תאריך עברי : י' כסלו, תשפ"ו
תאריך לועזי : 30 נובמבר, 2025
מס' תיק רמ"י : 10740578א / 300275549
מספרנו (אופק) : 50412
לקביעת שכ"ט : 18.32

לכבוד:

גב' זינט יפה לביא
צוות לקידום עסקות מגורים ותעסוקה, מרחב ירושלים, רמ"י
chenl@land.gov.il

מר רן פירו
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י
מבוא הלבונה 12, הר אדר
ranpiro5@gmail.com

מיכל שימקביץ וקים קרוננברג
שמאיות מקרקעין מטעם המשיגה
בן גוריון 2, רמת גן
Office@bfks.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

מגרשים 57A, 57B לפי תכנית 152-0390674, שדרות החוצבים 16, מבשרת ציון

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שנתקבלה ביום 13.06.2024, להכריע במחלוקת הצדדים בנוגע לשווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע שבנדון, כריקה ופנויה, כולל פיתוח וללא מע"מ, לצורך גביית תשלום דמי היתר בגין שינוי ניצול ו/או יעוד וכן בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז (תא שטח 57B), בהתאם לחלופות השומה הבאות:

מצב קודם:

- חלופה 1- אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות[2].

מצב חדש:

- חלופה 2- אומדן שווי זכויות הבעלות במגרשים 57A + 57B, למלוא קיבלת הבנייה לפי תוכנית 152-0390674.
- חלופה 3- אומדן שווי זכויות הבעלות במגרש 57B לפי תוכנית 152-0390674.

1.2. **בהתאם למדיניות רמ"י, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה ובהתעלם מהמבנה הקיים ולפיכך בהכרעתי יקבע שווי מבוסס הנחה, בהתאם לתקן 1.1 של התקינה השמאית.**

1.3. השומות מטעם רמ"י נערכו ע"י שמאי המקרקעין, מר רן פירו, מיום 27.01.2022 ומיום 23.01.2024 (**להלן: "המשיב/ה"**)[3]; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלת הזכויות בנכס, חברת דלק ישראל נכסים (ד.פ) בע"מ,

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב'.
[2] בהכרעתי היקף הזכויות החוזיות ויעודם (מסחר, משרדים, ת. דלק, חנות נוחות), נקבעו בהתאם לשומת המשיבה שהונחה בנושא ע"י רמ"י, זאת לאחר שהשגתם המשפטית של המשיגה בנושא התקבלה במחלקה המשפטית ברמ"י, ובעקבותיה עודכנה שומת המשיבה.
[3] השומה המקורית שנערכה על ידי שמאי המשיבה מיום 19.02.2023, עודכנה ולכן אינה רלוונטית להכרעה זו.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

באמצעות שומת שמאיות המקרקעין, גב' מיכל שימקביץ וגב' קים קרוננברג, מיום 2.06.2024, **להלן: "המשיגה/ות".**

1.4. בתאריך 25.09.2024 התקיים דיון מקוון באמצעות מערכת TEAMS, בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 8.10.2024, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 5.11.2024.

1.5. ביום 25.09.2024 העביר שמאי המשיבה פלט עסקאות מכר למשרדים שאינם מגלמים מקומות חניה וכן ניתוח שערך לעסקאות מכר למסחר תוך חילוץ שווי מ"ר מבונה.

1.6. ביום 29.10.2024 העבירה המשיגה מסמך התייחסות לדיון בצירוף מסמכים כדלקמן; היתרי בניה, אישור זכויות, דוח מכירות[4], דרישת תשלום רמ"י, הסכם ניהול ופיתוח מקרקעין[5], הסכם פיצול נכסים[6], נסחי טאבו, פרוטוקול ישיבת מליאה הוועדה המקומית "הראל", שומות רמ"י במושא השומה בגינן הוגשה השגה ושומת מקרקעין מיום 29.12.2013 בגינה שולמו דמי היתר ושימוש חורג לרמ"י.

2. נתוני זיהוי:

חלופה:	חלופה 1	חלופה 2	חלופה 3
גו"ח:	30470		
חלקה:	42	41-42	41
מגרש:	7 לפי תכנית מי/329	57A+57B לפי תכנית 152-0390674	57B לפי תכנית 152-0390674
מהות הנכס:	מסחר, תעסוקה ותחנת דלק		
שטח הקרקע:	5,510 מ"ר	6,893 מ"ר	1,369 מ"ר
מיקום:	שדרות החוצבים, מבשרת ציון		

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הן זכויות הבעלות במרכיב הקרקע, ללא מע"מ וכולל פיתוח, בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

30.01.2022 – בהתאם לשומת המשיבה.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 13.11.2025, ע"י החת"מ.

---

[4] ביום 13.7.25 ו-3.7.25 העבירה המשיגה נתוני מכירות הכוללים חתימת עו"ד ושתי שומות IFRS חלקיות, בהתאם לבקשתי.

[5] הסכם בין "דלק" לרשת "ש. דגן" הקובע כי מטרת ההסכם בין הצדדים הינה תכנון, בניה, הקמה והפעלה של תחנת דלק ציבורית ומתחם מסחרי.

[6] הסכם פיצול בין חברת "דלק" לחברת "דלק ישראל ונכסים בע"מ" המעביר את כלל הפעילות והנכסים בתחום היזום והנדל"ן לידי חברת "דלק ישראל ונכסים בע"מ".

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. הסביבה:

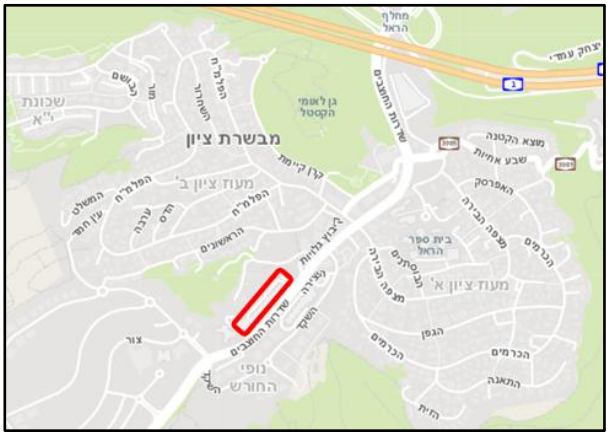
מושא השומה מהווה קרקע בייעוד תעסוקה ומסחר הממוקמת ברחוב שדרות החוצבים, בדרום מבשרת ציון.

מבשרת ציון הינה מועצה מקומית שהוקמה מאיחודם של הישובים מבשרת-ירושלים, מעוז-ציון א' ומעוז-ציון ב' בשנת 1963. המועצה שוכנת על רכס הרי ירושלים משני צדדיו של כביש מספר 1 וכ- 10 ק"מ מערבית לירושלים. מדובר ביישוב פרברי-עירוני המאופיין בבנייה נמוכה לצד בנייה רוויה בצפיפות נמוכה ובאוכלוסייה ממעמד סוציו אקונומי בינוני- גבוה.

שדרות חוצבים הינו עורק התנועה הראשי המסתעף דרומה ממחלף הראל. סביבת הנכס מאופיינת בעיקר במבני תעשייה ומלאכה לצד שימושים מעורבים של מסחר ומשרדים ובסמיכות לשכונות החדשות "נופי החורש" מדרום-מזרח ו-"המגרסה" מדרום-מערב.

רמת הפיתוח הסביבתי מלאה וכוללת כבישים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות חשמל, מים וביוב.

מיקום הנכס על רקע מפת הסביבה (GOVMAP)



הנכס:

מושא השומה מהווה קרקע בשטח כולל של 6,893 מ"ר[7] (שטח חלופה 2), הידוע כחלקות 41-42 בגוש 30470, ממוקם מעברו הצפון-מערבי של שדרות חוצבים, מועצה מקומית מבשרת ציון.

בהתאם לתכנית 152-0390674 מושא השומה כולל שני תאי שטח כלהלן:

תא שטח 57A בשטח 5,524 מ"ר (חלקה 42), מהווה מגרש רגולרי בצורת מלבן, עליו בנוי מבנה דו קומתי מבניה קונבנציונלית המחופה קירות מסך. נכון למועד הביקור בנכס, המבנה אינו מאוכלס, וכולל קומת קרקע מסחרית גבוהה ומעליה קומת משרדים, במרכז קומת הקרקע ישנן תחנת תדלוק וחנות נוחות פעילות. יתרת החצר משמשת לחניה פתוחה ושטחי תמרון.

תא שטח 57B בשטח 1,369 מ"ר (חלקה 41), מהווה מגרש מלבני צר וארוך המשלים לתא שטח 57A בחלק המזרחי, בסמיכות לשדרות חוצבים.

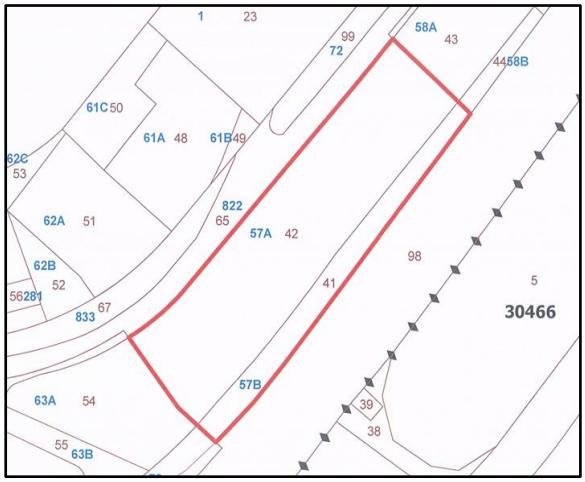
[7] בהתאם להזמנת שומה ותשריט רמ"י.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

סימון תאי השטח ע"ג תצ"א (govmap)

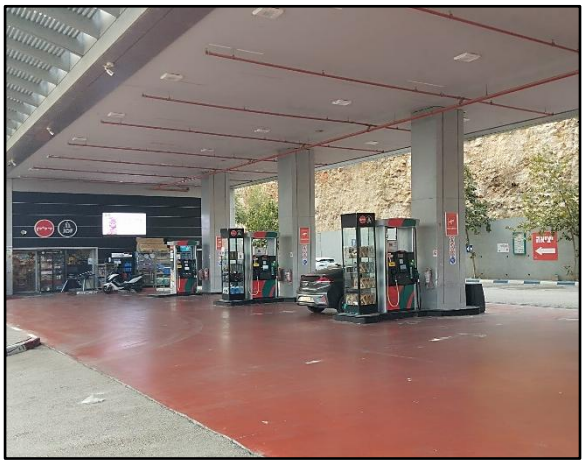


תשריט רמ"י



תמונות מהביקור בנכס





מושא השומה מאתר Simplex



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) ירושלים לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 11.06.2025, עולים פרטי הרישום הבאים:

גוש:	30470	
חלקה:	41 (בשלמות)	42 (בשלמות)
שטח רשום:	1,369 מ״ר	5,524 מ״ר
רשות:	מ.מ מבשרת ציון	
בעלי זכויות:	קק״ל, בשלמות	

7.2. חוזה חכירה:

הוצג בפניי חוזה חכירה מהוון שנחתם ביום 13.03.1987 בין מנהל מקרקעי ישראל וקק״ל (להלן: ״המחכירה״) לבין שלף דב ופנחסי פנחס (להלן: ״החוכר״), ממנו עולים הפרטים הבאים:

גוש רשום:	4
שטח:	5,510 מ״ר בערך
מגרש:	מס׳ 7 לפי תכנית מי/329
מקום:	מבשרת ציון
מטרת החכירה:	תעשייה
קיבולת הבניה:	25% לקומה ב-2 קומות. סה״כ 50%
היעוד:	תעשייה ומלאכה
תקופת החכירה:	49 שנים, החל מיום 8.02.1987 ועד ליום 8.02.2036

7.3. זכויות חוזיות

בהתאם לשומת רמ״י והודעת תשלום רמ״י מיום 29.05.2014, עולה כי אושרה בקשת המשיגה לשימוש חורג בגינם בוצע תשלום בהתאם לשטחים, כדלקמן;

ייעוד	שימוש	שטח (מ"ר)
מסחר	שטח עיקרי למסחר	827.54
	ש"ש למסחר	293.51
משרדים	משרדים ק"א	1,663
	גלריה	292
	משרדים ק"ב	1,663
תחנת תדלוק	משרד תחנה	41
	חנות נוחות	126
	גג תחנה	524.9

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8. מצב תכנוני:

מבדיקה שערכנו באתר רמ"י עולה, כי בקרקע שבנדון חלות, בין היתר, התכניות הבאות:

8.1 תכנית מי/329, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 2474 בתאריך 29.10.1978

מטרת התכנית היא, בין היתר, ביטול חלוקה קיימת וקביעת חלוקה חדשה, יעוד שטחים לאזור מלאכה, ביטול דרכים, התווית דרכים חדשות והרחבת הקיימות וייעוד שטח לשטח פתוח ציבורי, שביל להולכי רגל ושטח עתיקות.

עפ"י התשריט, המגרש הנדון מסומן כמגרש מספר 7 ומסווג בייעוד "אזור מלאכה" (צבע סגול מתוחם בקו סגול כהה), בו יותרו השימושים הבאים: בתי מלאכה ושירותים הצמודים להם, מחסנים ומשטחי אחסנה ושירותים הצמודים להם, תחנת מכבי אש, מוסכים, מתקני בטיחות, מחסני חירום וכו'.
באזור מלאכה תותר בניה בשיעור של 50% שתרוכז בקומה אחת או יחולקו בין שתי קומות. גובה המבנה לא יעלה על 12 מ'. קווי בניין: קדמי – 5 מ', אחורי – 6 מ', צדדי- 4 מ'.

8.2 תכנית מי/250, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 2499 בתאריך 28.12.1978

מהווה תכנית מתאר מקומית לפיתוחה של מבשרת ציון כפרבר עירוני השומר אופי של בניה נמוכה ודלילה המתמזגת בנוף הטבעי ללא חריגה.
התכנית מסווגת את מושא השומה בייעוד 'אזור מלאכה' (צבע סגול תחום בסגול בתשריט), בו יותרו השימושים הבאים: בתי מלאכה ושירותים הצמודים להם, כגון: מחסנים ומשטחי אחסנה ושירותים הצמודים להם, תחנת כיבוי אש, מוסכים ותחנות דלק, מתקני בטיחות, מחסני חירום וכו'.
שטחי בניה מרביים: 50% בקומה אחת או בשתי קומות. גובה המבנה לא יעלה על 12 מ'. קווי בניין: קדמי – 5 מ', אחורי – 6 מ', צדדי- 4 מ'.

סימון המגרש על רקע תשריט תכנית מי/329



סימון המגרש על רקע תשריט תכנית מי/250



להלן סיכום זכויות הבניה במושא השומה בהתאם לתוכניות לעיל:

ייעוד	שטח מגרש (מ"ר)	שטח בניה	קומות
אזור מלאכה	5,510	50%	עד 2

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8.3. <u>תכנית מספר 152-0390674, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 7923 בתאריך 22.08.2018</u>

מהווה תכנית מתאר מקומית למועצה מקומית מבשרת ציון, מדרום לקסטל ומצפון מערב לשד' החוצבים. מטרת התכנית יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור הכולל 223 יח"ד, שטחי מסחר ותעסוקה, מבני ציבור, מתקנים הנדסיים ומערך שטחים ציבוריים פתוחים לשימוש תושבי השכונה ושכונות סמוכות.

הנכס מסומן בתשריט כמגרשים 57A ו-57B בייעוד 'מסחר ותעסוקה' (קווים אלכסוניים בצבע אפור וסגול).

<u>שימושים:</u>

משרדים, בנקים, סוכנויות ושירותים אישיים; מפעלי היי-טק, מסחר קמעונאי שאינו מזהם ו/או מרעיש; בתי אוכל, מסעדות בתי קפה; מפעלים אחרים ומתקנים לוגיסטיים, שהוכח באמצעות חוו"ד סביבתית שאינם מהווים מטרד סביבתי או מגבלה על סביבתם, לרבות בהיבטי חומרים מסוכנים, זיהום ורעש ; חדרי שנאים, מחסנים, חנייה תת קרקעית ועילית ואזור שירות פריקה וטעינה.

בתא שטח 57A יותר שימוש לתחנת דלק.

<u>הוראות בינוי:</u>

- החניה תהא בהתאם לתקן החניה הארצי התקף לעת מתן היתר הבניה.
- כל שטחי החניה יהיו תת קרקעיים ו/או מקורים בעורף הבניין.
- תוספת קומות חניה תת קרקעיות אינן מהוות שינוי להוראות התכנית ובלבד שישמשו לשטחי שירות לחניה בלבד.
- קווי הבניין לחניון יהיו עד גבול המגרש, ובלבד שכלל שטחי התכסית הבניה במגרש לא תעלה מעל ל-80% משטח התכנית.
- שימושים מסחריים ימוקמו במפלס הרחוב כאשר חזית המסחר תפותח כהמשך ישיר למדרכה.
- תותר קומת קרקע מסחרית גבוהה. ככל שתתוכנן ארקדה בחזית המבנה, היא תהווה לפחות 80% מאורך החזית המבנה הקדמית.
- קומה מסחרית יכולה להיות עד 2 קומות למסחר ובלבד שמערכת המדרגות הינה פרטית לאותה יחידה. סטייה מהוראות סעיף זה תהווה סטייה ניכרת.
- יותרו שימושי מסחר בתת הקרקע ויותר ניוד שטחים מעל הקרקע אל תת הקרקע למטרה זו, לא יותר ניוד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע. סטייה מהוראות סעיף זה תהווה סטייה ניכרת.
- תותר הוספת כניסה נוספת הפונה אל גבול המגרש האחורי.
- תחנת הדלק הפעילה במגרש 57A תוכל להרחיב פעילות כל עוד אין פגיעה חדשה/נוספת במגרשים הסמוכים ובכפוף להוראות תמ"א 18.

לעת ביצוע הדרך העילית (תאי שטח 822, 834, 833) תתאפשר כניסה לתא שטח 57A לצורך עבודות סלילת הכביש וביצוע קירות תמך. עבודות אלו יתואמו ויתבצעו באופן שלא יפגע בפעילות השוטפת של תחנת הדלק.

<u>תנאים למתן היתר בניה:</u>

במגרשים הכוללים מס' תאי שטח (המסומנים בתשריט באותיות A,B,C ו/או D), תנאי למתן היתר בניה לשם מימוש הזכויות מכוח תכנית זו, יהא הפיכת כל תאי השטח הכלולים במגרש ליח' תכנונית אחת והגשת

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

בקשה להיתר על המגרש כולו (על כל תאי השטח הכלולים בו). תנאי זה לא ימנע מתאי שטח אשר מתקיים בהם שימוש ובינוי בהיתר ועל פי ייעוד מתכנית מאושרת קודמת, להמשיך ולפעול ואף להוציא היתרי בנייה מכוח התכנית המאושרת האחרונה הקודמת לתכנית זו, התקפה על מגרש זה בכפוף למפורט בהוראות המעבר סעיף 6.14 לתקנון התכנית.

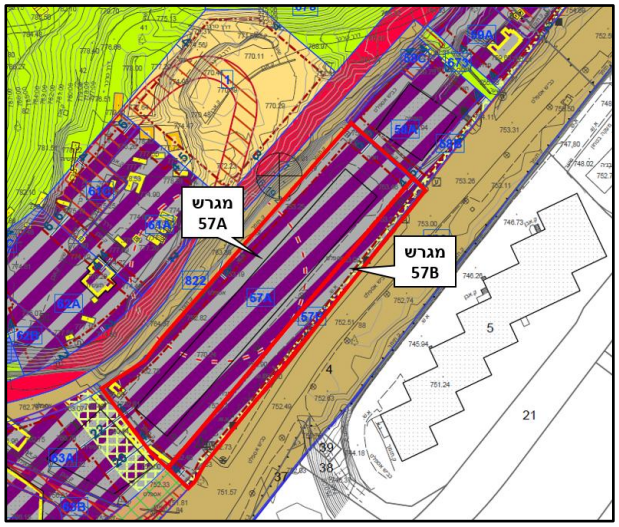
להלן טבלה מרכזת של זכויות הבנייה במושא השומה, בהתאם לתקנון התכנית:

ייעוד	תאי שטח	שטח מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית	מספר קומות		חניה כלולה בסך השטחים (מ"ר)
			עיקרי עילי	שירות		סה"כ		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
			עילי	עילי	ת"ק					
מסחר ותעסוקה	57A	5,520	10,800	12,250	600	23,650	55%	7	1	11,120
	57B	1,390								

הערה לטבלה:

מגרש 57 כולל 2 תאי שטח (A-B). זכויות הבניה, התכסית, מס' הקומות וקווי הבניין המצוינים בטבלה שלעיל בהתייחס לתא שטח 57A מתייחסים למגרש 57 כולו, ותנאי למתן היתר בנייה למימוש הזכויות מכוח תכנית זו, יהא הפיכת כל תאי השטח הכוללים במגרש ליחידה תכנונית אחת והגשת בקשה להיתר בניה על המגרש כולו (לכל תאי השטח).

להלן סימון המגרש על רקע תשריט תוכנית 152-0390674



8.4. רישוי:

8.4.1. היתר בנייה מס' 20080210:

היתר בנייה מיום 19.08.2009 להקמת מבנה תעשיה ואחסנה, תחנת דלק ציבורית וחנות נוחות.

8.4.2. היתר בנייה מס' 20120250:

היתר מיום 10.04.2014 במסגרתו אושר שימוש חורג על חלק משטח ציבורי פתוח לדרך וחניה ללא תוספת שטחים לתקופה של שנתיים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

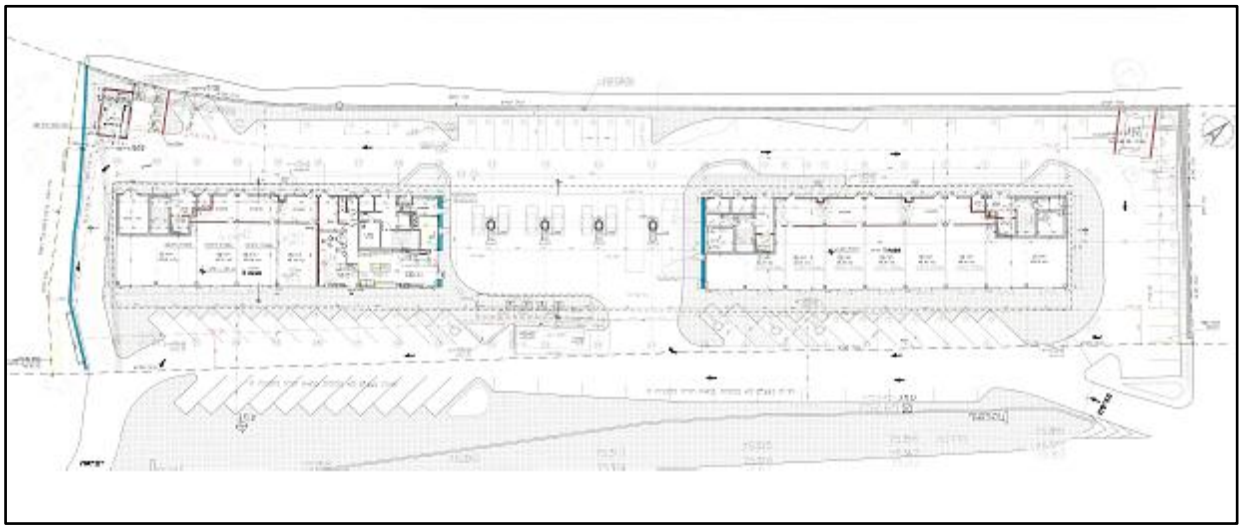
8.4.3. היתר בנייה מס' 20110083:

מעיון באתר הוועדה המקומית, אותר היתר בנייה חתום מיום 4.04.2015 עבור הוצאת חדר טרפו "חיצוני", תוספת שטחים בקומת ביניים ושימוש חורג בקומת קרקע מתעשייה לחנויות (מסחר) ובקומה א' למשרדים.

היקף הבינוי עפ"י התוכנית המבוקשת הינה 3,457.03 מ"ר, התפלגות השטחים, כדלהלן :

קומה	שטח עיקרי (מ"ר)			שטחי שירות (מ"ר)						סה"כ שטחי בניה (מ"ר)
	תחנת דלק	מסחר ומשרדים	סה"כ	ממ"מ	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	מבואות וחד"מ	מעברים	גג איי משאבות	סה"כ
קרקע	125.66	636.54	762.20	41.70	88.21	209.55	79.62	65.39	524.90	484.47	1,246.67
ביניים	30.04	60.16	90.20	58.55			79.89	63.58		202.02	292.22
א		1,228.50	1,228.50	57.81			71.73	305.22		434.76	1,663.26
ב				57.81			63.21	66.37		187.39	187.39
גג					35.43		32.06			67.49	67.49
סה"כ	**155.70**	**1,925.20**	**2,080.90**	**215.87**	**123.64**	**209.55**	**326.51**	**500.56**	**524.90**	**1,376.13**	**3,457.03**

חלק מתשריט הבקשה להיתר בניה:



8.4.4. היתר בנייה מס' 20230887/1:

בקשה להיתר מיום 10.12.2023 במסגרתו אושר במגרש 57A שימוש חורג מהיתר לצמיתות מתעשייה למסחר ומשרדים, תוספת שטחים ושינויים בפיתוח.

