזכויות המוערכות

שווי זכות הבעלות המלאה בקרקע, כולל פיתוח וללא מע״מ.

4. המועדים הקובעים

- 31/03/2009 - מועד סיום החוזה הישן.
- 12/02/2025 - מועד עריכת שומת המשיבה.

5. ביקור בנכס

ביקור בנכס וסביבתו נערך ב- 28.12.2025 על ידי נפתלי קליין, מתמחה במשרדנו.

6. תיאור הנכס והסביבה

הנכס שבנדון מהווה את רכיב הקרקע ליחידה מסחרית, הממוקמת בק״א (קומת ביניים), באגף הדרומי של המרכז המסחרי הישן בדימונה.

המרכז המסחרי הוקם בשנות ה-70, הוא ממוקם בלב העיר דימונה, בין הרחובות שד׳ יגאל אלון (מדרום), מ״ג המעפילים (ממזרח) ושד׳ אריאל שרון (ממערב). השימושים במרכז וסביבתו מגוונים, וכוללים בין היתר מסחר (מכירת פירות וירקות, פיצוציות, מזון מהיר וכיו״ב) ומשרדים (לרבות בנקים), לצד שירותים ציבוריים (עיריית דימונה, המועצה הדתית וכיו״ב).

מבנה המרכז המסחרי ותיק, ובמהלך השנים האחרונות שטחיו הציבוריים, מתוחזקים ומשופצים ע״י עריית דימונה (ריצוף, קירוי, חיפוי חוץ, צביעה, תאורה, שילוט וכיו״ב).

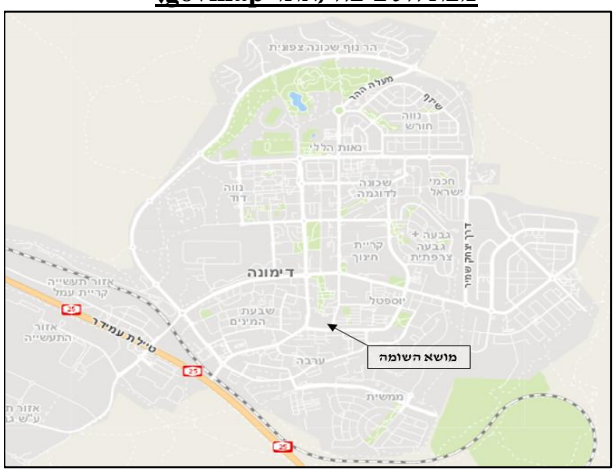
המכרז כולל 2 אגפים עיקריים: צפוני (ע״ג חלקה 138) - מורכב מקומת קרקע ומעליה 4 קומות חלקיות. קומת הקרקע משמשת בעיקר לשימושי מסחר (יחידות מסחריות הכוללות גלריות ומשמות כבתי קפה, חנויות בגדים, מזון מהיר וכיו״ב). דרומי (ע״ג חלקה 139) - מורכב מקומת קרקע[2] + 2 קומות חלקיות. קומת הקרקע, ממוקמת במזרח האגף הדרומי וכוללת יחידות מסחריות, הפונות בחלקן אל מעבר פנימי (פסאג׳) ובחלקן, אל עבר רח׳ מ״ג המעפילים. קומה א׳, הינה מעין קומת ביניים[3] ביחס לחלקו המזרחי של האגף, ומשמשת **כקומת קרקע** בחלקו המערבי של האגף. קומה ב׳[4], ממוקמת במזרח האגף הדרומי, מעל לקומת הקרקע, ומאופיינת בשימושי מסחר ומשרדים. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות הדרושות.

---

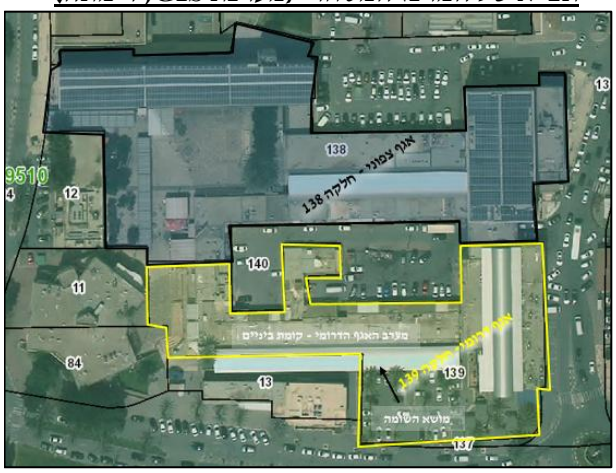
[2] ממוקמת במפלס נמוך מרח׳ יגאל אלון, ובמפלס הגובה של רח׳ מ״ג המעפילים.
[3] ממוקמת במפלס מעט נמוך מרח׳ יגאל אלון, ובמפלס גבוה יותר מרח׳ מ״ג המעפילים.
[4] ממוקמת במפלס גבוה מהרחובות יגאל אלון ומ״ג המעפילים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מפת הסביבה (אתר govmap)



