תאריך:	ט' שבט תשפ"ו 27 ינואר 2026
מס' אופק:	46605
מס' חוזה רמ"י:	60373106א'
מס' הזמנת שומה רמ"י:	4000036

לכבוד

המשיגה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות מר אבירם גרינבלט
שמאי מקרקעין
דוא"ל: aviramg@land.gov.il

המשיבה:
אילות מסחר ושירותי דרך שותפות מוגבלת
באמצעות מר ירון ספקור
שמאי מקרקעין
דוא"ל: yaron@yaron-spector.co.il

החלטת ועדת השגות[1]

חלקה 4 בגוש 40190, מגרש מס' 2 בתכנית 160/02/12, מועצה אזורית אילות

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 28.2.2022 על ידי מר שלומי גבאי שמאי מקרקעין (להלן: "**השמאי המחוזי**"), בעניין שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע שבנדון.

השמאי המחוזי בחן את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל (המשיבה בהשגה ראשונה) שנערכה ביום 30.10.2018, על ידי מר אלי חוגג ז"ל שמאי מקרקעין ואת השומה מטעם אילות מסחר ושרותי דרך שנערכה ביום 18.8.2019 על ידי מר ירון ספקטור שמאי מקרקעין.

על החלטת השמאי המחוזי הוגשה ביום 13.4.2022 השגה ע"י רשות מקרקעי ישראל, ההשגה הוגשה באמצעות מר אריאל אלדר שמאי מקרקעין (להלן: "**שמאי המשיגה**").

ביום 9.5.2023 התקיים דיון באמצעות הוועדות מקוונות עם הצדדים

1. מטרת ההחלטה:

אומדן שווי זכויות בעלות במרכיב הקרקע, לא כולל מע"מ ולא כולל פיתוח, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים.

2. המועד הקובע:

המועד הקובע להחלטה זו הוא כמפורט בהחלטה בהשגה ראשונה – 14.06.2018.

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

3. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 19.03.2024 על ידי גב' יעל הרון, חברת הוועדה.

4. תיאור הנכס והסביבה:

מושא ההחלטה מהווה את מגרש 2 בתכנית 163/02/12 הרשום כחלקה 4 בגוש 40190.
לחלקה צורה א-סימטרית ושטחה הרשום 1,193 מ"ר (הפרצלציה תואמת תכנון).
מיקום המגרש בתחום חטיבת קרקע לא מבונה, בסמוך ממזרח לכביש 90 ולקיבוץ אילות.
הסביבה מאופיינת בשטחים פתוחים, מגרשים ביעוד תעשיה, תשתיות ומתקנים הנדסיים.
אין מחלוקת בעניין זה. ליתר פירוט ראו בהחלטת השמאי המחוזי.

5. המצב התכנוני הרלוונטי:

אין מחלוקת בעניין זה. ליתר פירוט ראו בהחלטת השמאי המחוזי.
להלן ריכוז זכויות הבנייה בחלקה:

יעוד:	שטח לשירותי דרך , תחנת דלק מדרגה ב' לפי תמ"א 18 שינוי מס' 4
תא שטח:	2
גודל מגרש במ"ר	1,196
שטח בנייה:	620 מ"ר עיקרי
תכסית:	52%
מספר קומות:	2 קומות

הוראות נוספות:

- ניתן להתיר בשטח תחנת התדלוק מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, מרחב מוגן וכן שירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק לרבות חדר מתדלקים, מחסן ומשרד. השטח הכולל המותר לבנייה של כל השימושים האמורים לא יעלה על 130 מ"ר. שירותים סניטריים בגודל הנדרש על פי כל דין, לא יבואו במניין השטח האמור.
- חובה לספק שמנים לרכב, שירותי מים למקרר (רדיאטור) ועמדה למילוי אויר בצמיגים.
- תובטח אספקת דלק לרכב בתחנת התדלוק גם בעת הפסקת זרם החשמל.
- תקן חניה יהיה עפ"י התקן הארצי התקף בעת הוצאת היתרים, החניה תהיה כולה בתחום המגרש.
- מבני השירות והאחסנה לא יפנו לכיוון כביש מס' 1 .

אחסון שמנים וחומרי דלק יותרו אך ורק בתוך מבנים סגורים ובתנאי אצירה ואיטום מתאימים.

- תחנת הדלק תבנה בהתאם לתקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק) התשנ"ז 1997 .
- עם תחילת התכנון המפורט יבוצעו קידוחי ניטור לעומק של 50 מ'.
- תנאי לקבלת היתר בניה עבור מבנים ומתקנים בתחום התוכנית הוא אישור מהנדס הוועדה להשלמת הסטת כל התשתיות עפ"י המסומן בתשריט.
- תנאי לאכלוס (טופס 4) הוא ביצוע בפועל של הסדרי התנועה לפי התוכנית המאושרת על ידי מע"צ-החב' הלאומית לדרכים ומשרד התחבורה ולפי התוכנית הגיאומטרית המפורטת שאושרה ע"י מע"צ ובפיקוחה.
- היתר בניה למגרש לשירותי דרך יוכן על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה, לרבות התייחסות למישוב

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

אדים.

- התחנה תיבנה לפי הוראות תמ"א 18 על עדכוניה והיתר הבניה יאושר ע"י נציבות המים, מקורות, היחידה לאיכות הסביבה, אגף התחבורה.

6. המצב המשפטי:

אין מחלוקת בעניין זה. ליתר פירוט ראו בהחלטת השמאי המחוזי.

7. נתונים שעמדו בפני הוועדה:

להלן מסקנת השווי ללא מע"מ וכולל פיתוח, כפי שנקבע בשומות הצדדים:

שומת רמ"י (משיבה בהשגה I)	שומת קיבוץ אילות (משיגה בהשגה I)	החלטה בהשגה ראשונה	שומת רמ"י (משיגה בהשגה II)
₪ 7,493,000	₪ 1,100,000	₪ 3,029,853	₪ 9,942,000

8. החלטת השמאי המחוזי:

להלן עיקרי העקרונות, הגורמים והשיקולים בהחלטת השמאי המחוזי, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

8.1 <u>גישת השומה</u>:

השמאי המחוזי קבע שמבין שלוש גישות השומה המקובלות לקביעת שווי עליהן התבססו הצדדים, בשים לב לכך שמדובר במגרש ריק ופנוי בייעוד לתחנת תדלוק, עדיף להתבסס על גישת היוון הכנסות של דמי שכירות למרכיב הקרקע. בכך מתייתר הצורך לדון במחלוקות הצדדים לגבי פרמטרים שאין לגביהם מידע מובהק כגון: עלויות בניה, ורווח תפעולי (בגישת עסק חי).

8.2 <u>נתונים לקביעת שווי</u>:

סעיף	גורמים ושיקולים שהובאו בחשבון
היקף הדלקים הצפוי להימכר בתחנה	קיים קושי ליישם את המתודה הגוזרת את כמות המכירות מנתוני ספירות התנועה. מרבית הנופשים והמבקרים בעיר אילת, נוהגים לתדלק עם יציאתם את העיר וליהנות מפטור ממע"מ על מחיר הדלק. מיקום המגרש הנדון, רמת הנגישות והחשיפה אליו לרבות לתנועה מהכיוון הנגדי (לכיוון אילת) באמצעות כיכר תנועה ובהנחה שהתחנה העתידה לקום מהווה חלק ממיזם הכולל מתחם מסחרי פתוח במגרש הצמוד, במקרה הנדון יש לאמוד את כמות מכירות הדלקים ביחס לכמות המכירות בתחנות מתחרות בעלות מאפיינים דומים, לרבות הגורמים המנויים בעדכון לקווים המנחים והחלים באופן דומה לגבי מושא השומה. אומדן כמות המכירות ביחס לתחנת תדלוק דומות: תחנת דור אילות: מצויה במיקום דומה בסמוך לכביש 90 ובמרחק דומה מהעיר אילת, התחנה כוללת חנות נוחות, פעילותה נשענת על האזור העירוני של אילת וקהל לקוחות קבוע בדמות תושבי קיבוץ אילות ואורחי המלון ופארק המים שבתחומו. לפי נתונים שהוצגו בשומת רמ"י היקף מכירות הדלקים 348 ק"ל לחודש.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

סעיף	גורמים ושיקולים שהובאו בחשבון
	באופן דומה, פעילות התחנה העתידה לקום במושא השומה תישען על קהל הלקוחות של המתחם המסחרי המתוכנן במגרש הצמוד לתחנה ותתחרה בכמות דומה של תחנות פעילות. השמאי המחוזי קיבל את עמדת שמאי 'אילות מסחר', שלתחנת דור אילות רמת נגישות וחשיפה עדיפה על פני מושא השומה (המצוי במפלס נמוך מכביש 90) ויתרון בשטח מגרש גדול יחסית (כ-5 דונם) מאפשר כניסת כלי רכב גדולים. לפיכך התקבלה עמדתו שהיקף המכירות במושא השומה צפוי להיות נמוך ביחס לתחנת דור אילות. תחנת פז אדום: מצויה בסמוך ליציאה מהעיר אילת בתחום אזור התעשיה הצפוני ופעילותה מושפעת מבאי אזור התעשיה. התחנה כוללת חנות נוחות ומתקן שטיפה, לפי נתונים שהוצגו בשומת רמ"י, היקף מכירות הדלקים 447 ק"ל לחודש. באופן דומה, פעילות מושא השומה צפויה להישען על באי המרכז המסחרי המתוכנן במגרש הצמוד, אולם בהתחשב במיקומה בתוך העיר אילת, לרבות נגישות וחשיפה לשד' ששת הימים, סביר שהיקף המכירות במושא השומה יהיה נמוך ביחס אליה. סיכום ומסקנה: נתוני מכירת הדלקים בתחנות ההשוואה, מצביע על היקף מכירות של כ-400 ק"ל לחודש בממוצע. בהתחשב במאפייני תחנות ההשוואה, מאפייני מושא השומה ובכך שכניסת תחנה נוספת תגביר את התחרות בסביבה, קבע השמאי המחוזי כי סביר לאמוד את כמות הדלקים שימכרו במושא השומה בגבולות של 250 - 300 ק"ל לחודש, טווח המשקף היקף פעילות של תחנה בינונית, כמתוכנן במושא השומה.
דמ"ש ראויים לקרקע לתחנת תדלוק, כנגזרת ממרווח השיווק	מרווח השיווק: 556 ₪ לק"ל, אין מחלוקת בנקודה זו. השמאי המחוזי לא קיבל את עמדות הצדדים שאמדו דמ"ש ראויים לקרקע בשיעור 20% ממרווח השיווק (שמאי רמ"י) או 15% מ-85% ממרווח השיווק (שמאי 'אילות מסחר'). השמאי המחוזי דחה את קביעת שמאי 'אילות מסחר' שיש להפחית 15% ממרווח השיווק בגין הנחות דלקנים וציי רכב בנימוק שהפחתה זו רלוונטית במקרה של קביעת דמ"ש ראויים לתחנה בנויה או במקרה של דמ"ש ראויים למרכיב קרקע של תחנה פעילה, כאמור בעדכון לקווים המנחים. השמאי המחוזי קבע על בסיס הקווים המנחים (עדכון), דמ"ש בשיעור 13% ממרווח השיווק ובסה"כ: 556 ₪/ק"ל X 13% = 72 ₪/ק"ל.
קביעת שיעור ההיוון לדמ"ש לקרקע בהתחשב בשינויים צפויים בשוק הדלק	השמאי המחוזי דחה את שיעורי ההיוון שקבעו שמאי הצדדים בסך 7% לצמיתות (שמאי רמ"י) או 10.5% לצמיתות (שמאי 'אילות מסחר') וקבע שיש לחלק את שיעור ההיוון לקרקע ל-2 תקופות: <u>תקופה ראשונה עד שנת 2030</u>: **6.45%** שיעור ההיוון בתק' הראשונה נקבע על בסיס התשואה הממוצעת בנכסים מסחריים בנויים בסקר השמאי הממשלתי למחצית השניה של שנת 2018 (7.2%) בהפחתה של 0.75% בהתאם לקווים מנחים (עדכון). <u>תקופה שניה (לאחר שנת 2030)</u>: **7.45%** שיעור ההיון נקבע על בסיס התק' הראשונה בתוספת פרמיית סיכון בשיעור 1%, לאור הסיכון ואי הוודאות בענף תחנות הדלק עקב מעבר לכלי רכב בהנעה חשמלית.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

סעיף	גורמים ושיקולים שהובאו בחשבון
שווי קרקע למסחר/ חנות נוחות	מוסכם על הצדדים כי בתחום תחנת התדלוק תפעל יחידה מסחרית בשטח של 50 מ״ר. בהיעדר נתוני פדיון או דמ״ש בתחנה הנדונה או בתחנות בסביבה, קבע השמאי המחוזי שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 2,025 ₪/מר״מ על בסיס הערכים שנקבעו בהכרעה בהשגה ראשונה לשימוש המסחרי במגרש הצמוד, תוך מתן התאמה לאופי מסחרי/ גודל של חנות נוחות.
דחיה	השמאי המחוזי קיבל את קביעת שמאי 'אילות מסחר' שיש להביא בחשבון דחיה לתק' של שנתיים בשיעור היוון של 6% התואמת את מאפייני הקרקע (ריקה ופנויה) ואת הוראות התוכנית לגבי העתקת תשתיות.
עלות העתקת כביש גישה	השמאי המחוזי דחה את הסכמת הצדדים בעיניין זה וקבע שעלות העתקת כביש גישה מגולמת בעלות הפיתוח הסביבתי עד לראש המגרש בהתאם לדו״ח בקר פיתוח ובמקדם דחייה.
עלויות פיתוח	השמאי המחוזי הביא בחשבון בתחשיב השומה עלות פיתוח בהתאם לדו״ח בקר פיתוח רמ״י

8.3 <u>תחשיב</u>:

מרווח השיווק נכון למועד הקובע	₪ 556
שיעור דמי השכירות הראויים לקרקע, ממרווח השיווק	13%
דמי השכירות לקרקע לק״ל	₪ 72
צפי מכירות בק״ל/חודש	275
סך הכנסות מדמי שכירות לשנה	₪ 238,524
שיעור היוון כולל לקרקע עד 2030	6.45%
פרמיית סיכון נוספת כתוצאה מהשינוי בשוק הדלקים לאחר 2030	1.0%
שיעור היוון כולל לקרקע החל מ- 2030	7.45%
סה״כ ערך נוכחי להכנסות עד 2030, כולל פיתוח וללא מע״מ	₪ 1,951,322
סה״כ ערך נוכחי להכנסות החל מ- 2030, כולל פיתוח וללא מע״מ	₪ 1,351,757
סה״כ שווי הקרקע לתחנת תדלוק כולל פיתוח וללא מע״מ	**₪ 3,303,080**

שיעור היוון עד 2030	7.20%
פרמיית סיכון נוספת כתוצאה מהשינוי בשוק הדלקים לאחר 2030	1%
שיעור היוון החל מ- 2030	8.20%

שווי מרכיב הקרקע לחנות נוחות	
שווי מ״ר מבונה למסחר במרכז מסחרי פתוח במגרש צמוד	₪ 1,500
בהתאמה לאופי מסחרי לחנות נוחות וגודל	₪ 2,025
שטח אפקטיבי במ״ר	50
שווי הקרקע למסחר/חנות נוחות, כולל פיתוח וללא מע״מ	**₪ 101,250**

שווי מגרש 2 לפי תוכנית 163/02/12 ללא מע״מ וכולל פיתוח	**₪ 3,404,330**
מקדם התאמה דחיה לשנתיים בשיעור 6%	0.89
שווי מגרש מתואם ללא מע״מ וכולל פיתוח	**₪ 3,029,853**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9. טיעוני / עמדת המשיגים:

ממסמך השגה שניה מיום 13.4.2022 והדיון שהתקיים ביום 16.5.2023, עולה כי המשיגה סבורה שמסקנת השווי בשומת השמאי המחוזי אינה נכונה מהטעמים המפורטים להלן:

9.1 מאפייני מושא השומה:

בהכרעת מנהל המחוז נקבע היקף מכירות של 275 ק"ל בחודש ושווי קרקע לתחנת תדלוק ללא פיתוח וללא מע"מ בסך 2,780,000 ₪, קביעות אלה, בהיבט של המיקרו והמקרו, אינן עומדות בקנה אחד עם מאפייני הקרקע מושא השומה: אזור פטור ממע"מ; סמיכות מידית לכביש 90 ונגישות נוחה אליו וממנו, בשני הכיוונים; עתידה להיות התחנה האחרונה ביציאה מאילת; צמידות למגרש ביעוד למסחר והיווצרות סינרגיה; צמידות לכביש המוביל למעבר הגבול לירדן וממנו.

תוצאות מכרזי קרקע לתחנות תדלוק מדרגה ב' באזור הדרום, לפני התאמות נדרשות, מצביעות על מסקנת שווי נמוכה ולא סבירה בהכרעת מנהל המחוז.

תחשיב שווי הקרקע לפי צפי מכירות דלקים ודמ"ש לקרקע כשיעור ממרווח השיווק מוביל למסקנת שווי התואמת לטווח הערכים המתואם המתקבל מתוצאות מכרזי הקרקע.

9.2 קביעת היקף מכירות דלקים וגובה דמ"ש לקרקע כשיעור ממרווח השיווק:

מנהל המחוז קבע את היקף מכירות הדלקים בקרקע שבנדון על בסיס המכירות בתחנות דור אילות ופז אדום בלבד, בהנחה שהיקף המכירות יהיה נמוך ביחס לתחנות אלה, המהוות תחנות מתחרות, בעוד שלאור מיקום הקרקע מושא השומה, כיוון הנסיעה צפונה והצמידות למיזם מסחרי רחב היקף, ההשוואה המתאימה ביותר היא לתחנת פז לשם.

התחנה שתוקם בקרקע שבנדון עתידה להיות התחנה האחרונה ביציאה מאילת, בפטור ממע"מ, כך שהיא צפויה להוות מוקד לעצירה ותדלוק לכל היוצאים את אילת טרם נסיעה ארוכה ליעדי המקור.

היקף מכירת הדלקים הצפוי בתחנה, על בסיס ממוצע מכירות דלקים בתחנות בעלות מאפיינים דומים (פז לשם, פז אדום, דור אילות) ועפ"י סקר דלפי, 538 ק"ל בחודש.

בהתאם לקווים המנחים, דמ"ש למכירות דלקים בהיקף כ-540 ק"ל לחודש: 21% ממרווח השיווק. את מרווח השיווק יש לקבוע בהתאם לממוצע השנתי בשנת 2018 (574 ₪/ ק"ל) שהרי יזם פוטנציאלי בוחן את הנתונים המתקבלים לאורך תקופה ולא לחודש ספציפי בשנה.

9.3 בחינת שווי הקרקע ביחס לתוצאות מכרזי רמ"י לקרקעות לתחנות תדלוק:

מנהל המחוז בחר לא לנתח את תוצאות מכרז הקרקע בעיר אובות בשל השונות הגדולה והצורך לנטרל את שווי המגרש המסחרי מתוצאות המכרז. כמו כן, נעדרת התייחסות בהכרעת מנהל המחוז לתוצאות מכרז לקרקע לתחנת תדלוק בפונדק 101 על כביש 90 בתחומי מועצה אזורית ערבה תיכונה, שתוצאותיו התקבלו כשנה לפני פרסום הכרעת מנהל המחוז.

תוצאות מכרז הקרקע לתחנת תדלוק בפארק תעשיות עומר מאוחרות למועד ההכרעה הנ"ל.

למרות החלטת מנהל המחוז, וכן אמירת הקווים המנחים לגבי השימוש בגישת ההשוואה, לא ניתן להתעלם מתוצאות מכרזי קרקע לתחנות תדלוק באזור הדרום, 2 מהן על כביש 90, המספקות "מבט על" לשווי קרקע לתחנות תדלוק ומצביעות על כך שמסקנת השווי בהכרעת מנהל המחוז נמוכה ואינה סבירה, עוד טרם

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

שקלול התאמות נדרשות.

כאמור לעיל, ובהתייחס להתאמות נדרשות למיקום עדיף של הקרקע מושא השומה ביציאה מאילת (בייחוד ביחס למיקום הנחות של הקרקע בעיר אובות), בפטור ממע"מ, בצמוד למיזם מסחרי, שנות הפעלה רבות יותר עד לשנת היעד 2030 (ביחס למכרזים בעומר ובפונדק 101), הפחתה לדחייה עד אישור תכנית מפורטת (בפונדק 101), עולה כי טווח הערכים המתאים לקרקע לתחנת תדלוק במושא השומה הוא 8 מ'₪ - 10 מ'₪.

9.4 <u>מתודולוגיה לקביעת ערכי שווי למסחר ונתוני השוואה רלוונטיים</u>:

הכרעת מנהל המחוז התבססה על ערכי שווי למ"ר מבונה למסחר שנקבעו על ידו בהכרעה בהשגה ראשונה לשימוש המסחרי במגרש הצמוד, תוך מתן התאמה לאופי מסחרי/ גודל של חנות נוחות.

הכרעת מנהל המחוז למגרש הצמוד נערכה בהתבסס על ערכי שווי לתעשיה מאזה"ת שחורת בתוספת בשיעור 25% בגין אלמנט מסחרי. גישה זו אינה מתאימה לקביעת ערכי שווי למסחר במגרש הצמוד, קל וחומר במגרש מושא השומה.

בהתאם להנחיות עדכון פרק כ' בקווים המנחים, בהעדר נתוני שכירות למסחר מהנכס עצמו ומשטחי מסחר בתחנות תדלוק אחרות, קביעת שווי הקרקע תערך בהתבסס על נתוני שכירות מנכסים מסחרים אחרים הממוקמים בסביבה. בהתאם לכך, נתוני ההשוואה המתאימים הם נתוני דמ"ש למסחר במוקדים עסקיים שאינם ב"פריים לוקיישן" של אילת כגון מרכזים מסחריים שכונתיים, מרכזי קניות באזה"ת וכיוצ"ב.

9.5 <u>תחשיב</u>:

היקף מכירות מתואם בק"ל בהתבסס על פז לשם	571
היקף מכירות מתואם בק"ל בהתבסס על פז אדום ודור אילות	517
היקף מכירות ממוצע לפי סקר דלפי	525
ממוצע ק"ל בהתבסס על הנתונים לעיל	538
דמ"ש לקרקע (21%*מרווח שיווק ממוצע)	₪ 121
דמ"ש לקרקע לשנה	₪ 777,799
שיעור היוון עד 2030	6.45%
שיעור היוון לאחר 2030	7.45%
הכנסות מדמ"ש <u>עד</u> 2030	₪ 6,363,037
הכנסות מדמ"ש <u>לאחר</u> 2030 נכון למועד הקובע	₪ 4,407,926
סה"כ שווי קרקע לתחנת תדלוק <u>ללא</u> שטחי מסחר במעוגל	₪ 10,771,000
ז"ב בנייה למסחר במ"ר	50
שווי מ"ר מבונה למסחר	₪ 8,000
שווי ז"ב למסחר	₪ 400,000
סה"כ שווי מגרש 2 מושא השומה	₪ 11,171,000
שווי לאחר דחייה עד להקמה (6% שנתיים) כולל פיתוח וללא מע"מ	**₪ 9,942,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10. טיעוני / עמדת המשיבה:

עמדת המשיבה בהתאם למסמך מיום 28.2.2023 ולדיון שהתקיים ביום 16.5.2023:

10.1 <u>היקף מכירות</u>:

קיים קושי להעריך מה יהיה היקף מכירות דלקים הצפוי בתחנת תדלוק עתידית שטרם הוקמה. בהתאם למאפייני המגרש נראה סביר לאמוד את היקף המכירות הצפוי בתחנה בהפחתה של כ- 40% מהיקף המכירות בתחנת 'דור אילות' הטובה יותר (במיקום, גודל, חשיפה, נגישות וסוגי כלי רכב), המשקף כ-210 ק"ל לחודש במקסימום.

10.2 <u>מיקום, חשיפה ונגישות</u>:

המיקום הטופוגרפי נמוך מפני הכביש הראשי (כביש 90) ובמרחק של 260 מ' מהכביש הראשי, נדרשת ירידה במחלף נסיעה בכביש פנימי וסיבוב בכיכר על מנת להגיע למגרש.

אין למגרש חזית או חשיפה טובה לבאים מכיוון אילת. זאת בהשוואה לתחנות תדלוק אחרות הממוקמות על ציר כביש 90 .

צמידות למגרש מסחרי אינה מבטיחה כי התחנה תהווה מוקד משיכה או כי יש בה עדיפות על פני מספר רב של תחנות תדלוק בסביבה.

התחנה אינה התחנה האחרונה ביציאה מאילת הפטורה ממע"מ.

הנתון כי התחנה ממוקמת בסמיכות למעבר הגבול לירדן אינה מצביעה על כדאיות / עדיפות או ייתרון מובהק כלשהו.

10.3 <u>שטח המגרש וצורתו</u>:

שטח המגרש כ-1.19 דונם בלבד, תחנה בשטח קטן לא יכולה למכור הרבה.

למגרש צורה א-סימטרית היוצרת אילוץ ואין בו נוחות מוטורית לתנועה כלל.

שטח המגרש הקטן וצורתו בעייתית בתמרון תנועה ובינוי בתחנה באופן בו חלקים גדולים ממנה כלל לא ישמשו למטרת התחנה, ויהוו "שטחים מבוזבזים" כדי ליצור צורה רגולארית. עקב כך נוצרה קרקע לתחנת תדלוק זעירה, אשר לא תוכל למכור בהיקפים אסטרונומיים.

10.4 <u>תחרות</u>:

בסביבה תחנות דלק קיימות עם יתרונות מיקום ברורים.

בשדה התעופה רמון קיימת תחנות תדלוק שהיא האחרונה הפטורה ממע"מ וממוקמת על ציר כביש 90 , בחשיפה ישירה ומלאה מכיוון אילת אשר מוכרת סביב 150 ק"ל בלבד.

10.5 <u>מגמות שליליות</u>:

ירידה צפויה בביקוש לדלק עקב מעבר לרכבים חשמליים.

10.6 <u>מכרזי רמ"י</u>

בשומת המשיגה הוצגו 3 עסקאות קרקע לתחנות דלק במכרזי רמ"י. ברם, לא בוצעו התאמות נדרשות עפ"י התקינה השמאית לזמן ולמיקום ולא בוצע נטרול רכיבי שטחים למסחר.

10.7 <u>נתונים לקביעת שווי</u>:

עמדת שמאי המשיבה שאין להסתמך על נתוני מכירת דלקים של תחנות עתירות שטח כגון תחנת פז אדום (6.2 דונם), תחנת פז לשם (3.8 דונם), תחנת דור אילות 5.2 דונם).

על בסיס נתוני המכירות של תחנת סונול שדה התעופה רמון (150 ק"ל/לחודש) הדומה ביותר למיקום

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

הנכס שבנדון, כיוון הנסיעה והיותה ללא מע"מ, נקבל שווי של כ- 1,439,000 ₪ (ללא פיתוח ומע"מ).

10.8 <u>תחשיב</u>:

מרווח השיווק באילת נכון למועד הקובע	556 ₪
שיעור דמי השכירות הראויים לקרקע ממרווח השיווק לפי העדכון לקווים המנחים	13%
דמי שכירות לקרקע לק"ל	72 ₪
צפי מכירות בק"ל/חודש (שינוי משומת השמאי מנהל המחוז מ- 275 ק"ל ל-150 ק"ל)	150
סך הכנסות מדמי שכירות לשנה	130,104 ₪
שיעור היוון כולל לקרקע עד 2030	6.45%
פרמיית סיכון נוספת כתוצאה מהשינוי בשוק הדקלים לאחר 2030	1.00%
שיעור היוון כולל לקרקע החל מ-2030	7.45%
סה"כ ערך נוכחי להכנסות עד 2030, כולל פיתוח וללא מע"מ	1,037,724 ₪
סה"כ ערך נוכחי להכנסות החל מ- 2030, כולל פיתוח וללא מע"מ	761,066 ₪
סה"כ שווי קרקע לתחנת התדלוק כולל פיתוח וללא מע"מ	**1,798,790** ₪
שווי מרכיב הקרקע לחנות נוחות (בדומה לשווי שנקבע בשומת השמאי המחוזי בהכרעה)	**101,250** ₪
סה"כ שווי מגרש 2 שבנדון כולל פיתוח וללא מע"מ	**1,900,040** ₪
מקדם דחייה לשנתיים בשיעור היוון 6%	0.89
שווי המגרש מתואם כולל פיתוח וללא מע"מ	**1,691,036** ₪

11. דיון והכרעה:

11.1 <u>גישת השומה והמסגרת לקביעת שווי קרקע לתחנת דלק</u>:

ככלל, גישת ההשוואה למכר מגרשים המיועדים לתחנות דלק קשה ליישום הן בשל מיעוט נתוני ההשוואה והן בשל השונות בין התחנות השונות הנבדלות בינן לבין עצמן במשתנים שונים ובין היתר: רמת החשיפה של התחנה אל התנועה בכביש (מיקום), נפח התנועה בציר, רמת התחרות עם התחנות האחרות בסביבה, רמת הפעילות המסחרית הנלווית ככל שקיימת ועוד.

הוועדה מקבלת את עמדת השמאי המחוזי לפיה, בהעדר נתוני השוואה מובהקים הרי ששומת שווי זכויות בתחנות תדלוק תיעשה עפ"י גישת היוון הכנסות.

בהתאם לפרק כ' לקווים המנחים: 'עריכת שומות לתחנות תדלוק' (כולל עדכון מס' 1) שומת שווי זכויות בתחנת תדלוק בנויה או בקרקע לתחנת תדלוק תתבצע בדרך כלל בגישת היוון ההכנסות מדמי השכירות הראויים בנכס. דמי שכירות ראויים הם נגזרת של הרווח התפעולי הצפוי בתחנה (שהוא מרווח השיווק המוכפל בכמות הצפויה הנמכרת) או שיקוף של דמי השכירות הראויים בשוק, לפי היקף מכירת הדלקים הקיים או הצפוי בתחנה.

ככלל, ההנחיות התקפות במועד הקובע לצורך אומדן שווי נכס לתחנת תדלוק עפ"י הקווים המנחים בפרק כ': 'עריכת שומות לתחנות תדלוק' מתאריך 7/2010. עם זאת, לנוכח השינויים והתמורות המשמעותיים שחלו בענף הדלק בשנים האחרונות והעליה בכמות כלי רכב חשמלים, נפגמה הרלוונטיות של אותן הנחיות ונולד הצורך בעדכון הקווים המנחים.

השינויים בענף נבעו, בין היתר, מהתערבות ממשלתית ושינוי רגולציה שעיקרם:

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- שחיקה של מרווח השיווק בבנזין ובסולר שגרם לפגיעה ברווחיות של תחנות דלק.

- מיצוי הפריסה של תחנות דלק ברחבי הארץ וכתוצאה מכך הקטנת היוזמה להקמת תחנות חדשות.

- מעבר לרכבים בהנעה חשמלית: צפי לשינוי מהותי ברגולציה ובכוונת מרבית המדינות המפותחות לאיסור ייצור של כלי רכב פרטיים בעלי מנוע בערה פנימי (דלק) ומעבר מדורג לטכנולוגיה לא מזהמת.

לשינויים הנ"ל השפעה על שווי תחנות תדלוק במועד הקובע (6/2018).

במשרד השמאי הממשלתי נערכה ע"י צוות מקצועי בחינת רלוונטיות של הקווים המנחים שפורסמו לראשונה בשנת 2010 וזאת, על רקע השינויים במשק הדלק כאמור. עדכון מס' 1 של הקווים המנחים אושר בפברואר 2022. יצוין כי, הערכים שנקבעו בו מבוססים על נתונים שעמדו בפני הצוות בעת כתיבת הפרק במקביל למועד הקובע בשומה זו[2].

11.2 <u>היקף מכירות דלקים צפוי</u>:

הוועדה מקבלת את קביעת השמאי המחוזי כי במקרה הנדון קיים קושי ממשי לאמוד את היקף מכירת הדלקים הצפוי בתחנה על בסיס מספר כלי הרכב החולפים במקטע הדרך הסמוך למגרש. לפיכך, נכון יותר להסתמך על נתוני מכירות דלק בתחנות דלק אחרות באזור, אשר מהוות מקור השוואה מהימן יותר.

בנוסף, הוועדה מקבלת את עמדת שמאי המשיבה, שלפיה בקביעת היקף המכירות הצפוי יש להתחשב במאפייני המגרש - לרבות צורתו, שטחו ומיקומו הנמוך ביחס לתוואי הדרך הראשית, אשר יש בהם כדי להשפיע על היקף הפעילות הצפוי בתחנה.

הוועדה בחנה את כלל נתוני ההשוואה עליהם התבסס השמאי המחוזי, וכן נתונים שנמסרו במסגרת שומות הצדדים ונמצאו רלוונטיים למטרת השומה:

מקור נתונים	זיהוי התחנה	היקף מכירות חודשי	הערות
שומת הצדדים ושומה בהשגה ראשונה	דור אילות	348 ק"ל	תחנת תדלוק גדולה (דרגה ג) הכוללת חנות נוחות, המצויה במעברו המערבי של כביש 90 בכניסה לקיבוץ אילות. פעילות התחנה נשענת על האזור העירוני של אילת, תושבי קיבוץ אילות, אורחי המלון ופארק המים. התחנה כוללת 700 מ"ר בנוי, שטח המגרש כ-5.2 דונם
שומה בהשגה ראשונה	פז אדום	447 ק"ל	תחנת תדלוק הכוללת חנות נוחות ומתקן שטיפה, המצויה בסמוך ליציאה מהעיר אילת בתחום אזור התעשיה הצפוני ובקרבתה 2 תחנות דלק נוספות. שטח מגרש התחנה נטו כ-2 דונם
שומות הצדדים	סונול שדה תעופה	150 ק"ל	מיקום התחנה כ-17 ק"מ מצפון לאילת, בכניסה לשדה התעופה רמון, במרחק של כ-1 ק"מ מכביש 90.

[2] לרבות מסמך יעדי משק האנרגיה לשנת 2030 אשר נערך ע"י משרד האנרגיה בשנת 2018.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

	רמון		התחנה משרתת בעיקר את פוקדי שדה התעופה, נוסעים, חברות השכרה / שוכרי רכבים ועובדי השדה.

מניתוח תחנות ההשוואה עולה כי תחנות הנהנות ממיקום עירוני ומבסיס ביקוש רחב מציגות היקפי מכירות גבוהים, בעוד תחנות הממוקמות מחוץ למרקם עירוני ותלויות במוקד פעילות מוגדר מציגות היקפי פעילות נמוכים יותר. מושא השומה, הממוקם בקיבוץ אילות, אינו נהנה ממלוא יתרונות התחנות העירוניות, אך מנגד מציג מאפייני נגישות וחשיפה עדיפים ביחס לתחנות מרוחקות, וזאת נוכח קרבתו לציר תנועה ראשי ולקיבוץ פעיל.

בשים לב למכלול מאפייני המיקום, לבסיס הביקוש הצפוי ולסביבה התחרותית, סביר להעריך כי היקף מכירות הדלקים במושא השומה ימוקם בתחום הביניים שבין תחנות ההשוואה שנבחנו. לפיכך, אומדן של 275 ק"ל לחודש כפי שנקבע על ידי השמאי המחוזי, משקף הערכה סבירה בתוך הטווח של 250 עד 300 ק"ל לחודש, ותואם את מאפייני התחנה המתוכננת ואת נתוני ההשוואה לפיכך הוועדה בחרה לאמץ את כמות הדלקים שנקבעה בהחלטת השמאי המחוזי, 275 ק"ל לחודש.

עוד יצוין כי נתוני השוואה נוספים שהוצגו על ידי המשיגים נבחנו וקיבלו התייחסות בשומת השמאי המחוזי. בכלל זאת נבחנה גם ההסתמכות על תוצאות מכרזי רמ"י, ונמצא כי נוכח השונות המהותית במיקום, במאפייני הסביבה ובמבנה העסקה, וכן הקושי בנטרול רכיבי השווי שאינם תואמים למושא השומה, אין לנתונים אלה מובהקות השוואתית מספקת. נימוקים אלה הניחו את דעת הוועדה, ועל כן לא נכללו נתונים אלה באומדן השווי.

11.3 <u>דמי שכירות ראויים למרכיב הקרקע לתחנת תדלוק</u>:

שיעור דמי השכירות לקרקע מתוך מרווח השיווק הולך וקטן במרוצת השנים מאז הסקירה שנערכה לקראת הקווים המנחים בראשית שנת 2010. כתוצאה, בין היתר, מגידול בתחרות בענף עקב גידול במספר התחנות וכן חדירת כלי רכב חשמליים לשוק. כתוצאה מכך, קיים גידול יחסי בעלויות הקבועות בהפעלת תחנה לכל קילו ליטר.

בהתאם לעדכון מס' 1 של הקוים המנחים ל'עריכת שומות לתחנות תדלוק' דמי השכירות הראויים לתחנה במדרגת מכירות שבין 300-200 ק"ל הוא 13% ממרווח השיווק.
מרווח שיווק במועד הקובע בהתאם למנהל הדלק הוא 556 ₪, כך שדמי שכירות לרכיב הקרקע מסתכמים ב-72 ₪ לק"ל.

גם בסעיף זה מצאה הוועדה שיש לאמץ את קביעת השמאי המחוזי התואמת את הנוסח המעודכן של הקווים המנחים.

11.4 <u>מתודולוגיה לקביעת ערכי שווי למסחר ונתוני השוואה רלוונטיים</u>:

הוועדה קיבלה את טענת המשיגים בעניין ערכי השווי למסחר. בהחלטת הוועדה ביחס למגרש המסחרי הצמוד נקבע שווי של 3,097 ₪ למ"ר מבונה, וזאת בהתייחס לשטחי מסחר נרחבים. בהתאמה לנכס מושא השומה, הכולל תחנת נוחות בשטח אפקטיבי של כ־50 מ"ר בלבד, סביר לנקוט במקדם התאמה של 1.35, כפי שקבע השמאי המחוזי. בהתאם לכך מתקבל שווי של 4,181 ₪ למ"ר מבונה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

לסיכום, מתקבל שווי כולל בסך של 3,125,793 ₪, הגבוה בכ־3% מהשווי שנקבע בהחלטת השמאי המחוזי. בשים לב לפער המצומצם, הוחלט להותיר את החלטת השמאי המחוזי על כנה.

12. החלטה:

בהתאם לכל האמור לעיל החלטנו לדחות את ההשגה שבנדון והחלטת השמאי המחוזי **עומדת בעינה**.

על החלטה זו ניתן לעתור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 ימים מהמועד שבו נשלחה ע"י הוועדה.

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
מלי בנימין רוזן	עו"ד ערן עסיס	יעל הרון
ממונה בכיר ועדת השגות	יו"ר הוועדה	שמאית מכריעה

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית