תאריך עברי:	ט"ניסן/תשפ"ד
תאריך לועזי:	17/04/2024
מס' תיק רמ"י:	900386325
מספרינו (אופק):	48991
לקביעת שכ"ט:	19.30 יח' שומה

לכבוד:
גב' אירינה קוגן,
צוות לקידום עסקות תעסוקה,
מרחב מרכז, רמ"י בדוא"ל:
irenakog@land.gov.il

מר דרור פרסה,
שמאי מקרקעין מטעם
רמ"י בדוא"ל:
dror@dp-group.co.il

מר מיכאל אקסלרוד,
שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
בדוא"ל: naor@adinaor.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] - גוש 7207 חלקה 32 מגרש 1005 לפי תב"ע פת/מק/2000/11ד, פינת התנופה והפסגות, פתח תקווה

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 07/09/2023 להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי מרכיב הקרקע בנכס הנדון, זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין תוספת בניה בחלופות הבאות:

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות עפ"י בקשה להיתר הכוללת בין היתר הקלות + יתרת זכויות לפי תב"ע פת/מק/11/ 2000ד' + פת/1241/ 105.

חלופה 2 - אומדן שווי הזכויות החוזיות עפ"י תב"ע פת/מק/11/ 2000ד' + פת/1241/ 105.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר דרור פרסה ביום 25/04/2023 -**להלן: "המשיב"**; ההשגה שבנדון הוגש מטעם בעל הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי מקרקעין מר מיכאל אקסלרוד מיום 17/08/2023 – **להלן: "המשיג".**

1.3. בתאריך 18/12/2023 התקיים דיון במשרדנו, באמצעות תוכנת "טימס", בנוכחות שמאי הצדדים ונציגים מטעם המשיג, סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 19/12/2023, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 14 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.

1.4. בתאריך 28/12/2023 התקבלה תגובת גב' אסתר נורי ראש צוות עסקאות ברמ"י מרכז.

1.5. בתאריך 16/01/2024 התקבלה תגובת שמאי המשיג ושומת היטל ההשבחה.

1.6. בתאריך 15/01/2024 התקבלה תגובת שמאי המשיב.

1.7. הצדדים חלוקים בנושא ערכי השווי, מקדמי השווי הראויים לשטחי השירות הנרחבים בהיתר הבניה לחוות שרתים ויתרת זכויות בלתי מנוצלות.

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

2. זיהוי הנכס:

גוש:	7207
חלקה:	32
מגרש:	1005 לפי תב"ע פת/מק/2000/11ד
שטח:	5,047 מ"ר
יעוד:	קרקע לתחנת תדלוק ותעשייה
כתובת עירונית:	רחוב הפסגה פינת התנופה, אזה"ת פארק טק בפתח תקווה

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 לשומה הינו המועד הקובע בשומת המשיב 25/04/2023.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 15/04/2024 ע"י החתומה מטה.

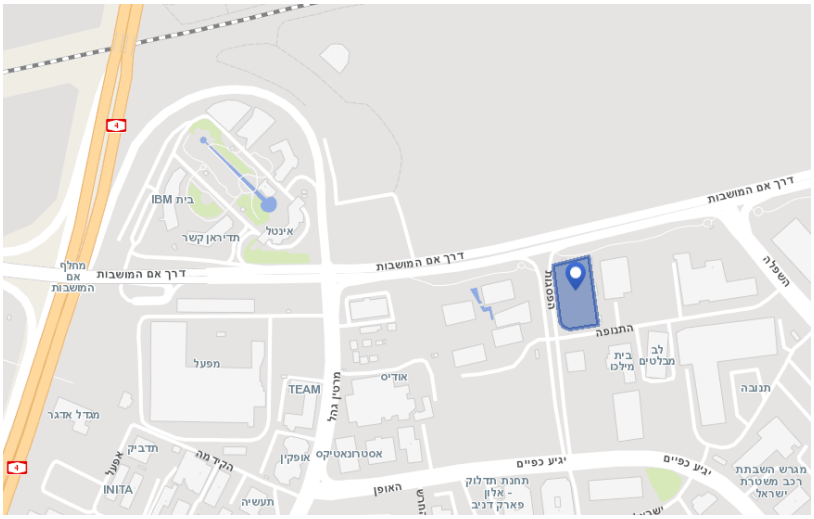
6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו חלקה 32 בגוש 7207 הממוקמת ברחוב הפסגה פינת התנופה, אזה"ת פארק טק בפתח תקווה.

6.1. הסביבה:

אזור התעשייה פארק טק (לשעבר קרית אריה) שוכן במערב העיר ותחום מדרום ע"י רחוב ז'בוטינסקי, ממערב בכביש מס' 4, בצפון בדרך אם המושבות ובמזרח בדרך זבולון המר.
אזור התעשייה עובר בשנים האחרונות תהליכי פיתוח - מבני התעשייה הוותיקים המשמשים לתעשייה מסורתית ומלאכה מפנים את מקומם למבנים חדישים המשמשים לתעשייה עתירת ידע ומשרדים. האזור נהנה מנגישות טובה לצירי תנועה – רחוב ז'בוטינסקי ואבשלום גיסין מדרום, רחוב אם המושבות מצפון וכביש מס' 4 ממערב. ציר הרכבת הקלה עתיד לפעול ברחוב ז'בוטינסקי ויכלול תחנה בצומת עם רחוב שנקר.
הסביבה מאופיינת במבני תעשיה עתירת ידע ומשרדים חדישים בני 5 קומות לצד מבני תעשיה וותיקים.
הפיתוח בסביבת הנכס כולל תשתית עירונית מלאות.

תרשים סביבת הנכס:



6.2. הנכס:

נשוא השומה מהווה את חלקה 32 בגוש 7207, מלבנית, בשטח רשום של 5,047 מ״ר.

להלן גבולות החלקה:

מערב - רחוב הפסגות.

מזרח – מרכז שירות של חברת צ׳מפיון מוטורס.

צפון - שצ״פ ומעברו דרך אם המושבות.

דרום - רחוב התנופה.

על המגרש מתוכננת הקמת חוות שרתים שתכלול 2 קומות מרתף, קומת קרקע וקומה א׳ חלקית, מביקור במקום החלו בבניית המרתפים.

תמונות מהנכס:



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 14/04/2024 עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: גוש 7207 חלקה 32

שטח רשום: 5,047 מ"ר

בעלי הזכויות: מדינת ישראל - בשלמות

הערה: על הפקעה חלק מחלקה סעיף 19

7.2. תוספת לחוזה פיתוח:

הועבר לידינו מאת רמ"י תוספת להסכם פיתוח שנחתם ביום 03/10/2019 בין רשות מקרקעי ישראל לבין השכרות רכב שלמה (1987) בע"מ להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי המוחכר: מגרש 1005

השטח המוחכר: 5,048 מ"ר.

תקופת החכירה: 49 שנים, החל מתאריך 13/04/1999 ועד ליום 12/04/2048

מטרת החכירה: אזור תעשיה

8. המצב תכנוני:

8.1. סיכום המצב התכנוני:

מבדיקה באתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל ועיריית פתח תקוה, עולה כי על הנכס הנדון חלות בין היתר התוכניות הבאות:

שם תכנית	תאריך	י.פ	מהות
פת/2000	14/05/1992	4002	אזור תעשיה
פת/מק/2000/ 11/ד	13/08/1996	4670	מגרש 1005 אזור תעשיה
פת/2000 א	28/04/1999	4490	מרתפים
פת/2000/ח	06/03/2006	5502	התרת פעילות תרבות ופנאי
פת/1241/ 105	26/06/2011	6255	תחנת תדלוק אם המושבות
תמ"א 18/ 4 / 2	07/08/2016	7315	תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק
410-0411132	06/05/2020	8843	תכנית מתאר לאזור תעסוקה מטרופוליני

8.2. <u>תכנית פת/ 105/1241 – זכויות חוזיות חלופה 2:</u>

מטרת התכנית - הוספת תכלית למגרש 1005 והתרת הקמת תחנת תדלוק מדרגה ב' לפי תמ"א/18 תיקון ב'.

<u>זכויות:</u>

יעוד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	זכויות בניה (מ"ר)				תכסית	מס' קומות	גובה מירבי מ'
			מיקום	שטח עיקרי	שטח שרות	סה"כ			
תעשיה	1005	5048	תעשיה	3,588	757	4,795	40%	4	18
			תחנת דלק	130					
			גג משאבות	320					
			מרתף	-	8,076		80%	2	

<u>הערות לטבלה</u>

- זכויות והוראות עפ"י תכנית פת/מק/2000/11ד
- שטח המבנה וגגון התחנה על פי תמ"א/18 מתוך הזכויות המותרות.

<u>שימושים:</u>

השימושים במבנה התחנה – מסעדה, בית קפה, או קיוסק, חנות, מרחב מוגן וכן שירותים לתפעול התחנה לרבות משרד ומחסן.

השימושים בכל שטחי הבניה האחרים יהיו לפי תכליות מותרות באזור תעסוקה קרית אריה.

<u>מרתפים – בהתאם לתוכנית פת/2000 א:</u>

50% משטח קומת המרתף העליונה יהיה שטח עקרי וישמש כמחסנים לשימוש הקומה שמעליה, כתוספת לשטח העיקרי שמעל מפלס הכניסה.

8.3. <u>תכנית 410-0411132:</u>

מטרת התכנית פיתוח קריית אריה כאזור תעסוקה משגשג, אטרקטיבי ותחרותי ביחס לסביבתו, המשרת את תושבי העיר והסביבה, המהווה מוקד משלב תעסוקה, פנאי ותרבות ומושך תושבים וצרכי תרבות בעיר.

התוכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

בהתאם לתשריט התכנית הנכס הנדון בייעוד "אזור תעסוקה" ומהווה חלק ממתחם 8.

8.4. רישוי:

בקשה להיתר מס׳ 20220537 להקמת חוות שרתים הכוללת 2 קומות מרתף ו- 2 קומות מעל הקרקע כולל משרדים, מחסנים לטובת תפעול חוות השרתים וחניה בק״ק.

קומה/מפלס	שטח עיקרי	שטחי שירות							סה״כ	משטחים
	משרדים ותע״י	ממ״מ/מקלט	מעלית	מבואות ומדרגות	מערכות	חניה	עובי קירות	סה״כ	הבניין	לא מקורים
מרתף 2	2,031.02		52.03	1,818.73	480.44		137.65	2,488.85	4,519.87	
מרתף 1	487.66			1,454.83	2,203.91		137.65	3,796.39	4,284.05	
קרקע	773.87	53.86		420.36	787.51	748.33		2,010.06	2,783.93	
ק״1	348.46	26.79		162.47	13.29			202.55	551.01	
קומת גג				36.90				36.90	36.90	2,780.12
סה״כ	**3,641.01**	**80.65**	**52.03**	**3,893.29**	**3,485.15**	**748.33**	**275.30**	**8,534.75**	**12,175.76**	**2,780.12**
עילי	1,122.33	80.65	-	619.73	800.80	748.33	-	2,249.51	3,371.84	2,780.12
ת״ק	2,518.68	-	52.03	3,273.56	2,684.35	-	275.30	6,285.24	8,803.92	-

הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

- הקלה בתכסית ק״ק מ- 40% ל- 70%.
- הקלה בתכסית שטח מרתף מ- 80% ל- 100%.
- הקלה בשטח גינון מבוקש מ- 30% ל- 8%.
- ניוד שטח שירות בשימושים המותרים במרתף 1,500 מ״ר לעל הקרקע בקונטור המבנה בתחום הבנוי.
- ניוד 2,700 מ״ר מעל הקרקע לתת הקרקע.
- הקלה בגובה מבנה מ- 18 מ׳ ל- 22 מ׳.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס ללא מע״מ וכולל פיתוח בשומות הצדדים:

חלופה	המשיב	המשיג
1	₪ 49,420,352	₪ 21,500,000
2	₪ 37,601,980	₪ 33,100,000

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

קרקע לתחנת תדלוק:

שווי הקרקע לתחנת תדלוק הוערך עפ״י פרק כ׳ (עדכון 1) לקווים המנחים ״עריכת שומות לתחנות תדלוק״ השווי נקבע כממוצע של שלוש גישות - גישת ה״עסק החי״, גישת היוון הכנסות דמ״ש לתחנה בנויה וגישת היוון דמ״ש לקרקע. אומדן מכירות התחנה 400 ק״ל לחודש בממוצע.

נתוני ההשוואה בשומת המשיב:

- סקר הסכמי שכירות הן לתחנה בנויה והן לקרקע לתחנה.

<u>תעשיה:</u>

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיב על שקלול של גישת היוון הכנסות דמ״ש מבוקשים וגישת ההשוואה להיצע עסקאות מכר מאזה״ת בשילוב גישת החילוץ.

להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיב[2]:

- 15 נתוני דמ״ש למבוקשים באזה״ת בממוצע למ״ר לאחר הפחתה 5% למו״מ 50 ₪ למ״ר, היוון בשיעור 6.5% שווי למ״ר בנוי 9,288 ₪.
- 3 עסקאות היצע נכסי תעשיה באזה״ת בממוצע למ״ר בנוי לאחר הפחתה 5% למו״מ 11,793 ₪.
- לסיכום, שווי למ״ר בנוי בממוצע 10,791 ₪, הפחתת יזמות 15% ועלות בנייה 4,500 ₪, התקבל שווי מ״ר מבונה תעשיה 4,884 ₪ כולל פיתוח.

<u>מסחר:</u>

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיב על ממוצע של גישת היוון הכנסות שטחי מסחר וגישת ההשוואה להיצע עסקאות מכר שטחי מסחר מאזה״ת בשילוב גישת החילוץ.

להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיב[3]:

- 11 נתוני דמ״ש למסחר בממוצע למ״ר לאחר הפחתה 5% למו״מ 107 ₪ למ״ר, היוון בשיעור 6.7% שווי למ״ר בנוי 19,250 ₪.
- 4 עסקאות היצע שטחי מסחר ברחוב באזה״ת בממוצע למ״ר בנוי לאחר הפחתה 5% 19,238 ₪.
- לסיכום, שווי למ״ר בנוי בממוצע 19,245 ₪, הפחתת יזמות 15% ועלות בנייה 6,500 ₪, התקבל שווי מ״ר מבונה מסחר 10,235 ₪ כולל פיתוח.

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

<u>קרקע לתחנת תדלוק:</u>

- אומדן מכירות הדלק - 400 ק״ל לחודש.
- מרווח השיווק שפורסם באתר משרד האנרגיה – 587 ₪.
- דמ״ש ראויים לתחנת תדלוק בנויה 240 ₪ לק״ל בממוצע.
- שיעור היוון – עד 1/2030 7.65% אחרי 1/20230 8.65%.
- רווח יזמי – 25%.
- עלות הקמה – 4,500,000 ₪.
- דמ״ש ראויים לקרקע לתחנת תדלוק 95 ₪ לק״ל בממוצע.
- שיעור היוון לקרקע – עד 1/2030 6.15% אחרי 1/20230 7.65%.
- חנות נוחות – בשטח 115 מ״ר ברוטו לפי שווי מ״ר מבונה מסחר בתוספת 20% .

---

[2] ליתר פירוט ראה עמ׳ 23 לשומת המשיב

[3] ליתר פירוט ראה עמ׳ 24 לשומת המשיב

חלופה 1:

- שטח קרקע נישום – 5,047 מ״ר בהתאם להזמנת השומה.
- זכויות הבניה – תעשיה לפי בקשה להיתר הכוללת בין היתר הקלות + יתרת זכויות בניה לא מנוצלות לפי תב״ע פת/מק/ 2000/11 ד+פת/ 105/1024 + קרקע לתחנת תדלוק על שטח של 2,000 מ״ר וחנות נוחות.
- שימוש - עפ״י הבקשה להיתר השימוש במבנה הינו לטובת חוות שרתים (דאטה סנטר) ושירותים נלווים, שימוש זה הינו שימוש הדומה לתעשייה.

מקדם אקו׳ שטחי השירות - הובא בחשבון כי שטחי השירות והמערכות הטכניות הינם בהיקפים גדולים ביחס לשטח המיועד לשימוש העיקרי וניכר כי הם חלק בלתי נפרד מהשימוש העיקרי ואף מתערבבים איתו, לאור זאת שטחים אלו נלקחו בחשבון השווי במקדם דומה לשטח העיקרי.

חלופה 2:

- שטח קרקע נישום – 5,047 מ״ר בהתאם להזמנת השומה.
- זכויות הבניה – תעשיה ותחנת תדלוק וחנות נוחות בהתאם לתב״ע פת/מק/ 2000/11 ד+פת/ 105/1024.
- מקדם מרתף – 0.2.

9.2.3. תחשיב השומה:

תחשיב שווי קרקע לתחנת תדלוק:	
מכירות לחודש בק״ל	400
מרווח שיווק בנזין לק״ל	₪ 587
גישת ״העסק החי״:	
שווי תחנת תדלוק בנויה	**₪ 15,391,889**
גישת היוון ההכנסות לתחנה בנויה:	
דמ״ש לק״ל למרכיב התדלוק בתחנה בנויה	₪ 240
דמ״ש לחודש	₪ 96,000
דמ״ש לשנה	₪ 1,152,000
ערך נוכחי הכנסות עד 01/2033 - שיעור היוון 7.65%	₪ 8,324,337
ערך נוכחי הכנסות מ- 01/2033 - שיעור היוון 8.65%	₪ 5,685,520
סה״כ שווי תחנת תדלוק בנויה	**₪ 14,009,857**
שווי תחנה בנויה בממוצע	₪ 14,700,873
הפחתת רווח יזמי - 25%	₪ -2,940,175
הפחתת עלות הקמה	₪ -4,500,000
יתרה לקרקע כולל פיתוח	**₪ 7,260,698**
גישת היוון הכנסות דמ״ש לקרקע לתחנה:	
דמ״ש לק״ל קרקע לחודש	₪ 95
דמ״ש לחודש	₪ 38,000
דמ״ש לשנה	₪ 456,000
ערך נוכחי הכנסות עד 01/2030 - שיעור היוון 6.15%	₪ 2,791,998
ערך נוכחי הכנסות מ- 01/2030 - שיעור היוון 7.65%	₪ 3,325,515
סה״כ שווי קרקע לתחנת תדלוק	**₪ 6,117,513**
שווי קרקע לתחנה ממוצע משוקלל	**₪ 6,689,106**

חלופה 1:

שטח נישום במ"ר				5,047
מפלס	**שטח ברוטו**	**מקדם**	**שווי מר"מ**	**שווי הנכס**
מרתף -2	4,520	0.6	₪ 4,884	₪ 13,244,791
מרתף -1	4,284	0.7	₪ 4,884	₪ 14,645,369
קומת קרקע (ללא החניה)	2,035	1	₪ 4,884	₪ 9,938,301
חניה שירות	748	0.35	₪ 4,884	₪ 1,279,113
קומה א'	557	0.6	₪ 4,884	₪ 1,632,773
קומה ב'	37	0.4	₪ 4,884	₪ 72,083
חצר (כולל חניות שירות)	264	0.35	₪ 4,884	₪ 450,689
שווי קרקע ע"פ בקשה להיתר (A)				**₪ 41,263,118**
יתרת ז"ב בלתי מנוצלות				
יתרת שטח שירות תת קרקעי*	298	0.2	₪ 4,884	₪ 291,117
סה"כ שווי יתרת זכויות בלתי מנוצלות (B)				**₪ 291,117**
שטח קרקע תחנת תדלוק	2,000			
שווי חנות נוחות (C)	115	1.2	₪ 10,235	**₪ 1,177,012**
שווי תחנת הדלק (D)				**₪ 6,689,106**
סה"כ שווי חלופה 1 (A+B+C+D)				**₪ 49,420,352**

* הונח שחניית השירות נחשבת כחלק משטחי השירות על אף שחלק ממנה היא חניה פתוחה.

חלופה 2:

שטח נישום							5,047
מפלס	**זכויות בניה עיקרי**	**שטח במ"ר**	**מקדם ברוטו/נטו**	**שטח לשיווק**	**מקדם אקוי'**	**שווי מ"ר מבונה**	**שטח אקוי'במ"ר**
מרתף		8,076	1	8,076	0.2	₪ 4,884	₪ 7,888,130
קרקע- מסחר	10.0%	505	1.15	580	1	₪ 10,235	₪ 5,940,379
קרקע תעשיה	25.0%	1,262	1.15	1,451	1	₪ 4,884	₪ 7,086,289
קומה א'- תעשיה	35%	1,766	1.15	2,031	0.6	₪ 4,884	₪ 5,952,483
קומה ב' תעשיה	עד 3,588 מ"ר	55	1.15	63	0.4	₪ 4,884	₪ 123,782
יתרת שטח שירות		219	1	219	0.3	₪ 4,884	₪ 320,565
יתרת שטח חצר (בנטרול		1,281	1	1,281	0.35	₪ 4,884	₪ 2,188,831
שווי קרקע ללא תחנת תדלוק (A)							**₪ 29,500,460**
שטח קרקע לתחנת תדלוק	2,000						
שווי חנות נוחות (B)		100	1.15	115	1.2	₪ 10,235	**₪ 1,412,414**
שווי תחנת הדלק (C)							**₪ 6,689,106**
שווי זכויות לפי תב"ע פת/מק/12000/11ד+פת/105/1024 (A+B+C)							**₪ 37,601,980**

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

קרקע לתחנת התדלוק:

שמאי המשיג אימץ את השווי שנקבע בשומת שמאי המשיב.

תעשיה:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיב על גישת היוון הכנסות דמ"ש מבוקשים מאזה"ת בשילוב גישת החילוץ.

להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיג[4]:

- בדיקה שנערכה עם שמאי וועדה לתו"ב פתח תקוה העלתה ששווי מגרשים ביעוד תעשיה ללא פוטנציאל 4,000 ₪ למ"ר מבונה.
- שומה מכרעת גו"ח 6354/76 א.ת. סגולה מיום 05/03/2023 למועד קובע 03/02/2022 נקבע שווי 4,000 ₪ למ"ר מבונה.
- דו"ח נתמ חציון שני 2022 דמ"ש ממוצעים בקרית אריה 55 ₪ למ"ר.
- נמסר מגורמי נדל"ן כי טווח דמ"ש לנכסי תעשיה בק"ק 45 – 55 ₪ למ"ר בנוי.
- לסיכום, קבע דמ"ש 55 ₪ למ"ר, שיעור היוון 7.5% מתקבל שווי למ"ר בנוי בממוצע 8,800 ₪, הפחתת יזמות 15% ועלות בנייה 4,000 ₪, התקבל שווי מ"ר מבונה תעשיה 3,700 ₪ כולל פיתוח.
- לסיכום תחשיבו לפי שווי מ"ר מבונה 4,000 ₪ למ"ר.

<u>מסחר:</u>

שמאי המשיג אימץ את השווי למ"ר מבונה מסחר שנקבע בשומת שמאי המשיבה בסך 10,235 ₪ התואם את הסביבה.

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

<u>חלופה 1:</u>

- שטח קרקע נישום – 4,075 מ"ר לאחר הפקעה, פורסמה הודעה לפי סעיף 5 ו- 7 לשטח של 342 מ"ר ביעוד דרך.
- שומת היטל השבחה לנכס הנדון בגין הקלות מיום 23/11/2022 וממנה עולים הפרטים הבאים:
  - ניוד 2,700 מ"ר עיקרי מעל הקרקע לתת הקרקע – אין השבחה.
  - הקלה בגובה מבנה – אין השבחה.
  - הקלה בגין שינוי שימוש במרתף עבור חוות שרתים + הקלה בגין שינוי שטח שירות חניה לשטח שירות כללי, בשים לב לעובדה כי במפלס המרתף מנוצלים שטחים עיקריים המיועדים לשימוש עילי ששווים הבסיס גבוה ביחס למנוצל במרתף – אין השבחה.
  - השבחה בגין ניוד שטח שירות מתת הקרקע למעל הקרקע – 177,249 ₪.
- זכויות הבניה – הקמת מבנה בן 2 קומות מרתף ו- 2 קומות מעל הקרקע כולל משרדים ומחסנים לטובת תפעול חוות שרתים וחניה בק"ק לפי בקשה להיתר הכוללת בין היתר הקלות.
- תחנת תדלוק – תכנית הבקשה להיתר לא כוללת תחנת תדלוק וחנות נוחות, שטח המגרש לאחר הפקעה 4,705 מ"ר ושטח ק"ק המתוכננת 2,783 מ"ר, השטח 1,509 מ"ר מיועד לגינון ושטח צר וארוך בחלק המזרחי. יתרת השטח הפנוי בק"ק אינה יכולה להכיל פיסית תחנת דלק.
- חוות שרתים – לצורך תפעול יעיל ונכון של המתחם יהא צורך באבטחה פיזית ברמה גבוהה ולכן לא ניתן לקיים כל פעילות עסקית צמודה למתחם.

[4] ליתר פירוט ראה עמ' 23 לשומת המשיב

- מקדם אקו' שטחי השירות במרתף – בבקשה להיתר קיימת חלוקה ברורה בין שטח עיקרי לשירות, לפיכך נלקחו בחשבון המקדמים הבאים:
קומת מרתף 2- מקדם 0.6 לשטח 2,031 מ"ר עיקרי ו- 0.4 לשירות, לשימושי מבואות, מערכות טכניות מעלית ועובי קירות.
קומת מרתף 1- מקדם 0.7 לשטח 487 מ"ר עיקרי ו- 0.4 לשירות, לשימוש גנרטורים וחדרי שנאים.
- מקדם שטחי שירות במרתף – 0.4 לפי מקדם אחסנה במרתף כפי שנקבע בשומה מכריעה מיום 26/01/2022 בגו"ח 6801/28 בחולון.
- שטח עובי קירות בקומת המרתף – בשטח של 137.65 מ"ר בקומה, אינו אפקטיבי והופחת משטחי השירות.
- עלות בניה עודפת במרתף – בשטחי המרתפים נבנים שטחי שירות אשר עתידים לשמש במקרה של הפסקת חשמל או פגיעה בתשתיות, לכן קיימות עלויות בניה גבוהות יותר מעלות בנית מרתף סטנדרטי, לפיכך יש צורך להפחית את עלות הבניה הגבוהה בסך 1,000 ₪ למ"ר עיקרי במרתף.
- מקדם שטח שירות עילי – 0.3 מעיקרי בכל קומה, בהתאם להחלטת ועדת השגות ברחוב דותן באזה"ת יבנה מיום 29/11/2017.
- שטח חצר – יתרת השטח לא יכולה לשמש לתחנת תדלוק אלא חצר במקדם 0.2 בהתאם להחלטת ועדת השגות לנכס.
- יתרת זכויות – מעיון בתשריט היתר הבניה עולה כי לא ניתן לנצל את יתרת שטחי השירות ת"ק, קיימת יתרת זכויות שטח עיקרי של 123 מ"ר.

<u>חלופה 2:</u>

- שטח קרקע נישום – 5,047 מ"ר.
- זכויות הבניה – תעשיה ותחנת תדלוק וחנות נוחות בהתאם לתב"ע פת/מק/ 2000/11 ד+פת/ 105/1024.
- מקדם מרתף – מאמץ את המקדם בשומת שמאי המשיבה, השימושים שנקבעו בתב"ע הינם 5% שטחי שירות וחניה, התואמים מקדם 0.2.

9.3.3. תחשיב השומה:

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי הבקשה להיתר							
שטח נישום במ"ר				4,705			
מפלס	**עיקרי**	**מקדם**	**שירות**	**מקדם**	**שטח אקו'**	**שווי מ"ר מבונה**	**שווי הנכס**
מרתף -2	2,031	0.6	2,351.20	0.4	2,159	₪ 4,000	₪ 8,636,368
מרתף -1	488	0.7	3,658.74	0.4	1,805	₪ 4,000	₪ 7,219,432
קומת קרקע (ללא החניה)	774	1	1,261.73	0.3	1,152	₪ 4,000	₪ 4,609,556
ק"ק חניה שירות			748.33	0.35	262	₪ 4,000	₪ 1,047,662
קומה א'	348	0.6	203	0.18	245	₪ 4,000	₪ 981,360
קומת הגג			37	0.12	4	₪ 4,000	₪ 17,760
חצר (כולל חניות שירות)	1,509	0.2			302	₪ 4,000	₪ 1,207,200
							₪ 23,719,338
יתרת ז"ב							
יתרת ז"ב עיקרי עילי	123	0.6			73.80	₪ 4,000	₪ 295,200
							₪ 24,015,350
בניכוי אומדן שמרני של עלויות בניה עודפות - שטח עיקרי במרתף					2,159	₪ 1,000	₪ 2,518,680
							₪ 21,496,670
אומדן שווי זכויות הבעלות לפי בקשה להיתר במעוגל							**₪ 21,500,000**

הופחת שטח שירות עובי קירות בקומות המרתף

חלופה 2 - זכויות חוזיות								
שטח נישום								5,047
מפלס	**זכויות בניה עיקרי**	**שטח במ"ר**	**מקדם ברוטו/נטו**	**שטח לשיווק**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**	**שווי מ"ר מבונה**	**שטח אקו' במ"ר**
מרתף		8,076	1	8,076	0.2	1,615	₪ 4,000	₪ 6,460,800
קרקע - מסחר	10.0%	505	1.15	580	1	580	₪ 10,235	₪ 5,941,622
קרקע - תעשיה	25.0%	1,262	1.15	1,451	1	1,451	₪ 4,000	₪ 5,805,200
קומה א' - תעשיה	35%	1,766	1.15	2,031	0.6	1,219	₪ 4,000	₪ 4,876,368
קומה ב' - תעשיה		55	1.15	63	0.4	25	₪ 4,000	₪ 100,096
יתרת שטח חצר (בנטרול תחנת הדלק)		1,281	1	1,281	0.35	448	₪ 4,000	₪ 1,792,280
שווי קרקע ללא תחנת תדלוק								**₪ 24,976,366**
שטח קרקע לתחנת תדלוק	2,000							
שווי חנות נוחות		100	1.15	115	1.2		₪ 10,235	**₪ 1,412,430**
שווי קרקע תחנת התדלוק								**₪ 6,689,106**
אומדן שווי זכויות לפי זכויות חוזיות								₪ 33,077,902
אומדן שווי זכויות חוזיות במעוגל								**₪ 33,100,000**

9.4. <u>טענות משלימות:</u>

בדיון שהתקיים במשרדנו בתאריך 18/12/2023 ובמסגרת התגובה לפרוטוקול הדיון העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. **<u>טענות המשיג וב"כ המשיגה:</u>**

<u>חלופה 2 - הזכויות החוזיות</u>:

- **<u>שטח קרקע -</u>** נגזרות משטח החלקה לפני הפקעה כלומר 5,047 מ"ר.

<u>חלופה 1</u>:

- **<u>שטח קרקע -</u>** זכויות הבניה נגזרות משטח החלקה אחרי הפקעה כלומר 4,705 מ"ר, לפי בקשה להיתר.
- **<u>שומת היטל השבחה -</u>** הועברו זכויות מקומת הקרקע למרתף וקיים פער בין חוזה החכירה להיתר הבנייה, קיימת שומת היטל השבחה של השמאי אפרים מרגלית ולפיה אין היטל השבחה על ניוד הזכויות.

  <u>תחנת תדלוק -</u> על הנכס תוקם חוות שרתים, זהו מתקן מוקף גדר עם שער שמירה ומדינת ישראל דורשת כניסה מבוקרת לאנשים בעלי תעודת זהות עם סיווג ביטחוני זה לא חוות שרתים הממוקמת במרתף אלא נכס ברמת סיווג אחרת וזו דרישת המדינה במכרז.

  ע"פ ההיתר כל תת הקרקע מנוצל וכולל גם הגדלת תכסית, בנית תחנת דלק מגיעה בעקבות תב"ע קודמת, בהיתר בניה הנוכחי לא ניתן לבצע זאת.
- **<u>שטחי הבניה במרתף -</u>** בהתאם להיתר הבנייה הניצול והחלוקה לשטחים עיקריים, שטחי שירות, פירים קיימים ועובי קירות, אלו מאפיינים ספציפיים לנכס הנדון ואינם סטנדרטיים.
- **<u>שווי מ"ר מבונה -</u>** מחלוקת שמאית, בהתאם לדו"ח נת"ס שווי דונם לתעשיה בין 7-8 מיליון ₪ יש לבצע התאמות, זכויות הבניה 80% לעומת 240% ולכן שווי מ"ר מבונה נמוך יותר.
- **<u>עלות עודפת -</u>** הנכס כולל בנייה מורכבת ולכן בתחשיב שווי לקומות המרתף יש לקחת בחשבון עלות עודפת ושטחי אוורור.
- **<u>שטחי שירות -</u>** שומת רמ"י התייחסה לבקשה להיתר בנייה שאושר ע"י עיריית פתח תקווה ועבר ביקורות של שמאי וועדה ומחלקות משפטיות, כולל החלוקה לשטח שירות ועיקרי, יש להבהיר שקומת המרתף מהווה שטח שירות למרות שהגדירו אותה כשטח עיקרי לפעילות.

9.4.2. **<u>טענות המשיב ונציג רמ"י:</u>**

<u>חלופה 1:</u>

- **<u>מטרת השומה -</u>** חלופות השומה נקבעות בהזמנת השומה, המחלוקת הינה שווי קרקע במצב נכנס לעומת שווי קרקע במצב יוצא. כלומר, אנו עוסקים בשווי זכות חוזית אל מול זכות חוזית בתוספת זכות נוספת בדרך של בקשה להיתר. זו שומה שונה וחשוב להבין שאנו לא דנים בשאלה האם ניתן לבנות או לא ניתן לבנות את תחנת הדלק. הדיון סביב ערך קרקע לפי הבקשה בתוספת יתרת זכויות לפי הזמנת השומה.
- **<u>הפקעה -</u>** לא ניקח חשבון הפקעה לפי סעיף 5+ 7 אלא רק לאחר פורסם סעיף 19.

- **<u>שטח המגרש -</u>** מגרש 1005 נוצר בתכנית 2011/א, אם וככל שיש הפקעה זה לפי פת/2000. במועד השומה הוצאתי נסח טאבו והערת האזהרה אינה קיימת. שומות רמי הן תיאורטיות והזמנת השומה היא זו שקובעת את מהות העסקה.
- **<u>מקדם שטחי שירות -</u>** שמאי המשיגים מתייחסים לשטח זה כאל שטח שירות לתעשייה אך בפועל השימוש הוא כשטח עיקרי והוערך כך.
ע"פ זכויות הבניה בהיתר השטח העיקרי הינו 2,000 מ"ר בעוד ששטח השירות גדול יותר.
ניתן לראות בהיתר כי במפלס 1- שטח עיקרי כ- 488 מ"ר ושטח שירות כ- 3,800 מ"ר.
בקומת הקרקע שטח עיקרי כ-420 מ"ר ושטח השירות כ- 1,207 מ"ר (לא כולל חניה מקורה). חלוקת השטחים אינה נכונה והיחס בין שטחי שירות לעיקרי אינו סביר.
יש לציין כי נתקלתי בחוות שרתים בכפ"ס והיחס בין השטחים העיקריים לשירות היה סביר.
בתגובת גב' אסתר נורי ראש צוות עסקאות ברמ"י מיום 28/12/2023 הבהירה כי בדיקה תכנונית, עסקית, ובחינת השימושים בפועל מלמדת כי כלל הבנוי במקרקעין משמש לחוות שרתים התואם למבוקש בהיתר. כל נסיון להבדל בין שטחי השירות לשטחים העיקריים הינו ניסיון מלאכותי, והרשות מתנגדת לכך ועל כן התבקש שמאי הרשות להעריך שטחים אלו כשטחים עיקריים. הדבר משפיע בפן השמאי, במובן זה שאותם שטחים מחושבים כחלק אינטגרלי מהשטח העיקרי וכך צריך להתייחס אליהם. חוות שרתים שונה מהנוף הרגיל של מבנה תעשייה מסורתי ששם ברור מה השטח העיקרי ומה הם שטחי השירות. כאן הדברים לכאורה מתערבבים כך שהמערכות הטכניות, למשל, שמוגדרות בדרך כלל כשטחי שירות ואינם עולות על 10% משטח עיקרי, מהוות, במקרה דנן, שטח גדול פי 2 מהשטח העיקרי ואינן תומכת רק בתפקוד הבניין עצמו, כי אם בליבת העיסוק לשמו הוחכר הנכס, וככזה הם שטח עיקרי לכל דבר ועניין.
- **<u>תקנות התכנון והבניה -</u>** בנין שעיקר שימושו למטרה ממטרות השירות, רואים את אותם חלקי הבניין המשמשים לאותה מטרה והם בלבד כאילו נועדו לשמש מטרה עיקרית. במקרים דומים לשלנו רואים את שטחי השירות כשטח עיקרי.
- **<u>תחנת תדלוק -</u>** זכויות הבניה החוזיות 4,038 מ"ר עיקרי (80% משטח החלקה). שמאי המשיגים לקחו בחשבון 3,467 מ"ר ע"פ בקשה להיתר. בנוסף בוצעה הגדלת תכסית מ- 40% ל- 70% וזו ההוכחה לכך שניתן להקים תחנת דלק.
- **<u>סבירות ערכי השווי -</u>** ע"פ שומת המשיג נקבע שווי חלופה 1 בסך 21,500,000 ₪ כלומר בערך 4,000,000 ₪ לדונם. ע"פ סקר מחירים מבוקשים לתעשייה ולוגיסטיקה כיום לא ניתן "להשיג" בפתח תקווה דונם ביעוד לתעשייה עם זכויות בניה של 120% בפחות מ- 7-8 מיליון ₪.
- **<u>פער בין החלופות</u>** – תחשיב אלטרנטיבי:
תוספת שטח שירות עילי 1,493 מ"ר * 0.5 * 4,880 ₪ = 3,650,000 ₪
תוספת שטח שירות תת קרקעי 6,285 מ"ר * (02 – 0.6) * 4,880 ₪ = 12,200,000 ₪
סה"כ ההפרש 15,850,000 ₪

חלופה 2:

- **מרתפים -** ע"פ הזכויות החוזיות בתב"ע פת/מק/2000/11ד ותב"ע פת/105/1024 הובאו בחשבון בשומתי 8,000 מ"ר למרתף למטרת חניה. ברוב השומות לא נותנים למרתף שווי כי הוא מגולם, אך בכל זאת נתתי על הצד הזהיר מקדם 0.2.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

הזמנת השומה מתייחסת לפערי השווי בין שווי הזכויות החוזיות לבין הזכויות המבוקשות בבקשה להיתר להקמת חוות שרתים הכוללת הקלות ויתרת הזכויות עפ"י תב"ע וזאת לצורך גביית דמי היתר בגין תוספת בנייה.

המחלוקת העיקרית בין הצדדים נוגעת לערכי השווי לתעשייה, מקדמי השווי הראויים לשטחי השירות הנרחבים בהיתר הבניה לחוות שרתים ויתרת זכויות בלתי מנוצלות להקמת תחנת תדלוק וחנות נוחות.

מקדם שווי לשטחי השירות:

לטענת המשיבה בהתאם לבקשה להיתר כלל הבנוי במקרקעין ישמש לחוות שרתים, לא ניתן להבדיל בין שטחי השירות לשטחים העיקריים, זהו ניסיון מלאכותי, ועל כן יש להעריך שטחים אלו כשטחים עיקריים. חוות שרתים שונה מהנוף הרגיל של מבנה תעשייה מסורתי ששם ברור מה השטח העיקרי ומה הם שטחי השירות. כאן הדברים מתערבבים כך שהמערכות הטכניות, שמוגדרות בדרך כלל כשטחי שירות ואינם עולות על 10% משטח עיקרי, מהוות, במקרה דנן, שטח גדול פי 2 מהשטח העיקרי ואינן תומכת רק בתפקוד הבניין עצמו, כי אם בליבת העיסוק.

לטענת שמאי המשיג הבקשה להיתר אושרה ע"י עירית פתח תקווה כולל הגדרת השטחים, קיימת חלוקה ברורה בין שטח עיקרי לשירות והמקדמים בהתאם. לפי שומת היטל השבחה לנכס הנדון אין השבחה על ניוד הזכויות.

מעיון בתוכנית הבקשה להיתר להקמת חוות השרתים, המבנה יכלול 2 קומות עיליות ו- 2 קומות מרתף בגובה של כ- 7 מ' לקומה, עובדה המובילה להכפלת נפח השימוש, מדובר בהיקף נרחב של שטחי שירות עיליים ותת קרקעיים שאינם משמשים לחניה, בהיקף של יותר מפי 2 מהשטח העיקרי, כאשר אין הבדל בגובה או בשימוש בין שטח עיקרי לשירות, כך שתרומת שטחי השירות לשווי זהה לשטחים העיקריים ולכן אני מקבלת את עמדת שמאי המשיב ושומתי בהתאם לשטחי ברוטו.

קרקע לתחנת תדלוק:

אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי יש לקבוע את שווי הקרקע לתחנת תדלוק עפ"י פרק כ' (עדכון 1) לקווים המנחים "עריכת שומות לתחנות תדלוק" מפברואר 2022.

בהעדר נתוני השוואה ישירים, בהכרעתי התבססתי על גישת היוון דמי שכירות ראויים לקרקע בהתאם לקווים המנחים.

ערכי שווי לתעשיה ומסחר:

שמאי המשיב הסתמך על שקלול גישת היוון הכנסות דמ"ש וגישת ההשוואה לעסקאות מכר וחילוץ יתרה לקרקע.

שמאי המשיג הסתמך על ערכי שווי לתעשיה בשומה מכריעה ואימץ השווי למסחר שנקבע בשומת המשיבה.

שומות אינן מהוות עסקאות השוואה, בשומתי אתבסס על גישת היוון דמי שכירות שאינם מגלמים כל פוטנציאל וחילוץ יתרה לקרקע.

בפרק העקרונות יידונו בפירוט יתר הסוגיות המצויות במחלוקת בין הצדדים.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. **שומה מבוססת הנחה:**

כאמור, השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים, בהתעלם מהשפעת מבנים ומחוברים אחרים, לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1. להלן הנחות מיוחדות בשומה: השומה נערכה לשווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע, שמוגדר כשווי זכות הבעלות כשהקרקע ריקה ופנויה ללא מחוברים.

חלופה 1:

10.2.2. **שטח קרקע והפקעה:**

לטענת שמאי המשיג שטח הקרקע הנישום הינו 4,075 מ"ר לאחר הפקעה, פורסמה הודעה לפי סעיף 5 ו- 7 לשטח של 342 מ"ר ביעוד דרך. כפי שהובהר ע"י נציג רמ"י בדיון, השטח המופקע מופחת רק לאחר פרסום סעיף 19. לאור האמור שומתנו בהתאם להזמנת השומה לשטח קרקע של 5,047 מ"ר.

10.2.3. **קרקע לתחנת תדלוק:**

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

- אומדן מכירות הדלקים 400 ק"ל לחודש כבשומות קודמות.
- מרווח שיווק בנזין כפי שפורסם על ידי מנהל הדלק והגז לחודש מרץ 2023 - 588 ₪ (הונח כי מרווח השיווק לסולר זהה לבנזין).
- דמ"ש חודשיים ראויים לק"ל קרקע ממרווח השיווק - 95 ₪.
- שיעור היוון כולל בהתאם לפרסום השמאי הממשלתי למחצית השנייה 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).
- חנות נוחות – בהתאם לשווי מ"ר מבונה מסחר בתוספת 20%.

10.2.4. **מקדמים אקו':**

עיקרי מרתף 1 - מקבלת את הסכמת הצדדים מקדם 0.7 בהתחשב בגובה של 7 מ' המוביל להכפלת

הנפח.
עיקרי מרתף 2 - מקבלת את הסכמת הצדדים מקדם 0.6 בהתחשב בגובה של 7 מ׳ המוביל להכפלת הנפח.
שירות מרתף - שמאי המשיב התבסס על שטח ברוטו מקדם זהה לעיקרי. לטענת שמאי המשיג מקדם 0.4 לפי אחסנה במרתף כפי שנקבע בשומה מכריעה בחולון.
אני מקבלת את עמדת שמאי המשיב ותחשיבי בהתאם לשטח ברוטו, (ראה הסבר בסעיף 10.1).
מקדם שירות עילי – שמאי המשיב התבסס על שטח ברוטו מקדם זהה לעיקרי, לטענת שמאי המשיג מקדם 0.3 מעיקרי בכל קומה בהתאם להחלטת ועדת השגות ביבנה. אני מקבלת את עמדת שמאי המשיב ותחשיבי בהתאם לשטח ברוטו.
חצר - מקדם 0.3

10.2.5. **<u>שטח עובי קירות:</u>**
לטענת שמאי המשיג שטח של 137.65 מ״ר עובי קירות בקומות במרתף, אינו אפקטיבי והופחת משטחי השירות.
להערכתי שטחי קירות הינם חלק משטחי הבניה ולא הופחתו בשומתנו.

10.2.6. **<u>יתרת זכויות לניצול – תחנת תדלוק:</u>**
לטענת המשיב אנו עוסקים בשווי זכות חוזית אל מול זכות חוזית בתוספת זכות נוספת בדרך של בקשה להיתר. הזמנת השומה לערך קרקע לפי הבקשה להיתר בתוספת יתרת זכויות להקמת תחנת תדלוק וחנות נוחות ולכן בתחשיב השווי נילקח בחשבון תוספת שווי קרקע לתחנת תדלוק וחנות נוחות.
לטענת שמאי המשיג עפ״י תוכנית הבקשה להיתר בהתחשב בהגדלת התכסית, אין שטח פנוי להקמת תחנת תדלוק, בנוסף לצורך תפעול חוות שרתים יש צורך באבטחה גבוהה ולא ניתן לקיים פעילות עסקית צמודה למתחם.
מעיון בבקשה להיתר בשל הגדלת התכסית לא ניתן להקים כיום את תחנת התדלוק, אך הזכויות קיימות, לאור הקדמה והשינויים הטכנולוגיים בשנים הקרובות נלקחה בחשבון דחיה לזמינות של 15 שנה בשיעור היוון 6%.

10.2.7. **<u>עלויות עודפות:</u>**
לטענת שמאי המשיג עלות בנית חוות שרתים מורכבת ויקרה ולכן יש לקחת בחשבון עלות עודפת ושטחי אוורור בקומת המרתף בסך 1,000 ₪ למ״ר.
בהתאם לקווים המנחים פרק כה׳ סוגיות מיוחדות בשומות שמבוצעות עבור רשות מקרקעי ישראל עדכון מתאריך 24/6/2020 סעיף 5 אין להפחית ״עלויות התאמה״ למבנה קיים ולכן לא נילקחו בחשבון בשומתנו.

חלופה 2:

10.2.8. **שומה קודמת לנכס הנדון:**

החלטת ועדת השגות לנכס הנדון מיום 03/11/2015 להערכת הזכויות החוזיות בנכס הנדון.

10.2.9. **מקדם מרתף:**

הצדדים העריכו לפי מקדם 0.2 לכל השטח המרתפים בהיקף של 8,074 מ״ר. תחשיבי בהתאמה לשומה הקודמת לנכס הנדון והשימושים עפ״י תב״ע לאחסנה עד לשטח של 50% מקומת המרתף העליון, יתר שטחי החניה מגולמים בשווי.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

10.3.1. נתוני השוואה - תעשיה:

נתוני דמ״ש למבני תעשיה ומלאכה - מערכת BMBY

מס״ד	תאריך פרסום	כתובת	שטח ברוטו	שטח אקו'	דמ״ש חודשיים מבוקשים	מקדם גודל	דמ״ש חודשיים מבוקשים למ״ר
1	27/04/2023	המפעלים 7 קריית אריה	240	240	₪ 13,200	1.00	₪ 55.00
2	12/02/2023	יגיע כפיים 7 קרית אריה	2,750	2,750	₪ 53	1.05	₪ 55.65
3	13/02/2022	המרץ 8 קרית אריה	250	250	₪ 13,000	1.00	₪ 52.00
4	21/06/2022	המגשימים 24 קרית מטלון	370	370	₪ 20,000	1.00	₪ 54.05
5	22/06/2022	המגשימים 20 ק. מטלון	140	140	₪ 6,500	1.00	₪ 46.43
					ממוצע		**₪ 52.63**
					הפחתה למו״מ	0.95	₪ 50.00
					דמ״ש שנתיים		6.70%
					שיעור היוון		**₪ 8,954**
					בניכוי רווח יזמי	1.15	₪ 7,786
					עלויות בניה		-₪ 3,500
					שווי מ״ר מבונה		**₪ 4,286**

10.3.2. נתוני השוואה – מסחר:

נתוני דמ״ש מסחר - יד 2

מס״ד	תאריך פרסום	כתובת	שטח ברוטו	דמ״ש	דמ״ש למ״ר
1	2022	פארקטק - קריית אריה אפעל 22	60	₪ 6,500	₪ 108
2	2022	פארקטק - קריית אריה	170	₪ 17,000	₪ 100
3	2022	פארקטק - קריית אריה	265	₪ 25,000	₪ 94
4	2022	פארקטק - קריית אריה	200	₪ 20,000	₪ 100
5	2022	פארקטק - קריית אריה	145	₪ 17,835	₪ 123
6	2022	זבוטינסקי-רמת סיב	312	₪ 30,000	₪ 96
7	2022	פארקטק - קריית אריה	145	₪ 19,575	₪ 135
8	2022	פארקטק - קריית אריה	220	₪ 30,500	₪ 139
9	2022	רמת סיב	800	₪ 104,000	₪ 130
10	2022	רמת סיב	115	₪ 12,000	₪ 104
		ממוצע			**₪ 113**
		הפחתה למו״מ -5%			₪ 107
		דמ״ש שנתיים			₪ 1,288
		שיעור היוון			6.70%
		שווי מ״ר בנוי למסחר			**₪ 19,224**
		בניכוי רווח יזמי	1.15		₪ 16,716
		עלויות בניה			₪ 6,500
		שווי מ״ר מבונה			**₪ 10,216**

10.3.3. <u>סיכום ערכי הבסיס</u>:

משקלול הנתונים, אני קובעת שווי מ״ר מבונה ללא מע״מ וכולל פיתוח:

תעשיה **4,286** ₪

מסחר **10,216** ₪

11.<u>תחשיבי השומה:</u>

<u>תחשיב שווי קרקע לתחנת תדלוק:</u>			
מכירות לחודש בק״ל			400
מרווח שיווק בנזין לק״ל			588 ₪
שיעור תשואה נכס מסחרי (חציון 1/2022)			6.70%
הפחתה בגין היוון קרקע			0.75%
פרמיית סיכון נוספת לשיעורי היוון לאחר 2030			1.00%
שיעור היוון כולל עד 1/2023			5.95%
שיעור היוון כולל החל מ 1/2030			6.95%
מועד קובע			25/04/2023
מועד שינוי רגולציה (משוער)			01/01/2030

<u>תחשיב חנת התדלוק ללא שטחי מסחר ונלווים</u>

אומדן מכירות לחודש ק״ל	400
מרווח שיווק בנזין	588 ₪
מרווח שיווק סולר לצורך תחשיב	588 ₪
דמי שכירות לק״ל קרקע	95 ₪
דמי שכירות לחודש	38,000 ₪
דמי שכירות לשנה	456,000 ₪
שיעור היוון כולל עד 1/2030	5.95%
שיעור היוון כולל לאחר 1/2030	6.95%
ערך נוכחי הכנסות עד 1/2030	2,550,096 ₪
ערך נוכחי הכנסות אחרי 1/2030	4,099,345 ₪
סה״כ שווי קרקע לתחנת תדלוק	**6,649,441** ₪

<u>חלופה 1 - זכויות לפי בקשה להיתר + יתרת זכויות</u>

<u>תחשיב זכויות בלתי מנוצלות:</u>

		תב״ע	**היתר**	**הפרש**
תחנת תדלוק		450		
עיקרי		3,588	3,641.01	**-53.01**
שירות עילי		757	2,249.51	-1,492.51
שירות תת קרקעי		8,076	6,285.24	1,790.76
סה״כ שירות		8,833	8,535	**298.25**
סה״כ יזכויות בלתי מנוצלות שירות תת		12,421	12,176	**245.24**

חלופה 1 - תחשיב								
שטח נישום במ"ר					5,047			
מפלס	**עיקרי**	**מקדם**	**שירות**	**מקדם**	**סה"כ אקו'**	**שווי מר"מ**	**סה"כ שווי**	
מרתף -2	2,031	0.6	2,488.85	0.6	2,711.92	₪ 4,286	₪ 11,624,392	
מרתף -1	488	0.7	3,796.39	0.7	2,998.84	₪ 4,286	₪ 12,854,217	
קומת קרקע (ללא החניה)	774	1	1,261.73	1	2,035.60	₪ 4,286	₪ 8,725,403	
חניה שירות			748.33	0.35	261.92	₪ 4,286	₪ 1,122,676	
קומה א'	348	0.6	202.55	0.6	330.61	₪ 4,286	₪ 1,417,111	
קומה ב'			36.90	0.3	11.07	₪ 4,286	₪ 47,450	
חצר	263	0.3			78.92	₪ 4,286	₪ 338,287	
סה"כ							**₪ 36,129,535**	
יתרת ז"ב בלתי מנוצלות								
יתרת שטח שירות תת קרקעי			245.24	0.3	73.57	₪ 4,286	**₪ 315,359**	
שטח קרקע תחנת תדלוק	2,000							
שווי חנות נוחות דחוי	שנים	15	6%		0.42	₪ 6,649,441	**₪ 2,774,580**	
שווי קרקע תחנת תדלוק דח	שנים	15	6%		0.42	₪ 1,409,838	**₪ 588,276**	
סה"כ שווי חלופה 1							**₪ 39,807,750**	
סה"כ שווי חלופה 1 במעוגל ללא מע"מ וכולל פיתוח							**₪ 39,810,000**	

חלופה 2 - זכויות חוזיות										
שטח נישום	5,047					40%	תכסית			
מפלס	**עיקרי**	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**	**שירות**	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**	**שווי מר"מ**	**סה"כ שווי**
מרתף אחסנה עיקרי	40%	2,019	0.40					807.52	₪ 4,286	₪ 3,461,357
מרתף חניה						6,057	0	0.00		מגולם
קרקע- מסחר	10.0%	505	1	505	1.50%	76	1.00	75.71	₪ 10,216	₪ 5,929,544
קרקע -תעשיה	25.0%	1,262	1	1,262	3.50%	177	1.00	176.65	₪ 4,286	₪ 6,165,541
קומה א'- תעשיה	35%	1,766	0.6	1,060	5%	252	0.60	151.41	₪ 4,286	₪ 5,192,035
קומה ב' - תעשיה	עד	55	0.5	28	5%	252	0.50	126.15	₪ 4,286	₪ 658,820
יתרת שטח חצר (בנטרול תחנת הדלק)						1,028	0.30	308.46	₪ 4,286	₪ 1,322,184
שווי קרקע ללא תחנת תדלוק										**₪ 22,729,480**
שטח קרקע לתחנת תדלוק	2,000									
שווי חנות נוחות		115	1.20	138					₪ 10,216	**₪ 1,409,838**
שווי קרקע תחנת הדלק										**₪ 6,649,441**
שווי חלופה 2										**₪ 30,788,760**
סה"כ שווי חלופה 2 במעוגל ללא מע"מ וכולל פיתוח										**₪ 30,790,000**

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלקה 32 בגוש 7207 הממוקמת ברחוב התנופה בפתח-תקוה, כריק ופנוי , ולצורך לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין תוספת בניה בחלופות הבאות:

חלופה 1:

אומדן שווי זכויות הבעלות לפי בקשה להיתר הכוללת בין היתר הקלות + יתרת זכויות לפי תב"ע פת/מק/11/ 2000ד' + פת/1241/ 105 בסך **39,810,000** ₪ (שלושים ותשעה מיליון שמונה מאות ועשרה אלף ₪).

חלופה 2:

אומדן שווי הזכויות החוזיות לפי תב"ע פת/מק/11/ 2000ד' + פת/1241/ 105 בסך **30,790,000** ₪ (שלושים מיליון שבע מאות ותשעים 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,

אטל ריינס
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז תל אביב והמרכז

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