



תאריך לועזי: 27.04.2023  
תאריך עברי: ו' אייר, תשפ"ג

לכבוד:

גזברית המועצה הגב' ליליאן אדרי  
מ.א. שדות נגב.

שומת מקרקעין מלאה  
לנכס המהווה תחנת תדלוק  
הידוע כגוש 39893, חלקה 1 (בחלק) מגרש מס' 90 עפ"י תב"ע 197/03/7  
בסמוך לכביש ארצי 25, פינת הרחובות היוגב ואברהם רוזנמן, אזור התעשייה  
מועצה אזורית שדות נגב.



אפריל 2023

נערך ונחתם ע"י חוגג שמאות וייעוץ מקרקעין



**1. מטרת השומה:**

התבקשתי ע"י מזמין השומה, לאמוד את דמי השימוש הראויים (דש"ר), לנכס נשוא חוות הדעת, המהווה תחנת תדלוק עם חנות נוחות, בגוש 39893 חלקה 1 (בחלק), עפ"י עקרון השווי הנגזר מ"מוכר מרצון לקונה ברצון", זאת לצורך חידוש חוזה שכירות הקיים על הנכס הנדון.

**אומדן שווי השוק של הנכס** ממנו נגזרים דמי השימוש הראויים – משקף את התמורה הסבירה הצפויה ממכירת הנכס בשוק החופשי בין מוכר מרצון לקונה ברצון, לאחר חשיפתו של הנכס בשוק החופשי לפרק זמן סביר וכל זאת כאשר הנכס נקי מכל מחזיק, חוב, עיקול או שיעבוד.

**2. המועד הקובע לשומה:**

המועד הקובע לשומה הינו יום הביקור הנכס, דהיינו 28/03/2023.

**3. מועד הביקור בנכס, שם ותפקיד המבקר:**

הביקור בנכס נערך ביום 28/03/2023 ע"י אלי חוגג, שמאי מקרקעין.

**4. זיהוי הנכס:**

- גוש - 39893.
- חלקה - 1 (בחלק).
- תב"ע - 197/03/7.
- מס' מגרש - 90.
- שטח המגרש - 5,840 מ"ר (עפ"י הבקשה להיתר).
- סה"כ שטח בנוי - 345 מ"ר.
- כתובת - פינת הרחובות היוגב ואברהם רוזנמן, אזור התעשייה, מועצה אזורית שדות נגב.
- מהות הנכס - תחנת דלק, וחנות נוחות.

**5. תיאור הסביבה והנכס:**

**1. תיאור הסביבה:**

מועצה אזורית שדות נגב, ממוקמת בנגב הצפון מערבי בקרבת רצועת עזה. תחום מועצת שדות נגב גובל במועצת אשכול ממערב, מועצת מרחבים מדרום וממזרח ובמועצת שער הנגב מצפון. העיר נתיבות מוקפת ביישובי המועצה האזורית שדות נגב, אך אינה חלק ממנה.

המועצה נוסדה בשנת 1951 תחת השם "מועצה אזורית הנגב הצפוני". כיום מאגדת בתוכה המועצה 16 ישובים: 12 מושבים, שני יישובים קהילתיים ושני קיבוצים. עפ"י נתוני הלמ"ס נכון לסוף פברואר 2023 מתגוררים במועצה אזורית שדות נגב 11,262 תושבים, למועצה דירוג של 6 מתוך 10 במדד חברתי-כלכלי-אשכול לשנת 2019.



הנכס נשוא השומה ממוקם בסמוך לכביש ארצי 25 אך ללא גישה אליו או ממנו, ברחוב אברהם רוזנמן פינת היוגב, באזור התעשייה של המועצה האזורית שדות נגב (בסמוך לעיר נתיבות). הגישה לנכס נשוא השומה מתבצעת דרך כביש ארצי מס' 25, פניה מערבה בצומת הגדי ופניה צפונה לאזור התעשייה. הסביבה מאופיינת במבני תעשייה, בתי מלאכה, מפעלים, משרדים, תחנות דלק, אולם אירועים, מרכז מסחרי ומסעדות. בסביבת נשוא השומה קיימות ארבע תחנות דלק של חברות מתחרות. הפיתוח הסביבתי מלא הכולל כבישים, מדרכות, תשתיות, תאורת רחוב וכיוצ"ב.