מפלס	שטח עיקרי (מ"ר)		שטח שירות (מ"ר)	
	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	125.69	626.71	280.53	213.36
3.2		87.75	197.47	
6.4		1,215.49	433.36	
11.8		1,216.49	183.67	248.77
14.35			68.73	
סה"כ	**125.69**	**3,146.44**	**1,163.76**	**462.13**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1 סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות הבעלות בנכס שבנדון, בשומות הצדדים:

	חלופה	שומת המשיבה	שומת המשיגה
1	שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות	₪ 34,500,000	₪ 27,576,000
2	אומדן שווי מגרשים 57B + 57A למלוא קיבולת הבניה לפי תוכנית 152-0390674	₪ 72,500,000	₪ 29,781,000
3	אומדן שווי מגרש B57 לפי תוכנית 152-0390674	₪ 14,400,000	₪ 300,200

9.2 סיכום שומת המשיבה:

9.2.1 גישת השומה וערכי הבסיס:

- מסחר:

ערכי הבסיס למסחר נקבעו בהסתמך על גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות, זאת בהתבסס על נתוני השוואה מתוך הכרעה בהשגה ראשונה[8], תוך חילוץ מרכיב הקרקע, כלהלן:

- נותחו 5 עסקות מכר משנים 2016-2018 לחנויות הממוקמות במבשרת ציון, בשטח בנוי הנע בין 25-53 מ״ר, ובנוסף עסקת מכר משנת 2020 לחנות בשטח בנוי של 410 מ״ר. משקלול הנתונים מתקבל שווי מ״ר בנוי ממוצע בסך 24,420 ₪. לאחר התאמה לזמן (1.05), ניכוי רווח יזמי (25%) והפחתת עלות בניה (6,000 ₪/מ״ר), מתקבל **שווי מ״ר מבונה בסך 14,512 ₪, כולל פיתוח ללא מע״מ.**

- נותחו 9 נתוני דמ״ש משנים 2014-2018, לשטחי מסחר בנויים הנעים בין 30-150 מ״ר מהם מתקבל דמ״ש מתואם ממוצע בסך 121 ₪/חודש. לאחר התאמה למיקום (1.1), היוון (6.9%), ניכוי רווח יזמי (20%) והפחתת עלות בניה (5,000 ₪/מ״ר), מתקבל **שווי מ״ר מבונה בסך 14,290 ₪, כולל פיתוח ללא מע״מ.**

בהתבסס על שקלול מקורות ההשוואה הנ״ל ע״י מקדמי העצימות הבאים: עסקות השוואה מנכסים בנויים – 60% וניתוח דמ״ש – 40%, מתקבל שווי מ״ר מבונה משוקלל בסך 14,416 ₪. לאחר התאמה לשוליות (0.85), **מתקבל שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 12,254 ₪, כולל פיתוח ללא מע״מ.**

- בנוסף, הציג 3 נתוני דמ״ש למסחר משנים 2007, 2011, 2020, מהם מתקבל דמ״ש ממוצע בסך 140 מ״ר. לאחר היוון (6.9%), ניכוי רווח יזמי (20%) והפחתת עלות בניה (6,000 ₪/מ״ר), **מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 14,272 ₪, כולל פיתוח ללא מע״מ.**

[8] הכרעה בהשגה ראשונה מיום 31.07.2018, גו״ח 30477/22 במבשרת ציון.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- משרדים:

ערכי הבסיס למשרד נקבעו בהסתמך על גישת ההשוואה, זאת בהתבסס על ניתוח נתוני מכר למשרדים בגו"ח 29956/9, במבשרת ציון, תוך חילוץ מרכיב הקרקע, כלהלן:

תאריך	שטח במ"ר	תמורה	שווי מ"ר בנוי
20.12.2018	1,311	₪ 17,763,732	₪ 13,550
23.12.2018	284	₪ 3,842,280	₪ 13,529
2.01.2019	312	₪ 4,714,398	₪ 15,110
14.01.2019	1,838	₪ 21,656,000	₪ 11,782
29.01.2019	1,080	₪ 14,416,740	₪ 13,349
20.05.2019	167	₪ 2,070,800	₪ 12,400
1.03.2021	72	₪ 673,920	₪ 9,360
שווי מ"ר בנוי, בממוצע			**₪ 12,726**
בניכוי יזמות		1.2	₪ 10,605
הפחתת עלות בניה (גמר מלא)		₪ 6,000	₪ 4,605
שווי מ"ר מבונה, כולל פיתוח ללא מע"מ, במעוגל			**₪ 4,600**

- תחנת תדלוק:

מרווח שיווק ממוצע		₪ 562
הוצאות הובלה והנחות		₪ 50
מרווח נטו		₪ 512
כמות מכירות צפויה בתחנה (ק"ל)		270
פדיון חודשי		₪ 138,240
מוצרים נלווים		₪ 3,000
סה"כ פדיון		₪ 141,240
שיעור הוצאות מהמחזור (תחנה בינונית)		55%
רווח תפעולי בתחנה	0.45	₪ 63,558
הכנסה שנתית צפויה		₪ 762,696
שיעור היוון ממוצע	0.084	
תקבולים צפויים עד שנת 2030		₪ 4,378,249
תקבולים צפויים החל מ-2030	0.094	
סה"כ שווי התחנה		₪ 8,579,558
ניכוי יזמות	20%	₪ 7,149,632
עלות הקמה תחנה קטנה		- ₪ 2,500,000
יתרה לקרקע		₪ 4,649,632
סה"כ שווי הקרקע בדחייה לשנה (6%)		**₪ 4,370,654**

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- תחנת דלק:

- נקבע נפח תנועה ממוצע של 8,500 רכבים ליום על סמך ספירת תנועה בכביש 395 מצומת הר איתן לצומת כרם לשנת 2020 (לכיוון נסיעה). לאחר מכפלה במקדם עצירה של 0.035, כמות תדלוק ממוצעת של 35 ליטר ו-26 ימים, מתקבל 270,725 ליטר בחודש. על כן, **יובא בחשבון 270 ק"ל בחודש.**
- מרווח שיווק נכון ליום 01.11.2021 הינו 562 ₪ ללא מע"מ בשירות עצמי.
- בהתאם לקו מנחה לתחנות תדלוק[9], בהעדר נתונים לגבי מרווח שיווק לסולר, יונח מרווח שיווק דומה למרווח השיווק במכירת דלקים בפיקוח.

[9] פרק כ' – עריכת שומות לתחנות תדלוק, עדכון מס' 1, פברואר 2022.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- בהתאם לפרק כ' לקווים המנחים – עריכת שומות לתחנות תדלוק (פברואר 2022), הובאו בחשבון שיעורי ההיוון הבאים:

8.4% עד לשנת 2030 (כ-1.5% יותר משיעור היוון למסחר).

9.4% החל משנת 2030 לאחר תוספת פרמיית סיכון של 1%.

- הובאה בחשבון דחייה לשנה בשיעור 6% עבור הקמה ופיתוח של תחנת הדלק.

▪ <u>חלופה 1</u>:

- תחשיב אקוו':

ייעוד	סעיף	שטח (מ"ר)	מקדם	שטח אקוו'
מסחר	עיקרי	827.54	1	827.54
	שירות	293.51	0.5	146.755
סה"כ שטח אקוו' מסחר בק"ק				**974**
שטח אקוו' מסחר בתוספת חנות נוחות				**1,099.66**
משרדים	עיקרי ושירות	1,663	1	1,663
	גלריה	292	1	292
	ק"ב	1,663	1	1,663
סה"כ שטח אקוו' משרדים				**3,618**

▪ <u>חלופה 2</u>:

- הובאו בחשבון המקדמים הבאים: שטחי מסחר בקומה א' – 0.7, שטחי אחסנה למסחר – 0.4.
- הובא בחשבון מקדם דחייה 0.84 (3 שנים בריבית 6%) הכולל את הפיכת המגרשים למגרש תכנוני אחד.
- להלן הנחות בקביעת השטחים לשימושים השונים:

תכסית בינוי – 55% בהתאם לתוכנית.

מסחר – 5,187 מ"ר עיקרי ושירות בקומת קרקע ומחצית קומה א', בתוספת 600 מ"ר שירות ת"ק לאחסנה (מקדם 0.4 משווי מ"ר מבונה מסחר).

תחנת תדלוק – 500 מ"ר.

משרדים – 6,243 מ"ר בקומות עליונות.

יתרת חצר – כ-3,100 מ"ר יחולקו לטובת מעברים ושטחים ציבוריים – 50%, והיתר לחניה פתוחה (62 מ"ח).

חניה ת"ק – יתרת החניות הדרושות יבנו בקומת תת קרקעית. הונח עלות עודפת בשיעור 50% מהשטח הנדרש עבור חניון, שכן השימוש הצפוי בחניון ישרת את קומת המסחר כשרות ללקוחות.

- תחשיב אקוו':

ייעוד	סעיף	שטח (מ"ר)	מקדם	שטח אקוו'
מסחר	קומת קרקע	3,291	1	3,291
	קומה א'	1,895	0.7	1,326.5
	אחסנה	600	0.4	240
סה"כ שטח אקוו' למסחר				**4,857.5**
משרדים		6,243	1	6,243
סה"כ שטח אקוו' משרדים				**6,243**

▪ <u>חלופה 3</u>:

- אומדן שווי מגרש 57B נערך בהתאם לתרומתו היחסית לכלל השטח (19.8% = 6,983 מ"ר / 1,369 מ"ר).

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.2.3. תחשיב השומה:

חלופה 1 : זכויות חוזיות

שימוש	שטח אקו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
סה"כ מסחר	974.24	₪ 12,254	₪ 11,938,854
חנות נוחות (ללא משרד התחנה)	125.66	₪ 12,254	₪ 1,539,817
סה"כ משרדים	3,618	₪ 4,600	₪ 16,642,800
מרכיב הקרקע לתחנת תדלוק			₪ 4,370,654
שווי המגרש ללא מע"מ כולל פיתוח, במעוגל			**₪ 34,500,000**

חלופה 2 : מגרשים 57A +57 B

שימוש	שטח אקוו' במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
סה"כ מסחר	4,857.5	₪ 12,254	₪ 59,524,424
סה"כ משרדים	6,243	₪ 4,600	₪ 28,717,800
מרכיב הקרקע לתחנת תדלוק[10]			₪ 4,370,654
סה"כ ערך הקרקע			**₪ 92,611,476**
הפחתת עלות עודפת להקמת חניון ת"ק			- ₪ 6,241,598
שווי ביניים			₪ 86,369,878
דחייה (3 שנים בריבית 6%)			₪ 72,550,697
שווי המגרש ללא מע"מ כולל פיתוח, במעוגל			**₪ 72,500,000**

חלופה 3 : מגרש 57B

סעיף	שטח	שווי
שווי מגרש 57 בשלמות (חלופה 2)		₪ 72,500,000
שטח מגרש 57 בשלמות	6,893 מ"ר	
שטח מגרש 57B	1,369 מ"ר	
חלק יחסי מתוך המגרש המאוחד	19.8%	₪ 14,399,028
שווי המגרש ללא מע"מ כולל פיתוח, במעוגל		**₪ 14,400,000**

[10] ר' חישוב בפרק 9.2.1.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3. סיכום שומת המשיגה:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

- מסחר:

ערכי הבסיס למסחר נקבעו בהסתמך על גישת היוון ההכנסות וגישת ההשוואה תוך חילוץ מרכיב הקרקע, זאת בהתבסס על נתוני דמ"ש ועסקאות מכר למסחר במבשרת ציון, וכן בהתבסס על ערכי שווי שנקבעו בערכאות שונות, כלהלן:

- נכון למועד 31.12.2021, מושכרים 822 מ"ר במרכז "אזורים מבשרת" בדמ"ש של 107 ₪/מ"ר ברוטו בממוצע.
- נכון למועד 31.12.2021, מושכרים שטחי מסחר בהיקף 11,288 מ"ר בקניון הראל בדמ"ש כדלקמן;

שטח חנות לשיווק	דמ"ש
עד 150 מ"ר	139 ₪
150-300 מר	70 ₪
300-500 מ"ר	103 ₪
מעל 500 מ"ר	79 ₪

מהנתונים לעיל, מתקבל דמ"ש ממוצע בסך 100 ₪/מ"ר. לאחר היוון בשיעור 6.7% מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך 17,840 ₪. בחילוץ היתרה לקרקע לאחר ניכוי יזמות 20% והפחתת עלות בניה בסך 6,800 ₪, **מתקבל שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 8,100 ₪.**

- נותחו 5 עסקות מכר ליחידות מסחר בנויות, כלהלן;

תאריך	גוש	חלקה	שטח במ"ר	תמורה	תמורה למ"ר בנוי
13.04.2021	30449	32	57	1,178,000 ₪	20,667 ₪
13.04.2021	30449	32	82	1,678,000 ₪	20,463 ₪
28.12.2021	30449	40	259	5,585,000 ₪	21,564 ₪
28.12.2021	30449	32	53	1,165,000 ₪	21,981 ₪
16.01.2020	30449	9	448.1[11]	8,571,500 ש"ח	19,129 ₪
שווי מ"ר בנוי בממוצע					**20,760 ₪**

בהתאם לממוצע שווי מ"ר בנוי לעיל, ולאחר התאמה למיקום בשיעור 95%, ניכוי רווח יזמי 20% והפחתת עלות בניה בסך 6,800 ₪/מ"ר, **מתקבל שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 9,600 ₪.**

- ערכי שווי למסחר במבשרת ציון שנקבעו בערכאות שונות, כדלקמן;

סוג הכרעה	מועד קובע	גו"ח	מגרש בתכנית 152-0390674	שווי מ"ר מבונה
שומת הכרעה בהיטל השבחה	28.07.2021	30470/6	58	10,000 ₪
ועדת השגות	20.11.2019	30470/6	58	10,400 ₪
הכרעה בהשגה ראשונה	13.02.2019	30470/28-29	51	8,020 ₪

משקלול כלל הנתונים לעיל, מתקבל שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 10,000 ₪.

[11] חצר בשטח 127 מ"ר הובאה בחשבון במקדם 0.3.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- <u>משרדים:</u>

ערכי הבסיס למשרדים נקבעו בהסתמך על גישת ההשוואה, זאת בהתבסס על עסקאות מכר למשרדים בנויים במבשרת ציון, תוך חילוץ מרכיב הקרקע, וכן בהתבסס על ערכי שווי שנקבעו בערכאות שונות, כלהלן:

- ניתוח עסקות מכר למשרדים בגו"ח 29956/9, פרויקט "אהרון ON" הממוקם בקרבת הנכס הנדון, כדלקמן;

תאריך	שטח במ"ר	קומה	חניות	תמורה	תמורה בנטרול חניות[12]	התאמה להיקף	תמורה במ"ר בנוי
1.03.2021	72	2	0	₪ 673,920	₪ 673,920	90%	₪ 8,424
20.05.2019	167	1	0	₪ 2,070,800	₪ 2,070,800	90%	₪ 11,160
29.01.2019	1,080	1	15	₪ 14,416,740	₪ 13,074,240	100%	₪ 12,106
14.01.2019	1,838	2	37	₪ 21,656,001	₪ 18,344,501	100%	₪ 9,981
2.01.2019	312	2	1	₪ 4,714,398	₪ 4,624,898	90%	₪ 13,341
23.12.2018	284	1	3	₪ 3,842,280	₪ 3,573,780	90%	₪ 11,325
20.12.2018	1,311	1	47	₪ 17,763,732	₪ 13,557,232	100%	₪ 10,341
ממוצע							**₪ 11,000**

בהתאם לממוצע שווי מ"ר בנוי לעיל, ולאחר ניכוי רווח יזמי 20%, והפחתת עלות בניה לגמר מלא בסך 6,800 ₪/מ"ר (לא מגלמת עלות חניה ת"ק), **מתקבל שווי מ"ר מבונה למשרדים בסך של 2,400 ₪/מ"ר.**

- ערכי שווי למשרדים במבשרת ציון שנקבעו בערכאות שונות, כדלקמן;

סוג הכרעה	מועד קובע	גו"ח	מגרש בתכנית 152-0390674	שווי מ"ר מבונה
שומת הכרעה בהיטל השבחה	28.07.2021	30470/6	58	₪ 2,500
ועדת השגות	20.11.2019	30470/6	58	₪ 2,190
הכרעה בהשגה ראשונה	13.02.2019	30470/28-29	51	₪ 2,390

משקלול כלל הנתונים מתקבל שווי מ"ר מבונה ברוטו למשרדים, בסך 2,400 ₪, מנוטרל חניה ת"ק, כולל פיתוח וללא מע"מ.

- <u>עלות חניה עודפת:</u>

- בשל צורת המגרש, ניתן להקים לכל היותר 20 חניות עיליות, דבר היוצר צורך בפתרון ת"ק עבור 271 מקומות חניה הנדרשים בהתאם לנספח התנועה לתוכנית.

- קיימת עלות עודפת הן להקמת מקומות חניה למסחר והן למשרדים.

שימוש	שטח עיקרי במ"ר	מס' חניות נדרשות[13]	חניות עיליות	חניות ת"ק	עלות מקום חניה ת"ק[14]	תרומת מקום חניה ת"ק[15]	עלות עודפת למקום חניה	סה"כ עלות חניון ת"ק
מסחר	2,495	94.67	20	75	₪ 119,910	-	- ₪ 119,910	- ₪ 8,993,250
משרדים	8,305	207	-	207		₪ 89,500	- ₪ 45,327	- ₪ 9,382,620
סה"כ עלות עודפת להקמת חניון ת"ק								**- ₪ 18,375,900**

[12] תרומת שווי חניות נוטרלה לשווי שווי מקום חניה בסך 89,500 ₪ (לפי דמ"ש חודשיים של 500 ₪ למקום חניה ושיעור היוון 6.7%).

[13] מקום חניה תפעולי = 2.5 מקומות חניה פרטיים.

[14] (עלות הקמה ישירה (בהתאם למחירון דקל – מרץ 2022) בסך 2,855 ₪/מ"ר בתוספת 20% עלויות עקיפות) * 35 מ"ר למקום חניה = 119,910 ₪ למקום חניה ת"ק.

[15] מקום חניה ת"ק למסחר - לא קיימת תרומה. מקום חניה ת"ק למשרדים – הובא בחשבון דמ"ש חודשיים בסך 500 ₪/מקום חניה, בשיעור היוון 6.7% ורווח יזמי 20% - סה"כ תרומה של 89,500 ₪ למקום חניה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- חנות נוחות ותחנת תדלוק:

מכירות לחודש ק"ל ממוצע	320.88
מרווח שיווק בנזין ק"ל	562 ₪
דמ"ש ראויים לפי שיעור ממרווח השוק	15%
דמ"ש ראויים חודשיים לק"ל עבור הקרקע	84 ₪
דמ"ש חודשיים עבור הקרקע	27,050 ₪
דמ"ש שנתיים	324,603 ₪
שיעור היוון כולל עד 1/2030	5.95%
שיעור היוון כולל החל מ- 1/2030	6.95%
ערך נוכחי הכנסות עד 1/2030	2,019,712 ₪
שווי כזמין	4,670,546 ₪
ערך נוכחי הכנסות החל מ- 1/2030	2,728,483 ₪
סה"כ	4,748,195 ₪
שווי קרקע לתחנת תדלוק, במעוגל	**4,750,000 ₪**

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- תחנת דלק:

- בהתאם לנתוני החברה, פדיון שנתי ממוצע לחנות הנוחות בשנים 2020-2022 הינו בסך של 4,853,192 ₪, לפיכך, דמ"ש[16] בגין חנות הנוחות הינם בסך של 291,200 ₪.
- לאחר היוון דמ"ש בשיעור 6.7%, ניכוי רווח יזמי 20% והפחתת עלות בנייה של 5,500 ₪/מ"ר, **מתקבל שווי קרקע לחנות נוחות בסך 2,930,500 ₪.**
- בהתאם למסמך שהועבר לעיוננו, ממוצע היקף המכירות החודשי בק"ל בתחנה בין השנים 2020-2022 מסתכם לכדי 320.88 ק"ל/חודש.
- בהתאם לפרסום משרד האנרגיה נכון למועד 11.2021 מרווח השיווק לבנזין עומד על סך 562 ₪/ק"ל.
- בהתאם לקו מנחה פרק כ' דמ"ש למרכיב הקרקע לתחנה בה מכירות הדלקים נעים בטווח שבין 300-400 ק"ל הינו 15%. בנוסף, ייקבע שיעור היוון[17] בשיעור 5.95% עד למועד 1.01.2030 ולאחר מכן תוספת של 1% לשיעור היוון לצמיתות.
- שטח תחנת הדלק הינו בהתאם להיתרי הבנייה[18] שהוצאו, קרי, 125.66 מ"ר עיקרי עליהם יש להעמיס 20% שטחי שירות וכן שטח גג איי המשאבות, סה"כ 675.69 מ"ר ברוטו בק"ק.
- הובא בחשבון שיעור היוון 6.7%.
- בחילוץ מרכיב הקרקע של חנות הנוחות הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור 20% ועלות בניה בסך 5,500 ₪/מ"ר ולא רק עלויות גמר כפי שנקבע בקו המנחה.

[16] בהתאם לפרק כ' לקווים המנחים, סעיף 14 "דמי השכירות הראויים עבור חנות נוחות בטווח של 5% - 6% מהפדיון הצפוי של החנות".

[17] בהתאם לקו מנחה כ', "שיעור ההיוון הנהוג בנכסי מסחר בנויים בהפחתת 0.75%".

[18] 125.66 מ"ר עיקרי + 25.132 מ"ר ש"ש + 524.9 מ"ר גג איי משאבות = 675.69 מ"ר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- <u>חלופה 2</u>:

- הובא בחשבון כי השימוש הטוב והיעיל מובא לידי ביטוי בהיתרים הקיימים במושא השומה, וכי יש לדחות את יתרת זכויות הבניה לתום החיים הכלכליים לפי מקדם 14.62% (33 שנים, 6%)..

- הובא בחשבון כי בשל ההקצאה בתכנית לשטחי לחניה, תתקבל יתרת שטחים של 1,130 מ״ר לש״ש למסחר ותעסוקה, בניכוי 10% על הצד הזהיר לטובת ש״ש כלליים (לובי, מעברים וכו׳) והעמסת 10% ש״ש לשטחי המסחר בק״ק תתקבל יתרת שירות למשרדים בשיעור של כ- 6% בלבד. על כן, יומרו חלק מהשטחים העיקריים לשטחי שירות. בשל כך, יש לתת מקדם התאמה ביחס לעסקות ההשוואה המגלמות ש״ש נורמטיביים בשיעור 35% של 0.9 על הצד השמרני.

- הובא בחשבון כי התכסית המקסימלית הינה 55%, מהם יש להפחית ש״ש שאינם סחירים (10% על הצד הזהיר), כך שסך שטחי המסחר הינו 3,420 מ״ר ברוטו ויתרת השטחים לתעסוקה הינם 8,805 מ״ר ברוטו. כמו כן, בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה[19] יובא בחשבון כי הניצול האפשרי הוא קומה מסחרית אחת, ויתרת הזכויות לקומות עליונות למשרדים.

- הובא בחשבון כי לאור הוראות התכנית המאפשרות גישה לשטחי המסחר משדרות החוצבים, מחצית מהשטח המסחרי ימוקם בעורף המבנה ללא חשיפה. יש לתת מקדם התאמה של 0.9 לשטחי המסחר העורפיים (מחצית משטחי המסחר).

- הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 0.95 עבור עלויות טיהור קרקע גבוהות שיידרשו מהיזם לשם בניית חניון ת״ק במושא השומה לאור השימוש בפועל בקרקע לתחנת תדלוק.

- הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 0.95 בגין גורם המושעא[20].

- <u>חלופה 3</u>

- יש לקבוע את שווי מגרש 57B בהתאם לייעודו טרם פרסום תוכנית 152-0390674, דהיינו בייעוד שצ״פ. את השווי יש לגזור ביחס לאזור תעסוקה בהתאם לסביבת מושא השומה במקדם 0.1 משווי לתעסוקה.

- הובא בחשבון הפחתה לקונה יחיד בשיעור 10%.

- שווי למשרדים –

- הובא בחשבון מקדם התאמה לגודל/היקף בשיעור 0.9 לעסקות ההשוואה.

- הובאה בחשבון עלות בנייה[21] בסך 6,800 ₪/מ״ר (ללא שטחים ת״ק).

- שווי למסחר –

- בהתאם להכרעת ועדת השגות במגרש 58, הובא בחשבון התאמה למיקום בשיעור 0.95 לעסקות ההשוואה.

---

[19] הכרעה בהשגה ראשונה מיום 22.03.2022 בגו״ח 30470/28-29, מבשרת ציון.

[20] חלקה 42 בחכירה בלעדית ומגרש 41 בבעלות רמ״י.

[21] בהתאם למחירון דקל יולי 2019, התואם לממוצע עסקות ההשוואה (05.2019) עלות בנייה ישירה בסך 3,600 ₪/מ״ר בתוספת עלות פיתוח בסך 220 ₪/מ״ר ועלות גמר מלא בסך 1,810 ₪/מ״ר תוך העמסת עלויות עקיפות 20%.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3.3. <u>תחשיב השומה:</u>

<u>חלופה 1</u>:

מהות	שטח	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
שטח ברוטו למסחר בקומת קרקע	1,121.05	₪ 10,000	₪ 11,210,500
שטח לתעסוקה בקומה א	1,663.26	₪ 2,400	₪ 3,991,824
שטח לתעסוקה בקומת גלריה	292.22	₪ 2,400	₪ 701,328
שטח לתעסוקה בקומה ב	1,663.26	₪ 2,400	₪ 3,991,824
סה"כ שווי זכויות הבניה בהתאם לזכויות החוזיות			**₪ 19,895,476**
שווי קרקע לתחנת תדלוק			₪ 4,750,000
שווי קרקע לחנות נוחות			₪ 2,930,500
סה"כ שווי תחנת תדלוק וחנות נוחות			**₪ 7,680,500**
סה"כ שווי הקרקע בהתאם לזכויות החוזיות ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל			**₪ 27,576,000**

<u>חלופה 2 : מגרשים 57A +57 B</u>

שימוש	שטח	שווי מ"ר אקוו'	סה"כ
שטחי ברוטו מסחר ק"ק	1,121.05	₪ 10,000	₪ 11,210,500
שטח ברוטו לתעסוקה בקומה א'	1,663.26	₪ 2,400	₪ 3,991,824
שטח ברוטו לתעסוקה קומת גלריה	292.22	₪ 2,400	₪ 701,328
סה"כ שטח ברוטו לתעסוקה בקומה ב'	1,663.26	₪ 2,400	₪ 3,991,824
סה"כ זכויות בניה זמינות לניצול			**₪ 19,895,476**
שווי קרקע לתחנת תדלוק			₪ 4,750,000
שווי קרקע חנות נוחות "מנטה"			₪ 2,930,500
סה"כ שווי זכויות בתוספת תחנת תדלוק וחנות נוחות			**₪ 27,575,976**
יתרת זכויות הבניה (6,284.81 מ"ר) בדחייה לתום החיים הכלכליים (14.62%)			918.753
שווי מ"ר מבונה לתעסוקה			2,400 ש"ח
סה"כ שווי יתרת זכויות בניה בדחיה			**₪ 2,205,006**
סה"כ שווי מגרשים 57A + 57B, במעוגל			**29,781,000**

<u>חלופה 3 : מגרש 57B</u>

שטח מגרש 57B	1,390 מ"ר
שווי מ"ר מבונה תעסוקה	₪ 2,400
מקדם שווי שצ"פ מייעוד תעסוקה	10%
סה"כ שווי מגרש 57B	₪ 333,600
מקדם הפחתה לחלקת השלמה ולקונה יחיד	90%
סה"כ שווי מגרש 57B	**₪ 300,200**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים</u>:

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, מהשלמת המסמכים ומהדיון שנערך ביום 25.09.2024:

9.4.1. <u>טענות המשיגה</u>:

- <u>קרקע פנויה וריקה ושימוש מיטבי</u>

אנו ערים למדיניות הרשות לפיה שומות נערכות בהנחה של קרקע ריקה ופנויה ובהתעלם מהבינוי בפועל. עם זאת במקרה הנדון, התעלמות מהבנוי בפועל ומההיתרים שאושרו בנכס הנדון ותוכננו תוך ראייה עתידית ובהתחשב בתכנית 152-0390674 שהייתה בשלבי תכנון מתקדמים, יוצרת מצב של תשלום בכפל.
לפיכך, יש לתת משקל לבנוי כיום המשקף את השימוש המיטבי בנכס, זאת בניגוד לשומת המשיבה בה הונחו הנחות רבות שאינן תואמות למציאות הקיימת דבר היוצר עיוותים בשווי.
לא בכדי, נקבע בשומת הכרעה בהיטל השבחה בנכס הנדון, שהשימוש הטוב והיעיל הוא השארת המצב הקיים ומתן דחייה ליתרת זכויות הבניה.
נדגיש, הבינוי בפועל נעשה כחוק וקיבל את כל האישורים הנדרשים, אנו מתקוממים על כל ניסיון מצד שמאי המשיבה להצגת בעל הזכויות באור שלילי.

- <u>נתוני השוואה</u>

יש לבסס את ערכי השווי על נתוני השוואה סמוכים ככל הניתן למועד הקובע בשומה. שמאי המשיבה מתבסס בשומתו על חוזים משנת 2007 כאשר קיימות החלטות בערכאות שונות ונתוני שווי רלוונטיים יותר. לכן, אבקש לפסול את בסיס הנתונים עליו התבסס. כמו כן, נותחה עסקה משנת 2018 ממנה מתקבל שווי מ"ר גבוה מאוד של 31,000 ₪ אותה ראוי להחריג.
כמו כן, יש להתחשב במיקום הנכס הנדון לעומת עסקאות ההשוואה, שכן מיקומו באזור מתפתח אינו מצריך שטחי מסחר ותעסוקה רבים.
באשר לחילוץ מרכיב הקרקע יש להביא בחשבון עלויות בניה ברמת גמר.
להלן התייחסותנו לעסקאות שנשלחו ע"י שמאי המשיבה במסגרת השלמת המסמכים:

- עסקאות מכר למשרדים שנערכו החל מחודש 03/2022 ועד 01/2024. לאור האמור, 5 מתוך 8 עסקאות ההשוואה שהוצגו אינן רלוונטיות למועד הקובע[22]. ככל וננתח את העסקאות הרלוונטיות, יתקבל שווי מ"ר בנוי התואם את מסקנת השווי בשומתנו[23].
- עסקת מכר למסחר מיום 26.02.2023 בגו"ח 30306/90/38, מדובר בעסקה המביאה לשווי מ"ר בנוי גבוה שאינו בתחום הסביר. ככל ושמאי המשיבה בוחר להתבסס עליה יש להביא התאמה למועד הקובע וכן התאמה למיקום. בהתחשב בריבוי ההתאמות הנדרשות ובשווי מ"ר בנוי החורג מגבול הסביר, יש להחריגה.

[22] ככל ונבחר לנתח את 5 העסקאות המאוחרות יש להביא בחשבון התאמה לזמן, נטרול מקומות חניה ועלות בניה התואמת את מועד המכר.

[23] בחילוץ מרכיב הקרקע יש להביא רווח יזמי בשיעור 20% ועלות בנייה בסך 6,800 ₪/מ"ר, מתקבל שווי מר"מ בסך 2,600 ₪.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- <u>סבירות ערכי השווי</u>

ערכי השווי שקבע שמאי המשיבה גבוהים משמעותית ביחס להחלטות בערכאות שונות ובכללן:
בהחלטת ועדת השגות למגרש 58 לפי תכנית 152-0390674, נקבע שווי מ"ר מבונה ברוטו למשרדים בסך 2,190 ₪/מ"ר, למועד קובע 20.11.2019. הנ"ל משקף פער של 210% ביחס לשומת המשיבה, דבר שאינו סביר בפער של שנתיים מהמועד הקובע בענייננו, בייחוד לאור החלטת הוועדה כי החל משנת 2017 ועד לשנת 2021 אין שינוי בערכי השווי למסחר ולמשרדים במבשרת ציון.
בהכרעה בהיטל השבחה באותו מגרש 58 כאמור, נקבע שווי מ"ר מבונה ברוטו למשרדים בסך 2,500 ₪/מ"ר, למועד קובע 28.07.2021. הנ"ל משקף פער של 184% ביחס לשומת המשיבה, דבר שאינו סביר בפער של חצי שנה מהמועד הקובע בענייננו.

- <u>מקדמי התאמה</u>

- יש להביא בחשבון התאמה לגודל והיקף עסקה ביחס לנתוני ההשוואה המשקפים יחידות קטנות.
- תוכנית 152-0390674 יצרה מושעא כפוי עם הרשות. ישנן הכרעות[24] בהן ניתנה הפחתה של 95%.

- <u>מקומות חניה עילי/ת"ק</u>

בהתאם לנספח הבינוי לתכנית נדרשים 272 חניות פרטיות ו-3 תפעוליות. לאחר הפחתת תכסית הקרקע בהתאם לבינוי בפועל (כ-1,000 מ"ר), שטחי חלחול ושטחים לטובת רמפות, מתקבל כי 177 חניות יהיו ת"ק ו- 3 חניות תפעוליות ולכך נדרשים שתי קומות מרתפי חניה (לפי 40 מ"ר למקום חניה). יש להתחשב בכך שהקמת מרתפי החניה כאמור, מצריכה הריסת המבנה הקיים, ניוד מכלי הדלק ובדיקת זיהום בתת הקרקע.

- <u>עלות בלתי מכוסה לחניה ת"ק</u>

בשומתנו הובא בחשבון עלות עודפת בהקמת חניה ת"ק בהתאם לעקרונות שנקבעו בהכרעת האגף במגרש 58 הסמוך. כמו כן, בניגוד להכרעה כאמור, בו נתוני ההשוואה מגלמים הקמת חניון תת קרקעי, במקרה הנדון יש להפחית עלות חניה ת"ק משווי הבסיס.
בניגוד לשומת המשיבה בה נקבע כי אין עלות עודפת לחניה ת"ק למסחר, אנו סבורים כי יש להביא בחשבון עלות הקמת חניה ת"ק מלאה עבור שטחי מסחר. הנ"ל עולה בקנה אחד עם הכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 30470/6 מיום 28.02.2022, למגרש 58 לפי תוכנית 152-0390674.

- <u>תכסית הקרקע והעמסת שטחי שירות</u>

לצורך חישוב יתרת החצר לטובת חניה עילית יש להפחית מתכסית קומת הקרקע של כ-675 מ"ר לפי הבנוי בפועל המשקף את השימוש המיטבי (125 מ"ר חנות נוחות בתוספת 20% שירות ו-524 מ"ר גג למשאבות), זאת בניגוד לשומת המשיבה בה הופחתו 500 מ"ר בלבד.
בנכס הנדון העמסת שטחי שירות (בניכוי חניות) הינה כ-10% כאשר העמסה שכיחה בגבולות 30%-35%. בשל מיעוט שטחי השירות, נוצר אילוץ להמרת חלק מהשטחים העיקריים לשטחי שירות. על כן, במידה

[24] הכרעה בהשגה ראשונה מיום 29.09.2022 בגו"ח 3850/102, וכן שומה מכריעה בהיטל השבחה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

ובעסקאות ההשוואה קיים יחס ברוטו/נטו גבוה יותר יש לתת הפחתה של 10%-15%. בנוסף, בשל החוסר בש"ש, אין כדאיות בהקמת שטחי אחסנה שהובאו בשומת המשיבה.

- <u>שטחי מסחר</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון קומה א' מסחרית. לאור החוסר האקוטי בשטחי שירות, אין טעם להקים קומת גלריה הדורשת ממני לוותר על שטחי שירות לטובת מדרגות פנימיות. על כן, אין כדאיות בבניית גלריה לקומת המסחר. מעבר לכך, טענה זו נדונה בהכרעת האגף למגרש 58 הסמוך, כאמור לעיל, ונקבע כי אין להביא בחשבון שטחי מסחר בקומה א'.
בנוסף, מחצית משטחי המסחר עורפיים ללא חשיפה להם יש לתת הפחתה ביחס לשטחי מסחר חזיתיים.

- <u>שווי מגרש 57B</u>

אנו חולקות על האופן בו חושב שווי מגרש 57B בשומת המשיבה, ביחס לשווי המגרשים 57 A+B לפי תוכנית 152-0390674, זאת לפי שטחו היחסי מסך שטח המגרשים. יש לאמוד את שווי המגרש על פי ייעודו ערב אישורה של התוכנית הנ"ל, קרי בייעוד שצ"פ, זאת לפי 10% מהייעוד השכיח בסביבה, קרי תעסוקה. יש לזכור שגם בהתאם לתוכנית 152-0390674, המגרש ריק מזכויות בניה. למעשה רכישת מגרש ההשלמה נכפתה על היזם ע"י פעולה תכנונית שרירותית, כאשר להבדיל אם הפעולה התכנונית הייתה איחוד וחלוקה, המגרש היה נכנס מתחת לקו ומחושב באופן אחר לחלוטין משומת המשיבה.

9.4.2. <u>טענות המשיבה:</u>

- <u>קרקע פנויה וריקה</u>

השומה כתובה בהתאם לתקן 1 לתקינה השמאית, לפיה השומה מבוססת הנחה היפותטית על עיקרון קרקע ריקה ופנויה, ללא התייחסות לבנוי בפועל. מעבר לכך, הבינוי בפועל אינו משקף את השימוש המיטבי לפי תכנית 152-0390674, שכן הוא נבנה טרם אישור התכנית ובחריגת בניה משמעותית ואף ננקט בגינו הליך משפטי. לא ייתכן להתחשב ולזכות את היזם על בינוי שנבנה שלא כדין.

- <u>נתוני השוואה</u>

השומה נכתבה בשנת 2022 בהתאם לערכי השווי אשר עמדו לנגד עיני על הצד הזהיר. ניתן לראות כי כיום ערכי השווי עלו משמעותית ואם היה לפני את הנתונים שאני רואה היום ערכי השווי בשומה היו גבוהים יותר. בהתאם לכך, שלחתי נתוני השוואה נוספים ועדכניים שאינם מגלמים חניה.
אני חולק על טענת המשיגה לחוסר דרישה לשטחי תעסוקה במסחר באזור, מדובר באזור שכונות מגורים חדשות שגדל בקצב מהיר וכולל פרויקטים של אלפי יחידות דיור לרבות מחיר למשתכן, פרויקט אזורים, המחצבה ועוד. מהיכרותי את הסביבה קיים מחסור לשטחי תעסוקה באזור.
אני מסכים עם טענת שמאית המשיגה שיש עדיפות להתבסס על נתוני אמת מתחנת הדלק ומתחנת הנוחות ככל וישנן. בזמן הכנת השומה נתונים אלה לא עמדו לפני ועל כן עבדתי לפי התקינה. ניתן לראות שלמרות שעבדתי לפי התקינה, אין פער גדול בין השווי אליו הגעתי לבין השווי בשומת המשיגה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- <u>מקדמי התאמה</u>

- בשומתי ניתנה התאמה לשוליות לשטחי המסחר של 0.85.
- מאחר ועסקות ההשוואה שהבאתי לשטחי המשרדים הינן גדולות, לא ראיתי לנכון צורך לתת התאמה לשוליות.
- שטחי האחסנה אשר הובאו בחשבון נלקחו במקדם 0.4.
- דחייה ניתנה לכל הפרויקט, הפחתה זו כוללת גם את תחנת הדלק, דבר היוצר הפחתה כפולה כיוון שנתתי גם דחייה לשנה בתחשיב תחנת הדלק.
- השומה נערכה עבור רשות מקרקעי ישראל ובהתאם לקווים המנחים. בשומות אלה אין התייחסות למושעא שכן אומדן שווי הקרקע נערך לבעלות מלאה.

- <u>מקומות חניה עילי/ת"ק</u>

יתרת חצר לאחר ניכוי תכסית הינה 45% מהמגרש, ממנו הפרשתי באופן זהיר 50% לטובת שטחי מעברים וכדו' והיתרה תהיה למקומות חניה עיליים. בהתאם לקווים המנחים, שטח מקום חניה ת"ק ברוטו הינו 35 מ"ר ולא 40 מ"ר. יש לשים לב כי שטח זה מגלם מעברים.

- <u>עלות עודפת</u>

בנתוני ההשוואה שהובאו בשומתי ידעתי כי ישנן חניות מוצמדות, אך לא הבאתי זאת בחשבון כיוון שהורדתי את העלות העודפת כך שאין להוריד פעמיים. שמאית המשיגה מבקשת לנטרל חניות אך היא איננה יודעת מה השווי למקום חניה. נטרול החניות מעסקות ההשוואה ולאחר מכן הפחתת עלות עודפת יוצרת מצב של כפל הורדות. הפחתת החניות בתחשיב הסופי מייצגת נטרול עבור כלל הייעודים ולא רק עבור המשרדים.
תמחור חניה המוצמדת למשרד יהיה בגובה עלות בנייתו לכל הפחות. כיוון שניתן למכור חניות עבור שטחי משרדים, העלות העודפת אשר הפחתתי (50%) הינה עבור שטחי המסחר אותם לא ניתן למכור בניגוד לחניות למשרדים.

- <u>שטחי מסחר</u>

אני טוען שהשימוש המיטבי הוא לנצל קומת מסחר חלקית (50%) בקומה א' במקדם מופחת של 0.7. קיים ביקוש לשטחי מסחר מסוג זה (סופרים, חניות בגדים), ובשל גודל המגרש, אין מניעה לבצע זאת.
בנוגע לשטחי המסחר העורפיים, ככל והחנות תהיה מהחזית לעורף אין בעיה לייצר חנויות שכולן חזיתיות בעלות חשיפה גבוהה, בשל מיקום המגרש על שדרות החוצבים שהינו כביש ראשי המוביל גם לירושלים.

- <u>שווי מגרש 57B</u>

בשומות מסוג זה אין הסתכלות על הראייה התכנונית ולא ניתן להגדירו כשצ"פ. אנחנו מסתכלים על המצב כקיים ואותו אנחנו מעריכים. לאור הוראות התב"ע המגדירות את המגרש הזה כיחידה תכנונית אחת, ללא המגרש הזה לא יתאפשר לקבל שום היתר בניה, על כן, המתודולוגיה בה נקטתי היא הנכונה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לגישת השומה ובסיס נתוני ההשוואה הראוי למסחר, משרדים, תחנת תדלוק וחנות נוחות, לפיו יש לקבוע את שווי הנכס שבנדון, לרבות אופן ניתוח נתוני ההשוואה.

מסחר:

לשם קביעת ערכי השווי למסחר, הסתמכו שמאי הצדדים על שילוב בין גישת ההשוואה לגישת היוון הכנסות תוך חילוץ מרכיב הקרקע.

שמאי המשיבה הסתמך בעיקר על נתונים למסחר מהחלטת האגף בהשגה ראשונה[25], ביניהם עסקאות מכר ברחבי מ.א מבשרת ציון מהשנים 2016-2020 ודמי שכירות מבוקשים/משולמים בפועל מהשנים 2014-2018.

לעומתו, הסתמכה שמאית המשיגה על עסקאות מכר מהשנים 2020-2021 ודמי שכירות למסחר בשכ' מגורים במבשרת ציון, וכן דמי שכירות לחנויות מקניון הראל. בנוסף, הוצגו ערכי שווי שנקבעו בערכאות שונות.

בהעדר השוואה ישירה לקרקע, מקובלת עליי גישת השומה בה נקטו הצדדים בקביעת ערכי השווי למסחר קרי, שילוב בין גישת ההשוואה מנכסים בנויים וגישת היוון הכנסות. עם זאת, בהכרעתי בחרתי לבחון את ערכי השווי למסחר בהתבסס על נתונים המשקפים ככל האפשר את האופי המסחרי בנכס הנדון ואת מאפייני המיקום – חנויות בפרויקטים לתעסוקה (משרדים ומסחר), הממוקמים על ציר תנועה מרכזי המקנה חשיפה רחבה ואשר עתידים לשרת את באי ועובדי מתחם העסקים וכן שכונות מגורים סמוכות.

במסגרת זו, אתבסס בגישת היוון הכנסות (וחילוץ מרכיב הקרקע) על דמי שכירות מבוקשים למסחר בקומת הקרקע של הפרויקט הקיים במושא השומה, וכן בפרויקט התעסוקה הסמוך – "פריים ביזנס" (חלקה 43 בגוש 30470), המשקפים את מאפייני המיקום והביקוש במושא השומה.

כמו כן, אתבסס על דמי שכירות מבוקשים לשטחי מסחר בפרויקטים לתעסוקה במתחם המגרסה "ON אהרון מרכז עסקים" ו-"MBC"[26]. פרויקטים אלו ממוקמים בקרבת הנכס הנדון ופונים לקהל יעד דומה, נכון למועד הקובע מצויים בשלבי בניה מתקדמים ועתידים להתאכלס לאחר כחצי שנה.

בנוסף, נבחנו נתוני דמי שכירות מבוקשים/משולמים בפועל מסביבת הנכס הנדון, בחנויות הממוקמות בחזית פרויקט מגורים הפונה לשדרות החוצבים בשכונת נופי החורש.

משרדים:

לצורך קביעת ערכי השווי למשרדים, הסתמכו הצדדים על גישת ההשוואה בהתבסס על עסקאות מכר למשרדים מפרויקט "ON אהרון מרכז עסקים", שנערכו בין השנים 2018-2019 למעט עסקה בודדת משנת 2021. בנוסף, הסתמכה שמאית המשיגה על ערכי שווי למשרדים שנקבעו בערכאות שונות.

---

[25] הכרעה בהשגה ראשונה מיום 31.07.2018, גו"ח 30477/22 במבשרת ציון.

[26] נתוני דמ"ש מבוקשים אותרו על ידי בינואר 2022 במסגרת הכרעתי בהשגה ראשונה מיום 28.02.2022 למגרש 58 לפי תכנית 152-0390674, מבשרת ציון, ולכן רלוונטיים למושא השומה לאור המועד הקובע ומיקום הנכס.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

בהעדר השוואה ישירה לקרקע מקובלת עליי גישת השומה בה נקטו הצדדים, קרי גישת ההשוואה בהתבסס על עסקאות מכר למשרדים בסביבה.
עם זאת, לנוכח התמורות שהתרחשו בשוק הנדל"ן המניב בשנים שקדמו למועד הקובע, שהן תוצאה בין היתר של השפעות תקופת הקורונה, העדפתי להסתמך על עסקאות מכר שבוצעו בפרויקט התעסוקה במגרש הסמוך (מגרש 58 לפי תכנית 152-0390674), אשר נערכו עד כשנה לפני או אחרי המועד הקובע, ומייצגות את רמת הביקוש ומאפייני המיקום באותה תקופה, לאור סמיכותו המיידית למושא השומה.

<u>תחנת דלק וחנות נוחות:</u>

מקובלת עליי הסכמת הצדדים להתבססות על גישת היוון הכנסות מדמי שכירות ראויים לקרקע, בהתאם לעקרונות פרק כ' לקווים המנחים של השמ"ר – "עריכת שומות לתחנות תדלוק".

בתוך כך, אתבסס על נתוני המכירה בפועל מהנכס עצמו כפי שהועברו לידי מאת המשיגה, כך שאין צורך לעשות שימוש בהערכות והנחות נוספות עפ"י הקווים המנחים לצורך אומדן מוערך בלבד, מה שמפחית את הסיכוי לעיוות אפשרי בתוצאות השווי. אציין כי נתונים אלה לא עמדו בפני שמאי המשיבה בעת הכנת השומה וכי אינו חולק על גישה זו.

כמו כן, ובהתאם לעקרונות בקווים המנחים, לצורך אומדן שווי הקרקע לחנות נוחות אתבסס על גישת היוון הכנסות וגישת החילוץ מהשווי הבנוי, כאשר דמי השכירות הראויים יגזרו מנתוני פדיון בפועל מהנכס עצמו, כפי שהועברו לידי מאת המשיגה.

10.2. <u>עקרונות השומה:</u>

10.2.1. <u>קרקע פנויה וריקה – חלופה 2</u>

לעמדת שמאית המשיגה הבינוי הקיים במושא השומה משקף את הבינוי המיטבי בנכס, שכן הוא תוכנן בראיה צופה פני עתיד של אישור תכנית 152-0390674. לפיכך, אין להתעלם מהבינוי בפועל אשר לא מתוכנן להריסה, ויש לדחות את יתרת זכויות הבניה הלא מנוצלות עד לתום החיים הכלכליים של הנכס לפי שיעור של 14.62% (6%, 33 שנים).
לחילופין וככול וטענתה בנושא תדחה, לאור השימוש בפועל עבור תחנת תדלוק, יש להתחשב בעלות טיהור הקרקע הדרושה לצורך מימוש הזכויות לפי תכנית 152-0390674, זאת ע"י מתן הפחתה בשיעור 5%.

מנגד טוען שמאי המשיבה, כי יש לערוך את השומה בהנחה לקרקע ריקה ופנויה ובהתעלם מהבינוי בפועל, זאת בהתאם להנחיית רמ"י.

טענות המשיגה בנושא זה נדחות.

בהתאם להנחיית רמ"י לרבות <u>פרק כ"ה לקווים המנחים</u> – שומת הנכס תיערך לקרקע כריקה ופנויה בהתעלם מהשפעת מבנים ומחוברים אחרים, שעשויים להשפיע על השימוש המיטבי בנכס ביחס לקרקע ריקה, בכך למעשה יקבע שווי מבוסס הנחה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.2. שימוש מיטבי:

לטענת שמאית המשיגה, כאמור, הבינוי הקיים בפועל משקף את השימוש ואופן ניצול הזכויות המיטבי, זאת בהתחשב במאפייני המגרש, צורתו (מלבן צר וארוך), שטחו וכן הצורך בשטחי תמרון ונגישות עבור תחנת הדלק. בהתאם לכך, יש להביא בחשבון את שטח תכסית קומת הקרקע בהתאם לבינוי בפועל.

מנגד, בשומת המשיבה הובאה בחשבון תכסית בשיעור 55% בהתאם לתכנית 152-0390674. לטענתו הבינוי בפועל אינו משקף את השימוש המיטבי לפי תכנית 152-0390674, שכן הוא נבנה טרם אישור התכנית.

בהתאם לפרק הרישוי לעיל (ס' 8.4) קיים היתר משנת 2009 להקמת מבנה ביעוד לתעשיה, אחסנה ותחנת דלק מכוח תכנית מי/329, כאשר בשנת 2015 אושר שימוש חורג במבנה לטובת שימושי מסחר ומשרדים. אף שהמבנה הקיים משמש לטובת מסחר ומשרדים, הוא נבנה מכח תכנית מי/329 ואינו משקף את ניצול הזכויות המיטבי כפי שמתאפשר בתכנית 152-0390674[27].

עם זאת, תכנית מי/329 מאפשרת תכסית בינוי של 50%, הדומה לשיעור התכסית שאפשרי לפי תכנית 152-0390674 ועומד על 55%. מכאן שניתן להניח כי הבינוי הקיים משקף בחלקו את התכסית האפשרית ומגבלות המגרש, בהתחשב במאפייני הנכס, לרבות צורתו והשטחים הנדרשים לצורך תפעול תחנת הדלק.

מעיון בהיתר בניה מס' 20110083, החל על חלקה 42 בלבד בשטח 5,524 מ"ר, עולה כי נוצלה תכסית בינוי (כולל תחנת הדלק) בשיעור של כ-32%. לעומת זאת, היקף שטח המגרש בחלופה 2 עומד על 6,893 מ"ר, בשל איחודה של חלקה 41 (תא שטח 57B) לחלקה 42, לפי הוראות תוכנית 152-0390674. הרחבת השטח לתכנון וניצול הזכויות, משפרת את פונקציונליות המגרש ומאפשרת הגדלת התכסית וניצול אפקטיבי של השטח.

בהתאם לאמור לעיל, הונח תכסית אופטימלית לבינוי בשיעור של 45% (כולל תחנת תדלוק). אציין כי בהתאם להיתר בניה במגרש 58 לפי תכנית 152-0390674 הסמוך למושא השומה, ואשר דומה לו ברוחבו ועומקו (אם כי שונה בשטחו כ-2 ד'), נוצלה תכסית בניה זהה בשיעור של 45%.

10.2.3. היקף שטחי מסחר:

בשומת המשיבה הובא בחשבון היקף שטחים של 5,187 מ"ר לטובת מסחר שינוצלו בקומת הקרקע, בהנחת תכסית של 55% (בניכוי שטח תחנת דלק) ובמחצית קומה א'.

מנגד, טוענת שמאית המשיגה כי התכנית מאפשרת ניצול קומת מסחר אחת בלבד וגלריה באותה יחידה מסחרית. לתימוכין הפנתה המשיגה אל שתי הכרעות בהשגה ראשונה שנערכו ע"י החי"מ בחלקות סמוכות. כמו כן, לשיטתה יש להפחית מקומת הקרקע 10% עבור שטחי הלובי והכניסה שאינם סחירים לטעמה, וכן להפחית 10% ביחס למחצית משטחי המסחר בקומת הקרקע שימוקמו בעורף המבנה.

באשר לקומה שניה למסחר, כאמור, סוגיה זו נדונה בהכרעות קודמות שנערכו ע"י החי"מ למגרשים סמוכים,

[27] בהתאם לנספח הבינוי לתכנית המחייב חלקית – מחייב לעניין קווי הבניין, מספר הקומות ומספר המבנים המינימלי למגרש, במגרש 57 ניצול הזכויות תוכנן בשלושה מבנים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

ואף התקבלה ע"י ועדת השגות במסגרת ערכאות שניות[28]. להלן התייחסותי בחוזר:

בהתאם לתקנון תכנית 152-0390674: "קומה מסחרית יכולה להיות עד 2 קומות למסחר ובלבד שמערכת המדרגות הינה פרטית לאותה יחידה". בהתאם לאמור וכפי שעולה מבירור מול מהנדס הוועדה המקומית הראל, מר לאוניד נירקיס, פרשנות של הוראה זו הינה קומת קרקע למסחר ובנוסף קומת גלריה עם מדרגות פנימיות לאותה יחידה מסחרית.

לפיכך, מקובלת עליי עמדת המשיגה כי הניצול האפשרי הוא קומה מסחרית אחת תחת קומות משרדים.

באשר להעמסת שטחי השירות על השטחים העיקריים, ככלל, שטחי השירות המשותפים לכלל הבניין נחשבים כחלק אינטגרלי מן הנכס הסחיר. השוק נוהג לתמחרם במסגרת כלל השטח המועמס על השטחים העיקריים, וזאת בהיותם חיוניים לתפקודו התקין והיעיל של המבנה ולשימושם של בעלי הזכויות בו. על כן, **איני מקבלת את טענת המשיגה שלפיה אין לראות בשטחי השירות שטחים סחירים.**

במקרה הנדון, בהתאם למאפייני הנכס והשימוש המיטבי, שטחי המסחר עתידים להיבנות בחזית המבנה, כך שסביר כי חלק משטחי השירות בקומת הקרקע בשיעור של כ-5% ישמשו בעיקר את המשרדים[29] (כגון לובי כניסה, מעליות וכיו"צ). לפיכך, נכון לייחס את העמסתם של שטחים אלה על שטחי המשרדים.

איני מקבלת גם את טענת המשיגה בנוגע לתכנון שטחי מסחר עורפיים. בהתאם למאפייני המגרש לרבות שטחו וצורתו, וכן בהתאם לבינוי בפועל במושא השומה ובמגרש 58 הסמוך, התכנון האופטימלי הוא פריסת שטחי המסחר לאורך חזית אחת הפונה לרחוב שדרות חוצבים. בהמשך לכך, יחידות המסחר צפויות להשתרע לעומק החלקה, ולכלול בחלקן העורפי שטחי שירות ואחסנה המשמשים את החנויות.

אציין, כי תכנון זה עלול ליצור תאי מסחר בעלי שטחים גדולים יחסית וכן שוליות שטחים אשר תובא בחשבון בעת קביעת ערכי הבסיס.

לסיכום, יובא בחשבון היקף שטחי מסחר בסך 2,082 מ"ר[30], שיחולקו כלהלן: 1,811[31] מ"ר עיקרי ו- 272 מ"ר שירות (שיעור העמסה 15%), שימוקמו בחזית המבנה הפונה לרחוב שדרות חוצבים.

10.2.4. <u>חניה עילית:</u>

שמאי הצדדים הביאו בחשבון מס' מקומות חניה עיליים כלהלן: משיבה – 62 מ"ח; משיגה – 20 מ"ח.

בהתחשב בתכסית אופטימלית של 45%, כאמור בסעיף 10.2.2 לעיל, מתקבלת יתרת חצר של 55% משטח המגרש התכנוני. משטח החצר תחושב הפחתה נוספת בשיעור 15% סה"כ בגין שטחי תמרון עבור תחנת הדלק[32] ושטח לחלחול מי נגר בהתאם להוראות התכנית (15% משטח המגרש לפי סעיף 6.7 לתקנון התכנית)

---

[28] הכרעה בהשגה ראשונה והחלטת ועדת השגות למגרש 58 לפי תכנית 152-0390674; הכרעה בהשגה ראשונה והחלטת ועדת השגות למגרש 51 לפי תכנית 152-0390674.

[29] יתר שטחי השירות בקומות הקרקע ישרתו את שטח המסחר לרבות: מחסנים, ממ"דים, מערכות טכניות וכו'.

[30] בהתאם לחישוב כלהלן: 2,082 מ"ר = [675 מ"ר (ת.דלק) – 40% תכסית X 6,893 (מ"ר שטח מגרש)]

[31] בהתאם לתחשיב כלהלן: 1,817 מ"ר עיקרי = 1.15 (העמסת ש"ש) / 2,082 מ"ר (שטח למסחר)

[32] שטחי התמרון בשיעור 15% (מהווים שטח של כדונם), מתווספים לשטחי התמרון הנכללים בשטח חניה עילי ברוטו (25 מ"ר).

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

– סה"כ 30%. כך שמתקבלת יתרת שטח של 2,660 מ"ר שתנוצל לטובת חניות עיליות. בחלוקה לשטח מקום חניה עילית של 25 מ"ר ברוטו בהתאם לקווים המנחים[33], מתקבל כי ניתן לנצל 106 חניות עיליות.

10.2.5. שווי חניה:

בהתאם לדיווח באתר רשות המיסים, עסקאות ההשוואה למשרדים עליהן אתבסס כוללים הצמדת חניות ת"ק. לפיכך, מקובלת עליי טענת שמאית המשיגה כי יש לנטרל את שווי החניות ממחיר העסקה בסך של 90,000 ₪ למקום חניה. שווי זה נמצא סביר בהתאם לסקר שוק שנערך על ידי למחירי חניות בסביבה.

10.2.6. מאזן חניה ועלות בלתי מכוסה לחניה ת"ק:

א. להלן מאזן חניה בהתאם לנספח תנועה לתכנית 152-0390674:

יעוד	תקן	היקף זכויות במ"ר	מקומות חניה
מסחר בתוספת 3 מקומות חניה תפעולית במקדם 2.5	1:30	1,811	68
משרדים עד 120%	1:40	8,272	207
משרדים מעל 120%	1:60	718	12
מספר מקומות חניה נדרש			287
מס' חניות עיליות (כלל חניות המסחר ינוצלו כחניות עיליות)			106
מקומות חניה ת"ק			**181**
שטח לחניה ת"ק במ"ר (35 מ"ר למקום חניה)[34]			6,335

ב. להלן תחשיב עלות בלתי מכוסה לחניה ת"ק:

עלות בניה ת"ק למ"ר לפי מחירות דקל (מרץ 2022)	2,855	₪
עלות בניה ת"ק למ"ר לאחר העמסת עלויות עקיפות (20%[35])	3,426	₪
עלות הקמת מקום חניה ת"ק	119,910	₪
שווי מקום חניה ת"ק (ס' 10.2.5 לעיל)	90,000	₪
עלות עודפת למקום חניה ת"ק	30,000	₪
כמות חניות ת"ק נדרשות	181	
סה"כ עלות עודפת לחניון ת"ק	5,430,000	₪
שטח סחיר למשרדים במושא השומה (מ"ר)	10,780	
העמסת עלות הקמת החניון על מ"ר שטח סחיר	**504**	**₪**

10.2.7. מיעוט שטחי שירות:

לטענת שמאית המשיגה יש להתחשב בהפחתה בשיעור 10% בשל מיעוט שטחי שירות במושא השומה ביחס לשיעור העמסה שכיח.

בהתאם לטבלת הזכויות בתכנית 152-0390674, במושא השומה היקף הזכויות לשטחי שירות עיליים עומד על 12,250 מ"ר ותת קרקעיים עומד על 600 מ"ר וסה"כ 12,850 מ"ר לשטחי שירות. בנוסף לכך, שטח ייעודי

[33] פרק י': "עריכת שומות לחניונים".

[34] שטח של 35 מ"ר מהווה שטח שכיח לחניה ת"ק לפי לפרק י' לקווים המנחים.

[35] הנ"ל עולה בקנה אחד עם הכרעת האגף לחניון בית אבי חי בירושלים מיום 16.02.2020 והחלטת ועדת השגות במתחם "בנק ישראל" מיום 25.11.2018, במסגרתם נקבעה עלות בניה לחניה ת"ק לפי מחירון דקל ובתוספת עלויות עקיפות בשיעור 20%.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

לחניה תת קרקעית של 11,120 מ״ר נכלל אף הוא במסגרת סך השטחים.

עוד עולה מהוראות התכנית, כי ניתן להגדיל או להפחית את שטחי החניה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר בניה. מקרה דנן, בהתאם למאזן החניה ולדרישות התקן, היקף שטחי החניה הת״ק הנדרשים בסך 6,050 מ״ר בלבד (ר׳ סעיף 10.2.6 לעיל). משמע, לא נוצל מלוא נפח הזכויות המותרות לחניה, ונשארת יתרה משמעותית של כ-6,800 מ״ר, העומדת לרשות הפרויקט כשטחי שירות עיליים לאחר ניכוי שטחי החניה הנדרשים. **לפיכך, איני מקבלת את טענת שמאית המשיגה בנושא זה**.

10.2.8. <u>הפחתה לגודל והיקף עסקה והתאמה לזמן:</u>

בשומת המשיבה לא ניתנה הפחתה לגודל והיקף עסקה ואילו בשומת המשיגה ניתנה הפחתה ביחס לחלק מנתוני ההשוואה למשרדים בשיעור של 10%.

בהכרעתי גובה דמי השכירות למסחר נקבעו בהתחשב בהתאמה לגודל ולזמן.

באשר לעסקאות ההשוואה למשרדים, ערכי הבסיס נקבעו בהסתמך על ניתוח עסקאות מכר למשרדים בודדים בשטח הנע בטווח של כ- 120-150 מ״ר. בהתאם לכך ניתנה הפחתה לגודל והיקף עסקה יחד עם התאמה לזמן (עסקאות המכר משקפות מועד ממוצע של 12.2022), בשיעור של 7%.

10.2.9. <u>התאמה למושעא:</u>

לטענת שמאית המשיגה יש להתחשב בהפחתה למושעא בשיעור של 5%, שכן לצורך מימוש תכנית 152-0390674, נדרש איחוד חלקה 42 אשר בחכירה של המשיגה עם חלקה 41 בבעלות רמ״י.

סוגיה זו נדונה בהחלטת ועדת השגות במגרש 51 לפי תכנית 152-0390674, הסמוך למושא השומה, במסגרתה הוחלט כי הואיל ומדובר בחלקה משלימה וחלקה נשלמת היוצרת מגרש תכנוני אחד, שוויו של המגרש המאוחד, עולה על סכום שווי החלקות כבודדות. לכן ככל שקיימת הפחתה עבור רכיב המושעא, היא מתקזזת עם תוספת השווי שנוצר בעקבות איחודן של החלקות.

בהתאם לאמור, לא תובא בחשבון הפחתה בגין מושעא.

10.2.10. <u>שטח לתחנת דלק וחנות נוחות:</u>

חנות הנוחות: שמאית המשיגה הביאה בחשבון שטח תחנת הדלק וחנות נוחות בהתאם לבנוי בפועל, זאת בניגוד לשמאי המשיבה אשר התבסס על הקווים המנחים.

לאור התבססותי על נתוני ההכנסות בפועל מתחנת הדלק וחנות הנוחות המשקפים את התועלת הנצמחת מהבינוי הקיים, ובהנחה כי שטח הבינוי בפועל משקף תכנון מיטבי. **בהכרעתי יובאו בחשבון שטח לתחנת דלק וחנות נוחות בהתאם לבינוי הקיים קרי 525 מ״ר ו-150 מ״ר ברוטו[36] בהתאמה, בכך מתקבלת עמדת שמאית המשיגה בנושא.**

[36] שטח עיקרי לחנות נוחות בפועל עומד על 125 מ״ר, לאחר העמסת שטחי שירות בשיעור 20% מתקבל שטח ברוטו 150 מ״ר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.11. מתודולוגיה לאומדן השווי בחלופה 3 - אומדן שווי תא שטח 57B:

לשיטת המשיבה, יש לאמוד את שווי מגרש 57B לפי שטחו היחסי מתוך שווי המגרש המאוחד.
מנגד טוענת המשיגה יש להתייחס לשווי המגרש המשלים כשטח שצ"פ לאור העובדה כי אינו כולל ז"ב לפי תכנית 152-0390674 וכן לאור ייעודו לפי תכנית קודמת. בהתאם לכך, נאמד שוויו במקדם 10% משווי מ"ר מבונה למשרדים. בנוסף נתנה הפחתה של 10% נוספים בגין חלקת השלמה עבור קונה יחיד.

סוגיה זו נדונה בהכרעות קודמות שנערכו ע"י הח"מ למגרשים סמוכים, ואף ההכרעה בנושא אומצה ע"י ועדת השגות במסגרת ערכאות שונות[27]. להלן עיקרי ההחלטה:

בהתאם לתכנית 152-0390674, ומבדיקה שערכתי מול מהנדס הועדה במסגרת ערכאות קודמות, איחוד המגרשים לתא שטח אחד, מהווה תנאי הכרחי לניצול זכויות הבניה. איחוד זה מהווה איחוד מסוג של "חלקה משלימה נשלמת" (פרק ד' לקווים המנחים), מכאן, יש לאמוד את שווים של מגרשים אלה, בהתאם לתרומתם לסל זכויות הבניה הניתן לניצול, בניגוד לשווים הפיזי כמגרשים ריקים כנפרד.

לאור האמור, מקובלת עלי עמדת המשיבה בנושא, כלומר יש להעריך את התרומה הכלכלית של מגרש 57B בהתאם לחלקו היחסי של תא השטח, מסך שטח המגרש המאוחד[37].

10.3. נתונים לאומדן השווי:

באשר לגישת השומה ובסיס נתוני ההשוואה הראוי לפיו יש לקבוע את ערכי הבסיס, ראו הכרעתי בפרק שאלת השומה סעיף 10.1 לעיל.

10.3.1. שווי למסחר:

גישת היוון הכנסות בהתבסס על נתוני סקר שוק לדמ"ש:

- נתוני היצע מהנכס מושא השומה – משיחה שנערכה לאחרונה עם משווק הפרויקט הקיים במושא השומה, נמסר כי במבנה מוצעים להשכרה שטחי מסחר חזיתיים לרחוב שדרות החוצבים בדמי שכירות חודשיים של 200 ₪/מ"ר. עוד נמסר כי מרבית השטחים הושכרו (לטובת בית מאפה, חנות פיצוחים, מזון מהיר ועוד) ויאוכלסו בעוד כחודש.
- פרויקט "פריים ביזנס" בחלקה 43 הסמוכה למושא השומה[38] - משיחה שנערכה לאחרונה עם משווק הפרויקט, נמסר כי במבנה מוצעים להשכרה שטחי מסחר חזיתיים לרחוב שדרות החוצבים, בתאי שטח של כ-170 מ"ר, בדמי שכירות חודשיים של 200 ₪/מ"ר. עוד נמסר כי בעוד כחודש יחל שיווק השטחים.
- פרויקט "ON אהרון מרכז עסקים" שבמתחם המגרסה – מבירור שנערך בשנת 2022 במסגרת הכרעה קודמת,

[37] עוד אציין כי במסגרתי הכרעתי למגרש 58 הסמוך, נמסר מאת מהנדס הוועדה כי במסגרת הליך הבקשה להיתר במגרש, התקבלה חוות דעת משפטית מאת רמ"י, יוזמת תכנית 152-0390674, הקובעת כי התכנית מתייחסת לכל תאי השטח כיחידה תכנונית אחת ולכן מבחינה תכנונית, אין צורך בהליך של הגשת תכנית לאיחוד תאי השטח כתנאי לקבלת היתר. כך שגם במקרה הנדון לא נדרש הליך נוסף לצורך איחוד המגרשים.

[38] מגרש 58 לפי תכנית 152-0390674, לגביו התקבלה הכרעת הח"מ והחלטת ועדת השגות כאמור.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

בפרויקט הוצעו להשכרה שטחי מסחר בקומת הקרקע בדמי שכירות חודשיים של 125 ₪/מ״ר, בתוספת 5% מהמחזור העסקי. יחס העמסת שטחי שירות 20% וצפי לאכלוס בעוד כחצי שנה.

מביקור שנערך כיום בפרויקט, עולה כי שטחי המסחר לרוב פנימיים או בעורף המבנה וללא גישה ישירה מרחוב שדרות החוצבים, ולכן משרתים בעיקר את באי המשרדים.

- פרויקט ״MBC״ שבמתחם המגרסה – מבירור שנערך בשנת 2022 במסגרת הכרעה קודמת, בפרויקט הוצעו להשכרה שטחי מסחר של 40-70 מ״ר בדמי שכירות חודשיים של 150 ₪/מ״ר. יחס העמסת שטחי שירות 23% וצפי לאכלוס בעוד כחצי שנה.

מביקור שנערך כיום בפרויקט, עולה כי שטחי המסחר ממוקמים בחלקם מעל קומת הקרקע להם גישה פנימית מהבניין בלבד, וחלקם בקומת קרקע מתחת למפלס רחוב שדרות החוצבים וללא כל חשיפה או גישה לרחוב (חדר כושר וקצביה). לפיכך, שטחי המסחר משרתים בעיקר את באי המשרדים.

- פרויקט מגורים אזורים – מבירור שנערך בשנת 2022 במסגרת הכרעה קודמת, דמי שכירות מבוקשים לשטחי מסחר בחזית קומת הקרקע הפונה לשדרות חוצבים, של בנייני מגורים מאוכלסים בשכונת נופי החורש, נעים בגבולות 165-185 ₪/מ״ר.

כמו כן, הוצג בפנינו הסכם שכירות לאחת מהחנויות בפרויקט הנ״ל המשמשת כחנות אופניים בשטח 65 מ״ר ומושכרת בדמי שכירות חודשיים של 11,900 ₪, קרי כ-183 ₪/מ״ר.

<u>סיכום ומסקנה:</u>

ממכלול הנתונים לעיל, נראה כי דמ״ש מבוקשים באזור נעים בגבולות של 125 ₪ - 200 ₪ למ״ר ללא מע״מ. כאשר גובה דמי השכירות נקבע בהתאם למאפייני נכסי ההשוואה, מיקומם, ובעיקר רמת החשיפה.
בהתאם לכך, ובהתחשב במאפייני הנכס הנדון המהווה מסחר חזיתי לציר ראשי (רחוב שדרות החוצבים) לרבות בהתחשב בהפחתה למו״מ, גודל, שוליות ומועד קובע, יובאו בחשבון דמי השכירות ראויים במושא השומה בסך של 160 ₪/מ״ר.

<u>חילוץ מרכיב הקרקע:</u>

דמ"ש למסחר	₪ 160
שיעור היוון	7.20%
שווי מ"ר בנוי	₪ 26,667
שווי בניכוי רווח יזמי (20%)	₪ 22,222
עלות בניה למ"ר	₪ 6,000
שווי מ"ר מבונה	**₪ 16,220**

עקרונות לחילוץ מרכיב הקרקע:

שיעור היוון – בהתאם לסקר שיעורי תשואה לנכסים מניבים של השמ״ר מחצית ראשונה לשנת 2022, שיעור היוון לנכסים מסחריים הינו 6.7%, לאור הסיכון בסביבה מתהווה, המשנה את אופייה מאזור תעשיה למרכז תעסוקה, ניתנה תוספת בשיעור 0.5%.

רווח יזמי – מתקבלת הסכמת הצדדים בנושא.

עלות בניה – בהתאם לעלות בניה למשרדים למחירון דקל מרץ 2022 (ר׳ פירוט בתחשיב למשרדים מטה) ובהתחשב בתוספת לרמת בניה הנדרשת למסחר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.3.2. שווי למשרדים:

- ניתוח עסקאות מכר לתעסוקה בפרויקט "פריים ביזנס", בגו"ח 30470/43:

מס"ד	תאריך	תמורה	שטח	מקומות חניה	תמורה בנטרול מקומות חניה[39]	שווי מ"ר בנוי
1	20/02/2023	₪ 2,093,089	145	3	₪ 1,823,089	₪ 12,573
2	20/02/2023	₪ 1,585,139	118	2	₪ 1,405,139	₪ 11,555
3	01/02/2023	₪ 1,675,246	120	4	₪ 1,315,246	₪ 10,960
4	01/02/2023	₪ 1,419,742	118	4	₪ 1,059,742	₪ 8,981
5	26/10/2022	₪ 1,558,535	120	3	₪ 1,288,535	₪ 10,738
6	19/09/2022	₪ 1,887,280	145	6	₪ 1,347,280	₪ 9,292
שווי מ"ר בנוי, בממוצע						**₪ 10,465**

חילוץ מרכיב הקרקע:

שווי מ"ר בנוי	₪	10,465
שווי בניכוי רווח יזמי (20%)	₪	8,720
עלות בניה למ"ר	₪	5,770
שווי מ"ר מבונה	₪	2,950
התאמה לזמן וגודל (0.93)	₪	2,744
שווי מ"ר מבונה לאחר התאמה לבעלות (0.98), במעוגל[40]	**₪**	**2,800**

עקרונות לחילוץ מרכיב הקרקע:

רווח יזמי – מתקבלת הסכמת הצדדים בנושא.

עלות בניה – עלות בניה למשרדים במחירון דקל מרץ 2022 - 3,780 ₪/מ"ר, לאחר תוספת עלות פיתוח בסך 235 ₪/מ"ר, העמסת עלויות עקיפות בשיעור 25%[41], ותוספת של 5% עבור סטנדרט הבניה בנכס ההשוואה, מתקבלת עלות בניה בסך של כ-5,270 ₪/מ"ר. לאחר תוספת העמסת עלות חניה עודפת בסך 504 ₪/מ"ר סחיר (ר' סעיף 10.2.6 לעיל), מתקבלת עלות בניה בסך של כ- 5,750 ₪/מ"ר.

[39] שווי מקום חניה נאמד בסך 90,000 ₪, ר' הכרעתי בסעיף 10.2.5 לעיל.

[40] כאינדיקציה לסבירות השווי: כיום מוצעים להשכרה משרדים במושא השומה בדמ"ש של 70 ₪/מ"ר, לאחר היוון (7%), ניכוי יזמות (20%) והפחתת עלות בניה בהתאם למחירון דקל לשנת 2025 (6,470 ₪/מ"ר כולל חניה ת"ק), מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של כ-3,500 ₪/מ"ר לפני הפחתות, משקף עליה שנתית סבירה של כ-5%.

[41] הובאה העמסת עלויות עקיפות גבוהות יחסית לאור המועד הקובע בתקופת היציאה ממשבר הקורונה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.3.3. שווי תחנת דלק וחנות נוחות:[42]

תחנת דלק	
היקף מכירות בק"ל/חודש	341
מרווח השיווק (דצמבר 2021)	₪ 562
שיעור דמי השכירות הראויים לקרקע, ממרווח השיווק	15%
דמי השכירות ראויים לקרקע לק"ל/חודש	₪ 84.3
הכנסות מדמי שכירות לשנה	₪ 344,489
שיעור היוון (לתחשיב עד שנת 2030)	5.95%
היוון 8 שנים - עד 2030 (A)	₪ 2,143,446
שיעור היוון למרכיב הקרקע (החל מ-2030)	6.95%
היוון הכנסות דחוי לאחר 2030 (B)	₪ 2,895,639
שווי קרקע לתחנת דלק (A+B), במעוגל	**₪ 5,039,000**
חנות נוחות	
היקף מכירות שנתי	₪ 5,136,129
דמ"ש שנתי (6%)	₪ 308,168
שיעור היוון מסחרי	6.7%
שווי כבנוי	₪ 4,599,518
בניכוי רווח יזמי (1.2)	₪ 3,832,932
עלויות בניה	- ₪ 825,000
שווי קרקע חנות נוחות	**₪ 3,008,000**
סה"כ שווי תחנת דלק וחנות נוחות, במעוגל	**₪ 8,047,000**

עקרונות בקביעת השווי:

היקף מכירות –ממוצע הפדיון לשנים 2021-2022, בהתאם לנתונים שהועברו מהמשיגה כאמור בפרק שאלת השומה.

מרווח השיווק ושיעור דמ"ש לקרקע – בהתאם לפרק כ' כאמור.

שיעור היוון[43] –סקר השמ"ר למחצית ראשונה לשנת 2022 קובע שיעור היוון של 6.7% לנכסים מסחריים.

תחנת דלק: עד לשנת 2030 – 5.95% ; החל משנת 2030 – 6.95%. חנות נוחות: 6.7%.

דמ"ש ראוי לחנות נוחות – בהתאם לפרק כ' לקווים המנחים דמ"ש ראוי ינוע בטווח שבין 5%-6%. אני מקבלת את המשיגה אשר הביאה בחשבון דמ"ש בשיעור 6%.

רווח יזמי – מתקבלת הסכמת הצדדים בנושא.

עלויות בניה – בהתאם לסעיף 14 לתקן, בביצוע חילוץ שווי הקרקע לחנות נוחות יש להפחית עלויות גמר בלבד. לאור האמור, אני מקבלת את טענת המשיגה לעלויות גמר בסך 5,500 ₪/מ"ר לשטח בנוי בפועל של 150 מ"ר ברוטו.

[42] בהתאם לפרק כ' לקווים המנחים (עדכון 2022), לקביעת שווי תחנת הדלק יבוצע תחשיב שווי נפרד עד לשנת 2030 ולאחריו, זאת בהתאם לשינויי הרגולציה הצפויים בתחום הדלק בהלימה לשיעור ההיוון לנכסים מסחריים המפורסם בסקר השמ"ר.

[43] בהתאם לפרק כ' כאמור, בקביעת שיעור ההיוון עד לשנת 2030 יופחת 0.75% משיעור ההיוון הראוי לנכסים מסחריים למועד הקובע, קרי 5.95%. לאחר שנת 2030, תובא תוספת המבטאת את הסיכון הקיים בשינוי הרגולציה בשיעור של 1% לשיעור ההיוון שנקבע, קרי 6.95%. שיעור ההיוון הראוי לחנות נוחות יהיה זהה לשיעור ההיוון בנכסים מסחריים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11. תחשיב השומה:

חלופה 1: שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות

יעוד	שימוש	שטח (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
מסחר	עיקרי	827.54	₪ 16,220	₪ 13,422,699
	שירות	293.51		₪ 4,760,732
משרדים	קומה א'	1,663	₪ 2,800	₪ 4,656,400
	גלריה	292		₪ 817,600
	קומה ב'	1,663		₪ 4,656,400
תחנת תדלוק	חנות נוחות (ברוטו)	150		₪ 3,008,000
	תחנת דלק	525		₪ 5,039,000
סה"כ שווי, כולל פיתוח ללא מע"מ, במעוגל				**₪ 36,360,000**

חלופה 2: שווי זכויות הבעלות במגרשים 57A + 57B למלוא קיבולת הבניה

יעוד	שימוש	שטח (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
מסחר	עיקרי	1,811	₪ 16,220	₪ 29,368,073
	שירות סחיר	272		₪ 4,405,211
משרדים	עיקרי	8,989	₪ 2,800	₪ 25,170,296
	שירות סחיר	1,798		₪ 5,034,059
תחנת תדלוק	חנות נוחות (ברוטו)	150		₪ 3,008,000
	תחנת דלק	525		₪ 5,039,000
סה"כ שווי, כולל פיתוח ללא מע"מ, במעוגל				**₪ 72,025,000**

חלופה 3: שווי זכויות הבעלות במגרש 57B

שטח מגרש 57B במ"ר	1,369
שטח מגרשים 57A+B במ"ר	6,893
החלק היחסי של מגרש 57B	19.86%
שווי מגרש 58A כולל פיתוח ללא מע"מ, במעוגל	**₪ 14,304,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות הבעלות המלאה למרכיב הקרקע בנכס שבנדון, המהווה את חלקות 42 ו-41 בגוש 30470, רחוב שדרות חוצבים, מ.א מבשרת ציון, נכון למועד הקובע, בהתאם לחלופות כלהלן:

1. <u>חלופה 1</u> - שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות:

<u>36,360,000 ₪ (שלושים ושישה מיליון שלוש מאות ושישים אלף ₪)</u>

2. <u>חלופה 2</u> - שווי זכויות הבעלות במגרשים 57A + 57B, למלוא קיבלת הבנייה לפי תוכנית 152-0390674:

<u>72,025,000 ₪ (שבעים ושניים מיליון עשרים וחמישה אלף ₪)</u>

3. <u>חלופה 3</u> - אומדן שווי זכויות הבעלות במגרש 57B לפי תוכנית 152-0390674:

<u>14,304,000 ₪ (ארבעה עשר מיליון שלוש מאות וארבעה אלף ₪)</u>

ב ב ר כ ה,

צפנת עשוש
שמאית מקרקעין מחוזית
סגנית מנהל מחוז ירושלים והדרום

<u>העתק:</u>
מר שגיא צברי – ראש תחום בכיר שמאות, מרחב ירושלים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית