תאריך עברי: ב' חשון, תש"פ
תאריך לועזי: 31 אוקטובר, 2019
מס' תיק רמ"י: 10496080א
מספרינו (אופק): 36146
לקביעת שכ"ט: 10.5

לכבוד:

הגב' יעל ממן,
צוות לקידום עסקות חקלאות-
מרחב עסקי ירושלים, רמ"י.
yaelm@land.gov.il

מר יוסי אורון,
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י
oronyossi@gmail.com

מר שלמה גנץ,
שמאי מקרקעין מטעם המשיג
office@irani-azar.com

<u>הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] קרקע בייעוד לתחנת דלק ושירותים נלווים, גוש 2522, חלקה 21 (בחלק), מגרשים 21א' ו-21ב', בית עזרא</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה בתאריך 12/05/2019, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע לנכס הנדון וזאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר יוסי אורון בתאריך 29/05/2018- **להלן: "המשיב"**; ההשגה שבנדון הוגשה ע"י מיופה הכוח בנכס, מר דוד אדרי מטעם הבעלים באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר שלמה גנץ מתאריך 18/03/2018 - **להלן: " המשיג".**

1.3. בתאריך 09/07/2019 התקיים דיון במשרדינו בנוכחות השמאים מטעם הצדדים, מר ליאור יצחק שמאי מטעם רמ"י, גב' דנה וייל שמאית רמ"י מרחב עסקי ירושלים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים בתאריך 16/07/2019, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מתאריך 23/07/2019.

1.4. בתאריכים 30/07/2019 ו-13/08/2019 שלח לידינו המשיג את המסמכים הבאים:

- הסכם בין מושב עזרא ליזם מיום 10/03/2016.
- נספח ד'- ספירות תנועה בדרכים לא עירוניות הלמ"ס 2011-2016.
- דוח שנתי משנת 2017 של קבוצת פז, קבוצת דלק ודור אלון.
- הודעת משרד האנרגיה על שימוע לחברות הדלק.

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

- מיסוי ונתונים נבחרים על ענף הרכב בישראל משנת 2017.
- תכנית להצלת ישראל מאנרגיה מזהמת- משרד האנרגיה.
- דוח מלא של הוועדה לבדיקת מרווח השיווק.
- יעדי משק האנרגיה לשנת 2030.
- הודעת משרד האנרגיה על אימוץ ההמלצה של וועדת המחירים והורדת מרווח השיווק.

1.5. הצדדים חלוקים, בין היתר על ערכי השווי לתחנת התדלוק.

2. זיהוי הנכס:

גוש: 2522.

חלקה: 21 (בחלק).

מגרש: 21 א' ו- 21 ב'.

שטח: 2,336 מ"ר.

מהות הנכס: תחנת דלק.

מיקום הנכס: בית עזרא.

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומת ההשגה הינו מועד שומת המשיב, כלומר לתאריך: **28/12/2017.**

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 28/10/2019 על ידי מר הראל דוד חיות מתמחה במשרדנו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה מהווה את מרכיב הקרקע למגרש ביעוד תחנת דלק הממוקם בכניסה למושב בית עזרא בשטח 2,336 מ"ר הידוע כמגרשים 21 א' ו-21 ב', כחלק מחלקה 21 בגוש 2522.

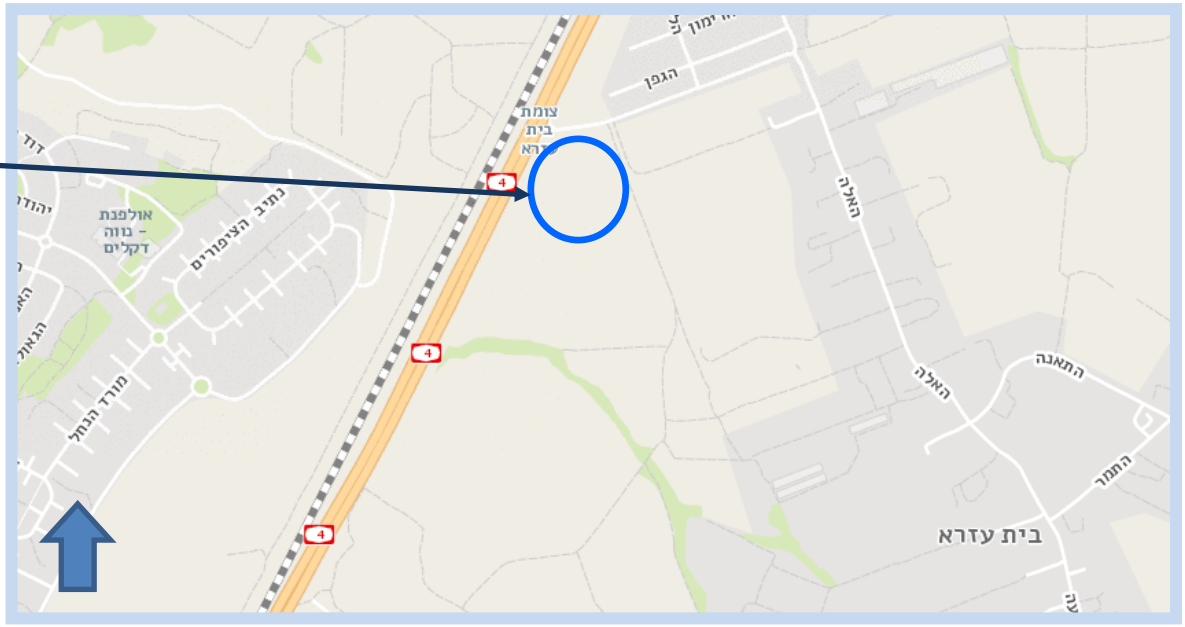
6.1. הסביבה:

בית עזרא הינו מושב הנמצא במישור החוף הדרומי, בין אשדוד לאשקלון ומשתייך מוניציפלית למועצה האזורית באר טוביה.

המושב ממוקם מזרחית לכביש מס׳ 4 בקטע שבין היישוב ניצן לעיר אשדוד, במרחק של כ- 7 ק״מ מאשדוד ובסמיכות יחסית למושבים אמונים, גבעתי, שדה עוזיהו ועזריקם. המושב כולל משקי עזר ונחלות חקלאיות עליהן בנויים בתי מגורים בבניה נמוכה, בנייה ותיקה לצד בנייה חדשה ובעורפן מבנים חקלאיים שבחלקם הוסבו לשימושים שאינם חקלאיים. בחלקו הצפון מערבי של המושב ממוקמת שכונת ההרחבה המורכבת ממגרשי מגורים עליהם נבנו בתי מגורים חדישים יחסית.

במושב גני ילדים, בית כנסת, מגרש כדורסל, בית עם ומועדון.

<u>תרשים סביבת הנכס:</u>



6.2. <u>הנכס:</u>

הנכס שבנדון מהווה שני מגרשים בשטח כולל של 2,336 מ״ר.

נשוא השומה ממוקם ממערב לכביש 4 (בקטע מס׳ 50), בצד המזרחי של המושב בית עזרא, דרומית לאשדוד וצפונית לאשקלון.

נכון למועד הביקור בנכס המגרש פנוי וריק ממבנים, הקרקע מישורית, הכניסה למושב הינה מכביש 4 בצומת "T" לא מרומזר והגישה אל המגרש הינה בדרך עפר.

הפיתוח הסביבתי במושב בית עזרא ברמת גמר מלאה ואילו השטח הנישום אינו מפותח כלל.

תמונות מהנכס





צומת הכניסה למושב



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 30/10/2019 , עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: גוש 2522 חלקה 21 ; רשות מקומית - מ.א. באר טוביה.

שטח רשום: 422,953 מ"ר.

בעלי הזכויות: רשות הפיתוח – בשלמות מיום 11/11/1970 שטר 15639/19701 .

הערות: הערה בדבר עתיקות, י.פ. 1091 מיום 18/05/1964 עמוד 1441-1440 שטר 8231/1985/1.

7.2. <u>הסכם שיתוף:</u>

נמסר לידנו העתק מההסכם שנחתם ביום 10/03/2016, בין בית עזרא מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ להלן "המושב" לבין י.ד מניבים (בית עזרא) בע"מ להלן "היזם", ממנו עולה בין היתר כמפורט להלן:

- המקרקעין מהווים מגרש בשטח של 2,366 מ"ר הידועים כחלקה 21 ו-23 בגוש 2455.
- הצדדים מעוניינים להקים תאגיד משותף אליו יעביר המושב את מלוא הזכויות במקרקעין בהתאם להחלטת הרשות, ואשר בו יחזיק היזם 72% מהון התאגיד והמושב יחזיק 28% מהון התאגיד.
- היזם יהיה אחראי למימון כלל הוצאות התאגיד שיידרשו לצורך הקמת התחנה ו/או תפעולה השוטף עד לתום התקופה הקובעת להסכם.
- התאגיד ישלם כל תשלום שיידרש על ידי המינהל עד לסך של 2,500,000 ₪, ככל שהתשלום יעלה על סך של 2,500,000 ₪ אזי המושב יישא בכל תשלום שיידרש ע"י המינהל מעבר לסך של 2.5 מיליון ועד לדרישת תשלום של 3,250,000 ₪.
- במועד חתימת ההסכם ישלם היזם למושב סך של 35,000 ₪ בתוספת מע"מ. למשך תקופה של שנתיים שתחילתה במועד הפעלת התחנה ישלם התאגיד למושב תשלום חודשי קבוע בסך 22,000 ₪ בתוספת מע"מ, בתום התקופה הראשונה ולמשך תקופה של 12 חודשים ישלם התאגיד למושב תשלום חודשי בסך של 24,000 ₪ בתוספת מע"מ והחל מתום התקופה השנייה ישלם התאגיד למושב סך של 25,000 ₪ בתוספת מע"מ.
- התקופה הקובעת הינה תקופה שתחילתה במועד הפעלת התחנה ועד לתום 14 שנים ממועד הפעלת התחנה.
- בתום התקופה הקובעת יעביר היזם למושב 4% ממניותיו בתאגיד כך שאחזקות הצדדים במניות תהיינה כדלקמן: היזם יהיה בעלים ויחזיק ב-68% מהון התאגיד והמושב יהיה בעלים ב-32% מהון התאגיד.

8. <u>המצב תכנוני:</u>

מספר תכנית	י.פ	שם תכנית	מועד אישור תכנית
42/101/02/8	5013	מרכז שירותי דרך בית עזרא	23/08/2001

8.1. סיכום המצב התכנוני:

להלן טבלה המסכמת את המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום למועד השומה:

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מרבי	הקיפי בניה מרביים לקומה במ"ר				תכסית במ"ר	סה"כ לכל הקומות במ"ר	קו בניין		
				מיקום ביחס ל- 0.00	למטרות עיקריות	למטרות שירות	סה"כ			ק'	צ'	א'
שטח לתחנת תדלוק ושרותי דרך	21 א'	1423	1	מעל	460	20	480	480	480	כמצויין בתשריט		
	21 ב'	913	1	מעל	170	30	200	200	200	כמצויין בתשריט		

הערה- במסגרת השטחים הנקובים לעיל מותר במגרשים 21 א' ו-ב' להקים בית אוכל, חנות, משרדים ומחסנים לשרות התחנה ששטחם העיקרי אינו עולה על 120 מ"ר.

תכליות ושימושים- בשטח לתחנת תדלוק ושרותי דרך יותרו התכליות הבאות כמצוין בתמ"א 18 בהתאם לחלוקה הבאה:

- במגרש 21 א' תותר הקמת תחנת תדלוק למעט שירותי רחיצה.
- במגרש 21 ב' תותר הקמת מבנה רחיצה לרבות משרד, שירותים ומחסן נלווים.

מיקום הנכס ע"ג חלק מתשריט תב"ע 41/101/02/8:



9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

המשיב	המשיג
₪16,700,000	₪2,906,000

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

תחנת התדלוק - לצורך קביעת השווי של תחנת הדלק הסתמך שמאי המשיבה על שקלול שתי גישות שומה, גישת העסק החי/שיטת החילוץ שווי הקרקע משווי תחנה בנויה וגישת היוון דמ"ש ראויים לקרקע.

9.2.1.1. שימושים אחרים לצורך קביעת ערכי הבסיס למתקן השטיפה ולמסחר הסתמך המשיב על גישת החילוץ להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיב[2]:

- סקר למתקן שטיפה- המשיב אימץ את החלטות השמאים המכריעים אריה אריאל, דר' גד נתן ואת ההכרעה בהשגה ראשונה לגבי דמ"ש למתקן שטיפה וקבע דמ"ש ממוצע של 8,000 ₪, לאחר היוון והפחתת עלויות הכשרת הקרקע ופיתוח הגיע לשווי קרקע של 906,000 ₪.
- סקר למסחר- המשיב השתמש ב- 14 עסקאות מכר של חנויות באשדוד במהלך שנת 2017 בטווח שטחים הנע בין 18 מ"ר - 174 מ"ר, ושווי מ"ר בנוי ברוטו הנע בין 5,455 ₪ - 24,417 ₪ ושווי מ"ר ממוצע 13,201 ₪. לאחר התאמה לגודל בשיעור של 5%, ניכוי רווח יזמי בשיעור של 15% ועלויות בנייה של 4,000 ₪ הגיע לשווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ בשווי 6,905₪.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- אומדן מכירת דלקים משוער בנשוא השומה בהתאם לנתונים המפורטים להלן: נפח תנועה לכיוון אחד בכביש (4) 31,209, תוספת בגין אפשרות כניסה משני הכיוונים - 1.1, כמות מתדלקים - 3%, כמות דלק ממוצעת (ליטר) למכונית- 35, מקדם מיקום- 0.7, סה"כ מכירת דלקים בחודש - 757 ק"ל.
- גישת היוון הכנסות לקרקע: דמי שכירות לחודש ק"ל - 25%, שיעור היוון 7.5%.
- גישת היוון הכנסות תחנה בנויה: מרווח שיווק לתאריך 01/11/2017 - 604 ₪, הוצאות הובלה והנחות - 100 ₪, תוספת מוצרים נלווים - 5,000 ₪, שיעור הוצאות מהמחזור- 55%, שיעור היוון- 9.1%, יזמות- 20%, עלויות בנייה- 3,317,000 ₪.
- שווי קרקע למתקן שטיפה: שיעור היוון- 8%, עלות הכשרת הקרקע- 100,000 ₪.

[2] ליתר פירוט ראה עמ' 9-6 לשומת המשיב.

9.2.3.תחשיב השומה:

סקר תחנת הדלק			
נתוני תחנת הדלק:			
ממוצע נפח תנועה ליום לכיוון אחד בשנת 2017 בכביש 4			31,209
תוספת בגין אפשרות כניסה משני הכיוונים			1.10
סה"כ כלי רכב בחודש (לפי 30 יום בחודש)	30		1,029,897
כמות מתדלקים			3%
כמות דלק ממוצעת בשנה, ליטר למכונית			35
סה"כ מכירת דלקים בחודש בק"ל, במעוגל			1,081
התאמה למיקום			0.7
סה"כ מכירת דלקים בחודש בק"ל, בנשוא השומה			757
מרווח שיווק בשירות עצמי (01/11/2017)			604
שווי הקרקע בגישת היוון הכנסות לקרקע:			
צריכה חודשית (ק"ל)			757
דמי שכירות לחודש לק"ל			₪ 151
ש.ה לקרקע	25%		
שווי הקרקע	7.5%		₪ 18,281,872
הפחתת אגרות והיטלים (מרכיב הקרקע)			₪ 184,023
יתרה לקרקע לתחנת דלק			₪ 18,097,849
שווי בגישת היוון הכנסות מתחנה בנויה תוך חילוץ מרכיב הקרקע			
ק"ל לחודש			757
מרווח שיווק (01/11/2017)			₪ 604
הוצ' הובלה והנחות			₪ -100
מרווח שיווק נטו			₪ 504
פידיון חודשי דלקים			₪ 381,377
תוספת מוצרים נלווים			₪ 5,000
סה"כ פדיון			₪ 386,377
שיעור הוצ' מהמחזור			55%
סה"כ רווח תפעולי			₪ 173,870
סה"כ הכנסה שנתית			₪ 2,086,435.0
שיעור היוון			**9.1%**
שווי תחנה בנויה			₪ 22,927,854
שווי לאחר הפחתת יזמות	20%		₪ 19,106,545
הפחתת עלויות בניה			₪ -3,317,000
הפחתת אגרות והיטלים			₪ 301,512
יתרה לקרקע לתחנת דלק			₪ 16,091,057
טבלת עצימות			
גישה	שווי	מקדם	סה"כ
דמ"ש לקרקע	₪ 18,097,849	0.5	₪ 9,048,925
דמ"ש לבנוי	₪ 16,091,057	0.5	₪ 8,045,529
שווי הקרקע לתחנת הדלק בנשוא השומה, **במעוגל**			₪ 17,090,000

סקר מתקן שטיפה		
דמ"ש חודשים **לקרקע** מתקן שטיפה ללא מע"מ		₪ 8,000
דמ"ש שנתי		₪ 96,000
שיעור היוון	0.08	
שווי הנכס כבנוי		₪ 1,200,000
עלות הכשרת הקרקע		₪ 100,000
עלויות פיתוח		₪ 194,215
שווי קרקע בבעלות ,ללא פיתוח ומע"מ, במעוגל		₪ 906,000

מגרש 21 א'- תחנת דלק	
שווי קרקע לתחנת דלק ללא פיתוח	₪ 17,090,000

מגרש 21 א'- חנות נוחות	
שווי מ"רמ למסחר כולל פיתוח	₪ 6,905
שטח החנות במ"ר	90
שווי קרקע כולל פיתוח	₪ 621,493
הוצאות פיתוח בגין 120 מ"ר מרכיב	₪ 56,111
שווי קרקע בנשוא השומה ללא פיתוח, במעוג	₪ 565,000

מגרש 21 ב'- מתקן שטיפה	
שווי קרקע לתחנת דלק ללא פיתוח	₪ 906,000

סה"כ שווי קרקע בנשוא השומה	₪ 18,561,000
דחייה (כשנתיים בש.ה של 6%)	0.9
שווי נשוא השומה כדחוי ללא פיתוח, במעוגל	₪ 16,700,000

9.3. <u>סיכום שומת המשיג:</u>

9.3.1.<u>גישת השומה וערכי הבסיס:</u>

9.3.1.1.<u>אומדן תחנת הדלק</u>

המשיג ביסס את שומתו לתחנת התדלוק על גישת היוון הכנסות מתחנה בנויה וחילוץ מרכיב הקרקע.

לצורך אומדן שווי התחנה והפרמטרים להערכתה נעזר בנתוני השוואה הבאים[3]:

- שלוש החלטות של שמאים מכריעים ואחת של ועדת השגות למגרשים בייעוד תחנות תדלוק, אשר הוערכו בגישת היוון הכנסות מקרקע.

[3] ליתר פירוט ראה עמ' 11-8 לשומת המשיג.

- ההסכם בין המושב ליזם לפיו הוערכו דמי ההיתר הנדרשים לרמ"י בגין הקרקע בסך של כ- 2,500,000 ₪ ובכל מקרה שדמי ההיתר יעלו על 3,250,000 ₪ יבוטל ההסכם ללא טענה של צד לרעהו.
- החלטה אחת של שמאי מכריע למגרשים בתחנת תדלוק, אשר הוערכו בגישת היוון הכנסות מתחנה בנויה.
- שלושה מכרזי רמ"י למגרשים בייעוד תחנות תדלוק.
- שמונה נתוני שווי לדמ"ש לק"ל בתחנות בנויות המבוססים על מידע משומות IFRS, לפיהן טווח דמ"ש לק"ל נע בין 144 ₪ - 253 ₪, תוך הדגשה כי כל הנתונים מתייחסים לחוזים שנחתמו לפני הרפורמה מיום 03/10/2017 .

9.3.1.2.<u>שימושים אחרים</u>- לצורך אומדן שווי הקרקע למכונת השטיפה השתמש בגישת ההשוואה על בסיס שתי החלטות של שמאי מכריע לשווי קרקע לתחנת שטיפה בטווח שבין 6,000₪ - 8,250 ₪. מהנתונים הגיע למסקנה כי דמי שימוש ראויים בגין מתקן השטיפה הינם 7,000 ₪.
שימושי מסחר - השמאי לא ציין נתוני השוואה לשטחים המסחריים, לדעתו שיעור התוספת לדמ"ש החודשיים משיווק דלקים בגין השטח המסחרי עומד על 10%.

9.3.2.<u>עקרונות התחשיב</u>:

- דמ"ש ראויים למועד הקובע בתחנה בנויה המוכרת כ- 328 ק"ל - 210 ₪.
- המשיג הביא בחשבון ששיעור כלי הרכב שיכנסו לתדלק בתחנה יעמוד על- 1%. כבקרה לערך זה נעזר בשתי שומות ifrs לפיהן שיעור כלי רכב שנכנסו לתחנה נע בין 1.23% - 1.14%. להערכתו שיעור כלי הרכב אשר יפנו שמאלה כדי לתדלק ויחזרו לכיוון דרום, עד למועד סגירת הצומת שואף לאפס לפיכך לא נלקחה בחשבון תוספת בגין אפשרות כניסה מהכיוון הנגדי.
- כמות דלק ממוצעת - 35 ליטר.
- שיעור תוספת לדמ"ש חודשיים משיווק דלקים בגין השטח המסחרי - 10%.
- מרווח השיווק - 524 ₪ ק"ל וזאת בעקבות ההפחתה המומלצת ע"י ועדת המחירים בהתאם לפרסום בשימוע לחברות הדלק.
- שיעור היוון ראוי לתחנה בנויה- 11%.
- שיעור היוון לשטחים מסחריים ולמכונת שטיפה - 8.7%.
- עלות בנייה בסך 3,800,000 ₪.
- דחייה למימוש עד לקבלת היתר בנייה במגרשים שבנדון - 5% לשנתיים, משקף מקדם בשיעור של 90.7%.
- שיעור התוספת לדמ"ש החודשיים משיווק דלקים בגין השטח המסחרי- 10%.
- שיעור יזמות- 20%.
- דחייה לשנתיים בשיעור- 5%.
- קיזוז מס רכישה, עו"ד ותיווך בשיעור- 7.5%.
- עלויות פיתוח למ"ר קרקע - 141 ₪, למ"ר בנוי 326 ₪.

9.3.3. תחשיב השומה:

תיאור	שיעור/ שטח	שווי מתואם
היקף מכירות חודשי משוער ודמ"ש (ק"ל)		
נפח תנועה ממוצע בכביש 4 לכיוון צפון		31,209
נפח תנועה ממוצע חודשי (30 ימים)	30	936270
שיעור כלי הרכב שיתדלקו בתחנה	1%	9363
כמות דלק ממוצעת (ליטר)		35
סה"כ מכירת דלקים חודשית משוערת		328
דמ"ש ראויים לק"ל ממוצע לתחנה המוכרת 300-400 ק"ל לחודש		₪ 210
תחשיב שווי תחנת תדלוק כבנויה- בהיוון הכנסות ממכירת דלקים		
הערכת דמ"ש חודשיים ראויים משיווק דלקם בתחנה שבנדון כבנויה		₪ 68,816
הערכת דמ"ש שנתיים ראויים לתחנה שבנדון כבנויה	12	₪ 825,790
סה"כ שווי לתחנה בנויה ממכירת דלקים, שיעור ההיוון מתואם סיכון	11%	₪ 7,507,182
תחשיב שווי שטח מסחרי כבנוי וקרקע מפותחת ומתואמת לתחנת שטיפה		
שיעור התוספת לדמ"ש החודשיים משיווק דלקים בגין השטח המסחרי	10%	₪ 6,882
דמ"ש ראויים בגין תחנת השטיפה בגרש 21 ב'		₪ 7,000
סה"כ תוספת חודשית לדמ"ש ראויים בגין השטח המסחרי וקרקע לתחנת שטיפה		₪ 13,882
סה"כ תוספת שנתית לדמ"ש ראויים בגין השטח המסחרי וקרקע לתחנת שטיפה	12	₪ 166,579
סה"כ שווי לשטח המסחרי וקרקע לתחנת שטיפה, שיעור היוון מתואם לסיכון מופחת	8.70%	₪ 1,914,701
סיכום שווי המגרשים שבנדון כבנויים		
סה"כ שווי התחנה כבנויה		₪ 9,421,884
תחשיב שווי קרקע מפותחת בגישת החילוץ		
שווי התחנה כבנויה בקיזוז רווח יזמי	1.2	₪ 7,851,570
עלות בניה, כולל מבני התחנה ופיתוח קרקע לתחנת שטיפה (ש. מכריעים)		₪ 3,800,000
שווי קרקע מפותחת למגרשים שבנדון		₪ 4,051,570
דחייה עד למועד תחילת קבלת ההכנסות		
דחייה לשנתיים מהמועד הקובע עד למועד גמר הבניה המשוער (5%)	90.70%	₪ 3,674,894

תחשיב עלויות הפיתוח		
עלות פיתוח למ"ר קרקע בהתאם לתחשיב מ.א באר טוביה		₪ 141
עלות פיתוח לקרקע	2,336 מ"ר	₪ 329,376
עלות פיתוח למ"ר בנוי בהתאם לחשיב מ.א. באר טוביה		₪ 326
סה"כ עלות פיתוח למגרשים שבנדון		₪ 551,056
שווי הקרקע שבנדון ללא פיתוח במועד הקובע		
שווי קרקע שבנדון בקיזוז עלות הפיתוח		₪ 3,123,838
בקיזוז מס ריכשה, עו"ד, תיווך	7.50%	₪ 2,905,896

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 09/07/2019 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות המשיג:

- למתחם הנדון לא תהיה גישה ישירה מהכביש דבר שיפגע בכמות הרכבים הנכנסים.
- שמאי המשיבה ערך את שומתו לפי הקווים המנחים מ- 2010 ולדעת שמאי המשיג המודל אינו רלוונטי לאור ההתפתחויות בשוק הדלק והאנרגיה.
- שמאי המשיבה לא הביא בחשבון את צפיפות תחנות הדלק הקיימות באותו אזור.

9.4.2. טענות המשיב ונציג רמ"י:

- שמאי המשיג התבסס על שתי עסקאות וגזר מהן את הנתונים להערכת השווי הסופי ופסל את מסקנות הוועדה שכתבה את הקווים המנחים.
- אין הסכמה עם התרחישים שהציג המשיג בסעיף 11 לשומתו.
- לגבי סעיף 11.2 (בשומת המשיג)- בשימוע שנערך במשרד האוצר והאנרגיה הראו שהייתה עלייה של 15% במכירות בהיקף הדלקים.
- לגבי סעיף 12.2 (בשומת המשיג)- כדי לבחון את מקדם העצירה צריכה להיות בחינה ארצית בשיתוף חברות הדלק.
- לגבי סעיף 12.6 (בשומת המשיג)- שיעורי התשואה הולכים ויורדים, דלק הינו מוצר קשיח עם צריכה שהולכת וגדלה לכן אין סיבה ריאלית להביא תוספת סיכון של 5%, שיעור ההיוון כולל בתוכו סיכונים.
- בהערכת שווי השוק לקרקע שמיועדת לתחנת דלק חייבים להיצמד לקווים המנחים.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שווי קרקע לתחנת התדלוק - המחלוקת העיקרית בין הצדדים נוגעת לפרמטרים שנלקחו בחשבון באומדן השווי לקרקע לתחנת התדלוק. שמאי המשיבה התבסס על שילוב של שתי גישות ואמד את שווי הקרקע לתחנת התדלוק על בסיס גישת היוון הכנסות מדמי שימוש לקרקע וגישת היוון הכנסות מתחנה בנויה תוך חילוץ מרכיב הקרקע בעוד ששמאי המשיגים ערך את שומתו על בסיס היוון הכנסות מהתחנה כבנויה וחילוץ מרכיב הקרקע.
כאמור השונות נובעת מהפרמטרים שנלקחו בחשבון בעריכת השווי לרבות היקף תדלוק משוער בתחנה, דמי שימוש לק"ל, שיעורי היוון וכו'.
לדעתי מאחר ומדובר בתחנה שאינה בנויה יש לבסס את התחשיב על גישת היוון דמי שכירות ראויים לקרקע בהתבסס על הקווים המנחים "עריכת שומות לתחנות תדלוק" משנת 2010.
לעניין הקווים המנחים - טיעוני שמאי המשיגה ביחס למידת הרלוונטיות של קווים מנחים אלו, לאור התמורות שחלו בשוק הדלק, ההיגיון מאחוריהם או מידת השקיפות וההנמקה בהם, אינם מהווים חלק מתחום הכרעתי בהליך זה וכשמאית האגף אני כפופה לקווים המנחים הנדונים.

לאור האמור לעיל, הכרעתי תיערך בגישת היוון דמ״ש ראויים למרכיב הקרקע, בהתבסס על העקרונות המותווים בפרק כ׳ לקווים המנחים מיולי 2010, תוך דיון והכרעה בסוגיות השמאיות השנויות במחלוקת בין הצדדים.
לעניין השימושים הנלווים - שימושי המסחר ותחנת השטיפה הוערכו בגישת החילוץ וגישת היוו הכנסות על בסיס נתוני מכר של חנויות באשדוד ונתוני דמי שימוש למכונות שטיפה.

יתר המחלוקות ידונו בפרק עקרונות השומה.

10.2. <u>עקרונות השומה:</u>

10.2.1. <u>אומדן כמות הדלקים:</u>

א. בהתאם לספירות התנועה המפורסמות על ידי הלמ״ס נפח התנועה הממוצע בקטעים 40 ו- 50 הינו 31,050 כלי רכב (קטע 40 - צומת אבא הלל עד צומת אשכולות - 29,200 כלי רכב, קטע 50 - צומת אשכולות עד הכניסה הדרומית לאשדוד עומד על 32,900 כלי רכב) שיעור מתדלקים ממוצע בהתאם לקווים המנחים נע בין 3% -4.5% לצורך התחשיב נלקח בחשבון על הצד הזהיר שיעור של 3%.

ב. תוספת בגין אפשרות כניסה מהכיוון הנגדי -מאחר וקיימת אפשרות כניסה מהכיוון הנגדי נלקחה בחשבון תוספת בשיעור של 10%.

ג. כלי רכב בחודש לפי 30 ימים.

ד. כמות דלק ממוצעת - 35 ליטר למכונית.

ה. תחרות - מקובלת עלי טענת המשיג כי לאור קיום שתי תחנות תדלוק נוספות בקטע הנבחן יש לקחת בחשבון כי שיעור המתדלקים יתפזר בין התחנות לפיכך נלקחה בחשבון הפחתה בשיעור של 35%.

ו. נגישות לתחנה - מקובלת עלי טענת המשיג כי הנגישות לתחנה נחותה ביחס לתחנות תדלוק אחרות בסביבה לפיכך נלקחה בחשבון הפחתה בשיעור של 10%.

10.2.2. <u>מרווח השיווק</u>:

אני דוחה את טענת המשיג כי יש לקחת בחשבון מרווח שיווק נמוך מהמרווח שנקבע סמוך למועד הקובע בשל הפחתה שבוצעה לאחר מכן. מרווח השיווק שנלקח לצורך התחשיב הינו הערך המפורסם ע״י מינהל הדלק והגז לתדלוק עצמי בנזין 95 לתאריך 01/12/2017 בסך 604 ₪ לק״ל ללא מע״מ.

10.2.3. <u>הסכם בין המושב ליזם:</u>

ההסכם בין המושב ליזם לפיו גובה דמי ההיתר הוערך לפי 2,500,000 ₪ אינו מהווה נתון השוואה תקף ולא ניתן להתייחס אליו בעת אומדן השווי. יתרה מכך יצוין כי מעבר לדמי ההיתר ההסכם כולל תשלום דמי שכירות מדורגים שנע בין 22,000 ₪ ל- 25,000 ₪ לתקופה של 14 שנים מתחילת פעילות התחנה.

10.2.4. **<u>דמ"ש ראויים למרכיב הקרקע כנגזרת ממרווח השיווק</u>**:

שיעור דמה"ש המקובלים לקרקע ממרווח השיווק ברוטו בקווים המנחים, נע בטווח שבין 18% לתחנה קטנה ועד ל-30% לתחנה גדולה. בהביאי בחשבון טווח זה, את סיווג התחנה לפי כמות מכירת הדלקים הצפויה לדעתי להימכר בה ואת מאפייניה הצפויים, הגעתי לכלל דעה כי דמה"ש שנקבעו בשומת המשיב בשיעור כ-25%, המהווים דמ"ש לקרקע בסך של כ-150 ₪/ק"ל - הינו סביר לאור צפי המכירות בתחנה.

10.2.5. **<u>מכרזי רמ"י לקרקע לתחנות תדלוק:</u>**

שמאי המשיגים ציין בשומתו תוצאות של שלושה מכרזי רמ"י לקרקע לתחנת דלק, שנערכו בין השנים 2018 - 2016 בחצבה, קיבוץ בחן ובכניסה לקרני שומרון בטווח שבין 3,118,000 ₪ ל- 12,399,888 ₪. המכרזים לא נותחו על ידו ולא שימשו באומדן השווי בשומתו.

אני סבורה, כי לאור השונות הגבוהה בין מאפייני המגרשים נשוא המכרזים לקרקע נשוא השומה וטווח הערכים הנרחב בין תוצאות המכרזים לא ניתן לערוך בהם שימוש כנתוני השוואה.

10.2.6. **<u>שיעורי היוון:</u>**

קרקע לתחנת תדלוק- בהתאם לקווים המנחים, בשומת תחנת תדלוק יש להוסיף ביחס לשיעור ההיוון הכולל הנהוג בנכסים מסחריים תוספת של 1.5%[4]. שיעור ההיוון הכולל לנכסים מסחריים בנויים עפ"י פרסומי השמ"ר למחצית השנייה של שנת 2017 עמד על 7.2%.

שיעור היוון מקובל <u>לקרקע</u>, בהתאם לפרק ט' לקווים המנחים, נע בטווח של 5-6% ואף פחות מכך למועד הקובע.

לאור האמור לעיל שימוש בשיעור היוון של 8.7% <u>לקרקע</u> לתחנת תדלוק הינו סביר ומשקף את הסיכונים בשוק.

10.2.7. **<u>עלויות פיתוח:</u>**

בשומה זו אסתמך על אגרות והיטלי פיתוח מ.א באר טוביה ממודים למועד הקובע.

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

[4] ס' 9.א לפרק כ' לקווים המנחים.

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

10.3.1. <u>עסקאות מדווחות מאת רשות המיסים :</u>

נתוני מכר לחנויות באשדוד

כתובת	תאריך	גו"ח	שטח	תמורה	ערך למ"ר
רמב"ם 3, אשדוד	28/06/2015	2066/133	34.4	₪ 540,000	₪ 15,697.67
רמב"ם 3, אשדוד	19/07/2015	2066/133	19.6	₪ 320,000	₪ 16,326.53
דוד המלך 18, אשדוד	12/11/2015	2394/21	42	₪ 650,000	₪ 15,476.19
דוד המלך 18, אשדוד	20/03/2017	2394/21	21	₪ 330,000	₪ 15,714.29
שפירא אברהם 36	20/04/2017	2456/78	31.9	₪ 550,000	₪ 17,241.38
				שווי למ"ר בנוי ממוצע	**₪ 16,091.2**
				בניכוי רווח יזמי 25%	₪ 12,873
				בניכוי עלות בניה ופיתוח ₪ 4,000	₪ 8,873
				מקדם התאמה למיקום 0.8	₪ 7,098
				מקדם התאמה לגודל 0.85	₪ 6,034
				שווי למ"ר מבונה מסחר	**₪ 6,034**

10.3.2. <u>הסכמי שכירות לתחנות שטיפה :</u>

מס"ד	תחנה	תאריך	דמי"ש ממוצעים
1	"פז"- ראשון לציון	דצמ-12	₪ 8,827
2	דלק"- ירושלים"	ינו-15	₪ 10,000
3	"סונול"- צפריה	אוג-18	₪ 10,876
4	"סונול"- ת"א	דצמ-06	₪ 9,500
5	"פז" באר שבע	יונ-18	₪ 7,250
ממוצע דמי שכירות למתקן שטיפה			₪ 9,291
ממוצע דמי שכירות למתקן שטיפה במעוגל			**₪ 9,300**

הערות :	
1	תחנת דלק "פז" ראשון לציון- הסכם שכירות בין פז חברת נפט לבין בבלס טצת בע"מ.
2	תחנת דלק "דלק" ירושלים- הסכם שכירות בין "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ ודלק מנטה קמעונות דרכים בע"מ לבין מור אביעד.
3	תחנת דלק "סונול" צפריה- שומת ifrs שנערכה ע"י אביטל אחוות משולם .
4	תחנת דלק "סונול" ת"א- בשומת מקרקעין מקיפה של רן ורניק הוצג הסכם בין איילת נוען ודבורה עגייב, סימה מוסקוביץ,פרידה בנימין ואורי וייס לבין א. לוי השקעות ובנין בע"מ.
5	תחנת דלק "פז" באר שבע- לפי שומה מכרעת של השמאי אריה אריאל.

10.3.3. <u>תחשיב צפי מכירות דלקים :</u>

ספירות תנועה יומית 2017 כביש 4 קטע 40 ו-50 לכיוון צפון		31,050
ימים בחודש בממוצע		30
סה"כ לחודש		931,500
כניסת רכבים מהצד הנגדי לתחנה (הנוסעים בכיוון דרום)		10%
סה"כ כניסת רכבים משני הנתיבים לחודש		1,024,650
שיעור רכבים מתדלקים לחודש		3.0%
מקדם הפחתה בגין תחרות		35%
מקדם הפחתה בגין נגישות		10%
שיעור הנכנסים לתחנה		1.8%
סה"כ רכבים לחודש		17,983
לחודש לפי ליטר לרכב		35
לחודש בליטר		629,391
לחודש בק"ל במעוגל		**629**

11. <u>תחשיבי השומה</u>:

<u>שווי לקרקע למסחר</u>			
תיאור	**שטח מ"ר**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי מסחר**
שטח עיקרי	120	₪ 6,034	₪ 724,034
עלות פיתוח			₪ 55,874
סה"כ שווי בבעלות ללא פיתוח וללא מע"מ			**₪ 571,077**

<u>שווי קרקע למתקן שטיפה</u>	
דמי שכירות ממוצעים שהתקבלו מסקר למתקן שטיפה	₪ 9,300
שיעור היוון למסחר	8.7%
שווי הנכס כבנוי	₪ 1,282,759
יזמות 20%	₪ 1,068,966
עלות מכונה	₪ 250,000
עלות הכשרת קרקע	₪ 100,000
עלות פיתוח	₪ 193,302
סה"כ שווי קרקע ללא פיתוח וללא מע"מ	**₪ 449,285**

שווי קרקע לתחנת תדלוק	
תחשיב שווי קרקע לתחנת תדלוק בהתאם לקווים המנחים	
מרווח שיווק תדלוק עצמי 95 ללא מע"מ	₪ 604
דמ"ש בין 30% גדולה ל - 18% קטנה	25%
דמ"ש	₪ 151
מכירות לחודש בק"ל	629
לחודש	₪ 95,038
לשנה	₪ 1,140,457
שיעור היוון	8.7%
יתרה לקרקע	₪ 13,108,701
עלויות פיתוח לקרקע	₪ -183,075
יתרה לקרקע תחנת תדלוק ללא מע"מ וללא פיתוח במעוגל	₪ **12,808,584**

שווי קרקע ללא פיתוח וללא מע"מ	
יתרה לקרקע לתחנת דלק	₪ 12,808,584
יתרה לקרקע למסחר	₪ 571,077
יתרה לקרקע מתקן שטיפה	₪ 449,285
סה"כ שווי קרקע	₪ 13,828,946
סה"כ שווי קרקע ללא פיתוח וללא מע"מ במעוגל	₪ **13,829,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלקה 21 (בחלק), מגרש 21א' ו- 21ב' לפי תבע 42/101/02/8 הממוקם במושב בית עזרא, כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז, בסך:

13,829,000 ₪ (שלושה עשר מיליון שמונה מאות עשרים ותשעה אלף₪)

הערך הנקוב ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל מאפריל 2019, וזאת בתוך 45 יום מהמועד שבו הומצאה ע"י הרשות תשובה לפי נספח ח' לנוהל 34.03 של הנהלת רמ"י.

בברכה,

מלי בנימין רוזן
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז תל אביב והמרכז

<u>העתקים</u>: הגב' דנה וייל שמאית רמ"י מרחב ירושלים danaw@land.gov.il