תאריך: י״ט חשון תשפ״ג
13 נובמבר 2022
מספר אופק: 44511
תיק רמ״י: 52996658א׳

לכבוד
המשיגה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות מר דב וידר שמאי מקרקעין
ראש תחום בכיר שמאות מרחב עסקי מרכז
כתובת מייל: dovv@land.gov.il

המשיבה:
שפיר נתיב מהיר בע״מ[1]
באמצעות שמאי המקרקעין
מר ארז כהן
כתובת מייל: erez@zc-eng.co.il

החלטת ועדת השגות[2]

חלקות 28-31 (חלק) בגוש 6256, חלק ממגרש 4[3], מתחם ״חנה וסע״ מחלף שפירים, מ.א שדות דן

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 27/06/2021 על ידי שמאית המקרקעין, גב׳ אטל ריינס (להלן: ״**השמאית המחוזית**״), בעניין שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע שבנדון.

השמאית המחוזית בחנה את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 27/08/2019 על ידי שמאי המקרקעין, מר יעקב קורן (להלן: ״**שמאי המשיגה**״), ואת השומה מטעם המשיבה שנערכה ביום 26/07/2020 על ידי שמאי המקרקעין, מר ארז כהן (להלן: ״**שמאי המשיבה**״).

ההשגה השנייה הוגשה במכתבו של שמאי המשיגה (מטעם רמ״י) מיום 25/08/2021.

בתאריך 26/08/2021 הוגשה התייחסות להשגה מטעם שמאי המשיבה.

בתאריך 14/10/2021 ניתנה החלטתה של יו״ר ועדת ההשגות, עו״ד מיכל כהן, על טיפול בהשגה ללא דיון בע״פ. לצדדים ניתנה אפשרות להשלים את טיעוניהם בכתב עד ליום 31/10/2021.

1. מטרת ההחלטה:

אומדן שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע שבנדון, כולל פיתוח וללא מע״מ, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז, זאת לפי תכנית בקשה להיתר ובכפוף לחוזה החכירה עד ליום 17/12/2036.

2. המועד הקובע:

המועד הקובע להחלטה זו הוא המועד המפורט בהחלטה בהשגה ראשונה – 19/08/2019.

[1] בשם מנהל הדיור הממשלתי.
[2] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב׳.
[3] בהתאם לתכנית מח/150.

3. <u>ביקור בנכס</u>:

ביום 24.10.2022 נערך ביקור על ידי גב' רמה מאור, חברת הוועדה.

4. <u>תמצית תיאור הנכס והסביבה</u>:

מושא ההחלטה מהווה רכיב הקרקע לתחנת דלק המצויה במתחם "חנה וסע" בסמוך למחלף שפירים בתחום המועצה האזורית שדות דן.

4.1 <u>סביבת הנכס</u>:

המועצה האזורית שדות דן הינה מועצה במחוז המרכז, בקרבת הערים ראשון לציון, לוד, רמלה ואור יהודה.

המועצה גובלת מעברה הצפוני בנמל התעופה בן-גוריון ובאור יהודה, במזרח במועצה האזורית חבל מודיעין ובלוד, בדרום ברמלה ובבאר יעקב, וממערב באזור, בית דגן וראשון לציון.

מתחם "חנה וסע", בתחומו מצויה הקרקע שבנדון, מכיל כ-2,000 מקומות חניה, וממוקם בעברה המערבי של המועצה האזורית שדות דן ותחום מעברו הצפוני והדרומי בכביש מס' 1 (ירושלים - ת"א), בתוואי הכביש המצוי בין מחלף בן גוריון למחלף שפירים (כ-450 מ' מזרחית למחלף שפירים) המפגיש בין כביש מס' 1 וכביש מס' 412.

בהתאם לאתר Govmap[4], ניכר כי תוואי כביש מס' 1 מכיוון מזרח למערב (ירושלים-ת"א) מאופיין במיעוט תחנות תדלוק כך שזולת תחנות תדלוק פנימיות המצויות בשולי המושבים שבפרוזדור ירושלים ממערב ותחנת דלק נוספת המצויה מצפון למושב מסילת ציון (כ-400 מ' מזרחית למחלף שער הגיא), לא קיימות תחנות תדלוק הממוקמות על ציר כביש מס' 1.

4.2 <u>תיאור הנכס</u>:

המגרש מושא ההחלטה מהווה קרקע ריקה ופנויה המיועדת בהתאם לתכנית הבקשה להיתר להקמת תחנת תדלוק מדרגה ג' ושירותים משלימים כדוגמת חנות נוחות ומתקן שטיפה, המצויה בתחום חלק מחלקות 28-31 בגוש 6256, כחלק ממגרש מס' 4[5], הממוקמת בעברו המזרחי של מתחם "חנה וסע" הסמוך כאמור למחלף שפירים.

שטח המגרש בהתאם לתכנית הבקשה להיתר הינו כ-3,291 מ"ר.

הגישה למתחם מתאפשרת באמצעות מסלולי גישה כדלקמן:

- הנתיב המהיר הוא הנתיב השמאלי בכביש מס' 1 מכיוון ירושלים לכיוון ת"א (ממזרח למערב), בקטע הדרך שמאזור מחלף נתב"ג ועד מחלף קיבוץ גלויות בנתיבי איילון (כביש מס' 20).

בתוואי הנתיב המהיר (מכיוון מזרח למערב) בין מחלף בן גוריון למחלף שפירים, קיימת גישה באמצעות רמפת עליה המובילה לעברו המערבי של המתחם הנדון.

[4] שכבת תחנות תדלוק.
[5] בהתאם לתכנית מח/150.

- בתוואי כביש מס׳ 412 במקטע המצוי בין צומת בית דגן למחלף שפירים קיימת הצטלבות עם כביש מס׳ 1 לכיוון מערב, בשולי המועצה המקומית בית דגן.

  הגישה למתחם מתאפשרת מהנתיב הימני של כביש מס׳ 1 (מכיוון מערב למזרח).

- באמצעות כביש מס׳ 1 מכיוון ת״א לכיוון ירושלים (ממערב למזרח).

5. <u>המצב התכנוני הרלוונטי</u>:

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פרוט ראו שומות הצדדים.

6. <u>רישוי</u>:

בקשה להיתר בניה מספר 20160296 מתאריך 29/01/2019 (חתימת רמ״י) שמהותה הקמת תחנת תדלוק דרגה ג׳ עפ״י תמ״א 4/18, הכוללת 3 עמדות תדלוק, מתקן שטיפה, חנות, ממ״מ ומשרד, בחלק ממגרש 4 תת״ל 66. להלן סיכום שטחי הבנייה המאושרים והמבוקשים, כפי שמוצג בהחלטת השמאית המחוזית:

שטח עיקרי	שטח שירות				סה״כ
	ממ״ק/ משרד	אחסנה	עמדת שטיפה	שטח מקורה	
86.25	15.02	7.13	72	355.85	536.25
	450				

7. <u>המצב המשפטי</u>:

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פרוט ראו שומות הצדדים.

8. <u>נתונים שעמדו בפני הוועדה</u>:

להלן מסקנת השווי למרכיב הקרקע שבנדון, ללא מע״מ וכולל פיתוח, בשומות הצדדים:

שמאי המשיבה	שמאי המשיגה	השמאית המחוזית
₪ 7,200,000	₪ 27,425,000	₪ 15,391,699

9. <u>החלטת השמאית המחוזית</u>:

9.1 <u>גישת השומה</u>:

תחנת דלק:

השמאית המחוזית מקבלת את עמדת שמאי הצדדים, אשר הסתמכו על גישת היוון ההכנסות לדמי השכירות הראויים לקרקע, זאת בהתאם לפרק כ׳ לקווים המנחים ״עריכת שומות לתחנת תדלוק״ ובהתחשב ביתרת תקופת השכירות עד לתום תקופת חוזה החכירה, קרי עד ליום 17.12.2036, המהווה פרק זמן של 17.34 שנים.

השמאית המחוזית מציינת כי במסגרת החלטות ועדת השגות לתחנות תדלוק בבית עזרא וקריית גת, צוין כי במשק הדלק חלו תמורות משמעותיות בשנים האחרונות, שינויים טכנולוגיים וחדירת רכבים בהנעה חלופית וכן תחרות ורגולציה, אשר הובילו לירידה ברווחיות תחנות הדלק, כך שהערכים הכמותיים שהומלצו בקווים המנחים נבחנו מחדש.

יצוין כי שומות הצדדים, לרבות הכרעת השמאית המחוזית, נערכו עובר למועד עדכון פרק כ' לקווים המנחים מפברואר 2022, ומשכך מבוססים על הקווים המנחים המיוחסים למועד יולי 2010.

מסחר:

השמאית המחוזית מקבלת את עמדת המשיב וקובעת את השווי בגישת היוון דמי השכירות לחנויות נוחות הממוקמות בתחנות דלק, תוך חילוץ מרכיב הקרקע.

מתקן שטיפה:

השמאית המחוזית מקבלת את עמדת המשיב וקובעת את השווי בגישת היוון דמי השכירות למתקני שטיפה הממוקמים בתחנות דלק, תוך חילוץ מרכיב הקרקע.

9.2 <u>עקרונות השומה בקביעת שווי מרכיב הקרקע לתחנת הדלק</u>:

- תחרות: לגישת השמאית המחוזית, לכיוון ירושלים לאורך כביש 20 וכביש 1, קיימות תחנות תדלוק בלטרון ובמושב שורש, כאשר בכיוון הנגדי קיימת תחנת תדלוק בשער הגיא.
- נגישות: לטענת השמאית המחוזית, מביקור במקום ניכר כי הגישה לתחנה מתאפשרת באמצעות גישה מהירה וקצרה מכביש מס' 1 מכיוון ת"א לכיוון ירושלים (ממערב למזרח), ומכביש 1 מכיוון ירושלים לכיוון ת"א (ממזרח למערב) המצריך תכנון מראש וכניסה לנתיב המהיר היוצא ממחלף בן גוריון המצוי כ-5.5 ק"מ ממזרח למתחם שבנדון.
- נפח תנועה: השמאית המחוזית דוחה את אופן בחינת שמאי הצדדים את היקף תנועת כלי הרכב והנגישות למתחם הנדון מכביש מס' 1 מכיוון מערב למזרח, זאת באמצעות הקשה מהיקף תנועת כלי הרכב למקטע הכביש שבין מחלף בין גוריון למחלף שפירים אשר פורסם ע"י הלמ"ס ביחס לשנת 2004, תוך התאמה למועד הקובע.

השמאית המחוזית סבורה כי יש לבחון את היקף תנועת כלי הרכב ע"י ספירת תנועה עדכנית משנת 2020, המיוחסת להיקף תנועת כלי הרכב היומית הממוצעת ל-2 כיווני התנועה במקטע הכביש שבין מחלף בן גוריון למחלף שפירים (קטע 30)[6].

לדידה, מועד דיווח ספירת כלי הרכב סמוך למועד הקובע, ולכן מבטא בצורה ראויה יותר את נפח התנועה ביחס למועד הקובע ומייתר את הצורך במתן התאמות.

לטענת השמאית המחוזית נפח תנועת כלי הרכב היומי הממוצע במקטע הכביש שבין מחלף בן גוריון למחלף שפירים ביחס ל-2 כיווני התנועה מסתכם ב-109,300 כלי רכב.

השמאית המחוזית קובעת את היקף התנועה היומי הממוצע בכביש מס' 1 מכיוון מערב למזרח בהיקף של 54,100 כלי רכב, וממזרח למערב (צד נגדי) בהיקף של 55,200 כלי רכב[7].

- כניסה מהנתיב הנגדי: לעמדת השמאית המחוזית, קיימת אפשרות כניסה לתחנה מהנתיב שממזרח למערב רק דרך הנתיב המהיר שעד לחניון "חנה וסע" הינו ללא תשלום. לדידה, נתיב זה מתחיל בסמוך

[6] מעיון במחולל ספירות תנועה המדווח ע"י הלמ"ס לא אותרו דיווחים לשנת 2020.
[7] יוער כי בהכרעת השמאית המחוזית לא צוין כיצד נערך פילוח ממוצע התנועה היומי לכל כיוון תנועה, קרי ממזרח למערב (55,200 כלי רכב) וממערב למזרח (54,100 כלי רכב), זאת מתוך סך תנועת כלי הרכב המיוחסת ל-2 כיווני התנועה (109,300 כלי רכב).

למחלף בן גוריון ולכן יש להיכנס אליו בתכנון מראש.

משכך, נוקטת השמאית המחוזית בתוספת כניסות כלי רכב מהנתיב המהיר בשיעור של 10% ביחס לממוצע הכניסות היומי לכלי הרכב המיוחסים לגישה מכביש מס' 1 ממזרח למערב, קרי 5,520 כלי רכב.

- ימי פעילות חודשיים: לגישת השמאית המחוזית, קביעתה לעניין ממוצע כלי הרכב היומי כולל את ימי שישי שבת, ולפיכך מביא לידי ביטוי את הירידה החדה בתנועת כלי הרכב בימי שישי שבת ביחס ליתר ימות השבוע.

לעמדתה, תחנת הדלק המתוכננת עתידה להיות פתוחה בימי שישי ושבת לתדלוק עצמי ולכן יש להביא בחשבון 30 ימי פעילות בחודש.

- מס' המתדלקים בתחנה מתוך תנועת כלי הרכב[8]: לגישת השמאית המחוזית, בהתאם להחלטות ועדת השגות לתחנות דלק בבית עזרא וקריית גת, נקבע כי לאור השינויים במשק הדלק, שיעור כניסה לתחנות הממוקמות לצד דרכים מהירות נע בשיעור של 1% עד 2%.

לשיטת השמאית המחוזית, לאור מיקום הנכס שבנדון בציר כביש מס' 1 ובהתחשב בתחנות הקיימות בתוואי ציר כביש מס' 1, יש לייחס שיעור של 2% לכלי הרכב הנכנסים לתחנה מתוך תנועת כלי הרכב.

- מקדם הפחתה בגין היעדר חשיפה מהכביש: השמאית המחוזית מקבלת את הסכמת הצדדים להפחתה בגין מיקום בחניון "חנה וסע" והיעדר חשיפה במקדם 0.6.
- כמות דלק ממוצעת לתדלוק: השמאית המחוזית מקבלת את הסכמת הצדדים לייחוס כמות מכירה ממוצעת לתדלוק בהיקף של 35 ליטרים.
- מרווח השיווק: השמאית המחוזית קובעת את מרווח השיווק בהתאם לפרסום מנהל הדלק לתדלוק עצמי בנזין 95 מיום 01.08.2019 ע"ס 556.9 ₪ לקילו ליטר ללא מע"מ (בדומה לשמאי הצדדים).
- דמי שכירות ראויים למרכיב הקרקע כנגזרת ממרווח השיווק: בהתאם לפרמטרים המפורטים לעיל שקבעה השמאית המחוזית, עולה כי אומדן מכירות הדלקים החודשית בתחנה התדלוק שבנדון מסתכם בכ-751 קילו ליטר המשקפים מכירות דלקים של תחנת תדלוק גדולה, ומשכך סבורה השמאית המחוזית כי יש לייחס דמי השכירות בשיעור של 30% ביחס למרווח השיווק שקבעה, זאת בהתאם לשיעור דמי שכירות לתחנת תדלוק גדולה בקווים המנחים.
- שיעור היוון: השמאית המחוזית קובעת שיעור היוון לקרקע ריקה בשיעור של 6% בתוספת סיכון מוגבר של משק הדלק כך שמתקבל שיעור היוון בסך 7.5%.

9.3 <u>דחייה:</u>

לגישת השמאית המחוזית, הקרקע שבנדון זמינה לבנייה וכוללת תכנית בקשה להיתר בניה ולכן אין צורך במתן דחייה.

[8] 54,100 כלי רכב בכביש מס' 1 מכיוון מערב למזרח ו-5,520 כלי רכב בכביש מס' 1 מכיוון מזרח למערב.

9.4 תחשיב השומה:

שווי רכיב הקרקע המיוחס לתחנת דלק

תחשיב מכירת דלקים שנתי		ממוצע יומי	
ספירת תנועה כביש מס' 1 (קטע 30) מחלף שפירים עד מחלף בן גוריון נכון לשנת 2020			109,300
ממוצע יומי מערב למזרח		54,100	54,100
צד נגדי	10%	55,200	5,520
ימים לחודש		30	
סה"כ רכבים לחודש		1,788,600	כלי רכב
אחוז מתדלקים		2%	
סה"כ רכבים לחודש		35,772	כלי רכב
הפחתה בגין היעדר חשיפה מהכביש ותחרות		60%	
לפי ליטר לרכב		35	ליטר
סה"כ דלקים לחודש		**751,212**	**ליטר**

חישוב דמ"ש לקרקע	
מרווח ברוטו תדלוק עצמי לק"ל	₪ 556.9
דמ"ש בין 30% גדולה ל-18% קטנה	30%
מתקבל דמ"ש לק"ל	₪ 167
מכירות לחודש בק"ל	751
דמ"ש לחודש	₪ 125,504
דמ"ש לשנה	**₪ 1,506,060**

חישוב לתקופה עד ליום 17/12/2036	
מועד קובע	19/08/2019
מועד סיום	17/12/2036
ימים	6,330
שנים לפי 365 יום/שנה	17.34
שיעור היוון הכנסות תחנת דלק	7.5%
סה"כ שווי עד ליום 17/12/2036	**₪ 14,351,773**

שווי רכיב הקרקע המיוחס למסחר

סוג	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
עקרי מסחר	51.04	1	51.04
שרותים מסחר משותף לתחנה	21.6	0.4	8.64
סה"כ מסחר ברוטו			**59.68**
שווי מר"מ מסחר			₪ 8,286
שווי קרקע מסחר			₪ 494,491
דמ"ש לקרקע לשנה לפי 6%			₪ 29,669
שווי קרקע עד 17/12/2036	PV(i=6%,n=17.3)		**₪ 314,483**

שווי רכיב הקרקע המיוחס למתקן שטיפה

דמ"ש ראויים לחודש		₪ 12,000
דמ"ש ראויים לשנה		₪ 144,000
שיעור היוון למסחר		8.4%
שווי הנכס כבנוי		₪ 1,714,286
יזמות 15%		₪ 1,490,683
עלות מכונה כולל התקנה		₪ 350,000
שווי קרקע כולל פיתוח		₪ **1,140,683**
דמ"ש לקרקע לשנה		₪ 68,441
סה"כ שווי קרקע עד 17/12/2036	PV(i=6%,n=17.3)	₪ **725,443**

סיכום שווי הקרקע

תחנת דלק	₪	14,351,773
מסחר	₪	314,483
שטיפה	₪	725,443
סה"כ כולל עלויות פיתוח	₪	**15,391,699**

10. טיעוני / עמדת המשיגה (רמ"י):

10.1 נפח תנועה:

שמאי המשיגה חולק על אופן בחינת ספירת התנועה עליה הסתמכה השמאית המחוזית.

לדידו, ספירת התנועה עליה התבססה השמאית המחוזית מיוחסת למועד נובמבר 2020, דהיינו בתקופת מגפת הקורונה אשר גרמה לירידה בנפח התנועה בכבישים, זאת כתוצאה מצמצום הפעילות הכלכלית במשק ותחילת עבודה של מערך העובדים מהבית, יציאה לחל"ת של עובדים רבים, תחילת ישיבות עבודה במערכת זום וכיו"ב.

לאור האמור, גורס שמאי המשיגה כי חלה הטיה בספירת התנועה עליה התבססה השמאית המחוזית. שמאי המשיגה מציין כי בהכרעת השמאית המחוזית לא ניתנה התייחסות לנושא זה.

לשיטת שמאי המשיגה, מתחשיב השמאית המחוזית ניתן לראות שקיימת ירידה בנפח התנועה בדרך מס' 1 (קטע 30) ממחלף בן גוריון עד מחלף שפירים בשיעור של 9% משנת 2004 ועד לשנת 2019[9], זאת על אף שמדובר בציר מרכזי מהסואנים בארץ.

יתר על כן, מציין כי מבדיקה שערך לנפח התנועה בכביש מס' 1 (קטע 10) ממחלף קיבוץ גלויות עד מחלף גנות לשנת 2016 (השנה האחרונה שנסקרה), ניכר כי בהשוואה לשנת 2020, דהיינו בשנת הקורונה, חלה ירידה של נפח התנועה בשיעור של 24.5%[10].

לאור האמור, טוען שמאי המשיגה כי לא סביר לייחס את הירידה בהיקפי התנועה בכביש כה מרכזי בארץ

[9] שמאי המשיגה אינו מציג תחשיב המבטא את הירידה בנפח התנועה שציין לעיל.
[10] בשומת ההשגה לא צוין נתון נפח התנועה עליו התבסס שמאי המשיג ולכן אין זה ברור כיצד הקיש שמאי המשיג על הירידה בנפח התנועה שציין לעיל.

לגורם אחר, בשנים כה סמוכות, זולת השפעת הקורונה.

שמאי המשיגה מציין כי קיומו של חניון "חנה וסע" במתחם הנדון על ציר מרכזי, הכולל מגוון כלי רכב, מעלה את רמת השימוש, האטרקטיביות והנגישות לנכס מושא ההחלטה, וכפועל יוצא משפיע על מכירות הדלקים ועל הנכסים המסחריים במתחם הנדון.

לגישת שמאי המשיגה, אופן בחינת ספירת התנועה בשומתו נערך על הצד הזהיר, וכראיה שמאי המשיבה לא השיג על סוגיה זו בשומתו.

11. <u>טיעוני / עמדת המשיבה</u>:

תגובת שמאי המשיבה להשגה היא, כי אומנם ספירת כלי הרכב עובדתית נערכה בתקופת הקורונה, אך התוצאה הסופית שהתקבלה ע"י השמאית המחוזית, גבוהה משמעותית מצפי כמות המכירות בתחנה. לטענתו, שומת ההשגה הראשונה קבעה הנחות עבודה גבוהות משמעותית.

חלק מטענות שמאי המשיבה חוזרות על האמור בהשגה הראשונה בשומתו וחלקן טענות חדשות. טענותיו נוגעות לחישוב נפח התנועה, ימי הפעילות החודשיים, דמי השכירות הראויים, שיעור ההיוון ומרכיב הדחייה.

להלן פירוט תגובת שמאי המשיבה לטענות ההשגה השנייה הנוגעות לחישוב נפח התנועה בלבד:

בשומת השמאית המחוזית לא ניתנה התייחסות לשינויים התחבורתיים הצפויים ב-5 השנים הקרובות בסביבת הנכס, לרבות שינוי מחלף כפר חב"ד, שינוי בנתיבים המהירים, הגדלת מסילת הברזל (מסילות 3 ו-4), אשר צפויים לפגוע ולהקטין את היקף תנועת כלי הרכב בכביש מס' 1.

עוד נטען, כי לאור בעיית הנגישות לתחנת התדלוק שבנדון באמצעות הנתיב המהיר (הנתיב הנגדי), סביר להניח כי המתדלקים מכיוון הנתיב המהיר מהווים את משתמשי החניון "חנה וסע" בלבד. לעמדתו, נכון למועד הקובע, ניכר כי כמעט שאין תחלופת חונים בחניון ולכן מס' כלי הרכב החונים בחניון נותר קבוע ביחס להיקף מקומות החניה לכלי רכב בחניון (2000 מקומות).

לאור זאת סבור שמאי המשיבה כי מס' כלי הרכב הנעים בכביש מס' 1 מכיוון מזרח למערב אינו רלוונטי לקביעת נפח התנועה ומס' המתדלקים, שכן לא ניתן להניח הנחת עבודה לפיה 10% מכלי הרכב הנעים בנתיב המהיר יתדלקו בתחנת התדלוק הנדונה.

שמאי המשיבה מציין כי במתחם "חנה וסע" הנדון מתבצעות עבודות בנייה אשר יימשכו עד למחצית השנייה של 2023, כאשר בסיומן של עבודות הבנייה יהיו 3,800 מקומות חניה בחניון.

יחד עם זאת, טוען שמאי המשיבה כי מתוך סך החניות, מתוכננות כ-400 עמדות טעינה חשמליות, וכי בכוונת המדינה להסב עד לשנת 2024 את האוטובוסים החונים כיום במתחם להנעה חשמלית, ומשכך סבור שמאי המשיבה כי פוטנציאל המתדלקים יהא אף נמוך מהפוטנציאל כיום.

12. <u>דיון והכרעה</u>:

12.1 <u>מסגרת ההליך</u>:

במסגרת ההשגה שבנדון, העלה שמאי המשיגה טענות בדבר אופן בחינת ספירת נפח התנועה בהכרעת השמאית המחוזית המשפיע על שווי רכיב הקרקע לתחנת תדלוק.

במסגרת מסמך ההתייחסות להשגה מטעם שמאי המשיבה, הועלו טענות החוזרות על ההשגה הראשונה וטענות חדשות, החורגות ממסגרת ההשגה. בהתחשב בסבירות ההחלטה של השמאית המחוזית, המביאה בחשבון את כלל המרכיבים בהערכת הקרקע, ומאחר שהמשיב לא הגיש השגה על החלטת השמאית המחוזית, אנו סבורים כי אין לדון בטענות המשיב, פרט לטענה שמעלה המשיג במסגרת ההליך דנן[11].

12.2 <u>המסגרת לקביעת שווי הקרקע לתחנת דלק</u>:

הכרעת השמאית המחוזית, שומות הצדדים ומסמך ההשגה, נערכו עובר למועד עדכון פרק כ' לקווים המנחים מפברואר 2022, ומשכך מבוססים על הקווים המנחים המיוחסים למועד יולי 2010.

ממועד פרסום הקווים המנחים מיולי 2010, חלו תמורות רבות בענף הדלק, לרבות שינויים רגולטורים, תחרותיים ושחיקה של מרווח השיווק, אשר הובילו לשינויים באמות המידה עליהן התבססו הקווים המנחים ממועד יולי 2010, ומשכך עודכנו הקווים המנחים בפברואר 2022.

לאור השינויים המשמעותיים בענף הדלק, אנו סבורים כי יש לאמוד את שווי הקרקע לתחנת הדלק מושא ההחלטה בכפוף לאמות המידה והעקרונות שנקבעו במסגרת הקווים המנחים מפברואר 2022, המשקפים באופן מהימן יותר את שווי הקרקע שבנדון.

יוער כי מועד עדכון הקווים המנחים אמנם מיוחס לאחר המועד הקובע להליך דנן, ברם הקווים המנחים מבוססים בין היתר על מסמך יעדי משק האנרגיה לשנת 2030 אשר נערך ע"י משרד האנרגיה בשנת 2018, דהיינו מועד כתיבת המסמך נערך עובר למועד הקובע באופן שניתן היה להקיש על הצורך בעדכון הקווים המנחים, ולכן אנו סבורים כי הקווים המנחים המעודכנים רלוונטיים לקביעת שווי הקרקע לנכס מושא ההחלטה.

לאור זאת במסגרת ההליך דנן יפורטו השינויים הרלוונטיים ביחס להחלטת השמאית המחוזית.

12.3 <u>בחינת נפח התנועה במסלולי הגישה לתחנת הדלק שבנדון</u>:

השמאית המחוזית סבורה כי יש לבחון את היקף תנועת כלי הרכב ע"י ספירת תנועה עדכנית משנת 2020, המיוחסת להיקף תנועת כלי הרכב היומית הממוצעת ל-2 כיווני התנועה במקטע הכביש שבין מחלף בין גוריון למחלף שפירים (קטע 30).

[11] בין יתר טענותיה, חוזרת המשיבה על טענתה בעניין מספר ימי הפעילות של התחנה, אך מבססת אותה כעת על נתון חדש שלא עלה במסגרת ההשגה הראשונה – הסכם הזיכיון עם מפעיל התחנה. הוועדה סבורה כי קביעתה של השמאית המחוזית בהקשר זה, המתבססת על ממוצע פעילות חודשי (כולל ימי ששי-שבת) סבירה ותואמת את הוראות הקווים המנחים (כפי שיפורט להלן), מה גם שהסכם הזיכיון (שהוא כשלעצמו מהווה מגבלה חוזית מול צד ג' שאינה יורדת לשורשם של מקרקעין) לא צורף גם כעת (וכל זאת, מעבר לעובדה שכאמור לא הוגשה השגה מצד המשיבה).

שמאי המשיגה חולק על אופן בחינת ספירת התנועה עליה הסתמכה השמאית המחוזית, זאת הואיל ולעמדתו, ספירת התנועה עליה התבססה מיוחסת לתקופת הקורונה אשר גרמה לירידה בנפח התנועה בכבישים, כך שספירת התנועה מוטה.

נכון למועד ההליך שבנדון, לא אותרו במחולל ספירות התנועה המדווח ע"י הלמ"ס נתונים עבור שנת 2020.

בהתאם להודעת הלמ"ס, אמידת הנסועה לשנת 2020 הציבה אתגר מיוחד, כיוון שהתאפיינה בחוסר אחידות בין החודשים עקב הסגרים ומגבלות התנועה בגין מגפת הקורונה. ייתכן שמסיבה זו הסירה הלמ"ס את הנתונים המיוחסים לכביש שבנדון לשנת 2020.

במהלך שנת 2020, בעקבות התפרצות מגפת הקורונה, ננקטו בישראל הגבלות שונות לצורך התמודדות עם נגיף הקורונה, לרבות הגבלות תנועה במרחב הציבורי, צמצום העבודה במשק, צמצום/סגירה של מוסדות חינוך, תרבות, מסחר וכיו"ב.

לאור העלייה בשיעור העובדים והלומדים מהבית חל שינוי בדפוסי היוממות, באופן שצמצם את תנועת כלי הרכב בדרכים העירוניות והבין עירוניות.

מגמה זו באה לידי ביטוי בפרסום ההודעה לתקשורת של הלמ"ס[12], המבוססת על לוח 1 (נסועה שנתית ונסועה שנתית ממוצעת, לפי סוג רכב), ממנה עולה כי בשנת 2020, סך הנסועה (המרחק בק"מ שעבר כלי רכב בפרק זמן נתון) של כלי הרכב המנועיים בישראל הסתכם ב-55.1 מיליון ק"מ, המשקפת ירידה בשיעור של 12.8% בהשוואה לשנת 2019 (63.2 מיליון ק"מ). במקביל חלה בשנת 2020 ירידה של 13% במכירת בנזינים לרכב (95 ו-98 אוקטן) וירידה של 7% במכירת סולר לתחבורה (מקור: דוח צריכת מוצרי דלק, משרד האנרגיה).

לאור זאת, אנו סבורים כי אין להקיש מדיווח הלמ"ס לספירת התנועה לשנת 2020 על היקף תנועת כלי הרכב הנעים במסלולי הגישה לתחנת התדלוק שבנדון ביחס למועד הקובע מושא ההחלטה.

מבדיקה שערכנו באתר הלמ"ס עולה כי עודכנו נתוני תנועה חדשים הנוגעים לשנים 2021-2022 למקטע הכביש שבין מחלף בין גוריון למחלף שפירים ביחס ל-2 כיווני התנועה, מדובר בנתונים עדכניים וסמוכים יותר למועד הקובע (2019) מאשר נתונים משנת 2004 עליהם התבססו שמאי המשיגה ושמאי המשיבה, ועל כן בהחלטה שבנדון נתבסס על הנתונים הנ"ל (נציין כי נתונים אלו לא עמדו בפני הצדדים בעת עריכת שומתם). על אף נתוני התנועה למועד 11/2021, יובאו בחשבון נתוני התנועה כפי שפורסמו למועד 3/2022 לאחר השפעת הקורונה ועל הצד הזהיר.

12.4 <u>כניסה מהנתיב הנגדי:</u>

בהתאם לאתר Govmap[13], ניכר כי תוואי כביש מס' 1 מכיוון מזרח למערב (ירושלים-ת"א) מאופיין במיעוט תחנות תדלוק כך שזולת תחנות תדלוק פנימיות המצויות בשולי המושבים שבפרוזדור ירושלים ממערב

[12] מיום 28.10.2021 , " נסועה בשנת 2020 על רקע משבר הקורונה".
[13] שכבת תחנות תדלוק.

ותחנת דלק נוספת המצויה מצפון למושב מסילת ציון (כ-400 מ' מזרחית למחלף שער הגיא), לא קיימות תחנות תדלוק הממוקמות על ציר כביש מס' 1.

יחד עם זאת, הנתיב המהיר בכביש מס' 1 מכיוון ירושלים לכיוון ת"א (הנתיב הנגדי), מתחיל בסמוך למחלף בן גוריון באמצעות הנתיב השמאלי של כביש מס' 1 ולכן הגישה לנתיב המהיר דורשת הערכות מוקדמת. הגישה לתחנת הדלק מהנתיב המהיר מתאפשרת באמצעות רמפת עליה המובילה לעברו המערבי של המתחם הנדון הכולל חניון "חנה וסע".

כמו כן, מתחם "חנה וסע", בתחומו מצויה הקרקע שבנדון, מכיל כ-2,000 מקומות חניה, ובשלבי בניה הקמת קומת חניון נוספת המיועדת לשרת 1,800 כלי רכב נוספים, כך שמשתמשי החניון מהווים חלק מהצרכנים הפוטנציאליים של תחנת הדלק שבנדון.

מחד, היקף התחרות בציר כביש מס' 1 מועט ומתאפיין בתחנות תדלוק פנימיות הסמוכות לתוואי הכביש. מאידך, הגישה באמצעות הנתיב המהיר דורשת היערכות מוקדמת, כאשר נקודת ההשתלבות של הנתיב המהיר עם כביש מס' 1 בסמוך למחלף בן גוריון, מרוחקת כ-3.5 ק"מ (קו אווירי) מתחנת הדלק הנדונה ומשכך לא קיימת חשיפה מהנתיב המהיר לתחנת הדלק.

לאור זאת, ניכר כי תוספת כניסות כלי רכב מהנתיב המהיר בשיעור של 10% ביחס לממוצע הכניסות היומי לכלי הרכב המיוחסים לגישה מכביש מס' 1 ממזרח למערב, בו נוקטת השמאית המחוזית – סביר.

12.5 <u>כמות דלק ממוצעת לתדלוק:</u>

בהתאם לקווים המנחים, כמות המכירה הממוצעת לתדלוק בתחנות הממוקמות על ציר בינעירוני הינה 32 ליטר לתדלוק.

12.6 <u>דמי שכירות ראויים למרכיב הקרקע כנגזרת ממרווח השיווק:</u>

כפי שיפורט בהמשך, בהתאם לתחשיב אומדן כמות הדלקים הצפויה להימכר בתחנה, עולה כי סך מכירות הדלקים החודשית הינה כ- 880 ק"ל.

במסגרת הקווים המנחים הוצגה טבלת דמי שכירות ראויים למרכיב הקרקע על בסיס היקף מכירות, נכון לדצמבר 2021. בהתאם לטבלה דנן, עולה כי בתחנת תדלוק שבה היקף המכירות מצוי בטווח של 700 ק"ל עד 900 ק"ל, שיעור דמי השכירות למרכיב הקרקע מתוך מרווח השיווק הינו 28%.

12.7 <u>שיעור היוון:</u>

בהתאם לקווים המנחים, שיעור ההיוון לדמי השכירות לרכיב הקרקע יהא נמוך בשיעור של 0.75% ביחס לשיעור ההיוון הנהוג בנכסי מסחר בנויים, וזאת לנוכח הסיכון המופחת שבהכנסות לקרקע.

בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים של השמ"ר, עולה כי נכון למועד הקובע, בחציון השני של שנת 2019, שיעור ההיוון בנכסים מסחריים בנויים הינו 6.9%.

לאור זאת, אנו סבורים כי יש לנקוט בשיעור היוון של 6.15% עבור רכיב הקרקע.

כמו כן, לאור השינויים הרגולטורים למעבר לרכבים בהנעה חשמלית הצפויים להתרחש סביב שנת 2030

(ר' פירוט בהרחבה בפרק המסגרת הנורמטיבית לקביעת שווי הקרקע) ובהתאם לקווים המנחים, יש להוסיף לשיעור ההיוון פרמיית סיכון בשיעור של 1% בגין תקבולי ההכנסות החל ממועד ינואר 2030, ומשכך ביחס לזרם התקבולים להכנסות החל מינואר 2030 יובא בחשבון שיעור היוון של 7.15%.

12.8 <u>תחשיב</u>:

אומדן כמות הדלקים הצפויה להימכר בתחנה	
ספירת תנועה דרך 1 קטע 30 מחלף שפירים עד מחלף בן גוריון לשנת 2022	69,600
כניסת רכבים ממזרח למערב - נתיב נגדי (תוספת בשיעור 10% מ- 68,000)	6,800
סה"כ כלי רכב הנעים במסלולי הגישה לתחנה	76,400
ימים לחודש	30
סה"כ רכבים לחודש	2,292,000
אחוז המתדלקים מתוך כלי הרכב הנעים במסלולי הגישה לתחנה	2%
היקף המתדלקים החודשי	45,840
הפחתה בגין היעדר חשיפה מהכביש ותחרות	60%
כמות דלק ממוצעת לתדלוק	32
סך מכירות דלקים חודשית (ליטרים)	**880,128**

ערכי בסיס לאומדן שווי הקרקע	
מרווח שיווק לק"ל	₪ 556.89
שיעור תשואה לנכס מסחרי ביחס לרכיב הבנוי	6.9%
הפחתה בגין ייחוס שיעור התשואה לרכיב המבונה	0.75%
פרמיית סיכון נוספת לאחר מועד ינואר 2030	1.0%
שיעור היוון כולל עד למועד ינואר 2030	6.15%
שיעור היוון כולל החל מינואר 2030	7.15%
המועד הקובע להחלטה דנן	19/08/2019
מועד סיום תקופה השכירות (תום תקופת חוזה החכירה)	17/12/2036
מועד שינוי רגולטורי חזוי	01/01/2030

אומדן שווי קרקע	
סך מכירות דלקים חודשית בק"ל	880.13
מרווח שיווק לק"ל	₪ 556.89
שיעור דמי שכירות חודשי לק"ל מתוך מרווח השיווק	28%
דמי שכירות חודשיים לק"ל קרקע	₪ 155.93
דמי שכירות חודשיים בתחנה הנדונה	₪ 137,238
דמי שכירות שנתיים	₪ 1,646,852
ערך נוכחי הכנסות עד ינואר 2030	₪ 12,364,244
ערך נוכחי הכנסות החל מינואר 2030	₪ 8,794,156
היוון הכנסות דמי השכירות מינואר 2030 למועד הקובע	₪ 4,733,630
שווי קרקע לתחנת תדלוק כולל פיתוח	**₪ 17,097,874**
שווי הקרקע למסחר (בהתאם להחלטת השמאית המחוזית)	**₪ 314,483**
שווי הקרקע למתקן שטיפה (בהתאם להחלטת השמאית המחוזית)	**₪ 725,443**
סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	**₪ 18,137,800**

13. <u>החלטה</u>:

בהתאם לכל האמור לעיל, החלטנו לקבל חלקית את ההשגה שבנדון, ולקבוע את שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע שבנדון, כריקה ופנויה, ללא מע"מ וכולל פיתוח כדלקמן:

18,138,000 ₪

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

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
נתנאל מלכא	עו"ד מיכל כהן	רמה מאור
ממונה בכיר ועדת השגות	יו"ר הוועדה	שמאית מכריעה