תאריך עברי: י״ב/אייר/תשפ״ו
תאריך לועזי: 29 אפריל 2026
מס׳ חוזה רמ״י: 211002317
מס׳ הזמנה רמ״י: 4044571
אופק: 52497

לכבוד,

מר עמרי יציב-מרצקי,
צוות לקידום עסקות תשתיות וגופים ציבורים, מרחב ת״א, רמ״י, בדוא״ל:
omriy@land.gov.il

מר בועז קמר,
שמאי מקרקעין מטעם רמ״י,
בדוא״ל:
BOAZ.KAMAR@GMAIL.COM

גב׳ גלית אציל- לדור,
שמאית מקרקעין מטעם המשיג,
בדוא״ל:
galit@atsil.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1], גוש 7101 חלקה 18 בחלק, רח׳ לאונרדו דה וינצ׳י , ת״א

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 16/10/2025, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי הקרקע שבנדון, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים – בגין רכישת זכויות חדשות/עדכון זכויות.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר בועז קמר בתאריך 25/05/2025 להלן: **״המשיב״;** ההשגה שבנדון הוגשה מטעם המשיגה באמצעות שומת שמאית המקרקעין גב׳ גלית אציל מתאריך 06/08/2025– להלן: **״המשיגה״.**

1.3. חלופת השומה המבוקשת:

חלופה 1: אומדן שווי זכויות הבעלות עפ״י זכויות חוזיות למסחר – שווי בנוי בהתאם לתכנית בקשה להיתר (דואר ישראל) מתוך 150 מ״ר חנות יש לחייב רק על 80 מ״ר .

1.4. בתאריך 08/12/2025 התקיים דיון בפלטפורמת ״vc״ בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 09/12/2025, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 23/12/2025.

1.5. בתאריך 09/12/2026 התקבלה תגובת המשיב לפרוטוקול הכוללת, הערכות שווי הכוללים ערכי דמי שכירות למשרדים בפרויקט.

1.6. בתאריך 01/02/2026 התקבלה תגובת המשיג לפרוטוקול הדיון.

1.7. הצדדים חלוקים בנושאים הבאים: בסיס נתוני ההשוואה, מקדמי התאמה לקביעת שווי הנכס.

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

2. זיהוי הנכס:

גוש:	7101
חלקה:	18 (בחלק)
מהות הנכס:	יחידה מסחרית בקומת קרקע.
שטח:	150 מ״ר.
נשוא השומה:	שווי הבנוי מתוך 150 מ״ר חנות – 80 מ״ר.
מיקום הנכס:	רח׳ דה וינצ׳י 2, תל אביב.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, כולל הוצאות פיתוח, וללא מע״מ וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע בהתאם להזמנת השומה 18/03/2025.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 25/01/2026 על ידי אלמנך מנגיסטו מתמחה במשרדינו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו שווי היחידה המסחרית בקומת הקרקע של בניין ״לנדמרק״ בחלק מחלקה 18 גוש 7101, מתחם שרונה, רח׳ לאונרדו דה וינצ׳י ת״א.

6.1. הסביבה:

מתחם דרום הקריה, הידוע כ״מתחם שרונה״, כולל שימושים מעורבים של פרויקטים למגורים יוקרתיים, תעסוקה, מסחר ומבני ציבור, הנהנים מרמת ביקושים גבוהה בעיר תל אביב.

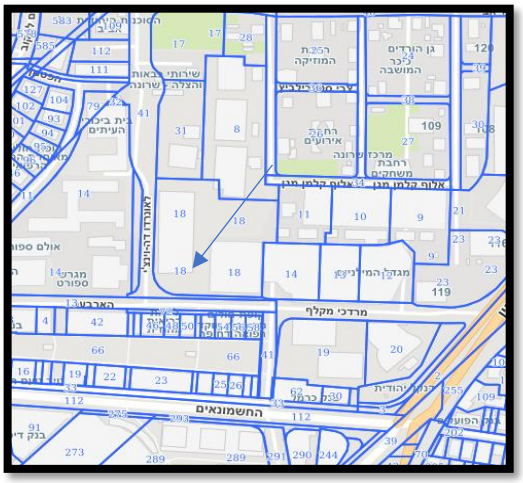
פרוייקט ״לנדמרק״, ממוקם בשוליים הצפון מזרחיים, של מפגש הרחובות הארבעה – לאונרדו דה ויצ׳י.

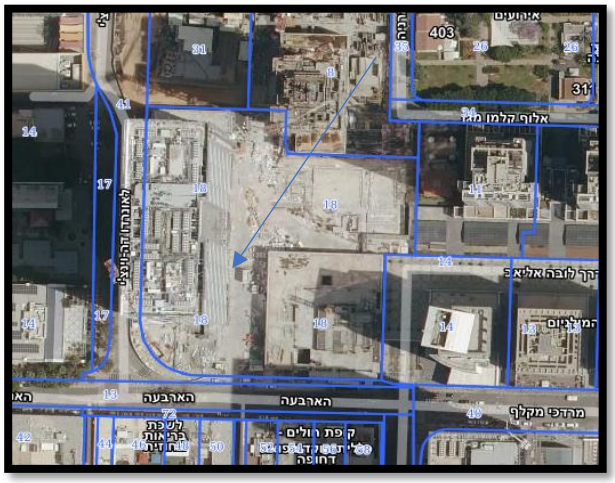
רח׳ הארבעה מחבר בין רחוב מנחם בגין ממזרח לרחוב קרליבך ממערב. רח׳ לאונרדו דה וינצ׳י, מסתעף צפונה מרח׳ הארבעה, חוצה את רח׳ קלפן ושד׳ שאול המלך עד למתחם בית האופרה ותאטרון הקאמרי.

הפיתוח הסביבתי מלא.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

סביבת הנכס:





6.2. הנכס:

פרוייקט "לנדמרק", מתפרש על פני כ -13 ד' וכולל 2 מגדלים, מגדל A הכולל 39 קומות משרדים ומגדל B הכולל 30 קומות ו – 11 קומות מגורים. שני המגדלים כוללים שתי קומות מסחריות, מעל מרתפי חניה. למתחם ככר משותפת הכוללים שטחים מגוננים, בריכות נוי ושטחים מרוצפים. נשוא השומה מהווה יחידה מסחרית בבניין A עם חזית מערבית לרח' לאונרדו דה וינצ'י, בשטח של 150 מ"ר, ברמת מעטפת, בהתאם להזמנת השומה, יש לחייב רק על 80 מ"ר.

להלן גבולות החלקה:

צפון	-	פרוייקט יונייטד שרונה ושטח לבנייני ציבור.
דרום	-	רח' הארבעה.
מזרח	-	שביל הכניסה ל"שרונה מרקט".
מערב	-	חזית לרח' לאונרדו דה וינצ'י ומעברו שטח לבנייני ציבור.

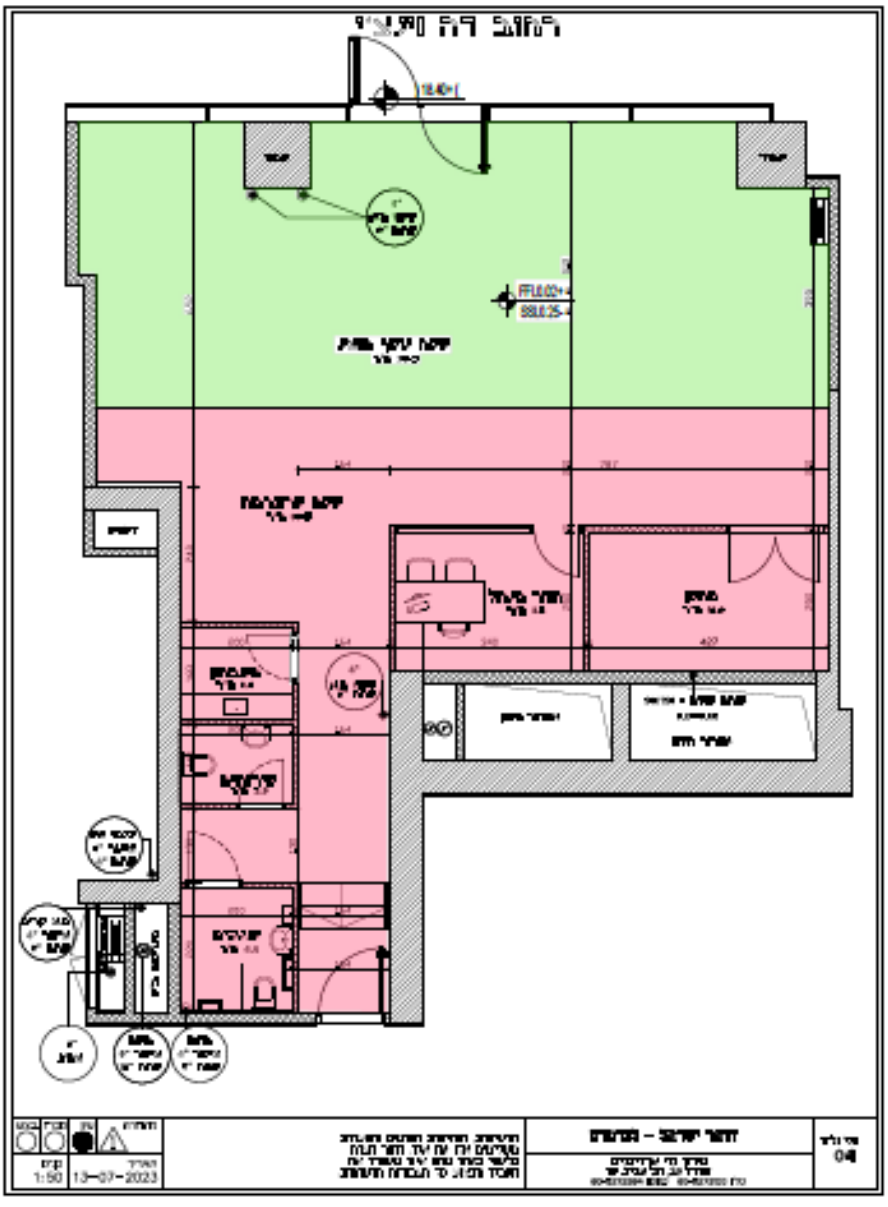
תמונות מהנכס





משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תשריט היחידה מסחרית בשטח 150 מ"ר:



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 15/04/2026, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 7101 חלקה 18, תל אביב
שטח רשום:	12,961 מ״ר.
בעלי הזכויות:	מדינת ישראל – בשלמות

7.2. הסכם עם דואר ישראל:

בהתאם להסכם מיום 22/09/2005, בין רמ״י לבין רשות הדואר[2], בעת שיווק מגרש בדרום הקריה, יוקצה שטח עיקרי להקמת סניף דואר.

על היזם יהיה להקצות 150 מ״ר, לא כולל חלק יחסי ברכוש המשותף.

:

[2] כפי שעולה משומות הצדדים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8. המצב תכנוני:

8.1. להלן טבלה המסכמת את המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום:

תוכנית	י.פ.	תאריך פירסום	מהות התוכנית
2270	4015	11/06/1992	דרום הקריה
2746	4490	11/02/1997	דרום הקריה
2595	4736	11/03/1999	דרום הקריה – שימושים חורגים
2746 ג	5317	28/07/2004	דרום הקריה
3000	5582	25/09/2006	דרום הקריה
4583	9717	30/06/2021	תוספת זכויות לתעסוקה ומגורים במגרש 7.

8.2. סיכום המצב התכנוני הרלוונטי בחלקה שבנדון עפ"י תוכנית נקודתית תא/4583:

יעוד:	עירוני מעורב - עירוב שימושים תעסוקה, מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים
שטח מגרש:	12.907 ד'
שטח בניה עיקרי:	תעסוקה 110,400 מ"ר, מסחר 7,860 מ"ר, מגורים 8,000 מ"ר + 1,392 מ"ר מרפסות, מבנים ומוסדות ציבור 5,600 מ"ר
מס' יח"ד:	116
קומת הקרקע:	בחזיתות המבנים הפונות לכיכר העירונית והרחובות תוקם חזית מסחרית פעילה, גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ'.
שימושים מותרים:	מבנים לתעסוקה ומשרדים, מסחר לרבות בתי אוכל ומשקה, מרפאות ושירותי רפואה, שירותים אישיים ועסקיים לרבות סניף דואר, מועדונים ואולמות בידור, אודיטוריום, שימושים פרטיים, בעלי אופי ציבורי, שימושים למגורים, מלונאות, שטחים ציבוריים בנויים.

8.3. היתר בניה:

בפרויקט ניתנו מס' היתרי בניה. היתר בניה אחרון מס' 1054 – 23 מיום 09/02/2023, על פיו הותרו שינויים כלפי היתרים קודמים להקמת 2 מבני משרדים מעל 7 קומות חניון וכוללים מגדל A המכיל 38 קומות ועוד 2 קומות גג טכני ומבנה B המכיל 2 קומות מסחר, 2 קומות גג טכני ו – 7 קומות משרדים במגרש מס' 7, במתחם שרונה.

בהתאם להיתר הבניה נשוא השומה ממוקם בקומת קרקע ומיועד למסחר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9. שומות ועמדות הצדדים:

סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

חלופה	המשיב	המשיגה
חלופה 1	3,395,000 ₪	1,783,000 ₪

9.1 סיכום שומת המשיב:

9.1.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב על גישת היוון הכנסות וגישת החילוץ מנתוני שכירות למסחר בסביבת הנכס להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיב:

- **דוחות כספיים אפי נכסים** – עפ"י שומת IFRS שהוכנה ע"י משרד שמאים BFKS במגדל A שווקו 2,012 מ"ר מסחר, תמורת דמ"ש ממוצעים של 162 ₪ / למ"ר. דמי השכירות הממוצעים כוללים כ- 15% שטח העמסה מקובל.
  במהלך השנה הושכרה בפרויקט יחידה מסחרית בקומת קרקע בשטח של 160 מ"ר, תמורת דמי שכירות 200 ₪ / למ"ר.
- **שומה מכרעת בנכס** – השמאי יוסף יגאל קבע למועד קובע 17/07/2021 עבור שטח מסחר בקומת קרקע דמי שכירות 195 ₪ / למ"ר ברוטו בנוי ברמת מעטפת. שיעור תשואה 6.3%, מתקבל שווי 37,140 ₪ חמ"ר בנוי למסחר ברמת מעטפת.
- **TLV MALL** – בהתאם לשומת מקרקעין שנערכה ע"י משרד זרניצקי עבור ריבוע כחול נדל"ן בע"מ, לנכס הממוקם במתחם השוק הסיטונאי מתחם tlv mall למועד קובע 31/12/2023, דמי השכירות עבור 4,361 מ"ר מסחר מושכרים תמורת 194 ₪ למ"ר בשנת 2023.
- **גני שרונה** – עפ"י שומת משרד טרייסטמן אגמי למתחם שרונה מערב, השטח המושכר 1,741 מ"ר, שטח אקוי' 1,404 מ"ר, למועד קובע 31/12/2023, דמי שכירות 177 ₪/מ"ר.

בהתאם לנתוני השוואה קבע דמי שכירות של 200 ₪ למ"ר.

9.1.2. עקרונות התחשיב:

- היחידה בשטח של 150 מ"ר נטו. מקדם התאמה לשטח ברוטו 1.15 בהתאם לנתוני ההשוואה. מקובל שטחי מסחר בבניינים חדשים ובהתאם לשומות IFRS של יזמי הפרויקט.
- דמי השכירות הוונו לפי שיעור תשואה 6.5%, כולל הפחתה של 0.5%, משיעור התשואה

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

הממוצע הארצי שנקבע ע"י השמאי הממשלתי, עבור המחצית הראשונה של 2024, בשיעור של 7%. המיקום הינו באזור ביקוש - מרכז ת"א

- בהתאם להזמנת השומה יש לחייב על שטח של חנות 80 מ"ר, מתוך 150 מ"ר היחידה.

9.1.3. <u>תחשיב השומה:</u>

דמי שכירות בקומת קרקע	200 ₪
שיעור תשואה	6.50%
שווי מ"ר בנוי	36,923 ₪
שטח נטו במ"ר	150
שטח לחיוב	80
מקדם שטח ברוטו - נטו	15%
שטח ברוטו לחיוב	92
שווי שטח מסחר בנוי של 80 מ"ר	**3,396,923** ₪

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.2. סיכום שומת המשיגה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה המשיגה על גישת היוון הכנסות מנתוני שכירות בנכס, ושכירות בסביבה, תוך חילוץ שווי הקרקע, להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיגה:

- נתוני השוואה מהנכס שבנדון, עפ"י שומה של חב' מליסרון בע"מ ואפי נכסים למועד קובע 31/12/2024, דמי שכירות ממוצעים לשטח מסחר בקומת קרקע וקומה עליונה 150 ₪ / למ"ר במגדל A ובמגדל B. שווי מ"ר בנוי 25,700 ₪ למ"ר.
- יחידה מסחרית בשטח של 182 מ"ר ברוטו, במפלס שרונה הפונה לפארק הושכרה ב – 1/2025 תמורת 150 ₪ / למ"ר, עבור רשת מסעדות. היחדה כוללת רמת גמר. השימוש הקודם היה מסעדנות.
- יחידה מסחרית בשטח של 155 מ"ר ברוטו, במפלס שרונה הפונה לפארק הושכרה ב – 5/2025 תמורת 162 ₪ / למ"ר, עבור רשת מסעדות. היחדה כוללת רמת גמר. השימוש הקודם היה מסעדנות.
- לצורכי בקרה – בגני שרונה מוצעת למכירה חנות בשטח של 260 מ"ר כולל אפשרות הושבה בחוץ תמורת 7,750,000 ₪, מהווה 29,800 ₪ למ"ר.

בהתאם לנתוני השוואה קבעה דמי שכירות 150 ₪ למ"ר.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- בהתאם לסקר השמאי הממשלתי, לנדל"ן עסקי, במחצית הראשונה לשנת 2024, שיעור התשואה 7%, הסקירה הינה בהנחה שהנכס מאוכלס ובתפוסה מלאה. נשוא השומה אינו מאוכלס. הפרויקט קיבל טופס 4 לפני כחצי שנה ועדיין אינו מאוכלס במלואו, בפרט בחזית הפונה לרח' לאונרדו דה וינצ'י, שאינה מאוכלסת כלל.

  השטחים הפנויים בבניין A הוערכו בשומת החברות לפי שיעור היוון 7.43%, לפיכך ובהתחשב במצב הריבית במועד הקובע, שיעור התפוסה, מצב שוק הנדל"ן העסקי שנמצא בירידה, שיעור ההיוון הינו 7.5%.
- גובה היחידה – גובה היחידה 3.9 – 4.7 מ'.
- מקדם הפחתה ויחס בין מסחר חזיתי ולא חזיתי – עפ"י חוות דעת שצורפה לדוחות הכספיים של חב' גבאי נתיבים בע"מ לשטחים בבית אנגל ברח' יגאל אלון 88 ת"א, נכסים עם חזית מושכרים תמורת 110 ₪ ונכסים ללא חזית תמורת 65 ₪. מעיד על פער של כ – 40% בין מסחר חזיתי לעורפי.
- התייחסות לשומת רמ"י,
  - שומה מכרעת בנכס כפי שהוצגה ע"י שמאי רמ"י, נערכה 4 שנים לפני המועד הקובע, לכן, בהתאם לתקינה השומה אינה רלוונטית. מאז מועד השומה, שיעורי הריבית עלו, עלויות הבניה התיקרו, שוק הנדל"ן המסחרי נמצא בירידה.
  - נתוני שכירות מ- TLV אינם רלוונטיים בהיות הנכס קניון פעיל ומאוכלס, למול נשוא

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

השומה המהווה מיקום נחות משמעותית, חנות ברחוב לא פעיל ולכן דמי השכירות נמוכים משמעותית מהקניון.

- גני שרונה – המבנים הקיימים במתחם שרונה, הינם מבנים לשימור, ברמת גמר מלאה ועם חשיפה מרבית למגדלים בסביבה ולהולכי רגל וזאת ביחס לנכס הנדון, הבנוי ברמת מעטפת וללא חזית לכיכר ומתחם שרונה. כמו כן במבנים אילו היחס ברוטו / נטו הינו נמוך ולעיתים אין שטח שרות משותף. יש לבצע התאמה למיקום, התאמה לרמת גמר וחשיפה. בהתאם לדוחות הכספיים בגני שרונה דמי השכירות 103 – 182 ₪ / למ״ר.

9.2.3. <u>תחשיב השומה:</u>

דמי שכירות בקומת קרקע	150 ₪
התאמה למיקום	0.85
התאמה לצורה	0.95
שיעור תשואה	7.43%
שווי מ״ר בנוי	19,381 ₪
שטח נטו במ״ר	150
שטח לחיוב	80
תוספת העמסת שטחי שרות	15%
שטח ברוטו לחיוב	92
שווי שטח מסחר בנוי של 80 מ״ר	**1,783,000** ₪

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים ביום 07/12/2025 באמצעות פלטפורמת "vc" ובתגובות הצדדים לפרוטוקול, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.3.1. <u>טענות המשיגה:</u>

- **מיקום** –גורם מרכזי בשטח מסחרי, מיקומו ומידת החשיפה. נשוא השומה חשוף לרח' לאונרדו דה וינצ'י, המהווה מיקום נחות החשוף למתחם שרונה ושוק שרונה. רח' לאונרדו דה וינצ'י אינו רחוב עמוס בהולכי רגל. השטחים הפונים לרח' לאונרדו דה וינצ'י אינם מושכרים והיחידות המסחריות ריקות.
- **צורת היחידה** –צורה לא רגולרית.
- **נתוני השוואה, גני שרונה** – המבנים במתחם הינם מבנים לשימור ברמת גמר מלאה ועם חשיפה מרבית, לעומת נשוא השומה שהינו ברמת מעטפת וחשיפה נמוכה.
- **שיעור היוון**- בהתאם לסקר השמאי הממשלתי, שיעור התשואה למסחר 7%, סקירה זו הינה תחת הנחה כי הנכס מאוכלס ובתפוסה מלאה. בבניין נשוא השומה, השטחים אינם בתפוסה מלאה ולכן יש לקבוע שיעור תשואה גבוה יותר. המועד הקובע הינו במהלך מלחמה ולכן זה משפיע על שיעור ההיוון.
- **הבהרה בהתאם לסיור בנכס מיום 01/02/2026** – בתאריך 22/09/2005, נחתם הסכם בין רמ"י, לדואר אשר צורף למסמכי המכרז מול יזמי הפרוייקט "לנדמרק". באחריות היזם לתכנן ולבנות את סניף הדואר בשטח עיקרי של 150 מ"ר, כאשר 70 מ"ר יהיו על חשבון רמ"י ובאחריותו והייתרה 80 מ"ר יהיו על חשבון הדואר. יחידת הדואר בוצעה ברמת מעטפת ולאחר השלמת תכנון הפנים בשיתוף יחידת הדואר יבוצעו עבודות גמר ע"י היזם ועם השלמתם תימסר היחידה לדואר. עדיין לא התקבל עדכון מהדואר לגבי תכנון ולכן לא בוצעו עבודות פנים. קבלן הביצוע הקים משרדים זמניים, אשר אמורים לשמש מס' חודשים. לאחר הודעת הדואר לגבי התכנון יוחזר המצב לקדמותו לרמת מעטפת ויבוצעו עבודות פנים בהתאם להסכם.

9.3.2. <u>טענות המשיב:</u>

- **מיקום** – רח' לאונרדו דה וינצ'י מהווה ציר תנועה עיקרי להולכי רגל ולתנועת רכבים, מחבר את רח' קפלן ורח' הארבעה. קיימת תנועה של הולכי רגל ורוכבי אופניים. בתאריך 20/03/2025, החלו עבודות נרחבות לחידוש רח' לאונרדו דה וינצ'י והקמת רמפת כניסה ישרה דרך אילון דרום.
- **גובה החנות** –הגובה עפ"י תשריט 6 מ', בחלק האחורי של היחידה קיים שיפוע הכולל הנמכה בעבור יחידות המיזוג.
- **צורת היחידה** - צורתה מלבנית, בתוספת חלק אחורי המשמש למטבח, חדר שירותים ויציאת חירום אחורית. רוחב חזית לרחוב 13.5 מ' ועומק 10 מ'. החזית מהווה מרכיב משמעותי

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

לשיווק, תנועת לקוחות וויזואליות והעומק משפיע על יעילות השטח. הכלל הינו שככל שהחזית רחבה יותר ומאפשרת תצוגה משמעותית, מהווה ייתרון.

- **דו"ח IFRS -** בנין B עדיין בשלבי בנייה והוא אינו מושלם, קיים משא ומתן להשכיר את כל הבניין לחברה אחת בשלמות.

השטח המסחרי בבנין A נמצא בחלקו בקומת הקרקע וחלקו בקומה מסחרת שנמצאת מעל, על פי דיווח של החברה בדוחות הכספיים השטח המסחרי הינו 2,012 מ"ר מושכרים ועוד 756 מ"ר פנויים.
השטחים המושכרים בשטח 1,352 מ"ר שבקומה העליונה הושכרו למכון הכושר והיתרה בשטח 660 מ"ר על פי הדוחות הכספים הושכרו למסעדות .
דמ"ש ממוצעים לכל 2,012 מ"ר מסחר המושכרים הינו 162 ₪ למ"ר, לא ניתן לדעת בדיוק בכמה הושכר מכון הכושר הונח שמושכר בכ-120 ₪ למ"ר בהתחשב בכך שהוא שטח גדול ושהוא נמצא בקומה הפחות טובה בקומה עליונה.
בהנחה כי יתרת השטחים המושכרים בקומת הקרקע למסעדות היא למעלה מ-200 ₪ למ"ר.
לעניין השווי למ"ר מרובע כמו שמופיע בדוחות הכספים צריך לעיין היטב ולהבין אילו שטחים מושכרים ואילו פנויים וכך לנתח את הדוחות הכספים.

- **שיעור היוון** - שיעור היוון 6.5% , מהווה הפחתה של 0.5% משיעור התשואה הממוצע הארצי שנקבע על ידי השמאי הממשלתי.
- **שומה מכרעת** - מפנה להחלטת וועדת השגות מיום 11.11.24 בעניין שטח מסחרי ברחוב אבן גבירול 53, גוש 6951 חלקה 83. .
- **נתון השוואה -** עסקת מכר במגדלי חג'ג' ברחוב הארבעה גוש 7101 חלקה 19 , בשטח 153 מ"ר נמכרה ביום 14/02/24 תמורת 6,650,000 ₪, עסקה שמשקפת שווי למ"ר בנוי של 43,467 ₪.
- **הערכת שווי לפרויקט** – בתאריך 09/12/2025, התקבלו מסמכים הכוללים חוות דעת לפרויקט למועדים קובעים 30/06/2025, 31/12/2024 בין היתר מפורטים דמי שכירות למסחר ועסקת מכר להשוואה למשרד בשטח של 153 מ"ר, תמורת 6,650,000 ₪.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

נשוא השומה מהווה יחידה מסחרית הממוקמת בקומת קרקע בבניין פרויקט "לנדמרק" ב"מתחם שרונה" בתל אביב, חזית הפונה כלפי רח' לאונרדו דה וינצ'י.

שאלת השומה הינה שווי היחידה הנדונה למועד הקובע.

הצדדים קבעו את שווי הקרקע עפ"י גישת היוון הכנסות. אני מקבלת את גישת השומה בה נקטו הצדדים לקביעת שווי הנכס למסחר.

מקובלת עלי גישת הצדדים לקביעת שווי הנכס ע"י שימוש בגישת היוון הכנסות של נתוני שכירות ליחידות מסחריות בסביבה.

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב, נתוני ההשוואה, אופן ניתוח נתוני השוואה, שיעור מקדמי ההתאמה הנדרשים ביחס לנשוא השומה.

המשיב הציג נתוני השוואה המהווים נתוני שכירות ממוצעים עפ"י שומות IFRS, שומות מכריעות, שומות מקרקעין הכוללים נתוני שכירות כלליים.

המשיגה הציגה נתוני שכירות ממוצעים עפ"י שומות IFRS, שומות מקרקעין הכוללים ערכי שווי בהתאם לדוחות כספיים ונתונים שנאספו עפ"י נתונים במשרדה.

אני מקבלת חלקית את נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י הצדדים.

בתחשיבי השתמשתי בנתוני השוואה בעלי האיכות הגבוהה ביותר כמפורט בסעיף 10.3, יחידות מסחריות ברחוב אבן גבירול הסמוך, כפי שיפורט בהמשך.

בפרק "עקרונות השומה", יידונו בפירוט הסוגיות המצויות במחלוקת בין הצדדים.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. נתוני השוואה:

המשיב הציג כאמור לעיל נתוני שכירות עפ"י דוחות כספיים, שומות IFRS, דמי שכירות למסחר ממוצעים לקומת הכניסה וקומה עליונה, ערכי שווי לקומת קרקע בנכס נשוא השומה למועד קובע שנת 2021, נתוני שכירות ממוצעים ל – TLV MALL, גני שרונה.

המשיגה הציגה נתוני שכירות עפ"י דוחות כספיים, בפרויקט נשוא השומה, שטחי מסחר ברח' יגאל אלון 88, ת"א, דמ"ש ממוצעים וכאמור לעיל נתוני שכירות בהתאם לדוחות כספיים ונתונים שנאספו עפ"י נתונים במשרדה.

כאמור לעיל, בהתאם לתקינה השמאית, בתחשיבי השתמשתי בנתוני ביקוש לשכירות ליחידות מסחריות ברחוב אבן גבירול הסמוך.

מביקור בנכס נשוא השומה, התרשמנו כי מיקום הנכס, חשיפתו לרחוב, רמת המסחריות דומה באופיו לרח' אבן גבירול הסמוך. נתוני הביקוש לשכירות שנאספו, חלקם מרכזיים וחלקם מרוחקים וכוללים רמת חשיפה נמוכה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.2. **<u>שיעור היוון:</u>**

לטענת המשיגה, יש לקבוע שיעור היוון גבוה של 7.5% בהתאם מצב הריבית במשק, שיעור התפוסה ומצב שוק הנדל"ן העסקי הנמצא בירידה.

לטענת המשיב, שיעור ההיוון הממוצע הארצי שנקבע עפ"י השמאי הממשלתי עבור המחצית הראשונה של 2024 הינו 7%, ובהפחתה של 0.5% בשל מיקום באזור ביקוש בתל אביב קבע שיעור היוון 6.5%.

הכרעה – איני מקבלת את טענות הצדדים ולפיכך, שיעור ההיוון למסחר נקבע עפ"י סקר השמאי הממשלתי, לשנת 2024 שיעור היוון 7%.

10.2.3. **<u>מקדמי שווי והתאמה:</u>**

<u>צורת היחידה</u> – לטענת המשיגה צורת היחידה אינה רגולרית ולכן יש לקבוע מקדם הפחתה, בשיעור 5%. לטענת המשיג צורת היחידה מלבנית ולכן אין מקום למקדם הפחתה.

הכרעה – אני מקבלת את טענת המשיב ולכן לא נקבעה הפחתה בגין צורת היחידה המסחרית.

<u>רמת חשיפה/התאמה למיקום</u> – כאמור לעיל נתוני ההשוואה כוללים שטחי מסחר הממוקמים במרכז רחוב אבן גבירול ובשוליים ולכן אין מקום לקביעת מקדם הפחתה למיקום. כמו כן בביקורינו במקום, רח' לאונרדו דה וינצ'י מהווה רחוב בעל תנועה ערה של עוברים ושבים.

<u>הפחתה למו"מ</u> – לנתוני ביקוש 0.95.

<u>מקדם ברוטו/נטו</u> – אני מקבלת את הסכמת הצדדים למקדם 15%.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.3. <u>נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:</u>

בהתאם לאמור לעיל ולצורך בחינת ערכי הבסיס הסתמכתי על הנתונים הבאים:

10.3.1. <u>מסחר, דמי שכירות מבוקשים</u>:

נתוני השוואה למסחר באבן גבירול							
מס"ד	תאריך	כתובת	שטח	מחיר מבוקש	דמי שכירות למ"ר ברוטו	הפחתה למו"מ	דמי שכירות מתואם	מקור
1	01/01/2024	אבן גבירול 192	149	30,000 ₪	201 ₪	201 ₪	201 ₪	הסכם שכירות
2	13/11/2023	אבן גבירול 129	120	22,000 ₪	183 ₪	174 ₪	174 ₪	במבי
3	28/07/2023	אבן גבירול 20	50	10,000 ₪	200 ₪	190 ₪	190 ₪	במבי
4	31/05/2023	אבנגבירול 114	120	30,000 ₪	250 ₪	238 ₪	238 ₪	במבי
5	26/03/2023	אבן גבירול 61	32	9,000 ₪	281 ₪	267 ₪		במבי
נתוני קיצון לא הובאו בחשבון						**ממוצע**	**201 ₪**	

10.3.2. <u>סיכום ערכי הבסיס</u>:

משקלול הנתונים, **אני קובעת שווי מ"ר לא כולל מע"מ וכולל פיתוח כמפורט:**

34,415 ₪.

שנת 2023- היוון דמי שכירות	
דמי שכירות עפ"י נתוני השוואה	201 ₪
שמי שכירות שנתיים	2,409 ₪
שיעור היוון למסחר	7.0%
שווי מ"ר בנוי למסחר	**34,415** ₪

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11. תחשיבי השומה:

דמי שכירות בקומת קרקע	₪ 201
שיעור תשואה	7.00%
שווי מ״ר בנוי	₪ 34,415
שטח נטו במ״ר	150
שטח לחיוב	80
מקדם שטח ברוטו - נטו	15%
שטח ברוטו לחיוב	92
שווי שטח מסחר בנוי של 80 מ״ר במעוגל	**₪ 3,166,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות בעלות מלאה בנכס שבנדון, הידוע כגוש 7101 חלק מחלקה 18 ממוקם ברח' לאונרדו דה וינצ'י, תל אביב, כריק ופנוי, ולצורך גביית תשלום בגין רכישת זכויות חדשות/עדכון זכויות כמפורט:

חלופה מס' 1 – 3,166,000 ₪ (שלושה מיליון ומאה שישים ושישה אלף ₪).

הערך הנקוב כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ.

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.

בברכה,

אורלי רפאל
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז תל אביב והמרכז

<u>העתק:</u> מר אוהד תדהר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי תל אביב, רמ"י, אימייל:
ohadt@land.gov.il

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית