התאריך עברי : כ"ה ניסן תשפ"ב
תאריך לועזי : 26 אפריל 2022
מס' תיק לקוח : 71039944א
מספרינו (אופק) : 40381
לקביעת שכ"ט : 10.8 יח' שומה

לכבוד

גב' מושית קניאס, מחלקת עסקאות רשות מקרקעי ישראל- מחוז יו"ש
mushitk@land.gov.il

מר דוד דדון שמאי מקרקעין מטעם המשיבה
dadondavid@bezeqint.net

מר נחום פרמינגר שמאי מקרקעין מטעם המשיג
nahaifa@hotmail.com

הכרעה בהשגה ראשונה[1] - קרקע לשירותי דרך בתכנית 228/3/2, מצפה יריחו

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים באמצעות רשות מקרקעי ישראל - להלן: **"רמ"י או המשיבה"**, להכריע במחלוקת לעניין שווי זכויות הבעלות בקרקע שבנדון, ללא פיתוח וללא מע"מ, זאת לצורך גביית דמי חכירה בגין שימוש נוסף - מגזר חקלאי, בהתאם לזכויות לפי התכנית הנ"ל בשימוש לתחנת תדלוק ושירותי מסחר.

1.2. ביום 10.2.2019 נערכה שומה מטעם המשיבה ע"י שמאי המקרקעין מר דוד דדון **להלן: "שמאי המשיבה".**

1.3. ההשגה שבנדון הוגשה ע"י החברה לפיתוח מצפה יריחו בע"מ – להלן: **"המשיגה"** בצרוף שומתו של שמאי מקרקעין, מר נחום פרמינגר מיום 7.07.2020 **להלן: "שמאי המשיגה".**

1.4. בתאריך 10.12.2020 התקיים דיון מרחוק באמצעות "זום" בנוכחות השמאים ונציגי הצדדים[2], סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים בתאריך 17.12.2020 תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 28.1.2021.

1.5. טרם הדיון כאמור ובאותו היום (10.12.2020) הועבר מסמך עמדת הרשות והתייחסות לשומת ההשגה, שנערך ע"י גב' ליאת שמני, שמאית מקרקעין מטעם הרשות- **להלן: "שמאית המשיבה".**

1.6. בתאריך 28.12.2020 הועברו מאת שמאית המשיבה השלמות להן נדרשה הרשות במסגרת תקציר הדיון[3].

1.7. בתאריך 7.1.2021 הועברו מאת שמאי המשיגים מסמך תגובה לתקציר הדיון בצרוף נספחים[4].

1.8. בתאריך 28.1.2021 שלח שמאי המשיגה מסמך התייחסות להשלמות מאת המשיבה, בצרוף נספחים[5].

1.9. בתאריך 2.2.2022, הועבר מאת גב' ליאת שמני תחשיב עלויות פיתוח עדכני שנערך ע"י בקר פיתוח מטעם רמ"י, לאחר ערעור מצד שהוגש מצד המשיגה לעניין עלות הפיתוח.

---

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

[2] מצד המשיבה: גב' ליאת שמני, שמאית מקרקעין, אגף שמאות - רמ"י; מר ישראל לוינגר, שמאי מקרקעין, אגף שמאות- רמ"י. יוער כי עורך השומה עבור רמ"י, מר דוד דדון מנוע מייצוגה בדיון, לאור מינוי לשמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התו"ב. מצד המשיגה: מר נחום פרמינגר, שמאי מקרקעין; ה"ה דביר ורז שרלין.

[3] ההשלמות כללו, התכתבות במייל מתאריך 24.12.2020 עם מהנדס המועצה מר בן סומך לגבי אפשרות ניצול הזכויות במגרש לשימושי מסחר, התכתבות במייל מתאריך 24.3.2020 לעניין העתקת מערכת המים המצויה בתחום המגרש, נתוני מכירות דלקים של תחנות תדלוק בסביבה, ניתוח נתוני שכירות לשטחי מסחר בתחנת הדלק מצפה אלמוג ומסמך לגבי עלויות פיתוח.

[4] הנספחים כללו: הסכמי הרשאה ושימוש למבנה צרכנייה בישוב מצפה יריחו מתאריכים 15.7.1997,26.6.2001, אישור מזכיר הישוב מצפה יריחו לעניין שמירת השבת, דוח שומה מתאריך 4.7.2016 לעניין דמ"ש לצרכנייה, הסכם שכירות לשטחי מסחר בסמוך בצמוד לתחנת תדלוק בקרני שומרון מתאריך 30.12.2018, בצרוף תצלומי החניות.

[5] הנספחים כללו: חוו"ד תכנונית והצעת תכנון מתאריך 24.1.2021 החתומה ע"י אדריכל מר דניאל חלימי, תצהיר חתום ע"י מר רז שרלין, דירקטור החברה לפיתוח מצפה יריחו, לעניין שכירויות במצפה יריחו.

2. זיהוי הנכס:

גוש חלקה : לא מוסדר

מגרש : מגרש x (אין מספר מגרש בתכנית) לפי תוכנית 228/3/2

מהות הנכס : קרקע לשירותי דרך בשטח 2,250 מ״ר

כתובת : כניסה ליישוב מצפה יריחו, מ״א מטה בנימין

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע בשומה הוא בהתאם לשומת המשיבה- 27.11.2018.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכסים ובסביבתם נערך ביום 27.3.2022 ע״י החת״מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1 הסביבה:

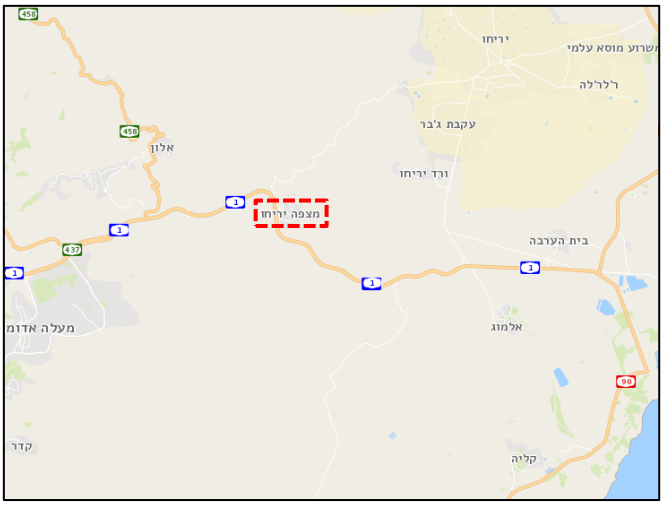
מושא השומה הוא מגרש בשטח 2,250 מ״ר, הממוקם באזור מלאכה קטן עם פעילות מצומצמת בעיקר לאחסנה, המצוי בסמוך לכניסה ליישוב מצפה יריחו.

מצפה יריחו הוא יישוב קהילתי - דתי בגוש אדומים הבנוי על מצוק הרי יהודה והצופה על העיר יריחו ומצוי כ- 20 ק״מ ממזרח לירושלים וכ- 15 ק״מ ממערב לצפון ים המלח.

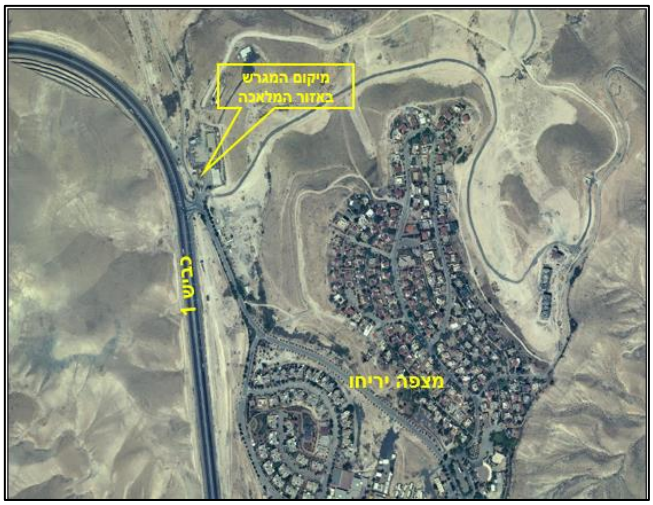
היישוב נכלל בתחום המועצה האזורית מטה בנימין ביהודה ושומרון ומונה כ- 500 משפחות, בתחומו מוסדות חינוך לרבות, מעונות, גני ילדים, בית ספר יסודי, חטיבת בנים, ישיבה תיכונית וישיבה גבוהה.

הגישה אל היישוב ואל אזור המלאכה (בו מצוי מושא השומה), היא באמצעות כביש גישה המסתעף מזרחה מכיוון כביש מס׳ 1 (ללא רמזור) המהווה ציר תנועה מרכזי, דו סטרי.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל דרכים, תיעול וניקוז, ביוב, חשמל, תאורה וכד׳.



סימון מצפה יריחו ע״ג מפת הסביבה (מתוך Gov Maps)



אזור התעשייה ע״ג תצ״א (מתוך Google Maps)

6.2. **<u>תיאור הנכס:</u>**

כאמור, מושא השומה מהווה מגרש בשטח 2,250 מ״ר, המצוי בתחום אזור מלאכה בסמוך לכניסה ליישוב מצפה יריחו. צורתו של המגרש אליפטית, כשצלעו הצפונית רגולרית ובעל טופוגרפיה מישורית.

נכון למועד הביקור בנכס, בתחום המגרש קיימת סככת תדלוק ישנה, שאינה פעילה (ללא משאבות), תשתית ישנה של מדרכות ואספלט וכן מתקן מים (צנרת ומגופים) של חב׳ מקורות.

<u>להלן גבולות המגרש:</u>

צפון	: מגרש בייעוד למלאכה תחום פח איסכורית
דרום	: כביש הגישה ושער הכניסה ליישוב מצפה יריחו
מזרח	: מבני תעשייה ישנים בבניה טרומית, שימוש חלקי כמחסנים
מערב	: כביש פנימי המוביל לוואדי קלט ומעברו כביש מס׳ 1

תמונות מייצגות של המגרש וגבולותיו







7. מצב משפטי:

הקרקע בבעלות מדינת ישראל ומנוהלת ע"י רמ"י – הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.

8. המצב תכנוני:

בהתאם לחוות דעת תכנונית של מזמין השומה ומבדיקה שערכנו באתר רמ"י עולה כי מושא השומה נכלל בתחום גבולותיה של תוכנית מס' 228/3/2 שאושרה למתן תוקף בתאריך 25/06/2003.

מטרתה העיקרית היא שינויי ייעוד חלק מאזור אחסנה, מלאכה ותעשייה לתחנת דלק מדרגה א'.

בהתאם לתוכנית זו, מסווג מושא השומה כמגרש x[6] בשטח של 2,250 מ"ר בייעוד לשירותי דרך, בו יותרו שימושים להקמת תחנת תדלוק מדרגה א' עפ"י תמ"א 18.

התכנית כפופה להוראות התכנית 228 ולתכנית 905/3.

להלן טבלת זכויות הבניה:

יעוד	מס' מגרש	שטח המגרש	זכויות בניה	תכסית	קומות	גובה במטר
שטח לשירותי דרך	X	2250 מ"ר	50%	50%	1	5

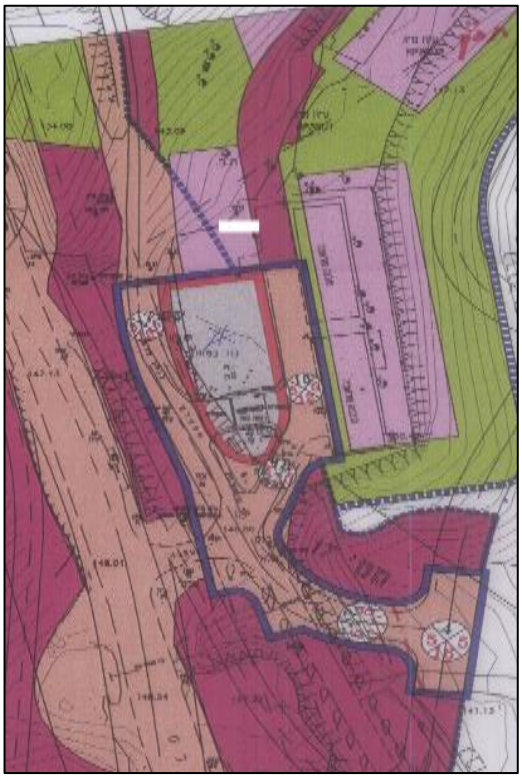
- באזור שירותי דרך, החניה תהיה בתוך המגרש, עפ"י תקן והנחיות המפקח על התעבורה ביו"ש ובאישורו.

<u>פרוגרמה לתכנון במגרש הנדון:</u>

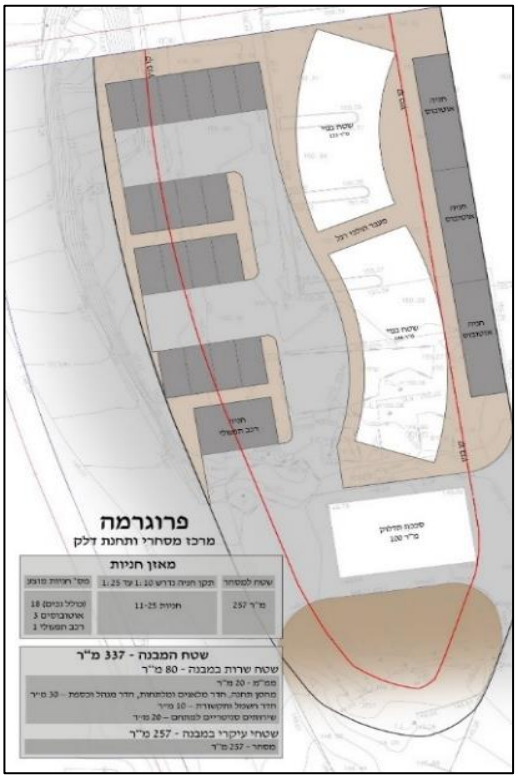
להלן היקף הבינוי ושימושים, בהתאם לפרוגרמה שהוצגה ע"י המשיגה:

שטח תחנת הדלק	שטחי שירות	שטח למסחר	סה"כ
100 מ"ר	80 מ"ר	257 מ"ר	437 מ"ר

<u>סימון המגרש ע"ג תשריט התוכנית</u>



<u>פרוגרמה מוצעת לבינוי במגרש</u>



[6] התוכנית לא מציינת מספר למגרש.

9. סיכום שומות ועמדות הצדדים:

להלן מסקנת השווי בשומות הצדדים ללא פיתוח וללא מע"מ:

שמאי המשיבה	שמאי המשיגה
₪ 8,541,000	₪ 944,500

9.1. סיכום שומת המשיבה:

9.1.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

- תחנת תדלוק:

שווי מרכיב הקרקע לתחנת התדלוק נקבע בגישת היוון ההכנסות מפעילות תחנה בנויה ("עסק חי"), תוך חילוץ מרכיב הקרקע, בהתבסס על נתוני מכירות דלקים בתחנות תדלוק בסביבה, כדלקמן:

כמות מכירות בתחנת הדלק "מישור אדומים" מהשנים 2007-2012 בסך 330 ק"ל לחודש.

כמות מכירות בתחנת הדלק "כפר אדומים" משנת 2007 בסך 200 ק"ל לחודש.

לשיטתו, נתון ההשוואה העדיף הוא כמות המכירות בתחנת תדלוק "סונול כפר אדומים", שלעומתה למושא השומה רמת הנגישות וחשיפה טובה יותר מכיוון כביש 1. משכך, צפי המכירות במושא השומה יעמוד על 75% ביחס לכמות המכירות בתחנת התדלוק בכפר אדומים ובסך **150 ק"ל לחודש.**

- מסחר:

שווי מרכיב הקרקע למסחר נקבע בגישת היוון ההכנסות מדמי שכירות על סמך הסכמי שכירות לשימושי מסחר במתחם המסחרי "צומת אלמוג" הכולל גם תחנת תדלוק, המצוי בסמוך למושא השומה, כדלקמן:

מסד	מבנה בנספח	שטח מדוד	שטח לפי הסכם	תאריך הסכם	דמ"ש חודשי	דמ"ש חודשי למ"ר
1	ב	28.1	20	27.12.2016	₪ 6,000	₪ 214
2	ה	173.8	123	23.12.2015	₪ 25,000	₪ 158
3	ד	154.8	108	28.12.2016	₪ 11,000	₪ 134
4	א	---	15	27.12.2015	₪ 2,500	₪ 167
ממוצע דמ"ש חודשיים למ"ר						**₪ 168**

בהיוון בשיעור 9%, לרבות סיכון במרחב יו"ש ולאחר התאמה למיקום (0.8) ביחס לשווי הבנוי, תוך חילוץ יזמות (25%) ועלויות בניה (5,000 ₪) התקבל שווי מ"ר מבונה למסחר בסך **9,080** ₪**, ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

9.1.2. עקרונות התחשיב:

- מרכיב הקרקע לתחנת תדלוק- גישת העסק החי:

- הובא בחשבון מרווח שיווק ממוצע לשנת 2018 בסך 575.13 ₪ /ק"ל.
- הובא בחשבון רווח תפעולי בשיעור (40%).
- הובא בחשבון שיעור היוון 11% לתחנה בנויה.
- בחילוץ מרכיב הקרקע חושבו רווח יזמי בשיעור 30% ועלות הקמת תחנת תדלוק בסך 1.8 מיליון ₪.

- מרכיב הקרקע למסחר:

- חושבה התאמה בגין מגבלות תכנוניות (0.8).
- חושבה התאמה לגודל (0.9).
- הובא בחשבון היקף בינוי למסחר בסך 945 מ"ר (50% תכסית בניכוי 180 מ"ר המיוחסים לתחנת תדלוק[7]).

- הופחתה עלות פיתוח למגרש בסך 180,728 ₪ המבוססת על דוח בקר פיתוח מטעם רמ"י (חב' פארטו).

[7] 100 מ"ר סככת תדלוק + 20 מ"ר מרחב מוגן+ 30 מ"ר מחסן, חדר מתדלקים ומלתחות, חדר מנהל וכספות+ 10 מ"ר חדר חשמל ותקשורת+ 20 מ"ר שירותים סניטריים.

9.1.3. **<u>תחשיב השומה:</u>**

<u>מרכיב קרקע לתחנת תדלוק</u>	
מרווח שיווק לק"ל	₪ 575.13
כמות מכירות בק"ל לחודש	150
הכנסה חודשית	₪ 86,270
בניכוי הוצאות תפעול (40%)	**0.6**
הכנסה נקיה לחודש	₪ 51,726
הכנסה שנתית נקיה	₪ 621,143
בהיוון בשיעור 11%	₪ 5,646,758
בניכוי רווח יזמי בשיעור 30%	₪ 4,343,660
ניכוי עלות הקמת תחנה	₪ 1,800,000
שווי מרכיב קרקע לתחנת תדלוק ללא מע"מ וכולל פיתוח	**₪ 2,544,000**
<u>מרכיב הקרקע למסחר</u>	
שווי מ"ר מבונה למסחר ללא מע"מ וכולל פיתוח	**₪ 9,080**
היקף בינוי לשימושי מסחר במ"ר	945
התאמה למגבלות תכנוניות	0.8
התאמה לגודל והיקף עסקה	0.9
שווי מרכיב הקרקע למסחר ללא מע"מ וכולל פיתוח	**₪ 6,178,000**
סה"כ שווי המגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח	**₪ 8,722,000**
ניכוי עלות פיתוח	₪ 180,728 -
שווי המגרש ללא מע"מ וללא פיתוח	**₪ 8,541,000**

9.2. **סיכום שומת המשיגה**[8]:

9.2.1. **גישת השומה וערכי הבסיס:**

- תחנת תדלוק:

שווי מרכיב הקרקע לתחנת התדלוק נקבע בגישת היוון ההכנסות מדמי שכירות למרכיב הקרקע לתחנה. באופן דומה לשומת המשיבה, שמאי המשיגה מתבסס על נתוני כמות מכירות הדלקים בתחנות התדלוק מישור אדומים וכפר אדומים, אם כי לשיטתו, בשים לב למיקום המגרש הנדון ובהתחשב בכך שהתחנה העתידה לקום עליו לא תפעל בשבת, כמות מכירות הדלקים הצפויה בה תעמוד על **100 ק"ל לחודש.**

- מרכיב הקרקע למסחר:

שווי מרכיב הקרקע למסחר נקבע בהתבסס על נתונים כדלקמן:

- שומת מקרקעין[9] לצרכניית מצפה יריחו, לפיה נקבע שווי מרכיב הקרקע לצרכנייה בשטח 306 מ"ר בסך 107,000 ₪ ללא מע"מ וללא פיתוח, קרי 350 ₪ למ"ר מבונה ללא מע"מ וללא פיתוח.
- הכרעה בהשגה ראשונה[10] לשימושי החזקת רכב ושימושי דרך בתחנת התדלוק בצומת אלמוג, לפיה נקבע שווי מרכיב קרקע בשטח 100 מ"ר בסך כ- 101,000 ₪ ללא מע"מ וללא פיתוח, קרי כ- 1,000 ₪, ללא מע"מ וכולל פיתוח למועד קובע 25.7.2017.
- בסיכומו של דבר, קובע שמאי המשיגה שווי בסיס בסך **675** ₪/**מ"ר ללא מע"מ וללא פיתוח**.

9.2.2. **עקרונות התחשיב:**

- מרכיב הקרקע לתחנת תדלוק- היוון ההכנסות מדמ"ש לקרקע:

- הובא בחשבון מרווח שיווק לשנת 2016 בסך 616.29 ₪ /ק"ל.
- הובא בחשבון דמ"ש לקרקע בשיעור 11% ממרווח השיווק ובסך 68 ₪ לק"ל[11].
- הובא בחשבון שיעור היוון 11% לקרקע לתחנה.

- מרכיב הקרקע למסחר:

- הובא בחשבון היקף בינוי למסחר בסך 300 מ"ר מבונה.

9.2.3. **תחשיב השומה:**

מרכיב קרקע לתחנת תדלוק	
מרווח שיווק לק"ל	616.29 ₪
דמ"ש לק"ל לחודש – ללא מע"מ וללא פיתוח	68 ₪
כמות מכירות בק"ל לחודש	100
הכנסה שנתית מדמ"ש	81,600 ₪
בהיוון לצמיתות	11%
שווי מרכיב קרקע לתחנת תדלוק ללא מע"מ וללא פיתוח	**742,000 ₪**
מרכיב הקרקע למסחר	
שווי מ"ר מבונה למסחר ללא מע"מ וללא פיתוח	**675 ₪**
היקף בינוי לשימושי מסחר במ"ר	300
שווי מרכיב הקרקע למסחר ללא מע"מ וללא פיתוח	**202,500 ₪**
סה"כ שווי המגרש ללא מע"מ וללא פיתוח	**944,500 ₪**

[8] שווי הקרקע לתחנת תדלוק בהתאם לשומה שערך בתאריך 20.7.2017 המהווה חלק בלתי נפרד משומת ההשגה מתאריך 7.7.2020.
[9] ערוכה ע"י השמאי מר דורון באדי, מתאריך 4.7.2016 שהוא גם המועד הקובע.
[10] מתאריך 28.4.2019 מגרש לשירותי דרך תכנית 600/2.
[11] לשיטתו, שיעור זה מבטא דמי שימוש לקרקע לתחנת תדלוק ללא מע"מ וללא פיתוח, לפי החלטת הנהלת רמ"י מס' 3741 מיום 2.6.2015 ולפי נוהל אגף חקלאי 37.05B מיום 17.4.2016.

9.3. **<u>טענות משלימות של הצדדים</u>**[12]**:**

9.3.1. **<u>טענות שמאי המשיגה:</u>**

- <u>הפעילות העסקית במתחם:</u>

- הישוב מצפה יריחו הוא ישוב דתי, שתושביו הם חלק ארי מלקוחות המתחם הקבועים ופתיחתו בשבת תביא להחרמתו לצד פעולות מול הרשות המקומית, שבסמכותה לא תתיר ברישיון העסק הפעלה בשבת[13]. בעניין זה ציין שהסכם החכירה יכלול סעיף איסור הפעלה בשבת בסייג של אישור הרשות המוסמכת.

- כמו כן, כמחצית מתנועת הרכבים על הציר היא של אוכלוסייה פלסטינית שלא תיכנס לתדלק בתחנה מטעמי ביטחון וכדאיות שכן בשל פערי מס הבלו, הדלק בישראל יקר מאשר בשטחי הרשות.

- <u>היקף הבינוי האפשרי לניצול במגרש:</u>

- הקצאת הקרקע מצד הרשות נערכת למלא קיבולת הבניה, אך השאלה אם ניתנת לניצול היא שמאית, כך בהתייחס לשאלת ניצול קיבולת הבניה שהופנתה מצד רמ"י לוועדה המקומית במועצה האזורית מטה בנימין, פנתה המשיגה לקבלת חוות דעת אדריכלית לבדיקת המגבלות למימוש הבניה למסחר.

- חוות הדעת, שהוגשה גם למהנדס הוועדה המקומית, קובעת שלא ניתן לממש את מלא קיבולת הבניה המותרת לפי תוכנית בסך 1,125 מ"ר, אלא 350 מ"ר ברוטו בלבד, למסחר ולתחנת תדלוק, בעיקר בשל מגבלות תחבורתיות הנוגעות לתקן חניה מחמיר למסחר בתחנות תדלוק, כפיפות לנספח תנועה המאושר ע"י קמ"ט תחבורה ומימוש פתרון החניה בתחום המגרש בהתחשב במאזן חניה נדרש[14].

- בניגוד לנטען ע"י השמאית מטעם הרשות, הפרוגרמה שהגישה המשיגה מבוססת על תקן החניה התקף והרלוונטי, זאת גם מבדיקה מול יועצי התנועה המשמשים כקבלני בדיקה עבור קמ"ט תחבורה באיו"ש.

- שמאית המשיבה הפנתה לסעיף לא נכון בתקנות החניה, שכן למסחר בתחנת תדלוק סעיף ייעודי לתקני חניה (10.2 לחלק ב' לתוספת), לפיו למסעדה, מזנון או חנות שירות בתחנת תדלוק באזור ללא מתע"ן תקן החניה לרכב פרטי הוא מקום חניה 1 לכל 5 עד 10 מ"ר ולאוטובוסים 1 לכל 20 עד 40 מ"ר.

- נודע למשיגה כי לאור חוות דעת זו, מהנדס הוועדה המקומית שלח לרמ"י בתאריך 21.1.2021 הבהרה והסתייגות מהקביעה שנשלחה על ידו לרשות קודם לכן.

- היזמים פנו לרשות בבקשה ששומת הקצאת המגרש, תביא בחשבון היקף בינוי מצומצם של כ- 300 מ"ר עיקרי לשימוש מסחרי[15], זאת לפי פרוגרמה שנערכה מטעמם, המתבססת על הסדרי התנועה הקבועים בתוכנית, כפי שאושרו ע"י קמ"ט תחבורה, לפיהם כ- 40% משטח המגרש בחלקו הדרומי ישמש לכניסה/יציאה, רחבת תדלוק ומכלים ולא ניתן לעשות בהם כל שימוש לטובת מסחר או <u>חניה</u>.

- <u>שווי מרכיב הקרקע לתחנת תדלוק:</u>

- נתוני המכירות בתחנת תדלוק "סונול כפר אדומים" שהוצגו ע"י המשיבה אינם רלוונטיים להשוואה, שכן במהלך 5 השנים האחרונות התחנה עברה שינוי תחבורתי מהותי המרכז אליה את תנועת ישובי הסביבה המונים מעל 2,000 משפחות, כגון כפר אדומים, אלון, נופי פרת, מצפה חגית, מצפה דני וגבעה 468.

---

[12] טענות שהעלו הצדדים בכתב בשומות ובמסמכי השלמה שהוגשו על ידם, וכן טענות שעלו בע"פ בדיון מיום 10.12.2020.

[13] בעניין זה צירף שמאי המשיגה מכתב מתאריך 31.12.2020 מאת מזכיר הישוב ועד מקומי מצפה יריחו לפיו הישוב, תושביו ומוסדותיו ימנעו מכל גורם שהוא שיקבל חזקה במתחם תחנת התדלוק מלהפעיל עסקים בשבתות וחגי ישראל, לרבות החרמתו.

[14] בעניין זה צורפה חוות דעת מפורטת מתאריך 14.1.2020 שנערכה ע"י האדריכל דניאל חלימי.

[15] ר' מכתב מתאריך 15.11.2018, מאת המשיגה לממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.

- נתוני המכירות בתחנת תדלוק סונול אלמוג ודלק לידו שהוצגו ע"י המשיבה אינם רלוונטיים להשוואה, שכן בתוך 5 שנים תחנות אלו חוו גידול בשיעור עצום בהיקף המכירות, החורג מהגידול בצריכת הדלק הארצית, זאת ללא שינוי משמעותי בכמות האוכלוסייה בישובים בסביבה או בהיצע התיירות באזור.
- מדובר בגידול מלאכותי בשל כך שבשנים האחרונות תחנת דלק לידו מנפקת דלק לרכבי צה"ל ובאופן דומה תחנת תדלוק סונול אלמוג מספקת דלק לרכבי המשטרה, זאת לאור זכיית חברות הדלק במכרזי המדינה, כשיודגש שהעמלה בגין אספקת הדלקים למדינה עומדת על 5 אג' לליטר בלבד[16].
- הסיכון לקרקע ולמיזם הבנוי זהה ומהווה ב-11% לצמיתות ומביא בחשבון את כל מרכיבי הסיכון בענף, 11% ממרווח השיווק נכון לכמות מכירות בטווח של 150 ק"ל ל- 200 ק"ל, וללא רכיב של מסחר.

