תאריך עברי:	ב'/ניסן/תשפ"ה
תאריך לועזי:	31 מרץ 2025
מס' תיק רמ"י:	300094238
אופק:	50545
לקביעת שכ"ט:	7.12 יח'

גב' בת אל גואטה,
צוות לקידום עסקות מגורים ותעסוקה, מרחב ת"א, רמ"י, בדוא"ל:
BATELDA@LAND.GOV.IL

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

גב' מיכל שריפי,
שמאית מקרקעין מטעם המשיג, בדוא"ל:
MICHAL@SHARIFY.CO.IL

<u>הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1], גוש 6212 חלקה 998 בחלק, רח' אבן גבירול 192, ת"א</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 09/07/2024, 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 21/05/2023 להלן: **"המשיב"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם המשיגה באמצעות שומת שמאית המקרקעין גב' מיכל שריפי מתאריך 15/04/2024 – להלן: **"המשיגה"**.

1.3. חלופות השומה המבוקשות:

1.3.1 חלופה 1: אומדן שווי זכויות הבעלות עפ"י זכויות חוזיות למועד 30.09.2022.

1.3.2 חלופה 2: אומדן שווי זכויות הבעלות עפ"י זכויות חוזיות למועד 21.05.2023.

1.4. בתאריך 10/12/2024 התקיים דיון בפלטפורמת "teams" בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 11/12/2024, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 25/12/2024.

1.5. בתאריך 11/12/2024, התקבלה תגובת המשיב לפרוטוקול הדיון.

1.6. בתאריך 02/01/2025, התקבלה תגובת המשיגה הכוללת את המסמכים: הכרעות בהשגה ראשונה, חוות דעת ליחידות מסחריות במגדלי לוינשטיין, הסכמי שכירות בנכס, הסכם שכירות לנכס השוואה.

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

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

2. זיהוי הנכס:

גוש:	6212
חלקה:	998 (בחלק)
מהות הנכס:	חנות בקומת קרקע + מרתף +מחסן +שטח נוסף בקומת קרקע.
שטח:	47 מ״ר +142.1 מ״ר +17 מ״ר +31.5 מ״ר.
מיקום הנכס:	רח׳ אבן גבירול 192, בתל אביב.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, ללא הוצאות פיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לחלופה מס׳ 1 הינו מועד סיום החוזה הישן 30/09/2022.

המועד הקובע לחלופה מס׳ 2 הינו מועד שומת המשיב 21/05/2023.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 27/03/2025 על ידי אלמנך מנגיסטו מתמחה במשרדינו, ועל ידי החתומה מטה.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו רכיב הקרקע בחלקה 998 גוש 6212 רח׳ אבן גבירול 192, ת״א. יחידה מסחרית חזיתית, בקומת קרקע של בנין מגורים מעל קומה מסחרית.

6.1. הסביבה:

הצפון הישן של העיר תל אביב, מאופיין בבניני מגורים בני 3-5 קומות וותיקים לצד בניה מחודשת, מעל קומת קרקע לשימושי מסחר ומשרדים.

חלקה 998, מהווה חלקה פינתית הפונה בחזית מערבית לרח׳ אבן גבירול בקצה הצפוני של הרחוב, בחזית צפונית לרח׳ בני דן ובחזית מזרחית לרח׳ מרים החשמונאית. על החלקה ממוקם מבנה מגורים הבנוי בצורת ״ח״ פתוח לרח׳ בני דן, ובחזית הפונה כלפי אבן גבירול כולל חזית מסחרית. נשוא השומה ממוקם בחזית הפונה כלפי אבן גבירול וכלפי שביל מעבר לרח׳ בני דן ולשבילי הליכה הסמוכים לפארק הירקון.

הקצה הצפוני של אבן גבירול ממוקם בסמוך למגרשי הספורט הכוללים מגרשי חניה.

הפיתוח הסביבתי מלא.

סביבת הנכס:





6.2. הנכס:

חלקה 998 בגוש 6212, בשטח כולל של 2,428 מ״ר על החלקה בנוי בניין מגורים בצורה ״ח״ המורכב מ-5 אגפים, בין הרחובות מרים החשמונאית ממזרח ואבן גבירול ממערב ודרומית לרח׳ בני דן .

הבניין וותיק בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית הכוללת בקומת הקרקע לחזית רח׳ אבן גבירול קומת מסחר עם חנויות.

הנכס מהווה את מסעדת ״אל וסינו״ שוכן בפינה הצפון מערבית של מבנה בחזית מערבית לרח׳ אבן גבירול ששטחה כ- 47 מ״ר בקומת הקרקע , מרתף בשטח 142.1, מחסן 17 מ״ר , שטח צמוד נוסף בקומת הקרקע 31.5 מ״ר .

להלן גבולות המרכז המסחרי:

צפון	-	שביל מעבר לרח׳ בני דן
דרום	-	מבנה בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.
מזרח	-	רח׳ מרים החשמונאית.
מערב	-	רח׳ אבן גבירול.

תמונות מהנכס





7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לתת חלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 19/03/2025, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 6212 חלקה 998, תל אביב
שטח רשום:	2,428 מ"ר.
בעלי הזכויות:	קרן קיימת לישראל – בשלמות
חכירה ראשית:	מעונות פועלים יא אגודה שיתופית לשכון בת"א בע"מ.
חוכרי משנה:	וגנר ציפורה (1/2), בר אל דן 1/4, יצחקי מנוחה 1/4,
הערות:	החלק המוחכר בהתאם למצוין בתשריט ובהסכם הפרשה שאושר ע"י ביהמ"ש השלום בתל אביב- יפו בתיק ת.א. 31318/91 מיום 16.05.95

7.2. הסכם חכירה:

בהתאם לחוזה חכירה אשר נחתם ביום 09/07/2002 בין רמ"י ("המחכירה") ובין וגנר ציפורה (חלקים1/2) בר אל דן (1/4 חלקים) ויצחק מנוחה (1/4 חלקים), ("החוכרים") עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 6212 חלקה 998 (בחלק).
שטח רשום:	חנות 47 מ"ר, מחסן 17 מ"ר, מרתף 142.1 מ"ר, גינה בשטח 31.5 מ"ר.
חוזה חכירה:	מתאריך 01/1049 וכלה בתאריך 30/09/73
תקופת החכירה:	49 שנים, החל מתאריך 01/10/1973 וכלה בתאריך 30/09/2022.
מטרת החכירה:	חנות

8. המצב תכנוני:

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

תוכנית	י.פ.	תאריך פירסום	מהות התוכנית
50	1064	19/12/1940	תכנית כללית למזרח תל אביב.
486	585	14/02/1963	חזיתות מסחריות באבן גבירול.
568	1158	04/02/1965	חזיתות מסחריות בשטח "בי" -חלק צפ' של אדמות מז' ת"א.
1363	1778	18/11/1971	הרחבת אבן גבירול.
ע1	5264	18/03/2003	מרתפים
ג 1	5705	20/08/2007	בניה על גגות
5000	7407	22/12/2016	תכנית מתאר תל-אביב יפו

8.2. סיכום המצב התכנוני הרלוונטי בחלקה שבנדון (ללא תוכנית 5000):

יעוד: מגורים ג

שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר

שטח קומה טיפוסית: 37% משטח המגרש

שטח קומת קרקע: 15% משטח המגרש. (שטח חנות לצורכי מזון לא יהיה פחות מ- 24 מ"ר).

מס' קומות: 4 + 2 קומות מרתף.

מרתף: 80% משטח המגרש

גובה קומת מרתף: 4 מ'

רוחב קולונדה: 4 מ' מינימום

קווי בניין: צדדי 3 מ', לחזית רחוב אבן גבירול 4 מ' בקומת הקרקע , 0 מ' בקומות העליונות.

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	4,314,000 ₪	2,302,600 ₪
חלופה 2	4,314,000 ₪	2,302,600 ₪

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 ביקוש של שכירות למסחר בסביבת הנכס להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיב:

- 12 נתוני שכירות מבוקשים לחנויות ברח' אבן גבירול, בשטח בנוי של 21– 70 מ"ר, מהשנים 2020-2022, דמ"ש 213 ₪ למ"ר ממוצע.

מניתוח הנתונים, קבע שווי מ"ר מבונה מתואם 29,000 ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח.

9.1.2. עקרונות התחשיב:

- שטח לחישוב בהתאם לשטח הרשום בנסח, ללא הצמדות וללא העמסת שטחי שרות, בתחשיב ובניתוח עסקאות השוואה.
- השומה נערכה בשילוב גישת היוון ההכנסות וגישת החילוץ.
- יזמות - בהתאם לקויים המנחים פרק יח' שיעור הרווח היזמי לחנות נע 15%-20%, חושב שיעור 15%.
- עלות בנייה - 4,500 ₪ למ"ר.
- נתוני השוואה של מחירי מכירה בחנויות בבניינים ותיקים ברחוב אבן גבירול מגלמים מרכיבים נוספים הקשורים לתוכניות התחדשות עירונית כמו בנכס הנדון, לכן השומה מתבססת על נתוני ביקוש לשכירות למסחר המגלמים את שווי השימוש במושכר לתכליתו, ללא מרכיבים נוספים כמו פוטנציאל לשינוי יעוד וניצול, המשפיעים על השווי.

9.1.3. תחשיב השומה:

חלופה מס' 1: לפי זכויות חוזיות ליום 30/09/2022			
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
חנות	47	1	47
חצר מקורה	32	0.8	25.2
מרתף מסחרי	141	0.5	70.6
מחסן	17	0.35	5.95
סה"כ			**148.75**
שווי מ"ר מבונה למסחר			₪ 29,000
שווי הקרקע			₪ 4,313,750
שווי הקרקע במעוגל			₪ 4,314,000
חלופה מס' 2: לפי זכויות חוזיות ליום 21/05/2023			
שווי הקרקע במעוגל			₪ 4,314,000
אין שוני במחירי השוק לשווי קרקע למסחר			
בין מועד 30/09/2022 למועד 21/05/2023			

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, ומנתוני ביקוש לשכירות בסביבה, תוך חילוץ שווי הקרקע, להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיגה:

- הסכם שכירות בנכס, דמי שכירות 18,182 ₪ לשנת 2019.
- הסכם שכירות בנכס, דמי השכירות 30,000 ₪ לחודש לתקופה 01/01/2024 – 31/12/2029.
- 12 נתוני ביקוש לשכירות ברח' אבן גבירול, ירמיהו ודיזינגוף, ליחידות בשטח של 21 – 160 מ"ר, דמי שכירות של 132 – 172 ₪.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- מקדמי התאמה לנתוני השוואה: מקדם הפחתה למחיר ביקוש 5%, מקדם הפחתה למיקום 10%, מקדם שווי לגלריה 0.7.
- ערך הנכס חושב כממוצע בין דמ"ש בסביבה ובהתאם לדמי השכירות בנכס, בניכוי 15% - 20% המיוחסים למוניטין של השוכר ומיקום הנכס, מוניטין הובא בחשבון 15%.
- שיעור היוון 7% - 7.5%, בדומה למדדי ריבית ותשואות על אג"ח בשנת 2018.
- בהתאם לקווים המנחים יזמות לחנות 15-20%, הובא בחשבון 15%, עלות בניה 5,000 ₪, עלות בניה בנכס שבנדון 7,000 ₪, בהתאם להשקעות שבוצעו בנכס.
- נלווה: לפי הפרסום כל השטחים הנלווים בבסיסי החישוב הינם גלריה, מקדם אקו' לגלריה 0.7.
- מקדמי שווי – אין מחלוקת עם המשיב, חנות מקדם 1, שטח מקורה מקדם 0.8, מרתף מסחרי מקדם 0.5, מחסן מקדם 0.35.

9.2.3. תחשיב השומה:

חלופה מס' 1: לפי זכויות חוזיות ליום 30/09/2022			
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
חנות	47	1	47
חצר מקורה	32	0.8	25.6
מרתף מסחרי	141	0.5	70.5
מחסן	17	0.35	5.95
סה"כ	**220**		**149.05**

תחשיב עפ"י נתוניי דמי שכירות		
היוון הכנסות של דמי שכירות מבוקשים		
דמי שכירות משוקללים למ"ר		150 ₪
דמי שכירות שנתיים		1,800 ₪
שיעור היוון למסחר		7.5%
שווי בנוי למסחר		24,000 ₪
ניכוי יזמות		15.0%
עלות בניה לאחר פחת		5,000 ₪
שווי מ"ר מבונה מסחר		15,870 ₪
שטח אקויולנטי		149.05 ₪
סה"כ שווי הקרקע במעוגל		**2,365,000** ₪
תחשיב עפ"י הסכם שכירות		
היוון הכנסות של דמי שכירות עפ"י הסכם שכירות		
דמי שכירות משוקללים למ"ר		30,000 ₪
דמי שכירות שנתיים		360,000 ₪
מוניטין לשוכר קיים וכדאיות המשך שכירות		15.0%
דמי שכירות שנתי בניכוי מוניטין		306,000 ₪
שיעור היוון למסחר		7.0%
שווי בנוי למסחר		4,371,429 ₪
ניכוי יזמות		15.0%
עלות בניה לאחר פחת למ"ר 7,000 ₪		7,000 ₪
שווי הקרקע במעוגל		**2,261,242** ₪
שווי הקרקע עפ"י ממוצע משוקלל		
מקור	**שווי**	**משקל**	**סה"כ**
נתוני השוואה	2,365,000 ₪	0.4	946,000 ₪
הסכם שכירות	2,261,242 ₪	0.6	1,356,745 ₪
סה"כ שווי הקרקע			**2,302,745** ₪

9.3. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים ביום 10/12/2024 באמצעות פלטפורמת "teams" ובתגובות הצדדים לפרוטוקול, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.3.1. <u>טענות המשיגה:</u>

- **דמי שכירות-** הסכמי השכירות יוצגו לצדדים.
- **עלויות בנייה-** הובא בחשבון מצב השוק, חומרי הגלם שהתייקרו וכוח עבודה שהצטמצם בשוק העבודה, מחירי הדירות לא השתנו מכאן שערך הקרקע יורד, עלויות בניה 5,000 ₪ לנכסי השוואה, עלות בניה בנכס נשוא השומה 7,000 ₪.
- **שיעור היוון לדמי השכירות** – דמי שכירות בנכס בחוזה השכירות של דייר ממשיך המקטין את הסיכון, לעומת דייר חדש שהתשואה שלו משתנה, שיעור ההיוון 7%. שיעור היוון לנתוני השוואה 7.5%.
- **מוניטין**- המסעדה מוכרת עם מוניטין מצוין צריך לנטרל את המוניטין מהשווי, נקבע מקדם הפחתה בשיעור של 15%. נכס מסחרי המושכר בשכירות מתמשכת שיעור התשואה צריך להיות נמוך יותר.
- **מיקום -** נשוא השומה ממוקם בצד הצפוני של רחוב אבן גבירול, כולל נגישות מאתגרת מקדם הפחתה למיקום 0.9, ביחס לנתוני ההשוואה.
- **וועדת השגות** – בהתאם להחלטת וועדת השגות ברח' אבן גבירול 53, שיעור היוון למסחר 6.75%, לשנת 2021, בשונה מסקירת השמאי הממשלתי, שיעור ההיוון בהתבסס על רמת סיכון ואי וודאות בקבלת זרם הכנסות. צורפו חוות דעת של משרד זרניצקי לנכסים ברחוב דרך מנחם בגין המביאים בחשבון שיעורי תשואה בהתאם לרמת סיכון ואי וודאות. כמו כן תשואה לנכסים מסחריים מושכרים בשכירות מתמשכת, שיעור ההיוון גבוה יותר והינו 6.75% במקום 6.7%. נכס פנוי יישא תשואה נמוכה יותר, ערכי הקרקע ברמ"י מביאים בחשבון קרקע פנויה ולכן שיעור התשואה לנכס פנוי נמוך יותר.
  בהכרעה בהשגה ראשונה ברח' פינסקר 44, שיעור התשואה למסחר שנקבע ע"י השמאי הממשלתי 6.7%, דהיינו בהכרעה לא אומצה המסקנה מהחלטת וועדת השגות.
- **הסכמי שכירות -** בתאריך 02/01/2025, הוצגו מסמכים כמפורט:

– הסכם שכירות ליחידה בקומת קרקע ברחוב אבן גבירול 185 בשטח של 75 מ"ר, למטרת חנות צעצועים, הסכם מיום 10/10/2019, החל מיום 01/01/2020-31/12/2024, תמורת 8,000 ₪. בחלק מהתקופה דמי השכירות יופחתו לסך 5,600 ₪ בהתאם לעבודות הרכבת הקלה באזור.

– הסכם שכירות בנכס נשוא השומה מיום 16/01/2020, לתקופת שכירות 01/01/2020-31/12/2023, תמורת 18,400 ₪. בשנת 2021 18,400 ₪ ובשנת 2022-2023 דמי השכירות 19,300 ₪. נשוא השומה מושכר בשכירות מתמשכת החל מתאריך 06/2014 למסעדת אל וסינו, בנכס בוצעו שיפוצים ושיפורים ערב ההשכרה למסעדה ולכן עלויות הבניה 7,000 ₪.

9.3.2. <u>טענות המשיב:</u>

- **מקדמי שווי** - יש הסכמה לשטח האקו' בין השומות.
- **דמי שכירות** – דמי השכירות ממוצעים כ 213 ₪ למ"ר מבונה, הוונו לפי תשואה של שטחי מסחר ממוצעים שנקבעו בידי השמאי הממשלתי בשנת 2022 לפי שיעור של 6.7% לשנה, בניכוי יזמות 15% עלות בנייה וותיקה, שחוקה 4,500 ₪, מתקבל שווי עבור שטח אקו' למ"ר מבונה 29,000 ₪ למ"ר.
- עפ"י החלטה בהשגה ראשונה באבן גבירול 53 (במועד הקובע נובמבר 2021) דמ"ש אקו' למסחר לפי 218 ₪ למ"ר .לאחר היוון לפי שיעור ההיוון הרלוונטי באותה תקופה של 6.9% מתקבל שווי של 28,000 ₪ למ"ר. שמאית מטעם המשיגים הגיעה לדמי שכירות 150 ₪ למ"ר. בהחלטת וועדת ההשגות באבן גבירול 53 ב- 11/11/2024 מקבלים את החלטת השמאית המחוזית שקבעה דמי שכירות 214 ₪ למ"ר. תקופת ה- " grace"בתקופת הקורונה איננה רלוונטית.
- **שיעור תשואה -** ע"פ אותה החלטת וועדת השגות -שיעור ההיוון היה 6.9% ובהתאם לסקירת השמאי הממשלתי לשיעורי תשואה בנכסים מניבים במחצית הראשונה של שנת 2021.
- **מוניטין -** הערכת השווי מתייחסת לקרקע ריקה ופנויה, ע"פ החלטת ועדת השגות מיום 02/02/2022 גוש 6649 חלקה 545 הוחלט שאין להביא בחשבון את המיתוג ממנו נהנה הנכס הנישום בין אם הוא טוב ובין אם הוא רע ואין להכליל בשומה מוניטין.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

נשוא השומה מהווה קרקע ליחידה מסחרית הממוקמת בקומה קרקע בקצה הצפוני של רח' אבן גבירול, בסמוך לתוואי נחל הירקון.

שאלת השומה הינה שווי הקרקע ליחידה הנדונה בהתאם לזכויות חוזיות בהתאם לחלופות השומה המבוקשות למועדים הקובעים.

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

מקובלת עלי גישת הצדדים לקביעת שווי הקרקע ע"י שימוש בגישת היוון הכנסות של נתוני שכירות ליחידות מסחריות בסביבה, תוך חילוץ יתרה לקרקע.

להערכתי, במקרה הנדון 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.

בתחשיבי השתמשתי בנתוני השוואה בעלי האיכות הגבוהה ביותר כמפורט בסעיף 10.3.

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 ביקוש להשכרת יחידות מסחריות לאורך רח' אבן גבירול, המשיגה הציגה הסכמי שכירות בנכס, הסכם שכירות ליחדה מסחרית במיקום דומה ונתוני ביקוש לשכירות ברחובות אבן גבירול, ירמיהו ודיזינגוף. אני מקבלת חלקית את נתוני ההשוואה שהוצגו על ידי הצדדים, כפי שיפורט בהמשך.

לאור המחלוקת כל אחד מהצדדים הגיע לשווי קרקע שונה, למועדים הקובעים.

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.

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

10.2.2. **<u>נתוני השוואה:</u>**

המשיב הציג כאמור לעיל נתוני שכירות לאורך רחוב אבן גבירול לשנים 2021-2022, וקבע דמי שכירות למ״ר מבונה 213 ₪. נתוני השכירות שימשו לקביעת שווי מ״ר מבונה ליחידה מסחרית ברח׳ אבן גבירול 53 ובהחלטת וועדת השגות מיום 11/11/2024, לאותו נכס בגוש 6951 חלקה 83, רח׳ אבן גבירול 53.

המשיגה הציגה נתוני שכירות בהתאם להסכמי שכירות בנכס, תמורת 19,300 ₪ למועד שנת 2022, המשקף דמי שכירות של 131 ₪ למ״ר, הסכם שכירות ליחידה מסחרית ברחוב אבן גבירול 185 תמורת 130 ₪ למ״ר.

כמו כן הציגה המשיגה הסכם שכירות בנכס לשנת 2024 המשקף דמי שכירות של 204 ₪ למ״ר.

כל אחד מהצדדים קבע שווי מ״ר בנוי וחילץ שווי קרקע בהתאם למקדמי התאמה וקבע שווי מ״ר מבונה למועדים המבוקשים ע״י רמ״י.

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

ערכי השווי המתקבלים מהסכמי השכירות עד לשנת 2024, שהוצגו ע״י המשיגה נמוכים משמעותית מערכי קרקע בסביבה.

להלן פירוט התייחסותנו למסמכים שהוצגו בפנינו:

- תוספת להסכם שכירות בנכס מיום 16/01/2020 משקף דמי שכירות נמוכים משמעותית מדמי השכירות בסביבת הנכס ולכן לא הובאו בחשבון.
- הסכם שכירות ליחדה מסחרית ברח׳ אבן גבירול 185 מיום 10/10/2019, משקף דמי שכירות נמוכים משמעותית מדמי השכירות בסביבה ולכן לא הובאו בחשבון.
- הסכם שכירות בנכס מיום 01/01/2024, דמי שכירות 30,000 ₪, משקף דמי שכירות בנכס 205 ₪ למ״ר, המהווים דמי שכירות מקובלים בסביבה ולכן הובאו בחשבון, תוך ביצוע התאמה לזמן.

10.2.3. **<u>שיעור היוון:</u>**

לטענת המשיגה, יש לקבוע שיעור היוון גבוה של 7%-7.5% בהתאם להסכם שכירות של דייר ממשיך, למול שיעור היוון מנתוני שכירות.

הכרעה – אני דוחה את טענת המשיגה. שיעורי התשואה מבטאים בפועל את היחס באחוזים בין הכנסה שנתית מהשכרת נכס לבין שוויו, בפרק זמן מסוים.

שיעור ההיוון למסחר נקבע עפ״י סקר השמאי הממשלתי, שפורסם בתאריך 17/02/2025, מסחר לשנת 2022, 6.7%, מסחר שנת 2023 שיעור היוון 7%.

נשוא השומה ממוקם בקצה הצפוני של רחוב אבן גבירול בצמוד לפארק הירקון ונהנה מביקוש של תושבי האזור ומטיילים באזור.

10.2.4. **<u>מקדם למוניטין:</u>**

לטענת המשיגה יש לקבוע מקדם הפחתה לקרקע, ולנטרל תוספת השווי בגין המוניטין שצברה המסעדה.

לטענת המשיב, הערכת השווי מתייחסת לקרקע ריקה ופנויה ובהתאם להחלטת וועדת השגות מיום 02/02/2022, גוש/חלקה 6649/545 סעיף 12.5, הוחלט שאין להביא בחשבון את המיתוג ממנו נהנה הנכס הנישום בין אם הוא צבר מוניטין טוב ובין שהחוכר צבר מוניטין שלילי.

הכרעה – אני מקבלת את טענת המשיב ובהתאם לא הובא בחשבון מקדם התאמה.

10.2.5. **<u>מקדמי שווי והתאמה:</u>**

<u>מיקום</u> – השומה מבוססת על נתוני השוואה מסביבת הנכס המגלמים את תכונותיו של הנכס נשוא השומה ולכן אין לקבוע מקדם התאמה למיקום.

<u>שיעור היוון</u> - נקבע עפ"י סקר השמאי הממשלתי לשנים 2022,2023 לשימושי מסחר בשיעור היוון של 6.7% לשנת 2022, ו – 7% לשנת 2023.

<u>יזמות</u> – למסחר וותיק 15%

<u>עלויות בניה</u> – בהתאם למחירון "דקל", בהתאמה ממשרדים , בתוספת עלויות עקיפות בשיעור של 30%, ובהתאמה למסחר בבניה וותיקה.

<u>מקדם שווי</u> – אני מקבלת את הסכמת הצדדים לקביעת מקדמי השווי. שטח חנות מקדם 1, שטח מקורה מקדם 0.8, מרתף מסחרי מקדם 0.5, מחסן מקדם 0.35.

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

<u>מקדם ברוטו/נטו</u> – 10%.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

10.3.1. מסחר, דמי שכירות:

נתוני השוואה למסחר שנת 2022									
מס"ד	תאריך	כתובת	שטח	מקדם ברוטו/נטו	מחיר מבוקש	דמי שכירות למ"ר נטו	מו"מ	התאמת זמן	דמי שכירות מתואם
1	10/10/2019	אבן גבירול 185	62.5	1.1	₪ 8,000	₪ 141	1	1.1	
2	19/02/2022	אבן גבירול 187	21	1.1	₪ 4,000	₪ 210	0.95	1	₪ 199
3	01/05/2022	אבן גבירול 191	22	1.1	₪ 4,500	₪ 225	0.95	1	₪ 214
4	20/05/2022	אבן גבירול 183	20	1.1	₪ 3,750	₪ 206	0.95	1	₪ 196
5	20/10/2022	אבן גבירול 163	22	1.1	₪ 3,900	₪ 195	0.95	1	₪ 185
6	01/01/2022	הסכם שכירות בנכס	149	1	₪ 19,300	₪ 130	1	1	
נתוני קיצון לא הובאו בחשבון *							ממוצע		₪ **198**

דמי שכירות בנכס שנת 2022									
1	01/09/2023	הסכם שכירות בנכס	149	1	₪ 30,000	₪ 201	1	0.95	₪ 191

דמי שכירות בנכס שנת 2023									
1	01/09/2023	הסכם שכירות בנכס	149	1	₪ 30,000	₪ 201	1	0.99	₪ 199

נתוני השוואה למסחר שנת 2023									
מס"ד	תאריך	כתובת	שטח	מקדם ברוטו/נטו	מחיר מבוקש	דמי שכירות למ"ר נטו	מו"מ	התאמת זמן	דמי שכירות מתואם
1	10/10/2019	אבן גבירול 185	62.5	1.1	₪ 8,000	₪ 141	1	1.1	
2	19/02/2022	אבן גבירול 187	21	1.1	₪ 4,000	₪ 210	0.95	1.05	₪ 209
3	01/05/2022	אבן גבירול 191	22	1.1	₪ 4,500	₪ 225	0.95	1.05	₪ 224
4	20/05/2022	אבן גבירול 183	20	1.1	₪ 3,750	₪ 206	0.95	1.05	₪ 206
5	20/10/2022	אבן גבירול 163	22	1.1	₪ 3,900	₪ 195	0.95	1.05	₪ 195
6	01/01/2022	הסכם שכירות בנכס	149	1	₪ 19,300	₪ 130	1	1.05	
נתוני קיצון לא הובאו בחשבון *							ממוצע		₪ 208

שנת 2022- היוון דמי שכירות וחילוץ שווי הקרקע	
דמי שכירות עפ"י נתוני השוואה	₪ 198
שיעור השתתפות בממוצע	0.5
דמי שכירות עפ"י הסכם בנכס	₪ 191
שיעור השתתפות בממוצע	0.5
דמי שכירות חודשיים בממוצע משוקלל	₪ 195
שמי שכירות שנתיים	₪ 2,339
שיעור היוון למסחר	6.7%
שווי מ"ר בנוי למסחר	₪ 34,905
שיעור היזמות	15.0%
שווי בניכוי יזמות	₪ 30,352
עלויות בניה וותיקה	₪ 4,352
שווי מ"ר מבונה למסחר	₪ **25,797**

שנת 2023- היוון דמי שכירות וחילוץ שווי הקרקע	
דמי שכירות עפ"י נתוני השוואה	₪ 208
שיעור השתתפות בממוצע	0.5
דמי שכירות עפ"י הסכם בנכס	₪ 199
שיעור השתתפות בממוצע	0.5
דמי שכירות חודשיים בממוצע משוקלל	₪ 204
שמי שכירות שנתיים	₪ 2,446
שיעור היוון למסחר	7.0%
שווי מ"ר בנוי למסחר	₪ 34,950
שיעור היזמות	15.0%
שווי בניכוי יזמות	₪ 30,391
עלויות בניה וותיקה	₪ 4,555
שווי מ"ר מבונה למסחר	₪ **25,836**

10.3.2. סיכום ערכי הבסיס:

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

מועד קובע שנת 2022 – 25,797 ₪.

מועד קובע שנת 2023 – 25,836 ₪.

11. תחשיבי השומה:

חלופה מס' 1: לפי זכויות חוזיות ליום 30/09/2022			
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
חנות	47	1	47
חצר מקורה	32	0.8	25.2
מרתף מסחרי	141	0.5	70.6
מחסן	17	0.35	5.95
סה"כ			**148.75**
שווי מ"ר מבונה למסחר			₪ 25,797
שווי הקרקע			₪ 3,837,288
שווי הקרקע במעוגל			**₪ 3,837,000**

חלופה מס' 2: לפי זכויות חוזיות ליום 21/05/2023			
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
חנות	47	1	47
חצר מקורה	32	0.8	25.2
מרתף מסחרי	141	0.5	70.6
מחסן	17	0.35	5.95
סה"כ			**148.75**
שווי מ"ר מבונה למסחר			₪ 25,836
שווי הקרקע			₪ 3,843,120
שווי הקרקע במעוגל			**₪ 3,843,000**

12. <u>השומה</u>:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות בעלות מלאה בנכס שבנדון, הידוע כגוש 6212 חלק מחלקה 998 ממוקם ברח' אבן גבירול 192, תל אביב, כריק ופנוי, ולצורך גביית תשלום בגין דמי חכירה מהוונים – יובל חכירה כמפורט:

חלופה מס' 1 - 3,837,000 ₪ (שלושה מיליון ושמונה מאות שלושים ושבעה אלף ₪.

חלופה מס' 2 - 3,843,000 ₪ (שלושה מיליון ושמונה מאות ארבעים ושלושה 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**