תאריך עברי	:	י״ח אלול תשפ״ו
תאריך לועזי	:	31 אוגוסט 2026
מס׳ חוזי רמ״י	:	900048915
מס׳ הזמנות שומה רמ״י	:	4052270
מספרנו (אופק)	:	53237

לכבוד:

גב׳ סמדר עובד	גב׳ דנה אשכנזי	מר רועי אדוני
מרחב שירות דרום רמ״י	שמאית מקרקעין מטעם רמ״י	שמאי מקרקעין מטעם המשיג
smadaro@land.gov.il	dana@dashkenazi.co.il	roeiadony@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

יחידה מסחרית מס׳ 5/10 בחלקה 2 (בחלק) גוש 40122, מרכז התיירות, אילת

1. רקע ומטרת השומה

1.1. נתבקשנו על ידי הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל **(להלן: המשיבה** או **רמ״י)**, שהתקבלה ביום 14.06.2026, להכריע במחלוקת בנוגע לשווי זכויות הבעלות בקרקע שבנדון, כריקה ופנויה, כולל פיתוח וללא מע״מ, למטרת גביית דמי חכירה מהוונים – יובל חכירה.

1.2. **בהתאם למדיניות רמ״י, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה ובהתעלם מהמבנה הקיים ולפיכך בהכרעתי יקבע שווי מבוסס הנחה, בהתאם לתקן 1.1 של התקינה השמאית.**

1.3. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאית המקרקעין, גב׳ דנה אשכנזי, מיום 22.01.2026, **להלן: ״המשיבה״**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעל הזכויות בקרקע, באמצעות שומת שמאי המקרקעין, מר רועי אדוני, מיום 26.05.2026, **להלן: ״המשיג״**.

1.4. בתאריך 29.06.2026 העבירה החי״מ הודעה בנוגע להכרעה ללא דיון, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מתאריך 13.07.2026.

1.5. בתאריך 5.07.2026 העביר שמאי המשיג חשבוניות בנכס הנדון בצירוף מסמכי ההשגה.

1.6. בתאריך 8.07.2026 התקבלה בקשת המשיבה לארכה, אשר ניתנה עד ליום 15.07.2026.

1.7. בתאריך 15.07.2026 העבירה שמאית המשיבה את התייחסותה לשומת ההשגה.

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

2. נתוני זיהוי:

גוש/ חלקה:	40122 / (בחלק) 2
יחידה מס':	10
מבנה מס':	5
מהות הנכס:	קרקע בייעוד מסחר
שטח הקרקע	27.8 מ"ר
מיקום:	מרכז התיירות, אילת

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

22.01.2026, בהתאם לשומת המשיבה.

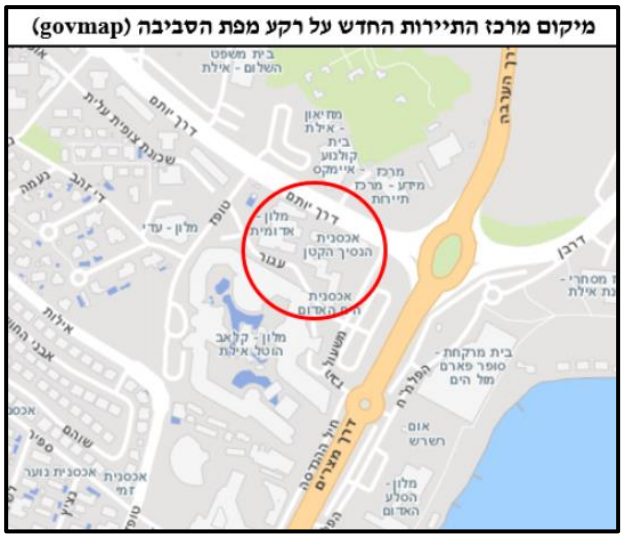
5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 29.07.2026, ע"י רועי בן שאול, שמאי מקרקעין במשרדנו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1 הסביבה:

מיקום מרכז התיירות החדש על רקע מפת הסביבה (govmap)



מושא השומה הינו מרכיב הקרקע ליחידה מסחרית הממוקמת במבנה מסחרי בין רחוב דרך יותם לבין רחוב עגור, הידוע בשם "מרכז התיירות" בעיר אילת.

אילת היא העיר הדרומית ביותר במדינת ישראל והעיר היחידה השוכנת לחופי הים האדום. העיר מהווה עיר נמל ומרכז תיירותי. לפי נתוני הביטוח הלאומי לאוקטובר 2025, העיר מונה כ-58,000 תושבים.

מרכז התיירות ממוקם בסמיכות למלון קלאב הוטל ולמתחם "YES PLANET" לשעבר, וקניון "מול הים".

הפיתוח הסביבתי מלא ברמה סבירה וכולל את כל התשתיות העירוניות הדרושות.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

6.2. <u>מרכז התיירות:</u>

כאמור, מרכז התיירות מהווה מרכז מסחרי ותיק, מרכזי ומוכר בעיר הכולל 8 מבנים בני 2-3 קומות בהם מגוון יחידות מסחריות לרבות מסעדות, סופרמרקט, מועדוני לילה, פאבים, משרדים, אכסניה וכיו"ב.
המבנים בנויים בנייה קונבנציונלית ותיקה מבטון ובעלי גג שטוח.

<u>מרכז התיירות בחלוקה למבנים ע"ג רקע מפת הסביבה (SIMPLEX)</u>



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

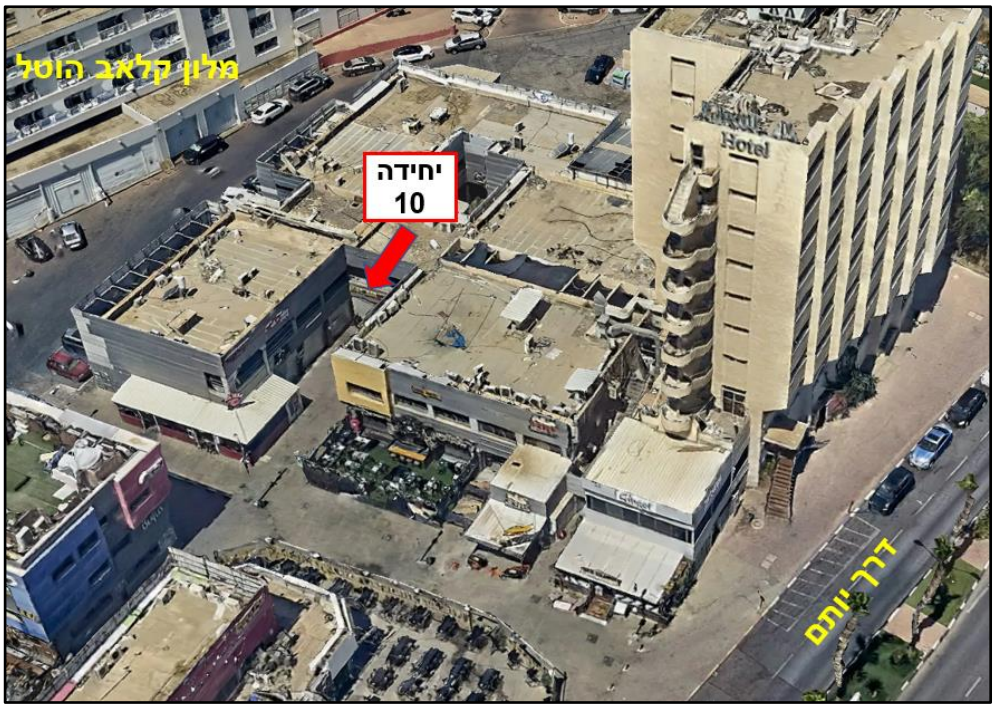
6.3. <u>הנכס:</u>

כאמור, מושא השומה מהווה את מרכיב הקרקע ליחידה מסחרית בקומת הקרקע במבנה מס׳ 5 בלב מרכז התיירות בעיר אילת. המבנה מהווה חלק מ-4 מבנים מחוברים היוצרים צורת ״ח״. בשל כך, מרבית היחידות בבניין אינן חזיתיות, ללא חשיפה ישירה לרחוב.