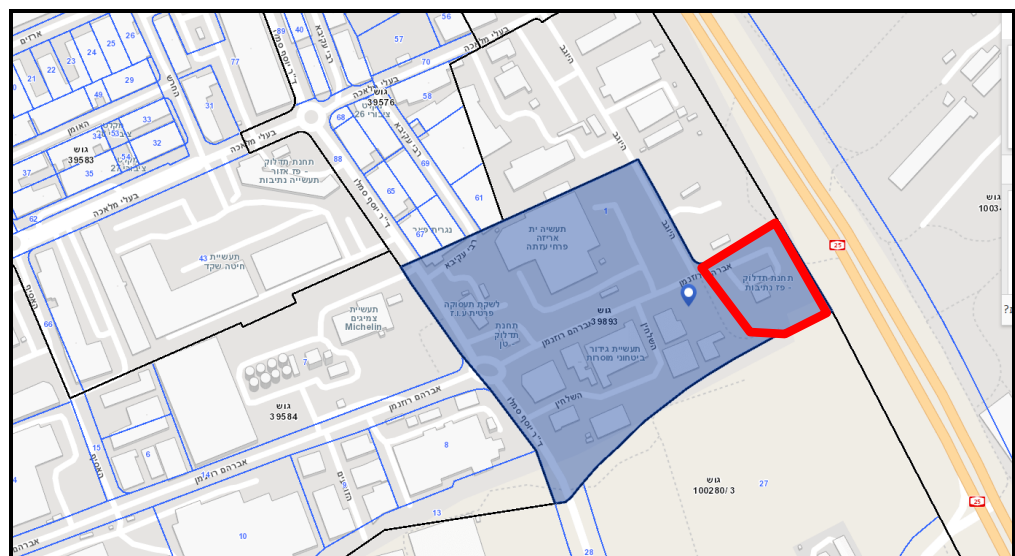
**להלן תצ"א של אזור התעשייה שדות נגב, העיר נתיבות והסביבה:**



**2. תיאור הנכס:**

עפ"י הפורטל הגאוגרפי הלאומי, נשוא השומה ממוקם בגוש מס' 39893 חלקה 1 (בחלק) ומהווה את מגרש מס' 90 עפ"י תב"ע 197/03/7 בשטח קרקע של 5,840 מ"ר.

**להלן סימון הנכס הנדון ע"ג הפורטל הגאוגרפי הלאומי:**





**תיאור המגרש:** המגרש מהווה מגרש רגולרי, דמוי מלבן, פינתי חזיתי לרחוב אברהם רוזנמן וכביש 25 (ארצי) וללא אפשרת גישה אליו או ממנו ובמפלס המדרכה. המגרש גובל במבני תעשייה, מעברים ורחובות.

**תיאור הנכס:** נשוא השומה מהווה תחנת תדלוק ציבורית מדרגה ב' (הכוללת חנות נוחות) של חברת "עינב".

**תיאור תחנת התדלוק:**

שטח תחנת התדלוק עפ"י היתר בניה כ-5,840 מ"ר, שטח גגון התחנה כ-225 מ"ר. הכניסה והיציאה מתחנת הדלק מתבצעת מכיוון צפון דרך רחוב אברהם רוזנמן.

אזור התדלוק בחזית התחנה: כולל אי תדלוק, הרצפה באזור זה עשויה מיציקת בטון מוחלק ומקורה בגג מקונסטרוקציות פלדה בשטח של 225 מ"ר (עפ"י היתר בניה).

בסמוך ליציאה מתחנת התדלוק ישנו מתקן מילוי אויר.

**חנות נוחות (מבנה מסחרי וחדר שירותים):**

במרכז התחנה קיים מבנה מסחרי בשטח של כ-100 מ"ר (עפ"י היתר הבניה) המשמש כחנות נוחות ושירותים.

המבנה בנוי בבניה קונבנציונאלית, מבלוקים ובטון, גג בטון שטוח וחיפוי חיפויי טיח מותז. דלת כניסה מכיוון מזרח. ריצוף החנות קרמיקה, הנמכת תקרה מגבס לתאורה ומזגן, חלונות אלומיניום וזכוכית.

החלוקה הפנימית בחנות כוללת: שטח ממכר, מקלט ומחסן, שטח החצר כולל: אספלט, תאורה, מצלמות אבטחה, פינת ישיבה ומקומות חניה.

**להלן תמונות המייצגות את הנכסים נשוא השומה:**



**6. מצב תכנוני:**

6.1 מבדיקה ברשות מקרקעי ישראל, עולה כי על הנכס הנדון חלות תוכניות בניין עיר הבאות:

שם התוכנית	ילקוט פרסומים	תאריך למתן תוקף	מס' תוכנית	מס' ד
תכנית מתאר ארצית לת. תדלוק תחנות זעירות ותיקון הוראות (שיני מס' 4)	5568	23/08/2006	תמא/4/18	1
תוכנית מתאר למ.א. "עזתה"		28/08/1990	328/02/7	2
אזור תעשייה נתיבות-עזתה		30/12/1980	197/03/7	3



### 6.1.1 תמ"א 18 שינוי מס' 4:

התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 23/08/2006 בי.פ. 5568.

#### **מטרות התוכנית:**

- להבטיח שרות נאות לצרכנים של תחנות תדלוק.
- למנוע מפגעים תחבורתיים, בטיחותיים, חזותיים, סביבתיים ותברואתיים לרבות זיהום מי התהום, עקב הקמתן והפעלתן של תחנות תדלוק.
- להתאים את מערך תחנות התדלוק לצרכי האוכלוסייה במדינת ישראל.
- להבטיח אפשרות מנוחה וריענון לנהגים בכלל ולנהגי כי רכב מורכב בפרט בתחנות תדלוק בדרכים בינעירוניות.
- לקבוע הוראות למיקומן של תחנות תדלוק והוראות לתכנון, להקמתן ולהפעלתן על מנת לאפשר את השגת המטרות.
- התוכנית מסווגת את תחנות התדלוק לחמש דרגות ועל כל אחת מהן יחולו הוראות בהתאם לסיווג התחנה: תחנת תדלוק זעירה, תחנת תדלוק מדרגה א', תחנת תדלוק מדרגה ב', תחנת תדלוק מדרגה ג' ותחנת תדלוק לצריכה עצמית.

#### **תחנת תדלוק זעירה:**

- א. מותר לספק בה דלק לתדלוק כלי רכב שמשקלו הכולל המותר על פי דין אינו עולה על 4 טון.
- ב. מותר לספק בה דלק למטרה שאינה תדלוק כלי רכב. ואולם סעיף קטן זה לא יחול על דלק מסוג גפ"מ.
- ג. תותר בה לכל היותר הקמת שתי עמדות תדלוק לכל היותר לשני כלי רכב כל אחת.
- ד. יותר להקים בה אך ורק עמדות תדלוק, גגון לעמדות התדלוק ואת מכלי הדלק של תחת התדלוק.
- ה. מכלי הדלק של תחנת התדלוק יהיו מוטמנים או משולבים במבנה שניתן להקימו על פי דין.
- ו. לא תותר בה כל פעילות מסחרית, למעט שירותי תדלוק.
- ז. ניתן להפקיד תוכנית לתחנת תדלוק זעירה או לאשרה, באזור בנוי בלבד וכן ניתן ליתן היתר בהתאם לסעיף 8.

#### **תחנת תדלוק מדרגה א':**

- א. מותר לספק בה דלק לתדלוק כלי רכב בכל משקל ואולם אם תחנת התדלוק היא באזור בנוי למגורים, מותר לספק בה דלק לתדלוק רכב שמשקלו הכולל עפ"י דין אינו עולה על 4 טון.
- ב. מותר לספק בה דלק למטרה שאינה תדלוק כלי רכב. ואולם סעיף קטן זה לא יחול על דלק מסוג גפ"מ.
- ג. ניתן להתיר בשטח תחנת התדלוק מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, מרחב מוגן וכן שירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנות התדלוק לרבות חדר מתדלקים ומחסן, ומשרד.
- ד. השטח הכולל המותר לבניה של כל השימושים האמורים בסעיף קטן ג' לא יעלה על 80 מ"ר.
- ה. באם היא באזור שאינו בנוי, ניתן להתיר לשטח תחנת התדלוק שירותי חשמלאות ותיקוני תקרים בהיקף הנדרש לנוסעים בדרך, מסוג ובהיקף שתקבע הועדה המחוזית.
- ו. השטח הכולל המותר לבנייה של כל השימושים האמורים בסעיף קטן ה' לא יעלה על 80 מ"ר.



- ז. שירותים סניטריים בגודל הנדרש על פי כל דין, לא יבואו במניין השטחים האמורים.
- ח. חובה לספק בה שמנים לכלי רכב, מים למקרר (רדיאטור) ועמדה למילוי אוויר בצמיגים.
- ט. ניתן להפקיד תכנית לתחנת תדלוק מדרגה א' או לאשרה בכל אזור וכן ניתן ליתן היתר לפי סעיף 8.

**תחנת תדלוק מדרגה ב' (נשוא השומה):**

- א. מותר לספק בה דלק לתדלוק כלי רכב בכל משקל.
- ב. מותר לספק בה דלק למטרה שאינה תדלוק כלי רכב. ואול סעיף קטן זה לא יחול על דלק מסוג גפ"מ.
- ג. ניתן להתיר בשטח תחנת התדלוק מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, מרחב מוגן וכן שירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנות התדלוק לרבות חדר מתדלקים ומחסן, ומשרד.
- ד. השטח הכולל המותר לבניה של כל השימושים האמורים בסעיף קטן ג' לא יעלה על 130 מ"ר.
- ה. שירותים סניטריים בגודל הנדרש על פי כל דין, לא יבואו במניין השטחים האמורים.
- ו. ניתן להתיר בשטח תחנת התדלוק שירותי רכב, למעט מכונאות כלי רכב, פחחות, צביעת כלי רכב, רישוי כלי רכב, תיקון קפיצים, בדיקת כלי רכב ובדיקת פליטת עשן, גז ומזהמים. אין באמור כדי לגרוע מסמכותו של מוסד התכנון לאסור על אספקת סוגים נוספים של שירותי רכב.
- ז. חובה לספק בה שמנים לרכב, מים למקרר (רדיאטור) ועמדה למילוי אוויר בצמיגים.
- ח. תובטח בה אספקת דלק לרכב גם בעת הפסקת זרם החשמל.
- ט. ניתן להפקיד תוכנית לתחנת תדלוק מדרגה ב' או לאשרה בכל אזור.

**תחנת תדלוק מדרגה ג':**

- א. יחולו בה הוראות החלות על תחנות תדלוק מדרגה ב' למעט סעיף 6.3 (ט), אלא שניתן להתיר בשטח תחנת התדלוק את כל שירותי הרכב. אין באמור בכדי לגרוע מסמכותו של מוסד התכנון לאסור על אספקת סוגים של שירותי רכב. שירותים סניטריים בגודל הנדרש על פי כל דין, לא יבואו במניין השטחים האמורים.
- ב. ניתן להפקיד תכנית לתחנת תדלוק מדרגה ג' או לאשרה באזור בנוי יועד בתכנית מקומית לתעשייה לסוגיה לרבות תעשייה קלה ומלאכה, למסחר, לתעסוקה, לאחסנה, לחניון כל רכב שאינו לתחבור ציבורית בלבד, ובלבד שהחניון האמור אינו באזור בנוי למגורים או לשילוב של ייעודים אלו או שימוש משולב הכולל תעשייה, משרדים ומסחר וכן ניתן ליתן היתר בהתאם לסעיף 8.

**תחנת תדלוק לצריכה עצמית:**

- א. אספקת הדלק תעשה שלא על בסיס מסחרי ולא יסופק בתחנת התדלוק דלק לציבור.
- ב. לא יותר להקים בה מבנה כלשהו למעט עמדות תדלוק ומכלי דלק, גגון לעמדות התדלוק, עמדה למילוי אוויר בצמיגים וברז מים.

**תכנית להקמת תחנת תדלוק:**

- 1. לא יינתן היתר ולא תקום תחנת תדלוק אלא עפ"י תכנית המייעדת את השטח לתחנת תדלוק והכוללת הוראות של תכנית מפורטת.



2. ניתן להפקיד תכנית לתחנת תדלוק או לאשרה או ליתן היתר לפי סעיף 8 להקמתה אף אם לא נקבעו בתכנית מתאר מחוזית הוראות בדר תחנות תדלוק ולא יהא צורך מחמת זה בלבד בשינוי תכנית מתאר מחוזית.

3. ניתן להפקיד תכנית בנייה מחדש של תחנת תדלוק קיימת או לאשרה אף אם אינה עומדת בהוראות סעיפים 6.2(ד), 6.2(ט), 6.3(ד), 6.3(ט), 6.4(ב), 10 ו-15. ובלבד שהתכנית לבנייה מחדש לא תוסיף לשטח המותר לבניה מעבר לשטחי הבניה הקיימים כדין.

#### היתר לתחנת תדלוק שלא על פי תכנית לתחנת תדלוק:

רשאי מוסד תכנון לתת היתר לתחנת תדלוק שלא על פי תוכנית לתחנת תדלוק בהתקיים התנאים הבאים:

1. מקום שתוכנית הכוללת הוראות של תוכנית מפורטת, מייעדת מקרקעין לתעשייה או לשימוש משולב הכולל תעשייה, משרדים ומסחר, או לייעוד של חניון שאינו לתחבורה ציבורית בלבד ובלבד שהחניון האמור אינו באזור בנוי למגורים, רשאי מוסד תכנון להתיר הקמת תחנת תדלוק מכל דרגה, וזאת כשאין בתוכנית כאמור כוונה אחרת משתמעת לעניין הקמת תחנות תדלוק בתחומה.
2. מקום שתוכנית הכוללת הוראות של תוכנית מפורטת, מייעדת מקרקעין למלאכה, לתעשייה, לחניון שאינו לתחבורה ציבורית בלבד ובלבד שהחניון האמור אינו באזור בנוי למגורים, או למבני ציבור או למבני משק ביישוב כפרי. רשאי מוסד תכנון להתיר הקמתה של תחנת תדלוק לצריכה עצמית.
3. לא יינתן היתר על פי סעיף זה אלא אם בתחנת תדלוק כאמור מתקיימים התנאים הקבועים בתוכנית זו, למעט ס' 7.2.
4. לא יינתן היתר להקמת תחנת תדלוק על פי סעיף זה בשטח המיועד בתוכנית לדרך.
5. היתר להקמת תחנת תדלוק על פי סעיף זה יהיה תואם לשטחי הבניה ולמגבלות הבניה הקבועות בתוכנית שמכוחה מוצא ההיתר ולא ניתן בהיתר להוסיף זכויות בניה ולשנות מגבלות בניה הקבועות בתוכנית.

#### 6.1.2 תוכנית מס' 328/02/7:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 28/08/1990.

התוכנית מייעדת את נשוא השומה לחלק ממגרש מס' 2059 ל"אזור תעשייה" (סימון בצבע סגול).

#### מטרות התוכנית:

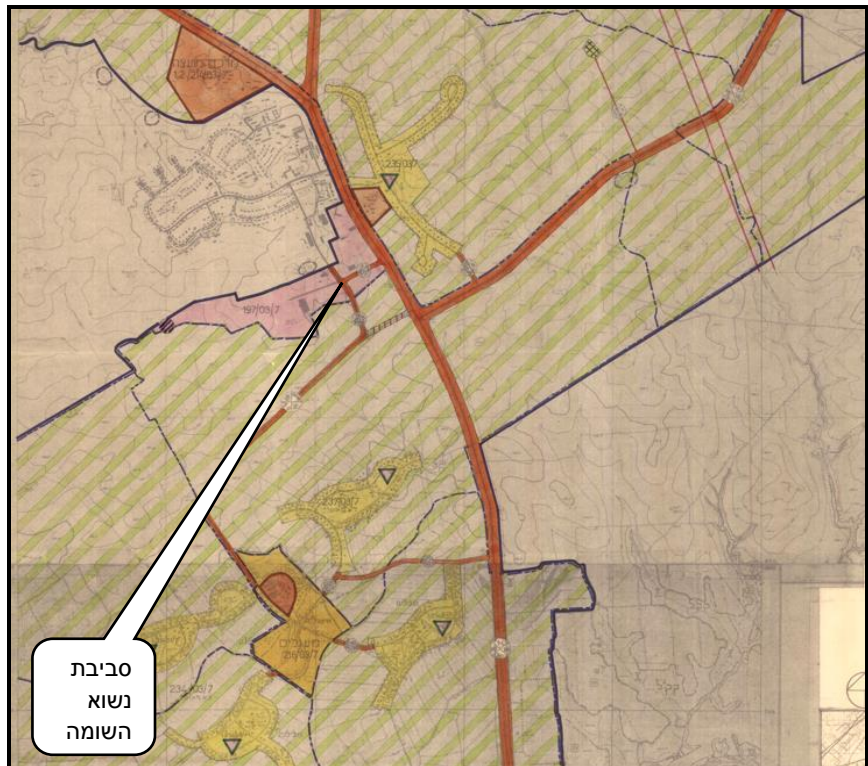
- כמוגדר בסימן ג': תוכנית מתאר מקומית, סעיף 61 לחוק.
- מתן הנחיות להכנת תוכניות מפורטות.
- התאמת ייעודי הקרקע בתחום התוכנית לצרכים החוזיים של אוכלוסיית המועצה.
- התוויתן של דרכים חדשות, וכן הטייתן, הרחבתן וביטולן של דרכים קיימות.



### שימושים: אזור תעשייה

באזור הצבוע בסגול תותר הקמת בנייני תעשייה, מלאכה ואחסנה, מפעלים לעיבוד תוצרת חקלאית, מתקני אריזה מיון וקירור, מתקני שיווק, בנייני משרדים ומעבדות, בנייני ציבור ושירותים, בנייני עזר, תחנות דלק ותדלוק, מתקני תשתית ומתקנים הנדסיים, ושימושים אחרים שייקבעו בתוכנית מפורטת. מגבלות שימוש באזור התעשייה הסמוך לנתיבות: באזור זה לא תותר הקמת תעשיות שיש עמן מטרד סביבתי.

### להלן החלק הרלוונטי לשומה מתוך תשריט התב"ע:



### 6.1.3 תוכנית 197/03/7:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 30/12/1980. התוכנית מייעדת את נשוא השומה למגרש מסי 90 ל"אזור מרכז תחבורתי ושירותי דרך" (סימון בצבע סגול מקווקו) בשטח כולל של 3,463 מ"ר.

**מטרת התוכנית:** לאחד את כל התיקונים (1-5) לתוכנית מפורטת אשר אושרו במשך הזמן לתוכנית אחת.

**תכליות ושימושים – מרכז תחבורתי ושירותי דרך:**

בשטח זה תותר הקמת תחנת דלק, מוסכים, משרדים, מסעדות, חניה לרכב כבד ומחסנים.

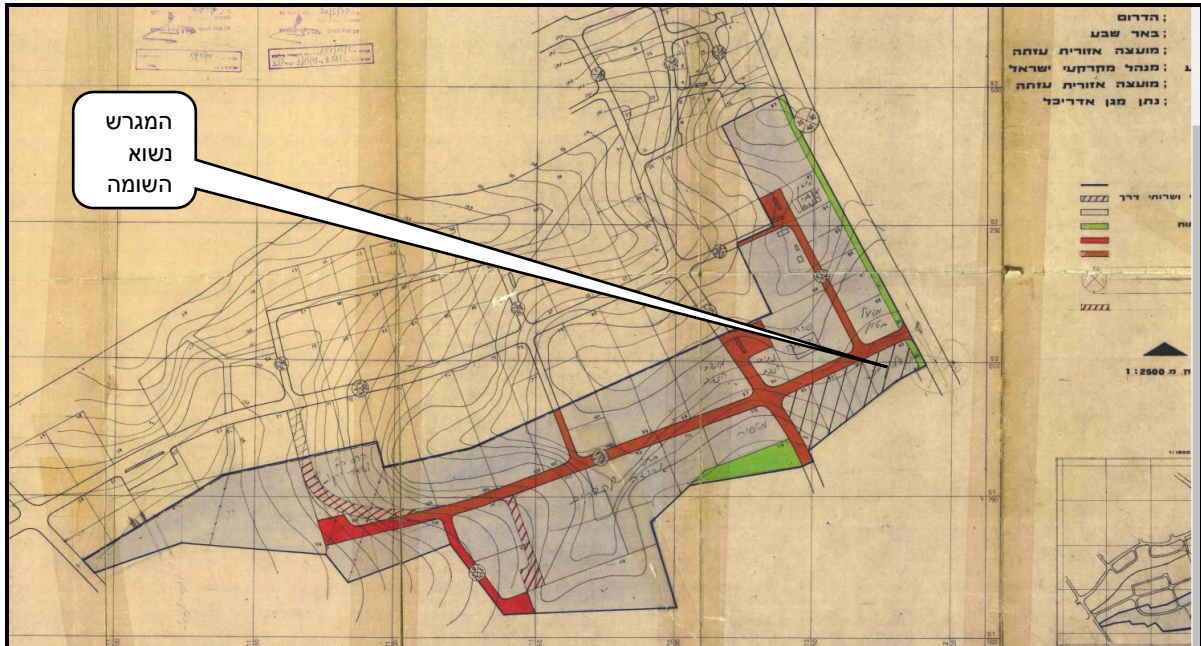
**זכויות בניה:**

שטחי בנייה מקסימאליים: 40% משטח המגרש.

קווי בניין: קדמי, צדדי ואחורי 5 מ'.



**להלן החלק הלוונטי של תשריט התב"ע ע"ג הפורטל:**



**6.3 רישוי:**

מבירור בוועדה המקומית לתכנון ובניה "נגב מערבי", עולה כי בתיק הבניין של הנכס הנדון לא קיימים מסמכים.

**6.3.1 נמסרו לי מהמועצה תצלומים שהינם חלק מהבקשה להיתר ממנה עולים הנתונים הבאים:**

- תיאור הבקשה: תחנת דלק עינב שירותים ולוגיסטיקה בע"מ.
- שימוש עיקרי: שרותי תדלוק.
- שטח המגרש: 5,840 מ"ר, שטח הבניה הכולל המבוקש: 345 מ"ר.
- להלן טבלת זכויות הבניה עפ"י הבקשה להיתר:

טבלת שטחים	
גגון תחנה	225 מ"ר
מבנה	99.75 מ"ר
מקלט	14.85 מ"ר
אחסנה	5.40 מ"ר
סה"כ בניה	345 מ"ר





נתוני עסקאות שע"מ למבני מסחר בנתיבות							
מס"ד	תאריך	כתובת	ג"ח	שטח בנוי במ"ר	קומה	מחיר מוצהר	שנת בניה
1	10/05/2021	שדרות ירושלים 17	39576/905	12	קרקע	200,000 ₪	1960
2	02/02/2021	רפיח ים	39857/79	50	קרקע	737,020 ₪	2016
3	24/06/2020	רבי עקיבא 24	39576/23	100	קרקע	510,000 ₪	1970
4	24/12/2019	שד' ירושלים 1	39576/86	23	קרקע	290,000 ₪	1992
5	16/12/2019	השוק הישן	39576/45	13	קרקע	135,000 ₪	1960
6	19/02/2019	יוסף סמל	39576/40	262	קרקע	2,500,000 ₪	1997

נתוני השוואה לתחנת תדלוק:

נתון חוזה שכירות תחנת הדלק טן בסמיכות לנשוא השומה						
מס"ד	סוג הנכס	השוכר	שטח מושכר במ"ר	דמי שכירות חודשיים	תום תקופת השכירות	הערת
1	תחנת תדלוק	טן חברה לדלק בע"מ	1,350	32,000	06/12/2030	עד תום תקופת החכירה מרמ"י

#### 9. עקרונות גורמים ושיקולים:

בבואי לשום ולקבוע את שווי השוק של הנכס בהתאם לחלופות השומה ובהתאם למטרת השומה כמפורט לעיל, הבאתי בחשבון, בין היתר, את כל הפרטים המופיעים בשומתי וכן את הגורמים והשיקולים הבאים:

- מטרת השומה הינה לאמוד את שווי השוק של הנכס נשוא חוות הדעת, המהווה תחנת תדלוק עם חנות נוחות, בגוש 39893 חלקה 1 (בחלק), עפ"י עקרון השווי הנגזר מ"מוכר מרצון לקונה ברצון", זאת לצורך קביעת דמי שכירות ראויים לנכס הנדון.
- **חלופת השומה:** אומדן שווי השוק של הנכס הנדון כבנוי, המהווה את תחנת הדלק, זאת בהתאם לתב"ע המאושרת מס' 197/03/7 החלה על הנכס הנדון ומייעדת אותו למגרש מס' 90 ל"מרכז תחבורתי ושירותי דרך".
- הנכס נשוא השומה ממוקם בסמוך לכביש ארצי 25 אך ללא גישה אליו או ממנו, ברחוב אברהם רוזנמן פינת היוגב, באזור התעשייה של המועצה האזורית שדות נגב (בסמוך לעיר נתיבות).
- נשוא השומה ממוקם באזור התעשייה שדות נגב, הסביבה מאופיינת במבני תעשייה, בתי מלאכה, מפעלים, משרדים, תחנות דלק, אולם אירועים, מרכז מסחרי ומסעדות. בסביבת נשוא השומה קיימות ארבע תחנות דלק של חברות מתחרות.
- המועד הקובע לשומה הינו יום הביקור בנכס, דהיינו 28/03/2023.
- המצב התכנוני כמפורט בגוף השומה.
- התב"ע המאושרת החלה על הנכס נשוא השומה מהווה את תב"ע 197/03/7, התוכנית מייעדת את נשוא השומה לאזור מרכז תחבורתי ושירותי דרך.
- המצב המשפטי כמפורט בגוף השומה.
- השומה נערכה עפ"י גישת ההשוואה.



- נתוני ההשוואה העומדים בביסוס השווי לחנויות (מסחר) מהווים נתוני עסקאות שע"מ לחנויות מנתיבות ואזור התעשייה שדות נגב תוך נתינת מקדמי התאמה רלוונטיים לנשוא השומה.
- שווי מ"ר מבונה למסחר חושב עפ"י גישת החילוץ משווי מ"ר בנוי.
- שווי מ"ר מבונה למשרדים חושב עפ"י גישת החילוץ משווי מ"ר בנוי למשרדים אשר חושב עפ"י גישת היוון ההכנסות לחוזי שכירות בנכס נשוא השומה.
- שווי תחנת הדלק כבנויה ושווי הקרקע לתחנת דלק חושב בהתאם להנחיות בקווים המנחים פרק כ' של השמאי הממשלתי.
- התבססתי על מרווח השיווק כפי שהתפרסם באתר האינטרנט של משרד התשתיות למועד 04/2023.
- כמות הדלקים הנמכרת כיום בהיקף של 200 קילו ליטר לחודש, זאת עפ"י הערכה ביחס לתחנות הדלק בסביבה השומה, מיקום התחנה, נגישות וחוסר ההפשרות לחיבור עם כביש ארצי 25.
- ע"פ הקווים המנחים של השמאי הממשלתי שיעור תשואה לנכס מסחרי במחצית ראשונה ב 2022 הוא 6.7% לנכס פריפריאלי נוסף 1.5% ולתחנת דלק עוד 1.5%, שיעור ההיוון בנכס הינו 9.7%.
- בהתאם לקווים המנחים של השמאי הממשלתי דמי השכירות הראויים לתחנה בנוייה יהיו בטווח שבין 18% לתחנה קטנה ועד 30% לתחנה גדולה, נשוא השומה הינה תחנה בנויית/קטנה לפיכך את דמי השכירות הראויים קבעתי לפי 18%.
- שווי הנכס, חושב לפי שווי תחנת הדלק כבנויה, ממנו נגזרו דמי השימוש הראויים.
- הנכס הנדון נכלל במסגרת הנכסים המסחריים/תעסוקתיים. בהתאם לקווים המנחים שווי הנכס אינו כולל מע"מ.

**10. תחשיב השומה:**

שווי מ"ר בנוי למסחר:

נתוני מכרז מ"ר למסחר/או משרדים מס' 126/2021 בפארק הטכנולוגי נתיבות בגוש 10027901 חלקה 105 ממועד 31/08/2021									
ניתוח הנתונים		סה"כ	סה"כ מחיר רכישה	עלויות פיתוח	סכום זכיה	שטח המגרש במ"ר	תב"ע	מס' מגרש	מס'ד
שווי מ"ר מבונה אקווי' למסחר	סה"כ שטח אקווי' במגרש	10,640,381 ₪	2,273,777 ₪	8,366,604 ₪	4,885	609-0667436	311	1	
1,287 ₪	8,268	10,034,849 ₪	2,144,379 ₪	7,890,470 ₪	4,607	609-0667436	312	2	
1,479 ₪	8,248	12,198,959 ₪	2,268,192 ₪	9,930,767 ₪	4,873	609-0667436	313	3	
1,351 ₪	ממוצע מתקבל				4,788				
1.10	מקדם התאמה למיקום				<b>תחשיב שווי מ"ר בנוי מתקבל</b>				
1.00	מקדם התאמה לגודל (כ-5,800 מ"ר)				2,288 ₪	שווי מ"ר קרקע למסחר			
1.10	מקדם התאמה למועד				5,000 ₪	עלויות בניה למ"ר			
1,600 ₪	שווי מ"ר מבונה למסחר/או משרדים מתואם				25%	תוספת יזמות			
2,288 ₪	שווי מ"ר קרקע ממוצע מתקבל				9,111	שווי מ"ר בנוי מתקבל			



נתוני עסקאות שע"מ למבני מסחר בנתיבות							
מס"ד	תאריך	כתובת	ג"ח	שטח בנוי במ"ר	קומה	מחיר מוצהר	שנת בניה
1	10/05/2021	שדרות ירושלים 17	39576/905	12	קרקע	200,000 ₪	1960
2	02/02/2021	רפיח ים	39857/79	50	קרקע	737,020 ₪	2016
3	24/06/2020	רבי עקיבא 24	39576/23	100	קרקע	510,000 ₪	1970
4	24/12/2019	שד' ירושלים 1	39576/86	23	קרקע	290,000 ₪	1992
5	16/12/2019	השוק הישן	39576/45	13	קרקע	135,000 ₪	1960
6	19/02/2019	יוסף סמלו	39576/40	262	קרקע	2,500,000 ₪	1997

ניתוח נתוני השוואה					
שווי מ"ר בנוי	התאמה לגודל (50 מ"ר)	התאמה למועד	התאמה למיקום	התאמה לשנת בניה	שווי מ"ר בנוי מתואם
16,667 ₪	0.90	1.00	0.90	1.00	13,500 ₪
14,740 ₪	1.00	1.00	1.05	0.90	13,930 ₪
5,100 ₪	1.10	1.05	1.10	1.00	6,480 ₪
12,609 ₪	0.98	1.05	0.90	1.00	11,677 ₪
10,385 ₪	0.90	1.05	1.00	1.00	9,813 ₪
9,542 ₪	1.12	1.10	0.95	1.00	11,168 ₪
<b>11,507 ₪</b>	<b>מוצע מתקבל לשווי מ"ר בנוי מסחר</b>				<b>11,095 ₪</b>

תחשיב שווי מ"ר בנוי למסחר מתואם לנשוא השוואה	
שווי מ"ר בנוי למסחר עפ"י מכרז	9,111 ₪
שווי מ"ר בנוי למסחר עפ"י נתוני שע"מ	11,095
<b>שווי מ"ר בנוי למסחר מתקבל בממוצע</b>	<b>10,103</b>

שווי לתחנת הדלק:

תחשיב שווי לחנות נוחות	
99.75	סה"כ השטח המסחרי בתחנת הדלק (מ"ר)
54 ₪	דמ"ש למ"ר מסחר
648 ₪	דמ"ש שנתי למ"ר
<b>788,268 ₪</b>	<b>שווי החנות בשיעור היוון 8.2% (6.7% לנכס מסחרי עפ"י סקירת השמאי הממשלתי ותוספת של 1.5% לנכס מסחרי פריריאלי)</b>
תחשיב שווי למסחר לפי שווי מ"ר בנוי	
90	שטח חנות אקווי' (80% עיקרי 20% שרות)
10,103 ₪	שווי מ"ר בנוי
<b>909,234 ₪</b>	<b>שווי מתקבל לחנות נוחות</b>
<b>848,751 ₪</b>	<b>שווי לחנות נוחות מתקבל בממוצע</b>



תחשיב ע"פ היוון הכנסות מפעילות התחנה	
200	כמות הדלק (ק"ל/חודש) ממוצעת
588 ₪	מרווח השיווק (עפ"י אתר האינטרנט של משרד התשתיות)
117,656 ₪	הכנסות מירוח שיווק חודשי
45.00%	שיעור הוצאות הפעלה
52,945 ₪	הוצאות הפעלה
64,711 ₪	רווח תפעולי חודשי
10.0%	בהתאם לקווים המנחים של השמאי הממשלתי שיעור היוון מקובל לדמ"ש לתחנה בניה גבוה ב 1.5% משיעור היוון למסחר. לאור זאת אנו נתבסס על שיעור היוון של
7,765,296 ₪	שווי התחנה הבניה
ע"פ הקווים המנחים של השמאי הממשלתי שיעור תשואה לנכס מסחרי במחצית ראשונה ב 2023 הוא 6.9% לנכס פריפריאלי נוסף 1.5% ולתחנת דלק עוד 1.5% ונקבל 9.7% אנו נתבסס על 10%	
8,614,047 ₪	שווי נכס בשימוש כתחנת דלק וחנות נוחות
344,562 ₪	דמי שכירות ראויים שנתיים לפי 4% שנתי
28,713 ₪	דמי שכירות מתקבלים לחודש
28,500 ₪	דמי שכירות ראויים לחודש במעוגל

**11. השומה:**

לאחר שהבאתי בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת ולאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי שווי דמי השכירות הראויים של הנכס הנדון הינם:

- דמי השכירות הראויים לנכס בשימוש כתחנת דלק למועד חוות הדעת **במעוגל הינם, 28,500 ₪, ללא מע"מ.**

**12. הערות השמאי והצהרה:**

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא השומה, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה. הדוח הוכן על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

"שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור".



בכבוד רב,  
 אלי חוגג

שמאי מקרקעין מוסמך (Ma)