▪ <u>שווי מרכיב הקרקע למסחר:</u>

- בשומת הרשות נפלה טעות סופר/תחשיבית, לפיה בניתוח נתון שכירות מסד 3 חושבו בטעות דמ"ש בסך 134 ₪ למ"ר בעוד הנתונים מצביעים כל 71 ₪ למ"ר[17].
- תיקון הטעות מצביע על ממוצע דמ"ש בסך 120 ₪ למ"ר במקום 168 ₪ למ"ר בשומת הרשות וכתוצאה, ללא שינוי ביתר הפרמטרים בשומת הרשות (שיעור היוון וחילוץ עלות בניה לרבות תחשיב השומה) מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 5,240 ₪ למ"ר במקום 9,080 ₪ ושווי מרכיב הקרקע למסחר בסך 3,565,000 ₪ במקום 6,178,000 ₪ -הכל ללא מע"מ וכולל פיתוח.
- בניתוח דמי השכירות לשטחי מסחר במתחם צומת אלמוג, כפי שהוצג ע"י הרשות בוצע ניתוח אקו' כך שחלקים בשימוש לאחסנה וקירור, שהם אינטגרליים מהשטח המסחרי, חושבו במקדמים 0.3-0.4. כך, באופן כולל נוטרלו 29% שטחי עזר במתחם המסחרי בצומת אלמוג. לא ייתכן שדמ"ש למ"ר בצומת אלמוג מיוחסים לשטח נטו ובמושא השומה למ"ר ברוטו.
- מבירור שערכו המשיגים ישירות מול השוכרים בצומת אלמוג עולה שבשנת 2019, אכן שולם כפי שנקוב בהסכם השכירות, אך בשנת 2020 לא שולמו כלל דמ"ש וכנגדם מתנהלות תביעות, כשהדבר אומת מול המשכיר (קיבוץ אלמוג), שמוכן להיכנס למו"מ להשכרת הנכס בסכום אף נמוך מהנקוב בהסכם[18].
- יתר השוכרים הם פלסטינים שכידוע, כאשר אינם משלמים אינם ברי אכיפה כך שמדובר בחוזים שאין להם שום תוקף או יכולת אכיפה והסתמכות, אלא תשלומים אד- הוק.
- בהינתן נתוני דמ"ש בתנאי שוק חופשי, לתקופת שכירות מקובלת בענף המזון (10-5 שנים), לרבות בתחום הישוב מצפה יריחו[19] יש להתבסס עליהם ולייחס משקל נמוך, אם בכלל לנכסים במיקומים אחרים.

▪ <u>מתקן של חב' מקורות בתחום המגרש:</u>

- נכון למועד הקובע, בתחום המגרש קיים מתקן של חב' מקורות וצנרת המפריעים לניצול הזכויות, כך שיש לחשב דחיה עד למועד עתידי לפינוי.

▪ <u>אומדן עלות פיתוח, לרבות מתקן של חב' מקורות:</u>

- באומדן עלות הפיתוח לא תומחרו פינוי מתקן חב' מקורות וכן הקמת קו ביוב, לרבות היטל מבנה ציבור.

---

[16] במסגרת זו הוצגו נתונים מאתר מנהל הדלק לפיהם בתחנת "דלק לידו" חלה עליה בכמות מכירות הסולר (צה"ל) לעומת עליה בכמות מכירות הבנזין (משטרה) בתחנת "סונול אלמוג". כמו כן, לטענתו פירוט העמלות במסמך מאת רו"ח של חב' דלק מתאריך 7.2.2016 שונות מהותית מאלו ששימשו בסיס לשומת רמ"י וכך גם נתוני מכירות הדלקים אינם ניתנים לשימוש.

[17] לטענתו בשומת הרשות חושב 11,000 ₪/ 154.8 מ"ר = 134 ₪ למ"ר בעוד שצ"ל 71 ₪ למ"ר.

[18] בעניין זה צורף תצהיר חתום מתאריך 27.1.2021 של נציג המשיגה, מר רז שרלין.

[19] הסכמי שכירות לחנות מכולת במצפה יריחו (35 ₪/מ"ר) ולחנות בתחנת הדלק קרני שומרון (70 ₪/מ"ר) תוך התאמה למיקום.

9.3.2. **<u>טענות השמאית מטעם המשיבה:</u>**

- <u>הפעילות העסקית במתחם:</u>

- הנכס ממוקם על ציר תנועה ראשי, בין עירוני (כביש 1), בצומת הכניסה לכביש המוביל לישוב מצפה יריחו, עם נגישות וחשיפה משני צדי הכביש, כך שהתחנה ושימושי המסחר צפויים לשרת גם ישובים סמוכים שלא מגיעים לירושלים וכמובן עוברי דרך של תיירות הפנים ותיירות החוץ.
- כל תחנות התדלוק ושירותי המסחר הקיימים בחלק הרלוונטי של כביש 1 וכביש 90, ממוקמים בצד הנגדי של הכביש ולא בהכרח מתאפשרת גישה להם משני הכיוונים.
- שירותי הדרך האחרים באזור פעילים בשבת ומבחינת רמ"י אין מניעה לפעילות בשבתות וחגים, כך שמדובר בשיקול סובייקטיבי של חוכר ספציפי שאינו רלוונטי לקביעת השווי.

- <u>היקף הבינוי האפשרי לניצול במגרש:</u>

- הקצאת הקרקע מצד הרשות נערכת למלא קיבולת הבניה ולא לפי פרוגרמה, כשבהתאם לבדיקה מול הוועדה המקומית, אין מניעה לניצול מקסימלי של הזכויות למסחר ולחניה[20].
- התחשיב בפרוגרמה מבוסס על תקן חניה ישן משנת 1986 שאינו רלוונטי ולא ברור אם תקן החניה הארצי המעודכן משנת 2016 חל על שטחי יו"ש, בכל מקרה אין מניעה לניצול מלא זכויות הבניה בכפוף לעמידה בתקן הארצי, לפיו שטח החניה הכולל הנדרש הוא 1,070 מ"ר בעוד ששטח החצר הוא 1,125 מ"ר.

- <u>שווי מרכיב הקרקע לתחנת תדלוק:</u>

- לפי נתוני המכירות בתחנות אחרות בציר הרלוונטי ובסביבתו, נראה שכמות הדלקים שנקבעה בשומת הרשות בסך 150 ק"ל לחודש נמוכה ולא סבירה, כך שיש לקחת בחשבון כמות דלקים גדולה יותר[21].
- אמנם אין ספירות תנועה בקטע הכביש הרלוונטי, אך ביחס לתנועה בכביש 90 הסמוך ולפי העקרונות בקווים המנחים בגישה זו, מתקבל שכמות המכירות היא 197 ק"ל לחודש[22].
- בהתאם לפרק כ' לקווים המנחים דמ"ש המקובלים לקרקע כנגזרת ממרווח השיווק הם בטווח של 18% לתחנה קטנה ו- 30% לתחנה גדולה, כשטווח החוזים הוא 120 ₪ - 200 ₪ לק"ל לחודש לבעל הקרקע.
- לפי סקר שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי שיעור ההיוון לנכס מסחרי בנוי הוא כ- 7%, כך ששיעור ההיוון המקסימלי לקרקע לתחנת תדלוק כולל סיכון ומיקום פריפריאלי הוא 7%. גם בגישה זו מתקבל שווי הקרקע לתחנת התדלוק בסך 2.66 מיליון ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח, המעיד על סבירות הפרמטרים בחילוץ מרכיב הקרקע (עלויות בניה והוצאות תפעול) בגישת העסק החי בשומת הרשות.
- שווי הקרקע לתחנה בשומת הרשות סביר ביחס לתוצאת מכרז לתחנת תדלוק בקרני שומרון שהוצג בשומת המשיג, זאת בהתאמה לנכס הנדון מבחינת שימושים, מיקום מרכזי על ציר תנועה ראשי עם נראות גבוהה וגישה לאוכלוסיית הישובים בסביבה לרבות תיירות חוץ ופנים.
- השווי סביר גם ביחס לערכי שווי שנקבעו בהחלטות וועדת ההשגות לתחנות תדלוק[23].

---

[20] במסגרת השלמת מסמכים, צרפה שמאית המשיבה התייחסות בדוא"ל מאת הוועדה המקומית מטה בנימין לעניין זה.

[21] במסגרת זו העבירה השמאית מטעם הרשות נתוני מכירות דלקים מתחנות תדלוק "דלק צומת הלידו", דלק מישור אדומים, סונול אלמוג ים המלח, וסונול כפר אדומים, הנעים בטווח של כ- 200 ועד 600 ק"ל משנת 2015 ועד לשנת 2019.

[22] 5,000 כלי רכב ביום * 3.75%*35 ק"ל לרכב*30 ימי עבודה = 197 ק"ל לחודש.

[23] הוצגו ערכי שווי שנקבעו בהחלטות וועדת ההשגות במושב זבדיאל, קיבוץ נען, צומת גילת.

- <u>שווי מרכיב הקרקע למסחר:</u>

- נתוני המסחר בשומת הרשות מבוססים על נכסים בסביבה בעלי אופי דומה, המייתרים את השימוש בנתוני ההשוואה מקרני שומרון, שהוא ישוב מבודד ומרוחק שלא ממוקם על ציר מרכזי המהווה מוקד תיירות, כך ששירותי המסחר בו נותנים מענה לתושבי הישוב בלבד.

- בניגוד לעמדת שמאי המשיגה, לא נפלה טעות בניתוח עסקה מס׳ 3 בחוזי השכירות בצומת אלמוג, המשקף דמ״ש בסך כ - 134 ₪ למ״ר[24].

- <u>מתקן של חב׳ מקורות בתחום המגרש:</u>

- נושא המתקן של חב׳ מקורות נפתר מול מצפה יריחו, כך שמערכת המים תועבר למקום אחר[25].

- <u>אומדן עלות פיתוח:</u>

- התקיים הליך ערעור מצד המשיגה לגבי עלות הפיתוח במסגרתו לא התקבלה טענתם לגבי היטל מבנה ציבור[26].

[24] הוצג תחשיב ניתוח נתוני דמ״ש בצרוף סקיצה רעיונית של הנכסים המושכרים.

[25] במסגרת זו הועברה התכתבות (האחרונה בתאריך 24.12.2020) בין נציגי הממונה על הרכוש הממשלתי באיו״ש לבין נציגי חב׳ מקורות, לפיה לאחר שנערך סיור במקום עם נציגי הישוב מצפה יריחו כך שאותר מיקום אחר למתקן, אליו הוא יועתק.

[26] במסגרת זו הועבר מאת השמאית מטעם המשיבה תחשיב עדכני לפיו עלות הפיתוח במגרש בסך כ- 710 אלף ₪.

10. דיון והכרעה:

10.1 שאלת השומה:

כאמור לעיל, מושא השומה מהווה מגרש בשטח של 2.25 דונם המצוי באזור מלאכה קטן, בסמוך לכניסה ליישוב מצפה יריחו וממזרח לכביש מס' 1, בו יותרו שימושים להקמת תחנת תדלוק, לצד שימושי מסחר.
שאלת השומה נוגעת לשיטה השמאית ולבסיס הנתונים לפיהם נכון לאמוד את היקף מכירות הדלקים הצפויה בתחנה שעתידה לקום במגרש הנדון וכגזרת מכך- את שווי מרכיב הקרקע לתחנה.
כמו כן, שאלת השומה נוגעת גם לבסיס נתוני ההשוואה לפיהם נכון לקבוע את שווי המרכיב המסחרי - הכל בשים לב לאופי הפעילות העסקית במתחם.

10.1.1 מרכיב הקרקע לתחנת תדלוק:

בשומת המשיבה, שווי מרכיב הקרקע לתחנה נקבע בהתבסס על גישת ה"עסק החי" (שווי התחנה הבנויה, תוך חילוץ מרכיב הקרקע), כנגזרת מנתוני מכירות דלקים מהשנים 2007-2012 בתחנות תדלוק בסביבה "דלק מישור אדומים" ו"סונול כפר אדומים"[27]. לשיטתו, ביחס אליהן ובשים לב לרמת הנגישות והחשיפה של מושא השומה לכביש 1, נקבע היקף מכירות דלקים צפוי בסך **150 ק"ל לחודש.**
יצוין שלטענת השמאית מטעם המשיבה, גב' ליאת שמני, לפי נתוני מכירות ממועדים עדכניים יותר בתחנת "סונול כפר אדומים" ותחנות נוספות בציר הרלוונטי ובסביבה "דלק צומת הלידו", "דלק מישור אדומים", "סונול אלמוג ים המלח"- אומדן כמות המכירות הצפויה בתחנה שבנדון כפי שנקבעה בשומת הרשות, נמוכה ולא סבירה[28].
בשומת המשיגה מנגד, שווי מרכיב הקרקע לתחנה נקבע בגישת היוון ההכנסות מדמי שכירות למרכיב הקרקע, כשבאופן דומה לשומת המשיבה, היא מתבססת על נתוני כמות מכירות הדלקים בתחנות "דלק מישור אדומים" ו"סונול כפר אדומים". לשיטת שמאי המשיגה, ביחס אליהן ובשים לב למיקום המגרש הנדון ולכך שהתחנה העתידה לקום עליו לא תפעל בשבת, כמות המכירות הצפויה בה תעמוד על **100 ק"ל לחודש.**
לטענתו נתוני המכירות העדכניים בתחנת "סונול כפר אדומים", שהוצגו ע"י המשיבה, אינם רלוונטיים להשוואה, שכן במהלך 5 השנים האחרונות היא עברה שינוי תחבורתי מהותי המרכז אל כיכר הכניסה לתחנה את תנועת הישובים בסביבה.
כמו כן, לטענתו נתוני המכירות העדכניים שהוצגו ע"י המשיבה בתחנות "סונול אלמוג" ו"דלק לידו", אינם רלוונטיים להשוואה, שכן בשנים האחרונות הן מספקות דלק לרכבי צה"ל ולמשטרה.

במקרה הנדון ובהתאם למדיניות רמ"י מדובר בשומה לקרקע ריקה ופנויה, לפיכך ישנו קושי אובייקטיבי ב"ניבוי" כמויות הדלקים שימכרו בתחנה העתידה לקום במגרש הנדון[29].
פרק כ' ועדכון מס' 1 לפרק זה שפורסם לאחרונה (פברואר 2022) - להלן: "**העדכון**" מאבחנים בין תחנות הממוקמות על ציר בינעירוני לבין תחנות המצויות באזור עירוני, בתחום ישוב או באזור תעשייה.
בתחנות הממוקמות על ציר בינעירוני שבו היקף התנועה ידוע יוערך מספר המתדלקים לפי שיעור מסוים מהיקף התנועה לכיוון הנסיעה שממנו הכניסה לתחנה, בהתחשב בגורמים כגון:

---

[27] כמות מכירות בתחנת הדלק "מישור אדומים" מהשנים 2007-2012 בסך 330 ק"ל לחודש ; כמות מכירות בתחנת הדלק "כפר אדומים" משנת 2007 בסך 200 ק"ל לחודש.
[28] במסגרת זו העבירה השמאית מטעם הרשות נתוני מכירות דלקים מתחנות תדלוק "דלק צומת הלידו", "דלק מישור אדומים", "סונול אלמוג ים המלח", ו"סונול כפר אדומים", הנעים בטווח של כ- 200 ועד 600 ק"ל משנת 2015 ועד לשנת 2019.
[29] כאמור בעדכון לקווים המנחים, אף חברות הדלק עצמן מתקשות לחזות מראש את היקף המכירות הצפוי בתחנה.

הסדרי התנועה ואפשרות הכניסה לתחנה, רמת הנגישות של התחנה (המושפעת מהמרחק מציר התנועה ונוחות הכניסה והיציאה), מהירות הנסיעה הנורמטיבית של כלי הרכב, כמות תחנות מתחרות בסביבה, היקף האוכלוסייה אותה משרתת התחנה, לרבות הישענות על לקוחות עירוניים קבועים ו/או מזדמנים וזמני פעילות התחנה.

במקרה הנדון, המתודה שבאודמן כמות המכירות כנגזרת מנתוני ספירות תנועה אינה ישימה, שכן נתון זה לא קיים בקטע הציר הרלוונטי (הנכלל במרחב יו"ש).

הקווים המנחים והעדכון להם לא קובעים מתודה להערכת היקף המתדלקים בתחנה עירונית (תחום ישוב או אזור תעשייה), אך מציינים שהיקף המכירות בה יקבע בדרך כלל ביחס לכמות התחנות המתחרות באזור, רמת אינטנסיביות השימוש בהן ובהתחשב ברמת הנגישות והחשיפה של התחנה.

כאמור, המגרש הנדון ממוקם לצד דרך בינעירונית (כביש 1), בתחום אזור מלאכה ובסמוך לישוב מצפה יריחו, **על אם הדרך** המובילה לכיוון וואדי קלט ומנזר סנט ג'ורג' ועד לעיר יריחו המהווים מוקדי משיכה לתיירים באזור. לפיכך, לדעתי בהתחשב בכך שמדובר במיזם כולל של תחנת תדלוק לצד שימושי מסחר, הרי שהפעילות העסקית במתחם תושפע מכמות התחנות המתחרות בסביבה וכן ממידת הצלחת מיתוגו של המבנה המסחרי כנקודת עצירה לתיירים, זאת בשים לב לרמת הנגישות והחשיפה של המגרש ביחס לתנועת כלי רכב בכביש 1.

במסגרת זו, טענו הצדדים לגבי אופי הפעילות העסקית במתחם, שלעמדת שמאי המשיגה לא יוכל לפעול בשבת, זאת בשל כך שנכלל בתחום הישוב הדתי מצפה יריחו, שכן פתיחתו בשבת תביא להחרמתו מצד לקוחות קבועים -תושבי היישוב, שסביר שינקטו פעולות מול הרשות המקומית, שבסמכותה לא תתיר ברישיון העסק הפעלה בשבת[30].

מנגד, לעמדת המשיבה שירותי הדרך האחרים באזור פעילים בשבת ומבחינת רמ"י אין מניעה לפעילות בשבתות וחגים, כך שמדובר בשיקול סובייקטיבי של חוכר ספציפי כך שאינה רלוונטית לקביעת השווי.

אמנם, כפי שטוענת המשיבה מדובר בשיקול סובייקטיבי של היזם, אך בסופו של דבר, לדעתי במבחן השימוש המיטבי בקרקע, מבחינת הפעילות העסקית במתחם, עדיפה הישענות על קהל לקוחות קבוע של תושבי הישוב מצפה יריחו, לצד קהל לקוחות קבוע/מזדמן של הפעילות התיירותית באזור, שמתקיימת גם בימי חול ולא רק בשבתות וחגים.

לפיכך, אני סבור שבמקרה הנדון יש לאמוד את כמות מכירות הדלקים ביחס לכמות המכירות בתחנות המתחרות, תוך אבחנה בין מאפייניהן לבין מאפייני התחנה הנישומה, מבחינת רמת נגישות, חשיפה, היקף פעילות לרבות יתר הגורמים המנויים בעדכון לקווים המנחים.

כפי שיפורט להלן, בסביבת מושא השומה ולאורך כביש 1, קיימות 3 תחנות תדלוק פעילות שניתן לראותן כתחנות מתחרות, שכן מצויות במרחק של ק"מ ספורים ממושא השומה, בקטע הציר שבין אזור התעשייה מישור אדומים ועד לצומת בית הערבה עם ההסתעפות לכביש מס' 90.

[30] בעניין זה צירף שמאי המשיגה מכתב מתאריך 31.12.2020 מאת מזכיר הישוב ועד מקומי מצפה יריחו לפיו הישוב, תושביו ומוסדותיו ימנעו מכל גורם שהוא שיקבל חזקה במתחם תחנת התדלוק מלהפעיל עסקים בשבתות וחגי ישראל, לרבות החרמתו. עוד בעניין זה ציין שמאי המשיגה שהסכם החכירה יכלול סעיף איסור הפעלה בשבת בסייג של אישור הרשות המוסמכת.

- כמות המכירות בתחנת תדלוק סונול "צומת אלמוג":

מדובר בתחנת תדלוק קטנה הכוללת 3 איי תדלוק וחנות נוחות, המצויה בסמוך לקיבוץ אלמוג, לצד כביש מס' 1 (בקטע המזרחי שבין ירושלים לצומת בית הערבה המוביל לכיוון ים המלח).
מתחם צומת אלמוג כולל שטח לתחנת תדלוק של כ- 2.7 דונם ובצמוד אליה שטח לאזור תיירות מסחר ושירותי דרך של כ- 8.4 דונם, בו קיים מתחם מסחרי פעיל הממותג כנקודת עצירה לתיירים ונופשים באזור (בסביבת התחנה שטח נרחב המשמש לחניית אוטובוסים). לתחנה רמת נגישות וחשיפה גבוהה לכביש מס' 1, כך שפעילותה נשענת בעיקר על קהל לקוחות קבוע ומזדמן מצד מבקרים (תיירים/נופשים) במתחם המסחרי ותושבי הסביבה (קיבוץ אלמוג, ורד יריחו ובית הערבה).
לפי נתונים שהוצגו ע"י המשיבה, היקף מכירות הדלקים בתחנה סביב המועד הקובע (11.2018), עומד על כ- **310 ק"ל לחודש** (ממוצע השנים 2018-2019).

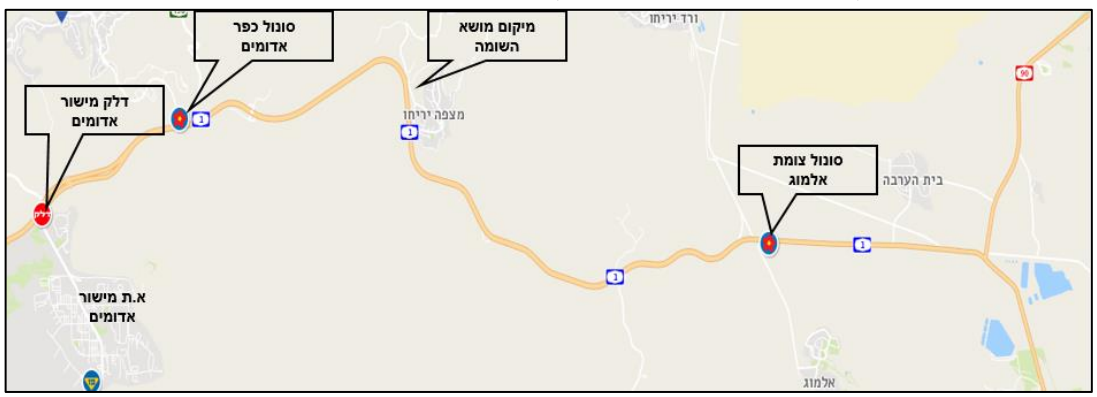
- כמות המכירות בתחנת תדלוק "סונול כפר אדומים":

מדובר בתחנת תדלוק בינונית הכוללת 4 איי תדלוק וחנות נוחות המצויה בסמוך ומצפון לכביש מס' 1 (בקטע המזרחי שבין ירושלים לצומת בית הערבה וים המלח), על גבי שטח מגרש של כ- 10.3 דונם, כשבסמוך אליה שימושי מסחר נוספים (מסעדות/בתי קפה/חנויות).
הגישה אל התחנה היא באמצעות כביש גישה המסתעף צפונה מכיוון כביש מס' 1 (צומת מרומזר).
אכן, כפי שטוען שמאי המשיגה, במסגרת שינוי תחבורתי שחל במרוצת השנים, הגישה אל התחנה הוסדרה באמצעות כיכר, המרכזת גם את התנועה לישובים בסביבה (כפר אדומים, נופי פרת, אלון, מעלה מכמש וכו'). לפיכך, ניכר שפעילותה נשענת בעיקר על לקוחות קבועים תושבי הסביבה, לרבות הישוב מצפה יריחו, לצד לקוחות מזדמנים על גבי קטע הציר הנדון. יצוין ששינוי תחבורתי זה קיים נכון למועד הקובע, כשלפי נתונים עדכניים שהוצגו ע"י שמאית המשיבה, היקף מכירות הדלקים סביב המועד הקובע (11.2018) בתחנה זו עומד על כ- **580 ק"ל לחודש** (ממוצע השנים 2018-2019).

- כמות המכירות בתחנת תדלוק "דלק מישור אדומים":

מדובר בתחנת תדלוק גדולה יחסית הכוללת 2 סככות, תחת כל אחת 2 איי תדלוק לצד חנות נוחות, המצויה בצדו של כביש מס' 1, על גבי צומת מרכזי יחסית של הכניסה/יציאה של אזור התעשייה מישור אדומים ובעל תנועה ערה, גם של אוכלוסייה פלסטינית. משכך, פעילותה מושפעת מבאי אזור התעשייה הכולל שימושי תעשייה ומלאכה לצד שימושי מסחר ובילוי (סופרמרקטים/עיצוב הבית וכיו"ב) וכן מלקוחות מזדמנים על גבי קטע הציר הנדון. לפי נתונים שהוצגו ע"י שמאית המשיבה, היקף מכירות הדלקים בתחנה, נכון לשנת 2015 עומד על **342 ק"ל לחודש.**

להלן תרשים הממחיש את מיקום התחנות המתחרות בסביבה:



- <u>סיכום ומסקנה:</u>

כאמור לעיל, בהתחשב במיקום התחנה העתידה לקום במגרש הנדון, בסמוך לכביש 1 ולישוב מצפה יריחו, **על אם הדרך** המובילה לכיוון וואדי קלט ומנזר סנט ג'ורג' ועד לעיר יריחו המהווים נקודת משיכה לתיירים באזור. משכך לדעתי פעילותה תישען בעיקר על קהל לקוחות קבוע ומזדמן בדמות מבקרים (תיירים/נופשים) במתחם המסחרי המתוכנן במושא השומה וכן תושבי הישוב מצפה יריחו - פעילות שתושפע גם ממידת הצלחת מיתוגו של המתחם המסחרי העתיד לקום לצידה כנקודת עצירה.

מבין שלושת התחנות המתחרות שנסקרו לעיל, לדעתי הדומה ביותר במאפייניה לתחנה הנישומה (גודל, מיקום, נגישות, חשיפה, סמיכות למתחם מסחרי ולפעילות תיירותית היא תחנת התדלוק "סונול אלמוג". כאמור, לפי נתונים עדכניים שהוצגו ע"י המשיבה, היקף מכירות הדלקים סביב המועד הקובע (11.2018) עומד על כ- **310 ק"ל לחודש** (ממוצע השנים 2018-2019).

בהתחשב בנגישות הנוחה של מתחם צומת אלמוג לנוסעים מירושלים לכיוון ים המלח וכביש הערבה, ובכך שהשימוש המיטבי במושא השומה (מבחינת היקף פעילות) הוא ללא שבתות/חגים ומתוך הנחה שכניסת תחנה נוספת תגביר את התחרות בסביבה - סביר לאמוד את כמות מכירות הדלקים במושא השומה, נכון למועד הקובע בגבולות הטווח של **200 - 250 ק"ל לחודש, קרי 225 ק"ל בממוצע**[31].

במסגרת זו איני מקבל את עמדת שמאי המשיגה כי נתוני המכירות העדכניים מתחנת "סונול אלמוג" שהוצגו ע"י המשיבה אינם רלוונטיים להשוואה, בשל גידול "מלאכותי" לכאורה, הנובע מאספקת דלק לרכבי משטרה, שכן לא מן הנמנע שתתאפשר גם בתחנה הנישומה, בדומה למשטר הנחות/דלקנים וציי רכב (תלוי מפעיל).

לעניין גישת השומה, בשים לב לכך שמדובר שומה לקרקע ריקה ופנויה ולא בזכות לקרקע עליה פועלת תחנת תדלוק פעילה, בדומה לשומת המשיגה, אעדיף להתבסס על גישת היוון ההכנסות לדמי שכירות ביחס למרכיב הקרקע. בכך מתייתר הצורך לדון במחלוקות הצדדים לגבי פרמטרים שאין לגביהם מידע מובהק כגון: עלויות בניה, ורווח תפעולי (בגישת העסק החי).

10.1.2. <u>**מרכיב הקרקע למסחר:**</u>

שמאי המשיבה התבסס כאמור על גישת היוון ההכנסות מדמי שכירות במתחם המסחרי בצומת אלמוג. שמאי המשיגה מנגד, מתבסס על ערכי שווי למרכיב הקרקע שנקבעו בשומת מקרקעין לצרכניית מצפה יריחו[32] וכן הכרעה בהשגה ראשונה[33] לשימושי החזקת רכב ושימושי דרך בתחנת התדלוק בצומת אלמוג.

המתחם המסחרי בצומת אלמוג מאופיין בפעילות עסקית שנשענת בעיקר על תנועת תיירים ונופשים באזור, זאת לאור מיקומו בסמוך לכביש 1 על אם הדרך המובילה לכיוון ים המלח ופעילויות נוספות באזור ומשכך הוא כולל עסקים בתחום המזון וההסעדה, קוסמטיקה ומזכרות.

כמו כן, המתחם נהנה משטח חצר נרחב, לרבות רחבת חניה לרכבים ואוטובוסים.

בהתחשב במאפייני המגרש הנדון כאמור, ובכך שלדעתי באופן דומה הפעילות העסקית בו תישען גם על תנועת תיירים ונופשים באזור, סביר שיכלול שימושים מסחריים דומים. לפיכך, בדומה לשומת המשיבה, אתבסס על נתוני דמ"ש מהמתחם המסחרי בצומת אלמוג, תוך חישוב התאמות רלוונטיות למיקום והיקף פעילות עסקית (מתקיימת במתחם אלמוג גם בשבתות וחגים).

---

[31] מהווה הפחתה של כ- 30% בגין גורמים אלו, כ- 15% בגין יחס ימי פעילות שבועיים (6/7 =0.85) והיתרה בגין יתר הגורמים (מיקום בצד כביש 1, נגישות, חשיפה וכיו"ב), לרבות תחרות.

[32] ערוכה ע"י השמאי מר דורון באדי, מתאריך 4.7.2016 שהוא גם המועד הקובע.

[33] מתאריך 28.4.2019 מגרש לשירותי דרך תכנית 600/2.

לגבי אופן ניתוח הנתונים, אתבסס על היקף הבינוי ודמי השכירות כפי שהוצגו בהחלטת וועדת ההשגות במתחם אלמוג[34], שבניגוד לטענתו של שמאי המשיגה, ראתה אותם כשרים ומתאימים לניתוח והשוואה. לגבי טענת שמאי המשיגה להשוואה לערכי שווי בשומה לצרכניית מצפה יריחו והכרעה בהשגה ראשונה בצומת אלמוג, לטעמי אינן רלוונטיות[35], מה גם שבמסגרת הליך השגה זה נערכת על ידי בדיקה עדכנית ובלתי תלויה.

10.2. **<u>עקרונות השומה:</u>**

10.2.1. **<u>מרכיב הקרקע לתחנת תדלוק:</u>**

- <u>מרווח שיווק לק"ל:</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון מרווח שיווק ממוצע לשנת 2018 בסך 575 ₪/ק"ל.

מנגד, שמאי המשיגה הביא בחשבון מרווח שיווק נכון למועד 1.5.2018 בסך 557 ₪/ק"ל.

בהכרעתי יובא בחשבון מרווח שיווק בהתאם למפורסם באתר משרד האנרגיה, נכון למועד הקובע – 11/2018 בסך 562.42 ₪ לק"ל ללא מע"מ.

- <u>דמי שכירות ראויים לק"ל:</u>

שמאי המשיבה כאמור פעל בגישת העסק החי.

שמאי המשיגה חישב דמ"ש לקרקע בשיעור 11% ממרווח השיווק ובסך 68 ₪ לק"ל.[36]

כאמור, לדעתי סביר לקבוע היקף מכירות דלקים בגבולות 225 ק"ל לחודש, לפיכך, יובאו בחשבון דמ"ש מקובלים, לפי העדכון לקווים המנחים בשיעור 13% ממרווח השיווק ברוטו ובסך 72 ₪/ק"ל.

יוער שנוהל רמ"י 37.05B עליו מתבסס שמאי המשיגה קובע שיעור תמלוג עבור רמ"י, במקרה של הסדרת שימוש לתחנות דלק בישובים חקלאיים, כך שאינו מהווה מסמך שמאי לקביעת שווי שוק לתחנות תדלוק.

- <u>קביעת שיעור ההיוון לדמ"ש לקרקע בהתחשב בשינויים צפויים בשוק הדלק:</u>

בגישת היוון ההכנסות מדמ"ש לקרקע, קבע שמאי המשיגה שיעור היוון 11%, לצמיתות.

מנגד, שמאי המשיבה התבסס על גישת העסק החי וקבע שיעור היוון 11% ביחס לדמ"ש לתחנה בנויה.

העדכון לקווים המנחים, מביא לידי ביטוי את השינויים שחלו בחלוף למעלה מעשור מאז שפורסם פרק כ' לקווים המנחים (שנת 2010) לרבות שינוי מהותי ברגולציה הצפוי סביב שנת 2030, לפיו בכוונת מרבית המדינות המפותחות לאסור על ייצור כלי רכב פרטיים בעלי מנוע בעירה פנימית ולעבור באופן מדורג לטכנולוגיה לא מזהמת, לרבות כלי רכב בהנעה חשמלית[37].

כתוצאה, מגמה זו צפויה לגרום לירידה בביקוש לבנזין ולסולר- וכאן להשפעה על שווי תחנות התדלוק.

לפיכך, בהתאם לעדכון יופרד מודל ההכנסות לשתי תקופות, כך שבתקופה הראשונה תחושב ההכנסה המהוונת עד לשנת 2030 לפי שיעור ההיוון שיקבע לקרקע לתחנת התדלוק ובתקופה השנייה תתווסף לשיעור ההיוון פרמיית סיכון בשיעור 1%.

---

[34] החלטת הוועדה מתאריך 21.4.2021, למועד קובע 25.7.2017.

[35] ערכי השווי בהחלטה בהשגה ראשונה בצומת אלמוג מבוססים על תעשייה ; השוואה לצרכנייה במיקום פנימי בישוב מצפה יריחו אינה רלוונטית לדעתי.

[36] לשיטתו, שיעור זה מבטא דמי שימוש לקרקע לתחנת תדלוק ללא מע"מ וללא פיתוח, לפי החלטת הנהלת רמ"י מס' 3741 מיום 2.6.2015 ולפי נוהל אגף חקלאי 37.05 B מיום 17.4.2016.

[37] כמפורט בעדכון, לפי מסמך יעדי משק האנרגיה 2030 שהוכן במשרד האנרגיה (בהתאם למודלים של גופים בינלאומיים), נקבע יעד מכירות של 100% רכבים חשמליים פרטיים, מסך מכירות הרכבים בשנת 2030. בנוסף, נקבעו כיעדי ביניים 5% לשנת 2022, 23% לשנת 2025 ו 61% לשנת 2028. הנחות העבודה העיקריות בבסיס היעדים הן שעד לשנת 2025 ישתווה מחירו של רכב חשמלי ממוצע לזה של רכב עם מנוע בעירה פנימי (ללא הטבות מס) והיצע הדגמים של רכבים חשמליים המיובאים לישראל יהיה מספק.

בקביעת שיעור היוון לקרקע לתקופה הראשונה ועד לשנת 2030, אתבסס על סקר שיעורי תשואה בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי, הנכון למועד הקובע (חציון שני לשנת 2018) לפיו שיעור ההיוון לנכסים מסחריים בנויים הוא 7.2%, תוך חישוב הפחתה בשיעור 0.75% - כאמור בעדכון לקווים המנחים, כך מתקבל שיעור היוון לקרקע 6.45%. בקביעת שיעור ההיוון לקרקע לתקופה השנייה (לאחר שנת 2030) תתווסף פרמיית סיכון בשיעור 1%, קרי 7.45%.

10.2.2. **<u>מרכיב הקרקע למסחר:</u>**

- <u>היקף בינוי כדאי לניצול:</u>

בהתחשב בכך שהיקף הזכויות במגרש עומד על 1,125 מ״ר (50% משטח המגרש), שמאי המשיבה התייחס ליתרת זכויות לשימושי מסחר בסך 945 מ״ר, תוך הפחתה למגבלה תכנונית בשיעור 20%, כך שבפועל הובא בחשבון היקף בינוי לניצול בסך כ- 750 מ״ר[38].

במסגרת זו, טענה השמאית מטעם המשיבה (גב׳ ליאת שמני) שאין מניעה לניצול מלא זכויות הבניה בכפוף לעמידה בתקן החניה הארצי, לפיו שטח החצר הנדרש לשימוש כחניה עילית עומד על 1,070 מ״ר (מתוך יתרת חצר בסך 1,125 מ״ר לאחר ניכוי תכסית 50%).

מנגד, לעמדת שמאי המשיגה, גם אם הקצאת הקרקע מצד הרשות נערכת למלא קיבולת הבניה, יש לבחון את הכדאיות במימושה בהתחשב במגבלות תחבורתיות, מימוש פתרון חניה בתחום המגרש לפי תקן חניה מחמיר למסחר בתחנות תדלוק, וכפיפות לנספח תנועה המאושר ע״י קמ״ט תחבורה.

יצוין שבשומת ההשגה הובא בחשבון היקף בינוי למסחר בסך 300 מ״ר, לפי פרוגרמה שהוכנה על ידי המשיגה כשבהתאם למסמך חוות דעת תכנונית שהוכן ע״י אדריכל מטעמה (לאחר הדיון בהשגה) ניתן לנצל 350 מ״ר ברוטו בלבד (מסחר ותחנת תדלוק), בחישוב לפי סעיף 10.2 לתקן החניה הארצי [39]

אין חולק שגם אם הקצאת הזכויות היא למלא קיבולת הבניה לפי תוכנית, יש לבחון את כדאיות המימוש בהתחשב בפתרון חניה **עילי** בתחום המגרש, אם כי הצדדים חלוקים לגבי אופן חישוב פתרון החניה. מבדיקה שערכתי מול קמ״ט תחבורה באיו״ש, שהוא הגורם המוסמך לעניין, תקן החניה הנדרש לשימושים במגרש הנדון מחושב כאזור ללא מתע״ן לפי סעיפים 2.5 ו- 10.2 בתוספת לתקן החניה הארצי[40].

כאשר לשימושי מסחר בתחנת תדלוק, התקן לחניה פרטית הוא מחמיר - 1:25 מ״ר עיקרי, כשבמקרים חריגים, ניתן לקבל אישור המפקח על התעבורה לחישוב לפי 1:30 מ״ר עיקרי.

לגבי חנות נוחות ומסעדה בתחנת תדלוק התקן לחניה פרטית הוא 1:10 מ״ר עיקרי ולחניית אוטובוסים הוא 1:30 (אמצע הטווח 1:20-40).

לפיכך, בשים לב לקרקע כריקה ופנויה, בהכרעתי יובא בחשבון ניצול זכויות מיטבי לפי תמהיל שימושים סביר, בהתחשב בפתרון חניה עילי, לרבות נגישות/תמרון/כניסה/יציאה מהתחנה, גינון וכיו״ב, כפי שיפורט להלן.

[38] 945 מ״ר = שטח מבונה לתחנת תדלוק לפי פרוגרמה (כולל סככה) 180 מ״ר - 1,125 מ״ר זכויות בניה) X 0.8 = 756
[39] חוות דעת מתאריך 14.1.2020 שנערכה ע״י האדריכל דניאל חלימי.
[40] תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) - תיקון התשע״ו 2016

חישוב יתרת שטח לחניה עילית	
שטח מגרש במ"ר	2,250
ניכוי שטח מבונה לתחנת תדלוק כולל סככה (לפי פרוגרמה)	180
יתרת שטח מגרש ברוטו לניצול בינוי וחניה עילית	2,070
ניכוי שטח לגישה/תמרון/גינון	0.9
יתרת שטח מגרש נטו לניצול בינוי וחניה עילית	1,863
שטח מבונה ברוטו לשימושי מסחר/מסעדה/חנות נוחות[41]	**650**
יתרת שטח חצר לחניה עילית	1,213
מס' מקומות חניה פרטיים אפשרי לניצול בחצר	49
חישוב תקן חניה לתמהיל שימושים סביר למסעדה ומסחר	
שטח מבונה ברוטו למסעדה/חנות נוחות	**200**
שטח מבונה עיקרי למסעדה/חנות נוחות	180
תקן חניה לרכב פרטי (1:10) מ"ר עיקרי	18
תקן חניה לאוטובוסים (1:30) מ"ר עיקרי	6
מס' חניות פרטיות אקו'[42]	33
שטח מבונה ברוטו לשימושי מסחר אחרים	**450**
שטח מובנה עיקרי לשימושי מסחר אחרים	405
תקן חניה לרכב פרטי (1:25) מ"ר עיקרי	16.2
סה"כ חניות פרטיות נדרשות לפי תקן לתמהיל שימושים כנ"ל	49

- שיעור ההיוון לדמ"ש למסחר:

שמאי המשיבה הביא בחשבון שיעור היוון 9% כולל המביא לידי ביטוי מיקום הנכס באיו"ש, לרבות חוסר וודאות כלכלי באזור.

בקביעת שיעור היוון, אתבסס על סקר שיעורי תשואה בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי, הנכון למועד הקובע (חציון שני לשנת 2018) לפיו שיעור ההיוון לנכסים מסחריים בנויים הוא 7.2% (ממוצע כלל ארצי), בתוספת 1% בגין מיקום הנכס במרחב יו"ש, מתקבל שיעור היוון 8.2%.

- חילוץ מרכיב הקרקע:

בהתחשב באופי הנכס ומיקומו במרחב יו"ש אני מקבל את מרכיבי החילוץ בשומת המשיבה, קרי רווח יזמי בשיעור 25% ועלות בניה בסך 5,000 ₪ למ"ר, המגלמת פיתוח חצר והכשרת שטח לחניה עילית.

10.2.3. **<u>הפחתה לגודל ודחיה לשיווק/מימוש/תקופת הרצה:</u>**

ביחס לשווי המגרש הכולל, בשימוש למיזם לתחנת תדלוק ומבנה מסחרי, יובא בחשבון מקדם דחיה 0.88 בגין תקופת הקמה, הרצה ושיווק המיזם (דחיה לשנתיים בשיעור 6.45%).

10.2.4. **<u>עלויות פיתוח:</u>**

בד בבד עם התקדמות הליך ההשגה, התקיים הליך ערעור מצד המשיגה מול רמ"י לגבי עלות הפיתוח, בסופו הכירה הרשות בעלות פיתוח כוללת למגרש בסך 709,201 ₪.

יצוין ששמאי המשיגה טען שנכון למועד הקובע, בתחום המגרש קיים מתקן של חב' מקורות שעלות העתקתו לא הובאה בחשבון אומדן, מה גם שמפריע לניצול הזכויות, כך שיש לחשב דחיה עד פינויו.

להבנתי מתכתובות שהועברו לצדדים ע"י שמאית המשיבה, נושא העתקת המתקן למיקום חלופי אמור להיפתר באמצעות חב' מקורות בשיתוף עם נציגי הישוב מצפה יריחו. בכל מקרה, ככל שיש להתחשב בדחייה בגין גורם זה, הרי שמגולם בדחייה שהובאה בחשבון כאמור בסעיף 10.2.3 לעיל.

[41] לפי תמהיל של 200 מ"ר ברוטו לשימוש מסעדה/ חנות נוחות ו- 450 מ"ר לשימושי מסחר אחרים.
[42] מקום חניה לאוטובוס = 2.5 מקומות חניה פרטיים.

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

10.3.1. **<u>תחנת דלק:</u>**

כאמור לעיל בהכרעתי אתבסס על גישת היוון ההכנסות לדמ"ש לקרקע, כנגזרת מכמות מכירות בגבולות **225 ק"ל לחודש**, זאת בהתבסס על נתוני מכירות הדלקים בתחנת תדלוק "סונול צומת אלמוג".

10.3.2. **<u>מסחר:</u>**

להלן נתוני דמי שכירות והיקף השטח של המתחם המסחרי בצומת אלמוג, כפי שהוצג בהחלטת וועדת ההשגות, בניתוח מותאם למושא השומה.

מסד	תיאור המושכר	שטח מושכר	מקדם	שטח אקוו'	דמ"ש חודשי
1	מזנון	54.2	1.0	54.2	₪25,000
	מחסן	12	0.5	6.0	
	מינימרקט	93.2	1.0	93.2	
	מכולת קרור	14.4	0.5	7.2	
	סה"כ	**173.8**		**160.6**	
2	חנות מזכרות	28.1	1.0	28.1	₪6,000
3	חנות מזכרות	51.3	1.0	51.3	₪11,000
	אוהל- מחסן החנות	103.5	0.3	31.05	
	סה"כ	**154.8**		**82.35**	
4	פרגולה	48.3	מגולם	מגולם	
	רחבה מקורה	290	מגולם	מגולם	
	תאי שירותים	80.3	0.5	40.15	
	חניה	1500	מגולם	מגולם	
סה"כ		356.7		**311.2**	**₪42,000**
דמ"ש למ"ר אקו'					**135 ₪**

בהתחשב במיקום מושא השומה ובכך שכאמור לדעתי השימוש המיטבי בו (מבחינת היקף פעילות) הוא ללא שבתות/חגים, סביר לקבוע דמי שכירות מתואמים בגבולות הטווח **90** ₪ **-100** ₪ **למ"ר.**

10.4. **<u>תחשיב השומה:</u>**

שווי מרכיב הקרקע לתחנת תדלוק	
מרווח השיווק נכון למועד הקובע	562 ₪
שיעור דמי השכירות הראויים לקרקע ממרווח השיווק לפי העדכון לקווים המנחים	13%
דמי השכירות לקרקע לק"ל	₪73
צפי מכירות בק"ל/חודש	225
סך הכנסות מדמי שכירות לשנה	197,409 ₪
שיעור היוון כולל לקרקע עד 2030	6.45%
פרמיית סיכון נוספת כתוצאה מהשינוי בשוק הדלקים לאחר שנת 2030	1.00%
שיעור היוון כולל לקרקע החל משנת 2030	7.45%
ערך נוכחי להכנסות עד לשנת 2030, ללא מע"מ וכולל פיתוח	1,614,971 ₪
ערך נוכחי להכנסות החל משנת 2030, ללא מע"מ וכולל פיתוח	1,118,754 ₪
שווי מרכיב הקרקע לתחנת תדלוק ללא מע"מ וכולל פיתוח	**2,733,725 ₪**
שווי מרכיב הקרקע למסחר/חנות נוחות	
דמי שכירות מתואמים למ"ר	95 ₪
שטח מושכר אקו' במושא השומה[43]	617.5
דמ"ש שנתיים במושא השומה	703,950 ₪
שווי המרכיב המסחרי כבנוי, בהיוון לצמיתות	8,584,756 ₪
בניכוי יזמות 25%	6,867,805 ₪
בניכוי עלות בניה (5,000 ₪ למ"ר X 650 מ"ר מגלם פיתוח חצר והכשרת שטח לחניה)	-3,250,000₪
שווי מרכיב הקרקע למסחר/חנות נוחות, ללא מע"מ וכולל פיתוח	**3,617,805 ₪**
שווי המגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח	**6,351,530 ₪**
מקדם דחיה לשנתיים בשיעור 6.45%	0.88
ניכוי עלות פיתוח בהתאם לבקר פיתוח מטעם הרשות	-709,201₪
שווי המגרש ללא מע"מ וללא פיתוח	**4,880,145 ₪**
במעוגל	**4,880,000 ₪**

[43] מסעדה/חנות נוחות: 180 מ"ר עיקרי (1.0) + 20 מ"ר שירות/אחסנה (0.5); מסחר: 405 מ"ר עיקרי (1.0) + 45 מ"ר שירות/אחסנה (0.5)

11. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתי המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס הנדון, הנכלל בתחום גבולותיה של תכנית 228/3/2 ובייעוד לשירותי דרך, כריק ופנוי בסך:

4,880,000 ₪ (ארבעה מיליון שמונה מאות ושמונים אלף ש"ח)

- **הערך הנקוב לא כולל מע"מ ולא כולל 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.**

ב ב ר כ ה,

שלומי גבאי
שמאי מקרקעין מחוזי
מנהל מחוז ירושלים והדרום

<u>העתק:</u>

גב' ליאת שמני, שמאית מקרקעין - אגף שמאות חטיבה עסקית, רמ"י liatsh@land.gov.il