תאריך עברי:		י״ד/אלול/תשפ״ו
תאריך לועזי:		27/08/2026
מס׳ אופק:		53071
תת חלקה:	תיק רמ״י:	מס׳ הזמנה שמאי רמ״י:
21	313167061	4048816
22	313167092	4048876
23	313167124	4048877
24	313166976	4048815
25	313167182	4048872
26	313167184	4048818
27	313167193	4048874

לכבוד:

מר אליאב זרח,
צוות לקידום עסקות מגורים ותעסוקה,
מרחב ת״א, רמ״י, בדוא״ל:
eliavz@land.gov.il

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

מר אופיר ואליס,
שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
בדוא״ל:
ofirvalis@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] - גוש 7003 חלקה 11 תתי חלקות 21-27 רחוב קויפמן 4, ״בית שרבט״ ת״א

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 14/04/2026, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע לפי זכויות חוזיות של תתי חלקות 21-27 זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים- יובל חכירה.

1.2. השומות מטעם רמ״י נערכו ע״י שמאי המקרעין מר בועז קמר ביום 04/12/2025 - **להלן: ״המשיב״**;
ההשגה שבנדון הוגשה באמצעות שומות של שמאי המקרקעין מר אופיר ואליס ביום 15/02/2026 - **להלן: ״ המשיג״.**

1.3. בתאריך 15/06/2026 נערך דיון במערכת ״VC״ בנוכחות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 17/06/2026, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 14 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.

1.4. תגובות שמאי המשיג התקבלו ביום 25/06/2026 ו- 30/06/2026.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019 סעיף 4.2, סימן ב׳

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

1.5. תגובת שמאי המשיב מיום 28/06/2026 בצירוף חוזה שכירות של חברת סוויצאפ ברחוב יגאל אלון 82 בת"א, שומת IFRS של השמאי ארז כהן לבית גאון, רח' יחזקאל קויפמן 6 ת"א וחוזה שכירות ביטוח לאומי ברחוב שארית ישראל.

1.6. שמאי המשיג העביר 2 חוזי שכירות בנכס הנדון לתתי חלקות 22,-23 ו- 21.

1.7. הבהרה לחוזה שכירות תת חלקה 21 - בהתאם למכתב מיום 02/07/2026 של מר צחי דוד סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברת מבנה נדל"ן, לאחר בירור, למרות שהמרפסת אינה מופיעה במפורש בחוזה, היא כלולה בחוזה השכירות ומגולמת בד"ש שנקבעו בחוזה.

1.8. תגובת המשיב להבהרה מיום 15/07/2026 - ההבהרה של מר צחי דוד אינה תואמת את חוזה השכירות שהוא הסכם משפטי, שטח של 328 מ"ר מרפסת לא נעלם סתם כך מהסכם שנחתם בין שוכר ומשכיר, מהגדולים במשק ובעלי ידע ונסיון בנדל"ן.

1.9. הצדדים חלוקים בנושא עסקאות ההשוואה, ערכי שווי ומקדם שווי לשטח המרפסת.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	7003						
חלקה:	11						
שטח קרקע:	2,517 מ"ר						
תת חלקה:	27	26	25	24	23	22	21
שטח רשום:	203 מ"ר	203 מ"ר	203 מ"ר	203 מ"ר	203 מ"ר	203 מ"ר	390 מ"ר + גג 328 מ"ר
קומה	8	8	7	7	6	6	5
מהות הנכס:	קרקע למשרדים						
כתובת:	רחוב קויפמן 4, תל אביב						

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות מלאה במרכיב הקרקע, ללא מע"מ כולל הוצאות הפיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקבוע לשומה:

המועד הקובע לשומה 04/12/2025.

5. מועד הביקור בנכס:

הביקור בנכס נערך בתאריך 28/07/2026 ע"י החת"מ ורון אהרונוף מתמחה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו מרכיב הקרקע לתתי חלקות 21-27 חלק מחלקה 11 בגוש 7003, ביעוד משרדים, הממוקמים ברחוב קויפמן 4 בתל אביב.

6.1. הסביבה:

הנכס ממוקם באיזור מנשיה בדרום מערב תל-אביב, ממערב לשכונת נווה צדק ובקרבה לטיילת וחוף הים.

רחוב קויפמן מהווה ציר תנועה ראשי, המתחבר את רחובות הרברט סמואל והירקון מצפון עם שדרות ירושלים מדרום.

סביבת הנכס מאופיינת במגדלי משרדים ובתי מלון, שכונת מגורים ממזרח וחוף הים ממערב.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות ותאורת רחוב.

תרשים סביבת הנכס:



6.2. הנכס:

נשוא השומה חלק מחלקה 11 בגוש 7003 צורתה מלבנית, בשטח 2,517 מ"ר, הממוקמת ברחוב קויפמן 4 בתל-אביב.

בעת הביקור במקום על החלקה בנוי מגדל וותיק בן 20 קומות מעל 3 קומות מסחר ו- 3 קומות מרתף.

להלן גבולות החלקה:

צפון - מגדל משרדים ומסחר בית גיבור

דרום - מגדל משרדים ומסחר בית הטקסטיל

מערב - רחוב קויפמן ומעברו הטיילת וחוף הים.

מזרח - בניין משרדים ומסחר היכל סיטי.

תת חלקה 21 משרדים בקומה 5 בשטח רשום 390 מ"ר + גג בשטח 328 מ"ר עם נוף לכיוון מערב.

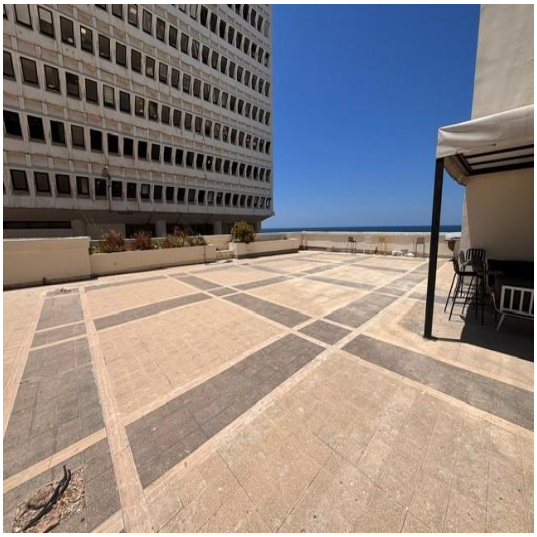
תתי חלקה 22 + 23 משרדים בקומה 6 בשטח רשום 203 מ"ר כ"א.

תתי חלקה 24 + 25 משרדים בקומה 7 בשטח רשום 203 מ"ר כ"א.

תתי חלקה 26 + 27 משרדים בקומה 8 בשטח רשום 203 מ"ר כ"א.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תמונות הנכס:


7. מצב משפטי:

7.1. נסח רישום:

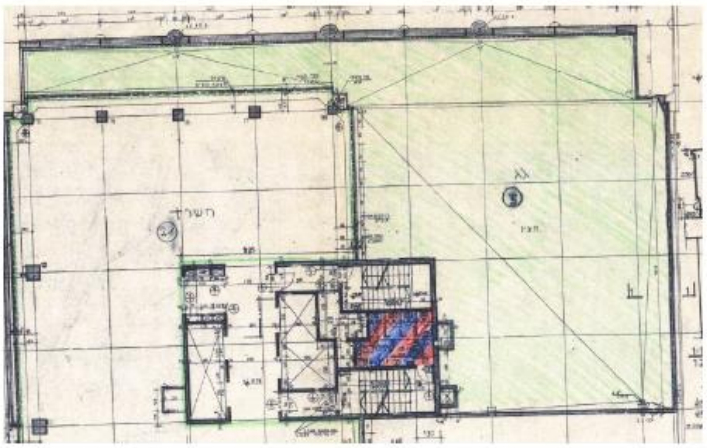
בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 19/08/2025, עולים פרטי הרישום הבאים:

תת חלקה	שטח רשום	הצמדות	קומה	בעלות	חכירות
21	390	גג ז בשטח 328 מ"ר	5	מדינת ישראל	חברת מבני תעשיה בע"מ
22	203	שירותים ח 10.7 מ"ר	6	מבנה נדל"ן בע"מ	
23	203	שירותים ח 10.7 מ"ר	6	מבנה נדל"ן בע"מ	
24	203	שירותים ט 10.7 מ"ר	7	חברת מבני תעשיה בע"מ	
25	203	שירותים ט 10.7 מ"ר	7	חברת מבני תעשיה בע"מ	
26	203	שירותים י 10.7 מ"ר	8	מבנה נדל"ן בע"מ	
27	203	שירותים י 10.7 מ"ר	8	מבנה נדל"ן בע"מ	

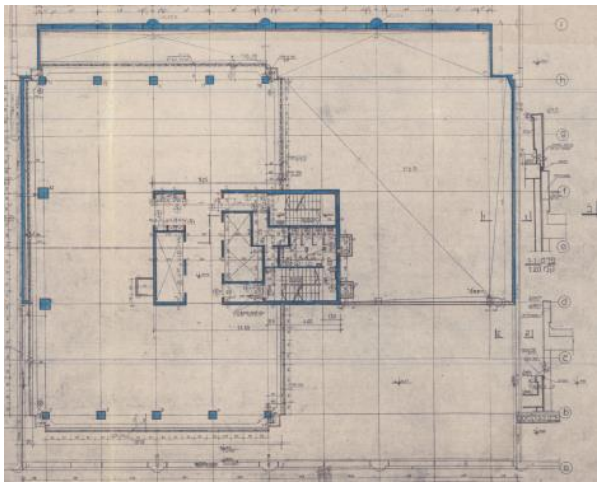
משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

7.2. <u>תשריט בית משותף:</u>

<u>תת חלקה 21:</u>



<u>קומת משרדים טיפוסית בבניין:</u>



7.3. <u>חוזה חכירה:</u>

הועבר לידינו מאת רמ"י חוזה חכירה מהוון שנחתם ביום 24/11/2001 בין רמ"י ("המחכיר") לבין חברת אחים שרבט חברה לבנין בע"מ ("החוכר"), להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי המוחכר: גוש 7003 חלקה 11 (בשלמות תתי חלקות 1-54)

השטח המוחכר: 2,517 מ"ר

תקופת החכירה: 50 שנים החל מתאריך 28/03/1979 ועד לתאריך 27/03/2029.

מטרת החכירה: משרדים ומסחר

7.4. <u>חוזי שכירות בנכס:</u>

התקבלו משמאי המשיג:

תאריך	תקופה	ת"ח	שטח ברוטו	דמ"ש למ"ר ברוטו
01/08/2021	עד 31/8/26 + אופציות	21	530	50 ₪
04/06/2018	עד 31/8/21 + אופציות	22-23	352	50 ₪

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8. המצב התכנוני:

8.1. סיכום המצב התכנוני:

עפ"י מידע מאתר עירית ת"א על הנכס הנדון חלות בין היתר התוכניות הבאות:

תכנית	ילקוט פרסומים	תאריך פרסום למתן תוקף	מהות
A- יפו	143	11/10/1956	רובע מנשיה
675 א'	1366	09/06/1967	השהיית פיתוח לשנה ברובע מנשיה
1200	2123	03/07/1975	פיתוח רובע מנשיה
1600	2123	03/07/1975	תכנית בינוי לחלק משלב א' – מנשיה
1600 ג'	2325	27/05/1977	בית הטקסטיל – מנשיה
1600 ו'	3384	28/09/1986	בית התעשיינים תכנון מחדש - דרומה מבית גיבור
ע 1	5264	18/03/2003	מרתפים
תא/5000	7407	22/12/2016	תכנית מתאר תל אביב- יפו

8.2. סיכום זכויות:

יעוד	מרכז עסקים
<u>שטח עיקרי:</u>	
בסיס	2,706
מגדל	5,850
סה"כ	8,556
<u>שטח שירות</u>	
מפלס כניסה ומעלה	14,400
מתחת למפלס הכניסה	בהיקף המגרש עד 2 קומות
שטח קומה טיפוסית	390
מרתף	80%
מס' קומות מגדל	15

8.3. תוכניות רישוי:

היתר בניה מס' 3-930248 מיום 31/03/1993:

קומה	שטח במ"ר
הכניסה הקובעת לבנין	205
א'	469
ב'	674
ג'	742
ד'	-
קומות משרדים 1-15	5,894
קומה 16	393
סה"כ	**8,376**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון ללא מע"מ וכולל הוצאות פיתוח בשומות הצדדים:

תת חלקה	שמאי רמ"י	שמאי משיג
21	₪ 3,983,000	₪ 1,761,000
22/23/24/25/26/27	₪ 1,766,000	₪ 965,000

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישות השומה וערכי הבסיס:

משרדים:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיב על גישת ההשוואה העקיפה לנתוני מכר משרדים בסביבת הנכס בשילוב גישת היוון הכנסות דמ"ש וחילוץ יתרה לקרקע, להלן עסקאות ההשוואה:

עסקאות מכר משרדים - רשות המיסים:

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	חניה	שטח רשום	מחיר	חניות	מחיר ללא חניה	מחיר למ"ר
09/03/2025	7003/14	קויפמן 2	18		789	₪ 19,157,000		₪ 19,157,000	₪ 24,280
20/02/2025	7003/14	קויפמן 2	9	3	219	₪ 4,350,000	3	₪ 3,900,000	₪ 17,808
27/06/2024	7003/10	המרד 29	9		208	₪ 3,276,000		₪ 3,276,000	₪ 15,750
27/11/2023	7003/10	המרד 29	11		40	₪ 1,250,000		₪ 1,250,000	₪ 31,250
19/10/2023	7003/9	קויפמן 6	8		40	₪ 840,000		₪ 840,000	₪ 21,000
13/09/2023	7003/10	המרד 29	11	1	150	₪ 2,900,000	1	₪ 2,750,000	₪ 19,333
06/08/2023	7003/9	קויפמן 6	1		31	₪ 650,000		₪ 650,000	₪ 20,968
ממוצע									**₪ 21,500**
בניכוי יזמות 20%								1.2	₪ 17,917
בניכוי עלויות בניה למ"ר								₪ 7,000	₪ 10,917
שווי מ"ר מבונה נטו משרדים									**₪ 10,900**

נתוני היצע משרדים:

תאריך	מקור	כתובת	שטח במ"ר	קומה	מחיר מבוקש	מחיר	הפחתה למו	מחיר למ"ר
נוב-25	מדלן	קויפמן 2	121	14	₪ 8,900		0.95	₪ 70
נוב-25	מדלן	קויפמן 2	184	10	₪ 16,200		0.95	₪ 84
נוב-25	מדלן	קויפמן 6	275	10	₪ 16,500		0.95	₪ 57
נוב-25	יד 2	קויפמן 6	220	7		₪ 100	0.95	₪ 95
נוב-25	יד 2	קויפמן 2	170	11	₪ 12,500		0.95	₪ 70
נוב-25	יד 2	קויפמן 6	184	14	₪ 12,880		0.95	₪ 67
ממוצע למ"ר ברוטו								**₪ 74**
דמ"ש למ"ר נטו							1.25	**₪ 92**
שיעור היוון למשרדים							6.50%	₪ 16,995
שווי מ"ר בנוי משרדים								**₪ 16,995**
בהפחתת יזמות 20%							1.2	₪ 14,163
עלויות בניה למ"ר							₪ 7,000	₪ 7,163
שווי מ"ר בנוי משרדים נטו								**₪ 7,200**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

סיכום:

שווי משוקלל למשרדים			
מקור		**משקל**	**שווי**
עסקאות מכר		40%	₪ 10,900
היצע שכירות		60%	₪ 7,200
שווי למ"ר מבונה נטו			**₪ 8,700**

שווי מקום חניה:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת היוון הכנסות דמ"ש לחניה בהתאם לשומת IFRS של השמאי ארז כהן, חוזה שכירות של ביטוח לאומי (כולל חניה) ברחוב שארית ישראל 35 ת"א וחוזה שכירות של חברת סוויצאפ ברחוב יגאל אלון 82 ת"א עבור משרדים (כולל חניה).

סיכום - ערכי שווי לחניה:

מקור	מיקום	מועד קובע	שכירות חודשית	ערכי שווי
שומת IFRS מטעם השמאי ארז כהן	"בית גאון" רח' קאופמן 6 ת"א	13/12/2025	₪ 500	₪ 75,000
חוזה שכירות ביטוח לאומי	רח' שארית ישראל 35 ת"א	13/12/2025	₪ 350	₪ 52,500
חוזה שכירות סוויצ'אפ	"בית סוזוקי" רח' יגאל אלון 82 ת"א	13/12/2025	₪ 1,000	₪ 150,000

שיעור היוון 8%.

- שמאי המשיבה הציג נתונים לגבי מחירי חניה בחניון פתוח בקרבת נשוא חוו"ד, חניון ציבורי של "אחוזות החוף" בו תעריף החניה היומית הוא 30 ₪ ליום (לתושבי ת"א הנחה 75%).

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- מקדם מרפסת תת חלקה 21 - הצמדת שטח הגג במפלס הקומה מהווה הצמדה עם שימוש מועט. הגג משמש כמרפסת גג מרוצפת, פזורים בה כיסאות והיא משמשת למפעם לפעם את המשרדים. מקדמי התאמה המבטאים שוליות בשימוש הם 0.5 עד 50 מ"ר, 0.2 עבור 50 מ"ר הבאים, 0.1 עבור יתרת השטח.
- שווי מקום חניה - 150,000 ₪, לא קיימת מצוקת חניה לבנייני משרדים באיזור הנ"ל.
- יחס ברוטו/נטו למשרדים - בשיעור 25%.
- שיעור היוון - בהתאם לסקירת שיעור התשואה של השמאי הממשלתי מחצית שניה 2024 שיעור תשואה בממוצע כלל ארצי 6.75% בהתאם למיקום שיעור היוון הכנסות משכ"ד בסביבה חושב לפי 6.5%.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.2.3. תחשיב השומה:

תת חלקה	תאור	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו	שווי למ"ר נט	סה"כ שווי
21	משרד	390	1	390		
	מרפסת עד 50 מ"ר	50	0.5	25		
	מרפסת עד 100 מ"ר	50	0.2	10		
	מרפסת	328	0.1	32.8		
סה"כ 21				**458**		**3,983,000** ₪
22	משרד	203	1	203	₪ 8,700	**1,766,000** ₪
23	משרד	203	1	203		**1,766,000** ₪
24	משרד	203	1	203		**1,766,000** ₪
25	משרד	203	1	203		**1,766,000** ₪
26	משרד	203	1	203		**1,766,000** ₪
27	משרד	203	1	203		**1,766,000** ₪

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

משרדים:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיג על גישת ההשוואה העקיפה לנתוני מכר משרדים בסביבת הנכס בשילוב גישת היוון הכנסות דמי"ש, בהתאמות נדרשות, להלן עסקאות ההשוואה:

עסקאות השוואה- רשות המיסים									
תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	חניה	שטח רש	מחיר	מחיר ללא חניה	התאמה לגודל בסיסי 200 מ"ר	מחיר למ"ר	משקל
							₪ 290,000	שווי חניה		
20/02/2025	7003/14/39	קויפמן 2	9	3	219	₪ 4,350,000	₪ 3,480,000	1	₪ 15,890	30%
27/06/2024	7003/10/97	המרד 29	9	0	208.2	₪ 3,276,000	₪ 3,276,000	1	₪ 15,735	30%
19/10/2023	7003/9/62	קויפמן 6	8	0	44.7	₪ 840,000	₪ 840,000	0.9	₪ 16,913	20%
13/09/2023	7003/10	המרד 29	11	1	150	₪ 2,900,000	₪ 2,610,000	0.95	₪ 16,530	20%
שווי בנוי ליחידה בסיסית 200 מ"ר										**16,176** ₪

היצע השכרת משרדים						
כתובת	שטח במ"ר	קומה	דמי"ש מבוקשים	דמי"ש מבוקשים	הפחתה למו"מ	דמי"ש למ"ר
קויפמן 2	121	14	₪ 8,900	₪ 74	0.95	₪ 70
קויפמן 2	184	10	₪ 16,200	₪ 88	0.95	₪ 84
קויפמן 6	275	10	₪ 16,500	₪ 60	0.95	₪ 57
קויפמן 6	220	7		₪ 100	0.95	₪ 95
קויפמן 2	170	11	₪ 12,500	₪ 74	0.95	₪ 70
קויפמן 6	184	14	₪ 12,880	₪ 70	0.95	₪ 67
	91	14	₪ 6,500	₪ 71	0.95	₪ 68
	213	11	₪ 9,585	₪ 45	0.95	₪ 43
ממוצע	**182**	**11.4**				**69** ₪
דמי"ש למ"ר נטו					1.25	**86** ₪
מקדם התאמה לגודל (מ-145 מ"ר נטו ל-200 מ"ר)					0.95	82 ₪
שיעור היוון						6.50%
שווי בנוי מ"ר ברוטו ליחידה בסיסית בשטח 200 מ"ר						**15,127** ₪

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

שווי למ"ר בנוי משוקלל				
מקור			**משקל**	**שווי**
עסקאות מכר			40%	₪ 16,176
היצע שכירות			60%	₪ 0
שווי מ"ר בנוי ליחידה בסיסית בשטח 200 מ"ר				**₪ 6,470**
מקדם התאמה ליחידה בשטח 300 מ"ר				0.95
שווי מ"ר בנוי ליחידה בשטח 300 מ"ר				**₪ 6,147**

שווי מקום חניה:

בהעדר נתוני השוואה למקומות חניה בסביבה הקרובה, נבדקו נתונים ברדיוס של עד כ- 1 ק"מ מהנכס הנדון:

תאריך	**גו"ח**	**כתובת**	**תמורה**
1/2/2023	6920/38	אחד העם	₪ 300,000
12/5/2024	7083/199	גבולות	₪ 200,000
10/6/2024	7016/2	אילת	₪ 300,000
06/02/2025	6920/38	אחד העם	₪ 250,000
28/04/2025	6937/67	רוטשילד	₪ 393,750
ממוצע			**₪ 290,000**

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- שיעור תשואה למשרדים - 6.5% כבשומת רמ"י.
- מקדם הפחתה לגודל - 0.95 ליחידה בשטח 300 מ"ר .
- תרומת המרפסת תת חלקה 21 - בשומת רמ"י הובא בחשבון מקדם מרפסת 0.5 לשטח עד 50 מ"ר, המקדם מתאים למגורים בהם נדרשת רווחה גבוה או מסחר בהם נדרשים מקומות ישיבה או אחסנה פתוחה. לשימוש משרדים ובפועל קופת חולים קיים יתרון מסויים למרפסת אך אינו משמעותי והמקדם צריך להיות נמוך יותר. השווי למ"ר מבונה נטו מגלם את תרומת השטחים הנלווים שלא מתקיימים במרפסת ולכן המקדם למ"ר נטו נמוך ביחס למקדם לשווי ברוטו כמקובל, 0.3 עד 50 מ"ר, 0.15 עבור 50 מ"ר הבאים, 0.075 עבור יתרת השטח.
- עלות בניה - נתוני ההשוואה יחידות ברמת גמר, על העלות הישירה לפי מחירון דקל למבנה משרדים מעל 15 קומות יש להוסיף עלות גמר בסיסי, מקדם שטחים נלווים 1.25, עלויות עקיפות 1.25 ומקדם פחת לבניה קיימת 0.7:

עלויות בנייה				
עלות בניה ישירה משרדים מבנה מעל 15 קומות				₪ 5,800
גמר בסיסי				₪ 1,720
סה"כ עלות בניה ישירה				₪ 7,520
מקדם תוספת בגין הקמת שטחים נלווים			1.25	₪ 9,400
מקדם תוספת עלויות עקיפות			1.25	₪ 11,750
מקדם פחת לבניה קיימת			0.7	₪ 8,225
עלות בניה מתואמת למ"ר נטו				**₪ 8,200**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3.3. תחשיב שומה:

שווי מר"מ יחידה עד 200 מ"ר			
שווי בנוי			₪ 15,547
בניכוי יזמות 20%		1.2	₪ 12,956
עלות בניה		₪ 8,200	₪ 4,756
שווי מ"ר מבונה נטו			**₪ 4,756**

שווי מר"מ יחידה בשטח 300 מ"ר			
שווי בנוי			₪ 14,769
בניכוי יזמות 20%		1.2	₪ 12,308
עלות בניה		₪ 8,200	₪ 4,108
שווי מ"ר מבונה נטו			**₪ 4,100**

חלקה	תאור	גודל	מקדם	שטח אקו	שווי מ"ר נטו	סה"כ שווי
21	משרדים	390	1	390		
	מרפסת עד 50 מ"ר	50	0.3	15		
	מרפסת עד 100 מ"ר	50	0.15	7.5		
	מרפסת	228	0.075	17.1		
סה"כ 21				**430**	₪ 4,100	**₪ 1,761,000**
22	משרדים	203	1	203	₪ 4,756	**₪ 965,000**
23		203	1	203		**₪ 965,000**
24		203	1	203		**₪ 965,000**
25		203	1	203		**₪ 965,000**
26		203	1	203		**₪ 965,000**
27		203	1	203		**₪ 965,000**

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים בתאריך 10/08/2025 במערכת "VC", העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות המשיג:

מקדם מרפסת - שטח המרפסת יותר גדול משטח המשרד, מושכר לקופ"ח מכבי, ללא קבלת קהל, בביקור בנכס המרפסת לא הייתה בשימוש וללא ריהוט, אני מסכים שלגרעין הראשוני ערך מסוים, אך אין הצדקה למקדם 0.5 לכל שטח המרפסת.

שטח מרפסת - השווי נקבע לפי שטח נטו, במרפסת אין העמסת שטחי ברוטו.

מקדם התאמה לגודל - מדובר ב-7 תתי חלקות בשטח 200 מ"ר מלבד חלקה 21 שגודלה 390 מ"ר בתוספת מרפסת ולכן הובאה בחשבון הפחתה מינימלית של 5%.

חניה - אין לי נתונים מהבניין, האזור ידוע במצוקת החניה, הובאו נתונים של שווי חניות במרחק של עד 1 ק"מ מנשוא השומה, לא בהכרח נלקחו מבנייני מגורים. שמאי המשיב לא הציג עסקאות השוואה ואין ביסוס לכך שחניה למגורים שווה כפול מחניה למשרדים, אני לא מכיר נתונים כאלה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מיקום - אני מסכים עם המשיב שאכן האזור אינו מבוקש למשרדים, מה שקובע את שווי החניה הוא הביקוש ומצוקת החניה באזור. טיב הבניין לא רלוונטי לעניין שווי החניה.

ברוטו/נטו - העסקה המדוברת היא מקרה מיוחד, מדובר בשוכר אחד ששכר קומה שלמה לכן גם המסדרונות והשירותים משמשים אותו בפועל, ויש הצדקה להתייחס לשטח הברוטו כנטו.

מקדם יוקרתיות - מדובר בקומה 18 במלואה.

מקדם גודל - השתמשתי במקדמים מינימליים וסבירים.

נתוני היצע - אם מוציאים נתון חריג נמוך, יש להוציא גם נתון חריג גבוה שאותו השארתי בשקלול 100 ₪ למ״ר ואז מתקבלת תוצאה דומה.

עלויות בנייה - יש להתחשב גם בעלויות גמר ותחזוקה ולא רק בשנת הבנייה. הבניין שמור ולכן העלות גבוהה מ-7,000 ₪ למ״ר, הסתמכתי על מחירון דקל תוך העמסת עלויות עקיפות.

9.4.2. <u>המשיג - תגובות ומסמכים לאחר הדיון:</u>

חוזי שכירות בנכס (הועברו לבקשתנו):

תאריך	תקופה	תת חלקה	קומה	שטח ברוטו	דמ״ש למ״ר	הערות
01/08/2021	5	21	1	352	**50** ₪	**מגלם מרפסת**
04/06/2018	3.5	22-23	2	530	**50** ₪	

עסקאות השוואה - שווי מקום חניה:

-בשומת IFRS שהציג שמאי המשיב לא הוצגו כל נתוני השוואה.

-עסקת ביטוח לאומי ברחוב שארית ישראל – מרוחק מהנכס וסביבה שונה.

-מחירון חניון ציבורי פתוח צ׳ארלס קלור תעריף חניה יומי 75 ₪ באמצע שבוע ו- 120 ₪ בסופ״ש בממוצע 100 ₪ ליום.

-בנכס הנדון אין מקומות פנויים לפי מחירון 100 ₪ ליום, לפי 22 ימים לאחר הנחה 25%, 7% שווי מקום חניה 282,857 ₪.

עלות בניה:

החלטת ועדת השגות בית צורי רמת אביב גו״ח 6631/162 - הפרש נובע מהמועד הקובע.

הכרעה בהשגה ברחוב הברזל 31 - בענינו מדובר על עלות למ״ר נטו, בהתאמה מברוטו לנטו מתקבל 8,200 ₪ למ״ר כבשומתנו.

מקדם מרפסת:

הסכם בית סוזוקי - חוזה ישן לפני 5 שנים, אזור מבוקש ומובהק למשרדים עם יחס שטחים סביר בין הבנוי 2,190 מ״ר למרפסת 400 מ״ר, עדיין אינה מהווה אינדיקציה להתנהגות השוק.

שומה מכרעת גו״ח 7003/14 - נקבע מקדם 0.3 למרפסת בשטח 42 מ״ר ביחס לשווי מ״ר ברוטו כבשומתו, המקדם בשומתי חושב לפי מקדם בסיסי 0.4 בהפחתה 25% ליחס ברוטו/נטו.

9.4.3. <u>טענות המשיב:</u>

שווי מקום חניה בנוי - 150,000 ₪ לעומת 290,000 ₪ בשומת המשיג, ללא שום אחיזה במציאות.

עסקאות ההשוואה של שמאי המשיג מבנייני מגורים ולא משרדים, אנו יודעים ששווי חניה במגורים כפול משווי חניה במשרדים עקב ביקוש גבוה יותר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

שומת IFRS של השמאי ארז כהן לחברת נתנאל מניבים ליום 31/12/2025 לבניין צמוד בית גיבור, דמ"ש חודשיים למקום חניה 500 ₪, בהיוון שווי של 92,000 ₪ למקום חניה.
290,000 ₪ לחניה בבניין משרדים ותיק בשולי העיר לא סביר, גם אם נסתכל על היחס של שווי למ"ר בנוי של משרדים, בשומתי שווי של 19,000 ₪ והמשיג 15,500 ₪, אם נכפיל בגודל מקום חניה (30-35 מ"ר) מתקבל שווי חניה יותר מחצי משווי משרד, לא סביר.
המיקום לא הכי מבוקש בת"א ואין מצוקת חניה כמו במרכז ת"א, סמוך לנכס, בין רחוב קויפמן לחוף הים חניון ציבורי ענק, עם זמינות לאורך כל שעות היום ועלות חניה יומית 30 ₪.
במתחם חסן ערפה חברת רפאל שילמו 225,000 ₪ למקום חניה.
ביטוח לאומי שכר עד יוני 2025 בבניין משרדים ברח שארית ישראל משרדים ו-20 מקומות חניה לפי 350 ₪ לחודש למקום, לכן שווי של 150,000 ₪ הוא מעל ומעבר עבור חניה.
עסקה בבניין נשוא השומה - מיום 24/07/2025 בשטח 100 מ"ר בקומה 5 ללא חניה תמורת 2,315,380 ₪, משקף שווי מעל 23,000 ₪ למ"ר בנוי, גבוה משומתי.
התייחסות לעסקאות בשומת המשיג:
-ברוטו/נטו -בעסקה בגוש 7003/14 מיום 9/3/2025 המשיג ערבב בין שטחי ברוטו לנטו, לא ניתן להפוך ברוטו לנטו ולהפך לפי הצורך, צריך לעבוד בשיטה אחידה לפי גודל נטו או ברוטו.
-מקדם התאמה ליוקרתיות - מדובר בבניין ותיק משנת 1977 עם בעיות תחזוקה, אם כבר יש לתת מקדם בכיוון ההפוך.
-מקדם גודל - לא מובן איך מעבר משטח של 800 מ"ר ל-200 מ"ר במקדם לגודל 1.1, לא עקבי.
-נתוני הציע דמ"ש - 43 ₪ למ"ר עסקה חריגה ולא אמורה להופיע בממוצע.
עלויות בנייה - לבנין משרדים וותיק לפי 7,000 ₪ למ"ר, בשומת המשיג 8,200 ₪.
החלטת ועדת השגות בית צורי רמת אביב 6636/162 למועד קובע 5/2023 6,500 ₪ למ"ר.
הכרעה בהשגה ברחוב הברזל 31 רמת החייל 6638/356 למועד קובע 11/2024 7,000 ₪ למ"ר.
מקדם גודל - בשומת המשיג 0.95 לא מקובל.
מקדם מרפסת - בעת ביקורי בנכס ושיחה עם העובדים, נמסר שחלק המרפסת הקרוב לכניסה משמש את עובדי המקום בכפוף לתנאי מזג האויר, כפינת שתייה ואכילה ואירועי חברה כמו הרמת כוסית. אני מסכים שקיימת תפוקה שולית פוחתת בנוגע לשטח המרפסת אך לחלק הקרוב לכניסה יש תועלת וערך.
בהסכם שכירות בבית סוזוקי ת"א מיום 01/07/2021 לשטח 2,190 מ"ר + מרפסת 400 מ"ר דמ"ש 85 ₪ לכל השטחים כולל המרפסת.

9.4.4. <u>המשיב - תגובות ומסמכים לאחר הדיון:</u>

ניתוח חוזי שכירות בנכס:

תאריך	ת"ח	שטח רשום	שטח ברוטו	יחס ברוטו נטו	דמ"ש להיום	סה"כ שכירות	דמ"ש למ"ר נטו
01/08/2021	21	406	530	1.305	62 ₪	33,019 ₪	**81** ₪
04/06/2018	22-23	259	352	1.359	59 ₪	20,838 ₪	**80** ₪

-מקדם ברוטו/נטו 36%
-בשטח המושכר לפי נספח א' לא כלולה המרפסת

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה עוסקת באומדן שווי הקרקע לתתי חלקות 21 -27 לצורך גביית דמי חכירה מהוונים – יובל חכירה.
עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב עסקאות ההשוואה, ערכי שווי ומקדם שווי לשטח המרפסת.

משרדים:

אני מקבלת את גישת שמאי הצדדים כי יש לקבוע את ערכי הבסיס בהסתמך על גישת ההשוואה העקיפה לנתוני מכר משרדים בשילוב גישת היוון הכנסות דמ"ש בסביבת הנכס וחילוץ יתרה לקרקע בגישת העלות.

שווי מקום חניה:

שמאי המשיב הסתמך על גישת היוון הכנסות דמ"ש לחניות וקבע שווי של 150,000 ₪ למקום.
שמאי המשיג התבסס על גישת ההשוואה לעסקאות מכר מקומות חניה בסביבה ברדיוס של עד כ- 1 ק"מ מהנכס הנדון וקבע שווי של 290,000 ₪ למקום חניה.
אני מקבלת את עמדת שמאי המשיב, לאחר ביקור במקום סביבת נשוא השומה מאופיינת בהיצע רחב של חניונים.
בשומתי התבססתי על גישת היוון הכנסות דמ"ש למקום חניה בנכס הנדון והסביבה הקרובה.

10.2. עקרונות ושיקולי השומה:

10.2.1. שומה מבוססת הנחה:

השומה הינה לשווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות, תוך הנחה כי הקרקע ריקה ופנויה ללא מחוברים, ברם בפועל קיימים על החלקה מחוברים, ולכן השומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1.

10.2.2. חוזי שכירות בנכס הנדון:

מעיון וניתוח החוזים שהתקבלו משמאי המשיג עולה כי הם נמוכים משמעותית מדמ"ש בבניני משרדים סמוכים והדומים במאפייניהם ולכן לא נילקחו בחשבון.

10.2.3. מקדם שטח מרפסת:

שמאי המשיב קבע שקיימת תפוקה שולית פוחתת לשטח המרפסת, אך לחלק הקרוב לכניסה יש תועלת וערך, מקדמי התאמה 0.5 עד 50 מ"ר, 0.2 עבור 50 מ"ר הבאים, 0.1 עבור יתרת השטח.
לטענת שמאי המשיג שטח המרפסת יותר גדול משטח המשרד, המרפסת לא בשימוש וללא ריהוט, השווי נקבע לפי שטח נטו, במרפסת אין העמסת שטחי ברוטו. המקדם חושב לפי מקדם בסיסי 0.4 בהפחתה 25% ליחס ברוטו/נטו מתקבל מקדם 0.3 כבשומה מכרעת גו"ח 7003/14.
אני מקבלת את עמדת שמאי המשיג, המרפסת עם נוף פתוח לים ולכן בתחשיבי נילקח בחשבון מקדם 0.3 עבור 50 מ"ר, 0.2 עבור 50 מ"ר הבאים, 0.1 עבור יתרת השטח.

10.2.4. מקדם הפחתה לגודל תת חלקה 21:

לטענת שמאי המשיג מדובר ב-7 תתי חלקות בשטח 200 מ"ר מלבד חלקה 21 שגודלה 390 מ"ר בתוספת מרפסת ולכן יש לקחת בחשבון הפחתה מינימלית של 5%.
להערכתי קיים ביקוש למשרדים בשטחים גדולים ואין מקום להפחתה לגודל.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.5. יחס ברוטו/נטו:

כבשומות הצדדים בשיעור 25%.

10.2.6. שיעור היוון:

נקבע בהתאם לסקירת שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי למועד הקובע.

10.2.7. רווח יזמי:

נקבע בהתאם לפרק י"ח של הקווים המנחים, למשרדים בשיעור 20%.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

10.3.1. מקום חניה:

כתובת	דמ"ש ליום	דמ"ש לחודש ללא מע"מ	מקדם לחניון מקורה	דמ"ש מתואמים	הערות
שנקר 2 צמוד לנדון	40 ₪	880 ₪	1.00	880 ₪	שלט בכניסה לחניון
קויפמן 4 הנדון		700 ₪	1.00	700 ₪	נמסר לנו משוכרים במקום
חניון פתוח צא'רלס קלור		650 ₪	1.35	878 ₪	שלט בכניסה לחניון
חניון פתוח המרד 36 אחוזת החוף	36 ₪	660 ₪	1.35	891 ₪	שלט בכניסה לחניון
ממוצע				**837** ₪	
שיעור היוון				6.75%	
שווי מקום חניה במעוגל				**150,000** ₪	

10.3.2. משרדים:

עסקאות השוואה - משרדים										
								150,000 ₪	שווי חניה	
תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	שטח רשום	מחיר	חניות	שווי חניה	מחיר בניכוי	מחיר למ"ר נטו	מקדם התאמה לגודל	מחיר מתואם למ"ר נטו
10/09/2025	7003/10/42	המרד 29	0/18	250	4,700,000 ₪	0	0 ₪	4,700,000 ₪	18,800 ₪	1.00	18,800 ₪
24/07/2025	7003/28/11	קויפמן 4	5/10	100	2,315,830 ₪	0	0 ₪	2,315,830 ₪	23,158 ₪	0.95	22,000 ₪
09/03/2025	7003/14/67	קויפמן 2	18/20	789	19,157,000 ₪	0	0 ₪	19,157,000 ₪	24,280 ₪		
20/02/2025	7003/14/39	קויפמן 2	9/21	219	4,350,000 ₪	3	450,000 ₪	3,900,000 ₪	17,808 ₪	1.00	17,808 ₪
27/06/2024	7003/10/97	המרד 29	9/18	208	3,276,000 ₪	0	0 ₪	3,276,000 ₪	15,750 ₪	1.00	15,750 ₪
13/09/2023	7003/10/00	המרד 4	11/18	150	2,900,000 ₪	1	150,000 ₪	2,750,000 ₪	18,333 ₪	1.00	18,333 ₪
ממוצע									**19,688** ₪		**18,538** ₪

דמ"ש משרדים - במבי							
תאריך	כתובת	קומה	שטח ברוטו	דמ"ש	דמ"ש למ"ר	הפחתה למו"מ	דמ"ש למ"ר
11/06/2025	קויפמן 2	14	200	16,157 ₪	81 ₪		
09/05/2025	קויפמן 2	15	151	14,345 ₪	95 ₪		
23/02/2025	המרד 29	11	70	5,605 ₪	80 ₪		
23/10/2024	קויפמן 2	16	95	8,000 ₪	84 ₪		
27/03/2024	קויפמן 6	17	165	14,000 ₪	85 ₪		
ממוצע למ"ר ברוטו					**85** ₪	0.95	**81** ₪
דמ"ש למ"ר נטו						1.25	**101** ₪
שיעור היוון למשרדים							6.75%
שווי בנוי נטו למשרדים							**17,941** ₪

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

שווי למ"ר בנוי משוקלל				
מקור		**שווי בנוי**	**משקל**	**שווי**
עסקאות מכר		₪ 18,538	70%	₪ 12,977
היצע שכירות		₪ 17,941	30%	₪ 5,382
שווי מ"ר בנוי ממוצע				**₪ 18,359**
בניכוי רווח יזמי			1.20	₪ 15,299
עלות בניה מופחתות לגיל המבנה				₪ 7,703
שווי למר"מ נטו				**₪ 7,596**

11. תחשיבי השומה:

תת חלקה	תיאור	גודל	מקדם	שטח אקו.	שווי מ"ר נטו	סה"כ שווי
21	משרדים	390	1	390	₪ 7,596	**₪ 3,326,000**
	מרפסת עד 50 מ"ר	50	0.3	15		
	מרפסת עד 100 מ"ר	50	0.2	10		
	מרפסת	228	0.1	22.8		
	סה"כ			**437.8**		
22	משרדים	203	1	**203**	₪ 7,596	**₪ 1,540,000**
23		203	1	**203**		**₪ 1,540,000**
24		203	1	**203**		**₪ 1,540,000**
25		203	1	**203**		**₪ 1,540,000**
26		203	1	**203**		**₪ 1,540,000**
27		203	1	**203**		**₪ 1,540,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל אמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי מרכיב הקרקע בנכס הנדון, הידוע כתתי חלקות 21-27 חלקה 11 בגוש 7003, ברחוב יחזקאל קויפמן 4 תל אביב, זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים- יובל חכירה כדלקמן:

תת חלקה	שווי במעוגל	שווי במילים
21	3,326,000 ₪	שלושה מיליון שלוש מאות עשרים ושישה אלף ₪
22	1,540,000 ₪	מיליון חמשה מאות וארבעים אלף ₪
23	1,540,000 ₪	מיליון חמשה מאות וארבעים אלף ₪
24	1,540,000 ₪	מיליון חמשה מאות וארבעים אלף ₪
25	1,540,000 ₪	מיליון חמשה מאות וארבעים אלף ₪
26	1,540,000 ₪	מיליון חמשה מאות וארבעים אלף ₪
27	1,540,000 ₪	מיליון חמשה מאות וארבעים אלף ₪

הערך הנקוב ללא 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,



ריינס אטל
שמאית מחוזית
מחוז ת"א והמרכז

<u>העתק</u>: מר אוהד תדהר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי ת"א, רמ"י.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית