תאריך עברי	:	יא' טבת, תשפ"ה
תאריך לועזי	:	31 דצמבר, 2025
מס' תיק רמ"י	:	900489216
מס' אופק	:	49847
לקביעת שכ"ט	:	18.42

לכבוד גב אורנה שבתאי צוות לקידום עסקות חקלאי ירושלים רשות מקרקעי ישראל - מחוז ירושלים ornas@land.gov.il	מר רן פירו שמאי מקרקעין ועו"ד מטעם רמ"י רח' מבוא הלבונה 12, הר אדר ranpiro5@gmail.com	מר יעקב צפריר שמאי מקרקעין מטעם המשיג מושב טירת יהודה, ת.ד. 276 y@tsafrir.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]- חלקה 1 ו-5 (בחלק) בגוש 29632,

מגרש 601 בתכנית 151-0185827,אשתאול :

1. <u>מבוא ומטרת השומה</u> :

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל להלן : "רמי או המשיבה", להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכויות הבעלות בקרקע שבנדון, בהתאם לחלופות השווי המפורטות מטה, זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין רכישת זכויות חדשות/עדכון :

חלופה מס' 1: שווי קרקע למגרש מס' 601 בייעוד לתחנת דלק + שירותים נלווים, עפ"י זכויות הבנייה והשימושים בתוכנית מי/מק/350/1/י (הזכויות החוזיות).

חלופה מס' 2: שווי קרקע למגרש מס' 601 בייעוד לתחנת דלק + שירותים נלווים, עפ"י זכויות הבנייה והשימושים בתוכנית 151-0185827.

1.2. ביום 05.09.2021 נערכה שומה מטעם רמ"י, ע"י שמאי מקרקעין מר רן פירו – להלן : "שמאי המשיבה".

1.3. ההשגה שבנדון הוגשה ע"י המשיגים, מר צחי נחמיאס ואלון בכר דירקטורים בחברת פארק מסחר ותעשייה-אשתאול בע"מ, באמצעות שומה מיום 16.10.2023, שנערכה ע"י שמאי מקרקעין מר יעקב צפריר להלן : " שמאי המשיג".

1.4. ביום 4.6.2024 התקיים באמצעות מערכת TEAMS דיון בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 13.6.2024, תוך קביעת מועד סופי להשלמת מסמכים ותגובות, לא יאוחר מיום 28.7.2024.

1.5. ביום 28.07.2024 העביר שמא המשיגה (באמצעות המייל) מסמך התייחסות לתקציר הדיון.

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

2. נתוני זיהוי:

גו"ח:	גוש 29632 חלקות 1 ו-5.
מגרש:	מגרש 601 בתכנית 151-0185827
שטח המגרש:	4,107 מ"ר
מהות הנכס:	קרקע בייעוד לתחנת דלק.
מיקום:	פארק תעשייה ומסחר אשתאול.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הן זכויות הבעלות במרכיב הקרקע, כולל פיתוח וללא מע"מ, בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

05.09.2021 בהתאם לשומת המשיבה.

5. מועד הביקור בנכס:

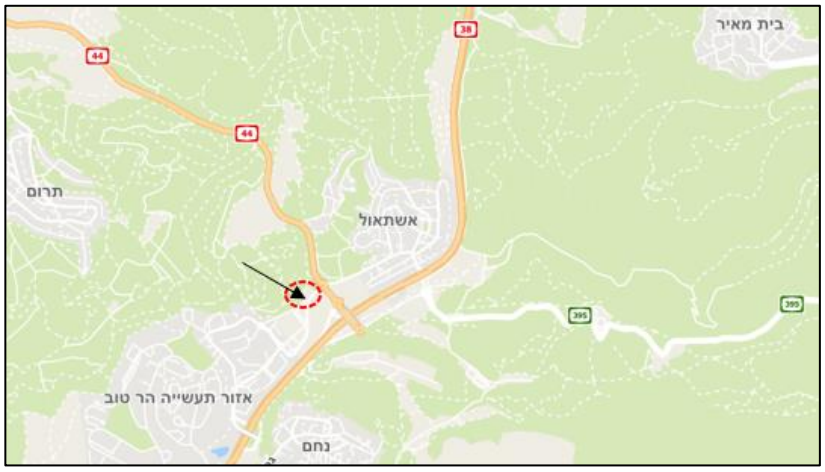
ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י דן ליבנה החי"מ ביום 30.12.2025.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1 הסביבה:

מושא השומה מהווה את מרכיב הקרקע של מגרש בשטח של 4,107 מ"ר בייעוד לתחנת דלק ושירתים נלווים, המצוי בחלקו הדרומי של כביש 44 (צומת שמשון - צומת נחשון), ובצמוד למתחם איקאה אשתאול.
הגישה למגרש מתאפשרת דרך כביש 38 המחבר לכביש 44 , וכן מאזור התעשייה הר טוב הנמצא בסמיכות.
סביבת הנכס מתאפיינת בשטחים פתוחים ומיועדים לצד מבני תעשייה.
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל: כבישים סלולים, מערכת ביוב, תאורת רחוב, מדרכות ותשתיות מלאות.

להלן תמונת הסביבה:



6.2 <u>הנכס</u>:

כאמור מושא השומה מהווה את מגרש 601 לפי תכנית 151-0185827, בשטח של כ-4 ד' בייעוד לתחנת דלק.

המגרש מצוי מצפון ובסמוך למתחם איקאה אשתאול, בקרבה לכביש מס' 44.

יוער שעל אף שאינו ממוקם לצידי כביש 44, האזור רווי בכיכרות אשר מקלות על הנגישות אל התחנה ומוחצה לה.

צורת המגרש א-רגולרית דמוית טרפז בעל צלע מקוטע, ופני הקרקע בעל שיפוע יחסי מכיוון צפון מזרח לכיוון דרום מערב.

נכון להיום המגרש ריק מבינוי ומוקף גדר איסכורית. הפיתוח הסביבתי הושלם וכולל כבישים סלולים, מדרכות, תאורה תשתיות חשמל ומים.

<u>סימון המגרשים ע"ג תצ"א (govmap) :</u>



<u>תמונת המגרש שבנדון מיום הביקור</u>



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. חוזה פיתוח:

- בהתאם להעתק חוזה פיתוח שנחתם בתאריך 19.12.2018 בין רמ"י לבין "פארק מסחר ותעשייה אשתאול בע"מ" עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

המקום	:	אשתאול.
השטח	:	52,203 מ"ר בערך.
גוש רשום	:	29632.
חלקות	:	1 (בחלק), 5 (בחלק).
מגרשים	:	מס' 101, 201, 601, 701, 801, לפי תוכנית מפורטת מס' מי/מק/350/י/1.
המבנים	:	תעשייה ומסחר.
תקופת הפיתוח	:	156 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 1.1.2020.
תקופת החכירה	:	מתאריך 31.12.2006 עד לתאריך 30.12.2055.
מטרת ההקצאה	:	תעשייה, תחנת דלק, מסחר למוסדות ושירותי.
הייעוד	:	מגרש 101- אזור מסחר, מגרש 201- אזור תעשייה, מגרש 601- תחנת דלק, מגרש 701- שטח למוסדות, מגרש 801- שירותי דרך ונופש.
קיבולת הבניה	:	61,062 מ"ר מבונים.

תנאים מיוחדים:

- היטל השבחה יחול על היזם, והיזם לא יוכל לפנות למינהל להחזר סכום כלשהוא מהיטל ההשבחה ששולם.
- ידוע ליזם כי שיעור הניצול המופיע במבוא להסכם זה, הינו שטח מירבי הכולל בחובו שטחים עיקריים ושטחי שירות.
- כל תוספת לקבולת הבנייה או שטחים עיקריים המותרת עפ"י התוכנית, כל תוספת ניצול או כל שינוי אחר, מכל סוג שהוא, אשר יש בו כדי להשביח יחוייבו בתשלום נוסף בהתאם לנהלי המינהל. היזם מאשר שראה ובדק התב"ע על מסמכיה, וכי הוראות וקביעת התב"ע הן אלו המחייבות לעניין התכנון המותרים בהסכם זה.
- היזם מצהיר כי ידוע לו שבכל מקרה של העדר אפשרות לממש את זכויות הבנייה המירביות המוגדרות בתב"ע, אם בשל מגבלות התב"ע, ואם בשל הנחיות אשר יינתנו ע"י הרשות המקומית ו/ או ועדות התכנון יחולו ההוראות המגבילות ביותר, והיזם לא יוכל לחזור למינהל בטענה ו/או בתביעה כל שהיא.
- ידוע ליזם כי במגרשים 1-3 (בייעוד תעשייה) תותר בנייה של 50% לקומה ב-3 קומות. סה"כ 32,566 מ"ר.
- ידוע ליזם כי במגרשים 5-6 (בייעוד למסחר) תותר בנייה בשתי קומות. סה"כ 80%. סה"כ 17,129 מ"ר.
- ידוע ליזם כי במגרש 4 (בייעוד למוסדות) תותר בנייה ב-3 קומות בשיעור בנייה של עד 120% סה"כ 7082 מ"ר.
- ידוע ליזם כי תנאי למתן היתר בנייה במגרש 7 (בייעוד לתחנת דלק) הינו אישור תוכנית מפורטת כולל נספח בינוי- סה"כ בינוי 1,437 מ"ר. קודם למתן היתר.
- ידוע ליזם כי במגרש מס' 8 (בייעוד שרותי דרך ונופש) תותר בנייה בשיעור 70% ב-2 קומות סה"כ 2,848 מ"ר עפ"י תוכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
- אושרה תוכנית שמספרה מי/מק/350/י/1 המשנה את מערך ייעודי הקרקע ע"י שינוי מיקום וצורת המגרשים שבעסקה אך ללא שינוי בזכויות הבנייה, בשימושים או בשטח הכולל של כל ייעודי הקרקע.
- מס' מגרשים וייעודם החדש: מגרשים 202-201- תעשייה, מלאכה ומסחר משולבים. מגרש 101- מסחר. מגרש 801- שירותי דרך ונופש, מרכז לפעילות נופש, ספורט, מרכז מידע ושירות למטיילים, קאנטרי קלאב, כנסים, אכסנייה. מגרש 701- מוסדות. מגרש 601- תחנת דלק לפי תמ"א 18.

8. מצב תכנוני:

מבדיקה שערכנו באתר מנהל התכנון עולה, כי בקרקע שבנדון חלות התוכניות הרלוונטית הבאות:

8.1 תוכנית מי/350/י', פורסמה למתן תוקף בי.פ מס' 5432 מיום 1.8.2005:

מטרת התוכנית הן: שינוי ייעוד משטח חקלאי לשטח לתעשייה, מסחר, שרותי דרך ונופש, מוסדות, תחנת דלק, דרכים, שצ"פ ועוד; חלוקה עקרונית ומנחה של המגרשים; הגדרת שמושי קרקע מפורטים וקביעת זכויות בנייה במגרשים המיועדים לתעשייה, מסחר, שצ"פ, מוסדות, תחנת דלק ומרכז תחבורה, שרותי דרך ונופש ושימושים אחרים וכו'. התכנית מסווגת את המגרש שבנדון כמגרש מס' 7 בייעוד תחנת דלק, עפ"י ההגדרות שנקבעו בתמ"א 18 מדרגה ג', לגביו יחולו בין היתר עיקרי ההוראות הבאות:

- לא יוצא היתר בניה לתחנת דלק מכוחה של תכנית זו. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תוכנית מפורטת כולל נספח בינוי מחייב.
- התוכנית תיערך בהתאם להוראות תמ"א 18 ותכלול את השימושים המבוקשים בתחנת הדלק ושטחם.
- שטחי הבניה לא יעלו על 355 בקומה אחת בלבד עפ"י השימושים המותרים לתחנת דלק מסוג ג' בתמ"א 18.
- בתחנת דלק מסוג ג' תותר הספקת דלק לכל רכב (ללא הגבלת משקל), מותר להקים ולהפעיל בתחומה מבנים ומתקנים לכל סוגי הרכב. מותר להקים ולהפעיל בה בית אוכל, חנות, משרדים ומחסנים לשירות התחנה ששטחם הכולל אינו עולה על 120 מ"ר.
- ניתן יהיה להתיר בה בינוי בהיקף של עד 130 מ"ר לשימושים המפורטים לעיל.



8.2 תוכנית מי/מק/350/ י' /1, פורסמה למתן תוקף בי.פ מס' 6577 מיום 17.4.2013:

מטרת התוכנית- מערך חדש באזור התעשייה אשתאול לצורך הקמת אזור מסחרי ותעשייה. ועיקרי הוראותיה הן: שינוי קוי בניין והוראות תוכנית בדבר בינוי ועיצוב אדריכלים.
התכנית מסווגת את מושא השומה כמגרש מס' 601 -בייעוד לתחנת דלק. הוראות הבנייה והשימושים יהיו כמפורט בתכנית מי/350/י



להלן טבלה מרכזת של זכויות הבנייה בהתאם לתקנון התכנית:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה מ"ר/אחוזים				תכסית	גובה מבנה (מטר)	מס' קומות		קווי בניין (מטר)
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה %		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
תחנת תדלוק	601	4,107	1,437	ללא שינוי- כמפורט בתכנית מי/350/י			35%	ללא שינוי- כמפורט בתכנית מי/350/י			כמפורט בתשריט

הוראות מיוחדות:

- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים אלא במרחק בטיחות.

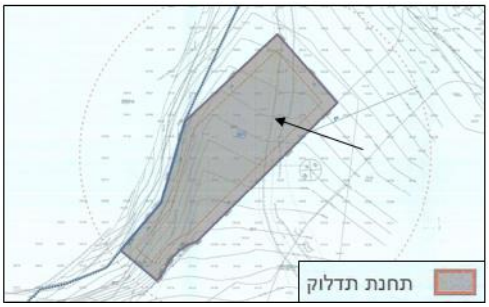
8.3. <u>תוכנית מס' 151-185827 , פורסמה למתן תוקף בי.פ מס' 7040 מיום 14.5.2015</u>:

מטרת התכנית הינה הסדרת הקמת תחנת דלק ושירות. קביעת שימושים, בינוי והסדרי תנועה במתחם תחנת הדלק. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה וקביעת קוו בניין.

מושא השומה מסווג כמגרש 601 בייעוד תחנת תדלוק. בו יותרו השימושים הבאים: תחנת תדלוק לכלי רכב בכל משקל, ולמטרות שאינן תדלוק כלי רכב, למעט גפ"מ. מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, מרחב מוגן וכן שירותי רכב ושירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק, לרבות חדר מתדלקים, מחסן ומשרד. שירותי רכב, למעט מכונאות כלי רכב, פחחות וכו'. חובה לספק בתחנת התדלוק שמנים לרכב, שירותי מים למקק (רדיאטור) ועמדה למילוי אוויר.

להלן עיקרי הוראות הבינוי: היקף הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח ובהתאם לקווי הבניין במסומן בתשריט. תותר הצבת מתקנים טכניים בכל שטח המגרש, כולל מכונת רחיצה בקו בניין 0.על גג המבנה תותר הצבת תאים פוטו וולטאים, אנטנה תקשורת וכו'. שטחי הבנייה לא יעלו על 35% ב-2 קומות ועפ"י השימושים המותרים לתחנות תדלוק מדרגה ג' בתמא/18.

<u>להלן סימון המגרשים על גבי התוכנית:</u>



<u>להלן טבלת הוראות הבנייה כמופיע בתכנית</u>:

יעוד	גודל מגרש	שטח בניה מ"ר	תכסית	גובה מבנה (מטר)	מס' קומות	קווי בניין (מטר)
		מעל לכניסה הקובעת עיקרי			מעל הכניסה הקובעת	
תחנת תדלוק	4107	1,437 (1)	35%	10	2	5 לכל צד (2)

(1) עפ"י תכנית מי/350/

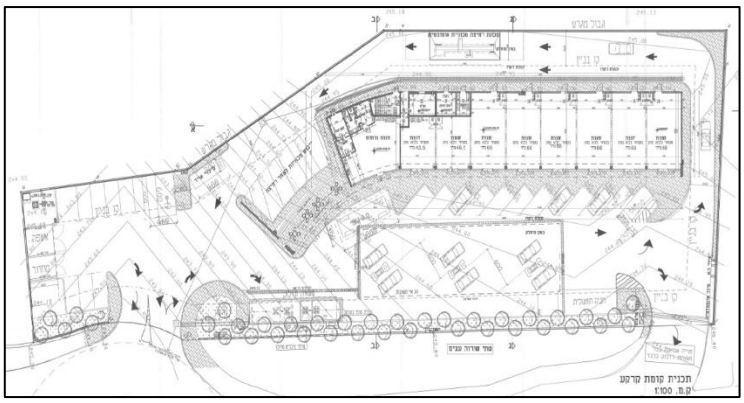
(2) קו בניין לא יחול על מכונת רחיצה.

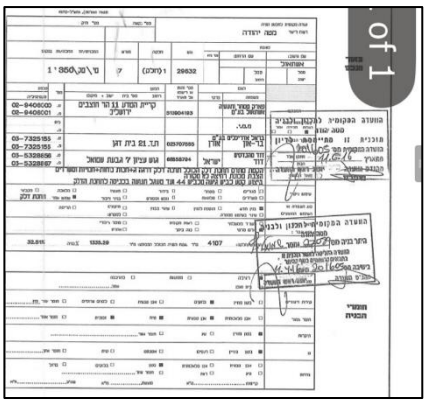
9. <u>רישוי</u>:

מעיון בתיק הבניין בוועדה המקומית לתכנון ובנייה מועצה אזורית מטה יהודה, עולים פרטי הרישוי הרלוונטיים הבאים:

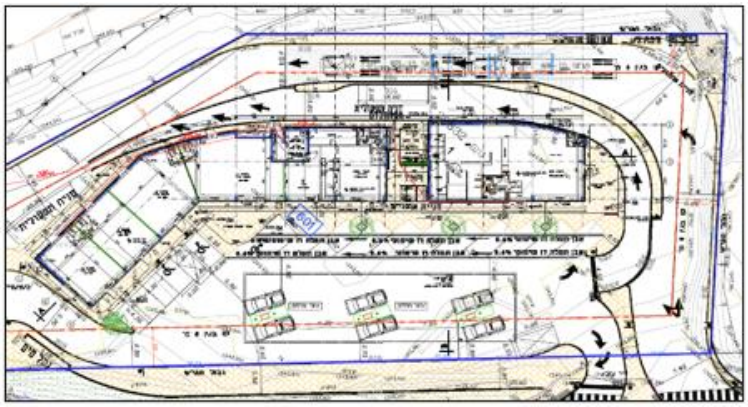
- היתר בנייה מס' 27089 מיום 11.4.2016 - שמהותו הארכת היתר להקמת מתחם תחנת דלק הכוללת תחנת דלק דרגה ג, חנות נוחות, חניות ומשרדים. הצבת מכונת רחיצה לא מקורה והקמת חדר טרפו בהתאם להוראות חברת חשמל. סה"כ השטחים המבוקשים 1,335.2 מ"ר (683.24 מ"ר עיקרי ו-652.05 ש"ש).

<u>להלן קטעים רלוונטיים מתכנית הבקשה להיתר:</u>





- בתאריך 20.2.2022 בישיבת וועדה מס' 202203, הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף להגשת מס' אישורים (המצאת תוכנית כוללת וחתימות להיתר, אישור מועצה למיסים, אגרות והיטלים ומינוי אחראי ביצוע שלד.
- היתר בנייה מס' 29118 מיום 03.09.2023 – תחנת דלק מסוג ג' למשאיות ורכב פרטי הכוללת שטחי מסחר, בית קפה, חנות נוחות ומסעדה. סה"כ השטחים המבוקשים 1,151.4 מ"ר (581.04 מ"ר עיקרי ו-570.45 ש"ש).





10. להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון כולל פיתוח וללא מע"מ, כפי שנקבע בשומות הצדדים:

חלופה	שומת המשיבה	שומת המשיג
1	₪ 9,250,000	₪ 5,115,390
2	₪ 12,300,000	₪ 5,115,390

10.1. <u>סיכום שומת המשיבה</u>[2]:

10.1.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס:</u>

- **<u>תחנת תדלוק</u>**:

שווי הקרקע לתחנת התדלוק נקבע בגישת היוון ההכנסות וחילוץ מרכיב הקרקע. כאשר שווי התחנה כבנויה נקבע ע"י היוון הרווח התפעולי המתקבל מהפעלת התחנה (מרווח שיווק בניכוי הוצאות תפעול) ובהתבסס על ספירת התנועה בכביש ומתן מקדם עצירה, כדלקמן:

ממוצע ספירת תנועה בכביש 44 לימים א-ה נכון לשנת 2019		13,400
ממוצע ספירת תנועה לכיוון אחד		6,700
מכירות דלקים חודשית לפי מקדם עצירה 4%, 35 ליטר לרכב, 26 ימים		[3]243,000
בתוספת 20% לבאים מהכיוון הנגדי		48,776
מרווח שיווק		₪ 562
בניכוי הוצאות הובלה והנחות	₪50	₪ 512
מרווח נטו		300
סה"כ פדיון חודשי		₪ 153,603
בתוספת מכירת מוצרים נלווים	₪ 5,000	₪ 158,603
בניכוי הוצאות תפעול	50%	₪ 79,302
סה"כ רווח שנתי		₪ 956,624
שיעור היוון ממוצע		8%
שווי התחנה כבנויה בהיוון לצמיתות		₪ 11,895,225
בניכוי רווח יזמי	1.25	₪ 9,516,180
עלות הקמה (4 איי משאבות בממוצע עפ"י הקווים המנחים)		₪ - 2,000,000
שווי מרכיב קרקע לתחנה		₪7,516,180

- **<u>חנות נוחות ומסחר</u>**:

לצורך קביעת ערכי הבסיס לחנות נוחות ומסחר הסתמך שמאי המשיבה על גישת היוון הכנסות, זאת בהתבסס על ניתוח דמ"ש המשולמים במתחם "ביג בית שמש" המוצגים בשומת IFRS מתאריך 6/2018, לפיהם קבע שווי מ"ר בנוי למסחר בסך של 13,727 ₪ תוך התאמה למיקום (0.9), חילוץ יזמות (20%) ועלויות בנייה (5,000 ₪) כך שהתקבל שווי מ"ר מבונה מגלם חצר בסך 6,366 ₪.

[2] ליתר פירוט ראה שומת המשיב.
[3] 4,700 * 0.04 * 35 * 26 = 243,880

- **<u>שירותי דרך- משרדים</u>:**

לצורך קביעת ערכי הבסיס לשירותי דרך, הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה הישירה, בהתבסס על ניתוח מכרזי רמ"י מס' ים/2019/461 מתאריך 28.6.2020 למגרשים ביעוד לתעשייה, מאזה"ת הר טוב, כדלקמן:

מגרש	מחיר זכייה	הוצ' פיתוח	בה"כ שווי כולל פיתוח	שטח המגרש בדונם	שווי דונם
5	₪ 5,876,078	₪ 802,357	₪ 6,678,435	2.342	₪ 2,851,596
2	₪ 7,159,240	₪ 840,598	₪ 7,999,838	2.458	₪ 3,257,263
3	₪ 7,560,180	₪ 888,829	₪ 8,449,009	2.589	₪ 3,252,120
4	₪ 6,187,696	₪ 865,402	₪ 7,053,098	2.529	₪ 2,786,888
160	₪ 7,358,400	₪ 989,483	₪ 8,347,883	2.88	₪ 2,898,570
1164	₪ 14,520,641	₪ 2,933,389	₪ 17,454,010	8.51	₪ 2,051,000
שווי דונם בממוצע					₪ 2,849,906
שווי מ"ר מבונה אקו'[4]					**₪ 2,932**

- **<u>מתקן שטיפת רכבים</u>**:

לצורך קביעת ערכי הבסיס לקרקע ביעוד שטיפת רכבים, הסתמך שמאי המשיבה על גישת היוון ההכנסות, זאת בהתבסס על ניתוח נתוני שכירות המשולמים בפועל למתקני שטיפת רכבים, לצד נתוני שכירות שהוצגו במסגרת הכרעה בהשגה ראשונה, לפיהם קבע דמ"ש חודשיים עבור מתחם שטיפה המצוי בתחומי תחנת דלק בסך של 10,000 ₪, תוך היוונם (בשיעור 8.4%),ניכוי יזמות (20%), הפחתת מחוברים ועלות הקמה (350,000 ₪), כך שהתקבלה יתרה לקרקע בסך של 840,000 ₪.

10.1.2. <u>עקרונות התחשיב</u>:

<u>חלופה 1 - זכויות חוזיות</u>:

- **<u>תחנת דלק</u>**:

- נקבע נפח תנועה ממוצע של 13,400 רכבים ליום על סמך ספירת תנועה בכביש 44 מצומת שמשון ועד לצומת נחשון לשנת 2019 (לכיוון נסיעה). לאחר מכפלה במקדם עצירה של 0.04, כמות תדלוק ממוצעת של 35 ליטר ו-26 ימים, בתוספת (20%) לבאים מהכיוון הנגדי מתקבלת כמות מכירה צפויה של 292,658 ₪ ובסה"כ הובא בחשבון **300 ק"ל בחודש**.
- מרווח שיווק נכון ליום 01.9.2021 הינו 562 ₪ ללא מע"מ בשירות עצמי.
- בהתאם לקו מנחה לתחנות תדלוק[5], בהעדר נתונים לגבי מרווח שיווק לסולר, יונח מרווח שיווק דומה למרווח השיווק במכירת דלקים בפיקוח.
- הובא בחשבון שיעור הוצ' מהמחזור (תחנה בינונית) של 50%.
- בהתאם לפרק כ' לקווים המנחים – עריכת שומות לתחנות תדלוק (פברואר 2022), הובא בחשבון שיעור ההיוון של 8% (לאחר תוספת פרמיית סיכון של 1%).

- **<u>חנות נוחות ומסחר</u>**:

- הובא בחשבון שטח מבונה של 200 מ"ר.
- הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה כאמור לעיל.

- **<u>שירותי דרך</u>**:

- הובא בחשבון שטח מבונה אקו' בסך 757 מ"ר.
- הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה כאמור לעיל.

- הובא בחשבון מקדם דחיה (3 שנים,6%) עד להכנת תקנון מפורט.

[4] ברוטו ק"ק 540 מקדם (1) ; חנות מפעל 60 מקדם (1.2) ; ברוטו ק"א 600 מקדם (0.4) ; חצר 400 מקדם (0.3)=972 מ"ר אקו'.
[5] פרק כ' – עריכת שומות לתחנות תדלוק, עדכון מס' 1, פברואר 2022.

חלופה 2- זכויות לפי תכנית 151-0185827:

- **תחנת דלק**:

הובא בחשבון שווי קרקע לתחנת דלק זהה לזה שנקבע בחלופה מס׳ 1 ועפ״י אותם קריטריונים.

- **חנות נוחות ומסחר**:

- הובא בחשבון שטח מבונה של 600 מ״ר, בהתאם לנספח הבינוי לתכנית, לפי החלוקה הבאה:

חנות נוחות בשטח של 70 מ״ר ו-8 חניות בשטח כולל של 528 מ״ר.

- הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה כאמור לעיל.

- **שירותי דרך**:

- הובא בחשבון שטח מבונה לשירותי דרך בסך 309 מ״ר.[6]

- הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה כאמור לעיל.

- **מתקן שטיפה**:

- הובא בחשבון שווי קרקע למתן שטיפה כאמור לעיל בך 840,000 ₪.

- הובא בחשבון מקדם דחיה (1 שנים,6%) עד להכנת תקנון מפורט.

10.1.3. תחשיב השומה:

חלופה 1 - זכויות חוזיות לפי תכנית מי/מק/350/י/1:

קרקע לתחנת דלק	7,516,180 ₪
קרקע לחנות נוחות ומסחר	1,273,191 ₪
קרקע לשירותי דרך	2,219,526 ₪
שווי קרקע כולל פיתוח וללא מע״מ	11,008,897 ₪
דחיה עד להכנת תכנית מפורטת (3 שנים,6%)	0.84
סה״כ שווי קרקע כולל פיתוח וללא מע״מ (במעוגל)	**9,250,000 ₪**

חלופה 2 - זכויות חוזיות לפי תכנית 151-0185827:

קרקע לתחנת דלק	7,516,180 ₪
קרקע לחנות נוחות ומסחר	3,820,000 ₪
קרקע לשירותי דרך	905,989 ₪
קרקע לשטיפת רכבים	840,000 ₪
שווי קרקע כולל פיתוח וללא מע״מ	13,082,169 ₪
דחיה עד להכנת תכנית מפורטת (1 שנים,6%)	0.94
סה״כ שווי קרקע כולל פיתוח וללא מע״מ (במעוגל)	**12,300,000 ₪**

[6] 309 מ״ר שירותי דרך= 48 מ״ר מתקן שטיפה – 600 מ״ר מסחר- 480 מ״ר תחנת דלק= 1,437 מ״ר

10.2. סיכום שומת המשיגה:

10.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

- **תחנת תדלוק**:

שווי הקרקע לתחנת הדלק נקבע עפ"י הקווים המנחים ובהתאם להכרעה בהשגה ראשונה שנערכה ביחס למושא השומה[7], בגישת היוון הכנסות וחילוץ מרכיב הקרקע. כאשר שווי התחנה כבנויה נקבע ע"י היוון הרווח התפעולי המתקבל מהפעלת התחנה (מרווח שיווק בניכוי הוצאות תפעול) ובהתבסס על ספירת התנועה בכביש ומתן מקדם עצירה, כדלקמן:

ממוצע ספירת תנועה בכביש 44 לימים א-ה		9,400
		4,700
מכירות דלקים חודשית לפי מקדם עצירה 4%, 35 ליטר לרכב, 26 ימים		[8]171,080
בתוספת 20% לבאים מהכיוון הנגדי		205,296
מרווח שיווק		₪ 562
בניכוי הוצאות הובלה והנחות	₪100	₪ 462
מרווח נטו		205
סה"כ פדיון חודשי		₪ 94,847
בתוספת מכירת מוצרים נלווים	₪ 5,000	₪ 99,847
בניכוי הוצאות תפעול	50%	₪ 49,923
סה"כ רווח שנתי		₪ 599,081
שיעור היוון		9%
שווי התחנה כבנויה בהיוון לצמיתות		₪ 6,656,450
בניכוי רווח יזמי	1.25	₪ 9,516,180
עלות הקמה (4 איי משאבות בממוצע עפ"י הקווים המנחים)		₪ - 2,500,000
שווי מרכיב קרקע לתחנה		₪ 2,825,160

- **חנות נוחות ומסחר**:

לצורך קביעת ערכי הבסיס לחנות נוחות ומסחר מאמץ שמאי המשיגה את השווי למ"ר בנוי למסחר שנקבע בשומת המשיבה בסך של כ- 13,700 ₪, עם כי הביא בחשבון התאמה למיקום (0.85), התאמה בגין תלות בתחנת הדלק (0.85), יזמות (25%) ועלויות בנייה (5,000 ₪) כך שהתקבל שווי מ"ר מבונה מגלם חצר בסך 2,919 ₪.

- **שירותי דרך ומתקן שטיפה:**

לשיטת שמאי המשיגה לא קיימת אבחנה או הבדל בין הזכויות לשירותי דרך לבין הזכויות לשטיפת רכב, כאשר לצורך קביעת שווי הבסיס הסתמך על גישת ההשוואה הישירה, בהתבסס על ניתוח מכרזי רמ"י מס' ים/105/2019 מתאריך 28.7.2019 למגרשים ביעוד לתעשייה, מאזה"ת המערבי בבית שמש. בו שווקו 21 מגרשים בשטחים של כ-1.5-7.1 דונם, לפיהם התקבל שווי דונם ממוצע כולל פיתוח ומע"מ בסך של 1,303,652, בתוספת למיקום ובעלות התקבל שווי דונם בסך 1,480,000 ₪, המשקף שווי מ"ר מבונה אקו בסך **1,510** ₪[9] כולל פיתוח וללא מע"מ.

[7] אופק 28348 - הכרעה בהשגה ראשונה שנערכה למשוא השומה ביום 31.12.2017 למועד קובע 11.09.2014.
[8] 6,700 * 0.04 * 35 *26 = 243,880
[9] 500 מ"ר ק"ק – (1) ; 200 מ"ר גלריה – (0.4) ; 1000 מ"ר מרתף – (0.2) ; 500 מ"ר חצר – (0.4)=980 מ"ר אקוו'.

10.2.2. <u>עקרונות התחשיב</u>:

<u>חלופה 1 - זכויות חוזיות</u>:

- **<u>תחנת דלק</u>**:

- נקבע נפח תנועה ממוצע של 4,700 רכבים ליום על סמך ספירת תנועה בכביש 44 מצומת שמשון ועד לצומת נחשון לשנת 2013 (לכיוון נסיעה). לאחר מכפלה במקדם עצירה של 0.04, כמות תדלוק ממוצעת של 35 ליטר ו-26 ימים, בתוספת (20%) לבאים מהכיוון הנגדי מתקבלת כמות מכירה צפויה של 205,296 ובסה"כ הובא בחשבון **205 ק"ל בחודש**.
- הובא בחשבון מרווח שיווק בסך 462 ללא מע"מ בשירות עצמי.
- הובא בחשבון שיעור הוצ' מהמחזור (תחנה בינונית) של 50%.
- הובא בחשבון שיעור ההיוון של 9% (לאחר תוספת פרמיית סיכון ותחזית

- **<u>חנות נוחות ומסחר</u>**:

- הובא בחשבון שטח מבונה של 600 מ"ר.
- הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה כאמור לעיל.

- **<u>שירותי דרך</u>**:

- הובא בחשבון שטח מבונה אקו' בסך של 357 מ"ר.[10]
- הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה כאמור לעיל.

<u>חלופה 2- זכויות לפי תכנית 151-0185827</u>:

- **<u>תחנת דלק</u>**:

הובא בחשבון שווי קרקע לתחנת דלק זהה לזה שנקבע בחלופה מס' 1 ועפ"י אותם קריטריונים.

- **<u>חנות נוחות ומסחר</u>**:

- הובא בחשבון שטח מבונה של 600 מ"ר, בהתאם לנספח הבינוי לתכנית, לפי החלוקה הבאה:

חנות נוחות בשטח של 70 מ"ר ו-8 חניות בשטח כולל של 528 מ"ר.

- הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה כאמור לעיל.

- **<u>שירותי דרך ומתקן שטיפה</u>**:

- הובא בחשבון שטח מבונה לשירותי דרך בסך 357 מ"ר (309 שירותי דרך + 48 מ"ר מתקן שטיפה).[11]
- הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה כאמור לעיל.

[10] 540 מ"ר ק"ק – (1) ; 60 מ"ר חנות מפעל – (1.2) ; 600 מ"ר ק"ק – (0.4) ; 400 מ"ר חצר – (0.3).
[11] בהתאם לפילוח השטחים בחלופה 2 בשומת רמ"י.

10.2.3. <u>תחשיב השומה</u>:

<u>חלופה 1 - זכויות חוזיות לפי תכנית מי/מק/350/י/1</u>:

שימוש/שטחי בניה	שטח במ"ר	שווי בסיס	סה"כ
קרקע לתחנת דלק	480	-	₪ 2,825,000
קרקע לחנות נוחות ומסחר	600	₪ 2,919	₪ 1,751,160
קרקע לשירותי דרך	357	₪ 1,510	₪ 2,219,526
סה"כ שווי קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ			₪ 5,115,390

<u>חלופה 2 - זכויות חוזיות לפי תכנית 151-0185827</u>:

שימוש/שטחי בניה	שטח במ"ר	שווי בסיס	סה"כ
קרקע לתחנת דלק	480	-	₪ 2,825,000
קרקע לחנות נוחות ומסחר	600	₪ 2,919	₪ 1,751,160
קרקע לשירותי דרך	309	₪ 1,510	₪ 539,070
קרקע למתקן שטיפת	48		
סה"כ שווי קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ			₪ 5,115,390

10.3. <u>טענות משלימות של הצדדים</u>:

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם ומהדיון שנערך ביום 4.6.2024:

10.3.1. <u>טענות שמאי המשיגה</u>:

<u>תחנת דלק:</u>

<u>שימושים וזכויות:</u>

- יש לנו תחנת דלק בשני המצבים, כאשר גם בזכויות החוזיות (לפי תכנית מי/מק/350 י/1) וגם בזכויות לפי תכנית מס' 151-0185827 ניתן להוציא היתר בניה.

בתוכנית מי/מק/350 י/1 (צירפתי את העמוד הראשון לתוכנית), כתוב במפורש שניתן להוציא היתר בנייה לפי התוכנית. כמו כן, ישנה ראיה עובדתית וחד משמעית שהיה ניתן להוציא היתר בניה מכוחה. שנית כאשר חברת י.ד ברזאני מכרו את הזכויות לחברת מגה אור. (צירפתי בשומתי בע"מ 13 את ההיתר משנת 2016), הוצא גם היתר בנייה על סמך התוכנית הקיימת עם אישור וחתימת רמ"י. כך שמקדם הדחיה לזמינות (3 שנים) שניתן ע"י שמאי המשיבה אינו מוצדק.

- אני רוצה לחדד שגם בזכויות החוזיות ניתן היה לקיים את אותו תמהיל שימושים כמו זה המפורט בנספח הבינוי לתכנית 151-0185827. זכויות הבנייה בשני המצבים הם 35% בהתאם להוראות תמ"א 18, ללא פירוט, הגבלה או פילוח ספציפי לכל שימוש, ולכן לשיטתי ניתן היה לקיים את אותם שימושים לשירותי דרך, מסחר, מתקני דרך, בדיקות רכב, קיוסק, מזנון וכו' בשני המצבים, כשגם מתקן השטיפה (שמסווג כחלק מהפעילות העסקית של התחנה) נכלל באותם שימושים. שטח התחנה של 400 מ"ר לא השתנה, כאשר מה שהשתנה לפי שמאי רמ"י זה שטח שירותי הדרך שהצטמצם לצורך הגדלת שטח המסחר ותוספת תחנת שטיפה. וזאת, כשהוא הסתמך על שומה היסטורית שלא ראינו.

<u>אומדן השווי ושיעור היוון</u>:

- למרות שאנחנו רגילים לקווים המנחים ההיסטוריים, אי אפשר להתעלם ממה שקרה בשנים האחרונות. אנחנו חייבים להסתכל על שוק הדלק בעיניים שונות לחלוטין, צריכים לקחת בחשבון את הסיכון הענפי.

לפי בדיקה שערכתי מתוך אתר של משרד האנרגיה, הוצאתי גרף עם תחזית שיעור הרכבים החשמליים לעומת רכבי הבנזין בשנים הקרובות. כיום אנחנו במצב של כ- 90% רכבים ממונעים על בנזין לעומת חשמליים, אך בטווח של 10 שנים קדימה אנחנו כבר נגיע למצב של 50% ובטווח של 20 שנים קדימה לא יהיה כמעט מכוניות ממונעות ע"י בנזין. לטעמי, נכון להיום אין כדאיות בתחנות תדלוק, לא יהיה החזר לעלות הקרקע וההקמה.

בסופו של דבר, פעלתי בצורה שמרנית וזהירה ולפי הקווים המנחים והבאתי ביטוי לכל השינויים והסיכון מתבטא בשיעור ההיוון של 9%, שעדיין לא משקף את רמת הסיכון הענפית כפי שתיארתי.

קשה מאוד להוון הכנסות לתחנת תדלוק בשיעור היוון נמוך המהווה יציבות וודאות של רצף עתידי של תדלוק. כאשר כל הפעילות העסקית הנלוות היא מותנת בזה, שזה תחנה על ציר תנועה שבאים לתדלק. כל אומדן השווי מבוססת על היקף המכירות הצפוי ממנה, שילך ויקטן עם הזמן, מה גם שייקח לפחות שנתיים שלוש עד שתבנה התחנה.

<u>מסחר ושירותי דרך</u>:

- ניתן לאמוד את השטחים המסחריים בתחנת הדלק על בסיס מתחם ביג, שמהווה נתון השוואתי שמשקף בצורה ראויה, למרות שמיקומו נחות יותר. עם זאת יש לציין שעדיין לא מדובר במתחם קניות כמו ביג, אלא שטחים נלווים וסמוכים לתחנת דלק, כשכל התנועה תלויה באופן ישיר בתחנת התדלוק. אם אין תחנת תדלוק אין וודאות שרמת ההכנסות מהמסחר תישאר באותה רמה.

אנשים באים למרכז מסחרי על מנת לקבל מספר שירותים ולא באים במיוחד לחנות בודדת. ניתן לראות זאת בתוצאות הסקרים שעורכות חברות עסקיות שאלה הן הרגלי הקנייה. לצורך הדוגמא, אף אדם לא יבוא לסופר פארם שיהיה ממוקם במרכז קטן, הוא יבוא לסופר פארם שיהיה ממוקם במרכז גדול כמו ביג.

- עלויות הבנייה/ההקמה הן מופחתות ומדובר רק ברמת מעטפת. המשיב ואני לא חלוקים על כך. לגבי יתר השימושים, שלטעמי, קיימים בשני מצבי התכנון.
- קבעתי את השווי לשימושי דרך על סמך ניתוח מכרזים בטווח של עד 3 שנים בסביבת אזה"ת של בית שמש, שלטעמי הם הכי רלוונטיים בהיקף השטחים למועד הקובע.

10.3.2. <u>טענות שמאי המשיבה</u>:

<u>תחנת דלק</u>:

<u>זכויות חוזיות</u>:

- שומתי נערכה בהתאם לשומה המקורית שלפיה נחתם החוזה, ועל פיה שילם החוכר הקודם. כאשר המפרט הכספי הוא ביחס לשטח ולתמהיל שנעשו בשומה, וזו למעשה הזמנת השומה שהועברה אליי.
- חוזה החכירה הוא אכן לפי תוכנית מפורטת מי/מק/350 י"1/, אך בתנאים המיוחדים לחוזה החכירה מצויין: "שתנאי למתן היתר בניה במגרש 7 בייעוד לתחנת דלק הינו אישור תוכנית מפורטת כולל נספח בינוי". כלומר, שלצורך אומדן הזכויות החוזיות יש להביא דחייה עד לאישור תכנית מפורטת. זה נכון שבחלופה 1 רשום שזה לפי תוכנית מי/מק/350 י"1/ אך זה גם לפי הזכויות החוזיות, ולכן נצמדתי להוראות התנאים המיוחדים. זאת אומרת שבזכויות במצב הקודם שנערכו לפי שומה ובהתאם לתכנית מי/350/י לא ניתן להוציא היה היתר בנייה והשווי כלל גם דחייה. זה מה שהחוכר שילם. אגב, זאת הסיבה שיש לנו גם שתי שומות נפרדות.

אציין כשפניתי לרמ"י על מנת להבין מה הזכויות החוזיות העבירו לי את השומה המקורית שכללה גם דחיה וגם חלוקה לשטחים.

<u>זכויות לפי תכנית 151-1003318</u>:

- את חלופה 2 ערכתי בהתאם לנספח הבינוי ולמפורט בו. זכויות הבנייה הן ללא שינוי (35% בשתי החלופות). אולם בנספח הבינוי ישנה חלוקה ופירוט השטחים של השימושים: חנויות מסחר, תחנת דלק, מתקן שטיפה וכו'.לכן אני הערכתי את השווי בהתאם לנספח הבינוי המראה את החלוקה של השטחים.

לא עשו את הנספח בינוי בשביל להראות שמדובר בשירותי דרך כמו במצב הקודם, אלא להראות את מגוון השימושים האפשריים במתחם.

<u>נתוני שווי</u>:

- פעלתי לפי ההנחיות של השמאי הממשלתי לתחנות תדלוק, מדובר על הנחיות לתחנת דלק לפי תמ"א 18, לפי ספירת התנועה. ספירת התנועה של המשיג ושלי שונה. האזור הנדון הינו אזור מרכזי בצומת שמשון לכן לטעמי, מבחינת האזור, המסחר לא "נחות" כמו בטענת המשיג. להפך אני חושב שאם יהיה לדוגמא סופר פארם או סופר שרחוק מהאזור עירוני שבו אין פקקים ויש חנייה, אני אעדיף לעשות שם את הקניות מאשר אזור עירוני.
- נלקח בחשבון שיעור היוון של 8% שלוקח בחשבון גם את מרכיב הסיכון, מעל כאחוז לשיעור היוון לפי ההנחיות של השמאי הממשלתי שהן 6.9%. גם עלויות ההקמה של 2 מיליון ₪ הם בהתאם להנחיות השמ"ר.

<u>מסחר ומתקן שטיפה</u>:

- ההבדלים בדמי השכירות למסחר בין השומה לאיקאה לכאן נובעים מכך שהמועד הקובע שונה. שומת ifrs עליה התבססתי באיקאה היא לפי ערכים לשנים 2021-2022, ואילו שומת ifrs לתחנת הדלק היא לפי ערכים לשנת 2016, כאשר נלקח שיעור היוון בתאם למועדים.

- ניתן לראות לפי הכרעות שמתקן שטיפה זה עסק כלכלי שמותיר יתרה חיובית לקרקע, ועל פי זה פעלתי, כשהבאתי גם דמ״ש.
- שהשווי שקבע שמאי המשיגה לשירותי דרך לא הגיוני, אנחנו יודעים מה השווי לתעשייה ומה קרה לו בשנים 2019-2020, ולכן בחרתי להתבסס על מכרז שנערך קרוב יותר למועד הקובע, שמשקף שווי דונם של 3 מיליון ₪ ולא 1.3 ₪ מיליון לדונם שאין דבר כזה.

11. <u>דיון והכרעה</u>:

11.1. <u>שאלת השומה</u>:

המחלוקת העיקרית בין הצדדים מתמקדת בשאלה האם תכנית 151-0185827 (מצב חדש) הביאה לשינוי בזכויות הבנייה או בתמהיל השימושים ביחס לזכויות החוזיות (מצב קודם), כשבין היתר חלוקים הצדדים גם לגבי שווי מרכיב הקרקע של תחנת הדלק והשימושים המתקיימים לצידה.

לטענת שמאי המשיגה הן בזכויות החוזיות (תכנית מי/מק/350/י/1) והן בזכויות לפי תכנית 151-0185827 ניתן היה לקיים את אותו תמהיל שימושים כמו זה המפורט בנספח הבינוי לתכנית 151-0185827, שאינה משנה את היקף זכויות הבניה או תמהיל השימושים הקיים בתוכניות הקודמות.

כמו כן, לשיטתו זכויות הבנייה זמינות בשני המצבים, כשכבר בשנת 2016 הוצא היתר בנייה על סמך התוכנית הקיימת באישורה וחתימתה של רמ"י.

מנגד, שמאי המשיבה ערך את חלופת הזכויות החוזיות בהתאם לתמהיל השימושים והשטחים שהוגדרו בשומה "המקורית" משנת 2014, בעוד שחלופה 2 נערכה בהתאם לחלוקת השטחים הקיימת בנספח הבינוי לתוכנית 151-0185827. כשלשיטתו, תכנית מי/מק/350/י' מתנה את היתר הבנייה עד לאישור תכנית מפורטת ונספח בינוי, ועל כן יש להביא דחייה עד לאישור תכנית מפורטת.

לצורך מענה, אבחן את תמהיל השימושים, זכויות הבנייה וזמינותם בכל אחת מחלופות השווי.

<u>זכויות חוזיות- תכנית מי/מק/350/י/1</u>:

חוזה הפיתוח משנת 2018 ניערך ל-5 מגרשים כשמושא השומה נכלל ביניהם, ומוגדר כמגרש מס' 601 לפי תכנית מפורטת מי/מק/350/י/1, בייעוד תחנת דלק.

תכנית מי/מק/350/י/1 אינה מגדירה שימושים/הוראות בנייה ומפנה לתכנית המתאר מי/מק/350/י'.

תכנית מי/מק/350/י' מסווגת את מושא השומה (מגרש מס' 7) כשטח לתחנת דלק מדרגה ג' עפ"י הגדרות תמ"א 18. כאשר תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית מפורטת כולל נספח בינוי מחייב, שתיערך בהתאם להוראות תמ"א 18, ותכלול בין היתר את השימושים המבוקשים בתחנת הדלק ושטחם. שטחי הבנייה במגרש לתחנת דלק לא יעלו על 35% בקומה גבוהה בלבד ועפ"י השימושים המותרים לתחנת דלק מדרגה ג'.

<u>מצב חדש-151-0185827</u>:

התכנית מגדירה את מושא השומה כתא שטח 601 ביעוד לתחנת דלק, בו יותרו לצד תחנת התדלוק שימושים נוספים מסעדה בית קפה, שירותי רכב וכו'. כשהיקף הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח.

שטחי הבנייה במגרש לתחנת דלק לא יעלו על 35% (2 קומות) ויהיו על פי השימושים המותרים לתחנת תדלוק מדרגה ג' בתמ"א 18. כמו כן, טבלת זכויות והוראות הבניה (הערה מס' 1) **מציינת שזכויות הבנייה עפ"י תכנית מי/350/י'.** בחינת שלושת התוכניות הרלוונטיות מעלה שלא קיים הבדל בזכויות הבנייה ובתמהיל השימושים האפשריים בייעוד לתחנת דלק. כשזכויות הבנייה בכל אחת מהתוכניות נובעת למעשה מכוחה של תכנית **מי/מק/350/י'**, אשר נשענת על הגדרות **תמ"א 18**, ובה מפורטים השימושים המותרים בתחנת הדלק.

בהתאם לכך ועל אף היותו של נספח בינוי מחייב, איני מוצא שתכנית 151-0185827 הרחיבה את זכויות הבנייה או את תמהיל השימושים ביחס לאלו שהיו בתכנית מי/מק/350/י/1.

בהמשך לכך, ולאור ההתניה הקיימת בתכונית מי/מק/350/י בדבר מתן היתר הבנייה בכפוף להגשת תכנית מפורטת כולל נספח בינוי מחייב, יש לשאול האם בחלופה 1 (זכויות חוזיות) הקרקע הייתה זמינה וניתן היה להוציא היתר בנייה לתחנת דלק? או שמא נדרשה פעולה תכנונית נוספת, כהגשת תוכנית מפורטת הכוללת נספח בינוי.

בדיקת מצב הרישוי של הנכס ואימותו מול הגורמים הרלוונטיים בוועדה מקומית מטה יהודה, מעלה כי בתאריך 11.4.2016 אישרה הוועדה היתר בנייה לתחנת דלק מכוחה של תכנית מפורטת 151-0185827[12] שהיוותה למעשה תנאי מתלה להוצאת ההיתר.

חזקה לכך ניתן לקבל מאי אישורה של בקשה להיתר מס' **20130447 (תאריך פתיחה 29/7/2013)**, שאחת מדרישותיה של הוועדה הייתה: "אישור מתן תוקף לתכנית מס' 151-0185827 (מק/350/י"/2) "תחנת דלק פארק אשתאול".

בהמשך לכך, בשנת 2016 ולאחר כניסתה לתוקף של תכנית 151-0185827 אושרה בקשה מס' 20160219 להקמת מתחם תחנת דלק הכולל תחנת דלק דרגה ג' + חנות נוחות + חנויות ומשרדים, והצבת מכונות רחיצה לא מקורה, בשטח בנוי כולל של 1,335 מ"ר (683 מ"ר עיקרי ו-652 מ"ר שירות).

לפיכך ועל אף טענת שמאי המשיגה נראה כי אישורה של תכנית לא היה לשווא והיא זו שאפשרה את זמינות הזכויות. בהתאם לכך, אני מקבל את עמדת שמאי מהשיבה לדחייה עד להכנת תכנית מפורטת של 2 שנים.[13]

לאחר שדנתי בסוגיות תמהיל השטחים וזמינותם, אעבור לדון בערכי השווי.

<u>תחנת דלק</u>:

לצורך קביעת שווי מרכיב הקרקע של תחנת הדלק נקטו הצדדים בגישת היוון ההכנסות וחילוץ מרכיב הקרקע. שווי התחנה כבנויה נקבע ע"י היוון הרווח התפעולי המתקבל מהפעלת התחנה (מרווח שיווק בניכוי הוצאות תפעול) ובהתבסס על ספירת התנועה בכביש וקביעת מקדם עצירה. כאשר, הצדדים חלוקים בנוגע לנתוני ספירת התנועה, מרווח השיווק ועקרונות חילוץ הקרקע.

שמאי המשיגה התבסס על הנתונים ששימושו כבסיס להכרעה בהשגה ראשונה שניתנה עבור מושא השומה (מועד קובע 2014)[14], בעוד שמאי המשיבה התבסס על נתונים עדכניים יותר משנת 2019.

אני מקבל את גישת השומה בה נקטו הצדדים, עם זאת ולאור רגישותה של שיטת החילוץ, הפערים שבין הצדדים, והשוני שבהוראות הקווים המנחים הקודמים לתחנת הדלק (7/2010) לבין אלו העדכניים (2/2022), אעדיף לאמוד את השווי בגישת היוון דמי השכירות הראויים לקרקע, תוך התבססות על עקרונות האמורים בקווים המנחים העדכניים (2/2022).

<u>שטח למסחר וחנות נוחות</u>:

מקובלת עלי הסכמת הצדדים והתבססותם על היוון דמ"ש המשולמים עבור יחידות מסחריות במתחם "ביג בית שמש" כפי שעולה מדו"ח IFRS, אשר יכולים לשקף בצורה ראויה את דמ"ש לשימושים מסחרים, וזאת תוך חילוץ מרכיב הקרקע ומתן התאמות רלוונטיות. בתוך כך, איני מקבל את התבססותם על נתוני שכירות המופיעים בדו"ח IFRS משנת 2016, כמס' שנים לפני המועד הקובע בהכרעה זו.

לפיכך, ובהינתן דו"ח IFRS עדכני שנערך בחציון השני של שנת 2021 אעדיף להתבסס עליו.

<u>שירותי רכב ושימושים עסקיים נוספים בתחנת תדלוק</u>:

הצדדים חלוקים באשר לנתוני הבסיס עליהם יש להסתמך לצורך קביעת שווי מרכיב הקרקע של השימושים הנוספים בתחנת הדלק.

לטענת שמאי המשיבה, תמהיל השימושים הינו בהתאם להנחיית רמ"י והשומה המקורית שנערכה, כאשר הוא מסווג את יתרת השטחים (בניכוי שטח הסככה לתחנת דלק, מסחר, משרד ומתקן שטיפה) כשטח לשירותי דרך, שאת שוויו הוא קובע על בסיס ניתוח תוצאות מכרז רמ"י מס' 469/2019 ל-5 מגרשים ביעוד לתעשייה עתירת ידע.

מנגד, שמאי המשיגה התבסס על ניתוח תוצאות מכרז רמ"י 105/2019 למגרשים בייעוד לתעשייה.

---

[12] על אף שבתכנית הבקשה מתואר המגרש כמגרש מס' 7 לפי תכנית מי/מק/350/1 החלה במקום.
[13] תובא בחשבון דחייה עד להכנת תכנית מפורטת של 2 שנים בלבד, ללא דחייה להקמת התחנה.
[14] הכרעה בהשגה ראשונה מיום 21.12.2017 שדנה בין היתר במושא השומה בהכרעה זו (מועד קובע 11.9.2014) - אופק 28348.

מושא השומה מוגדר בחוזה החכירה ובתוכניות הרלוונטיות כמגרש בייעוד לתחנת דלק, כאשר תמ"א 18 מתירה מלבד השימושים לתחנת דלק ולמסחר שימושים נוספים הקשורים בשירותי הרכב וביניהם פנצ'רייה, תחנת סיכה וכו'.

לפיכך, אני מוצא כי קיימת זיקה חזקה יותר לשימושים בעל אופי תעשייתי ופחות לשימושים תעסוקתיים (תעשייה עתירת ידע/משרדים).

בהתאם לכך אני מקבל את בסיס ההשוואה שבשומת ההשגה, כמו גם את שווי הקרקע שנקבע, ונמצא סביר על ידי לשימושים אלו.

מתקן לשטיפת רכבים:

לצורך קביעת שווי מרכיב הקרקע למתקן שטיפה התבסס שמאי המשיבה על ניתוח 4 נתוני שכירות להפעלת מתקן לשטיפה רכבים, וכן על נתון שווי שהוצג במסגרת הכרעה בהשגה ראשונה.

מנגד, שמאי המשיגה התבסס על השווי שקבע לשימושים העסקיים הנוספים.

בהתאם להוראות פרק כ' לקווים המנחים, בהערכת השווי לשימושים הנוספים יש עדיפות לגישת היוון ההכנסות מדמ"ש לנכסים בעלי מאפיינם דומים.

לפיכך אני מקבל את גישת השומה בה נקט שמאי המשיבה, כמו גם את שווי הקרקע שקבע ונמצא סביר על ידי.

11.2. עקרונות השומה:

11.2.1. תמהיל שטחים:

בהתאם לאמור לעיל בפרק שאלת השומה סעיף 11.1, יובא תמהיל שטחים זהה בשתי חלופות השווי, כאשר חלוקת השטחים המיטבית תהיה עפ"י נספח הבינוי לתכנית 151-0185827, שהינו תואם גם את היתר הבנייה שאושר בשנת 2023, ובדומה לנעשה בשומות הצדדים בחלופה מס' 2 כדלקמן:

תחנת דלק – 480 מ"ר; מסחר וחנות נוחות – 600 מ"ר; מתקן שטיפה – 48; שימושים עסקיים נוספים – 309 מ"ר.

11.2.2. זמינות הזכויות:

בהתאם לאמור לעיל, הזכויות מכוחה של תכנית מ'/350/ **לא היו זמינות** ולא ניתן היה להוציא היתר בנייה מכוחה, לפיכך תובא בחשבון דחייה של 2 שנים בחלופה מס' 1.

11.2.3. עקרונות לקביעת ערכי השווי:

תחנת דלק:

כמות מכירת הדלקים - מאחר ולא קיימים נתוני מכירה של כמות הדלקים, תובא בחשבון כמות מכירת דלקים ממוצעת לפי שומות הצדדים בסך של 250 ק"ל. שנמצאה סבירה על ידי, ביחס להיקף כלי הרכב הנוסעים בציר זה (צומת שמשון- צומת נחשון) ואף עולה בקנה אחד עם האמור בסעיף 12.1 לקווים המנחים באשר לאומדן כמות דלקים לתחנה המצויה בתחום ישוב או אזור תעשיה.

מרווח שיווק - מרווח השיווק ושיעור דמ"ש קרקע יהיו בהתאם לאמור בפרק כ', כדלקמן:

מרווח שיווק בסך 562.01 ₪ לק"ל, לפי מדרגת מכירה 200-300 ק"ל, בשיעור דמ"ש למרכיב הקרקע של 13%, המשקפים כ-75 ₪ לק"ל לחודש.

שיעור היוון - בהתאם לפרק כ', בקביעת שיעור ההיוון עד לשנת 2030 יופחת 0.75% משיעור ההיוון הראוי לנכסים מסחריים נכון למועד הקובע. כאשר לאחר שנת 2030, תובא תוספת המבטאת את הסיכון הקיים בשינוי הרגולציה בשיעור של 1% לשיעור ההיוון שנקבע.

בהתאם לכך ועפ"י סקר השמ"ר למחצית השנייה לשנת 2021 יובא בחשבון שיעור היוון בסך 5.95% עד לשנת 2030, ושיעור היוון 6.95% החל משנת 2030.

<u>חנות נוחות ומסחר</u>:

<u>מקדמי התאמה</u>:

לצד הסכמת הצדדים בנוגע לשווי מ״ר בנוי למסחר המתקבל מהיוון דמ״ש במרכז ביג בית שמש, חלוקים הם על מקדמי ההתאמה שיש להביא ביחס למושא השומה.

שמאי המשיבה הביא בחשבון הפחתה למיקום (0.9) ותוספת לגודל (1.15), בעוד ששמאי המשיגה הביא בחשבון הפחתה למיקום (0.85), והפחתה (0.85) נוספת בגין תלות השטחים המסחריים בתחנת הדלק.

אני מקבל את עמדת הצדדים כי יש לייחס הפחתה בגין מיקומו הנחות של מושא ביחס לנתוני ההשוואה במרכז ביג.

יחד עם זאת, אני מוצא כי ההתאמה למיקום והתלות בתחנת הדלק די חופפים. מה גם, שלא ניתן לקבוע בצורה חד משמעית אם יושפעו לטובה או לרעה מסמיכותם לתחנת הדלק.

ביחס למקדם ההתאמה לגודל, מאחר ובסיס ההשוואה הינו דמ״ש ליח׳ מסחריות בגדלים שונים, איני רואה מקום ליחס תוספת/הפחתה לגודל.

בהתאם לאמור, תובא בחשבון הפחתה כוללת בשיעור 15% למיקום המתחם ביחס לנתוני ההשוואה ממרכז ביג הסמוך.

<u>עקרונות לחילוץ מרכיב הקרקע</u>:

לצורך ניתוח מרכיב הקרקע יובאו בחשבון הפרמטרים הבאים:

שיעור היוון- יובא בחשבון שיעור היוון של 6.7% בהתאם לסקר השמ״ר לחציון השני של שנת 2021.

יזמות- בהתאם לנתוני השווי ממתחם ״ביג בית שמש״ יובא בחשבון שעור יזמות של 25% התואם את האמור בפרק יח׳ לקווים המנחים.

עלויות בנייה – יובאו בחשבון עלויות בנייה בסך של 5,800 ₪[15] למ״ר, בהתאם למחירון ״דקל״.

[15] עלות בנייה ישירה לשנת 2013: 4,650 ₪ * 1.25 עליות עקיפות = כ-5,800 ₪.

12. נתונים לאומדן השווי:

12.1.1. שווי תחנת דלק וחנות נוחות:[16]

היקף מכירות בק"ל/חודש	250
מרווח השיווק (דצמבר 2021)	₪ 562
שיעור דמי השכירות הראויים לקרקע, ממרווח השיווק	13%
דמי השכירות ראויים לקרקע לק"ל/חודש	₪ 75
הכנסות מדמי שכירות לשנה	₪ 225,000
שיעור היוון (לתחשיב עד שנת 2030)	5.95%
היוון 8 שנים - עד 2030 (A)	₪ 1,399,973
שיעור היוון למרכיב הקרקע (החל מ-2030)	6.95%
היוון הכנסות דחוי לאחר 2030 (B)	₪ 1,891,261
שווי קרקע לתחנת דלק (A+B), במעוגל	**₪ 3,291,000**

12.1.2. חנות נוחות ומסחר:

דמ"ש למ"ר, עפ"י דו"ח IFRS לשנת 2021	₪ 87
דמ"ש שנתיים	₪ 1,041
שיעור היוון	6.7%
שווי מ"ר בנוי למסחר	₪ 15,551
התאמה למיקום	(0.85)
בניכוי רווח יזמי (1.25)	/1.25
עלויות בניה	-₪ 5,800
שווי מ"ר מבונה למסחר	**₪ 4,774**

12.1.3. מתקן לשטיפת רכבים:

דמ"ש חודשים למתקן שטיפה בתחום תחנת דלק	₪ 10,000
שיעור היוון כולל	8.4%
שווי מתקן שטיפה מהוון	₪ 1,428,571
בניכוי יזמות	/1.2
בניכוי מחוברים והקמה	₪ 350,000
שווי מרכיב קרקע למתקן שטיפת רכבים	**₪ 840,000**

12.1.4. שירותי רכב ושימושים עסקיים נוספים בתחנת תדלוק:

שווי דונם בייעוד לתעשייה	₪ 1,303,652
התאמה למיקום	1.1
שווי דונם מתואם כולל פיתוח וללא מע"מ	1,434,017
בהתאמה לבעלות	0.97
סה"כ שווי דונם מתואם לתעשייה	₪ 1,480,000
מ"ר אקו' בד'	980[17]
שווי מבונה אקו'	**₪ 1,510**

[16] בהתאם לפרק כ' לקווים המנחים (עדכון 2022), לקביעת שווי תחנת הדלק יבוצע תחשיב שווי נפרד עד לשנת 2030 ולאחריו, זאת בהתאם לשינויי הרגולציה הצפויים בתחום הדלק בהלימה לשיעור ההיוון לנכסים מסחריים המפורסם בסקר השמ"ר.

[17] ק"ק 500 * מקדם (1); גלריה 200 * (0.4); מרתף * מקדם (0.2); יתרת חצר 500 * מקדם (0.4) = 980 מ"ר.

13. <u>תחשיב השומה</u>:

שימוש/שטח	חלופה 1			חלופה 2		
	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
תחנת דלק, משרד, שירותים וממ"ד	480	-	₪ 3,291,000	480		₪ 3,291,000
חנות נוחות ומסחר	600	₪ 4,774	₪ 2,864,400	600	₪ 4,774	₪ 2,864,400
מתקן שטיפה	48		₪ 840,000	48		₪ 840,000
שירותי רכב ושימושים עסקיים נוספים	309	₪ 1,510	₪ 466,590	309	₪ 1,510	₪ 466,590
שווי מרכיב הקרקע	₪ 7,461,990			₪ 7,461,990		
דחייה עד לאישור תכנית מפורטת	0.89[18]			1		
סה"כ שווי מרכיב הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ (במעוגל)	**₪ 6,642,000**			**₪ 7,462,000**		

14. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים, הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע במגרש שבנדון, מגרש מס' 601 לפי תכנית 151-0185827, אשתאול בחלופות השווי הוא כדלקמן:

<u>חלופה 1 – זכויות לפי תכנית</u> מי/מק/350/י/1: **6,397,000 ₪ (שישה מיליון שלוש מאות תשעים ושבעה אלף ₪)**.

<u>חלופה 2 – זכויות לפי תכנית</u> 151-018582: **7,187,000 ₪ (שבעה מיליון מאה שמונים ושבעה אלף ₪)**.

הערכים הנקובים ללא מע"מ וכולל פיתוח.

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

שמאי מקרקעין מחוזי, סגן מנהל מחוז
ירושלים והדרום
אגף שומת מקרקעין- משרד המשפטים

<u>העתק:</u>

מר שגיא צברי, ראש תחום בכיר שמאות מרחב ירושלים,
רמ"י sagiz@land.gov.il

[18] (2 שנים, 6% ריבית).