תאריך עברי:	י״ט/חשון/תשפ״ה
תאריך לועזי:	20/11/2024
מס׳ תיק רמ״י:	900340897
מספרינו (אופק):	50171
לקביעת שכ״ט:	14.45 יח׳

לכבוד:

מר גיא רוזוב
ס׳ ראש צוות בכיר לקידום עסקות,
מרחב ת״א, רמ״י, בדוא״ל: guyr@land.gov.il

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

גב׳ שושי שרביט-שפירא,
שמאית מקרקעין מטעם המשיגים
בדוא״ל: shoshi-sharvit@013.net

<u>הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] - מגרש 2001 עפ״י תב״ע 859, חלקה 4 (בחלק) בגוש 6988, דרך בן צבי 94-92, תל אביב</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 08/08/2023 להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי מרכיב הקרקע, זאת לצורך גביית תשלום העברת בעלות - תעסוקה בחלופות דלקמן:

חלופה 1 - אומדן שווי מרכיב הקרקע בבעלות בהתאם לזכויות חוזיות ביעוד תחנת תדלוק הכוללת שטח מבונה של 432.26 מ״ר.

חלופה 2 - אומדן שווי מרכיב הקרקע בבעלות בהתאם לזכויות עפ״י תב״ע מאושרת + פוטנציאל.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר בועז קמר מיום 15/09/2022 - **להלן: ״המשיבה״**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם המשיגים באמצעות שומתה של שמאית המקרקעין הגב׳ שושי שרביט-שפירא מיום 20/07/2023 – **להלן: ״ המשיגים״.**

1.3. בתאריך 07/01/2024 הודעתי על הפסקת הטיפול בהשגה עד לגיבוש עמדת רמ״י בנושא מס המטרו.

1.4. בתאריך 24/01/2024 פורסמה החלטת הנהלת רמ״י 5548 - הקניית בעלות במתחם ההשפעה של תמ״א 70 - מרחב תחנות המטרו, לפיה מוצע להשתמש בסמכות ההנהלה ולמנוע את הקניית הבעלות בשלב זה בעסקאות במתחם ההשפעה של תמ״א 70, על אף האמור מקום בו חוכר יבקש לרכוש את הבעלות, רכישה זאת תתבצע על פי הנהלים התקפים כיום ומבלי להתחשב במס המטרו והחוכר יחתום על כך שהוא מודע ומסכים לכך שהקניית הבעלות נעשית על פי נוהלי הרשות ובהתאם למתווה האמור.

1.5. בתאריך 09/04/2024 התקבל מכתב המשיגים כי הם מסכימים להמשיך את ההשגה השמאית ללא התחשבות במס המטרו.

1.6. בתאריך 04/06/2024 התקיים דיון במערכת ״Teams״ בנוכחות השמאים מטעם הצדדים, סיכום עיקרי הדיון

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

הופץ לצדדים ביום 05/06/2024, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 14 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.

1.7. בתאריך 04/06/2024 העביר שמאי המשיבה עיקרי התייחסותו בדיון, תשובת רמ"י לב"כ המשיגה בעניין עלויות הפיתוח, שומה קודמת בנכס ומצגת תב"ע מע"ר בן צבי 05/2024.

1.8. בתאריך 19/06/2024 העבירה שמאית המשיגים תגובה לפרוטוקול, כתבה מעיתון דה מרקר מיום 21/05/2024 לעניין עסקאות בתוואי המטרו וסיכום פגישה בעירית ת"א.

1.9. בתאריך 23/06/2024 העביר שמאי המשיבה תגובה לפרוטוקול וסיכום מידע תכנוני.

1.10. בתאריך 25/06/2024 העבירה שמאית המשיגים תשובה להתייחסות רמ"י.

1.11. הצדדים חלוקים בנושא מכירות הדלקים בתחנה, ערכי השווי והפוטנציאל התכנוני.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	6988
חלקה:	4 (בחלק)
שטח חלקה:	9,810 מ"ר
מס' מגרש:	2001 עפ"י תב"ע 859
שטח מגרש:	3,044 מ"ר
מהות הנכס:	קרקע לתחנת תדלוק
כתובת עירונית:	דרך בן צבי 92-94, תל-אביב

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע להכרעה בהשגה הינו המועד הקובע בשומת המשיבה, 13/07/2022.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 19/09/2024 ע"י רועי כרמי – מתמחה וביום 05/11/2024 ע"י החת"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

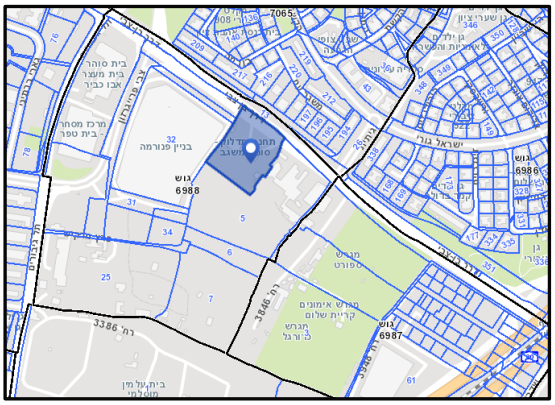
נשוא השומה מהווה את מגרש 2001 עפ"י תב"ע 859, חלק מחלקה 4 בגוש 6988 בשטח של 3,044 מ"ר, עליו בנויים תחנת תדלוק, פנצ'רייה וחנות נוחות, הפונה לדרך בן צבי בתל-אביב.

6.1. הסביבה:

נשוא השומה ממוקם בדרך בן צבי 92-94 בדרום תל אביב. דרך בן צבי מהווה ציר תנועה ראשי, המחבר בין שד' ירושלים ממערב לבין מחלף חולון וכביש 20 ממזרח.

סביבת הנכס הינה אזור תעסוקה – צומת חולון אשר גובל מצפון בשכונת המגורים קרית שלום, מדרום בשכונת נווה עופר וממזרח בדרך מס' 20 ומצוי בחלקה הדרומי של העיר תל אביב – יפו.
הסביבה מאופיינת בשימושים מעורבים של תעשיה, מלאכה, מגורים ומבני ציבור. הפיתוח הסביבתי מלא.

תרשים סביבת הנכס:



6.2. הנכס:

חלקה 4 בגוש 6988 צורתה ריבועית לא רגולרית, בשטח כולל של 9,810 מ"ר, בהתאם לתשריט רמ"י מיום 11/01/2023 שטח נשוא השומה הינו 3,044 מ"ר.

להלן גבולות החלקה:

צפון – דרך בן צבי.

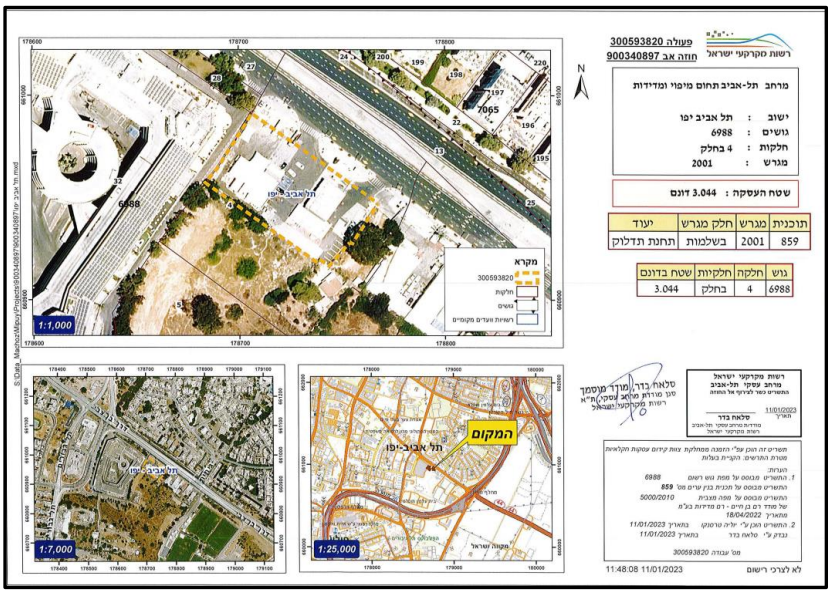
דרום – קרקע ריקה ביעוד לתעשייה ומלאכה.

מזרח – אולמות תצוגה ומוסכים.

מערב – בניין פנורמה ולאחריו בית המעצר "אבו כביר".

מביקור בנכס על החלקה בנויה תחנת תדלוק וותיקה של חברת "סונול" הכוללת 2 איי תדלוק, עמדות טעינת רכבים, חנות נוחות "sogood", פנצ'רייה וקיוסק.

תשריט רמ"י מיום 11/01/2023:



תמונת הנכס:

מבט לחזית החלקה:



מבט לכיוון דרום:



מבט לכיוון צפון:



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, מיום 22/09/2024, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: חלקה 4 בגוש 6988.

שטח רשום: 9,810 מ"ר.

בעלויות: מדינת ישראל - בשלמות.

הערות: הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7, לטובת עיריית תל אביב-יפו (י.פ. 5270 עמ' 1797 מיום 02/02/2024 בשטח 232 מ"ר).

הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7, לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה (י.פ. 7629 עמ' 1700-1718, מיום 28/11/2017).

7.2. חוזה חכירה:

בהתאם לחוזה חכירה שנחתם ביום 19/06/2016 בין רשות מקרקעי ישראל לבין:

עגיב דן ז"ל באמצעות כונס הנכסים עו"ד הררי ומטרי החלק בנכס: 1/3

אורי וייס ז"ל באמצעות כונס הנכסים עו"ד הררי ומטרי החלק בנכס: 1/3

מושיק דויטש	החלק בנכס: 1/12
פנינה לב	החלק בנכס: 1/12
ליאורה לוי	החלק בנכס: 1/12
ורדה בייקר	החלק בנכס: 1/12

להלן עיקרי חוזה החכירה:

זיהוי: חלקה 4 בגוש 6988 (בחלק)
מגרש 2001 לפי תכנית מס' 859.

שטח: 3,044 מ"ר.

תקופת החכירה: 49 שנים החל מיום 22/01/2012 ועד ליום 21/01/2061.

מטרת החכירה: תחנת דלק סיכה ומסעדה.

קיבולת הבניה: בהתאם לחוזה החכירה המקורי[2].

8. המצב תכנוני:

8.1. תוכניות החלות על הנכס:

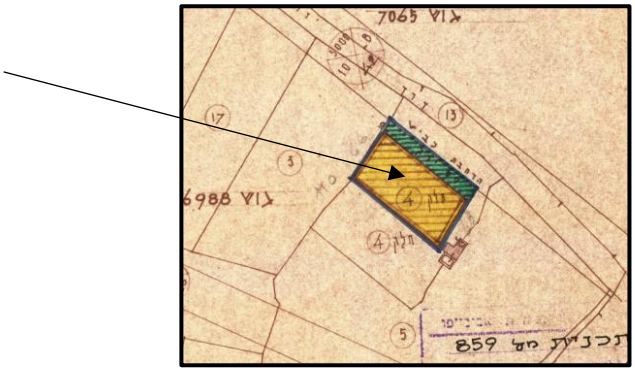
מבדיקה באתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל ואתר האינטרנט של הוועדה לתכנון ובניה תל-אביב עולה כי על הנכס הנדון חלות בין היתר התוכניות הבאות:

תכנית	י.פ	פרסום תוקף	עיקרי התכנית
859	1439	23/03/1968	תכנית מתאר - דרום יפו
720	1520	25/04/1969	תיקון לתכנית מתאר 432 - דרום יפו
1990	2559	16/08/1979	שינוי יעודים-בן-צבי-הלוחמים/דרך אשדוד-כביש חולון
תמ"א 2/4/18	8290	16/06/2019	תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק
5000	7407	22/12/2016	תכנית מתאר תל-אביב

8.1.1. מצב קיים - תכנית 859:

יעוד: אזור מיוחד לתחנת דלק

תשריט התב"ע:



[2] זכויות הבנייה בסך 432.26 מ"ר.

8.1.2. <u>פוטנציאל תכנוני:</u>

א. <u>תא/5000:</u>

החלקה מהווה חלק ממתחם 707 באזור המסווג כאזור לתכנון בעתיד.

<u>הערות:</u>

- יעודי הקרקע יקבעו בתכנית בסמכות הועדה המחוזית, לכל המתחם או לחלקים נרחבים ממנו.
- האזור יתוכנן בשלמותו בתכנית נפרדת בתיאום עם הועדה המקומית חולון.
- במסגרת התכנון שייערך ייבחן גם הנושא של הסדרת בית העלמין.

ב. <u>תא/5500:</u>

התכנית מהווה עדכון לתכנית המתאר תא/5000. מטרתה לתת מענה לשינויי האקלים הגלובליים, התקדמות התכנון של מערכת הסעת ההמונים במטרופולין ואת הצפי לגידול במספר התושבים, המבקרים והמועסקים בעיר עד לשנת 2035.

ברח' דרך בן צבי מתוכנן קו רק"ל עילי, באמצעות הקו הירוק, ותחנת רק"ל צפויה להיבנות בסמיכות מיידית לנכס הנדון. כמו כן, כחלק ממתחם 707 ובסמוך לחלקה, מתוכננת הקמת מוסד ציבורי חדש וכיכר עירונית.

להלן התכנון המוצע באזור תכנון 707:

יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למתח"ם מטרופוליני.

שימושים: מסחר, משרדים, מגורים. לשימושי המגורים הרח"ק ייקבע בהתאם ליכולת הנשיאה של התשתיות הציבוריות.

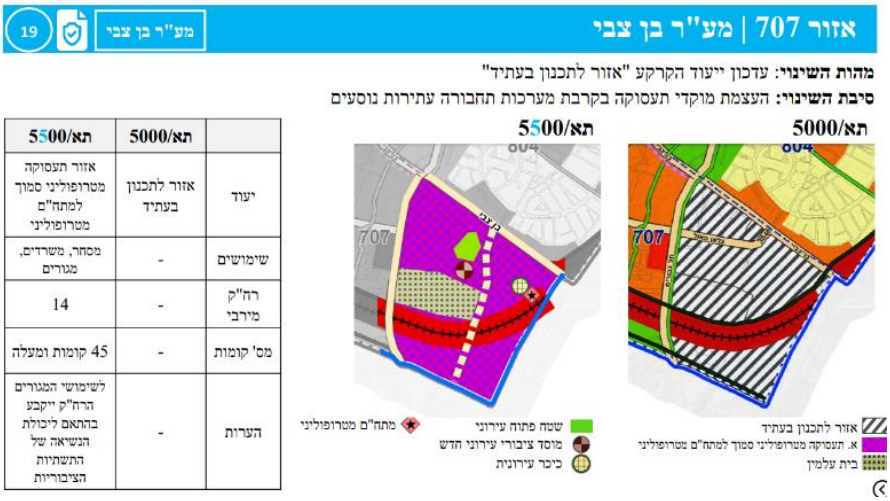
רח"ק: מגרש מעל 1.5 ד' רח"ק בסיסי 4.2, רח"ק מירבי 14.

מס' קומות: 45 קומות ומעלה.

תכסית הבינוי העל-קרקעית: 60% משטח המגרש. הוועדה רשאית לאשר אחוז תכסית גבוה יותר, במקרים חריגים ובהחלטה מנומקת, ובתנאי שהתכסית המרבית לא תעלה על 80% גם באזורים בהם קיימות מגבלות גובה, בכפוף להצגת פתרון לניהול מי הנגר.

<u>מצגת עדכוני התכנית למליאת הוועדה מיום 13/07/2022:</u>

בהתאם למצגת, בכלל אזורי התכנון מוצעת תוספת שטחים נומינלית בסך 2.34 מיליון מ"ר לתעסוקה ו- 790,000 מ"ר למגורים.

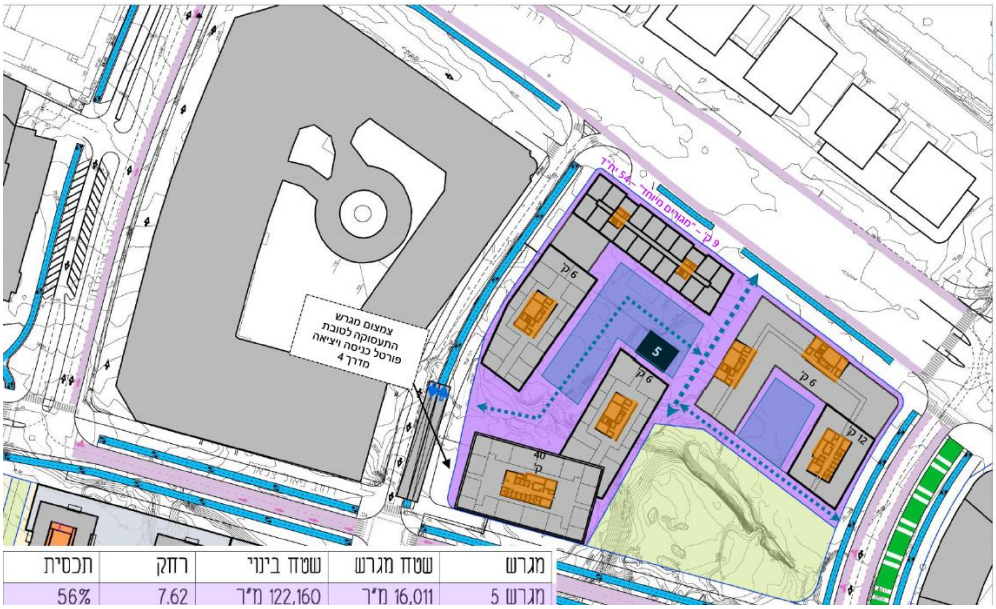


	תא/5000	תא/5500
יעוד	אזור לתכנון בעתיד	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למתח"ם מטרופוליני
שימושים	-	מסחר, משרדים, מגורים
רח"ק מירבי	-	14
מס' קומות	-	45 קומות ומעלה
הערות	-	לשימושי המגורים הרח"ק ייקבע בהתאם ליכולת הנשיאה של התשתיות הציבוריות

ג. <u>תוכנית בהכנה - תא/4331 מע"ר בן צבי בהתאם למצגת המתכן מיום 05/24:</u>

החלקה הנדונה מהווה חלק ממגרש 5 בתכנית.

רח"ק - 7.62



מגרש	שטח מגרש	שטח בינוי	רחק	תכסית
מגרש 5	16,011 מ"ר	122,160 מ"ר	7.62	56%

מגרש תעסוקה צפוני 5-

מגרש תעסוקה 5 – עקרונות:

1. בינוי מרקמי בן 6-7 קומות לאורך שדרות בן צבי – תעסוקה ממזרח ומבנה "מגורים מיוחד" ממערב (54 יח"ד).
2. חצרות פנימיות ומערכת שבילים המובילה לשצ"פ "המצוק"
3. גובה בינוי – 12-40 קומות בבנייה גבוהה (בנסיגה משדרות בן צבי), 6-7 קומות בבנייה מרקמית
4. הקטנת המגרש בקצה הדרום מערבי לטובת פורטל כניסה ויציאה למערכת התת קרקעית.

ד. <u>פוטנציאל תכנוני - סיכום:</u>

בהתאם לתוכנית בהכנה תא/4331 מע"ר בן צבי נשוא השומה מהווה חלק ממגרש 5 עם חזית לדרך בן צבי.

שימושי מסחר ותעסוקה, רח"ק ממוצע 7.62 שיעור הפקעה 5%.

8.2. <u>רישוי:</u>

בתיק הבניין הסרוק המופיע באתר הועדה המקומית לתו"ב – "תל אביב" אותרו, בין היתר, היתרי הבנייה הבאים:

- היתר בנייה מס' 131 מיום 08/06/1964 – הקמת תחנת דלק, סיכה ורחצה. בניין א' הכולל אולם סיכה ורחצה, ח' תקרים, ח' חשמל, מחסן, ח' מנוחה והלבשה, בשטח 372.19 מ"ר. בניין ב' הכולל מסעדה, מזנון, מטבח וחדר שירות, בשטח 176.05 מ"ר. בסה"כ 507.29 מ"ר ל- 2 המבנים.
- היתר בנייה מס' 207 מיום 22/06/1966 – תכנית שינויים – הקטנת מבנה המסעדה ושינויים פנימיים. בסה"כ 432.26 מ"ר ל- 2 המבנים.
- <u>להלן שטחי הבניה המבוקשים</u>:

	קומה	שטח (במ"ר)
אגף סיכה ורחצה	קרקע	290.11
	ביניים	42.58
אגף המסעדה	קרקע	99.57
סה"כ		**432.26**

- היתר בנייה מס' 978 מיום 24/02/1967 – הוספת 2 משאבות נפט, וגגון מעל משאבות בנזין.

9. <u>שומות ועמדות הצדדים:</u>

9.1. <u>סיכום השוואתי של סכומי השומה:</u>

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

חלופה	שמאי המשיבה	שמאית המשיגים
חלופה 1	₪ 5,868,000	₪ 13,504,981
חלופה 2	₪ 83,950,000	₪ 31,591,435

9.2. <u>סיכום שומת המשיבה:</u>

9.2.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס:</u>

<u>קרקע לתחנת תדלוק:</u>

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת היוון הכנסות דמי"ש לתחנה בנויה וחילוץ יתרה לקרקע, בהתאם לפרק כ' לקווים המנחים לשומת תחנת דלק מפברואר 2022.

<u>תעשייה ומלאכה:</u>

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיב על גישת ההשוואה העקיפה לעסקאות מכר שטחי תעשיה בדרום תל-אביב וחילוץ יתרת לקרקע.

להלן נתוני ההשוואה שהציג שמאי המשיבה:

- 13 עסקאות מכר שטחי תעשייה/מלאכה בממוצע שווי מ"ר בנוי נטו 11,700 ₪, בניכוי רווח יזמי 20% ועלות בניה 4,500 ₪, התקבל שווי מ"ר מבונה 5,300 ₪.

משרדים:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיב על גישת ההשוואה העקיפה לעסקאות מכר שטחי משרדים בדרום תל-אביב וחילוץ יתרת לקרקע.

להלן נתוני ההשוואה שהציג שמאי המשיבה:

- 8 עסקאות מכר משרדים בממוצע שווי מ״ר בנוי נטו 12,500 ₪, ניכוי רווח יזמי 20% ועלות בניה 4,500 ₪, בהתאמה לשטח ברוטו בבניה וותיקה 15% התקבל שווי מר״מ ברוטו 5,000 ₪.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

חלופה 1 - קרקע לתחנת תדלוק:

- מכירות הדלקים - התקבלו מחברת ״סונול״ נתוני מכירות הדלקים בתחנה ב- 3 השנים האחרונות, בממוצע חודשי לתקופה שבין 06/2021 לבין 05/2022 - 211 ק״ל.
- מרווח שיווק בנזין חודש 07/2022 - 565 ₪
- שיעור דמ״ש לק״ל ממרווח השיווק לתחנה קטנה - 37%.
- שיעור היוון כולל עד 1/2030 7.65%, שיעור היוון לאחר 1/2030 8.65%.
- רווח יזמי - 15%
- עלויות הקמה לתחנה דלק (דרגה א׳ ללא מסחר) במצבה בניכוי שחיקה 2,500,000 ₪.
- שטחים מסחריים נוספים – בשטח 432.6 מ״ר, מקדמי השווי בהתאם להחלטה בהשגה ראשונה בנכס הנדון של השמאית המחוזית מלי בנימין רוזן מיום 26/10/2020.
- מקדם שווי מ״ר מבונה למסחר 2 משווי מ״ר מבונה לתעשייה ומלאכה.

חלופה 2:

- הונח כי בדומה לחלופה 1 הנכס יוסיף לשמש כתחנת תדלוק במהלך השנים הבאות ואילו לאחר מכן ניתן יהיה לעשות בו שימוש למטרת תעסוקה בהתאם לתכנון בסביבה.
- פוטנציאל תכנוני – בהתאם לתא/5500 הנמצאת בדיונים בוועדה המקומית, חטיבת הקרקע מסווגת כאזור תעסוקה מטרופוליני, בו תותר בנייה ברח״ק מירבי 14 בבניינים בני 45 קומות ומעלה.
- דחיה – משך הזמן לאישור תכנית נקודתית בקרקע ואישור תכנית תא/5500 – 10 שנים בשיעור היוון 7%.
- שיעור הפקעה – 20%.
- הפחתה בגין היקף שטחים במגרש החדש – 10%.
- על אף שיעוד הקרקע באזור תעסוקה מטרופוליני מאפשר גם מגורים, הונח שבמגרש העתידי ייבנו שטחי תעסוקה ומסחר בלבד כיוון שהמגרש נמצא על ציר תנועה ראשי. ק״ק מסחר וקומות עליונות משרדים.

9.2.3. תחשיב השומה:

חלופה 1 - שווי זכויות חוזיות לתחנת תדלוק:

קרקע לתחנת תדלוק:

מכירות לחודש ק"ל (ממוצע 2022)	211
מרווח שיווק בנזין חודש 7/2022	565
מרווח שיווק סולר לצורך תחשיב	565
שיעור דמי שכירות לק"ל ממרווח השיווק	37%
דמי שכירות לק"ל לתחנה בנויה	209
דמי שכירות לחודש	₪ 44,110
דמי שכירות לשנה	₪ 529,315
שיעור היוון כולל עד 1/2030	7.65%
שיעור היוון כולל לאחר 1/2030	8.65%
ערך נוכחי הכנסות עד 1/2030	₪ 3,082,601
ערך נוכחי הכנסות אחרי 1/2030	₪ 3,111,373
שווי במעוגל	₪ **6,200,000**
רווח יזמי תחנה פעילה	15%
עלות הקמת תחנה (דרגה א' ללא מסחר)	₪ 3,500,000
עלות הקמת תחנה (דרגה א' ללא מסחר) במצבה בניכוי שחיקה	₪ 2,500,000
שווי לקרקע תחנת תדלוק	₪ **2,890,000**

שטחי מסחר:

שטח אקו' - בהתאם להכרעה בהשגה:

בניין	תיאור הנכס	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ שטח אקווי'
מערבי	קומת קרקע - סיכה ורחיצה	290.11	1	290.1
	קומה קרקע - חצר משק	20.88	0.5	10.4
	קומת ביניים	42.58	0.7	29.8
	חצר תפעולית	100	0.3	30.0
סה"כ שטח אקווי' בבניין 1 (תעשייה ומלאכה)				**360.4**
מזרחי	קומת קרקע - מזנון	72.8	1.2	87.4
	קומת קרקע - משרד התחנה	26.77	0.5	13.4
סה"כ שטח אקווי' בבניין 2 (מסחר - חנות נוחות)				**100.7**

תחשיב שווי כולל:

רכיב	שטח אקו'	שווי למ"ר	שווי
שווי תחנת הדלק			₪ 2,890,000
שטח אקו' תעשיה ומלאכה	360.4	₪ 5,300	₪ 1,910,000
שטח אקו' מסחר	100.7	₪ 10,600	₪ 1,068,000
שווי קרקע כולל			₪ **5,868,000**

<u>חלופה 2 - אומדן שווי הבעלות לפי תב"ע מאושרת + פוטנציאל:</u>

<u>פוטנציאל תכנוני:</u>

השטח המוחכר במ"ר	3,044
שטח מגרש חדש לאחר הפרשות נוספות לצרכי ציבור (20%)	2,435
רח"ק מרבי עפ"י תכנית המתאר 5500	14
תקופה עד לאישור תכנית וזמינות מגרש (בשנים)	10
שיעור היוון	7%
תכסית בנייה	60%
שטח למסחר ברוטו בקומת קרקע	1,461
שטח ברוטו למשרדים בקומות	32,632

<u>תחשיב:</u>

שטח מסחר ברוטו	1,461
שווי למ"ר מסחר נטו	₪ 10,600
שווי למר"מ מסחר ברוטו (תוספת 15% נטו-ברוטו)	₪ 9,217
שווי למר"מ משרדים ברוטו	₪ 5,000
שטח משרדים ברוטו	32,632
ס"ה שווי קרקע	₪ 176,626,115
הפחתה לגודל 10%	0.9
ס"ה שווי הפוטנציאל	₪ 158,963,503
שווי עפ"י זכויות קיימות	₪ 5,868,000
ס"ה השווי הפוטנציאלי העתידי	₪ 153,095,503
מקדם דחייה ל-10 שנים לפי 7% בשנה	0.51
ערך נוכחי של הפוטנציאל	₪ 78,078,707
ס"ה שווי קרקע כולל פוטנציאל	**₪ 83,950,000**

9.3. סיכום שומת המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

קרקע לתחנת דלק:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה שמאית המשיגים על גישת היוון הכנסות דמ"ש לתחנה בנויה וחילוץ יתרה לקרקע, בהתאם לפרק כ' לקווים המנחים לשומת תחנת דלק מפברואר 2022.

משרדים:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה על גישת היוון הכנסות דמ"ש למשרדים וחילוץ יתרה לקרקע.

להלן נתוני ההשוואה שהציגה שמאית המשיגים [3]:

- 16 נתוני היצע דמ"ש משרדים ברחובות מונטיפיורי, דרך קיבוץ גלויות, הרכבת ודרך בן צבי, דמ"ש ממוצעים למ"ר לאחר הפחתה למו"מ 5% בסך 59 ₪ למ"ר, שיעור היוון 6.7% מתקבל שווי מ"ר בנוי 10,600 ₪.
- שווי מ"ר בנוי עפ"י עסקאות מכר למשרדים בהתאם לשומת המשיבה 12,500 ₪.
- בממוצע בין הגישות מתקבל שווי מ"ר בנוי 11,550 ₪, בניכוי רווח יזמי 20% ועלויות בניה 5,000 ₪ למ"ר מתקבל 4,625 ₪ בהתאמה לגודל ודחיה לשיווק נלקח בחשבון שווי מ"ר מבונה 4,000 ₪.

מסחר:

מקובל שווי למסחר במקדם 2 כפי שחושב בשומת המשיבה.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

חלופה 1:

- מכירות הדלקים – שמאי רמ"י התבסס על מסמך מוטעה שנמסר לו, בהתאם למסמך מעודכן שהתקבל מחברת "סונול" לתקופה שבין 06/2019 ל-12/2022, סה"כ ממוצע חודשי - 449 ק"ל.
- מרווח שיווק בנזין - 562 ₪
- שיעור דמ"ש לק"ל ממרווח השיווק לתחנה בינונית - 43%
- שיעור היוון כולל עד 1/2030 7.45%, שיעור היוון לאחר 1/2030 8.45%.
- רווח יזמי - 15%
- עלויות הקמה לתחנה דלק - 3,150,000 ₪.
- מקדם שווי למסחר ביחס למשרדים - 2.

חלופה 2:

- הנכס יוסיף לשמש כתחנת תדלוק במהלך 10 שנות הדחייה להכנת תכנית.
- בתכנית תא/5000 נקבע כי האזור יתכונן בשלמותו בתכנית נפרדת, ובתיאום עם הוועדה המקומית חולון. תמ"א 70 מחייבת תכנון כולל לכלל מרחב הליבה, ולפיכך לא ניתן לבצע תכנית מפורטת נקודתית בנכס הנדון.

---

[3] ליתר פירוט ראה עמוד 18 לשומת המשיגים.

- פוטנציאל – הפוטנציאל מכוח תוכניות תא/5000, תא/5500 ותמא/70 אינו מוחשי ולכן במקרה זה לאור הקווים המנחים השווי בחלופה 2 זהה לחלופה 1.

לחילופין ככל שהטענה לא תתקבל חושבה חלופה נוספת בהתאם לעקרונות הבאים:

- בהתאם למצגת מיום 24/08/2020 שנערכה לבעלי הזכויות באזור בן צבי, ולמצגת עדכנית מיום 21/06/2022 הנמצאת באתר הוועדה, עולה כי הבינוי הצפוי הינו של 8 קומות.
- תכנית תא/5500 שבתכנון השינוי הצפוי הינו תוספת של 10% בלבד לרחק המירבי שנקבע בתא/5000. בהתאם לבירור שנערך מול מנהל ההנדסה באגף התכנון בעיר, עולה כי קיימת תכנית מפורטת בהכנה ראשונית – תא/4331 במסכות מחוזית למע"ר בן צבי, וזו אינה ממצה את הרח"ק המירבי בתכניות תא/5000 ו- תא/5500. לפיכך, הובא בחשבון רח"ק מירבי 5.88 לפי 1.4 מהרח"ק המינימלי בתכנית תא/5000.
- הוגשה השגה לעניין התאמה נדרשת לפיתוח מנתוני השוק.
- מס מטרו - יש לנכות משווי הפוטנציאל את תשלום מס המטרו בשיעור 35%.

9.3.3. <u>תחשיב השומה:</u>

<u>חלופה 1 - שווי זכויות חוזיות לתחנת תדלוק:</u>

כמות מכירת דלקים חודשית בממוצע לשנת 2021-2022 (ליטרים)	449,269
כמות מכירת דלקים בק"ל	449
אחוז דמי שכירות לפי הקווים המנחים	43.0%
מרווח שיווק	₪ 562
דמ"ש ראויים לתחנה בנויה	₪ 241.66
דמ"ש לחודש	₪ 108,570
דמ"ש לשנה	₪ 1,302,844
שיעור היוון בסיסי לנכס מסחרי בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי	6.70%
פרמיית סיכון	0.75%
שיעור היוון עד ליום 01/01/2030	7.45%
שיעור היוון לאחר יום 01/01/2030	8.45%
היוון הכנסות עד 01/01/2030	₪ 6,720,880
היוון הכנסות לצמיתות לשיעור היוון אחרי 01/01/2030	₪ 15,418,274
ערך נוכחי 01/01/2030 למועד הקובע	₪ 8,917,350
סה"כ שווי התחנה כבנויה	₪ 15,638,230
שווי בניכוי רווח יזמי (15%)	₪ 13,598,461
עלות בנייה מופחתת בהתאם לקווים מנחים תחנה בינונית	₪ 3,150,000
שווי קרקע לתחנת תדלוק ב-	**₪ 10,448,461**

	שטח	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
שטח במשרדים במ"ר	99.57	₪ 4,000	₪ 398,280
שטח מסחרי אקוויולנטי במ"ר	332.28	₪ 8,000	₪ 2,658,240
שווי הקרקע חלופה 1 כולל פיתוח			**₪ 13,504,981**

חלופה 2 - אומדן שווי הבעלות לפי תב"ע מאושרת + פוטנציאל:

שטח מגרש במ"ר			3,044
סה"כ שטח מגרש במ"ר לאחר הפחתה לצרכי ציבור 20%			2,435
תכסית בהתאם לייעוד כאזור תעשייה מטרופוליני			60%
סה"כ תכסית במ"ר			1,461
סה"כ שטח בניה במ"ר			14,319
שטח למסחר ברוטו במ"ר			1,023
שטח למשרדים ברוטו במ"ר			12,858
שווי קרקע מבונה למסחר ב - ₪			8,000 ₪
שווי קרקע מבונה למשרדים ב- ₪			4,000 ₪
סה"כ שווי קרקע למסחר ב- ₪			**8,182,272** ₪
סה"כ שווי קרקע למשרדים ב- ₪			**51,431,424** ₪
סה"כ שווי הפוטנציאל ב- ₪			**59,613,696** ₪
מס מטרו (35% מהשבחה)			-14,321,631 ₪
עלויות פיתוח בהתאם לחוקי העזר ב- ₪			-5,906,649 ₪
שווי הקרקע כזמינה לאחר התאמות ב- ₪			39,385,416 ₪
מקדם דחייה עד לאישור תכנית 10 שנים לפי 7% בשנה			0.51
סה"כ ערך נוכחי של הפוטנציאל ללא הפחתת היטל השבחה			20,021,548 ₪
סה"כ שווי בשימוש התחנה עד אישור התוכנית			9,967,536 ₪
בתוספת עלויות פיתוח מאושרות ע"י בקר ב- ₪			1,602,351 ₪
שווי הקרקע חלופה 2 כולל פיתוח			**31,591,435** ₪

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים ביום 04/06/2024 ובמסגרת התגובות לפרוטוקול הדיון, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות שמאית המשיגים:

- **חלופה 1:**

- **נתוני מכירות**: בשוגג נשלח לרמ"י מסמך מכירות חלקי שאינו כולל נתוני מכירת שמנים ואת מלוא נתוני מכירות הדלק. ההשגה נערכה בהתאם למסמך עדכני, לפיו מדובר בתחנה המסווגת כבינונית ולא כקטנה כבשומת המשיבה, כך שיעור דמי השכירות גבוה יותר משנקבע ע"י שמאי המשיבה.
- **שיעור היוון**: לא ברורה קביעת שמאי המשיבה לשיעור היוון בסיסי של 6.9% בתוספת סיכון. בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי, שיעור ההיוון צריך להיות 6.7%. ישנה הסכמה ביחס לתוספת סיכון בשיעור 0.75%.

- **חלופה 2:**

- **פוטנציאל:** שמאי רמ"י גוזר את הפוטנציאל מתכנית כוללנית תא/5500 ולא תא/5000, במועד הקובע לשומה ועד היום התכנית טרם הופקדה, ורק כשנה לאחר המועד הקובע הוגשה לוועדה המחוזית. בהתאם לקווים המנחים, הפוטנציאל צריך להיות מוחשי, ולכן לא ניתן לגזור זכויות מתכנית תא/5500. בהסתכלות מאקרו, התכנית מגדילה את הרח"ק הכללי ב-10%. התכנית ממנה ניתן לגזור איזה שהוא פוטנציאל תכנוני היא תא/5000 – תכנית כוללנית מאושרת, הנותנת טווח של רח"ק. בהחלטת וועדת השגות גו"ח 6627/224 לצמוד קרקע ברחוב אוגרית בתל אביב, לא הובא בחשבון פוטנציאל בגין תכנית תא/5000, כיוון שלא נמצא מימוש בסביבה בייעודים דומים. בהחלטת וועדת השגות בגו"ח 7067/1

בייעוד אזור תעסוקה מטרופוליטני, נסקרו תכניות מפורטות מכוח תא/5000, ומהו הרח"ק הסביר שייקבע, ולבסוף לא נקבע הרח"ק המקסימלי. תא/5000 מסווגת את הנכס הנדון כחלק ממתחם 707, שאינו מיועד לאזור תעסוקה מטרופוליני, אלא כאזור לתכנון בעתיד, ודורשת תכנון משולב עם עיריית חולון. לפיכך, הפוטנציאל התכנוני אינו מוחשי, ושווי חלופה 2 צריך להיות כשווי כחלופה 1.

טענת שמאי רמ"י כי תחנת התדלוק תקבל זכויות גבוהות ממגרשי התעשיה הסמוכים שגויה. בהתאם לתמ"א 18 ניתן בכל אזה"ת להקים תחנת תדלוק. סביר יותר כי עם התקדמות תא/4331 יצא המגרש מתחום האיחוד והחלוקה והתכנון הצפוי בו מעוניין צוות התכנון שכולל בינוי 8 קומות בלבד על רחוב בן צבי.

- **<u>רח"ק:</u>** שמאי המשיבה הביא בחשבון רח"ק מקסימלי. לאחר שיחה שהתקיימה עם צוות התכנון בעיריית תל אביב עולה כי אין בכוונת העירייה להגיע לרח"ק המקסמילי ואף לא למחצית ממנו. כשנתיים לפני המועד הקובע, נערכה מצגת לבעלי הזכויות בסביבה, שם דובר על תכנון הכולל מבנים עד 8 קומות לאורך שד' בן צבי, ומגדלים בתוך המתחם. לפיכך, לטעמנו, הנכס הנדון לא יכלל באיחוד וחלוקה במתחם, כיוון שצפויה התנגדות מצד בעלי זכויות אחרים לכלול מחוברים בתכנית.
- **<u>מס מטרו:</u>** בהמשך להשגתנו יצאה החלטת הנהלה מס' 5548 לנושא המטרו, הקובעת שרכישת הבעלות תתבצע על פי הנהלים התקפים כיום ומבלי להתחשב במס המטרו. השמאי הממשלתי אינו כפוף להחלטה הנ"ל, ויש לקחת בחשבון התאמה לנתוני ההשוואה שאינם מגלמים את מס המטרו. מעבר למס עצמו, ישנה השפעת העיכובים הנגרמים מהחוק. קיים מחקר של מכון גאוקרטוגרפיה, בו נבחנו עסקאות מהשנים 2021-2023, בהתאם למחקר ישנה ירידה של 74% במספר העסקאות בתוך רדיוס המטרו, לעומת ירידה של 45% מחוץ לרדיוס. גם בשומת ההשגה וגם בשומת המשיבה, נתוני השוק הינם מחוץ לרדיוס המטרו, לכן ובהתאם לאמור, יש להביא בחשבון את ההתאמות הנדרשות ועלות עודפת למרתפים, מטלות ציבוריות ועוד.
- **<u>הוצ' פיתוח:</u>** הוצאות הפיתוח הן נגזרת משטחי הבנייה, ולטעמי יש להפחית את עלויות הפיתוח בהתאם לזכויות שיקבעו, ולהוסיף את עלויות הפיתוח שנקבעו ע"י בקר רמ"י. זאת, בהתאם להבהרה 2 בפרק כ"ה לקווים המנחים. צריך להתחשב בכך שבתעסוקה החישוב הינו לפי נפח, לכן יש להביא בחשבון את גובה הקומה הטיפוסית, עלויות המרתפים והחניות התפעוליות.

9.4.1. <u>טענות שמאי המשיבה:</u>

- **<u>חלופה 1:</u>**

- **<u>נתוני מכירת דלקים:</u>** נתוני המכירות נשלחו אלי במייל ביום 27/6/2022 מעו"ד שמואל סבג, היועץ המשפטי של סונול. ככל שיוחלט להתבסס על הנתונים החדשים שהתקבלו, ולאור המחלוקת הקיימת בעניין הרווח היזמי, 18% לעומת 15% בשומת המשיגים, ובעניין עלות הקמת התחנה 2,500,000 ₪ לעומת 3,150,000 ₪ בשומת המשיגים, נכון להשתמש בחלופה 12.1 בקווים המנחים - דמי השכירות הראויים למרכיב הקרקע של תחנה פעילה, לפיהם מחושב שיעור דמ"ש למרכיב הקרקע מהמרווח. בדרך זו נהגה השמאית המחוזית - אטל ריינס, בהחלטה בהשגה מיום 28/2/2024 ביחס לתחנת דלק בדרך הטייסים בת"א בגו"ח 6141/63.
- **<u>שטחי הנכס:</u>** הזמנת השומה הינה לזכויות חוזיות בשטח מבונה של 432.26 מ"ר. מקור שטחים אלו הינו בשומה של השמאי הממשלתי משנת 2003 עבור החלק המסחרי של תחנת התדלוק. הפירוט המלא של

זכויות החכירה, התכנון, היתרי בנייה ומקדמי השווי נמצא בהחלטה בהשגה ביחס לחלק המסחרי שניתנה ביום 29/10/2020 ע"י השמאית המחוזית - מלי בנימין רוזן. כל השטחים ועקרונות התחשיב קבועים בהזמנת השומה, המתבססת כאמור על התחשיב המקורי של השמאי הממשלתי, ולא ניתנים לשינוי. מה שמשתנה הם כמובן ערכי השווי למ"ר, בהתאם למועד השומה. לפיכך, תחשיב השטחים האקו' המובא בשומת ההשגה אינו רלוונטי לענייננו. בהחלטה בהשגה ביחס לחלק המסחרי, ליום הקובע 21/11/2018 קבעה השמאית שווי זכויות חוזיות בהתאם להסכם החכירה, בסך 1,710,000 ₪. זאת לפי 3,050 ₪ למ"ר אקו' לתעשייה ומלאכה, ו- 6,100 ₪ למסחר. בהנחה ושמאית המשיגים הייתה עורכת את השווי בהתאם להזמנת השומה, חוזה החכירה, שומת השמאי הממשלתי משנת 2003 וההחלטה בהשגה, שווי הקרקע המתקבל היה: 360.4 מ"ר * 3,050 ₪ + 100.7 מ"ר * 8,000 ₪ = כ- 1,900,000 ₪ ולא למעלה מ- 3,000,000 ₪ כפי שצויין בשומת ההשגה.

- **<u>חלופה 2:</u>**

- **<u>מס המטרו:</u>** המשיגים התחייבו להמשך ההליך ללא התייחסות למס המטרו, גם לא בדלת האחורית.
- **<u>עלויות פיתוח:</u>** התקבלה תשובה מרמ"י בנושא, ההכרעה כולל פיתוח.
- **<u>פוטנציאל תכנוני:</u>** לפי פרק כ"ה לקווים המנחים, סעיף 9.ג', השומה נערכה לפי שווי מרכיב הציפיה לשינויים תכנוניים בעתיד, וכפי שמצוין "שווי הנובע מהצפייה לתוספת זכויות בניה והרחבת שימושים מותרים בעתיד". אין ספק שהציפיות התכנוניות במקום הינן לשינוי יעוד הקרקע והעצמת הזכויות הקיימות. ונשאלת השאלה בכמה. ביחס לקרקע מושא השומה, מתוכננות התכניות הבאות:
  - תכנית כוללנית תא/5500 – המגדירה רח"ק מרבי 14, ושימושי מסחר, תעסוקה ומגורים.
  - תמ"א 70 – רח"ק מינימלי 7.5, ושימושי תעסוקה ומגורים.
  - תכנית מפורטת מע"ר בן צבי, ושימושי תעסוקה ומגורים.

בתשקיף המשיגה - סונול נדל"ן שהוגש לרשות ניירות הערך ופורסם ביום 31/8/2022 צוין כי "בכוונת החברה לקדם תכנית מפורטת לבנייה של מתחם תדלוק , מסחר ומשרדים בנפח בנייה של 24,800 מ"ר, עם אופציה לקבלת זכויות נוספים להרחבת הפרויקט שישמש למגורים כתלות בתב"ע. לעומת זאת, בשומת ההשגה היקף השטחים נחתך לחצי - 14,319 מ"ר בלבד.

- **<u>רח"ק:</u>** שמאית המשיגים מחשבת רח"ק של 5.88, לשימושים של מסחר ותעסוקה בלבד, ללא מגורים. סטטוס התכנון של תכנית מע"ר בן צבי, מס' זמני תא/4331, נבדק עם המתכנן מטעם עיריית ת"א ורמ"י, אבי לינדנבאום ממשרד אדריכלים ארי כהן- מיכאל וינד. כפי שתואר, התכנית למעשה מתואמת ומקובלת על גורמי התכנון השונים, אך ממתינה לתיאום עם מתכנני המתחם הסמוך, והזכויות שיפורטו לא השתנו מאז שנת 2020. עפ"י התכנית, החלקה הנדונה מהווה חלק ממגרש מס' 5 ובו הרח"ק הוא 7.62, בבינוי מרקמי בן 6-7 קומות לאורך שדרות בן צבי - תעסוקה ממזרח ומבנה מגורים מיוחד ממערב ובו 54 יח"ד. גובה בינוי של 12-40 קומות בבנייה גבוהה, בנסיגה משדרות בן צבי, ו- 6-7 קומות בבנייה מרקמית. זאת ועוד, כפי שנמסר משמאית התכנית - גלית אציל, תחנת הדלק תיכנס לטבלת האיזון בשווי לדונם במצב הנכנס גבוה פי כמה מהחלקות האחרות הנכללות במגרש 5, שהן בעלות שימושים דלילים ו/או בנייה לא חוקית ללא היתרים, ועל כן למרות שהרח"ק הממוצע בתכנית הוא 7.62, הרי שאפקטיבית, הרח"ק הנגזר עבור תחנת הדלק הינו כפול. כמו כן, נמסר לי כי בימים אלה בוחנת הועדה המקומית את בקשת המשיגה להחריג את תחנת הדלק מתכנית מע"ר בן צבי, ולאפשר לה להגיש תכנית נקודתית, התואמת את מדיניות התכנון בסביבה. כיוון שהכנת תכנית מע"ר בן צבי מתקדמת, ולחילופין יתכן

ויאושר למשיגה להגיש תכנית נקודתית, התכנית צפויה להתאשר בתוך 3-4 שנים מהיום, ו- 5-6 שנים מהמועד הקובע, ולא 10 שנים כפי שהונח בשומה המקורית ובשומת ההשגה. זכויות אפקטיביות לפי רח"ק 14 הינן ראליות ביחס לחלקה הנשומה, יש לחשב ששווי לשימוש למגורים בערכי קרקע למ"ר מבונה גבוהים פי כמה מאלה של משרדים, וכן דחייה למשך 5-6 שנים.

- **<u>ערכי שווי:</u>** נקבע שווי בסך 5,000 ₪ למ"ר ברוטו למשרדים לעומת 4,000 ₪ בשומת ההשגה, 9,217 ₪ למ"ר ברוטו למסחר לעומת 8,000 ₪ בשומת ההשגה.

בהחלטה בהשגה של השמאית מלי בנימין רוזן , רח' פרנצויס 9, בגו"ח 7051/23, למועד קובע 2/2/2022, נקבע 16,800 ₪ למ"ר למסחר, 28,500 ₪ למ"ר למגורים .

בהחלטה בהשגה של השמאית אטל ריינס, בגו"ח 6338/65, הובאו עסקאות מכר בבניין פנורמה הסמוך ובשימוש דואלי לתעשייה ומשרדים, נקבע שווי למ"ר מבונה נטו תעשייה 5,844 ₪.

ישנן מספר עסקאות למשרדים שנוספו לאתר רשות המיסים לאחר הכנת השומה, והן רלוונטיות למועד הקובע:

- גו"ח – 7052/146, בשטח 60 מ"ר, לפי 13,917 למ"ר בנוי.
- גו"ח – 7053/3, בשטח 333 מ"ר, לפי 11,306 למ"ר בנוי.
- גו"ח – 7087/171, בשטח 116 מ"ר, לפי 12,053 למ"ר בנוי.
- גו"ח – 7087/171, בשטח 173 מ"ר, לפי 11,594 למ"ר בנוי.

עסקאות אלו, משקפות ממוצע למ"ר בנוי בסך 12,200 ₪, ובחילוץ מתקבל שווי מ"ר מבונה ברוטו בסך 5,500 ₪.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה מתייחסת לאומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע שבנדון בגין העברת בעלות - תעסוקה. הצדדים מסכימים כי הנכס ימשיך לשמש כתחנת תדלוק במהלך 10 שנות הדחייה להכנת תכנית ולאחר מכן ניתן יהיה לעשות בו שימושי מסחר ותעסוקה, עיקר המחלוקת בין הצדדים הינה סביב הפוטנציאל התכנוני.

לטענת שמאי המשיבה הפוטנציאל התכנוני הינו בהתאם לתא/5500 הנמצאת בדיונים בוועדה המקומית, חטיבת הקרקע מסווגת כאזור תעסוקה מטרופוליני, בו תותר בנייה ברח"ק מירבי 14, בבניינים בני 45 קומות ומעלה, לאחר הפקעה בשיעור 20%.

בהתאם למצגת תכנית בהכנה מע"ר בן צבי הרח"ק הממוצע בתכנית הינו 7.62, אך תחנת התדלוק תיכנס לטבלת האיזון במצב נכנס בשווי לדונם גבוה פי כמה מהחלקות האחרות הנכללות במגרש ולכן הרחק הנגזר עבורה יהיה כפול כבתכנית תא/5500.

לטענת שמאית המשיגים הפוטנציאל מכוח תוכניות תא/5000, תא/5500 ותמא/70 אינו מוחשי ולכן במקרה זה לאור הקווים המנחים השווי בחלופה 2 זהה לחלופה 1.
לחילופין ככל שהטענה לא תתקבל בהתאם למצגת שנערכה לבעלי הזכויות באזור בן צבי, ולמצגת עדכנית עולה כי הבינוי הצפוי הינו של 8 קומות בתכסית 60% וסה"כ רח"ק של 5.88 לאחר הפקעה בשיעור 20%.

לאחר בחינת התוכניות הקיימות והמתוכננות בסביבת הנכס הנדון להערכתי הפוטנציאל התכנוני בהתאם לתכנית מפורטת בהכנה תא/4331 מע"ר בן צבי לפיה החלקה הנדונה מהווה חלק ממגרש 5 עם רח"ק ממוצע 7.62 והפקעה בשיעור של 5%.

<u>קרקע לתחנת תדלוק:</u>
תחשיבי בהתאם לגישת היוון הכנסות דמ"ש ראויים לקרקע בהתאם לפרק כ' לקווים המנחים "עריכת שומות לתחנת תדלוק".

<u>קרקע לתעשיה, משרדים ומסחר:</u>
תחשיבי בהתאם לגישת ההשוואה עקיפה וחילוץ יתרה לקרקע בהתאמות נדרשות.

יתר המחלוקות ידנו בפרק העקרונות.

10.2. <u>עקרונות השומה:</u>

10.2.1. <u>שומה מבוססת הנחה:</u>

השומה נערכה לשווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע כריקה ופנויה, אף על פי שבפועל הנכס כולל מחוברים. לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1.

10.2.2. <u>חלופה 1:</u>

<u>קרקע לתחנת דלק:</u>

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

- מכירות הדלקים - שמאי המשיבה הסתמך על מסמך שקיבל במייל ביום 27/06/2022 מהיועץ המשפטי של סונול בממוצע 211 ק"ל לחודש. לטענת שמאית המשגים בשוגג נשלח לרמ"י מסמך מכירות חלקי שאינו כולל נתוני מכירת שמנים ואת מלוא נתוני מכירות הדלק והעבירה מסמך עדכני תחנת משגב מכירות דלקים, מחזור קמעונאות, הכנסות שכירות 6/2019 - 12/2022 החתום ע"י מר אלון בר מנהל כספים סונול ישראל בע"מ לפיו הממוצע 449 ק"ל לחודש.

  תחשיבי נערך בהתאם למסמך המכירות העדכני בהנחה כי נפלה טעות בנתוני המכירות שהועברו לשמאי המשיבה, בניכוי חודשי סגרים בתקופת הקורונה מתקבל בממוצע 449 ק"ל לחודש.
- מרווח שיווק בנזין - כפי שפורסם על ידי מנהל הדלק והגז לחודש 07/2022 - 565 ₪ לתדלוק עצמי ללא מע"מ. מרווח השיווק לסולר זהה לבנזין.
- דמ"ש חודשיים ראויים לק"ל קרקע ממרווח השיווק 20% שהם 113 ₪ לק"ל.
- שיעור היוון כולל בהתאם לפרסום השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של שנת 2022 בהפחתה של 0.75% בגין היוון קרקע כדלקמן: עד שנת 2030 - 5.95%, לאחר שנת 2030 - 6.95% (פרמיית סיכון של 1% לשיעורי היוון לאחר 2030).

<u>שטחי תעשייה ומסחר:</u>

שמאי המשיבה ערך את תחשיב שווי שטחי המסחר, התעשייה ומשרדי התחנה, בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה[4] בנכס הנדון, שניתנה ע"י השמאית המחוזית – מלי בנימין רוזן.

אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה ושומתי בהתאם לעקרונות ומקדמים האקו' בהכרעה ושאומצה גם ע"י החלטת ועדת ההשגות מיום 02/05/2022.

10.2.3. <u>חלופה 2:</u>

<u>מס המטרו:</u>

בהתאם להחלטת הנהלת רמ"י 5548 - הקניית בעלות במתחם ההשפעה של תמ"א 70 - מרחב תחנות המטרו והסכמת המשיגים במכתבם מיום 09/04/2024, הכרעתי ללא התחשבות במס המטרו.

<u>פוטנציאל תכנוני - מע"ר בן צבי:</u>

לטענת שמאי המשיבה בהתאם למצגת תכנית בהכנה מע"ר בן צבי הרח"ק הממוצע 7.62, אך תחנת התדלוק תיכנס לטבלת האיזון במצב נכנס בשווי לדונם גבוה פי כמה מהחלקות האחרות הנכללות במגרש ולכן הרחק

[4] הכרעה בהשגה ראשונה מיום 29/10/2020 של השמאית המחוזית מלי בנימין רוזן.

הנגזר עבורה יהיה כפול לפי רח"ק 14 כבתכנית תא/5500.

לטענת שמאית המשיגים המגרש הנדון יצא מתחום האיחוד וחלוקה לאור התנגדות יתר הבעלים וההבדל בין היעודים השונים במצב הנכנס ואז התכנון יכלול 8 קומות בלבד על רחוב ב בן צבי.

מבדיקתי במצב הנכנס יעוד השטחים בתחום מגרש 5 תעשיה 200% עם שימושים נרחבים למלאכה ותעשיה ולכן שווים במצב הנכנס יכולים להיות אף גבוה מקרקע לתחנת תדלוק ולכן תחשיבי בהתאם לרח"ק הממוצע בתוכנית מע"ר בן צבי 7.62 ושיעור הפקעה של 5% עפ"י התשריט במצגת.

<u>שיעור הפקעה לצרכי ציבור:</u>

שמאי הצדדים לקחו בחשבון בתחשיבם הפקעה עתידית בשיעור של 20%.

תחשיבי בהתאם למצגת תכנית מפורטת בהכנה מע"ר בן צבי הפקעה בשיעור 5% בלבד.

<u>דחיה:</u>

אני מקבלת את עמדת שמאי הצדדים ובתחשיבי לקחתי בחשבון 10 שנות דחייה בשיעור היוון של 7%.

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

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

10.3.1. <u>מכירות תחנת התדלוק משגב שהתקבלו מחברת סונול:</u>

סגרים	שנה/חודש קלנדרים	כמות מכירות בנזין (ליטרים)	כמות מכירות סולר (ליטרים)	סה"כ מכירות דלקים (ליטרים)	מכירות קמעונאות (₪)	הכנסות שכירות (₪)
	6.2019	344,355	148,313	492,667	283,105	
	7.2019	359,478	156,435	515,913	311,135	
	8.2019	350,761	139,092	489,853	308,888	
	9.2019	344,852	146,551	491,403	292,551	
	10.2019	302,793	114,908	417,701	289,827	
	11.2019	305,953	128,931	434,884	269,054	
	12.2019	310,280	137,194	447,474	262,275	
	1.2020	297,806	133,345	431,151	246,747	
	2.2020	273,768	132,184	405,952	234,757	5,923
סגר ראשון	3.2020	205,001	103,744	308,745	231,668	5,923
	4.2020	137,359	67,951	205,310	232,029	5,923
	5.2020	254,222	104,997	359,219	270,511	5,923
	6.2020	260,560	128,904	389,464	266,751	5,923
	7.2020	254,604	149,874	404,478	276,766	5,923
	8.2020	290,587	161,215	451,802	301,576	5,923
	9.2020	220,239	149,778	370,017	246,870	19,712
סגר שני	10.2020	197,362	132,885	330,247	282,723	19,712
	11.2020	250,287	165,070	415,357	274,513	19,712
	12.2020	245,715	157,870	403,585	252,567	19,712
סגר שלישי	1.2021	180,948	136,513	317,461	240,641	21,091
	2.2021	215,640	132,705	348,345	254,221	21,091
	3.2021	261,630	147,715	409,345	269,990	21,091
	4.2021	267,340	169,336	436,676	248,012	21,091
	5.2021	249,489	156,811	406,300	271,244	21,091
	6.2021	262,775	174,015	436,790	250,296	21,091
	7.2021	255,315	153,290	408,605	269,604	21,091
	8.2021	307,025	179,386	486,411	300,192	21,091
	9.2021	262,843	132,352	395,195	275,092	21,091
	10.2021	294,590	180,495	475,085	280,165	22,736
	11.2021	259,863	178,091	437,954	253,836	22,708
	12.2021	284,634	161,261	445,895	256,561	22,408
	1.2022	269,157	157,929	427,086	246,821	22,588
	2.2022	265,517	156,286	421,803	225,138	22,588
	3.2022	292,584	186,476	479,060	239,810	19,829
	4.2022	260,629	150,309	410,938	237,184	21,215
	5.2022	303,406	189,765	493,171	270,989	21,496
	6.2022	291,423	199,855	491,278	275,722	21,445
	7.2022	290,907	185,553	476,460	269,775	21,824
	8.2022	320,058	189,573	509,631	287,683	21,807
	9.2022	306,540	194,023	500,563	278,971	21,611
	10.2022	281,088	165,465	446,553	268,470	22,242
	11.2022	294,479	199,358	493,837	261,673	23,861
	12.2022	292,090	190,570	482,660	270,758	23,676
סה"כ		**11,775,949**	**6,626,373**	**18,402,322**	**11,437,160**	**642,157**
ממוצע חודשי בניכוי חודשי סגרי הקורונה				**449**		

10.3.2. תעשייה:

שע"מ אולמות תעשיה בניין פנורמה דרך בן צבי 84 תל אביב							
מס"ד	תאריך	גו"ח	שטח רשום	קומה	שנת בניה	תמורה	מחיר למ"ר נטו
1	02/01/2022	6988/32	217	2	1970	₪ 2,280,000	₪ 10,507
1	11/11/2021	6988/32	280	1	1970	₪ 2,695,000	₪ 9,625
3	01/07/2021	6988/32	1,092	קרקע	1970	₪ 11,350,000	₪ 10,394
3	12/05/2021	6988/32	228	6	1970	₪ 3,250,000	₪ 14,254
5	14/12/2020	6988/32	115	6	1980	₪ 1,500,000	₪ 13,043
ממוצע							**₪ 11,565**
בניכוי יזמות		1.15					₪ 10,056
עלות בניה							₪ 4,374
שווי מ"ר מבונה נטו							**₪ 5,682**

10.3.3. מסחר:

שע"מ - מסחר							
מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח נטו	קומה	מחיר	מחיר למ"ר
1	25/02/2021	6972/49	המרץ 6	47	0	₪ 985,000	₪ 20,957
1	26/05/2021	7096/29/48	עמינדב 17	14	0	₪ 450,000	₪ 32,143
3	31/10/2021	6972/19	מסילת ישרים 87	130	0	₪ 2,400,000	₪ 18,462
3	18/11/2021	7203/84/6	אלנקווה 78	58	0	₪ 1,100,000	₪ 18,966
5	26/11/2021	6972/19	מסילת ישרים 9	339	0	₪ 7,600,000	₪ 22,419
6	19/12/2021	7244/81	סנפיר 8 נוה חן	180	0	₪ 5,426,600	₪ 30,148
7	24/02/2022	6164/40/8	דרך השלום 101	13	0	₪ 400,000	₪ 30,769
ממוצע							**₪ 24,838**
בניכוי רווח יזמי						1.20	₪ 20,698
עלות בניה							₪ 5,983
שווי מר"מ נטו							₪ 14,715
שווי מ"ר מבונה נטו בתאמה למיקום						0.80	**₪ 11,772**
שווי מ"ר מבונה ברוטו						1.15	**₪ 10,236**

10.3.4. משרדים:

שע"מ - משרדים תל-אביב									
מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח נטו	קומה	מחיר	חניות	מחיר למ"ר	התאמה למיקום	מחיר לאחר התאמות
1	09/02/2021	7061/205	שוקן 18	1170	0	₪ 18,440,000		₪ 15,761	0.85	₪ 13,397
1	22/03/2021	7053/4	קיבוץ גלויות	157	5	₪ 1,620,000		₪ 10,318	1	₪ 10,318
3	02/06/2021	7053/4	קיבוץ גלויות	154	3	₪ 1,400,000		₪ 9,091	1	₪ 9,091
3	20/10/2021	7096/29/40	עמינדב 17	153	4	₪ 2,020,000	2	₪ 11,895	1	₪ 11,895
5	21/10/2021	6971/49/460	שוקן 27	97	4	₪ 1,575,000		₪ 16,237	0.85	₪ 13,802
ממוצע										**₪ 11,701**
בניכוי רווח יזמי						1.20				₪ 9,750
עלות בניה וותיקה										₪ 4,321
שווי מר"מ נטו										₪ 5,429
שווי מ"ר מבונה ברוטו במעוגל						1.20				**₪ 4,520**

10.3.5. סיכום ערכי השווי:

שווי מ"ר מבונה:	
תעשיה נטו	₪ 5,682
מסחר נטו	₪ 11,772
מסחר ברוטו	₪ 10,236
משרדים ברוטו	₪ 4,520

11. תחשיבי השומה:

חלופה 1 - שווי זכויות חוזיות לתחנת תדלוק:

נתוני בסיס	
מרווח שיווק בנזין 08/2022	₪ 565
שיעור תשואה נכס מסחרי מחצית 1 2022	6.70%
הפחתה בגין היוון קרקע	0.75%
פרמיית סיכון נוספת לשיעורי היוון לאחר 2030	1.00%
שיעור היוון כולל עד 2030	5.95%
שיעור היוון כולל החל מ- 1/2030	6.95%
מועד קובע	13/07/2022
מועד שינוי רגולציה (משוער)	01/01/2030
שווי קרקע לתחנת תדלוק	
מכירות ממוצעות לחודש ק"ל	449
מרווח שיווק בנזין 08/2022	₪ 565
שיעור דמי שכירות למרכיב הקרקע ממרווח השיווק	20%
דמי שכירות לק"ל קרקע	₪ 113
דמי שכירות לחודש	₪ 50,734
דמי שכירות לשנה	₪ 608,807
שיעור היוון כולל עד 1/2030	5.95%
שיעור היוון כולל לאחר 1/2030	6.95%
ערך נוכחי הכנסות עד 1/2030	₪ 3,590,188
ערך נוכחי הכנסות אחרי 1/2030	₪ 5,300,523
סה"כ שווי קרקע לתחנת תדלוק כולל פיתוח	**₪ 8,890,710**

שטח אקו' בנוי (בהתאם להכרעת גב' מלי בנימין):

בניין	תיאור הנכס	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו'
מערבי	קומת קרקע - סיכה ורחיצה	290.11	1	290.1
	קומה קרקע - חצר משק	20.88	0.5	10.4
	קומת ביניים	42.58	0.7	29.8
	חצר תפעולית	100	0.3	30.0
סה"כ שטח אקווי' בבניין 1 (תעשייה ומלאכה)				**360.4**
מזרחי	קומת קרקע - מזנון	72.8	1.2	87.4
	קומת קרקע - משרד התחנה	26.77	0.5	13.4
סה"כ שטח אקווי' בבניין 2 (מסחר - חנות נוחות)				**100.7**

שווי קרקע למסחר ותעשייה

	שטח אקו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
תעשיה	360.36	₪ 5,682	₪ 2,047,640
מסחר	100.75	₪ 11,772	₪ 1,185,954
סה"כ השווי למסחר ותעשייה			**₪ 3,233,594**

סיכום - שווי קרקע כולל פיתוח	
קרקע תחנת תדלוק	₪ 8,890,710
קרקע - מסחר ותעשייה	₪ 3,233,594
סה"כ שווי במעוגל	**₪ 12,120,000**

חלופה 2 - אומדן שווי הבעלות לפי תב"ע מאושרת + פוטנציאל:

תחשיב פוטנציאל:		
שטח מגרש		3,044 מ"ר
שיעור הפקעה		5%
שטח מגרש נטו		2,892 מ"ר
תכסית	60%	1,735 מ"ר
רח"ק	7.62	22,036 מ"ר
שטח מסחר ברוטו		1,735 מ"ר
שטח משרדים ברוטו		20,300 מ"ר

תחשיב פוטנציאל:			
מרכיב	**מ"ר**	**שווי מ"ר**	**סה"כ**
מסחר ברוטו בק"ק	1,735 מ"ר	₪ 10,236	₪ 17,760,950
משרדים ברוטו בקומות	20,300 מ"ר	₪ 4,520	₪ 91,757,971
סה"כ שווי הפוטנציאל			₪ 109,518,920
מקדם דחייה - 10 שנים, בשיעור 7%			0.51
שווי הפוטנציאל העתידי			**₪ 55,673,866**

שימוש ביניים - תחנת תדלוק:	
דמי שכירות לשנה	₪ 608,807
שיעור היוון כולל עד 1/2030	5.95%
שיעור היוון כולל לאחר 1/2030	6.95%
ערך נוכחי הכנסות עד 1/2030	₪ 3,590,188
ערך נוכחי הכנסות אחרי 1/2030	₪ 826,613
סה"כ כולל פיתוח	**₪ 4,416,801**

שימוש ביניים - שטחי תעשיה ומסחר:	
דמי שכירות לשנה	₪ 192,399
שיעור היוון	5.95%
ערך נוכחי הכנסות	**₪ 1,419,433**

שוי חלופה 2:	
שווי פוטנציאל דחוי	₪ 55,673,866
שווי קרקע לשימוש ביניים ל- 10 שנים	₪ 5,836,234
סה"כ תב"ע + פוטנציאל במעוגל כולל פיתוח	**₪ 61,510,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל אמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות בתחנת תדלוק בדרך בן צבי 94-92 בתל-אביב, הידוע כחלקה 4 בגוש 6988, כריק ופנוי, לצורך גביית תשלום העברת בעלות - תעסוקה בחלופות דלקמן:

חלופה 1 - אומדן שווי מרכיב הקרקע בבעלות בהתאם לזכויות חוזיות ביעוד תחנת תדלוק בסך **12,120,000** ₪ (שניים עשר מיליון מאה ועשרים אלף ₪).

חלופה 2 - אומדן שווי מרכיב הקרקע בבעלות בהתאם לזכויות עפ"י תב"ע מאושרת + פוטנציאל בסך **61,510,000** ₪ (שישים ואחד מיליון חמש מאות ועשרה אלף ₪).

הערכים הנקובים ללא מע"מ וכולל הוצאות פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה ההכרעה בהשגה הראשונה ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בברכה,



ריינס אטל
שמאית מחוזית
מחוז ת"א והמרכז

<u>העתק:</u> מר עודד מלק , מ"מ ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י.