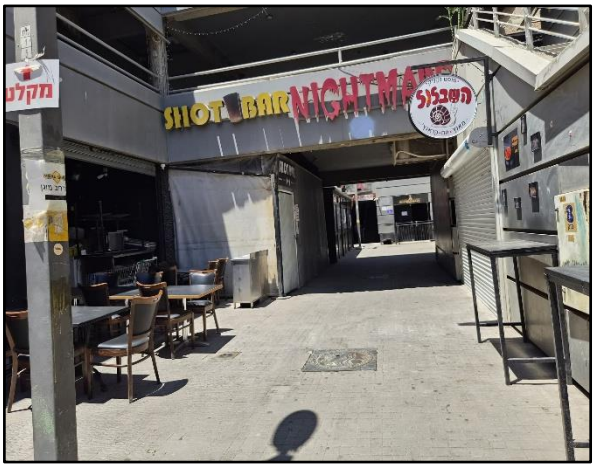
מושא השומה מהווה יחידה פנימית יחסית והגישה אליה מתאפשרת רגלית מ״דרך יותם״, ״דרך הערבה״ ורחוב עגור.

היחידה משמשת מס׳ שנים כפאב-מועדון בשם ״Shot Bar״.

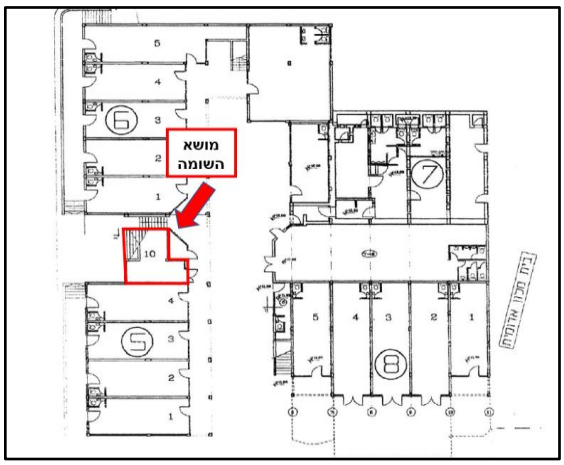
<u>מיקום היחידה ע״ג תצ״א (SIMPLEX)</u>



<u>תמונה מיום הביקור בנכס</u>



<u>מיקום היחידה ע״ג תכנית בקשה לתעודת גמר</u>



משרד המשפטים
נחתם
דיגיטלית

7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1 נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הבתים המשותפים של לשכת רישום מקרקעין באר שבע, שהופק ביום 25.08.2026, עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

גו"ח	:	40122/2
שטח	:	3,546 מ"ר
בעלות	:	מדינת ישראל, בשלמות

7.2 **חוזה חכירה:**

הוצג בפניי חוזה חכירה[2] בין מנהל מקרקעי ישראל (המחכירה) לבין בן דוד יצחק (החוכר), ממנו עולים הפרטים הבאים:

מקום	:	שד' יותם, מרכז תיירות, אילת
זיהוי הנכס	:	בית מס' 5/10
שטח רצפה	:	27.8 מ"ר דירה 1 בקומה קרקע
תקופת החכירה	:	49 שנים, החל מיום 1.04.1976 ועד ליום 31.03.2025

8. רישוי:

8.1 **היתר בניה בתיק בנין מס' בנ/857 ג':** תכנית שינויים במרתפים "שלב א" במרכז שרותי תיירות הכולל חנויות, בתי קפה, מסעדות, משרדים, אולמות תצוגה וכד'.

8.2 **היתר בניה מס' 975 מיום 5.01.1981:** היתר בניה למרכז שירותי תיירות "שלב ב".

8.3 בקשה לתעודת גמר מיום 30.05.1975.

9. מצב תכנוני:

מבדיקה שערכנו באתרי האינטרנט של רמ"י ומנהל התכנון עולה, כי בקרקע שבנדון חלות, בין היתר, התכניות הבאות:

1.1 תכנית מס' 4/101/02/2 שפורסמה למתן תוקף ביום 14.06.1976 י.פ. 1873:

מטרת התכנית, בין היתר: מלונאות ושירותי תיירות הכוללים מרכז מסחרי תיירותי ומלון וכיוצ"ב.

בהתאם לתכנית זו מסווג מושא השומה כ"אזור מלונאות" בו יותרו בין היתר השימושים הבאים: בניית מרכז מסחרי תיירותי שיכלול גלריות, אולמות תצוגה, משרדים, חדרים להשכרה ושירותי תיירות שונים במבנים בני 2-3 קומות בשטח כללי של 7,200 מ"ר.

[2] ללא תאריך.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

1.2. תכנית מס' 104/101/02/2 שפורסמה למתן תוקף ביום 01.11.2012 בי.פ. 6491:

מטרת התכנית, בין היתר: להכשיר סטטוטורית בניה קיימת ולאפשר תוספת בנייה משטח 7,130 מ"ר (קיים) ל-7,932 מ"ר (מוצע) עיקרי, במסגרת גבולות המגרשים הקיימים ; קביעת שטחי בנייה מרביים לכ – 8,812 מ"ר מתוכם 7,932 מ"ר המהווים שטחים עיקריים וכיוצ"ב.

בהתאם לתכנית זו מסווג מושא השומה כ"אזור משולב מסחר ותיירות" בו יותרו השימושים הבאים: מבני חנויות לתיירות, גלריות, אולמי תצוגה, בתי קפה, משרדים, חדרים להשכרה ושירותי תיירות שונים, במבנים בני 2-3 קומות.

10. שומות ועמדות הצדדים:

10.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות הבעלות בנכס שבנדון, כולל פיתוח וללא מע"מ, בהתאם לשומות הצדדים:

שומת המשיבה	שומת המשיג
₪ 530,000	₪ 270,000

10.2. סיכום שומת המשיבה:

10.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

שמאית המשיבה מסתמכת על שילוב בין גישת היוון ההכנסות תוך ניתוח הסכמי שכירות מהמרכז הנדון, לבין גישת העלות ע"י ניתוח עסקאות מכר לחנויות מהשנים 2024-2025, תוך חילוץ מרכיב הקרקע ומתן התאמות, כמפורט להלן;

- ניתוח הסכמי דמ"ש

תקופה	המושכר	שטח במ"ר	דמ"ש למ"ר	שווי מ"ר בנוי[3]	שווי מ"ר מבונה[4]
1.02.2023-31.01.2026	דרינק פוינט	94 מ"ר	181 ₪	28,936 ₪	19,600 ₪
1.03.2025-28.02.2027	המקסיקני	47 מ"ר	171 ₪	27,373 ₪	18,300 ₪
שווי מ"ר מבונה ממוצע					**18,950 ₪**

- ניתוח עסקאות מכר ליחידות מסחריות

תאריך	קומה	תמורה	שנת בניה	שטח ברוטו	מקדם קומה	מקדם גודל	שווי מ"ר בנוי מתואם	שווי מ"ר מבונה[5]
12.01.2025	2	450,000 ₪	1970	20 מ"ר	1.05		23,625 ₪	15,188 ₪
12.01.2025	2	1,100,000 ₪	1960	40 מ"ר	1.05	1.03	29,597 ₪	20,164 ₪
12.01.2025	2	1,500,000 ₪	1970	40 מ"ר	1.05	1.05	41,344 ₪	29,953 ₪
12.01.2025	2	2,500,000 ₪	1970	95 מ"ר	1.05	1.10	30,395 ₪	20,829 ₪
17.09.2024	1	1,076,923 ₪	1970	50 מ"ר	1.03	1.03	23,181 ₪	14,817 ₪
17.09.2024	1	1,723,077 ₪	1970	80 מ"ר	1.03	1.03	23,181 ₪	14,817 ₪
19,000 ₪	**שווי מ"ר מבונה ממוצע**							

[3] הובא בחשבון שיעור היוון 7.5%.

[4] בניכוי רווח יזמי בשיעור 20% ועלות בניה בסך 4,500 ₪/מ"ר.

[5] בניכוי רווח יזמי בשיעור 20% ועלות בניה בסך 4,500 ₪/מ"ר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

שקלול הנתונים:

נתון	שווי מ"ר מבונה
הסכמי שכירות	₪ 18,950
עסקאות מכר	₪ 19,000
שווי מ"ר מבונה ממוצע	**₪ 19,000**

10.2.2. תחשיב השומה:

שטח היחידה	27.8 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 19,000
שווי מרכיב הקרקע, כולל פיתוח ללא מע"מ	**₪ 530,000**

10.3. סיכום שומת המשיג:

10.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

שמאי המשיג מסתמך על גישת העלות בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר של יחידות מסחריות סמוכות למושא השומה תוך חילוץ מרכיב הקרקע בשילוב גישת היוון ההכנסות ע"י ניתוח דמי שכירות של הנכס הנדון ונכסים סמוכים, תוך חילוץ מרכיב הקרקע, כמפורט;

- ניתוח עסקאות מכר ליחידות מסחריות:

תאריך	חנות	מבנה	תמורה	שטח ברוטו	שווי מ"ר בנוי
2.12.2025	2	5	₪ 850,000	40 מ"ר	₪ 21,250
2.12.2025	3	5	₪ 650,000	40 מ"ר	₪ 16,250
שווי מ"ר בנוי ממוצע					**₪ 18,750**
מקדם שוליות					1.05
מקדם מיקום					0.9
שווי מ"ר בנוי מתואם					₪ 17,719
בניכוי רווח יזמי (20%)					₪ 14,766
עלות בניה					₪ 4,500
שווי מ"ר מבונה					**₪ 10,266**

- ניתוח הסכמי דמ"ש:

תקופה	המושכר	שטח במ"ר	דמ"ש חודשי	התאמה למו"מ	התאמה לגודל	התאמה למיקום ופונקציונאליות	דמ"ש מתואם למ"ר
2026	מושא השומה	27.8 מ"ר	₪ 3,500				₪ 125.9
הכרעה בהשגה ראשונה	חניות 3+2 במבנה 5		₪ 105		1.05	0.9	₪ 99.2
1.08.2023-31.07.2025	חנות 7 במבנה 6	120.7 מ"ר	₪ 7,875		1.15		₪ 75
	נתון היצע במבנה 6	56 מ"ר	₪ 5,500	0.95		0.95	₪ 88.6
דמ"ש ממוצע למ"ר							**₪ 97.2**
שווי מ"ר בנוי (שיעור היוון 7%)							₪ 16,663
בניכוי רווח יזמי (20%)							₪ 13,885
עלות בניה							₪ 4,500
שווי מ"ר מבונה							**₪ 9,385**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

שקלול הנתונים:

נתון	שווי מ"ר מבונה
עסקאות מכר	₪ 10,266
נתוני שכירות	₪ 9,385
שווי מ"ר מבונה ממוצע, במעוגל	**₪ 9,830**

10.3.2. <u>תחשיב השומה:</u>

שטח היחידה	27.8 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 9,830
שווי מרכיב הקרקע, כולל פיתוח ללא מע"מ, במעוגל	**₪ 270,000**

10.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם ותגובותיהם:

10.4.1. **<u>טענות שמאי המשיג:</u>**

- הובא בחשבון מיקומו הפנימי של מושא השומה ללא חשיפה לרחוב.
- הובאו בחשבון נתוני שווי ונתוני שכירות בין היתר בהתאם ל-2 הכרעות בהשגה ראשונה מהמתחם הנדון.
- הובאו בחשבון נתוני דמ״ש ממושא השומה. כיוון שלא קיים הסכם שכירות, הוצגו חשבוניות מס.

10.4.2. **<u>טענות שמאית המשיבה:</u>**

- בניגוד לטענת שמאי המשיג לאי חשיפה, מדובר ביחידה מסחרית הממוקמת בצמוד לשביל גישה מציר תנועה ראשי המביא לחשיפה מירבית ומיטבית. ככל ולא היתה חשיפה, סביר כי הנכס לא היה מושכר ברציפות.
- לא הוצג הסכם שכירות ע״י שמאי המשיג על אף שהתבקש לעשות זאת. מהחשבוניות שהוצגו לא ברור מה הקשר בין מקבל התשלום ותקופת התשלום, על כן אין להתבסס עליהן. לשם הסבירות, ניתוח דמ״ש זה מביא לשווי מ״ר מבונה של 14,250 ₪, גבוה משמעותית מזה שנקבע בשומתו.
- בניתוח עסקאות המכר ונתוני השכירות הביא שמאי המשיג הפחתה למיקום בשיעור ללא הצדקה או נימוק.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11. דיון והכרעה:

11.1. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לגישת השומה ובסיס נתוני ההשוואה הראוי לרבות אופן ניתוחם, לפיהם יש לקבוע את שווי הנכס שבנדון, המהווה קרקע ליחידה מסחרית במרכז התיירות בעיר אילת.

הצדדים מסכימים כי במקרה הנדון גישת השומה העדיפה הינה שילוב בין גישת היוון הכנסות בהתבסס על הסכמי דמ"ש לבין גישת העלות בהתבסס על עסקאות מכר תוך חילוץ מרכיב הקרקע, בהסתמך על נתונים מהמרכז הנדון בלבד המגלמים בצורה הטובה ביותר את מאפייני הסביבה והנכס.

עם זאת, הצדדים חלוקים על בסיס הנתונים הראוי כאשר שמאית המשיבה הסתמכה על ניתוח נתוני דמ"ש לחנויות חזיתיות ועסקאות מכר[6], תוך חילוץ מרכיב הקרקע ומנגד, הסתמך שמאי המשיג על נתוני דמ"ש ועסקאות מכר מתוך הכרעה בהשגה ראשונה במרכז הנדון של החי"מ ודמ"ש ממושא השומה, תוך חילוץ מרכיב הקרקע.

אני מסכימה עם הצדדים כי קיימת עדיפות בהתבססות על נתונים מהמרכז הנדון וכי לאור מיעוט העסקאות גישת השומה העדיפה הינה שילוב בין גישת היוון ההכנסות וגישת העלות.

בשל הבדלי חשיפה של היחידות הנובע מאופי הבינוי של המרכז הנדון, קיימים הבדלי שווי משמעותיים בין החנויות. על כן, קיימת חשיבות בבחירת בסיס נתונים אשר ישקף בצורה הטובה ביותר את מאפייני מושא השומה.

לפיכך, בדומה להכרעה קודמת שערכתי ל-2 יחידות מסחריות הממוקמות במרכז הנדון באותו מבנה כמו מושא השומה, למועד קובע 31.03.2025, אתבסס על נתוני השוואה מאומתים **לחנויות פנימיות** הסמוכות למושא השומה.

בנוגע לעסקאות המכר עליהן התבססה שמאית המשיבה, כיוון שלא ניתן לזהות את מיקומן במרכז, בחרתי שלא להתבסס עליהן.

בנוגע לדמי השכירות במושא השומה, מדובר בנתון מהותי שאין להתעלם ממנו ככל וניתן לאמתו. עם זאת, כיוון שבמסגרת השלמת המסמכים הועברו רק חשבוניות מס ולא נשלח הסכם שכירות חתום הכולל פרטים כגון תקופת החוזה, שטח המושכר, תשלומים וכ"יוב, נתון זה לא יובא בחשבון.

לאור האמור, בהכרעתי אתבסס על שילוב בין גישת היוון ההכנסות תוך ניתוח נתוני דמ"ש בהסתמך על חוזי שכירות מאומתים לחנויות מס' 1-4 במבנה 5 ונתון היצע ממבנה 6, שהינם בעלי מאפיינים דומים למושא השומה, לבין גישת העלות תוך ניתוח עסקאות מכר לחנויות 2 ו-3 במבנה 5 הסמוכות לנכס הנדון.

[6] לא ניתן לזהות בוודאות את מיקום הנכסים שנמכרו.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11.2. עקרונות השומה:

11.2.1. התאמה לעסקה מיוחדת – ריבוי יחידות לשוכר יחיד:

בהתאם להכרעתי הקודמת במרכז הנדון כאמור, יחידות 1-4 מושכרות לשוכר יחיד, על כן בניתוח דמי השכירות ליחידות 2-4 תובא בחשבון תוספת בשיעור 15% בגין השכרת מספר יחידות לשוכר אחד, שסביר כי יש בכך להשפיע על גובה דמי השכירות[7].

באשר ליחידה מס׳ 1 שהושכרה ראשונה, כ-3 שנים טרם השכרתן של יתר תאי המסחר, לא תינתן תוספת.

11.2.2. התאמה למיקום וחשיפה:

בניתוח יחידה 1 במבנה 5 תובא בחשבון הפחתת בשיעור 5% בגין מיקומה בקצה המבנה הכולל חשיפה גבוהה יותר משאר נתוני ההשוואה.

יחידות 2-4 במבנה 5, מגלמות מאפייני מיקום וחשיפה דומים למושא השומה על כן לא תובא התאמה למיקום.

בניתוח נתון ההיצע ממבנה 6, תובא תוספת למיקום בשיעור 10%, לאור מיקומו הפנימי ביחס לשאר נתוני ההשוואה ולמושא השומה.

11.2.3. התאמה לגודל/שוליות:

לאור הבדלי שטח שאינם מהותיים בין מושא השומה לנתוני ההשוואה, לא תובא בחשבון התאמה לגודל.

11.2.4. פרמטרים לחילוץ מרכיב הקרקע:

שיעור היוון:

שמאית המשיבה הביאה שיעור היוון של 7.5% בניגוד לשמאי המשיג שהביא שיעור היוון של 7%.

בהתחשב בריבית בנק ישראל הנמצאת במגמת ירידה, ורמת הביקוש לשטחי מסחר באילת אשר בא לידי ביטוי בין היתר בשכיחות מימוש תקופות אופציה בהשכרת חניות במרכז התיירות, לעומת העונתיות הקיימת בעיר, אני מוצאת לנכון לנקוט בשיעור ההיוון בהתאם לסקר השמאי הממשלתי האחרון הידוע למחצית ראשונה לשנת 2025, המהווה את הממוצע הארצי, קרי 6.75%.

רווח יזמי:

לחילוץ מרכיב הקרקע, הצדדים מסכימים על רווח יזמי בשיעור 20%. **אני מקבלת את הסכמת הצדדים בנושא** התואם את פרק יחי לקווים המנחים.

עלויות בניה:

הצדדים מסכימים על עלות בניה בסך 4,500 ₪. בהתחשב באופי המרכז המסחרי, שנת הקמתו ומצבו הפיזי **הסכמת הצדדים מתקבלת**.

---

[7] הפער המשמעותי בין דמ״ש המשולמים בפועל במושא השומה לבין עסקאות המכר וכן פער משמעותי בין דמי השכירות המשולמים ביחידות 2-4 לבין יחידה 1, מצביע על הצורך בהתאמה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11.3. נתונים לאומדן השווי:

כאמור, ערכי הבסיס ייקבעו בהסתמך על גישת היוון ההכנסות לדמ"ש מאומתים לחנויות ממבנה 5 מהמרכז הנדון ונתון היצע ליחידה מסחרית ממבנה 6, בשילוב עסקאות מכר ליחידות מסחריות סמוכות למושא השומה תוך חילוץ מרכיב הקרקע, כדלקמן;

- **ניתוח הסכמי שכירות וחילוץ מרכיב הקרקע:**

מס"ד	מבנה	מס' חנות	שם החנות	תאריך החוזה	סיום תקופת השכירות	תקופת אופציה	שטח מושכר	דמ"ש	התאמה לעסקה מיוחדת	התאמה למיקום	התאמה למו"מ	דמ"ש למ"ר
1	5	1	פריז טקסס	3.01.2021	31.12.2025	*	50	₪ 7,000		0.95		₪ 133
2	5	2+3	לשעבר קרייזי בי	7.01.2024	31.12.2025	3 שנים	80.80	₪ 7,000	1.15			₪ 100
3	5	4		15.12.2024	31.12.2025	שנה	40.40	₪ 3,500	1.15			₪ 100
4	6	נתון היצע יד 2					56	₪ 5,500		1.1	0.95	₪ 103
דמ"ש ממוצע												**₪ 110**
דמ"ש שנתי												₪ 1,320
שווי מ"ר בנוי (6.75%)												₪ 19,556
בניכוי רווח יזמי (20%)												₪ 16,296
עלות בניה												₪ 4,500
שווי מ"ר מבונה												**₪ 11,796**

* בהסכם השכירות רשום כי בתקופת האופציה ידונו הצדדים בתוספת לפי המצב בשוק אך בכל מקרה התוספת לא תעלה על 250 ₪. לאור האמור הונחה עליה בסך 250 ₪ המביאה לדמ"ש בסך 7,000 ₪.

- **ניתוח עסקאות מכר וחילוץ מרכיב הקרקע:**

מס"ד	מבנה	חנות	תאריך	שטח	תמורה	שווי מ"ר בנוי
1	5	2	2.12.2024	40	₪ 850,000	₪ 21,250
2	5	3	2.12.2024	40	₪ 650,000	₪ 16,250
שווי מ"ר בנוי, בממוצע						**₪ 18,750**
בניכוי רווח יזמי (20%)						₪ 15,625
עלות בניה						₪ 4,500
שווי מ"ר מבונה						**₪ 11,125**

- **שקלול הנתונים:**

נתון	שווי מ"ר מבונה	משקל	תרומה לשווי
הסכמי דמ"ש	₪ 11,796	0.5	₪ 5,898
עסקאות מכר	₪ 11,125	0.5	₪ 5,563
שווי מ"ר מבונה, במעוגל			**₪ 11,460**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

12. תחשיב השומה:

שטח אקו'	27.8
שווי מ"ר מבונה	₪ 11,460
שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל	₪ 319,000

13. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות הבעלות המלאה למרכיב הקרקע בנכס שבנדון, המהווה את חנות 10 במבנה 5, הממוקמת בחלקה 2 (בחלק), בגוש 40122, נכון למועד הקובע, כריק ופנוי, ללא מע"מ וכולל פיתוח, כלהלן:

319,000 ₪ (שלוש מאות ותשעה עשר אלף ₪)

כלל הערכים הנקובים ללא מע"מ וכולל פיתוח.

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.

בברכה,

שיר מנסנו
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז ירושלים והדרום

העתק:

מר אבירם גרינבלט, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי דרום, רמ"י - aviramg@land.gov.il

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית