אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

03 בינואר 2022
מספרנו: 30/577
מספר בקשה: 1891-2021

לכבוד

המבקשת:
אביסרור ובניו יזום ופיתוח בע"מ
ע"י ירון ספקטור, שמאי מקרקעין
yaron@yaron-spector.co.il

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירוחם
ע"י יוגב שקד, שמאי מקרקעין
Shaked-yo@netvision.net.il

א.ג.נ.,

הנדון : <u>שומה מכרעת – רח' בורנשטיין צבי, המבואה המזרחית, ירוחם</u>

גוש 39886 חלקה 4 וגוש 39071 חלקה 5 (חלק)

1. <u>מטרת השומה:</u>

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב בהיטל השבחה עקב הבקשה להעברת זכויות ואישור תכנית כמפורט להלן.

2. <u>הצדדים למחלוקת:</u>

עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 08/06/2021 שנערכה ע"י השמאי יוגב שקד ובתגובתו מיום 08/11/2021 על נספחיה.

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 30/09/2021 שנערכה ע"י השמאי ירון ספקטור.

3. <u>המועדים הקובעים:</u>

1. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית 612-0209981 הינו 02/02/2016.
2. סיור בסביבת הנכס נערך ע"י החי"מ ביום 02/01/2022.
3. בתאריך 17/11/2021 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. לאור הנחיות משרד הבריאות והסכמת הצדדים, התקיים הדיון בנוכחות שמאי המבקש ובהשתתפות שמאי המשיבה באמצעות יישום ה ZOOM. סיכום הדיון הועבר לנציגי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיב.

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

4. פרטי הנכס:

גוש	:	39886	39071
חלקה	:	4 (חלק)	5 (חלק)
שטח חלקה (רשום)	:	38,959 מ״ר	12,123.983 מ״ר
מגרשים[1]	:	101	201
שטח מגרשים	:	28,424 מ״ר	2,465 מ״ר
כתובת הנכס	:	בורנשטיין צבי, המבואה המזרחית, ירוחם.	
תיאור הנכס	:	מגרשים בלתי מבונים ביעוד למסחר, תעסוקה ותחנת תדלוק.	

5. המצב המשפטי:

5.1 אישור על רישום זכויות בנכס מיום 02/05/2014:

הוצג בפניי אישור על רישום זכויות בנכס אשר התקבל מאת רשות מקרקעי ישראל מיום 02/05/2014, וממנו עולים בין היתר הנתונים הבאים:

- גוש 39071 חלקה 5.
- גוש 39533 חלקה 1.
- תכנית: 25/107/02/26, מגרש 2/1.
- כתובת: ירוחם.
- שטח: 32,533 מ״ר.
- הזכויות בנכס רשומות ע״ש אביסרור ובניו יזום ופיתוח בע״מ (1/2) וכהן מחסני השוק בע״מ (1/2).
- לבעלי הזכויות הסכם פיתוח מהוון לגבי הנכס הנדון שתוקפו עד 12/01/2017.
- נכון למועד אישור זה אין רישומים, הערות ופעולות (התחייבות לרישום משכנתא, עיקולים, צווי מניעה, הסכמה למשכוני זכויות וכו׳) לגבי הנכס הנדון.
- נכון למועד אישור זה לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.

[1] עפ״י תכנית 612-0209981.

5.2. <u>הסכם מכר מיום 03/04/2021:</u>

הוצג בפניי הסכם מכר מיום 03/04/2021 שנערך בין אביסרור ובניו יזום ופיתוח בע"מ (המוכר) לבין כהן מחסני השוק בע"מ (הקונה), וממנו עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- הצדדים הינם בעלי הזכויות באופן שווה מכוח הסכם פיתוח עם רמ"י, שנחתם לגבי מקרקעין בשטח של כ-32,533 מ"ר המצויים בירוחם וידועים גוש 39071 חלקה 5 (חלק) וגוש 39533 חלקה 1 (חלק) מגרש מס' 2/1 לפי תכנית 25/107/02/26.
- הממכר: חלקו של המוכר במקרקעין, דהיינו 1/2 מהזכויות.
- התמורה: 6,947,000 ₪ + מע"מ כדין.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

הנכס הנדון הידוע כחלק מחלקה 4 בגוש 39886 וכחלק מחלקה 5 בגוש 39071 מהווה מגרש ריק הנמצא מדרום לרח' צבי בורנשטיין וממזרח למגרש הכדורגל בחלק המזרחי של ירוחם.

הסביבה הינה אזור תעשיה המאופיינת במבני תעשיה ובין היתר של החברות "אקרשטיין", "פניציה", "נגב קרקמיקה" ועוד וכן במגרשים פנויים.

הנכס הנדון מהווה 50% מהזכויות במגרשים 101 + 201 בתכנית מס' 612-0209981 החלה על חלקות 39071/5, 39073/7, 39886/2-5. צורתם ביחד כמלבן ושטחם 28,424 מ"ר ו – 2,465.5 מ"ר בהתאמה.

על מגרש 101 מתוכננת הקמת מרכז למסחר ותעסוקה כשלצידו מגרש המיועד לתחנת תדלוק (מגרש 201).

המגרשים ריקים ופנויים. המתחם מגודר ונמצא בסמוך לאולם היכל דוד.

7. מצב התכנוני:

על הנכס חלות בין היתר התכניות הבאות:

7.1. מצב קודם:

7.1.1. 107/02/26:

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 2642 מיום 03/07/1980.

מטרת התכנית הינה, בין היתר, הכנת תכנית מתאר, התווית דרכים חדשות וביטול דרכים קיימות, יעוד שטחים למטרות: מגורים, מסחר, מלאכה, תעשיה, מוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, פארק, ספורט, שירותי דרך, אתר עתיקות, מתקני טיהור, בית קברות, מזבלה עירונית, שטח בעל שימוש מיוחד, שטח לתכנון בעתיד, ציר להולכי רגל, שטח לתחנת כוח (משנה), פרוזדור לקו מתח עליון, מסילת ברזל.

עפ"י התכנית, סווג הנכס הנדון ביעוד לאזור תעשיה, ביעוד לאזור ספורט וביעוד לשטח ציבורי פתוח, בהם נקבעו בין היתר ההוראות שלהלן:

<u>אזור תעשיה – שימושים:</u>

(1) בתי חרושת שונים.
(2) בתי דפוס וכריכיות.
(3) שטחים לאחסנה ומבנים לאחסנה ולאריזה.
(4) מחסנים לגרוטאות.
(5) מוסכים ותחנות לשרותי רכב.
(6) מזנונים ומסעדות.
(7) מקלטים ציבוריים.
(8) מפעלים או בתי חרושת הקשורים במוצרי חציבה וכריה.
(9) בנייני שירות של דואר ובנק.

<u>אזור ספורט – שימושים:</u>

(1) מגרש ספורט ומגרש משחקים.
(2) אצטדיון עירוני המתקנים הדרושים לתכלית זו.
(3) אולמות ספורט ואולמות התעמלות.
(4) מקלטים ציבוריים.

<u>שטח ציבורי פתוח – שימושים:</u>

(1) שבילים ומעברים להולכי רגל.
(2) גנים ציבוריים.

(3) מגרשי משחקים ובנייני שירות הקשורים בתכלית זו.

(4) מתקנים לתערוכות ולתצוגות.

(5) לא תורשה הקמתם של מזנונים, בתי קפה, בתי שימוש ציבוריים ומקלטים ציבוריים אלא בהתאם לתכנית מפורטת מאושרת.

7.1.2. <u>12/107/02/26:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3053 מיום 17/05/1984.

מטרת התכנית הינה, בין היתר, לייעד שטח למרכז ספורט, מגדל מים, שטח לתכנון בעתיד, שטח ציבורי פתוח ודרכים.

עפ"י התכנית, הנכס הנדון סווג ביעוד לשטח לתכנון בעתיד, לשטח ספורט ולשטח ציבורי פתוח.

7.1.3. <u>25/107/02/26:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 4531 מיום 12/06/1997.

מטרת התכנית הינה, בין היתר, יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור ספורט (אצטדיון) ע"י שינויים בייעודי הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

עפ"י התכנית, סווג הנכס הנדון כמגרש מס' 2 ביעוד שטח לתכנון בעתיד.

בהתאם להוראות התכנית, במגרש מס' 2 שייעודו "שטח לתכנון בעתיד", תוקם בניה ציבורית.

7.1.4. <u>122/02/26:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 6173 מיום 16/12/2010.

מטרת התכנית הינה קביעת מסגרת תכנונית לפיתוח ירוחם בקיבולת אוכלוסייה של עד 20 אלף תושבים.

עפ"י התכנית סווג הנכס הנדון ביעוד לאזור תעשיה, אזור מגורים א' (חלק מתא שטח 109), ושטחים פתוחים, לגביהם נקבעו בין היתר ההוראות שלהלן:

<u>מגורים א':</u>

<u>שימושים</u> – מגורים צמודי קרקע; מוסדות חינוך – גני ילדים, מעונות יום ובתי ספר יסודיים בלבד; שצ"פ מקומי שכונתי; מתקני ומגרשי ספורט; שירותי רווחה; מוסדות דת ומוסדות בריאות שכונתיים; חדרי אירוח; משרדים; מסחר קמעונאי – שכונתי; עסקים קטנים שאינם מהווים מטרד סביבתי (כגון מספרות וכיו"ב); מתקנים הנדסיים ותשתיות; דרכים וחניה.

<u>צפיפות</u> – צפיפות הבינוי העירונית הכללית לא תרד מ-3 יח"ד לדונם נטו.

<u>בינוי</u> – הבניה תהיה בניה צמודת קרקע. במגרשים בני 300 מ״ר עד 500 מ״ר – תותר יח״ד אחת. במגרשים בני 501 מ״ר עד 800 מ״ר – יותרו עד 2 יח״ד. ניתן לפצל כל אחת מהיחידות לדו-משפחתיות.

<u>הנחיות להכנת תכנית מפורטת</u> – בתכנית מפורטת שתוכן למתחם תכנון יקבעו הוראות מפורטות לפיתוח המתחם, אשר יתייחסו בין היתר לנושאים הבאים: אחוזי בניה וצפיפות בניה למגורים, ושטחים פתוחים ציבוריים שכונתיים.

<u>הוראות פיתוח מיוחדות תאי שטח 109-113</u> – הפיתוח יותנה בתכנית מפורטת כאמור לעיל. לא יחול פיתוח תאי שטח אלה טרם פיתוח 75% מהבינוי למגורים בתאי שטח 101-108 ובשטחים המוגדרים בתכנית זו כ״מגורים״. פיתוח תא שטח 109 (הסמוך לאזורי התעשייה) יותנה בפיתוח השטח הציבורי הפתוח המהווה אזור חיץ בין שכונות המגורים ואזורי התעשייה.

<u>תעשייה:</u>

<u>שימושים:</u>

(1) מפעלים, בתי מלאכה, תעשיה עתירת ידע, מכונים ומעבדות מחקר, פיתוח טכנולוגי ומדעי, שדות סולאריים, מרכזים לוגיסטיים וכיו״ב. חניות לממכר מוצרי המפעל, תצוגת מוצרי המפעל, תהליכי היצור, חומרי הגלם וכיו״ב, סדנאות אמנים.

(2) שטח ציבוריים פתוחים.

(3) מתקנים תשתית ומתקנים הנדסיים שונים.

(4) בתא שטח 202 יותרו השימושים הבאים: מסחר, אולמות אירועים, מועדונים, בתי קפה, מקומות בילוי ומשרדים, תעשייה ומלאכה זעירה שאינה מזהמת ואינה מהווה מטרד לשימושים הנוספים.

(5) בתאי שטח 209, 210 תותר הקמת מנחת מטוסים.

<u>הוראות:</u>

(1) שטחי המסחר באזור התעשייה לא יעלו על 20,000 מ״ר בנוי.

(2) תוספות בינוי והרחבת מבנה קיים, שלא עפ״י זכויות קיימות, יצריכו הגשת תכנית מפורטת שתכלול התייחסות לנושאים שונים ובין היתר: יעוד שטחים, דרכי גישה וחניות, פירוט הבינוי, שטח, תכסית, גובה, תסקיר השפעה על הסביבה, ניקוז וביוב, פסולת מוצקה, זיהום אויר.

(3) תכנית מפורטת באזור התעשייה תכלול בין היתר טופס סיווג מפעל/ים, אשר יוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות, וועדה מקומית ירוחם לצורך אישור הקמת המפעל באזה״ת.

(4) בתכנית מפורטת יוגדרו רצועות להפרדה נופית בין מתקני התעשייה לכביש.

(5) בתא שטח 202 לא תותר הקמת מפעלים ותעשייה כבדה.

<u>שטחים פתוחים:</u>

<u>שימושים</u> – שטח פתוח אקסטנסיבי. בתא שטח 776, 780, 781, 713, 714 יותר גם שטח פתוח אקסטנסיבי. בתאי שטח 711, 712 תותר הקמת מנחת מטוסים. בתא שטח 715 תותר הקמת תחנת שאיבה למים.

<u>הכנת תכנית מפורטת</u> – תכנית מפורטת בשטח הפתוח תכלול בין היתר הוראות לגבי השימושים המותרים, ומעבר תשתיות בהתאם לרגישות האזור ולמשאבי הטבע והנוף בו, וכן נספח נופי אשר יתייחס גם לשיקום נופי.

<u>הוראות כלליות ותנאים למתן היתרי בניה:</u>

(1) יעודי הקרקע שסומנו בתשריטים מציינים מגמות כלליות של התכנית. יעודי הקרקע כפי שסומנו ישמשו בסיס והנחייה תכנונית לעריכתן של תכניות מפורטות (להלן "תכנית מפורטת"). האיתור המדויק, גודל השטח וגבולותיו של כל אזור, ייקבעו בתכניות מקומיות ובתכניות מפורטות נגזרות.

(2) תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכנית מפורטת.

(3) תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

(4) תנאי להיתר בניה יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

7.2. <u>מצב חדש:</u>

7.2.1. <u>612-0209981:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס׳ 7187 מיום 18/01/2016.

מטרת התכנית הינה יצירת מסגרת תכנונית להקמת מרכז אזורי למסחר ותעסוקה ותחנת תדלוק במבואה המזרחית, ירוחם.

עפ״י התכנית, הנכס הנדון סומן כמגרש מס׳ 101 ביעוד לאזור מסחר ותעסוקה, וכמגרש מס׳ 201 ביעוד לתחנת תדלוק.

<u>מסחר ותעסוקה – שימושים:</u>

(1) מסחר ותעסוקה לרבות חנויות מכל סוג, מסעדות ומזנונים, חדרי כושר, מחסני מכר, אולמות תצוגה, אולמי כנסים כולל תיאטרון, אולמות שמחה וגני אירועים. משרדים מכל סוג לרבות משרדים לתעשייה עתירת ידע. כן יותרו בנקים שירותי אשנב, חניות ותשתיות על ותת קרקעיות. בנוסף יותרו קליניקות, מכונים רפואיים ומרפאות רק במתחם כמסומן בתשריט התכנית.

(2) מתקנים טכניים, לובי, מחסנים, מחסנים לוגיסטיים.

<u>תחנת תדלוק – שימושים:</u>

בשטח זה תותר הקמת תחנת דלק מדרגה ב׳ עפ״י הנחיות תמ״א 4/18 תכלול שטח עיקרי עבור חנות נוחות, בית קפה או קיוסק, מרחב מוגן, וכן שירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק לרבות חדר מתדלקים, מחסן ומשרד. השטח הכולל המותר לבניה של השימושים לא יעלה על 120 מ״ר.

<u>להלן טבלת זכויות והוראות הבניה:</u>

יעוד	גודל מגרש	שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת		תכסית	מס׳ קומות מעל הכניסה הקובעת
		עיקרי	שירות		
מסחר ותעסוקה	28,424	12,200 (1)	5000	50%	5
תחנת תדלוק	2,465	(2) 620	10	26%	1

קווי הבניין כמסומן בתשריט.

שטחי אחסון לסופרמרקט יחשבו במניין שטחי השירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות הבניה:

(1) מתוכם 8,200 מ״ר עבור מסחר ו-4,000 מ״ר עבור תעסוקה.

(2) מתוכם 500 מ״ר עבור גג התחנה.

תנאים למתן היתרי בניה:

(1) תיאום וביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכד' המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.

(2) אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט.

(3) בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.

(4) תחנת התדלוק תופעל בהתאם להנחיות העדכניות ביותר של המשרד להגנת הסביבה.

(5) תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוו"ד היחידה הסביבתית נגב מזרחי לעניין מניעת רעש כולל הוצאת הנחיות למסמך אקוסטי ומתן חוו"ד למסמך שיוגש ע"י היזם, יכלול את האמצעים למניעת רעש לרבות אולמות שמחה וגני אירועים וכן מתקנים ושימושים נוספים כפי שייקבעו ע"י הועדה המקומית. היתרי בניה יותרו בהתייעצות עם היחידה הסביבתית לעניין תחנת התדלוק, בדיקת המפרטים לחניה ירוקה, לטיילת ושמירת שדרת העצים, פירוט אמצעים לאיסוף פסולת ומחזורה ומניעת זיהום אויר והנחיות סביבתיות לעבודות עפר.

(6) תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת מקורות.

(7) תנאים למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור תכנית תנועה ע"י רשויות תמרור ותנאי לאכלוס ראשון יהיה ביצוע הסדרי התנועה המאושרים.

(8) עמידת המבנים בפני סיכונים סייסמיים לרבות עמידותם בפני תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

(9) תנאי להוצאת היתר בניה יהא עריכת בדיקה במסגרתה יובטח כי תחום המגרש אינו בטווח הסיכון מחומרים מסוכנים בסביבת התכנית, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

חניה – החניה תהיה בתחום המגרשים עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.

7.3. היתרי בניה:

לא נמצאו ו/או הוצגו בפניי היתרי בניה מאושרים בנכס הנדון.

יצוין, כי בעבר נערכה שומה מכרעת ע"י החו"מ מיום 10/05/2018 בגין בקשה להיתר שלא אושרה.

8. עמדות הצדדים:

8.1. עמדת המשיבה:

ההשבחה עפ"י שומת המשיבה נובעת משינוי ייעוד הקרקע משטח לתכנון בעתיד במצב הקודם, למסחר ותעסוקה (מגרש 101) וכן תחנת דלק (מגרש 201) במצב החדש.

במצב הקודם נקבע כי בייעוד לתכנון בעתיד תוקם בניה ציבורית, ולכן שווי המצב הקודם הוערך לפי שווי קרקע לתעשייה, המהווה השימוש השכיח בסביבה, עם ציפייה לשינוי ייעוד לשטח ציבורי.

במצב החדש, הוערך השווי למתחם המסחר בחלוקה לשטחים הזמינים לבניה ולשטחים שאינם זמינים לבניה. כמו כן תחנת הדלק הוערכה בהתאם לפרק כ' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי, ובהתבסס על הכרעה בהשגה ראשונה מיום 28/08/2017 למתחם תחנת דלק.

לצורך חישוב ההשבחה התבסס שמאי המשיבה על נתוני ההשוואה שלהלן:

ערכי שווי לתעשייה:

(1) בשומת השגה ראשונה מיום 23/08/2016 שנערכה למגרשים 73-75 ו-503 באזה"ת המזרחי של ירוחם, נקבע נכון למועד קובע 03/01/2013 שווי של 160,000 ₪/דונם קרקע תעשיה כולל פיתוח וללא מע"מ.

(2) סקר מחירים:

תאריך	גו"ח	מגרש	שטח בדונם	מחיר קרקע	הוצ' פיתוח	סה"כ	שווי לדונם כולל פיתוח
02/02/2016	30973/7	1	2.7	205,920 ₪	248,706 ₪	454,626 ₪	170,489 ₪
05/12/2013	30971/5	49	2.6	200,000 ₪	244,733 ₪	444,733 ₪	169,487 ₪
24/12/2013	30971/5	20	1.9	200,000 ₪	178,327 ₪	378,327 ₪	197,870 ₪

עסקאות אלו משקפות לגישת שמאי המשיבה שווי של 180,000 ₪/דונם קרקע לתעשייה.

לאור זאת נקבע בשומת המשיבה שווי של 180,000 ₪/דונם קרקע לתעשייה במצב הקודם.

ערכי שווי למסחר:

(1) בשומת בצלאל קציר מיום 12/01/2016 לנכס במרכז העיר ירוחם, נקבע למועד קובע 08/04/2010 שווי של 2,800 ₪/מ"ר מבונה למסחר. בהתאמה למועד הקובע מתקבל שווי בגבולות של 3,000 ₪/מ"ר מבונה.

(2) ביום 16/11/2016 נמכר נכס המצוי בגו"ח 39538/40, המהווה חנות בשטח של 40 מ"ר ברח' יצחק שדה, תמורת 166,000 ₪. לגישת שמאי המשיבה מדובר בחנות המצויה במרכז מסחרי נטוש ולאחר התאמה של 15% למרכז מסחרי פעיל, מתקבל שווי בגבולות של 190,000 ₪.
בחילוץ 4% בגין יזמות שחוקה ועלות בניה של 2,000 ₪/מ"ר, מתקבל שווי של 2,600 ₪/מ"ר מבונה למסחר.

(3) ביום 14/11/2016 נמכר נכס המצוי בגו״ח 39535/71, המהווה חנות בשטח של 57 מ״ר, תמורת 440,000 ₪.
בחילוץ 4% בגין יזמות שחוקה ועלות בניה של 3,000 ₪/מ״ר, מתקבל שווי של 4,400 ₪/מ״ר מבונה למסחר.

(4) ביום 20/01/2015 נמכר נכס המצוי בגו״ח 39538/66, המהווה חנות בשטח של 50 מ״ר, תמורת 280,000 ₪.
בחילוץ 4% בגין יזמות שחוקה ועלות בניה של 3,000 ₪/מ״ר, מתקבל שווי של 2,385 ₪/מ״ר מבונה למסחר.

(5) ביום 25/03/2014 נמכר נכס המצוי בגו״ח 39538/66, המהווה חנות בשטח של 28 מ״ר, תמורת 200,000 ₪.
בחילוץ 4% בגין יזמות שחוקה ועלות בניה של 3,000 ₪/מ״ר, מתקבל שווי של 3,870 ₪/מ״ר מבונה למסחר.

(6) ביום 18/10/2017 נמכר מגרש מס׳ 930 בשטח של 849 מ״ר המצוי בגו״ח 39645/93 תמורת 1,425,000 ₪. על המגרש הותרה בניה של 30% עיקרי ו-10% ש״ש. בהתחשב במקדם שווי של 1.00 לשטח העיקרי ו-0.40 לש״ש מתקבל שווי של 4,937 ₪/מ״ר מבונה אקו׳ למסחר.

(7) בהתאם למכרז רמ״י בש/47/2014 מיום 18/05/2014 עולה כדלקמן:

גו״ח	מגרש	שטח במ״ר	שטח אקו׳[2]	מחיר זכיה כולל פיתוח	שווי מ״ר מבונה אקו׳	התאמה לזמן	שווי מ״ר מבונה אקו׳ מתואם
39645/93	930	849	288.66	₪ 714,939	₪ 2,477	1.17	₪ 2,898
39645/94	929	1962	667.08	₪ 1,504,236	₪ 2,255	1.17	₪ 2,638
39646/1	925	575	195.5	₪ 520,297	₪ 2,661	1.17	₪ 3,114

לאור נתוני השווי המפורטים לעיל, נקבע בשומת המשיבה שווי של 2,900 ₪/מ״ר מבונה לחנויות, שווי של 2,610 ₪/מ״ר מבונה לחנויות עוגן (מרכל) ושווי של 1,160 ₪/מ״ר מבונה לאחסנה.

[2] 30% שטח עיקרי במקדם 1.00 ו-10% ש״ש במקדם 0.40.

להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שומת המשיבה:

מצב חדש				
מגרש 101 - מסחר ותעסוקה				
מהות	**שטח**	**מקדם דחיה**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
חנויות	2,500	1.00	₪ 2,900	₪ 7,250,000
	4,300	0.86	₪ 2,900	₪ 10,772,055
חנות עוגן	1,400	1.00	₪ 2,610	₪ 3,654,000
תעסוקה	4,000	0.86	₪ 1,000	₪ 3,455,350
שטחי שירות	600	1.00	₪ 870	₪ 522,000
	2,019	0.86	₪ 870	₪ 1,517,590
גגון	381	1.00	₪ 783	₪ 298,080
סה"כ שווי				₪ 27,469,075
מקדם הפחתה לגודל				0.90
שווי קרקע לאחר התאמה לגודל				₪ 24,722,168
עלות פיתוח, הכשרת חניות ומעברים	137	1.00	₪ 7,000	₪ 959,000 -
	221	0.86	₪ 7,000	₪ 1,336,357 -
מקדם דחיה בגין אי זמינות המתחם				0.9070
שווי קרקע למגרש 101				**₪ 20,340,000**
מגרש 201 - תחנת תדלוק				
שווי קרקע לתחנת דלק				
סה"כ מכירות צפויות בק"ל				350
דמ"ש חודשיים ראויים לקרקע לתחנת דלק לק"ל				₪ 130
דמ"ש חודשיים ראויים לקרקע לתחנת דלק				₪ 45,500
דמ"ש שנתיים ראויים לקרקע לתחנת דלק				₪ 546,000
שיעור היוון				9%
שווי קרקע לתחנת תדלוק				₪ 6,070,000
שווי מתקן שטיפה				
דמ"ש חודשיים				₪ 5,525
דמ"ש שנתיים				₪ 66,300
שיעור היוון				9%
שווי בנוי למתקן שטיפה				₪ 736,667
יזמות				25%
עלות בניה				₪ 200,000
שווי קרקע למתקן שטיפה				₪ 389,000

שווי חנות נוחות	
פדיון חודשי צפוי מחנות הנוחות	150,000 ₪
שיעור דמ״ש מתוך הפדיון	8%
דמ״ש ראויים לחודש	12,000 ₪
דמ״ש שנתיים	144,000 ₪
שיעור היוון	9%
שווי בנוי לחנות הנוחות	1,600,000 ₪
יזמות	25%
עלות בניה	600,000 ₪
שווי קרקע לחנות הנוחות	680,000 ₪
שווי הגגון	
שטח גגון במ״ר	100
שווי מ״ר מבונה לגגון	783 ₪
שווי קרקע לגגון	78,300 ₪
סיכום - תחנת תדלוק	
שווי קרקע לתחנת תדלוק	6,070,000 ₪
שווי קרקע למתקן שטיפה	389,000 ₪
שווי קרקע לחנות הנוחות	680,000 ₪
שווי קרקע לגגון	78,300 ₪
סה״כ שווי ביניים	7,217,000 ₪
עלות הכשרת 25 מ״ח לפי 7,000 ₪/מ״ח	175,000 ₪ -
עלויות פיתוח נוספות במתחם	145,000 ₪ -
שווי קרקע לאחר עלויות הכשרת חניות ופיתוח	6,897,000 ₪
מקדם דחיה לתפעול מלא של התחנה (N=4, I=5%)	0.82
שווי קרקע למגרש 201	**5,670,000** ₪
סה״כ שווי מצב חדש (מגרש 101 + מגרש 201)	**26,010,000** ₪
מצב קודם	
שטח המתחם בדונם	32.533
שווי דונם קרקע לתעשייה	180,000 ₪
סה״כ שווי למתחם בבעלות מלאה	5,860,000 ₪
מקדם שווי לקרקע בייעוד ציבורי	0.5
שווי הקרקע בייעוד ציבורי	2,930,000 ₪
מקדם דחיה	0.86
שיעור המימוש	50%
שווי מצב קודם	**1,270,000** ₪
השבחה	
שווי מצב חדש	26,010,000 ₪
שווי מצב קודם	1,270,000 ₪
השבחה למימוש מלא	24,740,000 ₪
השבחה למימוש החלקי (50%)	**12,370,000** ₪

8.2 <u>עמדת המבקשת:</u>

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי ההשבחה נובעת מהפרש השווי בין שווי המקרקעין בתכנית המשביחה לעומת שווי המקרקעין במצב הקודם.

לגישת שמאי המבקשת, ייעוד המקרקעין במצב הקודם הינו לתעשיה, שצ"פ ומגורים א' וזאת עפ"י תכנית מס' 122/02/26. לטענתו אין לקבל את טענת שמאי המשיבה בדבר ייעוד המקרקעין במצב הקודם, שכן טענות אלו כבר עלו על ידו במסגרת שומה מכרעת קודמת בנכס הנדון שערך הח"מ ונדחו. עמדתו של שמאי המשיבה לפיה ייעוד הנכס במצב הקודם הינו לתכנון בעתיד מבוסס על תשריט המצב המאושר בתכנית המשביחה, ולא על מסמכי תכנית מס' 122/02/26 החלה במצב הקודם.

לאור זאת סבור שמאי המבקשת, כי יש לקבוע את המצב הקודם על בסיס המסמכים הסטטוטוריים ועפ"י תכנית מס' 122/02/26 החלה במצב הקודם. לחיזוק עמדתו הפנה לע"א 2184/01 הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה נ' גנים חברה לבניה הנדסה השקעות והשכרת מבנים בע"מ, וכן לשומת הח"מ בנכס הנדון כאמור לעיל.

<u>לעניין שווי המצב הקודם:</u>

בשומת המבקשת הוערך שווי המצב הקודם בשקלול שתי החלופות שלהלן:

חלופה א' – ביום 12/01/2014 זכו החברות אביסרור ובניו יזום ופיתוח (המבקשת) וכהן מחסני השוק במרכז רמ"י בקרקע הנדונה לפי סך של 6,226,000 ₪ לא כולל מע"מ ולא כולל פיתוח.

לאחר התאמה למועד הקובע לפי מקדם 1.10 ותוספת הוצ' פיתוח נורמטיביות בסך של 5,890,000 ₪[3], מתקבל על ידו שווי במצב הקודם בסך של 12,740,000 ₪ כולל פיתוח.

חלופה ב' – שווי הקרקע הוערך בהתאם ליעודי הקרקע הרלוונטיים במצב הקודם, דהיינו מגורים א' בתא שטח 109 + מסחר, אולמות אירועים, מועדונים, בתי קפה, מקומות בילוי ומשרדים בתא שטח 202.

לעניין זכויות הבניה בחלופה ב', נקבעו בשומת המבקשת זכויות לפי שטח עיקרי של 30% למסחר ו-15% למשרדים בקומות העליונות, וזאת בהתבסס על זכויות הבניה המותרות ליעודים אלו בתכניות שונות בסביבה ובין היתר תכנית 612-0209981 המשביחה בענייננו. כתימוכין, הפנה לשומת הח"מ הקודמת בנכס הנדון.

בנוסף, הובא בחשבון כי השימוש המיטבי בקומת הקרקע הינו 3,000 מ"ר עיקרי לסופרמרקט ויתרת השטח למסחר אחר, וזאת בהתבסס על שומת הח"מ הקודמת בנכס הנדון.

חישוב השווי בחלופה זו וקביעת שווי המצב הקודם בשקלול שתי החלופות מפורט כדלהלן.

[3] בהתאם לפרק ה' של הקווים המנחים של השמאי הממשלתי.

לשם חישוב השווי הקודם בחלופה ב', התבסס שמאי המבקשת על נתוני השווי הבאים:

<u>ערכי שווי למסחר:</u>

מכרז רמ"י – בש/47/2014 מיום 18/05/2014:

מגרש מס'	שטח מגרש	תמורה ללא פיתוח	הוצ' פיתוח	תמורה כולל הוצ' פיתוח	מחיר למ"ר קרקע כולל פיתוח
925	575	₪ 174,600	₪ 345,697	₪ 520,297	₪ 905
929	1,962	₪ 325,000	₪ 1,179,236	₪ 1,504,236	₪ 767
930	849	₪ 204,700	₪ 510,239	₪ 714,939	₪ 842

זכויות הבניה במגרשים אלו הם 30% לשטח עיקרי ו-10% לש"ש (אשר הוערכו במקדם 0.4).

לאור שטח הנכס הנדון, ניתנה עדיפות לעסקת ההשוואה במגרש מס' 929. בהתחשב בניתוח עסקה זו מתקבל שווי של 2,250 ₪/מ"ר מבונה ברוטו אקו'.

לאחר הפחתה לגודל לפי מקדם 0.9 והתאמה למיקום לפי מקדם 0.9, מתקבל שווי של 1,820 ₪/מ"ר מבונה ברוטו אקו'.

לטענת שמאי המבקשת עסקאות השוואה לחנויות בשטח של 40-57 מ"ר בעיר ירוחם אשר הובאו בשומת המשיבה כבסיס לחילוץ שווי הקרקע, אינן רלוונטיות במקרה הנדון. לגישתו, מדובר בשטחים קטנים ויתרה מכך, גישת החילוץ בעלת תוקף בינוני-נמוך לעומת גישת ההשוואה.

לאור זאת נקבע בשומת המבקשת שווי של 1,820 ₪/מ"ר מבונה ברוטו אקו' למסחר.

בשל הצורך בתכנית מפורטת במצב הקודם, הובאה בחשבון דחיה של 5 שנים בשיעור היוון 5% (מקדם דחיה 0.78) כך שמתקבל שווי של 1,420 ₪/מ"ר מבונה ברוטו אקו' למסחר דחוי.

בגין יתרת שטחי המסחר שמעבר ל-3,000 מ"ר עבור הסופרמרקט, הובא בחשבון מקדם שוליות 0.80. משקף שווי של 1,136 ₪/מ"ר מבונה ברוטו אקו' למסחר שולי דחוי.

<u>ערכי שווי למשרדים:</u>

לטענת שמאי המבקשת לא נמצאו נתוני השוואה למשרדים.

בהתאם לנתוני הלמ"ס, נכון למועד הקובע האוכלוסייה בירוחם מנתה כ-9,100 תושבים ומתוכם רק 4,900 תושבים בגיל העבודה. מתוכם רק כ-1,600 תושבים עובדים בעיר ירוחם בשלושה תחומים עיקריים: תעשיה, מגזר ציבורי, מסחר ושירותים.

לאור מיעוט העובדים בתוך העיר ירוחם ובשל העובדה כי רוב שטחי התעסוקה מצויים בתחומי הערים באר שבע ודימונה הסמוכות, סביר לומר כי אין ביקוש למשרדים בעיר ירוחם ולכן, אין כדאיות כלכלית למימוש זכויות הבניה למשרדים בנכס הנדון.

לפיכך, שווי זכויות הבניה למשרדים הוערכו לפי שווי מינימלי של 100 ₪/מ"ר מבונה עיקרי למשרדים.

ערכי שווי למגורים א':

להלן תוצאות מכרז רמ"י מס' בש/222/2016 מיום 17/01/2017:

מגרש מס'	שטח מגרש	תמורה ללא פיתוח	הוצ' פיתוח	תמורה כולל הוצ' פיתוח	מחיר למ"ר קרקע כולל פיתוח
149	488	₪ 20,026	₪ 238,183	₪ 258,209	₪ 529
177	549	₪ 33,333	₪ 255,454	₪ 288,787	₪ 526
234	483	₪ 70,000	₪ 236,767	₪ 306,767	₪ 635
236	539	₪ 120,021	₪ 252,623	₪ 372,644	₪ 691
297	537	₪ 102,500	₪ 252,057	₪ 354,557	₪ 660

מכרז זה משקף בממוצע שווי של 608 ₪/מ"ר קרקע כולל פיתוח.

כאמור, הקרקע בנכס הנדון לשיטת שמאי המבקשת אינה זמינה במצב הקודם וכפופה לאישור תכנית מפורטת. כמו כן בהוראות התכנית נקבע כי הפיתוח בתא שטח 109 המיועד למגורים יחל רק לאחר פיתוח 75% מהפיתוח באזורי מגורים אחרים בתכנית.

לאור זאת, הובאה בחשבון דחיה של 8 שנים בשיעור היוון 5% (מקדם דחיה 0.68), ומכאן שמתקבל על ידו שווי של 410 ₪/מ"ר קרקע למגורים לאחר הדחיה.

ערכי שווי לשצ"פ:

להלן ריכוז מקדמי שווי שצ"פ ממגורים עפ"י שומות מכריעות, פסיקות ומחקר דלפי:

מהות	שמאי מכריע / מס' פס"ד	גו"ח	מקדם שווי
שומה מכרעת	יעקב פז	6999/3	0.30
שומה מכרעת	גבע בלטר	11020/45	0.20
שומה מכרעת	אריה אריאל	6988/4	0.30
שומה מכרעת	גבע בלטר	3946/365	0.15
שומה מכרעת	אבישי זיו	18920/26	0.25
שומה מכרעת	מוטי דיאמנט	1004/1	0.35
פס"ד	ת"א 95/556		0.30
פס"ד עליון	ע"א 74/558		0.40
מחקר דלפי	בסמוך לצמודי קרקע		0.17 - 0.25

מקדמים אלו משקפים בממוצע מקדם של 0.27.

כמו כן, הפנה שמאי המבקשת לשומת החי"מ הקודמת בנכס הנדון.

שווי קרקע למגורים כאמור הינו 410 ₪/מ"ר ובהתחשב במקדם 0.27, מתקבל שווי שצ"פ של 110 ₪/מ"ר.

לאור זאת, הובא בחשבון שווי של 110 ₪/מ"ר קרקע ביעוד שצ"פ.

<u>לעניין שווי המצב החדש:</u>

בחישוב זכויות הבניה במצב החדש, הובאו בחשבון שטחים עיקריים בהתאם להוראות התכנית המשביחה. כמו כן, בשטחי המסחר בוצעה העמסה של 30% ש"ש מהשטח העיקרי אשר הוערכו לפי מקדם שווי 0.40.

לצורך חישוב השווי במצב החדש התבסס שמאי המבקשת על נתוני השווי הבאים:

<u>שווי למסחר:</u>

הובא בחשבון שווי של 1,820 ₪/מ"ר מבונה ברוטו אקו' למסחר בהתאם למפורט לעיל.

<u>שווי תחנת תדלוק:</u>

בשומת המבקשת נטען כי שווי תחנת הדלק מושפע בין היתר מנגישות לתחנה, נפח התנועה על הציר בו היא ממוקמת, מס' התחנות וכיו"ב.

בנוסף, הפנה לשומה המכרעת הקודמת של הח"מ בה נקבע נפח מכירות של 250 ק"ל.

לצורך קביעת שווי הקרקע לתחנת הדלק, נבחן נפח התנועה על כביש מס' 225 בו ממוקמת התחנה.

בהתאם לנתוני הלמ"ס מחודש 12/2020, נפח התנועה על כביש זה בימי חול הינו 700 כלי רכב ליום לשני כיווני התנועה.

בהתאם לסקר נפחי תנועה שנערך ע"י א.ג. סקרים (אגס) בע"מ בין ה-30/08/2021 לבין ה-02/09/2021, עולה כי בממוצע נפח התנועה בימי חול הינו כ-1,086 כלי רכב לשני כיווני התנועה.

לגישת שמאי המבקשת, לאור היקף התנועה הדלילה על הכביש ומיקום התחנה, נפח המכירות בתחנה צפוי להיות נמוך מאוד עד כדי היעדר כדאיות כלכלית להקמת תחנת הדלק. כתימוכין, אף הפנה לתיק הבניין בנכס הנדון בו קיימת בקשה להיתר לשימוש חורג מתחנת דלק לחניון עילי עבור הסופר מרקט.

לחיזוק עמדתו, נערך על ידו תחשיב לשווי תחנת הדלק בהתאם לעקרונות שלהלן:

- הובא בחשבון נפח תנועה בכביש 225 הינו בממוצע 540 כלי רכב ליום לכיוון מזרח.
- כמות כלי הרכב שיכנסו לתחנה: 3.75% (ממוצע בין 3% ל-4.5% בהתאם לקווים המנחים של השמאי הממשלתי).
- היקף מכירות צפוי של 25,500 ליטר/חודש מחושב כדלקמן:

מס' כלי רכב ליום עם כיוון התנועה למזרח	540
מקדם כיוון התנועה הנגדי	1.2
מס' ימים בחודש בממוצע	30
סה"כ כלי רכב בחודש	19,440
שיעור כלי הרכב העוצרים בתחנה	3.75%
כמות מכירה ממוצעת לרכב	35
סה"כ היקף מכירות צפוי	25,500

- עלות הקמה מינימלית של 4,000,000 ₪ לתחנת דלק.

לטענת שמאי המבקשת עלות הקמת תחנה נעה בין 4,000,000 ₪ ועד 7,000,000 ₪ לתחנה רגילה, וזאת בהתבסס בין היתר על בדיקה מול נציגי חברות הדלק השונות, הסכם ביצוע לתחנת תדלוק מדרגה ב' בראשל"צ, אישור רו"ח על עלות הקמת תחנת דלק בחיפה, וטופס י"א (פחת) הכולל עלות הקמת תחנת דלק בקרני שומרון נכון לשנת 2018.

שווי הקרקע לתחנת התדלוק חושב כדלקמן:

היקף מכירות - קילוליטר לחודש	25.5
דמ"ש לקילוליטר לחודש בתחנה בנויה	220 ₪
סה"כ דמ"ש/חודש	5,610 ₪
דמ"ש/שנה	67,320 ₪
שיעור היוון	10%
שווי תחנת תדלוק בנויה	673,200 ₪
רווח יזמי (20%)	561,000 ₪
עלות הקמת מינימלית	4,000,000 ₪
סה"כ שווי קרקע	**3,440,000 ₪ -**

לאור זאת, סבור שמאי המבקשת כי אין כדאיות כלכלית להקמת תחנת התדלוק שבנדון. לחיזוק עמדתו הפנה כאמור לתיק הבניין בו קיימת בקשה להיתר לשימוש חורג מתחנת תדלוק לחניון עבור הסופרמרקט.

עוד צוין על ידו כי התחשיב הנ"ל אינו מביא בחשבון איומים הנובעים משינויים טכנולוגיים, הרפורמה ושינויים בענף הדלק ומעבר לכלי רכב בהנעה חלופית. כתימוכין, הפנה בעניין זה בין היתר לכתבות, החלטות ממשלה, מסמך של משרד האנרגיה, תחזית הרכב החשמלי בישראל 2018-2035 שנערך ע"י פירמת רואי החשבון BDO, דו"חות תקופתיים של חברות דלק שונות.

<u>להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שומת המבקשת:</u>

מצב חדש						
מהות	**שטח עיקרי**	**שטח שירות (מקדם 0.4)**	**שטח אקו'**	**שווי מ"ר מבונה אקו'**	**מקדם שוליות**	**סה"כ שווי בש"**
סופרמרקט	3,000	900	3,360	₪ 1,820	1	₪ 6,115,200
מסחר עד 1,663 מ"ר	1,663	499	1,863	₪ 1,820	0.8	₪ 2,711,887
מסחר מעל 1,663 מ"ר	3,537	1,061	3,961	₪ 1,820	0.6	₪ 4,325,892
משרדים	4,000		4,000	₪ 100	1	₪ 400,000
סה"כ שווי מגרש 101 - מסחר ותעסוקה						₪ 13,550,000
סה"כ שווי מגרש 201 - תחנת תדלוק						₪ 0
שווי מצב חדש						**₪ 13,550,000**
מצב קודם						
חלופה א'						
מחיר עסקה בנכס הנדון לא כולל פיתוח						₪ 6,226,000
התאמה למועד הקובע (לפי מקדם 1.10)						₪ 6,850,000
תוספת פיתוח נורמטיבי						₪ 5,890,000
סה"כ שווי קרקע בחלופה א'						₪ 12,740,000
חלופה ב'						
מהות	**שטח עיקרי / קרקע**	**שטח שירות (מקדם 0.4)**	**שטח אקו'**	**שווי מ"ר מבונה אקו' / קרקע**		**סה"כ שווי**
סופרמרקט	3,000	900	3,360	₪ 1,420		₪ 4,771,200
מסחר שולי	1,663	499	1,863	₪ 1,136		₪ 2,115,914
משרדים	2,331.3		2,331.3	₪ 100		₪ 233,130
מגורים	9,206		9,206	₪ 410		₪ 3,774,460
שצ"פ	8,735		8,735	₪ 110		₪ 960,850
סה"כ שווי קרקע בחלופה ב'						₪ 11,860,000
שווי מצב קודם (ממוצע 2 החלופות)						**₪ 12,300,000**
השבחה						
שווי מצב חדש						₪ 13,550,000
שווי מצב קודם						₪ 12,300,000
השבחה למימוש מלא						₪ 1,250,000
השבחה למימוש החלקי (50%)						**₪ 625,000**

8.3. <u>תגובת המשיבה:</u>

8.3.1. <u>לעניין השווי במצב הקודם:</u>

לטענת שמאי המשיבה שווי המצב הקודם צריך להתבסס על יעוד הקרקע כ"קרקע לתכנון בעתיד עם שימושים ציבוריים".

כמו כן הפנה לשומת החי"מ הקודמת בנכס הנדון בה סוגיית השווי הקודם נדונה והוכרעה.

אין לקבל את עמדת שמאי המבקשת הן לעניין אופן קביעת שווי המצב הקודם והן לגבי נתוני ההשוואה עליהם הסתמך בשומתו.

לעניין תכנית 122/02/26, נטען כי בהתאם לסעיף 1.6 לתקנון התכנית, הקובע את היחס בין תכניות, מדובר בתכנית שאינה משפיעה על ייעודי הקרקע וזכויות הבניה. לגישת שמאי המשיבה שינוי היעוד הקבוע בתכנית זו אינו חל בגבולות התכנית המשביחה בענייננו (תכנית 612-0209981).

לטענתו, התכנית המשביחה שינתה את תכנית 25/107/02/26 החלה במצב הקודם. לחיזוק עמדתו הפנה לסעיף 3.2 לתכנית המשביחה בה מפורטים ייעודי הקרקע התואמים את תכנית 25/107/02/26 לרבות ייעוד הנכס כ"שטח לתכנון בעתיד". ייעוד זה אף מצוין בדברי ההסבר לתכנית המשביחה.

זאת ועוד, הפנה שמאי המשיבה לחוברת מכרז רמ"י מס' 202/2013 שמסגרתו שווק הנכס הנדון, ובה מצוין כי ייעוד הנכס הינו ל"שטח לתכנון בעתיד".

לאור זאת סבור שמאי המשיבה כי יש לחשב את השווי במצב הקודם בהתחשב בעובדה שייעוד הקרקע הינו ל"שטח לתכנון בעתיד".

באשר לקביעת השווי בהתבסס על מחיר הזכיה במכרז, נטען כי במסגרת המכרז ישנה התחייבות של הזוכה לשינוי ייעוד הקרקע מ"שטח לתכנון בעתיד" ל"מסחר" וזאת בהתאם לפרוגרמת שטחי מסחר שהוצאה ע"י המועצה המקומית ומצורפת כנספח לחוברת המכרז. לפיכך, סבור שמאי המשיבה כי מחיר הזכיה משקף את שווי הנכס כזמין בהפחתת הוצאות להכנת תכנית והוצאות נלוות לרבות היטל השבחה צפוי ודחיה עד למימוש הזכויות, ולכן אופן חישוב השווי הקודם בשומת המבקשת על בסיס מכרז זה, שגוי.

8.3.2. <u>לעניין ערכי השווי:</u>

לטענת שמאי המשיבה, העיר ירוחם עוברת תמורות גדולות בכל הנוגע לגידול אוכלוסיית העיר וכפועל יוצא הגדלת כוח הקנייה של העיר. בהתאם לדברי ההסבר לתכנית המשביחה אוכלוסיית העיר צפויה להכפיל את עצמה במהלך העשור הקרוב. לשיטתו, הגידול באוכלוסייה (הכולל גם כניסת אוכלוסיות חדשות) יתרום להגדלת הרגלי הצריכה וההוצאה של משקי הבית בעיר.

באשר לערכי השווי נטען, כי יש להביא בחשבון נתוני השוואה מירוחם עצמה ולא מישובים סמוכים.

<u>לעניין השווי למסחר:</u>

לטענת שמאי המשיבה אין לקבל את עמדת שמאי המבקשת ולפיה השווי הראוי הינו 1,820 ₪/מ"ר מבונה ברוטו אקו'. כמו כן, אין לקבל את הדחיה שהובאה בחשבון בשומת המבקשת.

בנוסף, צוין כי שמאי המבקשת לא הציג את חוזי השכירות במתחם "פרץ סנטר" מהעיר דימונה.

כמו כן, אין לקבל את טענתו בדבר היעדר כדאיות כלכלית להקמת מבני מסחר בירוחם. לחיזוק עמדתו ציין שמאי המשיבה כי נבנו מס' מרכזים מסחריים שכונתיים ברחבי העיר, כגון בצומת תמירון פינת נחל צין, לאורך רח' נחל צין, ברח' בורנשטיין ניתן היתר להקמת מבנה מגורים מעל קומת קרקע מסחרית ועוד.

בנוסף, הפנה שמאי המשיבה למס' שומות מכריעות ובין היתר:

(1) בשומת יעל הרון מיום 31/05/2021, נקבע למועד קובע 04/09/2007 שווי של 3,500 ₪/מ"ר מבונה למסחר, וכן נקבע למועד קובע 20/12/2013 שווי של 2,000 ₪/מ"ר מבונה למסחר.

(2) בשומת הח"מ הקודמת לנכס הנדון נקבע למועד קובע בענייננו שווי של 2,050 ₪/מ"ר מבונה למסחר ושווי של 1,540 ₪/מ"ר מבונה לסופרמרקט.

<u>לעניין השווי למשרדים:</u>

אין לקבל את עמדת שמאי המבקשת לפיה אין כדאיות כלכלית להקמת משרדים בעיר.

לעניין זה הפנה שמאי המשיבה לשומות המכריעות שלהלן:

(1) בשומת בצלאל קציר מיום 12/01/2016 נקבע למועד קובע 08/04/2010 שווי של 660 ₪/מ"ר מבונה למשרדים.

(2) בשומת הח"מ הקודמת לנכס הנדון נקבע למועד הקובע בענייננו שווי של 560 ₪/מ"ר מבונה למשרדים.

<u>לעניין השווי למגורים:</u>

אין לקבל את גישת שמאי המבקשת ולפיה יש לכלול את שווי שטחי המגורים במסגרת השווי במצב הקודם.

<u>לעניין שווי תחנת הדלק:</u>

לטענת שמאי המשיבה אין לקבל את גישת שמאי המבקשת ביחס לאופן חישוב שווי תחנת הדלק.

לשיטת שמאי המשיבה מעיון בפרק כ' לקווים המנחים, העוסק בעריכת שומות לתחנות תדלוק, עולה כי לתחנות המצויות בתחום יישוב או אזור תעשייה יש לערוך תחשיב שונה מזה שערך שמאי המבקשת בשומתו. עפ"י הקווים המנחים, יש להתחשב בין היתר בעובדה כי בסביבת הנכס הנדון אין תחרות בענף תחנות הדלק ומכאן שהתחנה בנכס הנדון צפויה להיות פעילה יותר. כמו כן, סבור שמאי המשיבה כי מדידה התנועה הצפויה בכביש מס' 225 כפי שחושבה ע"י שמאי המבקשת שגויה.

זאת ועוד, אין לקבל את המקדם של 1.20 המשקף את היקף הכניסות לתחנה מהתנועה המגיעה מהכיוון הנגדי. קביעה זו מבוססת על נספח הבינוי שהינו מנחה בלבד בענייננו. יתרה מכך, סביר להניח כי מגישי התכנית תכננו את הכניסות לתחנה באופן מיטבי.

8.4. <u>סיכום עמדות הצדדים:</u>

מהות	המועד הקובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
612-0209981	02/02/2016	₪ 12,370,000	₪ 625,000

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1. כללי:

בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתתן אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

ג. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

3. במקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף 2(ג').
4. מיקום הנכס ברחוב בורנשטיין צבי, ירוחם.
5. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית 612-0209981 הינו 02/02/2016.

9.2. נקודות שבהסכמה:

- המועד הקובע.
- פרטי הנכס.
- המצב המשפטי.

10. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

10.1. ייעוד הנכס במצב התכנוני הקודם:

בשומת המשיבה נטען כי ייעוד הקרקע במצב הקודם הינו "שטח לתכנון בעתיד" עם שימושים ציבוריים. לגישת שמאי המשיבה תכנית 122/02/26, עליה הסתמך שמאי המבקשת, אינה משפיעה על ייעודי הקרקע במצב הקודם. התכנית הרלוונטית לקביעת ייעוד הקרקע במצב הקודם הינה 25/107/02/26. כתימוכין לעמדתו הפנה בין היתר לחוברת מכרז רמ"י מס' 202/2013 ולמסמכי התכנית המשביחה.

בשומת המבקשת נטען כי יעוד המקרקעין במצב הקודם הינו לתעשיה, שצ"פ ומגורים א' וזאת עפ"י תכנית מס' 122/02/26. לגישת שמאי המבקשת עמדת שמאי המשיבה לעניין היעוד במצב הקודם נדונה ונדחה ע"י השמאי המכריע במסגרת השומה הקודמת. קביעת שמאי המשיבה מבוססת על מסמכי התכנית המשביחה ולא על המסמכים הסטטוטוריים הרלוונטיים במצב הקודם. כתימוכין לעמדתו הפנה לפס"ד ולשומת הח"מ הקודמת בנכס הנדון.

<u>הכרעה:</u>

אקדים ואומר - קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת.

כאמור בסעיף 7 דלעיל, ביום 12/06/1997 אושרה למתן תוקף תכנית מס' 25/107/02/26 ולפיה סווג הנכס הנדון ביעוד "שטח לתכנון בעתיד" ובו תוקם בניה ציבורית.

כמו כן, ביום 16/12/2010 אושרה למתן תוקף תכנית מס' 122/02/26 ולפיה סווג הנכס הנדון ביעוד לאזור תעשיה, אזור מגורים א', ושטחים פתוחים.

ייעוד הקרקע במצב הקודם צריך להיקבע עפ"י המסמכים הסטטוטוריים הרלוונטיים במצב הקודם.

אין חולק כי תכנית מס' 122/02/26 מהווה חלק מהמצב התכנוני הקודם.

אינני מקבל את עמדת שמאי המשיבה ולפיה יעוד הקרקע במצב הקודם נקבע עפ"י האמור במסמכי התכנית המשביחה ו/או במכרז רמ"י שנערך ביחס לנכס הנדון.

מעיון בתשריט תכנית 122/02/26 ניתן לראות בבירור כי המגרש הנדון סווג ליעוד תעשיה, שטחים פתוחים ואזור מגורים א' ויעודו לא נשאר כשטח לתכנון בעתיד עפ"י תכנית 25/107/02/26 אשר קדמה לתכנית 122/02/26 כאמור.

עמדה דומה אף נקבעה בהחלטת ביהמ"ש המחוזי ב**ע"א (ת"א) 2184/01 הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה נ' גנים חברה לבניה הנדסה השקעות והשכרת מבנים בע"מ**:

"השאלה העומדת לפנינו עתה: האם היה רשאי השמאי להסתמך על הנתונים שהוצגו בתכנית המשביחה המתייחסים לתכנית הקודמת, או שמא היה עליו להתבסס על התכנית הקודמת בלבד.

...

השבחה מוגדרת בסעיף 1(א) לתוספת השלישית :

"עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג".

כפי שניתן לראות אין כל התייחסות לדרך בה יש לבדוק את עליית שווי המקרקעין. אולם בחינת תכלית התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מראה כי האינטרס הטמון בחובה הינו גביית מס אמת. תמיכה לכך ניתן למצוא בדברי המחבר רוסטוביץ :

"לשם קביעת שומת היטל ההשבחה יש לשום את שווי הקרקע ליום הקובע על פי שני מצבים:

1. שוויים של המקרקעין ללא התכנית, ההקלה או השימוש החורג. שווי זה מכונה "שווי במצב קודם".

2. שוויים של המקרקעין בעקבות התכנית, ההקלה או השימוש החורג. שווי זה מכונה "שווי במצב החדש".

ההפרש בין השווי במצב חדש לשווי במצב קודם הוא ההשבחה ליום הקובע.*(הנריק רוסטוביץ "**היטל השבחה**", עמ'254).*

כך אף נפסק בדנ"א 3768/98 קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים, פ"ד נו (5), 49, 123 :

"ההשבחה שבגינה מוטל היטל השבחה נקבעת בהתאם להפרש בין השווי של זכות הבעלות (כולל חכירה לדורות) במקרקעין כפי שהיה לפני התכנית לבין השווי שאחריה".

ובעמוד 124 :

..."קובעים את ההפרש בהתאם לשווי ערב התכנית לזה שבעקבות הוראותיה".

...

הציון המוטעה של המצב הקודם בתכנית המשביחה אינו מעלה ואינו מוריד, שכן ברור – על פי כללי פרשנות מקובלים – כי התכנית המשביחה לא נועדה לשנות רטרואקטיבית את המצב הקודם.".

לאור זאת, הרי שבעת קביעת ייעוד הקרקע במצב הקודם יש להתבסס על המסמכים הסטטוטוריים הרלוונטיים במצב הקודם, ובעניינו מסמכי תכנית 122/02/26.

יתרה מכך, אין בידי לקבל את טענת שמאי המשיבה ולפיה תכנית מס' 122/02/26 משנה רק את רוחב דרך מס' 12. בהוראות התכנית קיימת התייחסות עם הוראות מפורטות לתאי השטח 202 (תעשיה), 109 (מגורים א') ו-781 (שטחים פתוחים) בהם כלול שטח המגרש הנדון, ולכן המסקנה הינה שהתכנית שינתה את יעוד המגרש הנדון והיא מהווה את המצב התכנוני הקודם.

באשר לטענת שמאי המשיבה כי בתכנית המשביחה נקבע כי השטח במצב קודם הינו ביעוד לתכנון בעתיד, הרי שעפ"י החלטת ביהמ"ש המחוזי הנ"ל נקבע כי אין לקבוע את ייעוד הקרקע במצב הקודם בהסתמך על האמור בתכנית המשביחה. עניין זה אף רלוונטי על התבססות שמאי המשיבה על חוברת מכרז רמ"י, שכן מדובר במסמך שאינו סטטוטורי.

לפיכך, יש לבסס את שווי הקרקע במצב הקודם על יעודי הקרקע כפי שנקבעו בתכנית 122/02/26, דהיינו תעשיה, שטחים פתוחים ומגורים א'.

10.2. <u>אופן הערכת השווי במצב הקודם:</u>

בשומת המשיבה נטען כאמור כי ייעוד הקרקע הינו "שטח לתכנון בעתיד" הכולל שימוש ציבורי, ולפיכך הוערך שווי המצב הקודם לפי שווי קרקע לתעשייה בכפוף למקדם 0.5 לקרקע בייעוד ציבורי ומקדם דחיה של 0.86. בתגובתו, ציין שמאי המשיבה כי במסגרת מכרז רמ"י קיימת התחייבות הזוכה לשינוי ייעודי משטח לתכנון בעתיד למסחר בהתאם לפרוגרמת שטחי מסחר שהוכנה ע"י המועצה המקומית, ולכן התמורה במכרז משקפת לשיטתו שווי מסחר בכפוף לדחיה עד לאישור תכנית מפורטת והיטל השבחה.

בשומת המבקשת הוערך השווי במצב הקודם בשקלול של שתי חלופות: חלופה אחת לפי סכום זכיה בתוספת הוצ' פיתוח נורמטיביות במכרז רמ"י שנערך לנכס הנדון בכפוף למקדם התאמה למועד של 1.10, וחלופה שניה לפי שווי ייעודי הקרקע במצב הקודם בכפוף לדחיה למימוש.

<u>הכרעה:</u>

אקדים ואומר - קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת.

אינני מקבל את גישת שמאי המשיבה ולפיה התמורה במכרז מגלמת ציפיות לשטחי בניה למסחר עפ"י פרוגרמת המועצה המקומית.

בהחלטת ועדת ערר מס' **49/10 פרידוורלד ואח' נ' הועדה המקומית ירושלים**, נקבע בנושא הציפיות לקבלת זכויות עתידיות בין היתר כדלקמן: "***חשוב לציין, כי הן פסק הדין לוסטרניק והן פסקי הדין שבאו בעקבותיו שמו את הדגש לא על הצפיות הנובעות מהתכנית עצמה, אלא על הצפיות הנובעות מהליכי התכנון בכללם. כלומר בית המשפט העליון הרחיב את מרכיב הצפיות אשר יש לנטרל, כך שרכיב זה אינו כולל רק את הצפיות הנובעות מהתכנית החדשה אלא מהליך התכנון כולו...***" (ההדגשה במקור – א.כ.).

בהחלטת ועדת ערר מס' **440/11 רייז הלן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים** נקבע בין היתר כדלקמן: "*שני המבחנים דלעיל מובילים למסקנה* ***כי יש לנטרל את הצפיות מההליך התכנוני במובנו הרחב, לרבות תכנית המתאר, החלטות של ועדה מחוזית ותכנית אב***" (ד.ש.א.כ).

בהתאם לכך, ולאור פרוגרמת התכנון לשטח מסחרי שהוכנה ע"י המועצה המקומית ירוחם וצורפה למסמכי המכרז, סביר להניח כי התמורה שיקפה לכאורה גם פוטנציאל לתוספת זכויות.

יחד עם זאת וכאמור בסעיף 10.1 דלעיל, יעוד הנכס הנדון נקבע במצב קודם לאזור תעשיה בו מותרים שימושים של מסחר ומשרדים, אזור מגורים א' ושטח ציבורי פתוח.

לכן יותר מסביר להניח כי התמורה במכרז למגרש הנדון שיקפה את הפוטנציאל הטמון במגרש בהתאם לייעודי הקרקע המאושרים במצב קודם.

לאור האמור לעיל, יבחן השווי במצב קודם בהתבסס על מכלול הנתונים הבאים:

- נתון התמורה שהתקבל במכרז למגרש הנדון.
- שווי המגרש בהתאם ליעודי הקרקע המאושרים ושטחי הבניה האפשריים במצב הקודם.

10.3. <u>שטחים במצב הקודם:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי ייעוד הקרקע במצב הקודם הינו שטח לתכנון בעתיד. מאחר והשווי במצב הקודם הוערך לפי שווי קרקע לדונם תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות, הרי שלא ניתנה התייחסות לשטחי הבניה המותרים במצב הקודם.

בשומת המבקשת הובא בחשבון סופרמרקט בשטח עיקרי של 3,000 מ״ר ושי״ש של 900 מ״ר במקדם 0.4, מסחר שולי בשטח עיקרי של 1,663 מ״ר ושי״ש של 499 מ״ר במקדם 0.4, משרדים בשטח עיקרי של 2,331.3 מ״ר, מגורים בשטח קרקע של 9,206 מ״ר ושצ״פ בשטח קרקע של 8,735 מ״ר.

<u>הכרעה:</u>

מעיון בשומת המבקשת עולה כי שטחי הבניה והקרקע שהובאו בחשבון בשומת המבקשת תואמים את הכרעת הח״מ בשומה הקודמת בנכס הנדון.

במסגרת השומה הקודמת לנכס הנדון, נערכה פניה למודד מוסמך אשר שימש כמודד התכנית ע״מ שיבחן את שטחי המגרשים בכל אחד מהיעודים השונים בהתאם לתשריט התכנית במצב הקודם.

להלן שטחי הקרקע בכל יעוד בתכנית מס׳ 122/02/06 כפי שהועברו אלי ע״י המודד ממשרד א.א.ג אזוט ביום 27/03/2018:

<u>טבלת שטחים לתשריט תכנית 122/02/26</u>		
יעוד	**מגרש**	**שטח במ״ר**
דרך מאושרת (צבע חום בהיר)	824 (חלק)	2,608
תעשיה (צבע סגול)	202 (חלק)	15,542
שטח ציבורי פתוח (צבע ירוק)	781 (חלק)	8,735
מגורים א׳ (צבע צהוב בתשריט)	109 (חלק)	9,206
סה״כ		**36,091**

כבקרה, מעיון בתכנית המשביחה מס׳ 602-0209981 עולה כי שטחי התכנית תואמים לשטחי המדידה מתכנית 122/02/26 המפורטים לעיל.

לצורך קביעת השווי הקודם הובאו בחשבון שטחי הבניה הניתנים לניצול עפ״י זכויות בתכנית החלה על הנכס במצב הקודם. כ״כ, הובאו בחשבון הייעודים ושטחי הבניה עפ״י קביעת המודד המוסמך כאמור לעיל.

להלן שטחי הבניה במצב הקודם – נקבע ע"ס הנחה לחנות עוגן/הוראות תכנית/מדידה:

תיאור	שטח במ"ר	מקור
שטח עיקרי – חנות עוגן	3,000.00	על בסיס הנחה
יתרת שטח עיקרי למסחר	1,662.60	3,000 - (30%*15,542)
שטח שירות לסופר מרקט – תב"ע	900	30% * 3,000
שטח שירות למסחר – תב"ע	498.8	30% * 1662.6
שטח למשרדים – תב"ע	2,331.30	15% * 15,542
שטח קרקע למגורים	9,206.00	מודד מוסמך
שטח קרקע לשצ"פ	8,735.00	מודד מוסמך

לאור האמור לעיל, הובאו בחשבון בשומה זו במצב הקודם השטחים והייעודים המפורטים לעיל ובהתבסס על נתוני השטחים כפי שנמסרו ע"י המודד.

10.4. <u>שווי מ"ר מבונה למגורים א' במצב הקודם:</u>

בשומת המשיבה נטען כי ייעוד הקרקע במצב הקודם הינו "שטח לתכנון בעתיד" וללא קרקע ביעוד מגורים א' כפי שנטען ע"י שמאי המבקשת. לפיכך, בשומתו לא נקבעו ערכי שווי למגורים א'.

בשומת המבקשת נטען כי השווי הבסיסי למגורים א' הינו 608 ₪/מ"ר קרקע כולל פיתוח. בשל הצורך להכנת תכנית מפורטת במצב הקודם הובא בחשבון מקדם דחיה של 0.68 (5 שנים לפי שיעור היוון 5%), כך שמתקבל על ידו שווי דחוי של 410 ₪/מ"ר קרקע למגורים כולל פיתוח.

<u>הכרעה:</u>

לעניין יעוד הקרקע במצב התכנוני הקודם – מפנה לאמור בסעיף 10.1 דלעיל.

יצוין כי נכון למועד הקובע, מדובר בקרקע שאינה מפותחת, ועל כן אני סבור כי שיש להעריכה ללא רכיב הפיתוח.

עמדתי זו נתמכת בין היתר בהחלטת ועדת ערר מס' **9119/10 רו.לה.אמ. (2010) בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה**, בה נקבע בין היתר כדלקמן: *"היטלי הפיתוח הינם נתון **חיצוני** למקרקעין ואינם מהווים חלק **מהשווי** של המקרקעין"* (ד.ש.א.כ).

כמו כן, בהחלטת ועדת ערר מס' **58/16 הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון נ' אורי ובת חן וינהבר** נקבע בין היתר כדלקמן: *"כך, אין כל מחלוקת כי תשלומי הפיתוח שהבעלים נדרשים לשלם למינהל כחלף היטלים אינם חלק משווי המקרקעין. משכך, ככל והמחיר שנדרש הרוכש לשלם במכרזי רמ"י כולל גם תשלומי פיתוח, הרי שאין להביא תשלומים אלו בחשבון בקביעת שווי הקרקע נכון למועד הקובע".*

יוער, כי ערעור מינהלי שהוגש ע"י הועדה המקומית על החלטת ועדת הערר בנושא לבית המשפט המחוזי **(עמ"נ 15039-10-16 הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון נ' אורי וינהבר ואח')** נדחה ע"י בית המשפט והתקבלה עמדת ועדת הערר לפיה בקביעת שווי הקרקע אין להביא בחשבון הוצאות פיתוח.

יחד עם זאת, הוצאות הפיתוח הנגבות ע"י רמ"י גבוהות מעלויות הפיתוח הנורמטיביות. לכן, בחישוב שווי הקרקע ינוכו עלויות הפיתוח הנורמטיביות בלבד.

בהתאם לפרק ה' של הקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי עלויות פיתוח נורמטיביות ברמה רגילה למגורים צמודי קרקע הינן 130 ₪ למ"ר קרקע ו-310 ₪ למ"ר מבונה.

לאור זאת בניתוח תוצאות מכרז רמ"י מס' 222/2016 הופחתו עלויות פיתוח נורמטיביות של 130 ₪/מ"ר קרקע ו-310 ₪/מ"ר מבונה וזאת ביחס לתמורה הכוללת הוצאות פיתוח.

יצוין כי זכויות הבניה בכל אחד מהמגרשים שבמכרז כוללים בסה"כ 250 מ"ר בניה (200 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר ש"ש).

להלן ניתוח המכרז:

מגרש מס'	שטח מגרש	תמורה ללא פיתוח בש"ח	הוצ' פיתוח בש"ח	תמורה כולל הוצ' פיתוח בש"ח	הוצ' פיתוח נורמטיבי בש"ח	תמורה ללא פיתוח נורמטיבי בש"ח	מחיר למ"ר קרקע ללא פיתוח נורמטיבי בש"ח
149	488	20,026	238,183	258,209	140,940	117,269	240
177	549	33,333	255,454	288,787	148,870	139,917	255
234	483	70,000	236,767	306,767	140,290	166,477	345
236	539	120,021	252,623	372,644	147,570	225,074	418
297	537	102,500	252,057	354,557	147,310	207,247	386

תוצאות המכרז משקפות בממוצע שווי של 330 ₪/מ"ר קרקע באזור מגורים א'.

יצוין כי בהתאם להוראות תכנית 122/02/26 החלה במצב הקודם, הקרקע אינה זמינה להיות ויש צורך בהכנה ואישור של תכנית מפורטת. זאת ועוד, עפ"י הוראות התכנית הפיתוח בתאי שטח 113-109 יחל רק לאחר ביצוע 75% מהפיתוח באזורי המגורים האחרים בתכנית. כמו כן, הפיתוח בתא שטח 109 מותנה בפיתוח השצ"פ הגובל באזור התעשייה.

הואיל והחלק בנכס הנדון המסווג ביעוד לאזור מגורים א' במצב הקודם כלול בתחומי שטח 109, ולאור הוראות התכנית וההתניות המורכבות בה ובין היתר התניית הפיתוח האזורי המגורים בשאר אזורי התכנית, הרי שנדרשת דחיה המוערכת על ידי לתקופה של 15 שנה עד למימוש זכויות הבניה למגורים בתא שטח 109. משקף דחיה לפי מקדם 0.417.

לאור זאת, מתקבל שווי דחוי של כ-140 ₪/מ"ר קרקע למגורים א'.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו שווי דחוי של 140 ₪/מ"ר קרקע למגורים א'.

10.5. <u>שווי קרקע לשטחים פתוחים / שצ"פ במצב הקודם:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כאמור, כי ייעוד הקרקע במצב הקודם הינו "שטח לתכנון בעתיד" ולא כולל יעוד של שצ"פ כפי שנטען ע"י שמאי המבקשת. לפיכך, בשומתו לא נקבעו ערכי שווי לשצ"פ.

בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי של 110 ₪/מ"ר קרקע ביעוד שצ"פ. שווי זה נקבע לפי מקדם שווי 0.27 משווי מגורים בהתבסס על שומות מכריעות, החלטות ומחקר דלפי. שווי זה מגלם דחיה לצורך הכנת תכנית מפורטת.

<u>הכרעה:</u>

לעניין יעוד הקרקע במצב התכנוני הקודם – מפנה לאמור בסעיף 10.1 דלעיל.

לצורך קביעת שווי הקרקע בייעוד שטחים פתוחים, נבחנו על ידי שומות מכריעות, מחקרי דלפי, והחלטות בתי משפט כדלקמן:

<u>שומות מכריעות:</u>

שמאי מכריע	גו"ח	מקדם שווי שצ"פ (משווי מגורים)
יעקב פז	6999/3	0.30
גבע בלטר	11020/45	0.20
אריה אריאל	6988/4	0.30
גבע בלטר	3946/365	0.15
אבישי זיו	18920/26	0.15
מוטי דיאמנט	1004/1	0.35

<u>החלטות בתי משפט:</u>

(1) בהחלטת ביהמ"ש המחוזי הפ (י-ם) 556/95 אליהו מגזימוף נ' עיריית ירושלים, נקבע מקדם שצ"פ של 30%.

(2) בהחלטת ביהמ"ש העליון ע"א 74/558 הצלחת משה ואח' נ' הועדה המקומית ת"א, נקבע מקדם שצ"פ של 40%.

<u>מחקרי דלפי:</u>

(1) במחקר דלפי מפברואר 2017 שנערך ע"י לשכת שמאי המקרקעין, מקדם השווי הראוי לשצ"פ משווי קרקע למגורים בבינוי צמוד קרקע הינו בממוצע 0.20.

(2) במחקר שנערך בין שמאי מקרקעין בשיטת דלפי ע"י השמאי אלי כהן (לא החי"מ), שפורסם בספר "מדדים להערכת מקרקעין" נקבע כי שווי קרקע לשצ"פ בסביבה שיעודה צמודי קרקע נע בין 17%-25% ובסביבה שיעודה בניה רוויה למגורים נע בין 16% - 26%.

לאור מיקום הנכס, היקף שטח הציבור וכל האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו כי מקדם השווי הראוי לשצ"פ במקרה הנדון הינו 0.20 משווי מגורים.

כאמור בסעיף 10.2 דלעיל, בשומה זו נקבע שווי דחוי למגורים של 140 ₪/מ״ר קרקע.

לפיכך, מתקבל שווי שצ״פ של 28 ₪/מ״ר קרקע. יודגש כי שווי זה מגלם את רכיב הדחיה בשל הכנה ואישור של תכנית מפורטת במצב הקודם.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו שווי דחוי של 28 ₪/מ״ר קרקע שצ״פ.

10.6. <u>שווי מ״ר מבונה למסחר:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 2,900 ₪/מ״ר מבונה למסחר בחנויות, וזאת בהתבסס בין היתר על ניתוח עסקאות השוואה, שומות מכריעות ומכרז רמ״י. לטענת שמאי המשיבה אין להתבסס על נתוני השוואה מחוץ לעיר ירוחם.

בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי בסיסי של 1,820 ₪/מ״ר מבונה למסחר בחנויות, וזאת בהתבסס בין היתר על בסיס ניתוח עסקאות השוואה ומכרז רמ״י.

<u>הכרעה:</u>

שמאי הצדדים חלוקים ביחס לערכי השווי למסחר.

לצורך הכרעה בסוגיה זו נבחנו על ידי נתוני ההשוואה שלהלן:

<u>מכרז רמ״י מס׳ בש/47/2014 מיום 18/05/2014:</u>

בניתוח מכרז רמ״י הובאו בחשבון בשומות הצדדים הוצאות פיתוח מלאות, אלא שלשם קביעת השווי יש לנכות את הוצאות הפיתוח הנורמטיביות. בהתאם לפרק ה׳ לקווים המנחים של השמאי ממשלתי הראשי, עלויות פיתוח נורמטיביות ברמה רגילה למסחר הינן 110 ₪/מ״ר קרקע ו-250 ₪/מ״ר מבונה.

<u>להלן נתוני מכרזי רמ״י:</u>

מגרש	שטח במ״ר	התמורה כולל פיתוח	פיתוח נורמטיבי	תמורה ללא פיתוח	מחיר למ״ר קרקע
925	575	₪ 520,297	₪ 120,750	₪ 399,547	₪ 695
929	1,962	₪ 1,504,236	₪ 412,020	₪ 1,092,216	₪ 557
930	849	₪ 714,939	₪ 178,290	₪ 536,649	₪ 632

מהנתונים הנ״ל מתקבל בממוצע שווי של כ-630 ₪/מ״ר קרקע מסחר ושווי של כ-630,000 ₪/דונם מסחר. זכויות הבניה במכרזים הנ״ל הינן 30% שטח עיקרי ו-10% שטח שרות.
נתוני המכרז משקפים בממוצע שווי של 1,850 ₪/מ״ר מבונה למסחר. לפיכך, ובהתאמה למועד הקובע הובא בחשבון במצב חדש שווי של 2,050 ₪/מ״ר מבונה.

במצב הקודם בשטח ביעוד לתעשייה הותר בין היתר שימושים למסחר, אולמות אירועים, בתי קפה, מועדונים ומקומות בילוי. יחד עם זאת, הזכויות אינן זמינות לבניה ולכן הובאה בחשבון דחיה של 10 שנים עד להכנת תכנית מפורטת ופיתוח השטח. לפיכך, במצב הקודם הובא בחשבון שווי של 1,140 ₪/למ״ר מבונה למסחר.

10.7. <u>שווי מ״ר מבונה למסחר בחנות עוגן:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 2,610 ₪/מ״ר מבונה לחנות העוגן. שווי זה נקבע לפי מקדם שוליות של 0.9 ביחס לשווי בסיסי למסחר בסך של 2,900 ₪/מ״ר מבונה.

בשומת המבקשת הובא בחשבון מקדם שוליות של 0.80 לחנות העוגן וזאת ביחס לשווי הבסיסי למסחר. משקף שווי של 1,456 ₪/מ״ר מבונה.

<u>הכרעה:</u>

המחלוקת בין הצדדים לעניין השווי למ״ר מבונה לחנות העוגן נובעת הן מהשווי הבסיסי למסחר (כאמור בסעיף 10.2 דלעיל) והן לאור הצורך במתן מקדם הפחתה לשוליות.

במקרה הנדון, קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה בחנות עוגן, המאופיינת בשטח מסחרי גדול, קיימת הפחתה בגין רכיב השוליות. יצויין כי בשומה זו הובא בחשבון שטח לחנות עוגן תחת הנחה כי השטח הרלוונטי הינו בגבולות של 3,000 מ״ר.

במקרה הנדון, הובא בחשבון כי דמי השכירות בחנויות בעלות שטח גדול נמוכים בכ-10% מדמי השכירות בחנויות קטנות. שווי מ״ר בנוי נקבע בהתאם לדמי השכירות ושינוי של 10% בשווי מ״ר בנוי יוצר שינוי בשיעור גדול יותר בשווי הקרקע.

<u>להלן דוגמא (המספרים להמחשה בלבד):</u>

דמ״ש/מ״ר/חודש	70	63
שיעור היוון	8%	8%
שווי מ״ר בנוי	₪ 10,500	₪ 9,450
בניכוי יזמות 20%	₪ 8,750	₪ 7,875
עלות בניה/מ״ר	₪ 5,000	₪ 5,000
שווי מ״ר מבונה	**₪ 3,750**	**₪ 2,875**

בדוגמא זו מתקבל כי הקטנת דמי השכירות בשיעור של 10% הביאה לירידה בשיעור של כ-24% בשווי הקרקע.

כאמור בסעיף 10.2 דלעיל, נקבע שווי של 2,050 ₪/מ״ר מבונה למסחר. לפיכך, לאחר הפחתה בשיעור של 25% בגין רכיב השוליות מתקבל שווי בגבולות של כ-1,540 ₪/מ״ר מבונה בחנות עוגן.

לפיכך, במקרה הנדון הובא בחשבון <u>במצב החדש</u> שטח מסחרי לחנות העוגן לפי שווי של 1,540 ₪/מ״ר מבונה.

<u>במצב הקודם</u> זכויות הבניה אינן זמינות. בהתחשב בדחיה לתקופה של 10 שנים לפי מקדם 0.558 מתקבל שווי קרקע בגבולות של 860 ₪/למ״ר מבונה לשטח חנות העוגן.

10.8. <u>שווי מ"ר מבונה למשרדים:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 1,000 ₪/מ"ר מבונה למשרדים.

בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי של 100 ₪/מ"ר מבונה למשרדים. לגישת שמאי המבקשת בעיר ירוחם קיים מיעוט של אנשים העובדים בתוך העיר ובשל העובדה כי רוב שטחי התעסוקה מצויים בערים הסמוכות, הרי שאין ביקוש למשרדים בעיר ירוחם ולכן, אין כדאיות כלכלית למימוש זכויות הבניה למשרדים. בשומת המבקשת, חושבו שטחי המשרדים לפי שווי סמלי של 100 ₪/מ"ר מבונה.

<u>הכרעה:</u>

אקדים ואומר, לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת.

מיעוט שטחי בניה ו/או עובדים בתחומי העיר ירוחם אינם מעידים בהכרח על היעדר ביקוש ו/או היעדר כדאיות כלכלית למימוש זכויות הבניה למשרדים.

באשר לשווי הראוי למשרדים במועד הקובע, לא נמצאו על ידי עסקאות השוואה ו/או שומות מכריעות רלוונטיות בתחומי העיר ירוחם. לאור זאת, נבחנו על ידי עסקאות השוואה למשרדים בערים סמוכות כדלקמן:

תאריך	גוש	חלקה	עיר	שטח במ"ר	התמורה	מחיר למ"ר בנוי
1.6.2016	39510	15	דימונה	124	₪ 834,617	₪ 6,730
5.4.2016	39510	138	דימונה	250	₪ 1,300,000	₪ 5,200
10.4.2014	38217	7	ערד	16	₪ 80,000	₪ 5,000
15.8.2016	38217	2	ערד	18	₪ 150,000	₪ 8,330

עסקאות השוואה אלו משקפות בממוצע שווי של 6,300 ₪/מ"ר בנוי למשרדים.

בהפחתת יזמות מופחתת בשיעור 10% ועלות בניה מופחתת של 4,500 ₪/מ"ר, מתקבל שווי של כ-1,200 ₪/מ"ר מבונה למשרדים.

יצוין גם בהתחשב בהתאמה למיקום של 0.9 מתקבל שווי בגבולות של 1,100 ₪/מ"ר מבונה למשרדים.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון <u>במצב החדש</u> שווי של 1,000 ₪/מ"ר מבונה המגלם ש"ש.

<u>במצב הקודם</u> זכויות הבניה אינן זמינות. לפיכך, הובא בחשבון שווי קרקע למ"ר מבונה למשרדים בדחיה של 10 שנים לפי מקדם 0.558 כך שמתקבל שווי של 560 ₪/מ"ר מבונה המשקף חוסר זמינות לניצול הזכויות.

10.9. <u>שווי קרקע לתחנת התדלוק:</u>

<u>בשומת המשיבה</u> הוערך שווי הקרקע ע"י בחינת מספר רכיבים:

שווי קרקע לתחנת הדלק הוערך לפי היוון דמי שכירות של 130 ₪/קרקע/ק"ל/חודש עבור מכירות צפויות של 350 ק"ל בחודש ולפי שיעור היוון של 9%. סה"כ שווי קרקע לרכיב זה 6,070,000 ₪.

שווי מתקן השטיפה הוערך לפי היוון דמ"ש של 5,525 ₪/מ"ר/בנוי/חודש לפי 9%, וחילוץ רכיב הקרקע בהתחשב ביזמות 20% ועלות בניה של 200,000 ₪. סה"כ שווי קרקע לרכיב זה 389,000 ₪.

שווי חנות הנוחות לפי היוון דמ"ש של 8% מפדיון חודשי צפוי של 150 אלש"ח, דהיינו דמ"ש של 12,000 ₪/חודש אשר הוונו לפי 9%. חילוץ רכיב הקרקע נערך לפי יזמות של 2% ועלות בניה של 600,000 ₪. סה"כ רכיב הקרקע לרכיב זה 680,000 ₪.

שווי הגגון הוערך לפי 783 ₪/מ"ר מבונה עבור 100 מ"ר גגון ובסה"כ 78,300 ₪.

כמו כן, הופחתו 175,000 ₪ עבור הכשרת 25 מ"ח וכן 145,000 ₪ נוספים עבור עלויות פיתוח נוספות במתחם. בנוסף, הובאה בחשבון דחיה של 4 שנים במקדם 0.82 עד לתפעול התחנה.

סה"כ שווי הקרקע לתחנת הדלק 5,670,000 ₪.

<u>לטענת שמאי המבקשת,</u> אין כדאיות כלכלית להקמת תחנת התדלוק וזאת בין היתר בשל מיקום התחנה, היקף התנועה הדלילה בסביבתה, וצפי מכירות נמוך מאוד. לחיזוק עמדתו, הפנה לתיק הבניין בה קיימת בקשה להיתר לשימוש חורג מתחנת דלק לחניון עילי.

בנוסף, צירף לשומתו תחשיב המצביע על היעדר כדאיות כלכלית להקמת תחנת הדלק. תחשיב זה נערך על בסיס נפחי תנועה בכביש 225 בו מצויה התחנה וזאת כמפורט באתר למ"ס ובסקר נפחי תנועה.

בתחשיב הובא בחשבון נפח תנועה של 540 כלי רכב ליום לכיוון מזרח, מקדם כניסה לתחנה מהנתיב הנגדי של 20%, כלי רכב העוצרים בתחנה בשיעור של 3.75% מהיקף התנועה, מכירה ממוצע של 35 ליטר לרכב, דמ"ש של 220 ₪/ק"ל/חודש, שיעור היוון 10%, רווח יזמי של 10%, עלות הקמה מינימלית של 4,000,000 ₪. לגישת שמאי המבקשת עפ"י נתונים אלה מתקבל שווי קרקע שלילי של 3,440,000 ₪ המעיד על היעדר כדאיות כלכלית להקמת התחנה.

עוד נטען כי במסגרת התחשיב לא הובאו בחשבון איומים הנובעים משינויים טכנולוגיים, הרפורמה בענף הדלק ומעבר לכלי רכב בהנעה חלופית. לחיזוק עמדתו הפנה בין היתר לכתבות, החלטות ממשלה, דו"חות תקופתיים של חברות דלק, ותחזית הרכב החשמלי בישראל לשנים 2018-2035.

הכרעה:

שמאי הצדדים חלוקים במספר נושאים ובין היתר בנושאים שכדלקמן:

(1) היקף המכירות החודשיות הצפוי בק"ל.

(2) שווי מתקן השטיפה.

(3) שווי חנות הנוחות.

(4) שווי גגון התחנה.

יודגש כי המחלוקת המהותית בין הצדדים הינה באשר לשאלת הכדאיות או אי-הכדאיות בהקמת תחנת התדלוק. הכרעה בסוגיה זו מצריכה מענה והכרעה על כל אחת מהמחלוקות המתוארות לעיל.

היקף המכירות החודשיות הצפוי בק"ל:

לטענת שמאי המשיבה היקף המכירות הצפוי הינו 350 ק"ל/חודש, בעוד ששמאי המבקשת סבור כי היקף המכירות הצפוי הינו 25.5 ק"ל[4]/חודש.

יצוין כי בהיעדר נתונים על היקף מכירות הדלקים בתחנות תדלוק סמוכות ובחוסר נתונים על נפח התנועה באזור, קיים קושי להעריך את כמות הדלקים שתימכר בתחנת תדלוק שאינה בנויה. כ"כ, הן נתוני הלמ"ס והן נתוני סקר התנועה שהוצגו בשומת המבקשת נערכו למועד ספטמבר 2021, דהיינו כ-5.5 שנים לאחר המועד הקובע בענייננו. יחד עם זאת, בחלוף השנים גובר הסיכון, לשיטת המבקשת בהפעלת תחנות הדלק הנובעים בין היתר מכניסתם של רכבים היברידיים ובעיקר רכבים חשמליים. לאור זאת, יש לבחון נתונים ישנים יותר התואמים למועד הקובע. לצורך כך, עיינתי בנתונים ומחקרים כמפורט להלן.

עפ"י מחקר שנערך ע"י מרכז המחקר והמידע של הכנסת[5], צריכת הבנזין לנפש בישראל הייתה 393 ליטר בשנת 2005, ובשנת 2009 הצריכה הייתה 417 ליטר.

כ"כ, צריכת הסולר לנפש בישראל הייתה 370 ליטר בשנת 2005, ובשנת 2009 הצריכה הייתה 352 ליטר.

עפ"י דיווח הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מספר כלי הרכב הפרטיים בישראל בשנת 2009 היה 1,946,749 ובשנת 2015 מספר כלי הרכב הפרטיים היה 2,583,175, דהיינו גידול של כ-33% במספר כלי הרכב הפרטיים בשנים אלו.

באם נביא בחשבון כי עקב הגידול בכלי הרכב, צריכת הבנזין לנפש גדלה בשיעור של 8%, נקבל כי צריכת הבנזין לנפש בשנת 2014 הינה 450 ליטר. יחד עם זאת, לפי נתוני הלמ"ס העיר ירוחם מדורגת בדירוג 4 מתוך 10, במדד חברתי-כלכלי. לפיכך, הובאה בחשבון צריכת בנזין לנפש נמוכה ב-20% מהממוצע הארצי, דהיינו בגבולות של 360 ליטר לנפש.

[4] בהתאם לשומת המבקשת: 25,500 ליטר מכירות בחודש, משקף 25.5 ק"ל/חודש.
[5] ניתוח מרווחי המיסים והשיווק בשוק הדלק בישראל ובמדינות מערב אירופה מיום 10.2.2011

עפ"י דיווחי הלשכה במרכזית לסטטיסטיקה מספר התושבים בירוחם בסוף שנת 2015 הינו כ-9,100 תושבים.

עפ"י רשימת תחנות התדלוק של מינהל הדלק, קיימת בירוחם תחנת תדלוק ראשית אחת רשומה (בכניסה לירוחם).

לפיכך, באם תתווסף תחנת תדלוק נוספת, כמות הבנזין החודשית הממוצעת שתימכר בכל תחנת תדלוק בירוחם הינה:

9,100 תושבים X 360 ליטר/12 חודש/2 תחנות = 136.5 ק"ל.

התוצאה שהתקבלה אינה וודאית, שכן סביר להניח שלא כל תושבי ירוחם מתדלקים בתחנות תדלוק הנמצאות בעיר וחלקם מתדלקים בתחנות הנמצאות מחוץ לעיר. מאידך, תחנות התדלוק בירוחם אינן משרתות רק את תושבי ירוחם, אלא גם תושבים מחוץ לירוחם הבאים לאזורי התעשיה ולעיר הבה"דים, וכן מטיילים הפוקדים את הסביבה.

מנתוני המחקר של הכנסת עולה כי כמות הסולר לנפש ירדה בין השנים 2005 ל-2009. בהתחשב בגידול מספר כלי הרכב, הובא בחשבון כי כמות הסולר לנפש בשנת 2016 הינה זהה לכמות הסולר בשנת 2009.

לפיכך, באם תתווסף תחנת תדלוק נוספת, כמות הסולר החודשית הממוצעת שתימכר בכל תחנת תדלוק בירוחם הינה:

9,100 תושבים X 360 ליטר/12 חודש/2 תחנות = 136.5 ק"ל.

בהתחשב בעובדה כי לא כל התושבים יתדלקו בתחנות התדלוק הנמצאות בירוחם, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 30% מנפח תדלוק הסולר.

כמו כן, קיים צפי שאוכלוסיית העיר תגדל ותכפיל את עצמה ולכן היקף המכירות יגדל בעתיד.

בהתחשב באמור לעיל, הובא בחשבון היקף מכירות חודשית הצפוי לתחנה של 250 ק"ל/חודש.

לעניין דמי השכירות אומר כי קיבלתי את דמי השכירות החודשיים לק"ל בסך של 130 ₪/ק"ל כפי שנקבע ע"י שמאי המשיבה בהיותם תואמים את דמי השכירות שנקבעו בשומות מכריעות - ובהתבסס על הקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי.

לעניין תקופת הדחיה – משך תקופת הדחיה הינו זמן משוער. יחד עם זאת, המציאות בפועל ובין היתר אי בניית התחנה בסמוך למועד הקובע ולאחריו ו/או בקשה לשימוש חורג לטובת שימוש חדש החורג מהשימוש המותר כתחנת דלק אינו מצביע בהכרח על השימוש המיטבי אלא מהווה לכל היותר בחירה סובייקטיבית של בעלי הזכויות. נכון למועד הקובע יש לקבוע משך זמן סביר שבו הסביבה מפנימה את השינוי התכנוני ויכולת המימוש עפ"י התכנית החדשה.

במקרה הנדון, הובאה בחשבון תקופת דחיה של 4 שנים עד להקמת תחנת תדלוק.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו מקדם דחיה של 0.79, המשקף דחיה של 4 שנים ובשיעור היוון של 6%.

לעניין עלויות הפיתוח וההקמה, יודגש כי דמ"ש כאמור משקפים דמ"ש לרכיב הקרקע ועל כן לא נדרשת הפחתה בגין עלויות פיתוח והקמה נוספות.

לאור כל האמור לעיל, הובאו בחשבון בשומה זו דמ"ש של 130 ₪/ק"ל/חודש וכן, צפי מכירות של 250 ק"ל/חודש ובכפוף למקדם דחיה של 0.79.

<u>שווי חנות הנוחות:</u>

לטענת שמאי המשיבה שווי הקרקע לחנות הנוחות הינו 680,000 ₪, בעוד שלגישת שמאי המבקשת שווי חנות הנוחות מגולם בשווי רכיב הקרקע לתחנת התדלוק כך שטענת היעדר הכדאיות הכלכלית רלוונטית גם לחנות הנוחות.

אקדים ואומר - לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת ולפיה שווי חנות הנוחות מגולם בשווי הקרקע לתחנת תדלוק. כאמור לעיל, בשומה זו הובאו בחשבון דמ"ש של 130 ₪/ק"ל עבור רכיב הקרקע של תחנת הדלק. מדובר בדמ"ש מינימליים עבור רכיב הקרקע שאינו כולל את המכירות מחנות הנוחות. לפיכך, בחישוב שווי מגרש 201 יש להביא בחשבון את כל ההכנסות הצפויות כולל הכנסות מחנות נוחות.

בדו"ח תקופתי של חברת "Ten" – רשת תחנות תדלוק לשנת 2015 מצוין כי ההכנסה השנתית מ-18 חנויות נוחות הייתה 34,923,000 ₪, דהיינו 161,680 ₪ לחודש בממוצע לכל חנות.

בשומת השמאי המכריע שמואל רוזנברג לנכס בגו"ח 6527/92-93 לחנות נוחות בתחנת תדלוק ברחוב הרב קוק 74 בהרצליה, הובאה בחשבון הכנסה חודשית של 94,500 ₪ לחנות נוחות בשטח של כ-30 מ"ר, זאת נכון למועד קובע 14/11/2012.

בשומת השמאית המכריעה גבע בלטר בגו"ח 7054/10 לחנות נוחות בתחנת תדלוק בדרך בן צבי 46 בתל אביב הובאה בחשבון נכון למועד קובע 03/06/2015 הכנסה חודשית של 210,000 ₪ לחנות נוחות.

בשומת השמאי המכריע מוטי דיאמנט בגו"ח 10049/73-75 לחנות נוחות בתחנת תדלוק בחדרה הובאה בחשבון נכון למועד קובע 08/12/2010 הכנסה חודשית של 150,000 ₪ לחנות נוחות.

בקווים מנחים של השמאי הממשלתי (פרק כ – עריכת שומה לתחנת דלק) נכתב כי הפדיון בחנויות הנוחות נע בין 100,000 ₪ ל-300,000 ₪ לחודש לתחנות קטנות ובינוניות ומושפע מכמות הדלקים הנמכרת.

בהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל, נראה כי השווי לחנות נוחות כפי שנקבע ע"י שמאי הועדה בסך של 680,000 ₪ הינו סביר ואני מקבלו. כאמור בשומת המשיבה הובא בחשבון פדיון בגובה של 150,000 ₪/חודש ודמי שכירות בשיעור של 8% מהפדיון.

לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי קרקע של 680,000 ₪ לחנות הנוחות בהתאם לעמדת שמאי המשיבה.

<u>שווי מתקן השטיפה:</u>

לטענת שמאי המשיבה שווי הקרקע למתקן השטיפה הינו 389,000 ₪, ולטענת שמאי המבקשת לאור היקף המכירות הנמוך הצפוי בתחנת התדלוק, הרי שאין כדאיות בהקמת מתקן השטיפה בתחנה.

במקרה הנדון, לא קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה.

זכויות הבניה במגרש 201 הנדון הינן 500 מ״ר לגגון התחנה ו-120 מ״ר למבנה עבור חנות נוחות, קיוסק, בית קפה וכן שירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת תדלוק לרבות חדר מתדלקים, מחסן ומשרד.

ככלל, נראה כי אין זכויות בניה במגרש הנדון לטובת מתקן שטיפה.

מעבר לכך, בטיוטה להערות הציבור[6] שפורסמה ע״י הרשות להגבלים עסקיים מיום 09/07/2017 נקבע כי רק ב-27% מתחנות התדלוק בארץ קיים מתקן שטיפת מכוניות. לפיכך, נראה כי מידת הוודאות להקמת מתקן שטיפה אינה גבוהה וככל והיא קיימת הרי שבמקרה הנדון, היא כלולה בתחנת התדלוק וחנות הנוחות.

לאור האמור לעיל, לא הובא בחשבון בשומה זו שווי מתקן שטיפה כחלק משווי מגרש 201 המיועד לתחנת תדלוק.

<u>שווי גגון:</u>

לגישת שמאי המשיבה שווי הקרקע המיוחס לגגון התחנה הינו 78,300 ₪, בעוד שבשומת המבקשת נטען כאמור כי אין כדאיות כלכלית בהקמת התחנה.

אינני סבור כי יש מקום להביא בחשבון את רכיב שווי הגגון. כאמור לעיל, זכויות הבניה במגרש הנדון הינן עבור גגון התחנה המגולם בשווי תחנת התדלוק.

[6] תחרות גיאוגרפית בתחנות תדלוק: הקשר בין מבנה שוק למחירי בנזין.

10.10. <u>שטחי בניה במגרש 101 במצב החדש:</u>

בשומת המשיבה הובאו בחשבון חנויות בשטח עיקרי של 2,500 מ״ר לפי מקדם 1.00 ו-4,300 מ״ר עיקרי במקדם דחיה 0.86. כ״כ, חנות עוגן בשטח עיקרי של 1,400 במקדם 1.00, תעסוקה בשטח של 4,000 מ״ר עיקרי במקדם 1.00, שטחי שירות של 600 מ״ר במקדם 0.30 משווי החנויות, וגגון בשטח של 381 מ״ר במקדם שווי 1.00. בנוסף, הובאה בחשבון התאמה לגודל לפי מקדם 0.90 וכן הפחתות בגין עלויות פיתוח והכשרת חניות ומעברים בסכום כולל של כ-2.3 מלש״ח.

בשומת המבקשת הובא בחשבון סופרמרקט בשטח עיקרי של 3,000 מ״ר במקדם 1.00 ושי״ש של 900 מ״ר במקדם 0.4. כ״כ, מסחר בשטח של 1,663 מ״ר עיקרי במקדם 1.00 ושי״ש של 499 מ״ר במקדם 0.4 כפוף למקדם שוליות של 0.8, מסחר שולי בשטח עיקרי של 3,537 מ״ר במקדם 1.00 ושי״ש של 1,061 מ״ר במקדם 0.4 כפוף למקדם שוליות של 0.6, ומשרדים בשטח עיקרי של 4,000 מ״ר במקדם 1.00.

<u>הכרעה:</u>

כאמור לעיל, המימוש במקרה הנדון הינו בקשה להעברת זכויות. במקרה הנדון, לא קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה ולפיה יש להעריך חלק מזכויות הבניה בדחיה.

עפ״י הוראות התכנית המשביחה, אין כל מניעה למימוש זכויות הבניה במועד הקובע ועל כן יש להעריכן כזמינות לבניה.

לפיכך, שטחי הבניה הוערכו עפ״י זכויות הבניה המותרות בתכנית המשביחה ובחלוקה כדלקמן:

<u>חנות עוגן</u>– הובא בחשבון שטח עיקרי של 3,000 מ״ר במקדם 1.00 ושי״ש של 900 מ״ר במקדם 0.4, וזאת בדומה למצב הקודם.

<u>שטח גרעיני למסחר</u> – הובא בחשבון שטח עיקרי של 1,662.60 מ״ר במקדם 1.00 ושי״ש של 499 מ״ר במקדם 0.40, וזאת בדומה למצב הקודם.

<u>שטח שולי למסחר</u> – הובא בחשבון יתרת שטח עיקרי של 3,537 מ״ר[7] במקדם 1.00 ושי״ש של 1,061 מ״ר[8] במקדם 0.40. בגין שטחים אלו הובא בחשבון מקדם שוליות של 0.9. יצוין כי ההפחתה לשוליות אינה זהה להפחתה לשוליות שניתנה לשווי הסופרמרקט (כאמור בסעיף 10.7 לעיל) הואיל וכאן מדובר בשטחי מסחר קטנים יותר בהשוואה לחנות עוגן.

<u>משרדים</u> – הובא בחשבון שטח עיקרי של 4,000 מ״ר במקדם 1.00.

בנוסף, בשל גודל המתחם ושטחי הבניה הובא בחשבון מקדם הפחתה לגודל של 0.95.

[7] 3,537 מ״ר עיקרי = 3,000 מ״ר עיקרי לסופרמרקט – 1,662.6 מ״ר עיקרי מסחר גרעיני – 8,200 מ״ר עיקרי למסחר בתכנית.
[8] 30% מהשטח העיקרי.

11. <u>תחשיב ההשבחה:</u>

מצב חדש					
מגרש 101 - מסחר ותעסוקה					
מהות	**שטח**	**שווי מ"ר מבונה**	**מקדם שווי**	**מקדם שוליות**	**סה"כ שווי**
שטח עיקרי - חנות עוגן	3,000	1,540	1.0	1.0	4,620,000
ש"ש - חנות עוגן	900	1,540	0.4	1.0	554,400
שטח עיקרי - מסחר	1,662.60	2,050	1.0	1.0	3,408,330
ש"ש - מסחר	498.8	2,050	0.4	1.0	409,000
שטח עיקרי שולי - מסחר	3,537	2,050	1.0	0.9	6,526,503
ש"ש שולי - מסחר	1,061	2,050	0.4	0.9	783,180
משרדים	4,000	1,000	1.0	1.0	4,000,000
שווי ביניים					20,301,413
מקדם הפחתה לגודל					0.95
סה"כ שווי מגרש 101 - מסחר ותעסוקה					19,286,342
מגרש 201 - תחנת תדלוק					
מהות	**מכירות חודשיות בק"ל**	**דמ"ש/ ק"ל/חודש**	**סה"כ דמ"ש שנתיים**	**שיעור היוון**	**מקדם דחיה**	**סה"כ שווי**
שווי קרקע תחנת דלק	250	130	390,000	9%	0.792	3,432,400
שווי חנות נוחות						680,000
סה"כ שווי מגרש 201						4,112,400
סה"כ שווי מצב חדש (מגרש 101 + מגרש 201) בש"ח במעוגל						**23,398,700**

מצב קודם				
חלופה א' - שווי עפ"י ייעודי הקרקע במצב הקודם				
מהות	**שטח**	**שווי מ"ר מבונה / קרקע**	**מקדם שווי**	**סה"כ שווי**
שטח עיקרי - חנות עוגן	3,000	860	1	2,580,000
ש"ש - חנות עוגן	900	860	0.4	309,600
יתרת שטח עיקרי למסחר	1,662.60	1,140	1	1,895,364
יתרת ש"ש למסחר	498.8	1,140	0.4	227,453
שטח למשרדים	2,331.30	560	1	1,305,528
שטח למגורים א'	9,206	140	1	1,288,840
שצ"פ	8,735	28	1	244,580
שווי ביניים				7,851,365
מקדם הפחתה לגודל				0.95
שווי מצב קודם בחלופה א'				7,458,797

חלופה ב' - שווי עפ"י התמורה במכרז רמ"י	
התמורה שהתקבלה במכרז רמ"י לנכס הנדון	6,226,000
סה"כ שווי מצב קודם (ממוצע חלופות א' וב') - בש"ח במעוגל	**6,842,400**
השבחה	
שווי מצב חדש	23,398,700
שווי מצב קודם	6,842,400
השבחה (100%)	16,556,300
השבחה (50%) בש"ח במעוגל	**8,278,150**

12. <u>ההשבחה והיטל ההשבחה:</u>

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בגין המימוש המוצע הינה כדלקמן:

מהות	התאריך הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תכנית 612-0209981	02/02/2016	₪ 8,278,150	₪ 4,139,075

היטל ההשבחה ישא הצמדה כחוק.

בתקופה שבה התנהל ההליך בפני, היטל ההשבחה לא יישא בתשלום ריבית פיגורים ככל וחלה.

לראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה