תאריך עברי:	י"ט/טבת/תשפ"ד
תאריך לועזי:	31/12/2023
מס' תיק רמ"י:	205000276
מספרינו (אופק):	48854
לקביעת שכ"ט:	15.60 יח' שומה

לכבוד:

מר אלון בוזגלו,
צוות לקידום עסקות חקלאי משבצות,
מרחב מרכז, רמ"י בדוא"ל:
alonb@land.gov.il

מר אורן שמני,
שמאי מקרקעין מטעם
רמ"י בדוא"ל:
orenminhal2015@gmail.com

מר אלדד קלה,
שמאי מקרקעין מטעם
המשיגים בדוא"ל:
eldad.kala@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] - חלק מחלקות 91, 94 בגוש 7738, תחנת תדלוק בני ציון

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 20/08/2023 להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי מרכיב הקרקע, זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין תוספת בניה בחלופות דלקמן:

חלופה 1 - אומדן שווי מרכיב הקרקע בבעלות בהתאם לזכויות חוזיות לשטח של 1.6 ד' ביעוד תחנת תדלוק לפי תכנית חש/מק/21/2/א למועד קובע 01/11/2020

חלופה 2 - אומדן שווי מרכיב הקרקע של מבנה בשטח 45.02 מ"ר בשימוש לבית קפה לשנים 2009-2019.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין אורן שמני מיום 08/11/2020 - **להלן: "המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם המשיגים באמצעות שומתו של שמאי מקרקעין מר בועז ברזילי מיום 21/07/2021 והשמאי אלדד קלה שהחליפו בדיון – **להלן: " המשיג".**

1.3. בתאריך 19/11/2023 התקיים דיון במשרדינו בנוכחות השמאים מטעם הצדדים, סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 20/11/2023, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 7 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 3 ימים נוספים.

1.4. בתאריך 22/11/2023 העביר שמאי רמ"י תגובה לפרוטוקול.

1.5. בתאריך 27/11/2023 ו- 28/11/2023 העביר שמאי המשיגים תגובה לפרוטוקול ואת המסמכים הבאים:

- דו"ח מכירות דלקים לשנים 2019-2022.
- דו"ח חברת דור מיום 16/11/2023 - השקעות בניית תחנה לרבות ציוד והוצאות תכנון להוצאת היתר בסך 3,998,170 ₪.
- דו"ח כספי חברת מ.ח. עזרא בע"מ ליום 31/12/2019.

1.6. הצדדים חלוקים בנושא ערכי השווי ובסיס נתוני ההשוואה.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019 סעיף 4.2, סימן ב'

2. זיהוי הנכס:

גוש:	7738
חלקה:	94, 91 (בחלק)
שטח רשום:	3,894 מ״ר
שטח עסקה:	1,600 מ״ר
מהות הנכס:	קרקע לתחנת תדלוק
כתובת עירונית:	מושב בני ציון

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועדים הקובעים להכרעה בהשגה הינם המועדים הקובעים בשומת המשיב, כדלקמן:

חלופה 1: 01/11/2020.

חלופה 2: 2009 -2019.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 17/12/2023 על ידי גב׳ עדי חזן, מתמחה באגף שומת מקרקעין וביום 26/12/2023 ע״י החתומה מטה.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה מהווה חלק מחלקות 91, 94 בגוש 7738 בשטח של 1,600 מ״ר ביעוד תחנת תדלוק בכניסה למושב בני ציון.

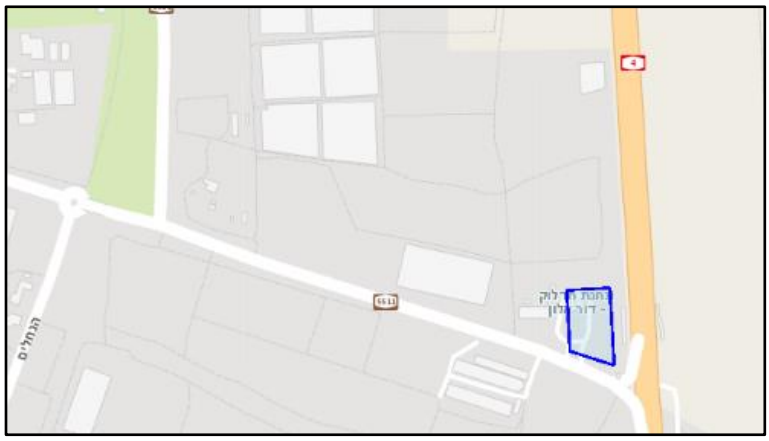
6.1. הסביבה:

מושב בני ציון הינו מושב בתחומי המועצה האזורית חוף השרון, מצפון לרעננה, ממזרח לכביש 2 וממערב לכביש 4, בסמוך לישובים בצרה וחרוצים. למושב שתי כניסות הראשית מכביש 4 וכניסה דרומית מכביש 5511 ממושב בצרה.

המושב מאופיין בבניה צמודת קרקע ותיקה לצד בניה חדישה ויוקרתית הכוללת נחלות, משקי עזר ומגרשי הרחבה.

סביבת הנכס כוללת פיתוח סביבתי מלא.

תרשים סביבת הנכס:



6.2. הנכס:

נשוא השומה מהווה חלק ממגרש ביעוד תחנת תדלוק צורתו רגולרית דמוית טרפז, בסמוך לצומת הכניסה למושב בני ציון, ממערב לכביש 4, לתחנה כניסה ויציאה לכביש 4 דרום.

שטח נשוא השומה בהתאם להזמנת השומה 1,600 מ״ר מתוך מגרש בשטח כולל של 3,894 מ״ר.

מביקור בנכס על החלקה בנויה תחנת תדלוק ״דור אלון״ בצמוד מבנה בשטח 45.02 מ״ר ששימש בעבר לבית קפה, משרדי התחנה, מחסן ושירותים ומבנה יביל המשמש כחנות נוחות ״אלונית״.

תמונת הנכס:





להלן תשריט רמ"י מיום 12/06/2018:



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, מיום 13/12/2023, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 7738 חלקה 91, (מספר ישן 7738/81)
שטח רשום:	175,386 מ"ר
בעלויות:	קרן קימת לישראל
הערות:	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7 ואתר עתיקות

זיהוי ומיקום:	גוש 7738 חלקה 94, (מספר ישן 7738/81)
שטח רשום:	4,000 מ"ר
בעלויות:	קרן קימת לישראל
הערות:	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7

8. המצב תכנוני:

8.1. תכניות החלות על הנכס:

מבדיקה באתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל ואתר האינטרנט של הוועדה המרחבית לתכנון ובניה חוף השרון עולה כי על הנכס הנדון חלות בין היתר התוכניות הבאות:

תכנית	פרסום תוקף	י.פ	עיקרי התכנית
חש/12/2	27/01/1994	4186	קביעת בינוי וזכויות בניה באזור לתחנת תדלוק
חש/מק/21/2	06/05/2001	4984	העתקת אזור לתחנת דלק עקב תוואי קו דלק
חש/21/2/א	14/09/2003	5224	הוספת זכויות עפ"י הוראות תמ"א 18

8.2. סיכום זכויות:

יעוד:	תחנת תדלוק
שטח מוצע:	4,000 מ"ר
שטח בניה:	120 מ"ר + גג למשאבות
מס' קומות מירבי:	1
גובה מירבי:	5 מ'

8.3. בקשות להיתר בניה:

- היתר מספר **2716** מיום 20/09/1998 - הקמת תחנת תדלוק הכוללת קירוי, סככה, משאבות ופיתוח שטח בניה וסככה 269.51 מ"ר, מרחב מוגן 10.07 מ"ר, מיכלים תת"ק 90 מ"ק.
- היתר מספר **10174** מיום 05/07/1999 - שינוי במיקום התחנה ללא שינוי בסה"כ השטחים, גגון 219.6 מ"ר, מרחב מוגן 10.7 מ"ר, עיקרי בשימוש למסחר 49.91 מ"ר.
- היתר מספר **10257** מיום 12/09/1999 - הגדלת קירוי הגג ותוספת שתי משאבות ללא שינוי בסה"כ השטחים העיקריים.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון **ללא מע"מ וכולל הוצאות הפיתוח** בשומות הצדדים:

חלופה	מועד קובע	שמאי רמ"י	שמאי משיג
חלופה 1	01/11/2020	₪ 15,261,189	₪ 2,488,000
חלופה 2	2019	₪ 657,292	₪ 82,500
	2018	₪ 594,264	₪ 82,500
	2017	₪ 540,240	₪ 82,500
	2016	₪ 490,718	₪ 82,500
	2015	₪ 432,192	₪ 82,500
	2014	₪ 409,682	₪ 82,500
	2013	₪ 373,666	₪ 82,500
	2012	₪ 355,658	₪ 82,500
	2011	₪ 328,646	₪ 82,500
	2010	₪ 310,638	₪ 82,500
	2009	₪ 265,618	₪ 82,500

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. **גישת השומה וערכי הבסיס:**

קרקע לתחנת תדלוק :

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיב על גישת היוון הכנסות דמ"ש לתחנה בנויה וחילוץ יתרה לקרקע.

מסחר:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיב על גישת ההשוואה העקיפה וגישת היוון דמ"ש למסחר וחילוץ יתרת לקרקע.

להלן נתוני ההשוואה שהציג המשיב [2]:

מועד קובע 21/11/2020:

- 10 נתוני דמ"ש מרעננה וכפ"ס בממוצע 199.09 ₪ למ"ר, היוון 7.9% התקבל שווי מ"ר בנוי 27,217 ₪, בניכוי רווח יזמי 20% ועלות בניה 6,000 ₪, בהתאמה למיקום 0.75 התקבל שווי מר"מ 15,600 ₪.

מועד קובע 2019:

- 10 נתוני דמ"ש ברעננה וכפ"ס בממוצע 189.05 ₪ למ"ר, היוון 7.9%, התקבל שווי מ"ר בנוי 25,845 ₪, בניכוי רווח יזמי 20% ועלות בניה 6,000 ₪, בהתאמה למיקום 0.75 התקבל שווי מר"מ 14,600 ₪.

מועד קובע 2018:

- 3 עסקאות מכר מנתניה, התקבל שווי מ"ר בנוי 19,869 ₪, בניכוי רווח יזמי 20% ועלות בניה 6,000 ₪

[2] ליתר פירוט ראה עמוד 11 - 21 לשומת המשיב.

התקבל שווי מ״ר מבונה 13,200 ₪.

<u>מועד קובע 2017:</u>

- 4 עסקאות מכר מנתניה, התקבל שווי מ״ר בנוי 19,066 ₪, בניכוי רווח יזמי 20% ועלות בניה 6,000 ₪ התקבל שווי מ״ר מבונה 12,000 ₪.

<u>מועד קובע 2016:</u>

- 5 עסקאות מכר מנתניה, התקבל שווי מ״ר בנוי 17,016 ₪, בניכוי רווח יזמי 20% ועלות בניה 5,500 ₪ התקבל שווי מ״ר מבונה 10,900 ₪.

<u>מועד קובע 2015:</u>

- 3 עסקאות מכר מנתניה, התקבל שווי מ״ר בנוי 15,819 ₪, בניכוי רווח יזמי 20% ועלות בניה 5,500 ₪ שווי מ״ר מבונה 9,600 ₪.

<u>מועד קובע 2014:</u>

- 4 עסקאות מכר מנתניה, התקבל שווי מ״ר בנוי 15,357 ₪, בניכוי רווח יזמי 20% ועלות בניה 5,500 ₪ התקבל שווי מ״ר מבונה 9,100 ₪.

<u>מועד קובע 2013:</u>

- 3 עסקאות מכר מנתניה, התקבל שווי מ״ר בנוי 14,010 ₪, בניכוי רווח יזמי 20% ועלות בניה 5,000 ₪ התקבל שווי מ״ר מבונה 8,300 ₪.

<u>מועד קובע 2012:</u>

- 4 עסקאות מכר מנתניה, התקבל שווי מ״ר בנוי 13,619 ₪, בניכוי רווח יזמי 20% ועלות בניה 5,000 ₪ התקבל שווי מ״ר מבונה 7,900 ₪.

<u>מועד קובע 2011:</u>

- 3 עסקאות מכר מנתניה, התקבל שווי מ״ר בנוי 12,373 ₪, בניכוי רווח יזמי 20% ועלות בניה 4,500 ₪ התקבל שווי מ״ר מבונה 7,300 ₪.

<u>מועד קובע 2010:</u>

- 5 עסקאות מכר מנתניה, התקבל שווי מ״ר בנוי 10,807 ₪, בניכוי רווח יזמי 20% ועלות בניה 4,000 ₪ התקבל שווי מ״ר מבונה 6,900 ₪.

<u>מועד קובע 2009:</u>

- 6 עסקאות מכר מנתניה, התקבל שווי מ״ר בנוי 10,423 ₪, בניכוי רווח יזמי 20% ועלות בניה 4,000 ₪ התקבל שווי מ״ר מבונה 5,900 ₪.

9.2.2. **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

<u>קרקע לתחנת תדלוק</u>:

- אומדן מכירות הדלקים - במסגרת שומה קודמת לנכס מיום 25/04/2019 בעלי הזכויות התבקשו להעביר את נתוני מכירות התחנה, אולם לא שיתפו פעולה, לכן התבסס על ספירת התנועה.
  - מס' כלי רכב בקטע 158 בכביש 4 בכיוון דרום ליום - 48,400.
  - שיעור המתדלקים מתוך תנועת הרכבים - בשיעור 3%
  - בהתאמה לנגישות ותחרות - 45%
  - כמות דלק ממוצעת לתדלוק - 35 ליטר.
  - לאור האמור אומדן מכירות הדלקים בחודש 695.60 ק"ל.
- מרווח שיווק במועד קובע - 550.75 ₪
- שיעור הוצאות - 50%
- שיעור היוון רווח תפעולי - 10.5%
- רווח יזמי - 25%
- עלויות הקמה לתחנה דלק (ללא מסחר) 3,500,000 ₪.
- שטח מבונה בשימוש התחנה - 40 מ"ר לתפקוד השוטף של תחנת הדלק לשימושים כגון משרדי התחנה, חדר שמנים וכו'.

<u>קרקע למסחר</u>:

- השטח לגביית דמי שימוש מבנה למסחר בהתאם להזמנת השומה - 45.02 מ"ר.
- שיעור היוון - בהתאם לסקירות שנעשו ע"י השמאי הממשלתי תוך ביצוע התאמות נדרשות.
- רווח יזמי - בהתאם לקווים המנחים בשיעור 20% למסחר.
- מקדם התאמה למאפייני מסחר בתחנת דלק - 1.25.
- מקדם התאמה לגודל - 1.1
- מקדם הפחתה למו"מ - 0.9
- מקדם התאמה למיקום בהשוואה לרעננה וכפר סבא - 0.75 .

9.2.3. **<u>תחשיב השומה:</u>**

<u>חלופה 1:</u>

<u>שווי לתחנת הדלק</u>

מס' כלי רכב בכביש מס' 4 קטע 158 מחלף רעננה צפון עד מחלף דרור (בכיוון דרום)		48,400.00 ₪
שנכנסים לתחנה ביום	3%	1,452.00 ₪
בהתאמה לנגישות ותחרות	45%	653.40 ₪
כמות ק"ל ביום	בממוצע לתדלוק 35 ליטר	22.87
כמות ק"ל בחודש		695.60
מרווח שיווק במועד קובע		550.57 ₪
הכנסות לשנה		4,597,212 ₪
בניכוי הוצאות	50%	2,298,606 ₪
היוון רווח תפעולי	10.5%	21,891,486 ₪

תחשיב מרכיב הקרקע לתחנת הדלק ללא מסחר

שווי הנכס כבנוי	₪ 21,891,486
בניכוי רווח יזמי 25%	₪ 17,513,189
עלויות בניה	₪ 3,500,000
שווי מרכיב הקרקע לתחנת דלק ללא מסחר כולל פיתוח	**₪ 14,013,189**

שווי מ״ר מבונה מסחר כולל פיתוח	₪ 15,600
יתרת שטח למסחר במ״ר חלופה 1	80
שווי מרכיב הקרקע למסחר חלופה 1	**₪ 1,248,000**

סה״כ חלופה 1	**₪ 15,261,189**

חלופה 2:

מועד קובע	שטח במ״ר	מ״ר מבונה	סה״כ כולל פיתוח
2019	45.02	₪ 14,600	**₪ 657,292**
2018	45.02	₪ 13,200	**₪ 594,264**
2017	45.02	₪ 12,000	**₪ 540,240**
2016	45.02	₪ 10,900	**₪ 490,718**
2015	45.02	₪ 9,600	**₪ 432,192**
2014	45.02	₪ 9,100	**₪ 409,682**
2013	45.02	₪ 8,300	**₪ 373,666**
2012	45.02	₪ 7,900	**₪ 355,658**
2011	45.02	₪ 7,300	**₪ 328,646**
2010	45.02	₪ 6,900	**₪ 310,638**
2009	45.02	₪ 5,900	**₪ 265,618**

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

קרקע לתחנת דלק:

לצורך קביעת השווי הסתמך שמאי המשיגים על גישת היוון הכנסות דמ״ש הראויים בנכס, שהם נגזרת של הרווח התפעולי בתחנה וחילוץ יתרה לקרקע.

מסחר:

לצורך קביעת ערכי הבסיס למסחר הסתמך שמאי המשיגים על דמ״ש של נכסים מסחריים בתחנות תדלוק שהוצגו בהכרעה הכרעה בהשגה ראשונה בגו״ח 4223/44[3], התקבל שווי מ״ר מבונה ממוצע 3,750 ₪.

[3] ליתר פירוט ראה עמוד 25-26 לשומת המשיג.

9.3.2. **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

<u>קרקע לתחנת תדלוק</u>:

- מכירות הדלקים - בהתאם לדו"ח דור אלון 400 ק"ל לחודש.
- מרווח שיווק בנזין - 550.75 ₪
- מרווח שיווק סולר - מכירות הסולר 17% במחיר מופחת בו מרווח השיווק נמוך יותר של 340 ₪
- שיעור היוון רווח תפעולי - מביא בחשבון סיכונים נוספים בשוק הדלק לרבות מגמות בשוק הרכב הנובעות מכניסתו של הרכב החשמלי, שיעור ההיוון של 10.5% בתוספת סיכון סביר לקחת בחשבון שיעור היוון 11.5%.
- רווח תפעולי - בהתאם לגודל התחנה, גילה, כמות הדלקים הנמכרת, העובדה כי לא קיים ביוב מסודר הרווח בשיעור 40%.
- רווח יזמי בשיעור 25%.
- עלויות הקמה לתחנה דלק (ללא מסחר) - בהסתמך על הכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 4223/44 ובה נקבע עלויות בניה של 4,000,000 ₪ ודו"ח השקעות בניה וציוד של חברת דור בסך 3,998,170 ₪, בתחשיב נקבע 4,500,000 ₪.

<u>קרקע למסחר</u>:

- שטח להערכה - היום לא פועלת במקום יחידה מסחרית (המקום נטוש), שטח ששימש לבית קפה בשנים 2009 -2019 הינו 22 מ"ר מתוך שטח של 45 מ"ר הכולל את משרד התחנה המגולם בשווי התחנה.
  שטח 22 מ"ר במקדם 1 ומקדם 0.3 ליתרת השטח בשימוש אלטרנטיבי למחסן/שימוש משותף עם התחנה.
- חנות נוחות - שימוש זה ותחנת דלק הם עסקים משלימים, בהתאם לקווים המנחים דמ"ש נעים בגבולות 5-8% מהמחזור, להערכתי ובהתאם לנתוני ההשוואה דמ"ש פחתו והם 5-6%.
- שיעור היוון - שיעור היוון מקובל במועד הקובע 7% בתוספת מרכיב סיכון של עסק חי 1.5% התקבל שיעור היוון 8.5%.
- מסחר - בהתאם להכרעות בהשגה ראשונה נקבע שווי מ"ר מבונה 3,750 ₪.
- בין השנים 2009-2019 בית הקפה היה בהפסד ולכן שווי שטח 22 מ"ר הינו זהה לשנים 2009 - 2019.

9.3.3. **תחשיב השומה:**

חלופה 1:

תחשיב חנת התדלוק ללא שטחי מסחר ונלווים

כמות דלקים ק"ל			400
מזה סולר במחיר מופחת 17%			68
יתרת דלקים נמכרת			332
מרווח שיווק סולר במחיר מופחת			₪ 340
מרווח שיווק יתרת דלקים נמכרת			₪ 550.75
הכנסות חודשיות ממכירת דלקים			₪ 205,969
הכנסות שנתיות ממכירת דלקים			₪ 2,471,628
שיעור עלויות התפעול מתוך המרווח נטו			60.0%
יתר ממכירת דלקים			₪ 988,651
שיעור היוון שנתי			11.5%
סה"כ שווי ע"פ הכנסות מהוונות			₪ 8,596,967
שווי נכס בנוי במעוגל			**₪ 8,600,000**
בניכוי רווח יזמי 25%			₪ 6,880,000
עלויות בניה			₪ 4,500,000
שווי מרכיב הקרקע לתחנת דלק ללא מסחר כולל פיתוח			**₪ 2,380,000**

שווי קרקע למסחר

	שטח	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח חנות נוחות	22	1	22
שטח משרדי התחנה	23	0.3	7
סה"כ שטח אקו'			**29**
שווי מ"ר מבונה למסחר			₪ 3,750
סה"כ שווי במעוגל			**₪ 108,000**

סה"כ שווי חלופה 1			**₪ 2,488,000**

חלופה 2:

שטח בית קפה		22
שווי מ"ר מבונה למסחר		₪ 3,750
שווי קרקע בית קפה 2009-2019		**₪ 82,500**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים ביום 10/07/2023 ובמסגרת התגובות לפרוטוקול הדיון, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. **<u>טענות המשיג וב"כ המשיג:</u>**

- **<u>גישת השומה -</u>** הדרך הנכונה לאמוד את השווי היא לפי מכירות התחנה בפועל ולא גישה סטטיסטית. שמאי רמ"י קבע כי הכמות הינה 695 ק"ל לחודש בעוד שבפועל הכמות המדווחת הינה כ- 400 ק"ל לחודש כולל סולר המשווק במחיר מופחת. במידה וניקח את הכמות המדווחת 400 ק"ל ונשתמש בתחשיב רמ"י יתקבל פער של כ- 3 מיליון מהערך שנקבע בשומת רמ"י. ממוצע המכירות עד המועד הקובע (אוקטובר 2021), 374 ק"ל לחודש, ממוצע עד 2022 394 ק"ל לחודש.
- **<u>עלויות תפעול</u>** - ע"פ הקווים המנחים שיעור עלויות התפעול מתוך המרווח נטו לתחנה "בינונית" הינו בין 60% לבין 65%, בעוד ששמאי רמ"י הפחית רק 50%. יש לקחת בחשבון שבכל תחנה קיימות ההוצאות הקבועות שכמעט ואינן משתנות כגון, ארנונה הוצאות שטיפה, תפעול וכו'.
- **<u>עלויות בניה -</u>** שמאי רמ"י קבע עלויות בניה בסך של כ- 3.5 מיליון ₪ אלו עלויות נמוכות אשר אינן משקפות את השוק. בהכרעה בהשגה ראשונה בבאר יעקב גו"ח 4223/44 ולתחנה הכוללת 3 איים וכשבכל אי קיימת עמדת תדלוק אחת ובסה"כ 4 משאבות, בסך כ- 4 מיליון ₪. בנכס הנדון קיימות 3 עמדות בתדלוק עצמי, 3 עמדות בשירות מלא ובנוסף עוד עמדת תדלוק לסולר, נוסיף עלויות עודפות של כבישים פנימיים ודרכי גישה, ציוד, סך עלויות הבנייה מגיעות ל- 5 מיליון ₪ . בשומתנו קבענו עלויות בניה על סך 4.5 מיליון ₪ לצד הזהיר. ישלח דו"ח עלויות בנייה נשוא השומה של חברת דור סכומן הנומינלי כ- 4 מיליון ₪ בשנת 1998, והמדד עלה מאז בכ-50%, מדובר בעלויות ריאליות בסך גבוה משמעותית מתקרב ל-6 מיליון ₪.

<u>שיעור היוון</u> - קיימת ירידה משמעותית בצריכת דלקים בעקבות החדירה של כלי רכב חשמלים לשוק, אשר מאפשרים טעינה בבית. בעמ' 18 לשומתי ניתן לראות את שיעורי ההפחתות משנה לשנה בצריכת הדלקים ולכן עד שנת 2024 נגיע להפחתה של כ- 30%. בימינו קיימות השקעות באנרגיות ירוקות הדבר משליך על השווי העתידי ולכן יש לקחת בחשבון את הסיכון בעקבות נושא זה.

- **<u>חנות נוחות -</u>** שווי החנות מושפע גם מפעילות התחנה שהינה תחנה "בינונית" בהתאם לדו"חות החנות בהפסד ואינה פעילה. ההבדל העיקרי בשווי שבין שומת ההשגה לשומת רמ"י הם מקור נתוני ההשוואה, האם יש לקחת נתונים מעסקים בנתניה כפ"ס רעננה כפי שקבע שמאי רמ"י או שמא מתחנות פעילות שבהן דמי השכירות ליחידות המסחריות נמוכים יותר. חשוב לציין ששטח היחידה המסחרית עומד על כ- 45 מ"ר אך רק 22 מ"ר שימש לבית הקפה והיתר למשרדי התחנה. בסופו של דבר יש לבחון את השימוש הטוב והיעיל והשימוש הוא מזערי ביחס לזכויות עצמן.
בעל המקום הוא זה שהפעיל את חנות הנוחות.
- **<u>חלופה 2 -</u>** שווי הקרקע למסחר לשנים 2009-2019, בשומת רמ"י קיימת קפיצה גדולה בין התקופות של כ- 250%. קפיצה זו אינה באה לידי ביטוי בהכרעות שהצגנו בסעיף 8.9 וגם לא מחקר מרכזי מסחר 2009 - 2014 שהוצג בעמ' 26 בשומתנו. קיימות עסקאות מדווחות בשומות רמ"י אשר מציגות שווי נמוך יותר ולכן יש לקבוע את השווי מיחידות מסחריות בתחנות תדלוק.

- **<u>סבירות -</u>** לשם מדד הסבירות קיימים קווים המנחים אשר מראים את הדרך הטובה ביותר לאמוד את השווי. חשוב לציין כי בהשגה בבאר יעקב גו"ח 4223/44, כמות הדלקים שנאמדה עומדת על 370 ק"ל לחודש ומרווח שיווק של 559 ₪, בעוד שבשומתנו כמות הדלקים נאמדה על 400 ק"ל לחודש ומרווח השיווק 550 ₪, השווי בחלופה אחת הינו כ- 8 מיליון ובשנייה כ- 9 מיליון ומכאן נפעיל את גישת החילוץ.
- **<u>נתוני מכירות -</u>** אנחנו מידי שנה מדווחים למנהל על מכירות הדלקים, הנתונים הועברו לאגף הכספים ולדעתי גם למחלקת עסקאות. שמאי רמ"י ביקש ממני את נתוני המכירות והכמויות באותה נקודת זמן התחנה הופעלה ע"י דור אלון והם ציינו בפניי כי הנתונים סופקו. לאחר זמן מה ראיתי שגם יצאה השומה, ולכן מבחינתי לא ראיתי שהייתה בעיה עם הנתונים כי לא התבקשתי לספק אותם שוב.

9.4.2. **<u>טענות המשיב ונציג רמ"י:</u>**

<u>אומדן השווי -</u> ביקשנו את נתוני המכירות על מנת לנתח את הנתונים בצורה מהימנה ולא קיבלנו אותם מהמשיגים. חשוב לבחון את שווי התחנה באובייקטיביות בתפקוד מיטבי לרבות שטח המסחר, לא ניתן להגיד שאם השטח המסחרי בהפסד אז הקרקע אינה בעלת ערך.
ועדת השגות דנה בשומה לגן אירועים בקיבוץ נען ובחנה את הדו"חות הכספים, הוועדה ראתה כי יש הפסד ובחרה להעריך את הנכס עפ"י הוצאות תפעוליות מקובלות בשוק ולא לפי הדו"חות הכספיים.

- **<u>מכירות התחנה -</u>** בחו"ד של שמאי המשיג צוין כי בשנת 2016 כמות הדלקים הנמכרת 462 ק"ל לחודש בעוד שבשנת 2020 ירדה ל- 328 ק"ל, ההסבר לכך לא נובע רק במחדירת הרכב החשמלי, יתכן וזה כתוצאה מתפעול לקוי של התחנה, פעילות של רשתות, השקעה בתחנה אחרת על גבי השנייה, שירות מטעם העובדים וכו'. כדאי לראות דו"חות מכירות לשנים 2021 – 2022 כיוון שיתכן וההתנהלות תוקנה.
חשוב לציין כי בשנת 2020 החלה בארץ מגפת הקורונה הכללה סגרים ומגבלות תנועה, ומשכך תנועה דלילה של רכבים וירידה בהתאמה במכירות. לכן אין מקום להביא בחשבון נתון מסוג זה המשקף אירוע נקודתי וחריג מאוד.
<u>שיעור היוון -</u> בשומתנו הבאנו בחשבון שיעור היוון של 10.5% אשר מגלם סיכונים משמעותיים הכוללים את כניסת הרכבים החשמליים.

- **<u>סבירות -</u>** השווי שנקבע בשומת ההשגה אינו סביר, אני לא מכיר שווי של קרקע לתחנת דלק כולל שטח מסחרי בגובה 2 מיליון ₪. במושב בחן היה מכרז לתחנת דלק עם פעילות נמוכה יותר והקרקע נמכרה תמורת כ- 6 מיליון ₪
<u>שטחי מסחר -</u> בשנים האחרונות ניתן לראות את מגמת העלייה בפעילות היחידות המסחריות המהוות חלק בלתי נפרד מתחנת דלק. לגבי השטח המסחרי כדאי לראות את חוזה השכירות המשקף בצורה הטובה ביותר את שווי הקרקע.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

קרקע לתחנת תדלוק:

בהחלטות ועדת השגות לתחנות דלק בבית עזרא וקריית גת, צוין כי במשק הדלק חלו שינויים משמעותיים בשנים האחרונות, שינויים טכנולוגיים וחדירת רכבים בהנעה חלופית, תחרות ורגולציה שהובילו לירידה ברווחיות תחנות התדלוק והערכים הכמותיים שהומלצו בקווים המנחים נבחנו מחדש, כמפורט בפרק העקרונות סע' 10.2.2 להלן.

לאור האמור תחשיבי בהתאם לגישת היוון הכנסות דמ"ש ראויים לקרקע בהתאם לפרק כ' לקווים המנחים "עריכת שומות לתחנת תדלוק".

קרקע למסחר:

לאור מיעוט עסקאות השוואה של דמ"ש למסחר בתחנות תדלוק למועדים הקובעים לשנים 2009 - 2020, אני מקבלת את גישת שמאי המשיב בגישת היוון דמ"ש מסחר באזה"ת נתניה וחילוץ יתרה לקרקע בהתאמות נדרשות לגודל ורמת חשיפה.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. **שומה תחת הנחה:**

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1. השומה נערכה לשווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע, כריקה –ופנויה אף על פי שבפועל הנכס כולל מחוברים.

10.2.2. **קרקע לתחנת דלק:**

- תחשיב השווי ועקרונות השומה מבוססים על פרק כ' לקווים המנחים "עריכת שומות לתחנת תדלוק" (עדכון מחודש פברואר 2022):

- מכירות הדלקים - התקבל דו"ח מכירות מהחוכר לשנים 2019 - 2022, מניתוח הדו"ח ניתן לראות ירידה חדה במכירות בשנת 2020 שהינה שנת הקורונה שכללה סגרים וירידה משמעותית בנפח התנועה ואינה משקפת את מכירות התחנה ולכן בתחשיבי התבססתי על ממוצע מכירות של השנים 2021, 2022 התקבל 424 ק"ל לחודש.
- מרווח שיווק בנזין - כפי שפורסם על ידי מנהל הדלק והגז לחודש נובמבר 2020- 550.75 ₪ לתדלוק עצמי ללא מע"מ.
- מרווח שיווק לסולר - לאור מיקום התחנה עם כניסה ויציאה מכביש 4 עם תחרות מצומצמת ובהתאם לקווים המנחים הונח כי מרווח השיווק לסולר זהה לבנזין.
- דמ"ש חודשיים ראויים לק"ל קרקע ממרווח השיווק 116 ₪ לק"ל.
- שיעור היוון כולל בהתאם לפרסום השמאי הממשלתי למחצית השנייה של שנת 2020 בהפחתה של

0.75% בגין היוון קרקע כדלקמן: עד שנת 2030 - 6.15%, לאחר שנת 2030 - 7.15% (פרמיית סיכון של 1% לשיעורי היוון לאחר 2030).

- **<u>שטחי מסחר:</u>**

שטח להערכה - בהתאם לתב"ע שטח הבניה 120 מ"ר בניכוי שטחים הכלולים בשווי קרקע לתחנת תדלוק משרדי התחנה, מחסן, מרחב מוגן ושירותים בשטח כולל של 40 מ"ר, מתקבלת יתרה לשטחי מסחר של 80 מ"ר.

בית קפה - לא הוצגו נתוני פדיון של בית הקפה רק דו"ח רווח והפסד המגלם הפסד ולכן לא ניתן לנתחו.

שיעור היוון - בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי למועד הקובע, חציון שני לשנת 2020.

10.2.3. **<u>חלופה 2:</u>**

- השטח לגביית דמי שימוש מבנה למסחר בהתאם להזמנת השומה - 45.02 מ"ר.
- שיעור היוון - בהתאם לסקירות שנעשו ע"י השמאי הממשלתי.
- מקדם התאמה לגודל וחשיפה – ביחס לעסקאות ההשוואה 1.1.
- רווח יזמי - בהתאם לקווים המנחים בשיעור 20% למסחר.

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

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

<u>עסקאות השוואה – דמ"ש למסחר:</u>

<u>חילוץ שווי מ"ר מבונה מסחר:</u>

שנה	דמ"ש למ"ר	מקדם התאמה	שיעור היוון	שווי למ"ר בנוי	יזמות	בניה	יתרה לקרקע כולל פיתוח
2009	₪ 63	1.1	8.55%	₪ 9,756	1.2	₪ 3,500	**₪ 4,630**
2010	₪ 64	1.1	8.35%	₪ 10,194	1.2	₪ 3,700	**₪ 4,795**
2011	₪ 64	1.1	8.25%	₪ 10,260	1.2	₪ 3,700	**₪ 4,850**
2012	₪ 80	1.1	8.30%	₪ 12,687	1.2	₪ 3,700	**₪ 6,873**
2013	₪ 80	1.1	7.90%	₪ 13,405	1.2	₪ 3,700	**₪ 7,471**
2014	₪ 82	1.1	7.70%	₪ 14,025	1.2	₪ 3,900	**₪ 7,788**
2015	₪ 82	1.1	7.65%	₪ 14,066	1.2	₪ 4,000	**₪ 7,721**
2016	₪ 82	1.1	7.60%	₪ 14,158	1.2	₪ 4,100	**₪ 7,698**
2017	₪ 82	1.1	7.20%	₪ 14,967	1.2	₪ 4,500	**₪ 7,972**
2018	₪ 82	1.1	7.20%	₪ 14,998	1.2	₪ 4,500	**₪ 7,998**
2019	₪ 82	1.1	6.95%	₪ 15,602	1.2	₪ 4,800	**₪ 8,201**
2020	₪ 87	1.1	6.90%	₪ 16,697	1.2	₪ 5,200	**₪ 8,714**

תאריך	כתובת	שטח ברוטו	דמ"ש	דמ"ש למ"ר	הפחתה למו"מ	שווי למ"ר בנוי ברוטו	הערות
2009	המלאכה 32	450	₪ 27,225	₪ 61	1	₪ 61	חוזה
2009	המלאכה 32	170	₪ 11,200	₪ 66	1	₪ 66	חוזה
ממוצע מועד קובע 2009						**₪ 63**	
08/08/2010	המלאכה 43	160	₪ 9,000	₪ 56	0.95	₪ 53	
06/10/2010	המלאכה	123	₪ 5,990	₪ 49	0.95	₪ 46	
2010	המלאכה 32	16	₪ 1,500	₪ 94	1	₪ 94	חוזה
ממוצע מועד קובע 2010						**₪ 64**	
17/07/2011	גד מנלה	217	₪ 70	₪ 70	0.95	₪ 67	
05/06/2011	המלאכה	300	₪ 19,500	₪ 65	0.95	₪ 62	
ממוצע מועד קובע 2011						**₪ 64**	
05/12/2012	המלאכה 32	40	₪ 4,000	₪ 100	1	₪ 100	חוזה
2012	המלאכה 32	170	₪ 13,531	₪ 80	1	₪ 80	חוזה
2012	המלאכה 32	74	₪ 4,500	₪ 60	1	₪ 60	חוזה
2012	המלאכה 28	2,138	₪ 170,000	₪ 80	1	₪ 80	חוזה
ממוצע מועד קובע 2012						**₪ 80**	
09/06/2013	המלאכה	60	₪ 83	₪ 83	0.95	₪ 79	
05/02/2013	פנקס	115	₪ 12,000	₪ 104	0.95	₪ 99	
	המלאכה 32	170	₪ 13,531	₪ 80	1	₪ 80	חוזה
01/07/2013	המלאכה 8	150	₪ 10,000	₪ 67	0.95	₪ 63	
ממוצע מועד קובע 2013						**₪ 80**	
17/04/2014	גיבורי ישראל 31	100	₪ 90	₪ 90	0.95	₪ 86	
עוגן IFRS	גיבורי ישראל	1170	₪ 69	₪ 69	1	₪ 69	עוגן IFRS
עוגן IFRS	גיבורי ישראל	1090	₪ 79	₪ 79	1	₪ 79	עוגן IFRS
חוזה	המלאכה 32	16	₪ 1,500	₪ 94	1	₪ 94	חוזה
ממוצע מועד קובע 2014						**₪ 82**	
חוזה	המלאכה 32	40	₪ 4,000	₪ 100	1	₪ 100	חוזה
חוזה	המלאכה 32	170	₪ 13,531	₪ 80	1	₪ 80	חוזה
חוזה	המלאכה 32	650	₪ 42,221	₪ 65	1	₪ 65	חוזה
ממוצע לשנת 2015						**₪ 82**	
חוזה	המלאכה 32	40	₪ 4,000	₪ 100	1	₪ 100	
חוזה	המלאכה 32	170	₪ 13,531	₪ 80	1	₪ 80	
חוזה	המלאכה 32	650	₪ 42,221	₪ 65	1	₪ 65	
ממוצע לשנת 2016						**₪ 82**	
13/12/2017	גיבורי ישראל 24	280		₪ 80	0.95	₪ 76	
23/12/2017	גיבורי ישראל 5	90	₪ 8,200	₪ 91	0.95	₪ 87	
חוזה	המלאכה 32	170	₪ 14,000	₪ 82	1	₪ 82	
ממוצע לשנת 2017						**₪ 82**	
07/03/2018	הבונים 10	100		₪ 80	0.95	76	
26/08/2018	גיבורי ישראל 24	250		₪ 85	0.95	₪ 81	
08/08/2018	המלאכה 45	150	14000	₪ 93	0.95	₪ 89	
ממוצע לשנת 2018						**₪ 82**	
חוזה	המלאכה 28	2,090	₪ 170,000	₪ 81	1	₪ 81	
חוזה	המלאכה 32	170	₪ 13,531	₪ 80	1	₪ 80	
03/02/2020	הגביש 4	1,600		₪ 90	0.95	₪ 86	
ממוצע לשנת 2019						**₪ 82**	
חוזה	המלאכה 28	2,090	₪ 170,000	₪ 81	1.00	₪ 81	קשת טעמים
30/01/2020	גד מנלה 1	380	₪ 38,000	₪ 100	0.95	₪ 95	
03/02/2020	הגביש 4	1,600		₪ 90	0.95	₪ 86	
ממוצע לשנת 2020						**₪ 87**	

11. תחשיבי השומה:

חלופה 1 - שווי זכויות חוזיות לתחנת תדלוק

נתוני בסיס

מרווח שיווק בנזין חודש 11/2022	550.75 ₪
שיעור תשואה נכס מסחרי (חציון 2/2020)	6.90%
הפחתה בגין היוון קרקע	0.75%
פרמיית סיכון נוספת לשיעורי היוון לאחר 2030	1.00%
שיעור היוון כולל עד 2030	6.15%
שיעור היוון כולל החל מ- 1/2030	7.15%
מועד קובע	01/11/2020
מועד שינוי רגולציה (משוער)	01/01/2030

שווי קרקע לתחנת תדלוק

מכירות לחודש ק"ל	424
מרווח שיווק בנזין חודש 10/2021	550.75 ₪
מרווח שיווק סולר לצורך תחשיב	550.75 ₪
שיעור דמי שכירות למרכיב הקרקע ממרווח השיווק	21%
דמי שכירות לק"ל קרקע	116 ₪
דמי שכירות לחודש	49,033.96 ₪
דמי שכירות לשנה	588,408 ₪
שיעור היוון כולל עד 1/2030	6.15%
שיעור היוון כולל לאחר 1/2030	7.15%
ערך נוכחי הכנסות עד 1/2030	3,976,169 ₪
ערך נוכחי הכנסות אחרי 1/2030	4,420,207 ₪
סה"כ שווי קרקע לתחנת תדלוק כולל פיתוח	**8,396,376 ₪**

שווי מ"ר מבונה מסחר כולל פיתוח		8,714 ₪
יתרת שטח למסחר		80
שווי מרכיב הקרקע למסחר חלופה 1		**697,135 ₪**

סיכום - שווי קרקע כולל פיתוח

קרקע תחנת תדלוק	8,396,376 ₪
קרקע מסחר	697,135 ₪
סה"כ שווי קרקע לתחנת תדלוק כולל שטח למסחר	**9,093,511 ₪**
סה"כ שווי במעוגל	**9,094,000 ₪**

חלופה 2

שנה	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ	סה"כ במעוגל
2019	45.02	₪ 8,201	**₪ 369,223**	**₪ 369,000**
2018	45.02	₪ 7,998	**₪ 360,073**	**₪ 360,000**
2017	45.02	₪ 7,972	**₪ 358,908**	**₪ 359,000**
2016	45.02	₪ 7,698	**₪ 346,584**	**₪ 347,000**
2015	45.02	₪ 7,721	**₪ 347,614**	**₪ 348,000**
2014	45.02	₪ 7,788	**₪ 350,593**	**₪ 351,000**
2013	45.02	₪ 7,471	**₪ 336,337**	**₪ 336,000**
2012	45.02	₪ 6,873	**₪ 309,415**	**₪ 309,000**
2011	45.02	₪ 4,850	**₪ 218,347**	**₪ 218,000**
2010	45.02	₪ 4,795	**₪ 215,866**	**₪ 216,000**
2009	45.02	₪ 4,630	**₪ 208,436**	**₪ 208,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל אמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות בתחנת תדלוק בני ציון, הידוע כחלק מחלקות 91, 94 בגוש 7738, כריק ופנוי, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין תוספת בניה בחלופות דלקמן:

חלופה 1 - אומדן שווי מרכיב הקרקע בבעלות בהתאם לזכויות חוזיות לשטח של 1.6 ד' ביעוד תחנת תדלוק לפי תכנית חש/מק/21/2/א למועד קובע 01/11/2020 בסך **9,094,000** ₪ (תשעה מיליון ותשעים וארבעה אלף ₪).

חלופה 2 - אומדן שווי מרכיב הקרקע של מבנה בשטח 45.02 מ"ר בשימוש לבית קפה לשנים 2009-2019:

שנה	סה"כ במעוגל	סכום במילים
2019	**369,000** ₪	שלוש מאות שישים ותשעה אלף ₪
2018	**360,000** ₪	שלוש מאות שישים אלף ₪
2017	**359,000** ₪	שלוש מאות חמישים ותשעה אלף ₪
2016	**347,000** ₪	שלוש מאות ארבעים ושבעה אלף ₪
2015	**348,000** ₪	שלוש מאות ארבעים ושמונה אלף ₪
2014	**351,000** ₪	שלוש מאות חמישים ואחד אלף ₪
2013	**336,000** ₪	שלוש מאות שלושים ושש אלף ₪
2012	**309,000** ₪	שלוש מאות ותשעה אלף ₪
2011	**218,000** ₪	מאתיים ושמונה עשר אלף ₪
2010	**216,000** ₪	מאתיים ושש עשר אלף ₪
2009	**208,000** ₪	מאתיים ושמונה אלף ₪

הערכים הנקובים ללא מע"מ וכולל הוצאות 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 ההכרעה בהשגה הראשונה ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בברכה,



ריינס אטל
שמאית מחוזית
מחוז ת"א והמרכז

<u>העתק:</u> מר דב וידר, ראש תחום בכיר לשמאות, מרחב עסקי מרכז, רמ"י.