תאריך עברי:	ה'/אב/תשפ"ה
תאריך לועזי:	30/07/2025
מס' תיק רמ"י:	300375496
מספרינו (אופק):	51435
לקביעת שכ"ט:	13.20 יח' שומה

לכבוד:

גב' עליזה כהן - ישעיהו, צוות לקידום עסקות תעסוקה, מרחב מרכז, רמ"י, בדוא"ל: alizay@land.gov.il

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

מר שאול גפני, שמאי מקרקעין מטעם המשיגים בדוא"ל: gafnishaul@gmail.com

<u>הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1], גוש 986 חלקות 77,31, מגרשים 1A, 1B עפ"י תב"ע בר/240/א, מושב בני דרום</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 16/01/2025, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע, זאת לצורך גביית דמי היתר בגין שינוי יעוד ו/או ניצול, בחלופות הבאות:

<u>חלופה 1:</u>

אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות, למרכיב הקרקע למגרש מס' 1 בשטח של 29.217 דונם בייעוד מסחר ושירותי דרך ולמגרש מס' 1א' בשטח 4.014 דונם בייעוד לשפ"פ, סה"כ 33.231 דונם בהתאם לתב"ע בר/240/א.

<u>חלופה 2:</u>

אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תב"ע מאושרת + הקלות שנתנו בבקשה להיתר (אם ישנן), למרכיב הקרקע, למגרש מס' 1A בשטח של 29.233 דונם בייעוד מסחר ותחבורה ולמגרש מס' 1B בשטח 4.004 דונם בייעוד לשפ"פ, סה"כ 33.237 דונם[2] בהתאם לתב"ע 456-500090.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר גיא נחשון שרת ביום 20/05/2024 - **להלן: "המשיבה"**;

---

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

[2] בהתאם לתשריט רמ"י משטח העסקה נגרעו 25 מ"ר חדר טרפו חשמל.

ההשגה שבנדון הוגש מטעם בעלת הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר שאול גפני מיום 29/09/2024 - **להלן: "המשיגה".**

1.3. בתאריך 18/02/2025 התקיים דיון באמצעות פלטפורמת "teams" בהשתתפות נציגי הצדדים.

סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 20/02/2025, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 14 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.

1.4. ביום 03/03/2025, הועברה תגובת שמאי המשיגה לפרוטוקול, דו"ח מכירות תחנת התדלוק ופדיון חנות אלונית והסכם שכירות המסעדה.

1.5. ביום 04/03/2025 הועברה תגובת שמאי המשיבה.

1.6. ביום 09/03/2025 הועברה תגובת שמאי המשיגה למסמך שמאי רמ"י.

1.7. הצדדים חלוקים בנושא, עסקאות ההשוואה ואופן ניתוחם, ערכי השווי, ומקדמי התאמה שיש להביא בחשבון.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	986	
חלקה:	77	31
שטח רשום	29,258 מ"ר	4,004 מ"ר
מגרש:	1	א1
מהות הנכס:	מסחר ושירותי דרך	שפ"פ
מגרש:	1A	1B
מהות הנכס:	מסחר ותחבורה	שפ"פ
כתובת עירונית:	מושב בני דרום	

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, כולל הוצאות פיתוח וללא מע"מ, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע להכרעה הינו מועד שומת המשיבה, דהיינו לתאריך 20/05/2024.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 22/07/2025 על ידי הח"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו מגרשים מס׳ 1A ו- 1B בהתאם לתב״ע 456-500090, ביעוד מסחר ותחבורה ושפ״פ בהתאמה, הממוקמים באזה״ת בני דרום בסמוך וממזרח למושב בני דרום ולכביש ארצי מס׳ 4.

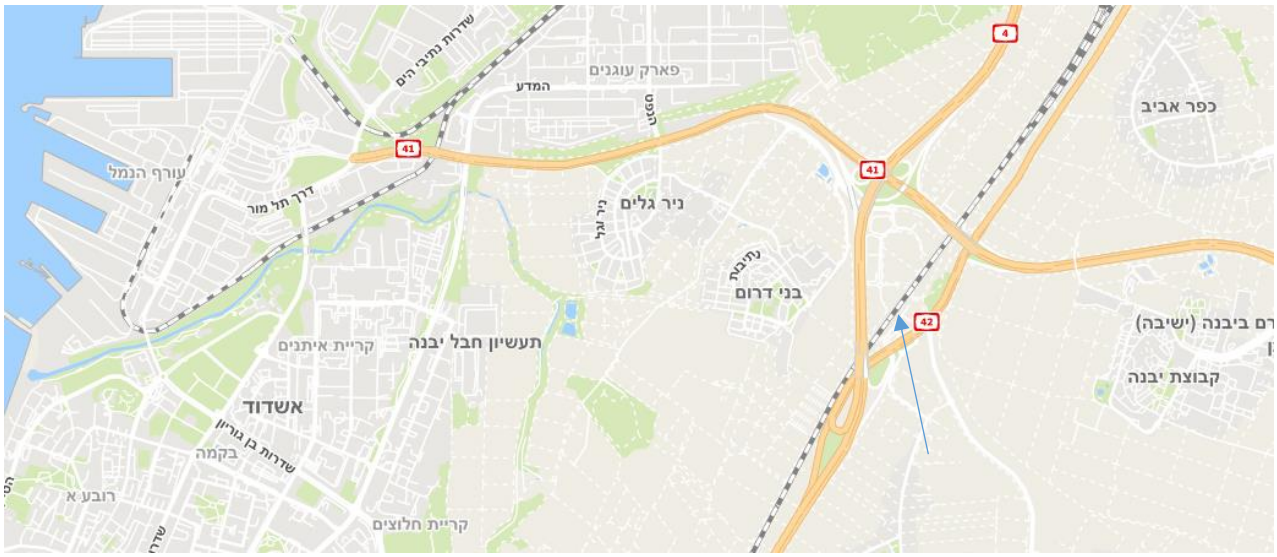
6.1. הסביבה:

אזה״ת בני דרום מהווה אי הכלוא בין כביש ארצי מס׳ 41 מכיוון צפון, כביש ארצי מס׳ 4 מכיוון מערב, וכביש ארצי מס׳ 42 מכיוון מזרח. כמו כן ממוקם בסמוך ומדרום למחלף אשדוד, ממזרח למושבים בני דרום וניר גלים, וממערב לצומת בני דרום.

סביבת הנכס מאופיינת במבני תעשיה, לצד מרכזים לוגיסטיים, אולם אירועים ותחנת דלק המשרתים את תושבי הסביבה ועוברי אורח.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר, כבישים, מדרכות תשתיות עירוניות תאורה וכו׳.

תרשים סביבת הנכס:



6.2. הנכס:

נשוא השומה מהווה קרקע ביעוד מסחר ותחבורה ושפ״פ, בשטח כולל של 33,237 מ״ר הממוקם באזה״ת בני דרום.

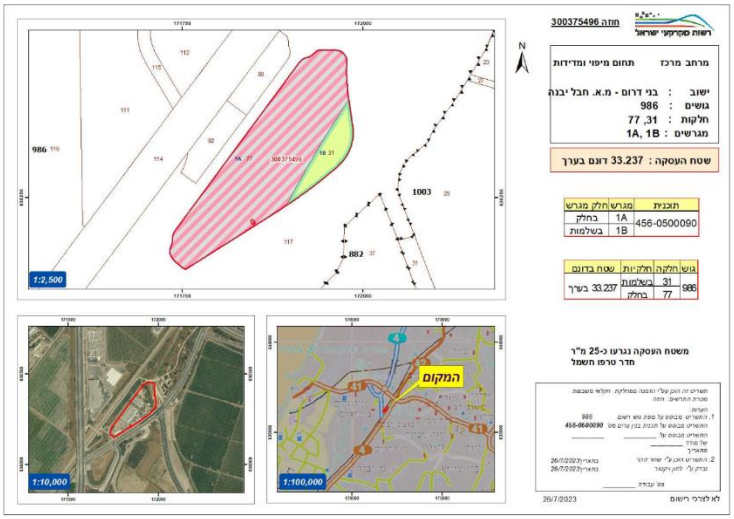
חלקה 77 בגוש 986 בשטח רשום של 29,258 מ״ר, ביעוד מסחר ותחבורה, בעלת צורה אי רגולרית מלבנית עם חזית רחבה לרחוב פנימי.

חלקה 31 בגוש 986 בשטח רשום של 4,004 מ״ר, ביעוד שפ״פ בעלת צורה אי רגולרית.

מביקור בנכס על המגרש ממוקמים תחנת דלק דור אלון הכוללת חנות נחות אלונית ומסעדה, 2 מבני לוגיסטיקה חדישים של חברת ארגמן מתכת ומבנה לוגיסטיקה בשלבי בניה.

השפ״פ משמש כחלק אינטגלי מחצר המבנים.

תשריט נשוא השומה שהועבר אלינו מרמ"י:



תמונות מהנכס:







7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1. נסחי רישום:

בהתאם להעתקי נסחי רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקות שבנדון, שהופקו על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 17/07/2025, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 986 חלקה 77 ; רשות מקומית - מ. א. חבל יבנה, לשכת רישום מקרקעין רחובות.
	המספרים הישנים של החלקה: גו"ח 986/33,36.
שטח רשום:	29,258 מ"ר.
בעלי הזכויות:	מדינת ישראל - בשלמות.
חכירות:	בני דרום מושב שיתופי של הפועל המזרחי להתיישבות חקלאית בע"מ בשלמות.
	קיימת הגבלה בהעברה. קיימת הגבלה בירושה.
הערות:	ביום 21/10/2018, נרשמה הערה בדבר אתר עתיקות.

זיהוי ומיקום:	גוש 986 חלקה 31 ; רשות מקומית - מ. א. חבל יבנה, לשכת רישום מקרקעין רחובות.
	המספרים הישנים של החלקה: גו"ח 986/30.
שטח רשום:	4,004 מ"ר.
בעלי הזכויות:	מדינת ישראל בשלמות
חכירות:	בני דרום מושב שיתופי של הפועל המזרחי להתיישבות חקלאית בע"מ בשלמות.
	קיימת הגבלה בהעברה. קיימת הגבלה בירושה.
הערות:	ביום 21/10/2018, נרשמה הערה בדבר אתר עתיקות.

7.2. <u>הסכם חכירה:</u>

הועבר לידינו מאת רמ"י חוזה חכירה מהוון שנחתם ביום 02/02/2017 בין מינהל מקרקעי ישראל לבין מושב בני דרום, להלן עיקרי ההסכם:

הישוב:	בני דרום.
זיהוי המוחכר:	גוש 986 חלקות 4 (בחלק), 7 (בחלק), מגרשים מס' 1 ו- 1א' לפי תכנית מפורטת מס' בר/240/א.
השטח המוחכר:	33,231 ממ"ר בערך.
תקופת החכירה:	49 שנים, מיום 01/01/2006 ועד 09/01/2055.
תקופת חכירה נוספת:	49 שנים החל מתום תקופת החכירה.
מטרת החכירה:	מסחר - מגזר חקלאי.
קיבולת הבניה:	25,600 מ"ר מבונים, שטח עיקרי: 6,000 מ"ר, שטח שרות: 19,600 מ"ר.
היעוד:	למגרש מס' 1 מסחר ושרותי דרך, לפי בר/240/א למגרש מס' 1א שטח פרטי פתוח, לפי בר/240/א.

7.3. <u>תוספת להסכם חכירה:</u>

הועברה לידינו מאת רמ"י הסכם חכירה שינוי יעוד ו/או ניצול שנחתם ביום 27/10/2024 בין רשות מקרקעי ישראל לבין מושב בני דרום, להלן עיקרי ההסכם:

הישוב:	בני דרום.
זיהוי המוחכר:	גוש 986 חלקות 31 (בשלמות), 77 (בחלק), מגרשים מס' 1A, 1B לפי תכנית מפורטת מס' בר/240/א/6.
השטח המוחכר:	33,237 ממ"ר בערך.
תקופת החכירה:	49 שנים, מיום 04/09/2024 ועד 03/09/2073.
תקופת חכירה נוספת:	49 שנים החל מתום תקופת החכירה.
קיבולת הבניה:	שטח עיקרי: 11,000 מ"ר, שטח שרות: 21,620 מ"ר, סה"כ 32,620 מ"ר
היעוד:	למגרש 1A, מסחר ותחבורה למגרש 1B שטח פרטי פתוח

7.4. <u>הארכת הסכם שכירות חנות בתחנת הדלק:</u>

הועבר לידנו מאת שמאי המשיגה הארכה להסכם שכירות מיום 22/01/2024 להלן עיקריו:

שטח החנות: כ- 45 מ"ר

דמ"ש: 3,250 ₪ בתוספת הצמדה לעליית המדד ממדד חודש דצמבר 2021 בתוספת מע"מ

תקופת השכירות: 29/02/2024 עד 30/04/2025.

8. המצב תכנוני:

8.1. תוכניות בנין עיר:

על המגרש הנדון חלות, בין היתר, תכניות בנין עיר הבאות:

מס' תכנית	תאריך הפרסום למתן תוקף	ילקוט פרסומים	מהות התכנית
בר/240	21/12/2000	4945	שינוי יעוד שטחים
בר/240/א	05/01/2004	5261	קביעת הוראות לאזורים השונים
בר/מק/240/א/2	09/06/2010	6095	העברת זכויות בניה באזור תעסוקה
בר/מק/240/א/3	10/05/2012	6413	שינוי קווי בניין
בר/240/א/6 456-0500090	10/02/2021	9417	תכנית נקודתית

8.2. תכנית מתאר מפורטת בר/240/א:

בהתאם לתשריט התכנית מגרשים מס' 1 ביעוד מסחר ושירותי דרך ו- 1א' ושפ"פ.

מטרת התכנית:

שינוי לתכנית מתאר הכוללת הוראות מפורטות לאזורי התעסוקה, מסחר, תחנת רכבת, מסוף אוטובוסים, נופש וספורט, כל זאת כמפורט בתכנית.

שימושים מותרים באזור מסחר ושירותי דרך:

מסחר, כולל חנויות לממכר קמעונאי וסיטונאי, בתי אוכל, אולמות ארועים, מחסני מכר, אולמות תצוגה, שרותי דרך, תחנת תדלוק מדרגה ג', מבני חניה, דרכים, שטחים פתוחים, תשתיות ומתקנים הנדסיים ושטחי שרות אחרים בהתאם לנדרש .

זכויות בניה:

מס' מגרש	יעוד	שטח מגרש (דונם)	שטח עיקרי (מ"ר)	שטחי שרות (מ"ר)		מס' קומות מעל מפלס הכניסה	גובה מעל מפלס הכניסה (מ')	תכסית (% משטח מגרש)
				מעל מפלס הכניסה	למפלס הכניסה			
1	מסחר ושרותי דרך	29.22	6,000	3,600	16,000	2	12	35%

שימושים מותרים בשטח פרטי פתוח:

שטחי גינון הכוללים בפרט עצים רחבי נוף, פיסול וריהוט רחוב, בריכות נוי, פרגולות, שטחי חניה לטובת מגרשי הבניה הצמודים משולבים גינון.

שטחי החניה יוגבלו לתכסית של עד 60% משטח המגרש.

זכויות בניה:

סה"כ השטח הבינוי בתחום השפ"פ לא יעלה על 15% משטח המגרש.

8.3. <u>תכנית מפורטת בר/מק/240/א/6 (0500090-456):</u>

בהתאם לתשריט התכנית מגרש 1A ביעוד למסחר ותחבורה ו- 1B ביעוד שפ"פ.

<u>מטרת התכנית:</u> הוספת שימושים והגדלת זכויות בניה במגרש 1.

<u>שימושים מסחר ותחבורה:</u>

א. יותרו מסחר, כולל חנויות לממכר קמעונאי וסיטונאי, בתי אוכל, אולמות אירועים, מחסני מכר, אולמות תצוגה, שרותי דרך, תחנת תדלוק מדרגה ג' ומבני חניה וכן תותר הקמת מבנים ומתקנים לייצור ותעשיה, מבני מלאכה וסדנאות, משרדים הקשורים לפעילות התעשייה, מבנים לאחסנה, חנות מפעל אשר שטחה לא יעלה על 500 מ"ר למבנה.

ב. יותרו שימושים שאינם יוצרים זיהום סביבתי, מפגעים ומטרדים סביבתיים והעומדים בדרישות המשרד להגנת הסביבה ובחוקים והתקנים הסביבתיים שיהיו בתוקף. לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים)כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים, ע"פ "תקנות החומרים המסוכנים)סיווג ופטור)" אלא אם ינתן אישור מוקדם מהמשרד להגנת הסביבה. לא יותרו שימושים שלדעת מהנדס הוועדה המקומית או המשרד להגנת הסביבה עלולים לגרום לסיכון, מפגע או מטרד סביבתי.

ג. יאסרו שימושים או פעילות בקרקע העלולים לזהם את מי התהום לרבות: אחסון, טיפול או שימוש בחומרים מסוכנים למי תהום, בדלקים ופעילות הכרוכה בכך, מתקנים לטיפול בשפכים ובפסולת ביתית ו/או רעילה.

ד. תותר העברת קווי תשתית והקמת מתקנים הנדסיים טכניים, תותר הצבת משטחים לייצור חשמל פרטי על הגגות ובתחומם בלבד בהתאם להנחיות תמ"א 10 /ד/ 10.

ה. תותר התווית דרכים ושבילים, משטחי תפעול ושטחי חניה, גינון, שתילת צמחיה וגידור.

<u>שימושים מותרים בשטח פרטי פתוח:</u>

מיועד לגינון הכולל בעיקר עצים רחבי נוף, ריהוט רחוב ומתקני נופש ומשחק, סככת צל,שבילים ושטחי חניה. תותר הקמת חדרי שנאים ומתקנים הנדסיים קטנים בהתאם לשיקול הוועדה המקומית, העברת קווי תשתית, ניקוז עילי, גינון וגידור.

שטחי חניה יוגבלו לתכסית של 80% משטח המגרש.

<u>זכויות הבניה:</u>

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	
		גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
			עיקרי	שרות	שרות					
מסחר ותחבורה	1A	1,200	11,000	5,500	16,000	32,500	50%	17	2	3
שטח פרטי פתוח	1B	120		120		120	25%	4.5	1	

<u>הערות:</u>

שטח עיקרי - מתוכו יותרו עד 540 מ"ר לתחנת תדלוק ושירותי תדלוק כולל קירוי משטח התדלוק, 10,460 מ"ר לתעסוקה מתוכם עד 5,000 מ"ר מירבי למסחר.

8.4. <u>תוכניות רישוי - סיכום:</u>

<u>בקשה מקוונת ללא הקלות 20250297\2 מיום 22/05/2025 להקמת מרכז מסחר ומשרדים:</u>

מסחר כעיקרי - 448.59 מ״ר

משרדים כעיקרי - 614.23 מ״ר

2 ממ״מים כשירות - 58.46 מ״ר

מעלית כשירות - 5.25 מ״ר

מבואות וח. מדרגות כשירות - 68.91 מ״ר

מערכות טכניות כשירות - 35.78 מ״ר

בליטות שירות - 11.50 מ״ר

אחסנה כשירות - 38.65 מ״ר

סה״כ עיקרי - 1,062.82 מ״ר

סה״כ שירות - 218.55 מ״ר

<u>מבנה לאחסנה לוגיסטית, משרדי תפעול ושטחי מיגון, קיים בהיתר 16755 מתאריך 26/11/2024:</u>

אחסנה לוגיסטית כעיקרי - 3,697.90 מ״ר

משרדים כעיקרי - 168.85 מ״ר

ממ״מים כשירות - 49.64 מ״ר

מעלית כשירות - 8.78 מ״ר

מבואות וחדרי מדרגות כשירות - 8.36 מ״ר

בליטות וגגונים כשירות - 38.60 מ״ר

אחסנה כשירות - 2,079.69 מ״ר

סה״כ עיקרי - 3,866.75 מ״ר

סה״כ שירות - 2,185.07 מ״ר

<u>מחסן מכר והרכבה לריהוט משרדי הכולל אולם מכר והרכבה, מחסן ומשרדים, מבנה ב׳</u>

<u>שטחים קיימים עפ״י היתר מס׳ 12079 מיום 5/12/2016</u>

מבנה עיקרי- 1,580 מ״ר

משרדים כעיקרי - 117.36 מ״ר

ממ״מ כשירות - 50.25 מ״ר

מחסן כשירות - 522.70 מ״ר

אורך גדרות - 115.00 מ״א

סה״כ עיקרי - 1,697.36 מר

סה״כ שירות - 572.95 מ״ר

<u>שטח שירות מאושר לחדר טרנספורמציה לשני שנאים - 25.00 מ״ר היתר מס׳ 11726 מיום 4/4/2016</u>

מחסן מכר והרכבה לריהוט משרדי הכולל אולם מכר והרכבה, מחסן ומשרדים, מבנה א'

שטחים קיימים עפ"י היתר מס' 11568 מיום 3/9/2015

תעסוקה כעיקרי - 3,247.98 מ"ר

משרדים כעיקרי - 495.68 מ"ר

ממ"מ כשירות - 120.60 מ"ר

אחסון כשירות - 1,128.19 מ"ר

סה"כ עיקרי - 3,743.66 מ"ר

סה"כ שירות - 1,248.79 מ"ר

שטחים מאושרים לתחנת דלק מדרגה ג' כולל גפ"מ ומתקן רחיצה למכוניות עפ"י היתר מס' 8969 מיום 5/1/2010:

גגון התחנה כעיקרי - 400.00 מ"ר

מבנה התחנה כעיקרי - 131.99 מ"ר

ממ"מ - 13.50 מ"ר

מבואה ומדרגות כשירות - 6.30 מ"ר

סה"כ עיקרי - 531.99 מ"ר

סה"כ שירות - 19.80 מ"ר

סה"כ עיקרי לכל הבניה - 10,902.58 מ"ר (מתוך 11,000 מ"ר המותר)

סה"כ שירות לכל הבניה - 4,270.16 מ"ר (מתוך 5,500 מ"ר המותר)

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

חלופה	המשיבה	המשיגה
חלופה 1	₪ 65,210,000	₪ 32,047,603
חלופה 2	₪ 82,391,000	₪ 40,731,795

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס לאומדן השווי הסתמך שמאי המשיבה על גישת היוון הכנסות בשילוב גישת החילוץ/ שווי שיורי וגישת ההשוואה למכרזי רמ"י. להלן נתוני ההשוואה שהוצגו בשומת המשיבה:

תעשיה:

- הסכם שכירות במתחם הנדון מיום 04/07/2019:

דמ"ש חודשיים למ"ר		₪ 38
בהתאמה לזמן*	1.2856	₪ 49
דמ"ש בגילום חצר	1.20	₪ 41
שיעור היוון	6.90%	₪ 7,080
רווח יזמי	1.15	₪ 6,156
עלות בניה		₪ 2,500
יתרה לקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח		₪ **3,656**

*ניתן מקדם זמן בשיעור עלייה של 7% לשנה, עד למועד אוגוסט 2022.

- מכרז רמ"י מס' 253/2022 ביישוב גדרה מיום 29/12/2022, בהתאמה למיקום 0.9 שווי מר"מ 3,585 ₪.
- מכרז רמ"י מס' 225/2021 בא.ת. מבצע, מיום 30/01/2022, בהתאמה למיקום 0.85 שווי מר"מ 5,647 ₪.
- מכרז רמ"י מס' 112/2020 בפארק תעשיות יואב מיום 16/09/2020, בהתאמה לזמן שווי מר"מ 3,425 ₪.
- מכרזי רמ"י מס' 111/2020 אזור תעשייה תימורים, מיום 30/08/2020, בהתאמה למיקום 1.1 וזמן 1.2 שווי מר"מ 3,254 ₪.
- סיכום:

נתון מס'	מהות הנתון	שווי מ"ר מבונה	משקל	סה"כ
1	חוזה שכירות	₪ 3,656	0.20	₪ 731
2	מכרז רמ"י גדרה מיום 29/12/2022	₪ 3,585	0.20	₪ 717
3	מכרז רמ"י א.ת. מבצע מיום 30/01/2022	₪ 5,647	0.20	₪ 1,129
4	מכרז רמ"י בפארק תעשיות יואב מיום 16/09/2020	₪ 3,425	0.20	₪ 685
5	מכרזי רמ"י אזור תעשייה תימורים מיום 30/08/2020	₪ 3,254	0.20	₪ 651
סה"כ שווי מ"ר מבונה לתעשיה, ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל				₪ **3,900**

מסחר:

- 8 נתוני דמ"ש מבוקשים למסחר מאשדוד, יבנה ורחובות, תוך מתן מקדמי התאמה למו"מ, גודל ומיקום, דמ"ש ממוצעים 73 ₪ למ"ר, רווח יזמי 20%, עלות בניה 5,000 ₪, התקבל שווי מ"ר מבונה 5,359 ₪.
- עסקאות מכר חנויות מאשדוד ורחובות, בתאמה למיקום, שווי מ"ר בנוי ממוצע 14,216 ₪, רווח יזמי 20%, עלות בניה 5,000 ₪ התקבל שווי מ"ר מבונה 6,847 ₪.
- לסיכום שווי מ"ר מבונה ממוצע 6,100 ₪.

9.2.2. **עקרונות התחשיב:**

- אומדן השווי נקבע בהתאם להנחה כי מדובר בקרקע ריקה ופנויה.
- עסקאות השוואה - בהעדר נתוני השוואה מספקים, יש להתבסס על נתוני השוואה מאזורים אחרים בעלי מאפיינים דומים.
- שימושים - על אף שהתב"ע מאפשרת עירוב שימושים, כעולה מהביקור בנכס ובסביבתו ניכר כי הצביון הקיים בפועל במתחם הנדון הינו לתעשייה ואחסנה לוגיסטית, בעוד ששימושי מסחר כמעט ולא קיימים. בשל העובדה שלא ניתן לנתק את השימוש בנכס מסביבתו הטבעית הובא בחשבון בתחשיב השומה כי השימוש היעיל והטוב במקרקעין הנישומים הינו לתעשייה ולוגיסטיקה, ובכלל זה מחסני מכר ואולמות תצוגה, וזאת לצד תחנת תדלוק הכוללת חנות נוחות. ניתן להיווכח במקרה דומה בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 986/83,87.
- שווי תחנת הדלק - הוערך בגישת היוון ההכנסות עפ"י הקווים המנחים – פרק כ' – עריכת שומות לתחנות תדלוק (עדכון מספר 1 מפברואר 2022), וזאת לפי אומדן היקף מכירות, היקף התנועה בכבישים הסמוכים, לפי שיעור רכבים מתדלקים של 2.00% מכמות הרכבים העוברים, זאת בהתאם לקווים המנחים בהם נקבע כי מספר המתדלקים יוערך לפי שיעור בסיס ממוצע של 2% - שיעור זה מביא לידי ביטוי את הגידול בכמות המכוניות מחד, ומאידך את השיפור הטכנולוגי שהקטין את צריכת הדלק, ביחס לכלי רכב בודד, ואת הגידול בכמות תחנות התדלוק ברחבי הארץ. בנוסף ניתנה הפחתה בגין תחנות דלק מתחרות קרובות.
- שווי חנות הנוחות - מקדם 1.10 ביחס לשווי מ"ר מבונה מסחר.
- שפ"פ - הוערך כחלק אינטגרלי מהחצר התפעולית מקדם 0.25.
- מקדם תוספת גובה - מקדם תוספת אקו' לגובה מ- 12 מ' ל- 17 מ' וזאת בין היתר, בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 986/83,87 מקדם 1.05.

9.2.3. תחשיבי השומה:

תחשיב שווי קרקע לתחנת תדלוק (בהתאם לקווים המנחים)		
מרווח השיווק (תדלוק עצמי 95) ללא מע"מ		₪ 601.19
דמ"ש מקובלים לקרקע ממרווח השיווק ללא מע"מ		20%
דמי שכירות מקובלים		₪ 120.24
סה"כ מכירות לחודש בק"ל		**493.48**
דמ"ש מקובלים לחודש		₪ 59,335
דמ"ש מקובלים לשנה		₪ 712,021
שיעור היוון כולל עד 1/2030 (תוספת 1.5% לפריפ' וניכוי 0.75% לקרקע)		7.45%
שיעור היוון כולל החל מ-1/2030		8.45%
ערך נוכחי הכנסות עד 1/2030		₪ 3,347,235
ערך נוכחי הכנסות החל מ-1/2030		₪ 5,179,150
יתרה לקרקע		**₪ 8,526,385**

תחשיב שווי לחנות הנוחות				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שווי מ"ר מבונה למסחר**	**סה"כ**
חנות נוחות	130	1.10	₪ 6,100	**₪ 872,300**

סה"כ שווי הקרקע (תחנת תדלוק + חנות נוחות)	
שווי קרקע לתחנת תדלוק	₪ 8,526,385
שווי קרקע לחנות נוחות בתחנה	₪ 872,300
סה"כ שווי מרכיב תחנת התדלוק	**₪ 9,398,685**

חלופה 1:

שווי קרקע למגרשים 1, 1א' לפי תב"ע בר/240/א לשטח 33,231 מ"ר			
	שטח במ"ר	**סה"כ**	
מגרש 1	29,217	33,231	
מגרש 1א' (שפ"פ)	4,014		
תכסית	0.35	10,226	
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
קומת קרקע - עיקרי* (גובה 12 מ')	5,460	1.00	5,460
קומת קרקע - שירות (גובה 12 מ')	3,600	0.50	1,800
שרות-מתחת מפלס הכניסה	16,000	מגולם	
חצר תפעולית	20,157	0.30	6,047
שפ"פ - חלק אינטגרלי מהחצר התפעל	4,014	0.25	1,004
סה"כ שטח אקו'			**14,311**
שווי מ"ר מבונה, ללא מע"מ וכולל פיתוח			₪ 3,900
סה"כ שווי זכויות			**₪ 55,811,340**
שווי קרקע לתחנת דלק		540	**₪ 9,398,685**
סה"כ שווי המגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל			**₪ 65,210,000**

חלופה 2:

חלופה 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב"ע) + הקלות שנתנו בבקשה להיתר (אם ישנן) –			
שווי קרקע למגרשים B1 ו-A1 בתב"ע 456-500090			
מגרש	**שטח במ"ר**		
מגרש A1 בניכוי חדר טרנ' 25 מ"ר	**29,233**	**33,237**	
מגרש B1 שפ"פ	**4,004**		
תכסית	0.50	**14,617**	
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
קומת קרקע - עיקרי* (גובה 17 מ'**)	10,460	1.05	10,983
קומת קרקע - שירות (גובה 17 מ')	4,157	0.50	2,078
שטחי שירות נוספים - קומות עליונות	1,344	0.20	269
שרות-מתחת מפלס הכניסה	16,000	מגולם	
חצר תפעולית	14,617	0.30	4,385
שפ"פ - כחלק אינטגרלי מהחצר התפעולית	4,004	0.25	1,001
סה"כ שטח אקו'			**18,716**
שווי מ"ר מבונה, ללא מע"מ וכולל פיתוח			₪ 3,900
סה"כ שווי זכויות			**₪ 72,992,010**
שווי קרקע לתחנת דלק		540	**₪ 9,398,685**
סה"כ שווי המגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל			**₪ 82,391,000**
* שטח עיקרי עפ"י תב"ע בניכוי שטחי תחנת תדלוק בשטח של 540 מ"ר.			
** ניתנה תוספת אקווי' לגובה עד 17 מ', וזאת, בין היתר, בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 986/83,87.			

9.3. סיכום שומת המשיגה:

9.3.1.גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס לאומדן השווי הסתמך שמאי המשיגה על גישת ההשוואה.

להלן נתוני ההשוואה שהוצגו בשומת שמאי המשיגה:

תעשיה

- מכרז רמ"י מס' 253/2022 ביישוב גדרה מיום 29/12/2022, בהתאמה לגודל 0.9, זכויות בניה 0.8, מיקום נחות 0.9 התקבל שווי מ"ר מבונה מתואם 2,430 ₪.
- שומה מכרעת בנכס הנדון בה נותח מכרז רמ"י מס' 112/2020 בפארק תעשיות יואב מיום 16/09/2020, בהתאמה לזמן שווי מ"ר מבונה מתואם 3,450 ₪.
- הכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 986/83,87 מגרש 4 למועד קובע 06/05/2021 בהתאמה למועד קובע 1.2 שווי מ"ר מבונה 3,396 ₪.
- סיכום:

בסיס החישוב	שווי מ"ר מבונה	משקל	סה"כ
עסקאות השוואה	2,430 ₪	33%	810 ₪
הכרעה בהשגה ראשונה	3,396 ₪	33%	1,132 ₪
הכרעה שמאית מכריעה בנכס הנדון	3,450 ₪	33%	1,150 ₪
			3,092 ₪

9.3.2.עקרונות התחשיב:

- מיקום נחות - מקדם הפחתה 0.9 היות והמתחם כלוא בין כביש 42 ומסילת הרכבת, הסביבה כפרית בעלת צביון דתי השימוש בעיקר לתעשיה וכל העסקים סגורים בשבת.
- צורת המגרש - מלבנית/משולשת לא רגולרית, בצמוד למגרש קו דלק ארצי המגביל את הבניה.
- בינוי קיים - כל המבנים בנויים רק בק"ק, אין אפשרות להגביה ולהוסיף בניה למבנים הקיימים ולכן לא ניתן לנצל יתרת זכויות בניה.
- הקלה - לתוספת קומת ביניים בשטח 86 מ"ר.
- מקדם תוספת גובה - מקדם אחיד של 1 לשטח אחסון בק"ק 1 בגובה 17 מ' עקב תוספת גלריות במבנים המגבילים גובה.
- שווי תחנת הדלק - הוערך בגישת היוון ההכנסות עפ"י הקווים המנחים ובהתאם לדוחות מכירה של דלקים שהתקבלו מחברת דור אלון. הובא בחשבון שמדובר בתחנה בפריפריה, רחוקה מאזורים מיושבים, בעלת גישה מוגבלת מרוד מכבישים ארציים וסגורה בשבת וחגים.
- שווי קרקע למסחר - בהיקף מצומצם בתחנה, בגישת החילוץ מהכנסות בפועל מהשכרה המסעדה וחנות הנוחות.

9.3.3. תחשיב השומה:

תחשיב שווי קרקע לתחנת תדלוק (בהתאם לקווים המנחים)	
מרווח השיווק (תדלוק עצמי 95) ללא מע"מ	₪ 605.12
דמ"ש מקובלים לקרקע ממרווח השיווק ללא מע"מ	13%
דמי שכירות מקובלים	₪ 78.67
סה"כ מכירות לחודש בק"ל	**313.00**
דמ"ש מקובלים לחודש	₪ 24,622
דמ"ש מקובלים לשנה	₪ 295,468
שיעור היוון כולל	8.45%
ערך נוכחי לצמיתות	**₪ 3,496,663**
הכנסת חודשים מחנות נוחות + מסעדה ממוצע שנתי	₪ 5,738
שיעור היוון כולל	8.45%
ערך נוכחי לצמיתות	₪ 814,864
בניכוי רווח יזמי מקובל 15%	₪ 708,577
עלות הקמה לפי 4,000 ₪	₪ 520,000
יתרה לקרקע	**₪ 188,577**
סה"כ שווי קרקע לתחנת תדלוק וחנויות	**₪ 3,685,240**
סה"כ שווי קרקע לפי קווים מנחים	₪ 3,685,240
סה"כ שווי הקרקע בגישת החילוץ	₪ 2,230,895
ממוצע	**₪ 2,958,067**

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
קומת קרקע - עיקרי עפ"י היתרי בניה	5,973	1.00	5,973
קומת קרקע - שירות עפ"י היתרי בניה	1,843	0.50	922
יתרת שטח עיקרי - לניצול בשטח קרקע פנוי	27	1.00	27
יתרת שטח שירות - לניצול בשטח פנוי	1,757	0.50	879
שרות-מתחת מפלס הכניסה	16,000	מגולם	
חצר עודפת	6,432	0.25	1,608
סה"כ שטח אקו'			**9,408**
שווי מ"ר מבונה, ללא מע"מ וכולל פיתוח			₪ 3,092
סה"כ שווי זכויות			**₪ 29,089,536**
שווי קרקע לתחנת דלק		540	**₪ 2,958,067**
סה"כ שווי ללא מע"מ וכולל פיתוח			**₪ 32,047,603**

חלופה 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב"ע) + הקלות שנתנו בבקשה להיתר			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
קומת קרקע - עיקרי עפ"י היתרי בניה	9,867	1.00	9,867
קומת קרקע - שירות עפ"י היתרי בניה	2,877	0.50	1,439
גלריה - שירות עפ"י היתרי בניה	1,151	0.3	345
יתרת שטח עיקרי - לניצול בגלריה בבנינים קיימים	1,150	0.30	345
יתרת שטח שירות - לניצול בגלריה בבנינים קיימים	1,472	0.15	221
שרות-מתחת מפלס הכניסה	16,000	מגולם	
חצר עודפת		0.25	0
סה"כ שטח אקו'			**12,217**
שווי מ"ר מבונה, ללא מע"מ וכולל פיתוח			3,092 ₪
סה"כ שווי זכויות			**37,773,727** ₪
שווי קרקע לתחנת דלק		540	**2,958,067** ₪
סה"כ שווי ללא מע"מ וכולל פיתוח			**40,731,795** ₪

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בתאריך 18/02/2025 נערך דיון במערכת "Teams" להלן עיקרי טענות הצדדים:

9.4.1. טענות השמאי מטעם משיגה:

שטחי שירות תת קרקעיים - קיימת הסכמה בין הצדדים שאין כדאיות בניצול שטחי שירות תת קרקעיים בשתי חלופות השומה.

שטח חדר טרנספורמציה - יש להפחית 25 מ"ר משטח המגרש לטובת חדר טרנספורמציה, אין משמעות קיים בשתי חלופות השומה ולכן מתקזז.

צורת המתחם - מלבנית לא רגולרית וקווי הבניין מגבילים היות והמתחם כלוא בין כביש 42 ומסילת הרכבת.

מיקום - בסביבה כפרית בעלת צביון דתי, השימוש במקום בעיקר לתעשיה ואחסנה ללא שימושי מסחר, כל העסקים סגורים בשבת. הגישה למגרש דרך כביש פנימי מפותח חלקית.

שפ"פ - משמש לשטחי חניה ותפעול בשתי החלופות. אין שינוי ייעוד ואין שינוי בשימושים המותרים מהמצב הקודם לחדש. זכויות הבניה בשפ"פ ירדו מ- 15% ל- 120 מ"ר במצב החדש. אסור בשפ"פ אחסנה פתוחה, השטח הזה משמש בעיקר לתמרון וחניה לפי התב"ע בשתי החלופות.

בינוי קיים במתחם - לפני אישור התב"ע החדשה, רוב המגרש בנוי, תחנת תדלוק ושני מבנים חדשים לתעשיה בני קומה אחת בגובה 10 - 12 מ'. השטח שנשאר בין 9-10 דונם בו הוספו זכויות עפ"י התב"ע החדשה כולל הקלה לתוספת קומה ביניים קטנה מעבר ל- 2 קומות בתב"ע.

זכויות עודפות - יתרת זכויות לניצול עפ"י התב"ע החדשה לא ניתנת לניצול לאור דרישות החניה ושטחי התפעול ולכן גם אין אפשרות להגדיל את קומת הקרקע בבניינים. הבניינים הקיימים בנויים רק בקומת קרקע וללא גלריות לאפשר אחסנה גבוה במדפים. אין אפשרות להגביה את המבנים הקיימים ותוספת גלריה תפגע בגובה האחסנה הקיים.

תחנת תדלוק - תחנה מאוד בעייתית היא לא עירונית ולא יושבת על ציר ראשי וגם סגורה בשבת, מוריד אחוז גדול מהמכירות. הערכת השווי בהתאם לקווים המנחים לפי נתוני המכירות בפועל של החודשים יוני – אוגוסט 2024. - השווי של תחנת הדלוק הוא שווי נפרד והשטחים מקזזים זה את זה בטבלאות שהצגתי ולכן הוספתי את השווי בנפרד.

ערכי שווי - על בסיס עסקאות השוואה של קרקעות לתעשייה ואחסנה בסביבה הקרובה בהתאמה למיקום, זמן וזכויות בניה.

מכרז בגדרה - לקחת רק את שני המגרשים הגדולים, בהתאמה לגודל מגרש 0.9, זכויות בניה מופחתות 0.8 ומיקום 0.9 לאזור כפרי ולא עירוני כמו גדרה.

הכרעת בהשגה - של השמאית המחוזית לני וייל במגרש מספר 4 התקבל שווי מ״ר מבונה אקו׳ 2,400 ₪ בהתאמה לזמן וגובה 17 מ׳ קבעה 3,396 ₪ למ״ר מבונה.

שומה מכרעת לנכס הנדון - של השמאית לילך בן פורת קבעה שווי מ״ר מבונה 3,092 ₪

חצר עודפת בחלופה 1 - הובאה בחשבון חצר עודפת שיכולה לשמש כעורף למבנים הקיימים בשטח של 6,432 מ״ר.

החלטת שמאים מכריעים/ מחוזיים - לא היו בחומר שנשלח לצדדים אז לא אתייחס אליהם כרגע.

קרקע ריקה ופנויה - גם שעושים שומה לקרקע ריקה ופנויה חייבים לקחת בחשבון את המבנים הקיימים בשתי החלופות. וגם השמאית המכריעה לילך לקחה בחשבון את המבנים בשני המצבים וגם השמאית המחוזית לני וייל לקחה בחשבון את המבנים. אנחנו בתור היזמים מיצינו את מלוא זכויות התב״ע תחת תקני החניה שהגבילו את הבניה שלנו, אם התקנים לא היו מגבילים הייתי בונה את הכל. הזכויות העודפות אין לנו דרך לממש אותן ובכל זאת נלקחו בחשבון במקדם נמוך.

הסכם שכירות – שמאי המשיבה לקח בחשבון הצמדה לא ריאלית. אם אני לוקח את הנתונים למרות שהם מאוד גבוהים בעיניי ומוריד את הרווח יזמי ועלות הקמה 4,000 ₪ אני מגיע ל- 2,156 ₪.

זכויות הבניה – יש לקחת את השווי לדונם ולהתאים אותו ל-30% אחוז בניה.

מכרז באר טוביה - מיקום רחוק, התקבל שווי למ״ר מבונה גבוה בגלל הוצאות פיתוח גבוהות מאוד.

שווי מ״ר מבונה - המגרש הנדון נחות לעומת המגרשים באזור, עקב בינוי קיים, קווי הדלק, קווי הבניין, צורה לא רגולרית ולכן היא השמאית המכריעה קבעה 3,000 ₪ למ״ר מבונה.

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

הזמנת השומה - לפי הנחיות רמ״י שומתנו לקרקע ריקה ופנויה בלי להתייחס למבנים קיימים. לצורך שינוי יעוד/ניצול ייעוד השומה לפי השימוש הטוב והיעיל למלוא הזכויות עפ״י התב״ע. עומדים מאחורי הפרויקט יזמים והם שהיו יכולים באותו מידה לבקש לשלם עבור תוספת בניה ולא היו קונים את התב״ע במלואה.

שווי מ״ר מבונה - הוגן ועל הצד הזהיר ביותר, השווי בשומת המשיג לא סביר. בשומתה המכרעת של לילך בן פורת לשנת 2021 הוצג שווי מ״ר מבונה ש 3,600 ₪ ולאחר התאמות לצד הזהיר קבעה שווי מ״ר מבונה של 3,000 ₪.

בהכרעה של השמאית המחוזית לני וייל לשנת 2021 למגרש 7 במושב בני דרום קבעה 3,400 ₪, 3 שנים לפני המועד הקובע, בהתאמה לזמן של 7%-10% לשנה, מתקבל מעל מה שקבענו בשומה.

מכרז בגדרה - יש לנתח לפי שווי מ״ר מבונה אקו׳ ואז אין צורך בכל ההתאמות.

מקדם התאמה לגודל - קיים ביקוש למגרשים גדולים לתעשיה ולוגיסטיקה, יש יתרון לגודל.

מקדם תוספת גובה - בשומתנו נתוני השוואה של מגרשי אחסנה בגובה של 8-10 מטר ולא 17 מטר. אם נלך לפי הכרעות של טיגרמן באבן יהודה ונתניה ואחרות], תוספת של לפחות 10% לגובה של 17 מטר, הלכנו על הצד הכי זהיר שיכול להיות תוספת 5%.

שטח חצרות - המשיג קיזז שטחי חצר בשתי החלופות, מפחית את הפרש השווי ולכן המנהל יגבה בחסר. צריך להביא את מלוא הזכויות במצב הקודם וגם במצב החדש.

שפ"פ - מסיור בשטח ניתן לראות כי השפ"פ משמש לחניה, אחסנה פתוחה, שינוע, מעברים וכו'. בהכרעה של השמאית המחוזית לני וייל ניתן מקדם של 0.25 לשפ"פ.

תחנת דלק - נשמח לקבל את מכירות התחנה שנתיים אחורה, לפני המלחמה.

זכויות הבניה - זכויות הבניה בשומת המשיג 6,000 מ"ר + תחנת התדלוק. הזכויות המותרות הן 6,000 מ"ר עיקרי כולל תחנת התדלוק בשטח 540 מ"ר.

שווי למ"ר מבונה - אנחנו רואים מה קורה היום במכרזים, חברות קונות שטחים לאחסנה פתוחה בתימורים לפי 5,000 ₪ למ"ר. כיום הביקוש למגרשים דומים לנשוא השומה הוא עצום. המון חברות עושות מעברים ממסחר לתעשייה ולוגיסטיקה כאשר בלוגיסטיקה מרוויחים יותר בסופו של דבר ומתעסקים עם פחות שוכרים ממסחר.

מבנים קיימים - בשומה מכרעת להיטל השבחה צריך לקחת בחשבון את המבנים , אך אין קשר לשומה של המנהל בנוגע לחישוב מחוברים. שומות למינהל לפי קרקע ריקה ופנויה ולפי השימוש היעיל והטוב ללא קשר למבנים שעליו.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה מתייחסת לקביעת אומדן שווי הקרקע בשני מצבי תכנון:
חלופה 1 - זכויות חוזיות בהתאם לתב"ע בר/240/א
חלופה 2 - בהתאם לתב"ע נקודתית 456-500090 הכוללת תוספת זכויות, הגדלת תכסית, הרחבת שימושים כולל שימושי אחסנה לוגיסטית והגבהת המבנה מ- 12 מ' ל- 17 מ' + הקלות בבקשה להיתר, זאת לצורך גביית דמי היתר בגין שינוי יעוד ו/או ניצול.

המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב, עסקאות ההשוואה ואופן ניתוחם, ערכי השווי, ומקדמי התאמה שיש להביא בחשבון. לאור מחלוקת זו כל אחד מהצדדים הגיע לשווי שונה.

השומה מטעם המשיבה מבוססת על גישת ההשוואה למכרזי רמ"י לתעשיה וגישת היוון הכנסות דמ"ש במתחם בשילוב גישת החילוץ.
השומה מטעם המשיגה מבוססת על גישת ההשוואה למכרזי רמ"י והכרעה בהשגה ראשונה במתחם למועד קובע בשנת 2021.
בהכרעתי התבססתי על גישת ההשוואה למכרזי רמ"י לתעשיה בסביבה, חוזה השכירות במתחם משנת 2019 בעוד המועד הקובע 5 שנים אחרי ולכן לא נילקח בחשבון.

בפרק העקרונות ידונו בפירוט יתר הסוגיות המצויות במחלוקת בין הצדדים.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. שומה מבוססת הנחה:

השומה הינה לשווי זכות הבעלות המלאה, תוך הנחה היפותטית כי הקרקע ריקה ופנויה ללא מחוברים, ברם בפועל קיימים על המגרש מחוברים, ולכן השומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1.

10.2.2. שימושים במתחם:

מקבלת את עמדת שמאי הצדדים כי השימוש הטוב והיעיל הינו לתעשייה ולוגיסטיקה. על אף שהתב"ע מאפשרת עירוב שימושים, לא ניתן לנתק את השימוש בנכס מסביבתו הטבעית ועל כן יש לבחון את אופי הסביבה זאת כמובן בהתייחס לערכי השווי לשימושים השונים. מהביקור בנכס ובסביבה הקרובה עולה כי הצביון הקיים בפועל במתחם הנדון הינו לתעשייה ואחסנה לוגיסטית, בעוד ששימושי מסחר ותעסוקה לא קיימים ולכן השימוש הטוב והיעיל בנכס הנדון הינו לתעשייה ולוגיסטיקה

10.2.3. תרומת השפ"פ:

מביקור בנכס עולה כי רוב שטח השפ"פ מהווה חלק אינטגרלי משטח החצר ולכן קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה שהמקדם האקו' הינו 0.25.

10.2.4. **<u>קרקע לתחנת תדלוק:</u>**

תחשיב השווי ועקרונות השומה מבוססים על פרק כ' לקווים המנחים "עריכת שומות לתחנת תדלוק" (עדכון מחודש פברואר 2022):

- נתוני מכירות הדלק מהשנים 2023- 2025 שהתקבלו משמאי המשיגה, מתקבל בממוצע 315 ק"ל לחודש ממוצע.
- מרווח שיווק בנזין כפי שפורסם על ידי מנהל הדלק והגז לחודש אפריל 2024: 605.12 ₪ (הונח כי מרווח השיווק לסולר זהה לבנזין).
- דמ"ש חודשיים ראויים לק"ל קרקע ממרווח השיווק: 15%
- שיעור היוון כולל בהתאם לפרסום השמאי הממשלתי חציון ראשון של שנת 2024 7% בהפחתה של 0.75% בגין היוון קרקע כדלקמן: עד שנת 2030 - 6.25%, לאחר שנת 2030 – 7.25% (פרמיית סיכון של 1% לשיעורי היוון לאחר 2030).
- שטחי מסחר ושטחים נלווים: בהתאם לחוזה השכירות לחנות במתחם תחנת הדלק.

10.2.5. **<u>התאמה לזמן:</u>**

לאור עליית מחירי הנדל"ן למגרשי תעשייה ולוגיסטיקה במרוצת השנים האחרונות, בניתוח מכרזי רמ"י הובא בחשבון מקדם התאמה בשיעור ממוצע של כ- 6% לשנה, ביחס למועד הקובע.

10.2.6. **<u>התאמה לבעלות:</u>**

בהתאם לתנאים במכרזי רמ"י שהובאו בחשבון, עולה כי מחיר הזכייה כולל זכויות בניה עתידיות, לפיכך לנתונים אלו לא הובא בחשבון מקדם התאמה לבעלות.

10.2.7. **<u>מקדם התאמה לגודל מגרש:</u>**

בהתחשב במיקום, בנגישות, בנדירות, ובביקוש למגרשים גדולים לשימושי אחסנה לוגיסטית, בהכרעה זו לא הובא בחשבון מקדם הפחתה לגודל.

10.2.8. **<u>בינוי קיים וזכויות בניה בלתי מנוצלות:</u>**

לטענת שמאי המשיג לא ניתן לנצל את יתרה זכויות לאור הבינוי הקיים, דרישות החניה ושטחי התפעול. הבניינים הקיימים בנויים רק בקומת קרקע וללא גלריות לאפשר אחסנה גבוה במדפים. אין אפשרות להגביה את המבנים הקיימים ותוספת גלריה תפגע בגובה האחסנה הקיים.

שומתי בהתאם להזמנת השומה בחלופה 2 לסל הזכויות עפ"י תב"ע 456-0500090 בתוספת הקלות, בהתאם לקווים המנחים פרק כ"ה השומה תערך לקרקע ריקה ופנויה, ובהתעלם מהשפעת מבנים ומחוברים אחרים.

בתחשיבי לקחתי בחשבון מקדם בשיעור 0.3 ליתרת שטחי השירות בקומה העליונה/גלריה.

10.2.9. **<u>שטח חדר טרנספורמציה:</u>**

בחלופה 2 הופחת 25 מ״ר משטח המגרש לטובת חדר טרנספורמציה בהתאם לתשריט שהתקבל מרמ״י.

10.2.10. **<u>מקדם תוספת גובה והגדלת נפח האחסון</u>**

שמאי המשיבה לקח בחשבון מקדם מינימלי של 1.05 ביחס לעסקאות ההשוואה בגובה עד 12 מ׳.

לטענת שמאי המשיג מקדם אחיד של 1 לשטח אחסון בק״ק 1 בגובה 17 מ׳ עקב תוספת גלריות במבנים המגבילים גובה.

אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה, תוספת גובה לאחסנה לוגיסטית מ- 12 מ׳ ל- 17 מ׳ מאפשר תוספת חלל אחסון ותפעול באמצעות מערכות ממוחשבות.

העלות האלטרנטיבית לתוספת בגובה הינה הגדלת התכסית. ככל שלא הייתה מותרת הגדלת הגובה, היה מתבקש שטח בנייה נוסף על חשבון החצר, ומכאן שההשבחה תשקף שווי חלופי של חצר תפעולית שולית.

10.3. <u>נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:</u>

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

10.3.1. **<u>דו״ח מכירות תחנת הדלק:</u>**

חודש	מכירות דלקים	מכירות אלונית ללא מע״מ
1/2023	297	70,695 ₪
2/2023	263	59,992 ₪
3/2023	301	70,238 ₪
4/2023	261	60,141 ₪
5/2023	316	70,777 ₪
6/2023	309	71,288 ₪
8/2023	346	98,818 ₪
9/2023	282	64,552 ₪
10/2023	209	39,998 ₪
11/2023	268	54,812 ₪
12/2024	291	53,809 ₪
1/2024	310	56,482 ₪
2/2024	298	52,534 ₪
3/2024	327	55,884 ₪
4/2024	304	59,193 ₪
5/2024	293	66,225 ₪
6/2024	284	63,145 ₪
7/2024	334	81,129 ₪
8/2024	321	89,545 ₪
9/2024	323	80,891 ₪
10/2023	286	55,048 ₪
11/2023	313	59,893 ₪
12/2024	317	66,170 ₪
1/2025	319	59,937 ₪

10.3.2. **הסכם שכירות למסעדה בתחנת הדלק הנדונה:**

בהתאם להסכם שכירות מיום 04/07/2019 בממתחם הנדון עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

ניתוח חוזה שכירות:		
שטח		45
דמי"ש צמודים למדד עפ"י ההסכם		₪ 3,510
דמי"ש למ"ר		₪ 78
שיעור היוון		7.00%
מהוון לצמיתות		₪ 13,371
יזמות		20%
בניכוי יזמות		₪ 11,143
בניכוי עלויות בניה		₪ 5,000
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח		**₪ 6,143**

10.3.3. **תעשיה**

מכרז רמ"י מס' 253/2022 לתעשיה ביישוב גדרה מיום 29/12/2022

מגרש	שטח מגרש במ"ר	הצעה זוכה	הוצאות פיתוח	מחיר כולל פיתוח	מחיר לדונם	שטח אקו'	שווי מר"מ אקו'	ממוצע
3	17,167	₪ 63,088,056	₪ 1,894,259	₪ 64,982,315	₪ 3,785,304	980	₪ 3,863	₪ 3,802
4	13,323	₪ 47,370,660	₪ 1,470,633	₪ 48,841,293	₪ 3,665,938	980	₪ 3,741	
12	1,586	₪ 6,600,888	₪ 413,312	₪ 7,014,200	₪ 4,422,573	1,055	₪ 4,192	₪ 4,543
26	2,687	₪ 13,155,000	₪ 350,075	₪ 13,505,075	₪ 5,026,079	1,055	₪ 4,764	
33	2,530	₪ 12,145,555	₪ 329,539	₪ 12,475,094	₪ 4,930,867	1,055	₪ 4,674	
ממוצע גובה 12 מ'								**₪ 4,172**
מקדם התאמה למיקום								0.90
שווי מ"ר מבונה מתואם גובה 12 מ'								**₪ 3,755**

מכרז רמ"י מס' 112/2020 לתעשיה ואחסנה בפארק תעשיות יואב מיום 16/09/2020

מגרש	יעוד	תב"ע	גו"ח	שטח במ"ר	תמורה (לפי ממוצע 3 הצעות ראשונות (ללא מע"מ)	הוצ' פיתוח*	מחיר כולל פיתוח	מחיר לדונם
501	תעשיה ואחסנה	12/122/03/32	2604/12	24,042	₪ 56,000,158	₪ 13,241,853	₪ 69,242,011	₪ 2,880,044
600	אחסנה	12/122/03/32	2604/12	22,174	₪ 41,214,937	₪ 12,212,996	₪ 53,427,933	₪ 2,409,486
601	אחסנה	632-0687160	2604/12	39,321	₪ 94,214,102	₪ 21,657,220	₪ 115,871,322	₪ 2,946,805
602	אחסנה	632-0687160	2604/12	21,080	₪ 45,585,705	₪ 11,610,442	₪ 57,196,147	₪ 2,713,290
ממוצע								**₪ 2,737,406**
שטח אקו' לדונם								960
שווי מ"ר אקו'								**₪ 2,851**
התאמה לזמן								1.22
סה"כ שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח								**₪ 3,481**

זכויות בנייה לדונם בהתאם לתב"ע 12/122/03/32			
	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי ק"ק	400	1	400
ק"ק מסחר קימעונאי	50	2	100
שירות ק"ק	50	0.5	25
עיקרי ק"א	450	0.6	270
שרות ק"א	50	0.3	15
חצר	500	0.3	150
סה"כ			**960**

הערות:

- זכויות הבניה בהתאם להוראות התב"ע הינן 100% עיקרי + 20% שרות ב- 2 קומות + 50% שרות במרתף, עם תכסית של 50%.
- בשיחה שנערכה ביום 23/11/2020, עם מהנדס המועצה והוועדה לתכנון ובניה יואב, מר הרצל אלעני, הובהר כי יתרת ז"ב מעבר לתכסית יאושרו **אם בכלל** בהליך של הקלה, לפיכך בהתחשב בתשלום היטל השבחה, הפסד חצר (במקרה של הגדלת תכסית) ודחיה, השפעתן על השווי זניחה.
- לאור האמור לעיל תוצאות המכרז נותחו עפ"י תכסית של 50%.
- מעיון בתוצאות המכרז עולה כי הזוכה במגרשים שהוצגו (602-600 ו- 501) הינו אותו זוכה וככל הנראה מדובר בקונה מיוחד שרצה להבטיח את זכייתו, שכן סכום הזכייה בכל אחד מהמגרשים גבוה מאד ביחס לשלושת המציעים אחריו, ביחס לממוצע הצעות, ובמיוחד ביחס למחיר מינימום של המכרז (שנגזר מאומדן שווי שנערך לכל מגרש). לפיכך המכרזים נותחו עפ"י ממוצע 3 ההצעות הגבוהות.

סיכום שווי מ"ר מבונה תעשיה:				
מכרזי רמ"י גדרה		₪ 3,755	0.5	₪ 1,878
מכרזי רמ"י פארק תעשיות יואב		₪ 3,481	0.5	₪ 1,740
ממוצע				**₪ 3,618**

11. תחשיבי השומה:

תחשיב שווי קרקע לתחנת תדלוק (בהתאם לקווים המנחים)

נתוני בסיס

מרווח שיווק בנזין חודש 5/2024	605.12 ₪
שיעור תשואה נכס מסחרי (חציון 1/2024)	7.00%
הפחתה בגין היוון קרקע	0.75%
פרמיית סיכון נוספת לשיעורי היוון לאחר 2030	1.00%
שיעור היוון כולל עד 2030	6.25%
שיעור היוון כולל החל מ 1/2030	7.25%
מועד קובע	20/05/2024
מועד שינוי רגולציה (משוער)	01/01/2030

תחשיב חנת התדלוק ללא שטחי מסחר ונלווים

מכירות לחודש ק"ל	315.00
מרווח שיווק בנזין חודש 5/2024	605 ₪
שיעור דמי שכירות למרכיב הקרקע ממרווח השיווק	15.00%
דמי שכירות לק"ל קרקע	91 ₪
דמי שכירות לחודש	28,592 ₪
דמי שכירות לשנה	343,103 ₪
שיעור היוון כולל עד 1/2030	6.25%
שיעור היוון כולל לאחר 1/2030	7.25%
ערך נוכחי הכנסות עד 1/2030	1,556,545 ₪
ערך נוכחי הכנסות אחרי 1/2030	3,220,338 ₪
סה"כ שווי קרקע לתחנת תדלוק	**4,776,883 ₪**

תחשיב שווי לחנות הנוחות ומסחר

מהות	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה למסחר	סה"כ
מסחר וחנות נוחות	130	6,143 ₪	**798,571 ₪**

סה"כ שווי הקרקע (תחנת תדלוק + חנות נוחות)

שווי קרקע לתחנת תדלוק	4,776,883 ₪
שווי קרקע לחנות נוחות בתחנה	798,571 ₪
סה"כ שווי מרכיב תחנת התדלוק	**5,575,454 ₪**

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות			
שווי קרקע למגרשים 1, 1א' לפי תב"ע בר/240/א לשטח 33,231 מ"ר			
	שטח במ"ר	**סה"כ**	
מגרש 1	29,217	33,231	
מגרש 1א' (שפ"פ)	4,014		
תכסית	0.35	10,226	
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
מרתף	16,000	מגולם	
קומת קרקע - עיקרי* (גובה 12 מ')	5,460	1.00	5,460
קומת קרקע - שירות (גובה 12 מ')	3,600	0.50	1,800
חצר תפעולית	19,617	0.30	5,885
שפ"פ - חלק אינטגרלי מהחצר התפעולית	4,014	0.25	1,004
סה"כ שטח אקו'			**14,149**
שווי מ"ר מבונה, ללא מע"מ וכולל פיתוח			₪ 3,618
סה"כ שווי זכויות			**₪ 51,187,734**
שווי קרקע לתחנת דלק	540		**₪ 5,575,454**
סה"כ שווי המגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל			**₪ 56,763,000**

חלופה 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב"ע) + הקלות שנתנו בבקשה להיתר (אם ישנן) –			
שווי קרקע למגרשים B1 ו-A1 בתב"ע 456-500090			
מגרש	**שטח במ"ר**		
מגרש A1 בניכוי חדר טרנ' 25 מ"ר	**29,233**	**33,237**	
מגרש B1 שפ"פ	**4,004**		
תכסית	0.50	**14,617**	
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
מרתף	0	מגולם	
קומת קרקע - עיקרי* (גובה 17 מ')	10,460	1.05	10,983
קומת קרקע - שירות (גובה 17 מ')	1,733	0.53	910
קומת קרקע - שירות (גובה 12 מ')	1,884	0.50	942
שטחי שירות נוספים - קומות עליונות	1,884	0.30	565
חצר תפעולית	14,617	0.30	4,385
שפ"פ - כחלק אינטגרלי מהחצר התפעולית	4,004	0.25	1,001
סה"כ שטח אקו'			**18,786**
שווי מ"ר מבונה, ללא מע"מ וכולל פיתוח			₪ 3,618
סה"כ שווי זכויות			**₪ 67,963,686**
שווי קרקע לתחנת דלק	540		**₪ 5,575,454**
סה"כ שווי המגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל			**₪ 73,539,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, ולצורך גביית דמי היתר בגין שינוי יעוד ו/או ניצול, בחלופות כדלקמן:

<u>חלופה 1:</u>

אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות, למרכיב הקרקע למגרש מס' 1 בשטח של 29.217 דונם בייעוד מסחר ושירותי דרך ולמגרש מס' 1א' בשטח 4.014 דונם בייעוד לשפ"פ, סה"כ 33.231 דונם בהתאם לתב"ע בר/240/א בסך **56,763,000** ₪ (חמישים וששה מיליון שבע מאות שישים ושלושה אלף ₪).

<u>חלופה 2:</u>

אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תב"ע מאושרת + הקלות שנתנו בבקשה להיתר (אם ישנן), למרכיב הקרקע, למגרש מס' 1A בשטח של 29.233 דונם בייעוד מסחר ותחבורה ולמגרש מס' 1B בשטח 4.004 דונם בייעוד לשפ"פ, סה"כ 33.237 דונם[3] בהתאם לתב"ע 456-500090 בסך **73,539,000** ₪ (שבעים ושלושה מיליון חמש מאות שלושים ותשעה אלף ₪)

הערכים הנקובים כוללים הוצאות פיתוח ולא 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,



ריינס אטל
שמאית מחוזית
מחוז ת"א והמרכז

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

[3] בהתאם לתשריט רמ"י משטח העסקה נגרעו 25 מ"ר חדר טרפו חשמל.