תצ"א של המרכז המסחרי (מערכת GIS, דימונה)



6.1. צילומי הנכס





7. מצב משפטי-הזכויות במקרקעין

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים של לשכת רישום מקרקעין באר שבע, שהופק ביום 11.12.2025, עולים, בין היתר, הפרטים הבאים (הנסח אינו כולל את כל פרטי הרישום)[5]:

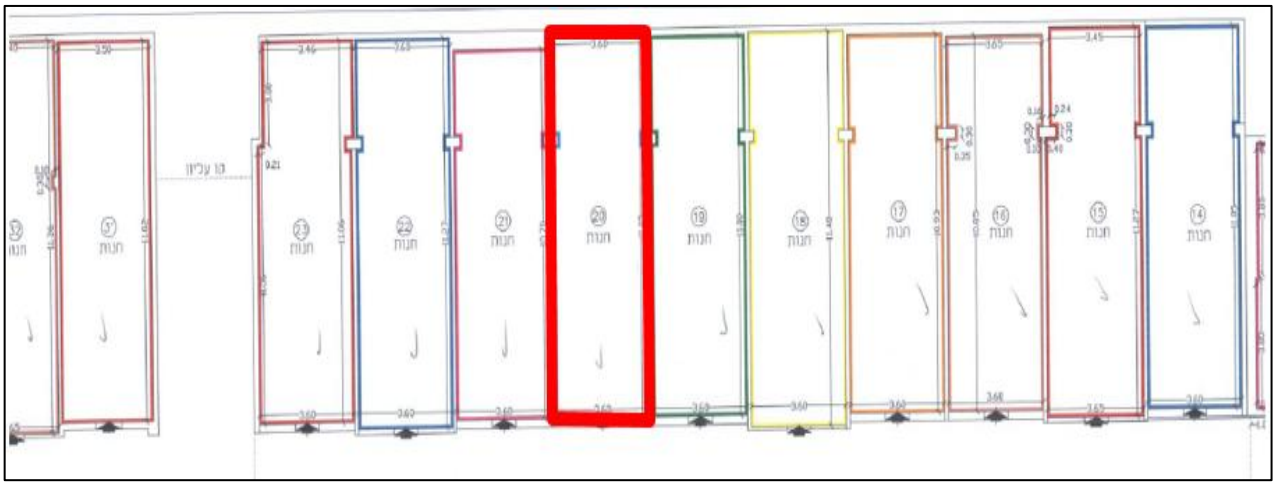
שטח החלקה	:	5,080 מ"ר
מס' תתי חלקות	:	58
תקנון	:	מוסכם
מושא השומה	:	תת חלקה 20 בשטח 42.9 מ"ר
בעלויות	:	מדינת ישראל (בשלמות)

[5] כפי שצוין בנסח.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

7.2. <u>מסמכי הבית המשותף:</u>

- בהתאם לצו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים מאת המפקח/ת על רישום מקרקעין, מיום 7.2.2022 (שטר מס׳ 7452/22), בנוגע לגו״ח 39510/139 עולה, בין היתר, כי רישום הבית המשותף מבוסס על תשריט אחר כאמור בתקנה 54(ב)(1) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע״ב - 2011.
- לפי תשריט הרישום, מושא השומה מהווה תת חלקה מס׳ 20, בשטח של 42.9 מ״ר.



7.3. <u>חוזה חכירה:</u>

הוצג בפני חוזה חכירה לא מהוון, מיום 25.1.1971, שנערך בין דהן יצחק (החוכר) לבין מנהל מקרקעי ישראל (המחכירה), ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

פרטי הנכס	:	דימונה, מרכז מסחרי 46/23
שטח	:	31.75 מ״ר
מהות	:	חנות
תקופת החכירה	:	החל מיום 1.2.1971 אשר מסתיימת עם רישום חוזה החכירה בספרי האחוזה, אבל לא מאוחר מ-30.3.1973.
מטרת החכירה	:	בית קפה

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

7.4. הסכם שכירות בנכס מ-30.11.2025

המושכר	:	חנות מס׳ 23 במרכז המסחרי הישן, דימונה
שטח	:	כ-42 מ״ר
מהות	:	חנות עם יחידת מחסן
תקופת השכירות	:	החל מיום 1.1.2026 וכלה ב-31.12.2027
אופציה	:	שנתיים נוספות
מטרת השכירות	:	מסעדה
תנאי תשלום	:	תשלום מראש בגין כל מחצית שנה
דמ״ש חצי שנתיים	:	32,568 ₪ (5,428 ₪/חודש), בתוספת מע״מ
פינוי המושכר	:	המשכירים יהיו רשאים לדרוש מהשוכר להשאיר את שינויים והשיפוצים שהשוכר עשה במושכר ובלבד, שבאם ניתן יהיה להחזיר את המצב לקדמותו ללא גרימת נזק למושכר, יהיה רשאי השוכר להסיר את המתקנים שהתקין במושכר.

8. מצב תכנוני

לאור מטרת השומה (ר׳ סעיף 1.1 לעיל), המצב התכנוני אינו רלוונטי ועל כן יפורט להלן בתמציתיות:

מס׳ תכנית	תאריך	י.פ.	תיאור
33/101/02/25	08.08.2019	8381	תכנית מתאר מקומית המהווה שינוי לתוכנית מתאר מס׳ 101/02/25. לא ניתן להוציא היתרי בניה בהתאם לתוכנית זו, אלא עפ״י תכנית מפורטת. מושא השומה מהווה חלק ממתחם מס׳ 801 (בשטח 213 ד׳) המסווג כמרכז עסקים ראשי בו מומלץ. להוסיף שימושי מגורים, מסחר ותעסוקה בהתאם להתפתחות המע״ר ומיצוי השטחים הקיימים בו בתוספות בניה ובהשלמות.
4/14/21	15.12.2008		תכנית שיכון ציבורי בדימונה ״מרכז מסחרי״ המסדירה רישום מקרקעין בלבד על פי מצב הפיתוח והבנייה בשטח.
35/102/03/25	18.11.1982	2866	תכנית מפורטת המייעדת את מושא השומה כחלק מאזור מסחרי בו תותר הקמת מרכז מסחרי הכולל שימושי מסחר ומשרדים בהיקף בינוי כולל של 250% משטח המגרש כולל שטח המרתף.

9. סיכום שומות הצדדים

9.1. סיכום השוואתי של מסקנות הצדדים בנוגע לשווי זכויות הבעלות בקרקע, כולל פיתוח וללא מע״מ:

המועד הקובע	שמאי המשיבה	שמאי המשיג
31/03/2009	207,481 ₪	160,000 ₪
12/02/2025	514,580 ₪	332,000 ₪

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.2. סיכום שומת שמאי המשיבה

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס

- מועד קובע 31/03/2009

שמאי המשיבה אמד את שווי הקרקע לפי גישת העלות (שיטת החילוץ), השווי הבנוי מבוסס על גישת ההשוואה ל-2 נכסים בנויים באגף הצפוני של המרכז המסחרי שבנדון ועסקה נוספת בגו"ח 39510/14. להלן הנתונים:

מועד עסקה	גו"ח	כתובת	שטח במ"ר	מחיר מכירה	התאמה לזמן	רווח יזמי לניכוי	שווי מחוברים	שווי מ"ר מבונה
11.11.10	39510/138	מרכז מסחרי 43	18	₪ 150,000	0.95	₪ 21,409	₪ 54,000	₪ 3,740
11.11.10	39510/138	מרכז מסחרי 38	38	₪ 450,000	0.95	₪ 64,227	₪ 114,000	₪ 6,578
14.1.10	39510-14-32-35	מרכז מסחרי 65	30	₪ 260,000	0.98	₪ 38,074	₪ 90,000	₪ 4,192
							ממוצע	**₪ 4,836**

- מועד קובע 12/02/2025

שמאי המשיבה אמד את שווי הקרקע לפי גישת העלות (שיטת החילוץ), תוך ביסוס השווי הבנוי על גישת היוון ההכנסות (דמ"ש לנכסים מהמרכז המסחרי שבנדון וסביבתו) ועל גישת ההשוואה לנכס בנוי באגף הצפוני של המרכז המסחרי. בנוסף, הסתמך על ערכי שווי שנקבעו בהכרעה בהשגה ראשונה[6]. להלן הנתונים:

- עסקת מכר מיום 6.9.2023 (גו"ח 39510/138)

מחיר מכירה	שטח רשום	התאמה למועד	בניכוי רווח יזמי	שווי מחוברים	שווי מ"ר מבונה
₪ 450,000	25	1.04	₪ 391,182	₪ 87,500	**₪ 12,147**

- נתוני שכירות

תקופת חוזה	זיהוי	שטח במ"ר	דמ"ש חודשיים למ"ר	שווי מ"ר בנוי (שיעור היוון 7.5%)	התאמה למועד	התאמה לקומה	שווי מ"ר בנוי מתואם	שווי מ"ר מבונה[7]
2021-2022	קרן היסוד 20/21	43.03	₪ 105	₪ 16,733	1.07	1.00	₪ 17,882	₪ 11,402
2020-2022	חנות מס' 5	30.80	₪ 71	₪ 11,427	1.07	1.54	₪ 15,635	₪ 12,135
2023-2024	חנות מס' 17	30	₪ 73	₪ 11,733	1.00	1.54	₪ 18,069	₪ 11,558

- סיכום וקביעת שווי מ"ר מבונה

הנתון	שווי מ"ר מבונה	מקדם שקלול	סה"כ
עסקת מכר	₪ 12,147	0.20	₪ 2,429
דמ"ש - 1	₪ 11,402	0.20	₪ 2,280
דמ"ש - 2	₪ 12,135	0.15	₪ 1,820
דמ"ש - 3	₪ 11,558	0.15	₪ 1,734
הכרעה בהשגה[8]	₪ 12,437	0.30	₪ 3,731
סה"כ			**₪ 11,995**

9.2.2. תחשיבי השומה

המועד הקובע	שטח מבונה במ"ר	שווי מ"ר מבונה	אומדן שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ
31/03/2009	42.9	₪ 4,836	**₪ 207,481**
12/02/2025	42.9	₪ 11,995	**₪ 514,580**

---

[6] הכרעה בהשגה ראשונה מיום בנוגע לחנות מס' 16, מיום 25.2.2024, למועד קובע 20.9.2022.

[7] בניכוי רווח יזמי (כ-17% משווי מ"ר בנוי מתואם) ועלות בניה בסך 3,500 ₪/מ"ר.

[8] שווי מ"ר מבונה שנקבע בהכרעה הינו בסך של 11,602 ₪ ולאחר התאמה למועד קובע שבנדון הובא בחשבון - 12,437 ₪.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3. סיכום שומת שמאי המשיג

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס

- מועד קובע 31/03/2009

שמאי המשיג אמד את שווי הקרקע לפי גישת העלות (שיטת החילוץ), השווי הבנוי מבוסס על גישת ההשוואה ל-2 נכסים בנויים בסביבה ונכס אחד הממוקם באגף הצפוני של המרכז המסחרי שבנדון להלן הנתונים:

מס'	מועד עסקה	גו"ח	שטח במ"ר	מחיר מכירה	בניכוי רווח יזמי (20%)	שווי מחוברים (6,500 ₪/מ"ר)	התאמה למועד	שווי מ"ר מבונה
1	11.11.10	39510/138	18	₪ 150,000	₪ 136,364	₪ 63,000	0.90	₪ 3,668
2	14.1.10	39510-14-31-35-	30	₪ 260,000	₪ 226,087	₪ 105,000	0.90	₪ 3,633
3	5.3.08	39510-14-21	38	₪ 300,000	₪ 272,727	₪ 133,000	1.05	₪ 3,861
שווי מ"ר מבונה ממוצע								**₪ 3,721**

- מועד קובע 12/02/2025

שמאי המשיג אמד את שווי הקרקע לפי גישת העלות (שיטת החילוץ), תוך ביסוס השווי הבנוי על גישת היוון ההכנסות (דמ"ש מהנכס הנדון) ועל גישת ההשוואה לנכסים בנויים בסביבה. להלן הנתונים:

- הסכם שכירות בנכס

דמ"ש חודשיים	שווי בנוי (שיעור היוון 7.5%)	בניכוי רווח יזמי (20%) ועלות בנייה (6,500 ₪/מ"ר)	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה
₪ 4,500	₪ 720,000	₪ 321,150	42.9	**₪ 7,486**

- עסקות מכר

מס'	גו"ח	מועד עסקה	מחיר מכירה	שטח בנוי במ"ר	בניכוי רווח יזמי (20%) ועלות בנייה (6,500 ₪/מ"ר)	התאמה למועד	שווי מ"ר מבונה מתואם
1	39510/83/18	18.2.24	₪ 350,000	22	₪ 148,667	1.05	₪ 7,095
2	39510/83/19	18.2.24	₪ 350,000	22	₪ 148,667	1.05	₪ 7,095
3	39510/138	6.9.23	₪ 450,000	25	₪ 212,500	1.10	₪ 9,350
4	39510/143	30.10.23	₪ 450,000	35	₪ 375,000	1.10	₪ 7,386
שווי מ"ר מבונה ממוצע							**₪ 7,732**

9.3.2. תחשיב השומה

הוצגו ערכי השווי הסופיים בלבד, כדלקמן:

המועד הקובע	אומדן שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ
31/03/2009	**₪ 160,000**
12/02/2025	**₪ 332,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10. טענות משלימות של הצדדים[9]

10.1. טענות שמאי המשיג

- המחלוקת העיקרית נוגעת לעלויות הבנייה, לטעמי עלויות הבנייה שהובאו בשומת המשיבה נמוכות מידי. יש להתחשב בעלויות בנייה בסך של 6,500 ₪/מ״ר, המביאות בחשבון רמת גמר מלאה של הנכסים במצבם (IS-AS), ואת רמת הגימור של המבנה במצבו. בנוסף יש להתחשב בכך ששטח החנות הוא קטן מאוד, ועל כן עלות הבנייה לכל מ״ר היא גבוהה יותר. יובהר כי עלות הבנייה שנקבעה בשומתי הינה עלות בנייה ישירה, חדשה, ללא עקיפות, ללא התאמות ואף ללא התחשבות בשטחה הקטן של החנות כאמור.
- יש להביא בחשבון רווח יזמי בשיעור של 20% בהתאם לקווים המנחים.
- מקדם התאמה לקומה בשומת המשיבה לא סביר ואף לא עומד בתקינה השמאית. לפיכך נתוני ההשוואה מהקומה העליונה במרכז אינם ברי השוואה לנכס הנדון.
- הנכס הנדון מושכר בתמורה ל-4,500 ₪ נתון עדיף להשוואה, מאחר ומבטא את כלל מאפייני הנכס.

10.2. טענות שמאי המשיבה

- רווח יזמי לא עקבי בשומת המשיג ביחס לנתונים לשנת 2009 - בחלק מהעסקאות התחשב ב-15% ובשאר 10%.
- 2 מתוך 3 עסקות מכר בשומת המשיג (לשנת 2009) מהווים נכסים מרוחקים ונחותים ממושא השומה (מחוץ למרכז המסחרי). ככל ומתבססים על נתונים אלו, יש להביא בחשבון מקדם תוספת למיקום.
- התאמה לזמן שניתנה ביחס לעסקה משנת 2008 לא מספקת.
- עלות בניה שהובאה בשומת ההשגה גבוה ולא מצבו הפיזי של הנכס. כל ההתאמות מבוצעות ע״י השוכרים. מדובר במבנה ישן שבו נצברו פחתים פיזיים במהלך השנים. להביא בחשבון עלות בניה בסך של 3,000 ₪ - 3,500.
- העסקאות מחלקות 83 ו-143 בגוש 39510 אלו עסקאות ממבנים בעלי 3 קומות. לא קיים רישום בית משותף ועל כן קיים קושי לאתר אותם ולהבין את מהות הממכר (מסחר/משרד/מחסן) ובכלל להסתמך על העסקות הנ״ל.
- העסקאות בחלקה 83 נותחו בשומת ההשגה לפי שטח מדווח ולא לפי שטח רשום. ככל וננתח את העסקאות לפי שטחן הרשום, נקבל שווי נמוך מזה שהתקבל בשנת 2009 ועל כן שאיננו סביר.
- שומתנו נערכה לפי נתונים מהימנים יותר, בין היתר, הסכמי שכירות מהמרכז המסחרי שבנדון.
- כמו כן, התבססנו על ערכים שנקבעו בהכרעה בהשגה ראשונה במתחם מיום 25.2.2024, למועד 20.9.2022 בה נקבע שווי מ״ר מבונה בסך של 11,602 ₪, עם התאמה למועד נתקבל 12,437 ₪ למ״ר מבונה.
- העברנו הסכם שכירות נוסף מהמרכז, לחנות סמוכה למושא השומה - דמ״ש בסך 3,800 ₪ ל-24 מ״ר, ממנו התקבל שווי מ״ר מבונה בסך של 17,715 ₪. להערכתנו שווי זה גבוה ומטעמי שמרנות לא התחשבנו בו בשומתנו. עם זאת, הסכם זה מאשש את העובדה כי במתחם משולמים דמ״ש גבוהים, בניגוד לטענת ההשגה.

---

[9] כפי שעולה משומות הצדדים, מטענות שהועלו במהלך הדיון, במיילים ובמסמכי השלמה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11. דיון והכרעה

11.1. שאלת השומה

שאלת השומה נוגעת לגישת השומה, נתוני ההשוואה ואופן ניתוחם. שמאי הצדדים הסתמכו על גישת העלויות (שיטת החילוץ), תוך ביסוס השווי הבנוי על גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות, בהסתמך על עסקות מכר ודמ"ש לנכסים מסחריים בנויים במרכז המסחרי ובסביבתו.

בהעדר השוואה ישירה לקרקע, גישת השומה שבה נקטו שמאי הצדדים מקובלת, קרי, גישת העלות (שיטת החילוץ), שבה השווי **הבנוי** מבוסס על גישת ההשוואה או גישת היוון ההכנסות.

באשר לביסוס השווי הבנוי (נתוני השוואה) - ראשית, אני סבור כי יש להעדיף ההשוואה לנכסים מסחריים הממוקמים במרכז המסחרי שבנדון על פני נכסים אחרים בסביבה, שכן אלו משקפים בצורה הטובה ביותר את מאפייני מיקום הנכס שבנדון, וכידוע למאפייני המיקום השפעה משמעותית על ערכי שווי לנכסים מסחריים.

עם זאת, קיים קושי ממשי לאתר את מיקומם של נכסי ההשוואה מתוך המרכז המסחרי שבנדון המבוססות על דיווחי רשות המיסים, זאת מאחר ודיווחן לא כולל את פרטי הרישום המלאים (מס' תת חלקה). כידוע, אף השפעת המיקום בתוך המרכזים המסחריים עשויה להיות משמעותית (קומת קרקע לעומת קומות עליונות, חשיפה, גישה וכיו"ב), על כן ישנה חשיבות רבה למיקום **ולזיהוי** (פיזי) של נכסי ההשוואה עליהם מבוסס שווי.

לאור האמור, בהכרעתי **תינתן עדיפות** לנתוני השוואה **מהמרכז המסחרי שבנדון**, הניתנים **לזיהוי, ודומים** ככל הניתן למושא השומה. בתוך כך, ובינתן מסד נתונים מספק (יחסית) לנתוני שווי מתוך המרכז המסחרי שבנדון (לכל אחד מהמועדים הקובעים), אני דוחה את ההסתכמות על ערכי שווי מחוץ למרכז המסחרי שבנדון.

בהתאם לכל האמור לעיל, אומדן השווי הבנוי **למועד קובע 12.2.25**, מבוסס על גישת היוון ההכנסות, בהסתמך על דמ"ש במושא השומה ובחנות מס' 20, ועל גישת ההשוואה, בהסתמך על 2 עסקות מכר מהמרכז המסחרי.[10]

באשר **למועד קובע 31.3.2009**, אותרו על ידי ארבע עסקות מכר מהמרכז המסחרי שבנדון, בעוד שמאי הצדדים מתבססים, בין היתר, על שתיים מתוכן (עסקות מס' 3 ו-4 המפורטות בסעיף 12.2.1 להלן). באופן עקרוני, הצדדים מסכימים על עסקה מס' 3 אולם חלוקים באשר לעסקה מס' 4.

בהתאם לדיווח העסקאות באתר ברשות המיסים עולה כי כלל העסקאות כאמור, למעט עסקה מס' 3, מדווחות כנכסים בקומת הקרקע[11]. כמו כן, מכלול הנתונים שאותרו על ידי הביא אותי למסקנה המתבקשת כי עסקה מס' 3 חריגה, ויתכן כי משקפת שווי לנכס הממוקם בקומה העליונה[12]. לעומת זאת, עסקה מס' 4 נמצאה סבירה.

לסיכום, השווי הבנוי מבוסס על גישת ההשוואה, בהסתמך על 3 עסקות מכר, מקומת הקרקע של המרכז.

---

[10] באשר להסכם השכירות בחנות מס' 12 אותו העביר שמאי המשיבה – יש חוסר ודאות בנוגע לשטח המושכר – בהסכם השכירות לא מצוין שטח המושכר ולפי מסמכי הבית המשותף המושכר מהווה חלק מתת חלקה מס' 34, אשר שטחה הינו כ-98 מ"ר. **לפיכך, קיים קושי לנתח את הסכם הנ"ל**. לא נעלם מעיני כי בשומת רמ"י לחנות מס' 12 הובא בחשבון כי שטחה 24 מ"ר (לפי שטח רשום בהסכם החכירה). עם זאת, שטח זה לאו דווקא מהווה את השטח בפועל. כך למשל בסעיף המצב המשפטי לעיל, שטח הנכס שבנדון על פי הסכם החכירה הינו כ-32 מ"ר, לעומת כ-43 מ"ר, ברישום הבית המשותף, שאף מהווה את השטח הנישום.

[11] המידע בעסקה מס' 3 חסר ולא ניתן לדעת באיזו קומה הנכס.

[12] במסגרת הכרעה בהשגה ראשונה מיום 25.2.24, אשר נערכה על ידי, לנכס אחר במרכז המסחרי שבנדון, הממוקם בקומה העליונה, מצאתי כי מקדם ההתאמה הראוי בין קומות הקרקע לקומה העליונה הינו 0.65 (להרחבה ר' סעיף 11.2.4 להכרעה הנ"ל). בשים לב לערך המתקבל מניתוח עסקה מס' 3 (8,333 ₪/מ"ר), תוך התאמה לקומות הקרקע (חילוק ב-0.65), מתקבל ערך בסך 12,820 ₪/מ"ר, שנמצא סביר יותר ביחס לערכים המתקבלים מעסקאות 1, 2 ו-4 (13,889 ₪, 15,938 ₪ ו-11,842 ₪ בהתאמה).

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11.2. עקרונות השומה

11.2.1. מרכיבי החילוץ

באופן עקרוני, אין פערים מהותיים בין הצדדים בנוגע לקביעת הרווח היזמי. ככלל, בהתאם לפרק יח' לקווים המנחים, למצבו הפיזי של המבנה / גיל הנכס, כלל אין השפעה על הרווח היזמי. לעומת זאת, ליעוד הנכס, אופי הסביבה, גודל ומשך הקמת המיזם, מצב השוק ולמורכבות המשפטית, השפעה ישירה על שיעור הרווח היזמי. בהתאם לפרק זה, במקרה הנדון, סביר להתחשב ברווח יזמי בשיעור **20%** (לכלל המועדים).

באשר לתרומת המחוברים (עלויות בנייה) - שמאי המשיבה מפחית סך של 3,000 ₪/מ"ר ו-3,500 ₪/מ"ר (לשנים 2009 ו-2025 בהתאמה) וסבור כי יש להתחשב בעלות לרמת מעטפת בלבד, בגיל המבנה ובפחתים שנצברו. לעומת זאת, שמאי המשיג מפחית סך של 3,500 ₪/מ"ר ו-6,500 ₪/מ"ר, המבוססת בהתאם למחירון "דקל" בתוספת לרמת גמר מלאה[13] (ללא תוספת של עלויות עקיפות).

ראשית, נכסי ההשוואה (לרבות מושא השומה), ממוקמים במרכז המסחרי הישן בדימונה, המהווה מבנה ותיק שנבנה בשנות ה-70, אשר מטבע הדברים צבר פחת פיזי. לפיכך, מתקבלת עמדת המשיבה כי בעת ניכוי עלות הבניה יש להתחשב בפחתים שנצברו במהלך השנים ובמצבו הפיזי של המבנה. לצד זאת, יש להביא בחשבון כי בשנים האחרונות, השטחים הציבוריים במרכז שופצו על ידי עיריית דימונה.

באשר לרמת הגמר, בדרך כלל שוכרים ורוכשים של נכסים מסחריים מביאים בחשבון כי יצטרכו להתאים את רמת הגמר של הנכס לצרכים הייחודיים של העסק שלהם, וזאת על חשבונם. עם זאת, ייתכנו מקרים שבהם שוכר או רוכש עשוי למצוא כי חלק מעבודות הגמר שבוצעו בנכס יכולות לשרת את צרכיו העסקיים, מבלי שיידרש לבצע הריסה כוללת והתאמה מחדש. עבודות גמר שנעשו ברמה גבוהה (כגון, ריצוף, תשתיות חשמל, אינסטלציה, מערכות מיזוג וכיו"ב) עשויות להיות תועלתיות גם לצרכים העסקיים של השוכר. בהתאם לכך, וכפי התרשמותי מהפעילות העסקית במתחם (מכולות, מזון מהיר, ירקנים, אטליזים, ביגוד, סלולר וכיו"ב) מצאתי כי במקרה הנדון, יש להכיר בחלק מעלויות הגמר וההתאמה בעת חילוץ מרכיב הקרקע.

בהתאם לכל האמור לעיל, אבסס את תרומת המחוברים לפי מחירוני "דקל"[14] - עלות בנייה ישירה ברמת מעטפת למשרדים, בתוספת של כ-35% (עלות בניה למסחר, שטחים משותפים ועלויות עקיפות), ובנוסף 30% מעלות עבודות גמר, תוך הפחתה בגין פחת, ובסך כולל של **4,350** ₪/**מ"ר** / **3,100** ₪/**מ"ר** **(לשנים 2025 / 2009 בהתאמה).**

---

[13] לשיטת שמאי המשיג, הנכס שבנדון שופץ על חשבון השוכר, בתמורה לכך שלא שילם דמי שכירות למשך כשנתיים ועל כן התמורה בנכס נכון להיום, הינה בגין נכס ברמת גמר מלאה.

[14] פברואר 2025 ומרץ 2013 תוך התאמה למדד המחירים לצרכן למועד הקובע (מרץ 2009).

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11.2.2. <u>הפחתה בגין "שוכר מיוחד":</u>

חנות מס' 20 מהווה חלק מחנות גדולה יותר, המורכבת ממספר יחידות מסחריות הצמודות זו לזו, שהושכרו כולן על ידי אותו שוכר, במטרה לשרת את צרכיו העסקיים (חנות גדולה). בהתאם לכך, ניתן להניח, כי אותו שוכר היה מוכן לשלם סכום גבוה יותר, על מנת לשכור חנויות צמודות ולהפעילן כחנות אחת גדולה. לאור זאת, יש לקבוע כי העסקה נערכה בתנאים מיוחדים, המתאימים להעדפות סובייקטיביות של השוכר. לפיכך, תובא בחשבון הפחתה של 5% מדמי השכירות המשולמים בחנות הנ"ל.

11.2.3. <u>שיעור היוון</u>

שמאי הצדדים התבססו על שיעור היוון בשיעור של 7.5%. במקרה הנדון, הנכס ממוקם ביישוב פריפריאלי. אולם, המכרז המסחרי שבנדון, מהווה מרכז מסחרי פעיל, המצוי באזור מרכזי בעיר דימונה.

בהתאם לאמור, אני סבור כי יש להתחשב בשיעור היוון **ממוצע**[15] בנכסים מניבים (מסחר), עפ"י סקירת[16] השמ"ר, ובתוספת סיכון, בשיעור של 0.8%, קרי **7.8%** לחודש פברואר 2025.

12. <u>נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס</u>

12.1. <u>נתונים למועד 12/05/2025:</u>

12.1.1. <u>הסכם שכירות בחנות מושא השומה</u>

תקופת השכירות	01/2026/12/2027
שטח המושכר	42.9 מ"ר
דמ"ש חודשיים (ללא מע"מ)	₪ 5,428
דמ"ש חודשיים למ"ר	₪ 127
דמ"ש שנתיים למ"ר	₪ 1,518
שיעור היוון (סעיף 11.2.3)	7.8%
שווי מ"ר בנוי כולל פיתוח וללא מע"מ	₪ **19,466**

12.1.2. <u>הסכם שכירות לחנות הממוקמת בקומת הקרקע (חנות מס' 20)</u>

תקופת השכירות	03/2022-02/2023
שטח המושכר	30
דמ"ש חודשיים (ללא מע"מ)	₪ 3,600
הפחתה בגין "שוכר מיוחד" (סעיף 11.2.2)	0.95
דמ"ש חודשיים למ"ר	₪ 114
דמ"ש שנתיים למ"ר	₪ 1,368
שיעור היוון (ר' סעיף 11.2.3)	7.8%
שווי מ"ר בנוי כולל פיתוח וללא מע"מ	₪ 17,538
התאמה למועד קובע (5%)	₪ **18,415**

---

[15] שיעורי התשואה מהווים ממוצע **כלל ארצי**.

[16] מחצית שניה של שנת 2024, תוך הנחה כי אין שינוי ביחס למועד הקובע שבנדון.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

12.1.3. עסקות מכר במרכז המסחרי שבנדון

מס"ד	מועד העסקה	גו"ח	קומה	שטח ברוטו	מחיר מוערך	מחיר למ"ר
1	06/09/2023	39510/138	1	25	₪ 450,000	₪ 18,000
2[17]	09/12/2024	39510/138	1	20	₪ 392,000	₪ 19,600
ממוצע						**₪ 18,800**
התאמה למועד [1]						1.5%
התאמה לבעלות מלאה[2]						1.5%
שווי מ"ר בנוי מתואם						**₪ 19,373**
[1]התאמה ביחס למועד ממוצע של הנתונים (אפריל 2024). **[2]** משקף התאמה בשיעור של 2% ביחס לקרקע.						

12.1.4. סיכום שווי מ"ר בנוי למועד 12/05/2025:

נתון	שווי מ"ר בנוי	משקל	סה"כ
הסכם שכירות מושא השומה	₪ 19,466	0.6	₪ 11,679
הסכם שכירות חנות מס' 20	₪ 18,415	0.2	₪ 3,683
עסקות מכר במרכז המסחרי	₪ 19,373	0.2	₪ 3,875
שווי מ"ר בנוי, כולל פיתוח וללא מע"מ			**₪ 19,237**

12.2. נתונים למועד 31/03/2009:

12.2.1. עסקות מכר מהמרכז המסחרי שבנדון:

מס"ד	מועד העסקה	גו"ח[1]	קומה	שטח ברוטו	מחיר מוערך	מחיר למ"ר
1	05/07/2010	39510/125	קרקע	36	₪ 500,000 [2]	₪ 13,889
2	23/07/2010	39510/125	קרקע	32	₪ 510,000	₪ 15,938
3	11/11/2010	39510/138	-	18	₪ 150,000	₪ 8,333
4	11/11/2010	39510/138	קרקע	38	₪ 450,000	₪ 11,842
ממוצע ללא עסקה מס' 3						**₪ 13,889**
התאמה למועד [3]						0.90
שווי מ"ר בנוי מתואם						**₪ 12,501**
[1] חלקה מס' 125 מהווה את המספר הישן של חלקה מס' 139. **[2]** בהתאם למידע העולה ממערכת שע"מ העסקה מדווחת בסך של ₪ 580,000 **כולל מע"מ**. **[3]** התאמה למועד בשיעור של 10% לתקופה של כשנה וחצי, המביאה בחשבון עליית מחירים משמעותית יחסית, בגין התקופה שלאחר משבר הסאבפריים.						

[17] מעיון בפרטי דיווח העסקה למיסוי מקרקעין עולה כי ייעוד הנכס דווח כמגורים. ואולם, לאחר בחינת מכלול הנתונים, הגעתי לכלל מסקנה כי מדובר בטעות בדיווח / בטעות סופר, וכי הממכר מהווה יחידה מסחרית. זאת, בין היתר, מן הטעם כי בחלקה 138 לא קיימים נכסי מגורים כלל, וכן נוכח שטח היחידה ומחיר הממכר, אשר אינם תואמים מאפיינים של נכס למגורים, אלא מתיישבים עם רמות שטח ומחיר האופייניות לנכסים מסחריים במרכז המסחרי שבנדון.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

13. תחשיבי השומה

12/02/2025	
שווי מ״ר בנוי	₪ 19,237
רווח יזמי	20%
עלות בניה למ״ר	₪ 4,350
שווי מ״ר מבונה	₪ 11,680
שטח מבונה (במ״ר)	42.9
סה״כ שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע״מ	₪ 501,107
במעוגל	**₪ 500,000**

31/03/2009	
שווי מ״ר בנוי	₪ 12,501
רווח יזמי	20%
עלות בניה למ״ר	₪ 3,100
שווי מ״ר מבונה	₪ 7,317
שטח מבונה (מ״ר)	42.9
סה״כ שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע״מ	₪ 313,905
במעוגל	**₪ 314,000**

14. השומה

בהתאם לכל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי יש לשנות את מסקנת השווי בשומת המשיבה, וכי שווי הקרקע שבנדון, נכון למועדים הקובעים, כולל פיתוח וללא מע״מ, הינו כדלקמן:

31/03/2009 : 314,000 ₪ (שלוש מאות וארבעה עשר אלף ש״ח)

12/02/2025 : 500,000 ₪ (חמש מאות אלף ש״ח)

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

בברכה,

שגיא דגבר
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ירושלים והדרום

העתק: מר ירון ביטון - ראש תחום בכיר שמאות, רחב עסקי דרום, רשות מקרקעי ישראל.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית