תאריך עברי:	ט"ז/אב/תשפ"ו
תאריך לועזי:	30 יולי 2026
מס' חוזה רמ"י:	300401953
מס' הזמנת שומה רמ"י:	4045158
מספרנו (אופק):	52929

לכבוד:

גב' נוי גרשוני,
צוות לקידום עסקות תשתיות וגופים ציבורים, מרחב ת"א, רמ"י, בדוא"ל:
noya@land.gov.il

מר בועז קמר,
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י,
בדוא"ל:
boaz.kamar@gmail.com

מר עמיר סיון,
שמאי מקרקעין מטעם המשיג,
בדוא"ל:
amirsivanltd@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1], גוש 6111 חלקה 444/6 רח' צייטלין 18, תל אביב

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה 17/02/2026, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי הקרקע שבנדון, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים – יובל חכירה.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר בועז קמר בתאריך 06/04/2025 להלן: "המשיב"; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם המשיג באמצעות שומת שמאי המקרקעין מר עמיר סיון מתאריך 13/07/2025– להלן: "המשיג".

1.3. חלופות השומה המבוקשות:

1.3.1 חלופה 1: אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות למסחר – מועד קובע 31/03/2004.

1.3.2 חלופה 2: אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות למסחר – מועד קובע 06/04/2025.

1.4. בתאריך 07/06/2026 התקיים דיון בפלטפורמת "vc" בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 08/06/2026, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 22/06/2026.

1.5. בתאריך 19/06/2026 התקבלה תגובת המשיג לפרוטוקול הדיון, הכוללת הבהרות לעניין הנכס נשוא השומה.

1.6. 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:	6111
חלקה:	444
תת חלקה:	6
מהות הנכס:	יחידה מסחרית בקומת קרקע.
שטח:	31 מ״ר.
נשוא השומה:	שווי רכיב הקרקע.
מיקום הנכס:	רח׳ צייטלין 18, תל אביב.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, כולל מע״מ והוצאות הפיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומת ההשגה הינו מועד מתן השומה, כפי שצוין ע״י המשיב 06/04/2025, 31/03/2004.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 28/07/2026 על ידי ברוך קסירר מתמחה במשרדינו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו שווי יחידה מסחרית בקומת הקרקע של בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומה מסחרית בחלק מחלקה 444, גוש 6111, רחׁ צייטלין 18 תל אביב.

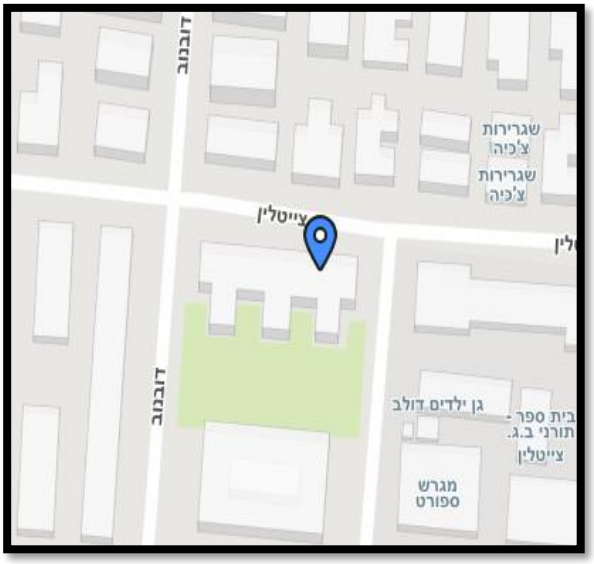
6.1. הסביבה:

רחוב צייטלין ממוקם בצפון הישן של תל אביב, המאופיין בבנייני מגורים בני 3-5 קומות וותיקים לצד בניה חדשה.

הרחוב הינו רחוב פנימי חד סיטרי ושקט. מתפצל מרחוב אבן גבירול בקטע הסמוך לכיכר מלכי ישראל הסביבה נהנית מנגישות תחבורתית גבוהה לצירי תנועה מרכזיים, מקרבה למוקדי מסחר פנאי ותרבות ובסביבת פיתוח מלאה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תרשים סביבת הנכס





6.2. הנכס:

הנכס ממוקם בקומת קרקע מסחרית, מתחת לבניין בן 4 קומות מגורים, על חלקה 444 בגוש 6111 בשטח רשום של 2,846 מ"ר, צורת החלקה רגולרית מלבנית לחלקה חזית צפונית הפונה לרחוב צ'ייטלין באורך של כ-68 מ', חזית מזרחית הפונה לרחוב לאונרדו דה וינצ'י באורך של כ- 43 מ'. על החלקה קיים מבנה מגורים ותיק בן 4 קומות מגורים מעל קומת קרקע ומקלט.

להלן גבולות המגרש:

צפון	-	חזית כלפי רח' צ'ייטלין.
דרום	-	גינה ציבורית, "גינת דובנוב".
מזרח	-	רחוב לאונרדו דה וינצ'י ומעברו אשכול בתי ספר.
מערב	-	חזית כלפי רח' דובנוב.

בביקורינו בנכס על המגרש בניין מגורים וותיק בבניה רוויה הכולל קומת קרקע מסחרית מתחת לארבע קומות למגורים.

תמונות מהנכס





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 01/07/2026, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 6111 חלקה 444 תת חלקה 6, תל אביב
שטח רשום:	31 מ"ר
החלק ברכוש המשותף:	10/950
בעלי הזכויות:	קרן קיימת לישראל – בשלמות

7.2. הסכם חכירה:

לא הוצג בפנינו הסכם חכירה.

7.3. הסכם שכירות בנכס:

הועבר לידנו מאת שמאי המשיג הסכם שכירות חתום מיום 29/02/2024 בין הגב' אושרת יקותיאל (להלן "המשכירה") לבין הגב' מינה פרנטה ומר הרצל שפירא (להלן "השוכרים") להשכרת חנות ברח' צייטלין 18 בת"א הידועה כחלקת משנה 6 בגו"ח 6111/444.

תקופת השכירות תחל ביום 29/02/2024 עד 01/02/2026.

דמי השכירות החודשיים – 4,400 ₪ בתוספת מע"מ.

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
224	145	08/03/1951	קק"ל – תקנות בניה
G	1097	06/03/1958	קביעת אזורי שימוש
567	1161	25/02/1965	קביעת אתרים מסחריים
879	1462	11/07/1968	בניה על קומת עמודים מפולשת
648	1564	21/10/1969	קביעת אזור לבניינים ציבוריים
5000	7407	22/12/2016	תוכנית כוללנית
3729/א	7818	30/05/2018	עידוד התחדשות עירונית במרכז

8.2. סיכום המצב התכנוני הרלוונטי במגרש הנדון :

ייעוד : אזור מגורים ב'

שימושים : מגורים מסחר ומשרדים

שטח מגרש : 2,846 מ"ר

תכסית : 50% משטח המגרש

קומות : 6 קומות + 2 קומות גג חלקית

8.3. היתר בנייה:

בתיק הבניין הסרוק המופיע באתר הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב אותרו על ידנו, בין היתר, היתרי הבניה הבאים :

היתר	שנה	תיאור
857	1958	לבניין בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) וקומת גג חלקית מעל מקלט במרתף עבור 33 יח"ד
8	1958	להוספת 3 חנויות בקומת העמודים
15-0926	2015	שימוש חורג בחלק מהמרתף למשרדים כולל סידור כניסה נפרדת בשטח 265.16 מ"ר

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

חלופה	המשיבה	המשיג
חלופה 1	₪ 369,000	₪ 146,000
חלופה 2	₪ 592,000	₪ 402,380

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב על גישת היוון הכנסות מדמי שכירות וגישת ההשוואה.
נתוני ההשוואה כוללים עסקאות מכר בסביבת הנכס תוך חילוץ שווי הקרקע, נתוני שכירות למסחר.
להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיב:

מועד קובע שנת 2024

- 6 עסקאות מכר לחנויות ברחוב אבן גבירול בשטח בנוי של 20-312 מ"ר מהשנים 2003-2004 משקלול הנתונים קבע שווי מ"ר מבונה ממוצע **11,900** ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח

מועד קובע שנת 2025

- 5 נתוני היצע מאתר "יד 2" ממועד אפריל שנת 2025, דמי שכירות מבוקשים לחנויות ברחוב אבן גבירול, מסריק, יהודה המכבי.
- לצורכי בקרה הציג ערכי שווי בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה ברחוב אבן גבירול 192 גו"ח 6212/998 מיום 21/05/2023 נקבע שווי למ"ר מבונה מסחר 26,836 ₪

משקלול הנתונים קבע שווי מ"ר מבונה ממוצע **19,100** ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- שטחי המסחר להשכרה במונחי שטח ברוטו, ניתנה תוספת של 10% במעבר לשטח נטו עבור בנייה ותיקה למסחר.
- שיעור הרווח היזמי לחנות בבנייה ותיקה – 15%.
- עלות בניה: 4000 ₪ - למועד 31/03/2004. 5,000 ₪ למועד שנת 2025.
- מקדם הפחתה למיקום ביחס למסחר ברח' אבן גבירול בנתוני ההשוואה 0.75.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.2.3. תחשיב השומה:

חלופה מס' 1	
אומדן שווי זכויות חוזיות לשנת 2004	
חילוץ שווי למ"ר מבונה למסחר	
שווי למ"ר נטו מסחר	₪ 24,400
מקדם התאמה למיקום	0.75
שווי מתואם בנוי	₪ 18,300
הפחתה יזמות 15%	₪ 15,913
הפחתת עלויות בניה	₪ 4,000
יתרה למ"ר	₪ 11,913
שטח	31
סה"כ שווי הקרקע במעוגל	₪ **369,000**
חלופה מס' 2	
אומדן שווי זכויות חוזיות לשנת 2025	
חילוץ שווי למ"ר מבונה למסחר	
דמי שכירות מבוקשים ברוטו	₪ 200
מקדם התאמה למיקום	0.75
דמי שכירות מתואמים ברוטו	₪ 150
תוספת 10% לנטו	₪ 165
שיעור היוון למסחר	7%
שווי בנוי למסחר	₪ 28,341
הפחתת יזמות	15%
שווי בניכוי יזמות	₪ 24,090
עלות בניה וותיקה	₪ 5,000
שווי מ"ר מבונה מסחר נטו	₪ **19,090**
שטח	31
סה"כ שווי הקרקע במעוגל	₪ **592,000**

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיג על גישת היוון הכנסות מנתוני שכירות בנכס, נתוני ביקוש לשכירות ברחובות ת"א, וגישת ההשוואה לעסקאות מכר של יחידות מסחריות, תוך חילוץ שווי הקרקע, להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיג:

שנת 2004

- 48 נתוני שכירות מבוקשים ממערכת "במבי" בין השנים 2002-2004 מנכסים מסחריים ברחובות אבן גבירול, אחד העם, אלנבי, בוגרשוב, בן יהודה, דיזינגוף, דרך ההגנה, החשמונאים, אילת, הירקון, המלך ג'ורג', המסגר, העליה ועוד רחובות הכוללים מסחר בעיר תל אביב - דמי השכירות ממוצעים 107.4 ₪ למ"ר.
- 12 נתוני ביקוש לדמי שכירות מאתר "יד 2 " בין השנים 2002-2005 ליחידות מסחריות ברח' המלך ג'ורג' - דמי שכירות ממוצעים 109 ₪ למ"ר.
- 10 עסקאות מכר ברח' אבן גבירול מהשנים 2003-2004, שווי מ"ר בנוי ממוצע 19,435 ₪ למ"ר.

חילוץ שווי הקרקע

שווי למ"ר נטו מסחר		19,500 ₪
מקדם התאמה למיקום		0.6
שווי מתואם בנוי		11,700 ₪
הפחתה יזמות	17%	9,711 ₪
הפחתת עלויות בניה		5,000 ₪
ייתרה למ"ר		4,711 ₪

משקלול הנתונים קבע שווי מ"ר מבונה ממוצע למסחר **4,711** ₪.

שנת 2025

- הסכם שכירות מיום 29/10/2020 ליחידה מסחרית בבנין נשוא השומה ממוקמת בסמוך לנשוא השומה בשטח 20 מ"ר לתקופה בין השנים 2020-2023, תמורת 2,300 ₪ לחודש, משקף שווי מ"ר נטו בסך 115 ₪.
- נתוני השוואה הכוללים דמי שכירות מבוקשים ליחידות מסחריות ברח' הירקון ורח' בן יהודה, משנת 2019, דמי שכירות ממוצעים מבוקשים 215 ₪. הנתונים פורסמו בהחלטת בוועדת השגות לנכס ברח' הרברט סמואל גו"ח 7407/5, חלק ממגרש 670.
- הסכם שכירות מיום 29/02/2024 ליחידה המסחרית נשוא השומה ₪, מיום 01/02/2024 ועד 01/02/2026 + אופציה לשנתיים, תמורת 4,400 ₪ + מע"מ לחודש, 142 ₪ למ"ר נטו לחודש.
- 4 עסקאות מכר בין 2023-2025 ברחוב אבן גבירול המשקפים שווי מ"ר בנוי בסך 26,345 ₪ .
- 5 נתוני היצע מאתר יד 2 ברחובות סמוכים לנכס המשקפים דמי שכירות ממוצעים של 124 ₪ למ"ר.

משקלול הנתונים קבע שווי מ"ר מבונה ממוצע **12,980** ₪ למ"ר מבונה למסחר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- אומדן השווי נערך בשילוב גישת היוון ההכנסות, וגישת ההשוואה.
- ניתן משקל של 70% לחוזי שכירות ו-30% לעסקאות השוואה.
- שיעור ההיוון לשימוש למסחר , בהתאם לסקר השמאי הממשלתי לשנת 2024, 7%.
- שיעור הרווח היזמי– 20%.
- עלויות בנייה – 5,500 ₪.

9.3.3. תחשיב השומה :

חלופה מס׳ 1		
אומדן שווי זכויות חוזיות לשנת 2004		
חילוץ שווי למ״ר מבונה למסחר		
שווי למ״ר נטו מסחר		19,500 ₪
מקדם התאמה למיקום		0.6
שווי מתואם בנוי		11,700 ₪
הפחתה יזמות	17%	9,711 ₪
הפחתת עלויות בניה		5,000 ₪
ייתרה למ״ר		4,711 ₪
שטח		31
סה״כ שווי הקרקע		**146,040** ₪
חלופה מס׳ 2		
אומדן שווי זכויות חוזיות לשנת 2025		
חילוץ שווי למ״ר מבונה למסחר		
דמי שכירות		128 ₪
שווי מ״ר בנוי		21,857 ₪
שווי מ״ר בנוי עפ״י עסקאות מכר		26,000 ₪
תוספת 10% לנטו		28,600.00 ₪
שיעור היוון למסחר		7%
ממוצע משוקלל		23,880 ₪
שווי ללא מע״מ		716,100 ₪
שווי בניכוי יזמות		596,750 ₪
עלות בניה וותיקה		170,500 ₪
שווי מ״ר מבונה מסחר נטו		**402,380** ₪

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים ביום 07/06/2026 באמצעות פלטפורמת "vc" ובתגובות הצדדים לפרוטוקול, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות המשיג:</u>

- **מיקום וחשיפה של הנכס** – הנכס ממוקם ברחוב צדדי ושקט הסמוך לרח' אבן גבירול, רח' ויצמן. תנועת הולכי רגל וכלי רכב ברח' דלה, היחידות המסחריות כמעט ואינן נראות מהרחוב ומוסתרות בחלקן על ידי צמחייה, נדרש להחיל מקדם הפחתה משמעותי ביחס לחשיפה המסחרית הנמוכה.
- **חוזי שכירות בבניין** – יש לתת משקל גבוה לחוזים להשכרה מתוך הבניין, בשומה הוצג חוזה ביחידה סמוכה בבניין הכולל דמי שכירות של כ- 115 ₪ למ"ר וכן חוזה שכירות של הנכס הנישום תמורת כ -142 ₪ למ"ר, המהווים בסיס ישיר להשוואה.
- **נתוני השוואה** – דמי השכירות ברחובות המלך ג'ורג (109 ₪ למ"ר) ודיזנגוף (108 ₪ מ"ר) דומים יותר לדמי השכירות בנכס בניגוד לנתוני השכירות מרח' אבן גבירול (215 ₪) שהוצגו בשומת רמ"י. דמי שכירות מרח' אבן גבירול אינם משקפים, את השווי בנכס נשוא השומה , כאשר קיימת שונות משמעותית במחירי ההשכרה לאורך רחוב אבן גבירול.
- **שיפוץ הנכס** – הנכס עבר שיפוץ מקיף, בחילוץ שווי הקרקע יש להביא בחשבון את רמת הגמר ועלויות הבנייה המוערכות סביב 4,000-4,500 ₪, התעלמות מהשיפוץ מובילה ליתרת קרקע שאינה משקפת נכונה את מצב הנכס.
- **מוניטין בית הקפה** – המוניטין שנצבר לבית הקפה הפועל בנכס אינו שייך לקרקע אלא לעסק עצמו ואינו אמור לשנות את השווי בשל שינוי זהות המשתמש.

9.4.2. <u>טענות המשיב:</u>

- **התאמות טכניות בשומת המשיג** – המועד הקובע 06.04.2025, ולא 23/04/2025. שטח הנכס הינו 31 מ"ר נטו, ולכן נדרשת התאמה של 10% לנתוני ברוטו. בשומת המשיג בוצעה הפחתה של 8% במחירי היצע לשכירות כאשר ההפחתה המקובלת הינה 5%.
- **נתוני השוואה** – יש להעדיף נתונים מרחוב אבן גבירול, הסמוך לנכס. דמי השכירות בו עמדו על כ- 200 ש"ח למ"ר ברוטו ותואמים החלטות קודמות של וועדת השגות ושמאים מכריעים בה נקבע שווי של 201-214 ₪ למ"ר ושווי של 33,000 ₪ למ"ר בנוי.
- **עסקאות מכר בשומת המשיג** – המשיג התעלם בשומתו מעסקאות השוואה משנת 2004 בשווי של 30,000 ₪ למ"ר ובשווי של 35,000 ₪ למ"ר. עסקה נוספת בשווי דומה הוזכרה בשומת המשיג אך לא הובאה בחשבון. הכללת כלל העסקאות הייתה מובילה לשווי ממוצע של כ- 25,000 ₪ למ"ר.
- **מקדם הפחתה למיקום** –ניתנה הפחתה של 25% בגין מיקום, לאחר ההפחתה מתקבל ערך

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

של כ- 150 ₪ למ״ר, תוצאה קרובה מאוד לחוזה השכירות שהוצג לנכס הנידון בסך 142 ₪ למ״ר.

- **חוזי שכירות בשומת המשיג** – בשומת המשיג הוצגו חוזים המתייחסים לשנים 2020-2021, לא ברור מהסכמי השכירות איזה מצב הושכרו היחידות ואלו התאמות בוצעו, לפיכך לא ניתן להסתמך באופן מלא על החוזים שהוצגו.
- **מיקום הנכס** – בית הקפה בנכס הנידון ממוקם בסמוך לגינת דובנוב, מושך מבקרים רבים, הפוקדים את הגינה וחולפים באזור החזית המסחרית של בית הקפה הטענה בדבר היעדר חשיפה מסחרית אינה משקפת את המציאות בשטח.
- **שיפוץ הנכס** – בית הקפה מורכב משלוש חנויות, החנות נשוא השומה משמשת בעיקר כמחסן או שטח שירות של בית הקפה, מביקור בנכס לא נראה כי בוצע בנכס שיפוץ ברמת גמר חריגה.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

נשוא השומה מהווה את מרכיב הקרקע ליחידה מסחרית הממוקמת בקומת קרקע בבניין מגורים וותיק, הפונה בחזיתו לרח' צייטלין בתל אביב.
שאלת השומה הינה שווי היחידה הנדונה למועדים הקובעים.
הצדדים הסתמכו על שילוב בין גישת ההשוואה לעסקאות מכר ליחידות מסחריות תוך חילוץ שווי הקרקע וגישת היוון הכנסות עפ"י נתוני שכירות מבוקשים בסביבת הנכס. בנוסף, המשיג התבסס על דמי שכירות המשולמים בפועל בהתאם להסכמי שכירות בנכס שבנדון וביחידה מסחריות סמוכה.
עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב, נתוני ההשוואה, אופן ניתוח נתוני השוואה, שיעור מקדמי ההתאמה הנדרשים ביחס לנכס נשוא השומה.
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, והסכם שכירות בנכס, כפי שיפורט בהמשך.
בפרק "עקרונות השומה", יידונו בפירוט הסוגיות המצויות במחלוקת בין הצדדים.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. שומה מבוססת הנחה:

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1. להלן הנחות מיוחדות בשומה:
השומה נערכה לשווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע, שמוגדר כשווי זכות הבעלות כשהקרקע ריקה -ופנויה[2] ללא מחוברים.

10.2.2. נתוני השוואה:

מועד קובע שנת 2004

המשיב הסתמך על עסקות מכר ליחידות מסחריות לאורך רח' אבן גבירול, מהשנים 2003-2004, תוך חילוץ שווי הקרקע ומקדם התאמה למיקום 0.75. קבע שווי מ"ר מבונה 11,900 ₪.
המשיג הציג נתוני שכירות מבוקשים משנת 2002-2004 ליחידות מסחריות בשטח של 14 -250 מ"ר ברחבי העיר ת"א, עסקאות מכר ליחידות מסחריות לאורך רח' אבן גבירול תוך חילוץ שווי הקרקע.
חילוץ שווי הקרקע נקבע בהתאם לגישת ההשוואה בהתאמה למיקום מקדם 0.6, קבע שווי

[2] בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1549.

מ״ר מבונה 4,711 ₪.

הכרעה - אני מקבלת כאמור לעיל את גישת השומה גישת ההשוואה, המתאימה לשנת 2004 מועד בו עסקאות המכר ליחידות מסחריות אינן כוללות זכויות בניה נוספות פוטנציאליות[3].

אני מקבלת חלקית את נתוני ההשוואה.

בתחשיבי הובאו בחשבון 6 עסקאות מכר מרח׳ אבן גבירול הסמוך לרח׳ צייטלין, מהשנים 2003-2004, תוך חילוץ שווי הקרקע, שווי מ״ר בנוי ממוצע 24,426 ₪ ושווי מ״ר מבונה כמפורט:

שווי למ״ר נטו מסחר		24,426 ₪
מקדם התאמה למיקום		0.75
שווי מתואם בנוי		18,320 ₪
הפחתה יזמות	15%	15,930 ₪
עלויות בניה		4,095 ₪
שווי מ״ר מבונה		11,835 ₪

מועד קובע 2025

המשיב התבסס על נתוני ביקוש לשכירות ליחידות מסחריות בשטח של 20-46 מ״ר, ברח׳ אבן גבירול ובהתאמה למיקום קבע שווי מ״ר מבונה מתואם 19,100 ₪.

המשיג הציג הסכם שכירות ליחידה מסחרית סמוכה לנכס, תמורת 115 ₪ למ״ר, הסכם שכירות בנכס נשוא השומה תמורת 142 ₪ למ״ר נטו, מחירי ביקוש להשכרת יחידות מסחריות משנת 2019, מרח׳ הירקון, תמורת 215 ₪ למ״ר, עסקאות מכר של יחידות מסחריות ברח׳ אבן גבירול, תמורת כ – 26,000 ₪, מחירי ביקוש להשכרת יחידות מסחריות ברח׳ אבן גבירול תמורת 124 ₪ למ״ר.

לבסוף, קבע מ״ר בנוי עפ״י ממוצע בין גישת היוון הכנסות וגישת ההשוואה כמפורט:

- דמי שכירות בהתאם להסכם שכירות בנכס והסכם שכירות ליחידה מסחרית סמוכה, סה״כ דמי שכירות למ״ר 115 ₪, ושווי מ״ר בנוי ממוצע 21,857 ₪.
- שווי מ״ר בנוי עפ״י עסקאות מכר –26,000 ₪.

בהתאם לממוצע בין גישת היוון הכנסות וגישת ההשוואה קבע שווי מ״ר בנוי 23,100 ₪.

הכרעה – להערכתי, במקרה הנדון, למועד קובע שנת 2025 גישת היוון הכנסות הינה הגישה המועדפת לקביעת שווי מ״ר מבונה למסחר בבעלות, היות וגישה זו מנטרלת זכויות נוספות/פוטנציאל אשר יש לנטרל מעסקאות מכר.

בהתאם לגישת היוון הכנסות הובא בחשבון הסכם שכירות בנכס, נתוני ביקוש להשכרת יחידות מסחריות ברח׳ אבן גבירול הסמוך, תוך ביצוע התאמה למיקום בשיעור הפחתה של 25%, בשל חשיפה מסחרית נמוכה.

קביעת שווי מ״ר מבונה לשנת 2025 נקבעה בהתאם לממוצע עפ״י הסכם שכירות בנכס 60% ודמי שכירות ממוצעים 40%.

[3] בהתאם לתוכניות בנין עיר שאושרו בשנים מאוחרות יותר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

הסכם שכירות ליחידה מסחרית סמוכה שנחתם ביום 29/10/2020 עבור תקופה בין 2020 - 2023, לא הובא בחשבון. בהתאם להחלטת וועדת השגות מיום 15/05/2024, בגו"ח 2476/6, הסכם שכירות שנחתם כ- 5 שנים לפני המועד הקובע, אין להביאו בחשבון, מאחר ומנגנוני החוזה וסיכום במועד ותיק יוצרים עיוות בין סיכום הדברים בחוזה לבין שווי השוק, אילו היה מושכר הנכס מחדש במועד הנבחן.

10.2.3. <u>רמת חשיפה/התאמה למיקום</u>

המשיג קבע מקדם התאמה למיקום בין נתוני ההשוואה לנשוא השומה מקדם 0.6, המבטא את אופי הנכס ביחס לנתוני ההשוואה בהיותו ממוקם ברחוב צדדי בעל תנועת הולכי רגל וכלי רכב דלה וכמעט אינו ניראה מהרחוב בהיותו מוסתר ע"י צמחיה.

המשיב קבע מקדם התאמה למיקום 0.75, המשקף הפחתה סבירה בגין פערי מיקום.

הכרעה – לאחר ביקור במקום, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיב, כי יש לקחת בחשבון מקדם הפחתה 0.75.

10.2.4. <u>מקדמי התאמה ואומדנים לחילוץ שווי הקרקע</u>

<u>עלויות בנייה</u> - עלות בניה למשרדים לפי מחירוני "דקל" בתוספת עלויות עקיפות בשיעור של 30% בהתאמה למסחר בבניה וותיקה למועדים הקובעים.

<u>התאמה למיקום</u> – כאמור לעיל, מקדם הפחתה בשיעור של 25%.

<u>יזמות</u> – נוכתה יזמות בשיעור 15%, בהתאם לקווים המנחים ובהתאמה לבניה וותיקה.

<u>יחס בין שטח ברוטו/נטו -</u> נתוני ההשוואה שנקבעו חלקם לשווי מ"ר מבונה ברוטו, יחס המרה לנטו מקדם 1.1. תחשיב השומה נערך בעקביות לשטח נטו, כמפורט בסעיף 10.3 בהמשך.

<u>מו"מ</u> - הפחתה בשיעור של 5%, מנתוני ביקוש לשכירות למסחר, בגין מו"מ.

<u>שיעור היוון</u> – שיעור היוון 6.75% למסחר עפ"י סקר השמאי הממשלתי, למחצית ראשונה של שנת 2025.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

10.3.1. נתוני השוואה

עסקאות השוואה לחלופה 1, מועד קובע 31/03/2004

נתוני השוואה למסחר לשנת 2004 - עסקאות מכר.					
תאריך	כתובת	גוש/חלקה	שטח רשום נטו	תמורה	מחיר למ"ר נטו
16/07/2003	אבן גבירול 72	6217/177	22	₪ 658,600	₪ 29,936
03/08/2003	אבן גבירול 5	7085/18	23	₪ 501,155	₪ 21,789
22/12/2003	אבן גבירול 20	6111/744	29	₪ 526,080	₪ 18,141
30/12/2003	אבן גבירול 24	6111/563	57	₪ 2,031,120	₪ 35,634
01/02/2004	אבן גבירול 151	6214/572	20	₪ 358,640	₪ 17,932
22/02/2004	אבן גבירול 10	6593/91	312	₪ 7,214,800	₪ 23,124
				ממוצע	**₪ 24,426**

שווי למ"ר נטו מסחר		₪ 24,426
מקדם התאמה למיקום		0.75
שווי מתואם בנוי		₪ 18,320
הפחתה יזמות	15%	₪ 15,930
עלויות בניה		₪ 4,095
שווי מ"ר מבונה נטו		₪ 11,835

עסקאות השוואה לחלופה 2 מועד קובע 06/04/2025

נתוני דמ"ש למסחר באבן גבירול מועד קובע שנת 2025								
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**	
						מקדם התאמה לדמי שכירות נטו	1.1	
						מקדם התאמה למיקום	0.75	
						דמי שכירות מתואמים	**₪ 166**	

הסכם שכירות בנכס	
דמי שכירות חודשיים	₪ 4,400
שטח נטו	31
דמי שכירות למ"ר נטו	**₪ 142**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

קביעת דמי שכירות מתואמים בנכס הנדון			
	דמי שכירות	**מקדם לשיקלול**	**סה"כ**
הסכם שכירות בנכס	142 ₪	0.6	85 ₪
דמי שכירות מבוקשים מתואמים	166 ₪	0.4	66 ₪
דמי שכירות מבוקשים מתואמים ומשוקללים		סה"כ	**151** ₪

דמי שכירות למ"ר נטו	151 ₪
שיעור היוון למסחר	6.75%
שווי מתואם בנוי	26,917 ₪
הפחתה יזמות 15%	23,406 ₪
עלויות בניה	5,500 ₪
שווי מ"ר מבונה נטו	17,906 ₪

10.3.2. <u>סיכום ערכי הבסיס :</u>

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

חלופה 1 – 11,835 ₪

חלופה 2 – 17,906 ₪

11. <u>תחשיבי השומה:</u>

חלופה מס' 1	
אומדן שווי זכויות חוזיות לשנת 2004	
חילוץ שווי למ"ר מבונה למסחר	
שווי למ"ר נטו מסחר	24,426 ₪
מקדם התאמה למיקום	0.75
שווי מתואם בנוי	18,320 ₪
הפחתה יזמות 15%	15,930 ₪
עלויות בניה	4,095 ₪
שווי מ"ר מבונה נטו	11,835 ₪
שטח נטו במ"ר	31
סה"כ שווי הקרקע במעוגל	**367,000** ₪
חלופה מס' 2	
אומדן שווי זכויות חוזיות לשנת 2025	
חילוץ שווי למ"ר מבונה למסחר	
דמי שכירות למ"ר נטו	151 ₪
שיעור היוון למסחר	6.75%
שווי מתואם בנוי	26,917 ₪
הפחתה יזמות 15%	23,406 ₪
עלויות בניה	5,500 ₪
שווי מ"ר מבונה נטו	17,906 ₪
שטח	31
סה"כ שווי הקרקע במעוגל	**555,000** ₪

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות בעלות מלאה בנכס שבנדון, הידוע כגוש 6111 חלק מחלקה 444 הממוקם ברח' צייטלין 18, תל אביב, כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי חכירה מהוונים – יובל חכירה נכון למועדים הקובעים הינו בסך :

חלופה 1 : 367,000 ₪ (שלוש מאות ושישים ושבע אלף ש"ח ₪).

חלופה 2 : 555,000 ₪ (חמש מאות חמישים וחמש אלף ש"ח ₪).

הערך הנקוב אינו כולל מע"מ וכולל הוצאות 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 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