תאריך עברי:	כ"ח אייר תשפ"ה
תאריך לועזי:	26 מאי 2025
מס' תיק רמ"י:	300377852
מספרינו (אופק):	50177
לקביעת שכ"ט:	7.43 יח' שומה

לכבוד:

גב' מרים רחמים,
צוות עסקות ציבוריות ותשתיות,
מרחב מרכז, רמ"י, בדוא"ל:
miriamr@land.gov.il

מר גיא נחשון שרת,
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י,
בדוא"ל:
guy@press-sharet.co.il

מר אביגדור סירוטה,
שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
בדוא"ל:
avigdorsirota@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1], מגרש מס' 2082א'[2], חלקה 120 (בחלק) בגוש 3637, רחוב זרובבל 3, נס ציונה

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 11.04.2024, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע, זאת לצורך גביית דמי היתר בגין שינוי יעוד ו/או ניצול, בחלופות הבאות:

חלופה 1: אומדן שווי זכויות הבעלות עפ"י תכנית מאושרת (תב"ע) + הקלות שנתנו בבקשה להיתר (אם ישנן).

חלופה 2: אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר גיא נחשון שרת ביום 20.11.2023 – **להלן: "המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומת שמאי המקרקעין מר אביגדור סירוטה מיום 27.03.2024 – **להלן: " המשיגים".**

1.3. בתאריך 15.07.2024 התקיים דיון במערכת "Google Meet" בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 15.07.2024, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 7 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 14 ימים נוספים.

1.4. עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב השווי המתקבל מניתוח נתוני ההשוואה שהובאו בחשבון, סוגם וכן מקדמי ההתאמה הרלוונטיים אשר יש להביא בחשבון בתחשיבי השווי, לרבות מקדם התאמה לקרקע בייעוד בנייני ציבור. לאור מחלוקות אלו כל אחד מהצדדים הגיע לשווי שונה.

---

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

[2] עפ"י תכנית נס/1/1.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	3637
חלקה:	120
שטח חלקה רשום:	1,480 מ״ר.
שטח הנכס הנדון:	1,460 מ״ר.
מגרש:	2082 עפ״י תכנית נס/1/1.
מהות הנכס הנישום:	מגרש בייעוד ציבורי.
כתובת עירונית:	זרובבל 3, שכונת מרכז מזרחי, נס ציונה.

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע להכרעה בהשגה הינו המועד בשומת המשיבה 20.11.2023.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 15.05.2025 על ידי החי״מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו מרכיב הקרקע של מגרש בייעוד מבני ציבור הממוקם בחלקה 120 גוש 3637, מגרש 2082 עפ״י תכנית נס/1/1, רחוב זרובבל 3, נס ציונה.

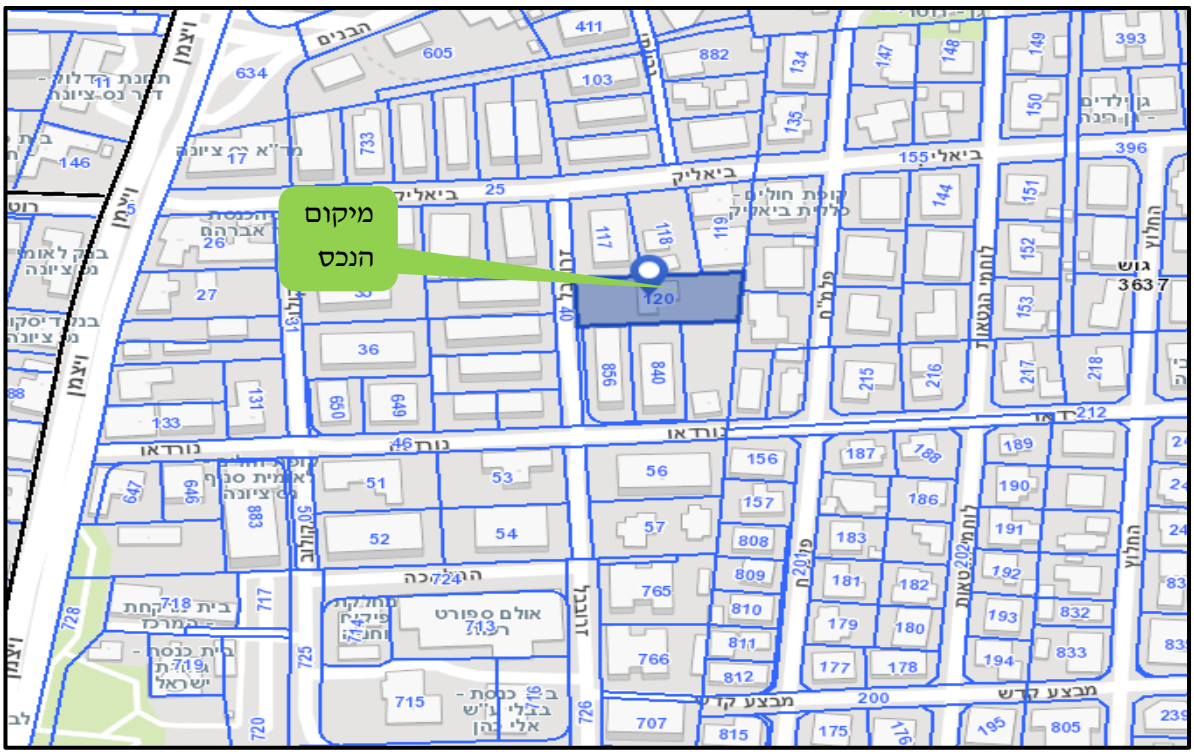
6.1. הסביבה:

העיר נס ציונה ממוקמת מדרום לעיר ראשון לציון. שכונת מרכז מזרחי ממוקמת במכרז העיר, צפונית לאזור תעשייה ומלאכה, מזרחית לשכונת נווה כרמית ומרכז מערבי ומערבית לשכונת לב המושבה. סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה למגורים במבנים ותיקים וחדשים, לצד צמודי קרקע, מבני ציבור ומסחר.

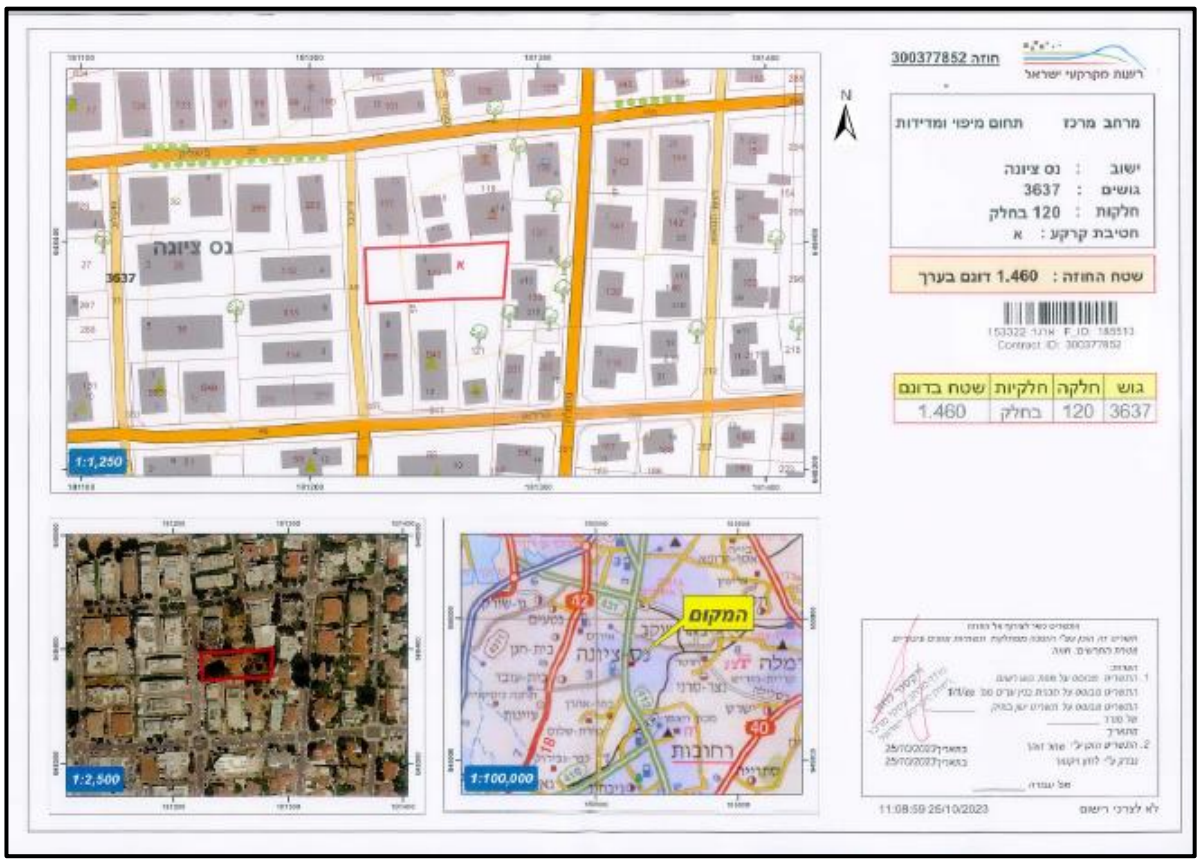
בקטע בו ממוקם הנכס, רחוב זרובבל מהווה רחוב חד סיטרי, המקשר מדרום את רחוב נורדאו והמשך רחוב זרובבל לצפון לרחוב ביאליק.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר כבישי אספלט, מדרכות, תאורת רחוב, תשתיות ביוב, וכיוצ״ב.

תרשים סביבת הנכס:



תשריט רמ"י מיום 25.10.2023:



6.2. הנכס:

הנכס הנדון מהווה חלק מחלקה 120 בגוש 3637, שטח של 1,460 מ״ר לפי חוזה חכירה ותשריט רמ״י, ברחוב זרובבל 3 בנס ציונה. חלקה 120 בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן עם חזית מערבית לרחוב.

נכון למועד הביקור בנכס, על המגרש הנדון בנוי מבנה חד קומתי ותיק נטוש עם גג משופע ועם גדר בחזית.

תמונות מביקור בנכס





7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) רחובות, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 23.03.2025 עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 3637 חלקה 120 (מס׳ ישן 3637/116).
רשות מקומית:	עיריית נס ציונה.
שטח רשום:	1,480 מ״ר.
בעלויות:	קרן קיימת לישראל (בשלמות).
חכירות:	14/05/2012 העברת שכירות, שם החוכר ששון שלום, החלק בזכות– 9/20. 14/05/2012 העברת שכירות, שם החוכר יבגי מנחם, החלק בזכות- 1/10. 12/07/2017 תיקון טעות סופר בחוכר, שם החוכר מתן אברהם, החלק בזכות 9/20. תאריך סיום החכירה 31.03.2053 וקיימת הגבלה בהעברה ובירושה.
הערות:	הערה לפי פקודת הדרכים (פורסם בקובץ תקנות 4016 מיום 14.08.1979) תיקונים שונים בהערה - הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19 לטובת עיריית נס ציונה. בתנאי שטר מקורי 4432/1990/1. י.פ מס׳ 3749 מיום 11.03.1990.

7.2. חוזה חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ"י חוזה חכירה מהוון (לתקופת חכירה נוספת – מוסדות ציבור) שנחתם ביום 24.03.2010 בין מנהל מקרקעי ישראל לבין מדינת ישראל – שירות התעסוקה. להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי המוחכר:	גוש 3637 חלקה 120 (בחלק), נס ציונה.
השטח המוחכר:	1,460 מ"ר בערך.
תקופת החכירה:	49 שנים, החל מתאריך 01.04.04 ועד לתאריך 31.03.2053.
קיבולת הבניה:	170 מ"ר בקומה אחת.
מטרת החכירה:	לשכת התעסוקה – מבנה ציבורי.

הועבר לידינו מאת רמ"י דוגמה לנוסח הסכם חכירה (ללא חתימות) בין רשות מקרקעי ישראל לבין יבגי מנחם (החלק בנכס 10/100), ששון שלום (החלק בנכס 45/100) ואברהם מתן (החלק בנכס 45/100). להלן עיקרי הדברים:

זיהוי המוחכר:	גוש 3637 חלקה 120- חלקי, מגרש 2082 חלק א' לפי תכנית נס/1/1.
השטח המוחכר:	1,460 מ"ר בערך.
תקופת החכירה:	49 שנים, החל מיום אישור העסקה דהיינו מ- 01.04.2004 ועד 31.03.2053.
מטרת החכירה:	לא צוין.

8. המצב התכנוני:

8.1. תכניות בנין עיר:

בהתאם למידע שאותר מאתר הועדה המקומית לתו"ב נס ציונה, אתר רשות מקרקעי ישראל, חלות על הנכס שבנדון, בין היתר, התכניות המפורטות להלן:

תכנית	מועד פרסום למתן תוקף	ילקום פרסומים	מהות התכנית
נס/1/1	02/11/1972	1874	קביעת ייעודים ואזורים
נס/1/1/א	10/07/1980	2644	שינוי הוראות למתן היתרים לבנייני ציבור
נס/מק/6/1	04/02/2001	4957	קביעת הוראות בדבר ציפוי חזיתות למבנים
נס/1/1/א/1	01/10/2003	5228	קביעת זכויות ומגבלות בניה, שינוי הוראות בדבר גודל מגרש, סמכות למתן היתר בניה, קביעת הוראות בדבר ציפוי מבני ציבור
נס/2/1/ב	20/10/2003	5231	שינוי הוראות לבניית מרתפים
נס/10/1	29/05/2017	7513	מבנה זמני להתארגנות באתר בניה

סיכום המצב התכנוני:

ייעוד:	שטח לבנייני ציבור.
שימושים:	השימושים המפורטים בסעיף 188 לחוק התו"ב, באישור הועדה המקומית.
בינוי:	באישור הועדה המקומית.
מס' קומות:	3.
תכסית:	50%.
שטח עיקרי:	40% לקומה, סה"כ 110%.
שטח שירות עילי:	40%.
שטח שירות תת קרקעי:	80% לקומה.
סה"כ שטחי בניה:	230%.
קווי בנין:	קידמי- 5 מ' וצידי ואחורי - 3 מ'.

8.2. <u>רישוי:</u>

בתיק הבניין הסרוק המופיע באתר הועדה המקומית לתכנון ובניה נס ציונה אותרו, בין היתר, היתרי הבניה הבאים:

- היתר בניה מס' 1094 מיום 21.03.1956 – היתר לתוספת סככה בשטח 16.64 מ"ר. שטח הבנין הקים 152.81 מ"ר.
- היתר בניה מס' 1094/1 (לא אותר תאריך) – היתר להקמת בנין משרדי הלשכה הכללית. שטח הבנין החדש 171 מ"ר.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

מועד קובע	חלופה	שומת המשיבה	שומת המשיגים
20/11/2023	1	₪ 3,909,000	₪ 1,219,400
	2	₪ 598,000	₪ 232,640

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת היוון ההכנסות מנתוני דמי שכירות למשרדים וכן על גישת ההשוואה לשטחי משרדים שנמכרו בעיר נס ציונה, תוך שילוב גישת החילוץ וביצוע התאמות למאפייני הנכס הנדון. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיבה[3]:

- נתוני שכירות מבוקשים למשרדים:

דו"ח נת"מ - שנת 2023 (חציון 1) - רחובות-נס ציונה - מחירים מבוקשים:

מהות	דמ"ש
דמ"ש למ"ר Class A	₪ 80.83
דמ"ש למ"ר Class B	₪ 61.18
בממוצע	**₪ 71.01**

תאריך	רחוב	קומה	שטח במ"ר ברוטו	דמ"ש מבוקשים	דמ"ש מבוקשים למ"ר ברוטו
14/11/2023	פרויקט יובלים	5/6	45	₪ 3,500	₪ 78
04/05/2023	הנפת הדגל 1	1/6	64	₪ 5,000	₪ 78
04/05/2023	פרופ' אברהם פצ'ורניק 1	6/6	100	₪ 8,000	₪ 80
31/10/2022	הנפת הדגל 1	2/6	36	₪ 2,700	₪ 75
31/10/2022	הנפת הדגל 1	3/6	76	₪ 5,500	₪ 72
02/03/2022	הנפת הדגל 1	2/6	116	₪ 9,280	₪ 80
02/03/2022	פרויקט יובלים	4/6	168	₪ 13,440	₪ 80
02/03/2022	הנפת הדגל 1	2/6	75	₪ 6,000	₪ 80
02/03/2022	הנפת הדגל	3/7	64	₪ 4,800	₪ 75
02/03/2022	הנפת הדגל	4/6	66	₪ 5,400	₪ 82
02/03/2022	הנפת הדגל	1/6	202	₪ 15,150	₪ 75
			דמי שכירות בממוצע		**₪ 78**
			הפחתה למו"מ	0.95	**₪ 74**
			שיעור היוון		6.80%
			שווי מ"ר בנוי בממוצע - רמת גמר מלאה		**₪ 13,032**

[3] ליתר פירוט ראו עמודים 9-10 לשומה המשיבה.

- עסקאות מכר למשרדים:

שמאי המשיבה ניתח 18 עסקאות מכר למשרדים משנת 2022. מהתמורה בכל עסקה, הפחית את שווי החניות (100,000 ₪ למקום חניה). להלן נתוני ההשוואה:

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	שטח במ"ר ברוטו	שטח במ"ר נטו	חניות (עפ"י מס שבח)	שנת בניה	תמורה	שווי בניכוי חניות	שווי מ"ר בנוי ברוטו
23/10/2022	3851/13	הנפת הדגל 18	4/7	66	47	2	2018	₪ 1,306,293	₪ 1,106,293	₪ 16,762
06/10/2022	3851/13	הנפת הדגל 3	4/6	67	47	1	2018	₪ 1,080,000	₪ 980,000	₪ 14,627
22/09/2022	3851/13	הנפת הדגל 18	4/7	75	53	1	2018	₪ 1,236,459	₪ 1,136,459	₪ 15,153
29/06/2022	3851/13	הנפת הדגל 7	4/6	119	90	2	2022	₪ 2,100,000	₪ 1,900,000	₪ 15,966
17/05/2022	3851/13	הנפת הדגל 18	6/8	77	55	2	2021	₪ 1,450,000	₪ 1,250,000	₪ 16,234
02/05/2022	3851/13	הנפת הדגל 18	4/7	75	53	2	2018	₪ 1,311,540	₪ 1,111,540	₪ 14,821
11/04/2022	3851/13	הנפת הדגל 1	5/7	105	78	3	2018	₪ 1,415,759	₪ 1,115,759	₪ 10,626
24/03/2022	3851/13	הנפת הדגל 1	5/7	100	76	2	2018	₪ 1,532,700	₪ 1,332,700	₪ 13,327
29/03/2022	3851/13	הנפת הדגל 2	5/7	141	104	3	2018	₪ 2,113,862	₪ 1,813,862	₪ 12,864
22/02/2022	3851/13	הנפת הדגל 5	5/7	76	54	1	2018	₪ 1,086,228	₪ 986,228	₪ 12,977
10/02/2022	3851/13	הנפת הדגל 1	1/7	76	54	3	2018	₪ 1,234,818	₪ 934,818	₪ 12,300
10/02/2022	3851/13	הנפת הדגל 1	1/7	75	53	2	2018	₪ 1,141,733	₪ 941,733	₪ 12,556
10/02/2022	3851/13	הנפת הדגל 1	1/7	73	52	2	2018	₪ 1,124,698	₪ 924,698	₪ 12,667
09/02/2022	3851/13	הנפת הדגל 1	3/7	124	94	2	2018	₪ 1,745,195	₪ 1,545,195	₪ 12,461
09/02/2022	3851/13	הנפת הדגל 1	5/7	45	32	1	2018	₪ 669,825	₪ 569,825	₪ 12,663
07/02/2022	3851/13	הנפת הדגל 1	1/7	66	47	2	2018	₪ 998,613	₪ 798,613	₪ 12,100
24/01/2022	3851/13	הנפת הדגל 2	1/7	101	75	2	2018	₪ 1,482,509	₪ 1,282,509	₪ 12,698
23/01/2022	3851/13	הנפת הדגל 3	1/7	77	55	2	2018	₪ 1,180,331	₪ 980,331	₪ 12,732
								שווי מ"ר בנוי בממוצע - רמת מעטפת		**13,530** ₪
								תוספת לרמת גמר מלאה לפי מחירון דקל		**1,800** ₪
								שווי מ"ר בנוי בממוצע - רמת גמר מלאה		**15,330** ₪

- לסיכום - ערכי השווי:

נתון	שווי מ"ר בנוי (גמר מלא)	משקל	שווי מר"מ
נתוני מכר	₪ 15,330	0.50	₪ 7,665
נתוני היצע	₪ 13,032	0.50	₪ 6,516
סה"כ ממוצע שווי מ"ר בנוי למשרדים			**14,181** ₪
הפחתה למיקום		**0.85**	**12,054** ₪
בניכוי רווח יזמי 20%			**10,045** ₪
עלות בניה גמר מלא			**7,200** ₪
סה"כ שווי מ"ר מבונה למשרדים, ללא מע"מ וכולל פיתוח			**2,845** ₪
התאמה למבנה ציבורי			**0.70**
שווי מ"ר מבונה למבני ציבור, ללא מע"מ וכולל מע"מ, במעוגל			**2,000** ₪

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- מיקום הנכס בתחום העיר נס ציונה.
- הובא בחשבון רצף תוכניות בנין עיר החלות על המקרקעין שבנדון ומסווגות את המקרקעין בייעוד "שטח לבנייני ציבור".
- עפ"י הקווים המנחים, שומת קרקע למבנה ציבור תיגזר משווי מ"ר קרקע מבונה בייעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ככל האפשר שעליו הופעל מקדם התאמה של סחירות וגמישות מועטה של שימושים. הובא בחשבון מקדם משוקלל הראוי לשטח לבנייני ציבור המגלם אי סחירות, אינטנסיביות וגמישות מועטה של שימושים בשיעור כולל של 70%.
- הובא בחשבון שווי מקום חניה בסך 100,000 ₪.
- ניתנה הפחתה למו"מ במקדם 0.95 לדמי השכירות ושיעור היוון 6.8%.
- בחלופה מס' 1, הובאה בחשבון התאמה לגודל/ היקף עסקה במקדם 0.9.
- ערכי שווי – נקבע שווי מ"ר אקו' בייעוד מבנה ציבור בסך 2,000 ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח .
- בתחשיב השומה ובניתוח העסקאות הובאו בחשבון מקדמי השווי האקו' הבאים: שטח עיקרי – 1, שטח שירות עד 25% משטח עיקרי – 1, יתרת שטח שירות – 0.5, חצר- 0.1.
- עלויות פיתוח – הובאו בחשבון עלויות פיתוח לפי חוקי העזר של הועדה המקומית לתכנון ובניה נס ציונה.

9.2.3. <u>תחשיבי השומה:</u>

<u>חלופה מס' 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב"ע) + הקלות שנתנו בבקשה להיתר (אם ישנן)</u>

שטח מגרש במ"ר:	**1,460**			
תכסית:	**50%**			
מהות	**אחוזי בניה**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
עיקרי	110%	1,606.00	1.00	1,606.0
שירות עילי - עד 25% מעיקרי	40%	401.50	1.00	401.5
יתרת שירות עילי		182.50	0.50	91.3
חצר		730.00	0.10	73.0
סה"כ שטח אקווי'				**2,171.8**
שווי מ"ר מבונה למבנה ציבורי, ללא מע"מ וכולל פיתוח				2,000 ₪
התאמה לגודל/היקף עסקה				0.90
סה"כ שווי ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל				**3,909,000** ₪

<u>חלופה מס' 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות</u>

שטח מגרש במ"ר:	**1,460**		
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
עיקרי	170.00	1.00	170.0
חצר	1,290.00	0.10	129.0
סה"כ שטח אקווי'			**299.0**
שווי מ"ר מבונה למבנה ציבורי, ללא מע"מ וכולל פיתוח			2,000 ₪
סה"כ שווי ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל			**598,000** ₪

9.3. סיכום שומת המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיגים על גישת ההשוואה וכן היוון ההכנסות, תוך חילוץ היתרה לקרקע מאזור רחובות - נס ציונה וביצוע התאמות למאפייני הנכס הנדון. להלן נתוני ההשוואה שבשומת שמאי המשיגים:

- ניתוח דו"ח נת"מ:

בהתאם לדו"ח נת"מ בו נסקרו 17 בניינים ושטח של 156,492 מ"ר משרדים, באזור רחובות – נס ציונה, מחיר השכירות של מ"ר משרדים בחציון השני של שנת 2023 הינו 61.18 ₪.

דמי שכירות חודשיים	61.18 ₪
דמי שכירות שנתיים	734.16 ₪
שיעור היוון	7.50%
שווי מ"ר בנוי - משרדים class B	9,788.80 ₪
מקדם מיקום	0.9
שווי מ"ר בנוי בנכס הנדון	8,809.92 ₪
שווי מ"ר בנוי בנכס הנדון במעוגל	**8,810 ₪**

- ניתוח עסקאות מכר למשרדים:

שמאי המשיג ניתח 56 עסקאות מכר למשרדים מהשנים 2023 – 2024. ממוצע שווי מ"ר בנוי למשרדים, בניכוי העסקאות החריגות, הינו בסך 14,800 ₪. להלן תחשיב שווי מ"ר בנוי בהתאם למתקבל:

שווי מ"ר בנוי ברמת מעטפת	14,800 ₪
תוספת לרמת גימור מלאה	2,000 ₪
שווי מ"ר בנוי- ברמת גמר מלאה	16,800 ₪
מקדם התאמה למיקום ודירוג הבנין	0.68
שווי מ"ר בנוי בנכס הנדון	**11,424 ₪**

- סיכום ערכי השווי:

מקור	שווי מ"ר בנוי	משקל	שווי ממוצע
עסקאות מכר	11,424	60%	6,854 ₪
שכירות	8,810	40%	3,524 ₪
ממוצע שווי מ"ר משרדים בנכס הנדון			10,378 ₪
בניכוי רווח יזמי		22%	8,507 ₪
עלות בניה גמר מלא			7,200 ₪
שווי מ"ר מבונה למשרדים כולל פיתוח			**1,307** ₪
התאמה למבנה ציבור		49%	640.37 ₪
שווי מ"ר מבונה למשרדים כולל פיתוח במעוגל			**640 ₪**

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- מיקום הנכס ממזרח לרחוב זרובבל בשכונת " מרכז מזרחי" בנס ציונה וסביבת הנכס.
- בהתאם להנחיות לשומות למבני ציבור (פרק ב' בקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי) הובא בחשבון מקדם הפחתה, לסחירות וגמישות שימושים, בשיעור 30% ומקדם הפחתה בגין אינטנסיביות שימוש בשיעור 30%.
- הובא בחשבון מקדם התאמה למיקום בשיעור 0.9.
- סוג מבנה - עסקאות ההשוואה ממוקמות באזור מסחר ותעסוקה חדש הסמוך ל"פארק המדע נס ציונה" ובבניינים המדורגים "class a". על הצד הזהיר יש להביא בחשבון כי הנכס שבנדון מדורג "class b". בהתאם לדו"ח נת"מ בחציון השני של 2023, ההתאמה בין מחירי השכירות למ"ר בין דירוג a ל – b הינה כ- 76%. לכן מעסקאות אלה יש לבצע הפחתה משולבת למיקום וסוג המבנה במקדם 0.68.
- הובא בחשבון שיעור היוון למשרדים בהתאמה למועד הקובע בשיעור 7.5% ורווח יזמי בשיעור 22%.
- ערכי שווי – נקבע שווי מ"ר אקו' בסך 640 ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח .
- בתחשיב השווי הובאו בחשבון מקדמי השווי האקו' הבאים: שטח עיקרי – 1, שטח שירות עילי סחיר- 1, שטחי שירות שאינם סחירים - 0, חצר- 0.15.

9.3.3. <u>תחשיבי השומה:</u>

<u>שווי הנכס לפי חלופה 1 - לפי התוכניות החלות (תב"ע מאושרת)</u>

שטח המגרש	1,460	תכסית	50%
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי	1,606	1.0	1606
שירות עילי סחיר	401.5	1.0	401.5
שטחי שירות שאינם סחירים	182.5	0	0
חצר	730	0.15	109.5
סה"כ שטח אקו'			2117
שווי הזכויות		₪ 640	₪ 1,354,880
התאמה לגודל העסקה			0.9
שווי הנכס הנדון כולל פיתוח			₪ 1,219,392
שווי הנכס הנדון כולל פיתוח במעוגל			₪ **1,219,400**

<u>שווי הנכס לפי חלופה 2 - בהתאם לזכויות חוזיות</u>

שטח המגרש	1,460		
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי	170	1	170
חצר	1,290	0.15	193.5
סה"כ שטח אקו'			363.5
שווי הזכויות		₪ 640	₪ 232,640
שווי הנכס הנדון כולל פיתוח במעוגל			₪ **232,640**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים באמצעות מערכת "Google Meet" ביום 15.07.2024, העלו בפניי הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות השמאי מטעם המשיגים:</u>

- <u>עסקאות השוואה-</u> בשומת המשיבה הובאו בחשבון עסקאות השוואה מאזה"ת חדש בנס ציונה, בצמוד לאזה"ת רחובות, ומבניינים מפוארים ברמת גימור גבוהה, הכוללים שימושי מסחר ומסעדות. בהתאם לדו"ח נת"מ בניינים אלו מסווגים כקלאס A, כאשר הקריטריונים לסיווג זה הינם בנייה מעל 10,000 מ"ר עיקרי, רמת גימור מודרנית, שירותי ניקיון ותחזוקה שוטפת וקבועה וכו'. הנכס הנדון אינו נכלל אף בסיווג קלאס B, כאשר הבנייה המקסימלית המותרת אינה עומדת ברף קריטריון הגודל המינימלי הנדרש. כמו כן, בנכס הנדון לא תהיה רמת גמר ותחזוקה הנדרשת בקלאס A או B. לפיכך, יש להביא בחשבון, לכל היותר, עסקאות ברמת קלאס B. בשומת ההשגה הובאו עסקאות ברמת קלאס A תוך מתן מקדם התאמה בשיעור כ- 75%, המשקף את היחס בין קלאס A ל-B לפי דו"ח נת"מ.
- <u>מיקום</u> - סביבת הנכס היא שכונת מגורים, בסמוך לקופ"ח ומבני ציבור המשרתים את השכונה, ולא סביבה של בניני משרדים. זאת לעומת עסקאות ההשוואה שהובאו מאזור משרדים והייטק, ולכן יש להביא בחשבון הפחתה למיקום.
- <u>שיעור היוון</u> – עפ"י סקירת השמאי הממשלתי משנת 2022 שיעור ההיוון הינו 6.7%, ומאז חלה עליית ריבית בנק ישראל בשיעור של כ- 4.5%. לפיכך, ולאור זאת שהריבית אינה המרכיב היחיד בשיעור ההיוון, הובא בחשבון שיעור 7.5%. לא יכול להיות מצב בו אין קשר בין הריבית במשק לשיעור היוון, וסביר כי לעומת תקופה בה הריבית אפסית, תינתן תוספת של 1% לשיעור ההיוון כאשר הריבית עולה ב- 4.5%.
- <u>רווח יזמי -</u> עליית הריבית במשק, השפיעה גם על נושא הרווח היזמי. הסיכון ליזם גדל, תשומות הבנייה עלו, רמת אי וודאות גבוהה וקיימים קשיים בנושאי הפועלים וחומרי הגלם. בהתאם לזאת, יש להביא בחשבון שיעור רווח יזמי גבוה או לחילופין, עלויות בנייה גבוהות.

9.4.2. <u>טענות שמאים מטעם המשיבה:</u>

- <u>ערכי השווי</u> - שמאי המשיגים הגיע לשווי שאינו הגיוני. יש הכרעה ברח' האמהות בגו"ח 4722/82 מנובמבר 2022, לפיה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 3,276 ₪ לאחר התאמה למיקום. בהכרעה בהשגה ובהחלטת וועדת השגות ברח' העבודה בשנת 2020, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 2,638 ₪. על הצד הזהיר הובא בחשבון מקדם התאמה למיקום 0.85, והתקבל שווי מ"ר בסך 2,800 ₪. נתוני דו"ח נת"מ שהוצגו, הינם לצורכי בקרה בלבד, ונערך ממוצע בין קלאס A ל-B, כיוון שמדובר בשומה לקרקע ריקה ופנויה ומכך לא ניתן לדעת באיזה רמת גמר יבנו. השווי נערך בהתאם לעסקאות ברמת קלאס A תוך שימוש במקדמי ההתאמה הנדרשים והפחתת עלויות בנייה התואמות לרמת הגמר.

- שיעור היוון - קיים קשר לריבית בנק ישראל, אך לא ניתן לראות זאת בטווח הזמן הקצר והמיידי. שיעור ההיוון כפי שמפרסם השמאי הממשלתי, הינו ממוצע ארצי, ולא ניתן להביאו בחשבון בכל האזורים בארץ, אלא להתאימו לאזור הנדרש. כמו כן, בשנת 2020 שיעור ההיוון למשרדים היה 7.1%, ועד 2023 הריבית עלתה בכ- 4.5%, ועדיין שיעור ההיוון ירד ל- 6.7%. לכן, קיימות השפעות שונות לשיעור ההיוון מלבד הריבית במשק. בשומה הובאה תוספת של 0.1%, בדומה להכרעות בהשגה ראשונה. נס ציונה כוללת ביקושים גבוהים למשרדים קטנים. בפרויקט "יובלים" השיווק החל לשטחי משרדים גדולים, אך החברה ראתה כי הביקוש באזור הינו דווקא למשרדים קטנים ומאז כך גם השיווק.
- התאמה למבנה ציבור - שמאי המשיגים הביא בחשבון מקדם נמוך להתאמה למבנה ציבור משווי למשרדים. קיימות מספר הכרעות בהן ההתאמה למבנה ציבור היא במקדם 0.7, וכך גם ע"פ הקווים המנחים.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה מתייחסת לקביעת אומדן שווי הקרקע ביעוד מבנה ציבור בהתאם לחלופות השומה המפורטת לעיל (סעיף 1.1 להכרעה), לצורך גביית דמי היתר בגין שינוי יעוד ו/או ניצול.

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב השווי המתקבל מניתוח נתוני ההשוואה שהובאו בחשבון, סוגם וכן מקדמי ההתאמה הרלוונטיים אשר יש להביא בחשבון בתחשיבי השווי, לרבות מקדם התאמה לקרקע בייעוד בנייני ציבור. לאור מחלוקות אלו כל אחד מהצדדים הגיע לשווי שונה.

שמאי הצדדים התבססו בשומתם על גישת ההשוואה העקיפה, על פי פרק ב' לקווים המנחים, לנכסי משרדים, המהווה את הייעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ביותר, תוך שימוש בגישת העלויות מנתוני מכר ודמ"ש למשרדים בנויים וחילוץ היתרה לקרקע, והתאמתה לייעוד מבנה ציבור.

ככלל, גישת השומה העדיפה לשומת הזכויות במקרקעין הינה גישת ההשוואה הישירה לנכסים דומים. יחד עם זאת בסעיף 4 לפרק ב' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי[4] מצוין כי - "גישת ההשוואה למחירי השוואה במבנה ציבור כמעט ואינה ישימה לנוכח מיעוט העסקאות בנכסים אלה ולנוכח השונות הרבה שבסוגי השימושים, במאפיינים הפיזיים והתכנוניים בנכסים אלה". על פי פרק זה, בשומה לקרקע המיועדת למבני ציבור, יש לנקוט בגישת ההשוואה העקיפה לייעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ככל האפשר (שאינו בהכרח הייעוד השכיח בסביבה) ועליו יופעלו מקדמי התאמה.

אני מקבל את עמדת הצדדים, לפיה שווי הקרקע הנדונה תיגזר מגישת ההשוואה העקיפה לנכסי משרדים, המהווים את השימוש הסחיר הדומה ביותר, תוך ביצוע התאמות מקובלות.

---

[4] פרק ב' - עריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבני ציבור.

שמאי המשיבה סבור כי מקדם ההתאמה המשוקלל בין שימוש משרדים לבנייני ציבור הינו 0.7, המגלם אי סחירות, אינטנסיביות וגמישות מועטה של שימושים. שמאי המשיגים כי יש להביא בחשבון הפחתה לסחירות וגמישות שימושים במקדם 0.7 וכן הפחתה לאינטנסיביות במקדם נוסף 0.7, קרי סה"כ התאמה לבנייני ציבור במקדם 0.49.

לאור למיקום הנכס והשימושים המותרים בו לפי תב"ע, בכפוף לאישור הועדה המקומית, הריני סבור כי נדרשת הפחתה לסחירות וגמישות השימושים בשיעור 20% וכן הפחתה לאינטנסיביות השימושי בשיעור 10%, כך שבמקרה הנדון סה"כ מקדם משוקלל להתאמה בין שימושי משרדים לבנייני ציבור הינו 0.72 (0.9 * 0.8). בנוסף, בחוזה החכירה צוין כי הנכס מוחכר רק למטרת לשכת התעסוקה – מבנה ציבורי, כך שבחלופה 2 נדרשת הפחתה נוספת בשיעור 5% בגין גמישות השימושים לעומת השימושים המותרים בתב"ע, חלופה 1.

בפרק העקרונות יידונו בפירוט יתר הסוגיות הרלוונטיות למחלוקות בין הצדדים.

10.2. <u>עקרונות השומה:</u>

10.2.1. <u>שומה מבוססת הנחה</u>

השומה הינה לשווי זכות הבעלות המלאה בקרקע כריקה ופנויה וללא מחוברים, בפועל קיימים על המגרש מחוברים, לכן השומה מבוססת הנחה ("היפותטית") בהתאם לתקן שמאות מס' 1.

10.2.2 <u>גישות השומה</u>

בהכרעתי התבססתי על שקלול אומדן השווי המתקבל מניתוח נתוני ההשוואה למשרדים בנויים, גישת היוון ההכנסות וכן גישת החילוץ, וכן מניתוח נתוני השוואה לקרקעות בייעוד למשרדים ומסחר כמפורט בסע' 10.3 להלן.

10.2.3 <u>העמסת שטחי שירות:</u>

נתוני ההשוואה לשימושים השונים מהווים שטחים סחירים ולא שטחי נטו, בדומה לשטח המושכר המוצג בנתוני ההשוואה. לאור האמור הובאו בחשבון שיעורי העמסה לשימושים השונים באופן הבא:

- משרדים - בשיעור של 25% ביחס לשטח עיקרי וליתרת שטחי השירות ניתנה תרומה מופחתת לשווי במקדם 0.2, בדומה להחלטת ועדת השגות מיום 05/01/2020 בגו"ח 7607/135 בעיר כפר סבא.
- מסחר – בשיעור של 10% ביחס לשטח עיקרי.

10.2.4 <u>בנייני ציבור - שווי לחצר:</u>

נתוני ההשוואה שהובאו בחשבון הינם למשרדים בקומות, כאשר במקרה הנדון מדובר בקרקע לשימוש ציבורי, כך שקיימת תרומה לשווי החצר מעבר לשווי למ"ר אקו' המתקבל מנתוני ההשוואה, והריני סבור כי תרומת החצר לשווי מעבר לעסקאות ההשוואה הינה במקדם 0.15, בדומה לגישת שמאי המשיגים.

10.2.5 **<u>מיקום הנכס וסוג המבנה</u>**

שמאי המשיבה ביצע הפחתה למיקום הנכס במקדם 0.9. שמאי המשיגים בדעה, כי יש לתת מקדם הפחתה למיקום משוקלל עם דירוג הבניין במקדם 0.68, המשקלל את היחס בין הדירוגים לפי דמ"ש בדוח "נת"מ" (כ- 76%) והתאמה למיקום הנכס.

איני מקבל את גישת שמאי המשיגים לעניין ההתאמה לדירוג על פי דמ"ש, שכן עסקינן בשווי למ"ר מבונה אקו', ועיקר ההבדל הינו בעלויות הבנייה הגבוהות ובהעמסת שטחי שירות הרבים יותר במבנים למשרדים בדירוג A לעומת דירוג B. בהתאם למיקום הנכס לעומת כלל עסקאות ההשוואה, בוצעה התאמה למיקום במקדם 0.9.

10.2.6 **<u>התאמה לגודל:</u>**

בהכרעתי ביצעתי התאמה לגודל בשיעור של עד 20% מנתוני ההשוואה. כמו כן, בוצעה התאמה לגודל בשיעור 10% בחלופה 1 לעומת חלופה 2, בדומה לגישת שמאי הצדדים.

10.2.7 **<u>שיעור ההיוון</u>**

בניתוח דמ"ש מבוקשים, שמאי המשיבה ניתח לפי שיעור היוון של 6.8% ואילו שמאי המשיגים ניתח לפי שיעור היוון של 7.5%. בהתאם לסקר שיעורי התשואה שנערך ע"י השמאי הממשלתי לחציון השני של שנת 2023 למשרדים שיעור ההיוון המקובל למשרדים הוא 6.75%.

10.2.8 **<u>רווח יזמי</u>**

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי שיעור הרווח היזמי הראוי מעסקאות ההשוואה שנותחו הינו 20%.

10.2.9 **<u>הפחתה בגין מו"מ:</u>**

בהכרעתי זו, בוצעה הפחתה בגין מו"מ לנתוני השוואה מבוקשים בשיעור 5%.

10.2.10 **<u>עלויות פיתוח</u>**

אין מחלוקת בין הצדדים בנוגע לעלויות הפיתוח. בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי הראשי, מר אוהד עיני, מיום 04/09/2022, בהחלטות בהשגה הראשונה והשנייה יוערך שווי זכות הבעלות בקרקע, כריקה ופנויה, כולל עלויות פיתוח מלאות. לפיכך, בהכרעה זו השווי המתקבל כולל עלויות פיתוח.

10.3 נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

10.3.1 נתוני השוואה למשרדים בנויים בנס ציונה:

נתוני דמ"ש מבוקשים למשרדים מאתר "BMBY"

תאריך	רחוב	קומה	שטח במ"ר ברוטו	דמ"ש מבוקשים	דמ"ש מבוקשים למ"ר ברוטו
13/11/2023	פרופ' אברהם פצ'ורניק 1	5	57	₪ 4,400	₪ 77.19
10/10/2023	פרופ' אברהם פצ'ורניק 1	5	38	₪ 3,600	₪ 94.74
20/09/2023	פרופ' אברהם פצ'ורניק 1	3	75	₪ 6,800	₪ 90.67
10/09/2023	פרופ' אברהם פצ'ורניק 1	3	66	₪ 4,000	₪ 60.61
12/08/2023	פרופ' אברהם פצ'ורניק 1	5	66	₪ 4,200	₪ 63.64
10/08/2023	פרופ' אברהם פצ'ורניק 1	6	70	₪ 5,500	₪ 78.57
07/08/2023	הבנים 5	1	80	₪ 5,500	₪ 68.75
30/07/2023	הנפת הדגל 1	3	76	₪ 6,493	₪ 85.43
29/06/2023	רוטשילד 6	0	30	₪ 2,950	₪ 98.33
26/06/2023	הנפת הדגל 1	1	64	₪ 5,000	₪ 78.13
27/11/2022	בן גוריון 4	1	75	₪ 5,600	₪ 74.67
22/08/2022	בן גוריון 4	1	86	₪ 5,000	₪ 58.14
17/02/2022	ויצמן 1	5	36	₪ 3,500	₪ 97.22
דמי שכירות בממוצע					**₪ 78.93**
הפחתה למו"מ (0.95)					**₪ 74.98**
שיעור היוון					**6.75%**
שווי מ"ר בנוי בממוצע					**₪ 13,330**

נתוני מכר משרדים מאתר רשות המיסים – מידע נדל"ן

תאריך	כתובת	גו"ח	קומה	שטח במ"ר ברוטו	חניות	שנת בניה	תמורה	שווי בניכוי חניות	שווי מ"ר ברוטו בנוי
14/11/2023	הנפת הדגל	3851/13	1	68	0	2021	₪ 870,000	₪ 870,000	₪ 12,794
11/09/2023	פרופ' אברהם פצ'ורניק	3851/36/305	3	53	0	2022	₪ 714,210	₪ 714,210	₪ 13,476
06/09/2023	פרופ' אברהם פצ'ורניק	3851/36/512	5	53	1	2022	₪ 841,200	₪ 719,800	₪ 13,581
03/09/2023	שביט	3849/86/63	5	60	1	2022	₪ 935,000	₪ 813,600	₪ 13,560
20/08/2023	פרופ' אברהם פצ'ורניק	3851/36/402	4	67	1	2022	₪ 997,235	₪ 875,835	₪ 13,072
09/08/2023	שביט	3849/86	4	72	1	2022	₪ 892,000	₪ 770,600	₪ 10,703
06/08/2023	פרופ' אברהם פצ'ורניק	3851/36	2	59	0	2022	₪ 739,040	₪ 739,040	₪ 12,526
17/07/2023	פרופ' אברהם פצ'ורניק	3851/36/213	2	54	1	2022	₪ 824,970	₪ 703,570	₪ 13,029
17/07/2023	פרופ' אברהם פצ'ורניק	3851/36/511	5	56	1	2022	₪ 877,975	₪ 756,575	₪ 13,510
						שווי מ"ר בנוי בממוצע			**₪ 12,917**

סיכום נתוני השוואה למשרדים בנויים

נתון	שווי מ"ר בנוי	משקל	סה"כ
נתוני מכר	₪ 12,917	0.50	₪ 6,458
נתוני היצע	₪ 13,330	0.50	₪ 6,665
סה"כ משוקלל			₪ 13,124
בניכוי רווח יזמי 20%			₪ 10,936
עלויות בניה ממוצעות			₪ 7,800
התאמה למיקום			0.90
סה"כ שווי מ"ר אקו' למשרדים			**₪ 2,823**

10.3.2 נתוני השוואה לקרקעות בייעוד משרדים ומסחר בנס ציונה מאתר רשות המיסים – מידע נדל"ן:

תאריך	גו"ח	מגרש	תכנית	תמורה	שטח אקו'	התאמה לגודל פרויקט	התאמה למיקום	שווי למ"ר אקו'
25/11/2021	3850/13	4008	נס/145/א	₪ 54,300,000	27,130	1.15	0.90	₪ 2,072
25/12/2022	3850/23	4001	נס/145/ב/3	₪ 246,467,818	106,351	1.20	0.90	₪ 2,503
						ממוצע		**₪ 2,287**

להלן ניתוח עסקאות ההשוואה:

גו"ח 3850/13

מהות		שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
מסחר	עיקרי	2,578	3.0	7,735
משרדים	עיקרי	14,610	1.0	14,610
שירות סחיר למסחר עד 10%		258	3.0	773
שירות סחיר לתעסוקה עד 25%		3,652	1.0	3,652
יתרת שירות עילי		1,798	0.2	360
סה"כ שטח אקו'				27,130

גו"ח 3850/23

מהות		שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
מסחר	עיקרי	11,259	3.0	33,777
משרדים	עיקרי	63,801	1.0	63,801
שירות סחיר למסחר עד 10%		1,126	3.0	3,378
שירות סחיר למשרדים עד 25%		15,950	1.0	15,950
יתרת שירות עילי		12,948	0.2	2,590
סה"כ שטח אקו'				119,496
העדר זמינות לשלביות בתכנית (שתיים, 6%)				0.89
סה"כ שטח אקו' בהעדר זמינות				106,351

10.3.3 שקלול סה"כ הנתונים לקביעת השווי:

סוג עסקאות	שווי למ"ר אקו'	משקל	שווי משוקלל
עסקאות בנויות	₪ 2,823	70%	₪ 1,976
עסקאות קרקע	₪ 2,287	30%	₪ 686
סה"כ שווי למ"ר אקו' משוקלל			₪ 2,662
התאמה לבנייני ציבור - מקדם משוקלל			**0.72**
שווי למ"ר אקו' בנכס הנדון			**₪ 1,920**

11. תחשיבי השומה:

חלופה מס' 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תוכנית מאושרת (תב"ע)

שטח מגרש במ"ר 1,460

מהות	אחוז		שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
עיקרי	110%		1,606	1	1,606
שירות סחיר עד 25%	27.500%	40%	402	1	402
יתרת שירות עילי	12.500%		183	0.2	37
חצר			730	0.15	110
סה"כ שטח אקו'					2,154
שווי מ"ר אקו' למבנה ציבור					₪ 1,920
התאמה לגודל פרויקט					0.9
סה"כ שווי חלופה 1 ללא מע"מ וכולל פיתוח במעוגל					**₪ 3,720,000**

חלופה מס' 2 - אומדן שווי זכות הבעלות לפי זכויות חוזיות

שטח מגרש במ"ר 1,460

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
עיקרי	170	1	170
חצר	1,290	0.15	193.5
סה"כ שטח אקו'			363.5
שווי מ"ר אקו' למבנה ציבור			₪ 1,920
התאמה למגבלת שימוש בחוזה החכירה			0.95
סה"כ שווי חלופה 2 ללא מע"מ וכולל פיתוח במעוגל			**₪ 663,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, הכרעתי לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כמגרש מס׳ 2082א, חלק מחלקה 120 בגוש 3637, רחוב זרובבל 3, נס ציונה, כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי היתר בגין שינוי יעוד ו/או ניצול, הינה כדלקמן:

חלופה 1 - 3,720,000 ₪ (שלושה מיליון שבע מאות ועשרים אלף ש״ח).

חלופה 2 - 663,000 ₪ (שש מאות שישים ושלושה אלף ש״ח).

הערכים הנקובים לעיל כוללים הוצאות פיתוח ואינם כוללים 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,
יוסף מגן
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז תל אביב והמרכז

<u>העתק:</u> מר דב וידר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ״י - dovv@land.gov.il