תאריך : 20 בנובמבר 2022
מס' בקשה / מינוי: 1222-2022
מספרנו : 8425

לכבוד

חברת אבשלום סנטר בע"מ
באמצעות מר אילון מויאל שמאי מקרקעין
דוא"ל: eilonmoy@gmail.com
[להלן "המבקשת"]

הוועדה המקומית לתכנון ובניה נגב מערבי
באמצעות מר מנשה שרבף שמאי מקרקעין
דוא"ל: sharbafmeny@gmail.com
[להלן "המשיבה"]

א.ג.נ.,

החלטת שמאי מכריע בעניין גובה החיוב – היטל השבחה
נכס המהווה – קרקע לתחנת תדלוק במתחם של מרכז מסחרי
המזוהה – גוש ארעי : 100301 חלקה : 164 [בחלק]
מגרש מס' 17 בהתאם לתכנית מס' 651–0340737
גוש ישובים "חבל שלום", אזור תעשייה "אבשלום סנטר"
מועצה אזורית "אשכול"

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 1222-2022 מיום 29.06.2022, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה

מתן החלטה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה : תכנית מס' 651-0340737

גורם המימוש : בדרך של בקשה להיתר בניה.

3. מועד קיום דיון מקצועי

בהתאם להסכמת הצדדים, ביום 02.10.2022, קיימתי דיון מקצועי באמצעות שיחת וועידה בווידאו [באפליקציית Zoom] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי הדיון הופץ לצדדים.

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס נשוא ההחלטה וסביבתו נערך ביום 25.07.2022 ע"י הח"מ.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	גוש ישובים "חבל שלום", אזור תעשייה "אבשלום סנטר", מועצה אזורית "אשכול".
גוש ארעי	:	100301.
חלקה	:	164 [בחלק].
מגרש	:	מגרש מס' 17 בהתאם לתכנית מס' 651-0340737
שטח מגרש	:	5,659 מ"ר [עפ"י תשריט תכנית הבקשה להיתר בניה ועפ"י תכנית מס' 651-0340737].
זכויות רשומות	:	חכירה, ע"ש אבשלום סנטר בע"מ, ח.פ. 514952803, החלק בזכות – בשלמות.
מהות הנכס	:	קרקע בייעוד "תחנת תדלוק" במתחם של מרכז מסחרי.

6. עיקרי המסמכים

6.1 מינוי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין מיום 29.06.2022.

6.2 פרוטוקול עיקרי דיון מיום 02.10.2022.

6.3 החלטות וועדה, היתרי בניה [כולל מסמכים נלווים, כגון: טופס 4, תעודת גמר, וכיו"ב] ותיקי מידע להיתרים אשר הופקו לנכסים בסביבה באמצעות אתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובניה נגב מערבי ו/או אשר הוצגו בפניי על-ידי הצדדים.

6.4 תצ"אות שונות - 3D, וכיו"ב.

6.5 תכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.

6.6 עסקאות השוואה, שומות מכריעות, הכרעות בהשגה ראשונה, החלטות ועדת השגות וכיו"ב, אשר אותרו על-ידי ו/או הוצגו על-ידי הצדדים.

6.7 פסקי דין, החלטות ועדת ערר, עתירות מנהליות, וכיו"ב, אשר אותרו על-ידי ו/או הוצגו על-ידי הצדדים.

6.8 עסקאות השוואה, שומות מכריעות, הכרעות בהשגה ראשונה, החלטות ועדת השגות וכיו"ב, אשר אותרו על-ידי ו/או אשר הוצגו בפניי על-ידי הצדדים.

6.9 **<u>מטעם המשיבה</u>**

- שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי מר מנשה שרבף, שמאי מקרקעין.
- תגובה מטעם המשיבה מיום 25.09.2022.

6.10 **<u>מטעם המבקשת</u>**

- שומה מטעם המבקשת, נערכה על ידי מר אילון מויאל, שמאי מקרקעין.
- אישור על רישום זכות בנכס.
- כתובות url לכתבות אתרי אינטרנט (ר' בהפניה להערות שוליים בגוף השומה).
- סקירה משווה "כלי רכב חשמליים בישראל ובעולם – נתונים ומדיניות" שנערך בדצמבר 2021 של מרכז המחקר והמידע של הכנסת.
- סקירה משווה "כלי רכב חשמליים בישראל ובעולם – נתונים ומדיניות" שנערך בדצמבר 2021 של מרכז המחקר והמידע של הכנסת.
- "תיאור וניתוח של שינוי מחירי הבנזין ומרכיביו בישראל ובמדינות אירופה" שנערך על ידי מרכז המחקר והמידע המחלקה לפיקוח תקציבי של הכנסת, ביום 04.11.2018.
- דוח הכנסות ומכירות תחנת דלק שרשרת/שיבולים.
- הסכמי שכירות המרכז המסחרי + תשריט חנויות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

7. מועדים קובעים

מועד קובע, יום תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש חורג.

סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 *" תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון ".*

המועדים הקובע לאומדן שווי השבחה, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע [1]	מועד פרסום אחרון לאישור התכנית
תכנית מס' 651-0340737	28.04.2018	פרסום לתוקף ברשומות ביום 12.03.2018, י.פ. 7727 פרסום אחרון לתוקף בעיתונים 13.04.2018

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1 תיאור סביבת המקרקעין

מיקום הנכס

הנכס נשוא ההחלטה מצוי בגוש ישובים "חבל שלום", אזור תעשייה "אבשלום סנטר", מועצה אזורית "אשכול".

תיאור סביבת הנכס

הנכס הנדון מהווה קרקע לתחנת תדלוק במתחם מסחרי "אבשלום סנטר" הממוקם בחלק מחלקה 164 בגוש ארעי 100301, מגרש 17 בתכנית מפורטת מס' 651-0340737, גוש ישובים "חבל שלום", אזור תעשייה "אבשלום", מועצה אזורית "אשכול".

"חבל שלום" מהווה גוש יישובים חקלאים הממוקמים על גבול המערבי של ישראל עם רצועת עזה. האזור עליו הוקם החבל הוא בעל חולות מישוריים, שקיבלו את הכינוי "פתחת שלום". גבולותיו הם צומת אבשלום בצפון, חולות חלוצה בדרום, גדר הגבול ישראל-מצרים במערב וחבל אשכול במזרח. כל יישובי חבל שלום הם מושבים, למעט הקיבוצים סופה וחולית, ואבשלום ושלומית, שהם יישובים קהילתיים. במרכז החבל ממוקם מרכז מסחרי לצד אזור תעשייה "אבשלום" [מאוכלס חלקית]. החבל נחצה ע"י כביש מושבים מס' 2211.

אזור תעשייה אבשלום ממוקם במרכז גוש היישובים ומתוכנן להוות מרכז מסחר ותעסוקה באזור. מאופיין בשימושי קרקע למסחר ותעשייה (3 מגרשים למסחר מרוכזים בכניסת המתחם). רוב המגרשים ריקים מבינוי. בעת הביקור באזור התעשייה מצוי מבנה מסחר "אבשלום סנטר" מאוכלס בשימוש סופר מארקט וחניות מזון, מבנה מסחר ברמת גמר שטרם אוכלס, בית אריזה ומפעל בטון. במגרש מסחר הצמוד לנכס מבנה מסחר קונבנציונאלי שטרם אוכלס.

[1] יוער, בחוות דעת שמאי הצדדים מופיע כי המועד הקובע הינו 27.03.2018.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

באזור התעשייה פיתוח ותשתיות עירוניות חלקיות הכוללות תשתית חשמל [עמודי תאורה], מים, ביוב, תשתית כביש אספלט לצד אבני שפה, ללא מדרכות. בסביבה טופוגרפיה בשיפוע קל מכיוון צפון מזרח לדרום מערב.

הנכס מצוי בחלק הצפוני של אזור התעשייה, ממערב לכביש מס' 2211 ומדרום לכביש פנים מושבים אבשלום-יבול. בשונה מכלל אזור התעשייה סביבת הנכס כוללת פיתוח ותשתיות עירוניות מלאות.

8.2 תיאור החלקה

גוש ארעי	:	100301.
חלקה	:	164 [בחלק]
שטח מגרש [2]	:	5,659 מ"ר.
בינוי קיים	:	מבנה מסחרי.

8.3 תיאור הנכס

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים.
להלן תיאור תמציתי של הנכס נשוא ההחלטה וסביבתו [תיאור נרחב מופיע בשומות הצדדים]:

הנכס

מתחם מסחרי "אבשלום סנטר" מהווה את מגרש בשטח כ- 5,659 מ"ר [3] עליו מצוי מבנה מסחרי הבנוי בבניה קשיחה, מחולק למס' תאי מסחר בגדלים שונים המאוכלסים בחלקם ע"י "סופר אשכול" וחנויות מזון וצריכה שונות.

לצד המבנה ישנה חצר מפותחת הכוללת חנייה מכביש אספלט ומדרך אבני אקרשטיין

עפ"י תכנית הבקשה להיתר מבוקש להקים, בחלק הצפוני של מתחם מסחרי "אבשלום סנטר", תחנת תדלוק מדרגה א' בשטח כ- 138.6 מ"ר הכולל גגון ועמדות תדלוק.

כמו כן, העמדת תחנת התדלוק אינה כוללת גישה ישירה מכביש מס' 2211.

סוג בניה

לוחות טרומיים בחיפוי שיש, לצד גג עשוי לוחות איסכורית.

מצב פיזי ותחזוקתי

מבנה התואם את גילו ומצבו הפיזי.

[2] עפ"י תשריט תכנית הבקשה להיתר בניה ועפ"י תכנית מס' 651-0340737.

[3] עפ"י תשריט תכנית הבקשה להיתר בניה ועפ"י תכנית מס' 651-0340737.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

9. מצב משפטי – [בהתאם לשומות הצדדים]

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

להלן תמצית של עיקרי המסמכים אשר הוצגו בפניי ו/או אותרו על-ידי, הרלוונטיים למצב המשפטי, כדלהלן:

9.1. העתק אישור זכויות [עיקרי תמציתו]

בהתאם להעתק אישור זכויות אשר הוצג בפניי עולים, בין היתר, עיקרי הפרטים הרלוונטיים הבאים, כדלהלן:

גוש	:	100301.
חלקה	:	159 ו- 19.
מס' מגרש	:	17 עפ"י תכנית מס' 651-0340737
שטח עסקה	:	5,672 מ"ר
בעל זכויות החכירה	:	אבשלום סנטר בע"מ, ח.פ. 514952803, החלק בזכות – בשלמות.
תוקף הסכם חכירה מהוון	:	09.06.2061 .
משכנתא	:	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, ללא הגבלה של סכום.

9.2. העתק חוזה רכישה

בשומות הצדדים לא מפורט אודות חוזה הרכישה המיוחס לנכס נשוא ההחלטה.

בהתאם לבקשתי מאת שמאי המבקשת, לא הוצג בפניי חוזה הרכישה המיוחס לנכס נשוא ההחלטה.

הערות הח"מ למצב המשפטי

יובהר כי החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה ובכפוף להסכמת המבקשת.

הגדרת זכויות הנישום הינה עניין משפטי וככל שהמבקשת חולקת על כך עומדת בפניה האפשרות להגשת ערר.

נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

10. מצב תכנוני ורישוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני והרישוי.
להלן התכניות העיקריות החלות על הנכס במצב התכנוני, כדלהלן:

מצב תכנוני קודם [בכפוף להסכמתם של שמאי העדדים]

תכנית מס' 7/בת/38

פורסמה לתוקף ברשומות ביום 19.09.2000, י.פ. 4921.

מרכז אבשלום – אזור תעשייה, מלאכה, שרות ומסחר
התכנית משנה ומעדכנת את קודמתה תכנית מס' 3/255/02/7 ומטרתה:
יצירת מסגרת תכנונית להקמת איזור תעשייה ע"י איחוד וחלוקת מגרשים, שינויים בייעודי הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
שטח התכנית 337 דונם.

התכנית מסווגת את המגרש הנדון מס' 17 ששטחו 5,655 מ"ר, בייעוד "אזור מסחרי", ובו זכויות הבניה כלהלן:
שטח מגרש מינימלי – 2 ד'.
שטח עיקרי – 60%
שטח שירות – 25%.
תכסית – 50%.
מס' קומות - 2.

הוראות בניה תנאים והנחיות נוספות:

- קווי בניין – קדמי כמסומן בתשריט, אחורי 3 מ', צידי 5 מ'. בעת תכנון משותף, תותר הצמדת מבנים בקו בניין צידי 0.
- השטחים הינם עיליים לא תותר בניית מרתפים.
- שימושים עיקריים כוללים שטחי אחסנה, שטחי שירות ישמשו חדרים טכניים, חניות מקורות, סככות צל, וממ"דים. חניות מקורות וסככות צל עד 7% משטח המגרש.
- תנאי לקבלת היתר בניה ההינו הקמת מינהלת אזור תעשייה כמפורט בסעיף 8 לתכנית.
- התכנית כוללת בין היתר הוראות מפורטות בנושאים שונים הנוגעים בעיקר לייעודי התעשייה כגון: הנחיות בניה ועיצוב, סילוק שפכים ופסולת מוצקה, חומרים מסוכנים, רעש, זיהום אוויר, תנועה, תשתיות חשמל ועוד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית מתאר ארצית מס' 18</u>

- מטרת התכנית הינה הבטחת שירות נאות לצרכני תחנות הדלק. מניעת מפגעים תחבורתיים, בטיחותיים וסביבתיים עקב הקמת תחנות דלק. התאמה ואפשרת מערך תחנות תדלוק בהתאם לאוכלוסייה במדינה. קביעת הוראות למיקומן של תחנת דלק, תכנונן, הקמתן והפעלתן. הבטחת אפשרות מנוחה וריענון לנהגים בכלל ולנהגי רכב מורכב בפרט בתחנות תדלוק בין עירוניות.
- התכנית מסווגת את תחנות התדלוק ל- 5 דרגות וקובעת הוראות לגבי כל אחת מהם בדרגות השונות: תחנת תדלוק זעירה, תחנת תדלוק מדרגה א', תחנת תדלוק מדרגה ב', תחנת תדלוק מדרגה ג', תחנת תדלוק לצריכה עצמית.

תחנת תדלוק בדרגה א':

6.2 תחנת תדלוק מדרגה א'

(א) מותר לספק בה דלק לתדלוק כלי רכב בכל משקל ואולם אם תחנת התדלוק היא באזור בנוי למגורים, מותר לספק בה דלק לתדלוק כלי רכב שמשקלו הכולל על פי דין אינו עולה 4 טון.

(ב) מותר לספק בה דלק למטרה שאינה תדלוק כלי רכב. ואולם סעיף קטן זה לא יחול על דלק מסוג גפ"מ.

(ג) 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.

(ד) השטח הכולל המותר לבנייה של כל השימושים האמורים בסעיף קטן ג' לא יעלה על 80 מ"ר.

(ה) באם היא באזור שאינו אזור בנוי, ניתן להתיר בשטח תחנת התדלוק שירותי חשמלאות ותיקוני תקרים בהיקף הנדרש לנוסעים בדרך, מסוג ובהיקף שתקבע הועדה המחוזית.

(ו) השטח הכולל המותר לבנייה של כל השימושים האמורים בסעיף קטן ה' לא יעלה על 80 מ"ר.

(ז) שירותים סניטריים בגודל הנדרש על פי כל דין, לא יבואו במניין השטחים האמורים בסעיפים (ד) ו-(ו).

(ח) חובה לספק בה שמנים לכלי רכב, מים למקרר (רדיאטור) ועמדה למילוי אויר בצמיגים.

(ט) ניתן להפקיד תכנית לתחנת תדלוק מדרגה א' או לאשרה בכל אזור וכן ניתן ליתן היתר בהתאם לסעיף 8.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>מצב תכנוני חדש [בכפוף להסכמתם של שמאי הצדדים]</u>

<u>תכנית מס' 651-0340737</u>

פורסמה לתוקף ברשומות ביום 12.03.2018, י.פ. 7727.

מטרת התכנית - הוספת שימוש לתחנת דלק בשטח מסחרי. זאת בהתאם לסעיף 62א (א) סעיף קטן 10 לחוק התו"ב "הקמת תחנת תדלוק באזורים המיועדים בתכנית לתעשייה, למסחר, לחקלאות, למשרדים, לאחסנה, או לחניה.

התכנית מסווגת את המגרש הנדון מס' 17 בייעוד למסחר ואינה משנה הוראות תכנית 7/בת/38 למעט המפורט בתכנית זו.

<u>יעודי קרקע ושימושים</u>:

<u>מסחר</u>

שימושים:

א. תותר הקמת משרדים, חנויות, שרותי אשנב, מרכזיית טלפונים ולמסעדה. שטחי השירות של שימושים אלו יכללו מחסנים, ממ"ד, מעברים מקורים וחניות מקורות.
ב. באזור המסומן בתשריט הנחיות מיוחדות, תותר תחנת תדלוק מדרג א' עפ"י הנחיות תמ"א 18 תיקון 4.
ג. יותר לספק בתחנת התדלוק דלק לתדלוק רכב בכל משקל.
ד. יותר לספק בתחנת התדלוק דלק למטרה שאינה תדלוק כלי רכב.
ה. מבנה תחנת התדלוק ישולב במבנה המסחרי. שימושים הנדרשים לתדלוק, לרבות חדר מתדלקים, מחסן, ממ"ד וכד', ישולבו במבנה המסחרי.
ו. שירותים סניטריים בגודל הנדרש על פי כל דין, לא יבואו במניין השטחים האמורים לפי תמ"א 18/4, הכוללים 80 מ"ר עבור מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, מרחב מוגן וכן שירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק לרבות חדר מתדלקים ומחסן, ו-80 מ"ר עבור שירותי חשמלאות ותיקוני תקרים בהיקף הנדרש לנוסעים בדרך, מסוג ובהיקף שתקבע הועדה המחוזית.
ז. 80 מ"ר יותרו לשירותים מסחריים ולשירותי רכב.

הוראות בינוי:

א. גגות המבנים יהיו מפח פרופילרי דוגמת איסכורית או שווה ערך, גג בטון שטוח או מכל חומר אחר המשמש לבניית גגות. לא יורשה שימוש באזבסט.
ב. הגדרות שיוקמו לחזית הדרכים, יהיו מקירות אבן הבנויים מחלוקי נחל עם כרכוב גלוי אופקי היצוק בנסיגה של 2 ס"מ מפני האבן. גובה הגדר 0.6 מ' ומעליה סבכה עד גובה כולל 2.0 מ' מכל המדרכה. בין המגרשים תותר גדר רשת.
ג. במידה ושני מגרשים סמוכים זה לזה בהפרש מפלסים יש להקים ביניהם קיר תומך.
ד. גובה המבנה כפונקציה של הפעילות המתוכננת יימדד ממפלס אבן השפה הגבוהה שבחזית המגרש ויאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה.
ה. כל בעיות האחסון של מגיש הבקשה להיתר בניה ימצאו את פתרונן בתחום המגרש בלבד ולא מחוצה לו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

הנחיות מיוחדות:

סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה.

מגבלות בדבר מרחקים מיועדי קרקע רגישים ומשימושי קרקע רגישים לפי תמ"א 18 תיקון 4.

טבלת זכויות בנייה:

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת										
		גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות				מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מסחר	17	5659	60%	(1) 25	85	50	10	2	(2)	(2)	(2)	(2)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

א. תותר הקמת סככה לתדלוק בשטח של 150 מ"ר מתוך השטח העיקרי.

ב. מבנה תחנת הדלק יהיה עד 130 מ"ר שישולבו במבנה המסחרי ויכללו בזכויות הבנייה המותרות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: שטחי השירות ישמשו עבור מתקנים ומערכות טכניות, ממ"מ, מעברים לכלל הציבור וכל הנדרש לתדלוק ולמסחר.

(2) כמסומן בתשריט.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

רישוי – מצב קיים

היתר בניה מס' 20140499, מיום 22.11.2016

הועדה המקומית לתכנון ובניה	:	ועדה לתכנון ולבניה "נגב מערבי".
רשות מקומית	:	מ.א. אשכול.
כתבות הבנייה	:	אזור תעשייה אבשלום 17.
גוש	:	100305.
חלקה	:	1.
מגרש	:	17.

על פי אישור רשות רישוי מקומית בישיבה מספר: 2016045 בתאריך 15.11.2016.
מהות ההיתר: שלב א' – הקמת מבנה סופר משולב עם מסחר כולל גלריה, עבודות פיתוח תנועה ותשתיות עתידיות.

רישוי – מצב חדש

מכתב החלטה לבקשה מקוונת ללא הקלות מספר 20190177/1

בישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2020030 מתאריך15.10.2020

נגב מערבי
ועדה מקומית לתכנון ובניה

הועדה המקומית לתכנון ובניה "נגב מערבי"

ועדה לתכנון ולבניה "נגב מערבי"

תאריך: 18/11/2020
ת. עברי: ב' בכסלו תשפ"א
מס' עמוד: 1

לכבוד
סופר אשכול בראור בע"מ ח.פ 514540061
עמיעז

הנדון: מכתב החלטה לבקשה מקוונת ללא הקלות מספר 20190177\1
בישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2020030 מתאריך 15/10/2020

תיק בנין: 9493 **מספר זיהוי באינטרנט:** 1871
מס' רישוי זמין 2313854086
כתובת: אזור תעשייה אבשלום 17
גוש וחלקה: **גוש: 100301 חלקה: 5 מגרש: 17**
שימושים: תחנת דלק **תאור הבקשה:** בנייה חדשה
שטח עיקרי: 138.60 מ"ר

מהות הבקשה
שלב ב' - תחנת דלק
תוספת של גגון ועמדת תדלוק

מפלס/ קומה	שימוש	תת חלקה	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	תחנות דלק		138.60					
	סה"כ		138.60					
			138.60					
סה"כ שטח מבוקש			**138.60 מ"ר (עיקרי)**					
סה"כ שטח			**138.60 מ"ר (מבוקש)**					

החלטות
בכפוף למילוי הדרישות המפורטות מטה מאשרים את הבקשה לבניה

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

צילום קטע נבחר מתוך תשריט תכנית הבקשה להיתר

א	השימושים העיקריים (מ"ר)										הקומה והמפלס בבנין **	ב	חלקי שירות (מ"ר)											סה"כ הבניה		משטחים לא מקורים (פרגולה)
	* סופר		* מסחר		* ת.דלק		סה"כ שטח	סה"כ % משטח																		
קוד	שימוש		קוד	שימוש		קוד	שימוש																			
	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע		מקלט ממ"ד	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	ח.אשפה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	מעברים לכלל הציבור	גגונים	אחר שטח מחורה	בניה קיימת	סה"כ מ"ר	סה"כ % משטח המגרש	ג	מ"ר	%
962.58		706				138.6	1668.58	32.42	1807.18	31.93	קומת קרקע												491.04	8.66	2298.22	40.61	
32.42							32.42	0.57	32.42		גלריה												277.63	4.90	310.05	5.47	
995		706				138.6	1701	32.5	1839.6	32.5	סה"כ												768.67	13.56	2608.27	46.09	

הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים.

נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין נשוא החלטה.

האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקשת.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

באומדן השבחה למקרקעין נשוא ההחלטה, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים, כדלהלן:

11.1. נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

11.2. בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:

11.2.1. **"השבחה"** – עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

11.2.2. **"מימוש זכויות"**, במקרקעין – אחת מאלה:

11.2.2.1. קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.

11.2.2.2. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה....

11.2.2.3. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו....

במקרה הנתון המימוש המבוקש הינו לפי ס.ק. (11.2.2.1).

11.3. בר"ע 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, חישוב השבחה בשיטת "המדרגות".

11.4. טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5. ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6. מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.7. מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנונים של הנכס].

11.8. מאפייני סביבה.

11.9. רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10. המועדים קובעים.

11.11. מחירי מקרקעין במועדים הקובעים ומתן מקדמי התאמה.

11.12. מועדי רכישה ומכירת הזכויות במקרקעין.

11.13. המצב תכנוני ורישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.14. מצב משפטי – אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות בנכס נשוא ההחלטה, החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם לדרישת המשיבה לרבות חיוב הנישום והגדרת הזכויות היחסיות.

11.15. החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע [4]	השבחה יחסית לנכס נשוא ההחלטה [שומת משיבה]	השבחה יחסית לנכס נשוא ההחלטה [שומת מבקשת]
תכנית מס' 651-0340737	28.04.2018	650,000 ₪	אין השבחה במקרה דנן

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

- המבקשת: חב' אבשלום סנטר בע"מ. ח.פ.: 514952803.
- מצב פיזי: אין מחלוקת.
- מצב משפטי: אין מחלוקת.
- מצב תכנוני: אין מחלוקת.
- מהות הנכס: קרקע בייעוד תחנת דלק במתחם של מרכז מסחרי.
- גו"ח: חלק מחלקה 164 בגוש ארעי 100301.
- מס' מגרש: 17 על פי תכנית מפורטת 651-0340737
- שטח מגרש: 5,659 מ"ר.
- גורם השבחה לשיטת המשיבה: ת.ב.ע 651-0340737 מועד קובע: 27.03.2018.
- גורם מימוש הזכויות: בדרך של בקשה להיתר מס' 20190177/1.
- מהות הבקשה: בהתאם להחלטת רשות רישוי מקומית בישיבתה מספר 2020030 מתאריך 15.10.2020, מהות הבקשה, שלב ב' – תחנת דלק, תוספת של גגון ועמדות תדלוק, בשטח עיקרי מבוקש 138.60 מ"ר.
- חלקיות מימוש: חלקי.
- מצב קודם: תכנית מפורטת מס' 7/בת/38 שאושרה בתאריך 19.09.2000, המסווגת את הנכס בייעוד מסחר.
- מצב חדש: תכנית 651-0340737 שאושרה בתאריך 12.03.2018 מסווגת את הנכס בייעוד מסחרי הכולל שימוש לתחנת תדלוק דרגה א' בהיקף שטח של 150 מ"ר.
- תכנית הבקשה מבקשת מימוש חלקי של 138.6 מ"ר עיקרי מסך הזכויות.

[4] יוער, בחוות דעת שמאי הצדדים מופיע כי המועד הקובע הינו 27.03.2018.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

העובדות השנויות במחלוקת

עמדת שמאי המשיבה

עקרונות גורמים ושיקולים:

1. מטרת חוות הדעת: לשום ולקבוע את ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון בהתאם לתוספת השלישית לחוק התו"ב.
2. מהות ההשבחה: אישור תכנית מפורטת מספר 651-0340737 ומימוש חלקי של הזכויות בדרך של תכנית בקשה להיתר ללא הקלות מס' 20190177/1.
3. מהות הבקשה: הקמת תחנת תדלוק במתחם מסחרי.
4. המועד הקובע להערכה: 27/03/2018.
5. מהות הנכס: תחנת תדלוק.
6. מיקום הנכס: מתחם מסחרי "אבשלום סנטר", אזור תעשייה אבשלום, מועצה אזורית "אשכול".
7. סביבת הנכס: אזור תעשייה מאוכלס חלקית הממוקם במרכז גוש ישובים "חבל שלום".
8. פיתוח סביבתי ותשתיות עירוניות: בסביבה הקרובה לנכס מלאה.
9. מאפייני הקרקע: קרקע מפותחת בטופוגרפיה מישורית.
10. מחוברים: בעת הביקור הנכס מהווה חניה סלולה אספלט המשרתת את המתחם המסחרי.
11. מצב המשפטי: הנכס מצוי במסגרת זכויות חכירה מהוונות, ראה הערות למצב המשפטי.
12. מצב תכנוני: זכויות והוראות בנייה במסגרת תכניות סטטוטוריות לרבות מצב רישוי מאושר.
13. מהות ההשבחה: בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, השבחה מוגדרת כ:"עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג".
    - בעת אישור תב"ע משביחה יש לבחון את שווי המקרקעין בשני מצבים: שווי המקרקעין לאחר אישור התב"ע לעומת שווים הקודם טרם אישורה, זאת בהתאם למסגרת המבוקשת בתכנית בקשה להיתר.
    - מניתוח מצב תכנון ורישוי בנכס עולה כדלקמן:

    מצב קודם: תכנית מפורטת מס' 7/בת/38 שאושרה בתאריך 19/09/2000 בילקוט פרסומים 3889 מסווגת את הנכס הנדון בייעוד מסחר. מצב רישוי מאושר כולל מימוש חלקי, על כן הובא מימוש מלא למצב תכנוני קודם עפ"י הוראות תב"ע 7/בת/38.

    מצב חדש: תכנית 651-0340737 שאושרה ברשומות בילקוט פרסומים 9033 בתאריך 11/08/2020 מסווגת את הנכס הנדון בייעוד מסחרי הכולל שימושי לתחנת תדלוק דרגה א' בהיקף שטח של 150 מ"ר. תכנית בקשה 20190177/1 מבקשת מימוש חלקי, על כן הובא מימוש חלקי למצב תכנוני חדש עפ"י תכנית בקשה 20190177/1.
    - תכנית הבקשה מבקשת לממש שימוש להקמת תחנת תדלוק ע"י ניצול 138.6 מ"ר עיקרי מסך הזכויות.
    - תחשיב חוות הדעת מהווה מימוש חלקי בהתאם להיקף זכויות מבוקשות בתכנית בקשה להיתר. ככל שיממשו בעתיד הזכויות במקרקעין בדרך של בניה נוספת או בדרך של מכר מלוא הזכויות, תעודכן חוות דעת זו לרבות תשלום יתרת היטל ההשבחה.
    - היטל השבחה מהווה את מחצית ההשבחה שנוצרה בנכס עקב מימוש הזכויות.
14. נתוני השוואה: אומדן שווי קרקע מצב קודם בייעוד מסחר מבוסס על נתוני עסקאות מכר ודמ"ש מהעיר אופקים תוך מתן מקדמי התאמה רלוונטיים לנכס הנדון. בוצעה שיחה מול בעל הזכויות לגובה השכירות במקום ממנה עולה שווי קרקע זהה בקירוב לתחשיב גישת ההשוואה בעקיפה מהעיר אופקים (יודגש כי למרות בקשתי לא התקבל לידי אסמכתאות לדמי השכירות המתקבלים במתחם).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

- אומדן שווי קרקע מצב חדש בייעוד תחנת תדלוק מבוסס על פרק כ' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי.

תחשיב:

ניתוח ספירת תנועה	תחשיב		₪
סה"כ כלי רכב בימים רגילים בשנה	4,500	247	1,111,500
סה"כ כלי רכב בימי שישי בשנה	2,500	52	130,000
סה"כ כלי רכב בימי שבתון בשנה	1,400	66	92,400
סה"כ כלי רכב בשנה			1,333,900
סה"כ כלי רכב בחודש			111,158
מס' מתדלקים בהתאם לקווים מנחים 3% - 4.5%	3.0%		3,335
כמות ליטרים 35 לכל רכב	35		116,716
תוספת לכיוון הנגדי (בהתאם לקווים המנחים 20%)	0%		0
מקדם הפחתה לאי גישה ישירה מהכביש ולתחנת תדלוק נוספת בסביבה	50%		58,358
אומדן כמות ליטרים בנכס הנדון			58,358
צפי כמות מכירה ק"ל בנשוא השומה במעוגל			**58**

שווי נשוא השומה - חילוץ מרכיב הקרקע ממרוח השיווק	תחשיב
מרווח שיווק נטו בממוצע לבנזין וסולר לק"ל	604
דמי שכירות ממוצעים לקרקע ממרווח השיווק (18%-30%)	18.0%
דמ"ש ראויים קרקע מפותחת לתחנה ק"ל/לחודש	109
דמ"ש ראויים קרקע לתחנה לחודש	6,345
דמ"ש ראויים קרקע לתחנה לשנה	76,136
שיעור היוון לקרקע תחנת תדלוק	8.50%
שווי קרקע מפותחת תחנת דלק (במעוגל)	895,722
שווי קרקע מפותחת בייעוד תחנת תדלוק (במעוגל)	**900,000**

תחשיב שווי קרקע בייעוד מסחר	
סה"כ מר"מ	138.6
שווי מר"מ בייעוד מסחר	1,765
שווי קרקע בייעוד מסחר	244,591
שווי קרקע במעוגל	250,000

תחשיב השבחה	
שווי מצב חדש - קרקע בייעוד תחנת תדלוק דרגה א' (תכנית 651-0340737 - בקשה 20190177/1)	900,000
שווי מצב קודם - קרקע בייעוד מסחר (תכנית 7/בת/38)	250,000
השבחה	650,000
היטל השבחה	325,000

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>עמדת שמאי המבקשת</u>

<u>רקע ומתודולוגיה בחישוב ההשבחה:</u>

רקע כללי – מגמות, השפעות, ותמורות בשוק הדלק בישראל

סוד גלוי הוא שענף הדלק והאנרגיה עובר בשנים האחרונות תמורות גדולות מאוד בישראל ובעולם. משק הדלק בישראל וענף תחנות התדלוק מתמודד מזה תקופה ארוכה ומתמשכת עם קשיים לא פשוטים שהולכים ומתגברים, המשליכים באופן דרמטי וישיר על שווין של תחנות התדלוק בישראל, על חברות הדלק, והעוסקים בתחום.

קיימים כיום מס' משתנים/גורמים המשפיעים באופן דרמטי וברור על ענף תחנות התדלוק כדלקמן:

שינויים טכנולוגים - מעבר לכלי רכב חשמליים/היברידיים.

בעשור האחרון חלו שיפורים טכנולוגיים אדירים בתחום הרכב ומעבר לרכבים המונעים באמצעות חשמל, שיפורים המגיעים על רקע של אינטרסים גיאופוליטיים של מדינות העולם המערבי המעוניינות בהפחתת התלות הכלכלית במדינות אחרות ולעיתים עויינות, המייצאות מקורות אנרגיה פוסילית. תלות זו הייתה קיימת לאורך מס' עשורים החל במאה שעברה, שבהם אירעו מידי תקופה משברים עולמיים בתצרוכת הדלק העולמי שהתפתחו לא אחת למשברים בין מדינתיים עד כדי השפעה על מאזן כוחות עולמי ומאבקים בינגושיים. כך למשל, בדיוק בימים אלו אנו עדים למשבר אנרגיה עולמי, ועליית מחירי הדלק עקב המלחמה בין רוסיה ואוקראינה.

תהליכי ההיפרדות של העולם המערבי מהתלות באנרגיה פוסילית, באים גם על רקע הרצון בהפחתת הזיהום ופגיעה סביבתית אקלימית, וכמו כן השארת עתודות אנרגיה מספקת גם לדורות הבאים.

השיפורים הטכנולוגיים בתחום הרכבים החשמליים מצויים אמנם רק בתחילת הדרך (פרצו לשוק רק בשנים האחרונות), וכבר ניתן לראות גידול מואץ מאוד של רכישה והעדפה של רכבים מונעים חשמלית אשר חסכוניים ביותר באנרגיה.

מדינות ה O.E.C.D ומדינות אחרות הצהירו כי עד 2030 צפוי שינוי מהותי ברגולציה ואיסור על ייצור כלי רכב בעלי מנועי בערה פנימית (דלק) דבר אשר ישפיע בהכרח גם על ישראל.

במקביל מדינות האיחוד האירופי ומדינות מפותחות נוספות בהן גם ישראל הצהירו על כוונתם לצמצם עד 2030 פליטת גזי החממה ב 40% ועד 2050 לצמצם עד ל -0 את פליטת גזי החממה (פסגת האקלים בפריז 2021 בה השתתפה גם ישראל).

יצויין כי הזיהום הנובע מכלי הרכב מהווה כ 25% מכלל פליטת גזי החממה העולמי.

ע"פ מחקר סקירה משווה שנערך בכנסת ישראל בסוף שנת 2021 ניתן לראות מבחינה גרפית את מגמות רכישת הרכבים החשמליים בעולם ובישראל. מצרף תמונה.

בתרשים זה שאינו כולל את שנת 2021 ניתן לראות כי עיקר הגידול המואץ הינו בין השנים 2015 - 2020.

מחקר חדש שפורסם לאחרונה חוזה כי מכירות הרכבים החשמליים יעקפו מוקדם מהצפוי את מכירות רכבי הבעירה הפנימית, בפער של שנים: בארצות הברית "נקודת ההיפוך" תגיע בקצב הנוכחי ב-2036, שנתיים מוקדם מהתחזיות הקודמות. בסין ההיפוך יקרה כבר ב-2033 ובאיחוד האירופי יכול להיות שנראה רוב חשמלי כבר תוך שבע שנים מהיום.

המחקר והתחזית שבעקבותיו, בוצעו על ידי חברת הייעוץ וניתוח הנתונים EY (Ernest & Young). לפי התחזית של EY בתוך עשר שנים יהפכו הרכבים החשמליים למרכיב המרכזי בשוק הרכב העולמי, ותוך 25 שנים מכירות רכבי הבעירה הפנימית יהוו פחות ממאית ממכירות הרכב בעולם.

מגמות בישראל: מצרף תמונה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

בכתבה שפורסמה באתר ynet בינואר 2022 שכותרתה "40 דגמים חדשים בישראל - החשמליות יכבשו את השוק ב-2022", צויין כי שנת 2021 (התחלת שיווק רכב הטסלה בישראל) היא שנת הפריצה הגדולה של רכבים חשמליים עם מכירות של כ 10,000 רכבים כאשר התחזית לשנת 2022 היא הגדלת הכמות בפי 3-5 מהכמות בשנה הקודמת, ושיווק של כ– 40 דגמים חדשים של יצרני רכב השונים.

בכתבה נוספת שפורסמה באוקטובר 2021 צוין כי כמות הרכבים החשמליים המלאים בשנת 2021 גדלה עד פי שישה!

עוד עולה מתוך המסמך , כי לצורך ההיערכות לשינויים הטכנולוגיים והתמודדות עם יעדי צמצום פליטת גזי החממה בישראל, משרד האנרגיה פרסם מסמך מדיניות באוקטובר 2021 ובו המלצות לצעדי מדיניות לעידוד מעבר לתחבורה נקייה זאת באמצעות מתן תמריצים שונים כגון: הטבות מיסוי לרכבים חשמליים ברכישה, אגרות, ושווי בשימוש לצרכי מס, וכמו כן צעדי מדיניות נוספים כגון: הגדלת יעדי מכירות לרכב חשמלי, השקעה ממשלתית בפריסת תשתיות ונקודות טעינה (ציבוריים ופרטיים), מעבר כלי רכב ממשלתי לחשמלי, איסור כניסת רכבים מזהמים למרכזי ערים (קיים ורווח גם בערים בעולם), ועוד.

במקביל, נערכים כמובן גם פיתוחים טכנולוגיים שונים ונוספים עבור כלי רכב כגון: שימוש בטכנולוגיית מימן, אנרגיה סולרית (אנרגיית שמש) ועוד, שייתכן ויחדרו אף הם אל הענף.

כל אלו ועוד, מסמלים את התמורות הגדולות שעובר ענף הדלק בישראל המשפיעות באופן ישיר ומיידי, ובטווח השנים הקרובות על שווין של תחנות הדלק בישראל.

יצוין כי מטבע הדברים, הרווח של תחנות דלק מעמדות טעינה בעתיד צפוי להיות קטן לאין שיעור ביחס למכירות דלקים.

<u>שחיקה של "מרווח השיווק" בבנזין ובסולר.</u>

מרווח השיווק לבנזין 95 אוקטן (המכונה גם "סל הוצאות השיווק לבנזין") הינו מוצר בפיקוח על ידי מינהל הדלק ונקבע על ידו (מתעדכן כל חצי שנה). במהלך השנים האחרונות הפחית מינהל הדלק את מרווח השיווק פעמיים באופן יזום. מהלך זה פגע קשות ברווחיות תחנות התדלוק.

להלן טבלה של מרווח השיווק בין השנים 2011 – 2018 : מצרף תמונה.

ע"פ נתוני משרד האנרגיה מרווח השיווק נמצא בירידה מתמדת החל משנת 2011 בו עמד על כ- 702 ₪/ק"ל ועד ל- 556 ₪ /ק"ל במאי 2018. ירידה של כ – 20%.

ירידה כה קיצונית במרווח השיווק, לצד עלייה במקביל של מחירי העבודה והתשומות, ומדד הצרכן, מלמדת בהכרח על ירידה דרסטית בהכנסות חברות הדלק.

להלן טבלה נוספת ממנה ניתן ללמוד כי חברות הדלק הגדולות בישראל כמעט ולא הקימו תחנות נוספות בין השנים 2010 – 2018 זאת לאור הגורמים שפורטו לעיל, היעדר הוודאות הכלכלית, והחשש מרגולציה ומגמות שוק שצפויות לצמצם באופן משמעותי את צריכת הדלק בישראל: מצרף תמונה.

זאת ועוד, מעבר לכך שחברות דלק הגדולות נמנעות מרכישה והקמה של תחנות חדשות, ידוע גם כי במקביל כיום אותן חברות אינן חותמות ומאריכות חוזי הפעלה וניהול לתקופות ארוכות טווח כפי שנעשה בעבר, אלא לתקופות קצרות מועד שבין 5- 10 שנים בלבד.

לאחרונה (פברואר 2022), התפרסם עדכון של השמאי הממשלתי לקווים המנחים פרק כ' – תיקון מס' 1 אשר מהותו הינו התאמת התמורות והשינויים שחלו במרוצת העשור האחרון לשוק הדלק בישראל (ביחס לקווים המנחים לתחנות תדלוק שפורסמו ב – 2010) וכנגזרת לעריכת שווי תחנות תדלוק, תוך הטמעת שינויים משמעותיים ועדכון העקרונות בהתאם למגמות והירידה המוכחת ברווחיות התחנות כפי שהוצגו לעיל, תוך ניתוח המגמות לעתיד וגילום הסיכונים בהיוון ערך נוכחי של תחנות תדלוק.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

עדכון הקווים המנחים יצר זעזוע בענף והפחתה בשווי הנכסים של החברות הגדולות דבר שיתבטא בדוחותיהן הכספיים. לעניין זה ר' גם כותרת כתבה מתוך אתר דה מארקר מדצמבר 2021 אודות הפגיעה המשמעותית בשווי החברות עקב כניסת הרכבים החשמליים, וכן כתבה מתוך אתר כלכליסט מחודש ינואר 2022 אודות השפעת הקווים המנחים על עתיד שוויין של תחנות הדלק.

ברור כי גורמים אלו משפיעים במידה רבה בהרבה ביתר שאת על תחנות קטנות/זעירות ובוודאי לגבי אלו אשר נמצאות בפריפריה, המרוחקות מצירים ראשיים וממרכז הארץ, שכן חברות הדלק הגדולות מסוגלות להתמודד מבחינה כלכלית בהצלחה רבה יותר עם הסיכונים הברורים הכרוכים בענף, גם לאור פריסתן הארצית הרחבה, והחזקתן בתחנות גדולות במרכז הארץ, במרכזים עירוניים ובצירים ראשיים.

<u>השפעות ונסיבות מיוחדות הנגזרות מהמקרקעין שבנדון:</u>

תחנת הדלק נשוא ההשבחה המבוקשת בהיתר (מדרגה א') הינה תחנה קטנה עד זעירה עם צפי מכירות חודשי זעום של עשרות בודדות של ק"ל/חודש. זאת לאור כלל הגורמים והמשתנים הסובייקטיביים ביחס לנכס הנישום, וכן בהתייחס לקשיים העתידיים האובייקטיביים בענף הדלק בישראל.

התחנה צפויה למכור כמות דלק זעומה וזאת גם לשיטת שמאי המשיבה ועוד בטרם הובאו בשומתו בחשבון מגמות עתידיות בשוק הרכב הישראלי, וכאשר בשומתו נעשה שימוש בקווים המנחים הישנים משנת 2010 שאינם מבטאים התייחסות למגמות העתידיות ולסיכונים בענף כפי שבאות לידי ביטוי בעדכון הקווים המנחים החדשים לעריכת שומות לתחנות תדלוק.

התחנה שבנדון ממוקמת בחבל שלום המצוי במיקום הדרומי מזרחי ביותר בקצה חבל אשכול החשוף למס' יישובים בודדים בעלי אוכלוסייה מעטה ונפח נסועה נמוך באופן חריג.

היישובים הסמוכים לתחנה המיועדת, והמצויים מדרום או בסמוך, שצפויים לעבור בקטע הכביש אשר ממנו ניתן לבצע עצירה וירידה מהכביש לצורך תדלוק, הינם אבשלום (שגם ממנו יש לחזור אחורה כחצי קילומטר לכיוון הנכס), דקל, נווה, בני נצרים, ושלומית בלבד. יישובים אלו הינם בעלי כמות אוכלוסייה דלילה מאוד.

אין אפשרות להמשיך דרומה או להגיע מכיוון דרום הארץ והנגב שכן כביש 10 (לאורך הגבול עם מצריים עד לקדש ברנע - ניצנה) סגור מזה שנים ארוכות עקב נסיבות ביטחוניות.

מעט המושבים הנוספים שבחבל שלום, ממוקמים מצפון וממערב לנכס וייאלצו את הנהגים לחזור חזרה אחורה לצורך תדלוק.

לכך יש להוסיף את המצב הביטחוני הרעוע ואיום הטילים שנמשך שני עשורים על אזור העוטף.

<u>בסביבת מוא"ז אשכול מצפון וממערב לנכס הנישום קיימות תחנות דלק נוספות כלהלן:</u>

פז עמיעוז – ממוקמת בכניסה ליישוב עמיעוז שחבל צוחר, ממוקמת בסמוך לחיבור עם כביש 232 בסמוך לה מצוי סופרמרקט גדול – היא מערבית וצפונית ביחס לגוש חבל שלום ויישובי צוחר, ומתדלקים בה מרבית יישובי המועצה הסמוכים.

ישנן שתי תחנות תדלוק נוספות קטנות במושב עין הבשור ושדי אברהם.

בהמשך ולכיוון אופקים קיימת תחנה "דור אלון" בצומת אורים - צאלים (כביש 241), תחנת פז בצומת מגן על כביש 232, וכן תחנה בצומת סעד (במפגש כביש 232 וכביש 25 לכיוון נתיבות). כל התחנות אלו מרכזות היקפי נסועה גבוהים יותר ביחס לסביבת הנכס הנישום והן נחשבות תחנות קטנות-בינוניות.

בנוסף, קיימות תחנות נוספות רבות בערים אופקים, נתיבות, שדרות, באר שבע שאופציונאליות לתדלוק תושבי המועצה בדרכם הלוך וחזור מאזורי התעסוקה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

התחנה המיועדת נמצאת כאמור במיקום נחות מאוד בקצה חבל אשכול, באזור עם נפחי תנועה מהדלילים ביותר שיש בישראל. ברור כי הנוסעים שאינם עוברים בקטע הכביש 2211 הפנימי מצפון ליישוב דקל, יעדיפו לתדלק בדרכם מערבה לכיוון אזורי התעסוקה וריכוזי האוכלוסייה בערים, הם בוודאי לא יחזרו לאחור לצורך תדלוק.

<u>משיחה שקיימתי עם היזם לגבי הנכס הנדון עולים הפרטים הבאים:</u>

במקרה הנדון, התכנית שבנדון אושרה בתחילת שנת 2018 ומאז ועד היום חלפו למעלה מ- 4 שנים, והיזם (למעט הבקשה להיתר שהוגשה בשנה שעברה) טרם פעל לקדם את בינוי התחנה.

היזם הביע בפניי חששות עמוקים מהמהלך והוא טרם קיבל החלטה האם בכלל להקים את התחנה בסופו של דבר. זאת לאור עלויות הקמה גבוהות - בנייה + עלות הקרקע (היטל השבחה), לצד חוסר רווחיות התחנה.

בעיני היזם, כל תכליתה של התחנה המיועדת הינה לאפשר שירות לבאי מרכז החנויות ולסייע למרכז המסחרי בהגדלת הפדיון שממילא הינו נמוך לאור מיקומו המרוחק.

היזם מביא בחשבון שהתחנה כשלעצמה ככל הנראה תהיה הפסדית, אך רואה בה כמעין חנות "עוגן" למרכז המסחרי שייתכן ותסייע למשיכת קונים למרכז המסחרי.

לטענתו, היות והוא עוסק בתחום הדלק ומכיר את התחום מקרוב, אין כלל כדאיות בהקמת תחנת דלק בסדר גודל קטן של פחות מ – 200 – 300 ק"ל, בוודאי במיקום כה בעייתי ומבודד. וזאת עוד בטרם מביאים בחשבון את המגמות והסיכונים העתידיים בהקמת תחנת דלק חדשה ובשוק הדלק בכלל.

הקמת תחנת דלק בסדר גודל קטן ואף בינוני, פעמים רבות אינה כדאית מבחינה כלכלית רק לצורך מכירת מוצרי דלק, וזאת לאור עלויות הקמה ותפעול שוטף יקרות.

בנוסף, תחנות קטנות נאלצות בלית ברירה להגדיל את ההנחות למכירת דלק על מנת לעמוד בתחרות מול החברות הגדולות ולמשוך מתדלקים פוטנציאליים. גורם נוסף הפוגע ברווח התפעולי.

לאור התחרות הגבוהה בשוק מול החברות הגדולות, לאור פריסה רחבה של תחנות דלק בכל רחבי הארץ ובמרכזי הערים ובאזורי התעשייה, תחנות רבות כיום בישראל בעיקר תחנות קטנות ומרוחקות גיאוגרפית, נאלצות תחנות התדלוק בכל הגדלים בעיקר תחנות קטנות, להתמודד עם רווחיות נמוכה עד הפסדית, ורבות מהן נשענות כמעט לחלוטין על חנויות הנוחות ושירותי דרך נלווים בתחנה, שאילולא הן, התחנה הייתה נותרת ללא רווח תפעולי ראוי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>עקרונות בקווים המנחים העדכניים וביטוי העלאת מקדמי הסיכון:</u>

הקווים המנחים פורסמו בחודש פברואר 2022. וגובשו לפני כן, כאשר טיוטה הופצה לעיון הציבור באוקטובר 2021. הקווים המנחים העדכניים נועדו לבטא את התמורות שחלו בשוק צרכני הדלק בישראל.

להלן השינויים הבולטים בין הקווים המנחים הקודמים לעדכניים:

מרכיב	קווים מנחים 2010	קווים מנחים 2022
אומדן כמות הדלקים הצפויה להימכר מתוך נפח הנסועה	3% -4.5%	**2%** - ע"פ ההסבר – שיעור זה מביא לידי ביטוי את הגידול בכמות המכוניות מחד, ומאידך את השיפור הטכנולוגי שהקטין את צריכת הדלק, ביחס לכלי לרכב בודד, ואת הגידול בכמות תחנות התדלוק בארץ
כמות הדלק הממוצעת לרכב	35 ליטר	**32 ליטר** – לפי נתונים שנמסרו על ידי מינהל הדלק המבוססים על היקף המכירות בתחנות בהפעלה של החברות הגדולות (פז, דלק, סונול, דור,טן), נכון לשנת 2016.
דמ"ש ראויים למרכיב הקרקע של התחנה מתוך מרווח השיווק לק"ל	18% לתחנה קטנה - 30% לתחנה גדולה	**11% - ו – 60 ₪/ק"ל** - לתחנה קטנה שמוכרת בי 50-100 ק"ל (קיימת טבלה מדורגת כאשר 15-20% רק לתחנות שמוכרות בין 300 – 500 ק"ל)
דמ"ש לתחנה בנויה מתוך מרווח השיווק לק"ל	35% לתחנה קטנה – 55% לתחנה גדולה	**28% - ו – 160 ₪/ק"ל** - לתחנה קטנה שמוכרת בין 50-100 ק"ל
עלות בניה	1.8 מיל' (ללא מע"מ) – תחנה מדרגה א'	**2.5 מיל' (ללא מע"מ)** – לתחנה קטנה מאוד מדרגה א'
התייחסות לתמורות בשוק הדלק	שימוש בגז - מוגבל וזניח אין להביא בחשבון רכב חשמלי – צוין כי קיימת טכנולוגיה בהתהוות. צוין כי טרם ידועה ההשפעה על השוק אם בכלל	**תמורות גדולות מאוד, עד 2030 צפי במדינות ה O.E.C.D לאיסור ייצור מנועי בעירה. בישראל צפי יעד מכירות של 100% חשמלי עד 2030 23% עד 2025, 68% עד 2028.**
שיעור היוון למרכיב הקרקע ופרמיית סיכון אחרי 2030	אין התייחסות למעט לתחנה כבנויה (1.5% מעל מסחר)	הפחתה בשיעור 0.75% ממסחר בנוי בגין היוון הקרקע, **תוספת פרמיית סיכון של 1%** והפרדת התחשיב לשתי תקופות (עד 2030 ומ – 2030 והלאה).

<u>מתודולוגיה וכללים בהערכת השווי:</u>

עסקינן בשומת אומדן ההשבחה שנוצרה (ככל וקיימת) בין שווי מצב תכנוני קודם לשווי מצב תכנוני חדש.

הזכויות המוקנות במצב הקודם הינן מלוא הזכויות בגין תכנית 7/בת/38 (הזכויות נרכשו במלואן במסגרת מכרז פומבי של רמ"י).

הזכויות במצב החדש יחושבו לגבי מימוש חלקי בדרך של בקשה להיתר ובסך 138.6 מ"ר - גגון לשימוש תחנת דלק ושטחים נלווים על חשבון שטחי מסחר במצב הקודם (לא כתוספת זכויות).

שווי מצב קודם – מסחר הצגת נתוני השוואה והסכמי שכירות לחנויות ומסחר במרכז אבשלום וקביעת שווי מרכיב הקרקע בגישת היוון ההכנסות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

שווי מצב חדש – תחנת תדלוק התחשיב עבור מרכיב הקרקע של תחנת הדלק יחושב מתוך דמי השכירות הראויים למרכיב הקרקע כפי בוצע על ידי שמאי המשיבה תוך שימוש בעקרונות הקווים המנחים.
אומדן דמי השכירות יתבסס על עקרונות הקווים המנחים וכמו כן בהתייחס לנתוני השוואה לתחנות דלק קטנות, וכן הכרעות שמאים מכריעים/החלטות בהליכי השגה מול רמ"י.

<u>נתוני השוואה:</u>

<u>נתוני השוואה למסחר (מצב קודם):</u>

בהתאם למס' הסכמי שכירות (רצ"ב כנספח לשומה) שהועברו לעיוני על ידי היזם, לגבי שטחי המסחר במרכז מסחרי אבשלום עולים הפרטים הבאים:

השוכר	גודל הנכס	תחילת שכירות	מדרגות תשלומי שכירות (ללא מע"מ)
טלאור מסעדת בשרים - המבורגר מיד-בר	140מ"ר+100 מ"ר		שנה 1 - 50 ₪ למ"ר
			שנה 2 - 65 ₪ למ"ר כפול 140 מ"ר + 50 ₪ למ"ר כפול 100 מ"ר
			שנה 3 - 80 ₪ למ"ר כפול 240 מ"ר
			דמי ניהול 6 ₪ + מע"מ (בכל שנת שכירות)
בית מרקחת	126 מ"ר		שנה 1 - 50 ₪ למ"ר
			שנה 2 - 65 ₪ למ"ר
			שנה 3 - 80 ₪ למ"ר + 6 ₪ דמי ניהול
פיצה יוסי אדרי	35 מ"ר	1.7.2022	דמי שכירות חודשיים על סך 3800 ₪ + 240 ₪ דמי ניהול - מבטא סך של 108 ₪/מ"ר
חנות אופניים	68.5 מ"ר	נמסר כי השבוע נסגר חוזה חדש באותו מתווה כמו יתר השוכרים	שנה 1 - 50 ₪ למ"ר
			שנה 2 - 65 ₪ למ"ר
			שנה 3 - 80 ₪ למ"ר + דמי ניהול

<u>הערות:</u>

- שטחי המסחר נמסרו ברמת גמר - מעטפת/גמר חלקי הכולל ריצוף, תקרה אקוסטית, ומיזוג אוויר.
- כמו כן מושכר שטח של 1,400 מ"ר מאבשלום סנטר בע"מ לסופר אשכול בראור (המחזיק 50% ממניות החברה אבשלום סנטר) במחיר מופחת של 50 ₪/מ"ר כולל דמי ניהול.
- יובהר ויצוין כי הסיכום בין סופר בראור והשותף השני חב' רזגל בע"מ הינו כי חישוב דמי השכירות לסופר בראור חושב כתשואה של 6% שנתי מההשקעה, וכמו כן תחנת הדלק ככל ותקום, תופעל על ידי רזגל בע"מ ותושכר לרזגל באותו מתווה. דהיינו באם חברת רזגל לצורך העניין תשקיע 1,000,000 ₪ בהקמת התחנה, התשואה תהא בסך של 6% ודמ"ש לתחנה כבנויה יעמדו בסך של 90,000 ₪ בשנה.

<u>סיכום נתוני ההשוואה למסחר:</u>

לאור הנתונים לעיל ובהתחשב בעסקאות שכירות שנערכו בשוק החופשי, הרי שכלל ההסכמים מצביעים על דמ"ש ראויים בסך של 80 ₪/מ"ר החל מהשנה השלישית.
למען הזהירות אביא בחשבון דמ"ש ראויים של 70 ₪ בלבד שהם החל מהשנה השנייה וכמו כן אביא בחשבון שיעור היוון גבוה יחסית למסחר של 8.5% המגלם פרמיית סיכון של 1.5% עקב אזור מבודד וסביבה דלילה באוכלוסייה וסיכון לאי תפוסה מלאה.
לפיכך, הריני לאמוד שווי קרקע למסחר בנכס הנישום בסך של כ- 2,900 ₪/מ"ר עיקרי למסחר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

נתוני השוואה לתחנת תדלוק (מצב חדש):
נשוא השומה תחנה מיועדת מדרגה א', קטנה, עם צפי מכירות ברף הנמוך ביותר וזאת לאור מיקום מרוחק ונפחי תנועה נמוכים ביותר.
לפיכך, ייערך סקר שווי ודמ"ש ראויים לק"ל לתחנות דלק פריפריאליות מבודדות ודומות ככל הניתן באופיין. זאת מתוך נתוני הכרעות ומידע נוסף המצוי במשרדי.

להלן פירוט נתונים מתוך מס' הכרעות מייצגות ביחס לנכס הנישום.:

הכרעה בהשגה קרקע לתחנת דלק תלמי ביל"ו:
בהתאם להכרעה בהשגה מיום 25.11.2021 על ידי השמאי המחוזי מר יחיאל שטרית לגבי קרקע המיועדת לתחנת תדלוק הממוקמת 140 מ' ממערב לכביש הגישה מס' 293 (צומת בית הגדי – בית קמה) בסמוך לצומת הכניסה למושב תלמי ביל"ו.
השמאי הביא בחשבון התייחסות מלאה לטיוטת הקווים המנחים העדכניים (במועד פרסום ההחלטה טרם אושרו הקווים המנחים העדכניים), וקבע כי דמי השכירות המקובלים יהיו בהתאם לקווים המנחים, בשיעור של 13% ממרווח השיווק ברוטו (ע"פ הטבלה בקווים המנחים לתחנה עם צפי מכירות של 200 ק"ל). בהחלטה נקבעו דמי שכירות של 72 ₪ /לק"ל לקרקע לתחנה קטנה – בינונית עם צפי מכירות של כ – 200 ק"ל.
כמו כן נקט השמאי במקדם דחייה למימוש בשיעור של 6% לשנתיים בהתחשב בתקופת "הקמה והרצה".
עוד נקבע על ידו בהתאם לקווים המנחים כי ממוצע מכירות לרכב הינו סך של 32 ליטר לתדלוק.

להלן התייחסותו של השמאי לעניין השינוי בשוק הדלק מתאריך 25.11.2021: מצרף תמונה.

הכרעה בהשגה קרקע לתחנת דלק בית שקמה:
בהתאם להכרעה בהשגה מיום 31.5.2022 על ידי השמאי המחוזי מר יחיאל שטרית לגבי קרקע לתחנת תדלוק בנויה הממוקמת על כביש מס' 3412 לכיוון בית שקמה, מושב גיאה, ותלמי יפה, במוא"ז חוף אשקלון כ- 2 ק"מ מערבית לכביש מס' 4 (ציר מרכזי עם נפח נסועה גבוה מאוד). נכון למועדים קובעים 28.8.2018 – 1.1.2009 עבור כל שנה.
השמאי המחוזי הביא בחשבון התייחסות מלאה לטיוטת הקווים המנחים העדכניים (2% מקדם עצירה, 32 ליטר/רכב, דמ"ש לתחנה קטנה מתוך מרווח השיווק) וזאת למרות כי מדובר במועדים ישנים בין 2009-2018, וקבע כי דמי השכירות המקובלים יהיו בהתאם לקווים המנחים, בשיעור של 10.5% ממרווח השיווק ברוטו (ע"פ הטבלה לתחנה עם צפי מכירות של 50 -100 ק"ל וכולל הפחתה לתחנה עם צפי מכירות נמוך מ – 50 ק"ל). נקבעו דמי שכירות של 63 ₪ /לק"ל לקרקע לתחנה קטנה למועד 2018.

הכרעה בהשגה קרקע לתחנת דלק מושב עין הבשור +נתוני השוואה ודמ"ש לתחנות דלק קטנות:
בהתאם להכרעה בהשגה מיום 31.7.2016 על ידי השמאי המחוזי מר אסף אשכנזי לגבי שווי קרקע לתחנת תדלוק בנויה הממוקמת בכניסה למושב עין הבשור, וביחס למועדים 2005-2015 לכל שנה, נקבעו דמי שכירות של 90 ₪ /לק"ל לקרקע לתחנה קטנה עם מכירות (כמות אמיתית שנמכרה) של כ – 100 ק"ל ו – 76 ₪ /ק"ל למכירות של 42-60 ק"ל/חודש.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

כדי לבסס מסקנתו השמאי המחוזי ניתח נתוני השוואה וכן הכרעות למרכיב הקרקע לתחנות תדלוק קטנות כלהלן:

שדי אברהם – בהתאם להסכם תקף עד שנת 2013 עם אופציה ל – 5 שנים נוספות של מושב שדי אברהם עם "אברך אלון ג'אס בע"מ" ובהתאם לנתונים שהועברו לשמאי על ידי המושב עולה כי כמות הדלקים שנמכרה בשנים 2011 – 2013 הינה בסך של כ- 60 ק"ל/חודש, ודמ"ש בסך של 60 ₪ /ק"ל.

יצוין כי תחנה זו סמוכה מאוד לנכס הנישום, בחבל שלום, אך נמצאת מצפון לו ועל כן מרכזת פוטנציאל נסועה גבוה יותר ביחס לנכס הנישום. בנוסף יש לזכור כי מדובר על הסכם ישן ומועד קובע ישן בהם טרם היה ידוע אודות השינויים הדרמטיים בשוק הדלק, וההתייחסות הייתה לקווים מנחים ישנים.

<u>הכרעה בהשגה ראשונה לתחנת דלק מושב שדי אברהם (סמוך לנכס הנישום):</u>

בהתאם להכרעה בהשגה מיום 28.7.2015 לגבי שווי קרקע לתחנת תדלוק הממוקמת במושב שדי אברהם הסמוך, ביחס למועד קובע 19.6.2014, נקבע שווי קרקע התחנה המוכרת כ – 60 ק"ל בסך של 515,000 ₪ (דהיינו דמ"ש לקרקע בשיעור של 60 ₪/ק"ל בהנחה של שיעור היוון 8.5% המבטא סיכון).

שוב יוזכר כי יש להביא בחשבון מועד ישן והתאמה לשינויים משמעותיים בתחום הדלק בשנים האחרונות וכמו כן העובדה כי שדי אברהם ממוקם כ – 2 ק"מ צפונית לנכס הנישום ובעל פוטנציאל נסועה גבוה יותר).

<u>באר טוביה:</u>

תחנת תדלוק זעירה הסכם משנת 2010 ל – 15 שנים עם אופציה ל -5 שנים נוספות ולפיו במידה והתחנה תמכור כ- 100 ק"ל/חודש יעמדו דמי השכירות בסך של 75 ₪ /ק"ל.

<u>החלטת וועדת השגות בצאלים:</u>

מרכיב קרקע לתחנת תדלוק קטנה בצאלים, עם צפי מכירות של 113 ק"ל/חודש ודמ"ש של 109 ₪ /ק"ל בנטרול מרכיב מסחרי. מדובר במועד קובע ישן 2012 (כאמור וגם כאן ללא ידיעה אודות שינויים דרמטיים צפויים בשוק הדלק). עוד נקבע בהחלטה כי שיעור היוון לצמיתות יעמוד על 7.5%.

<u>הכרעה בהשגה קרקע לתחנת דלק מושב חצבה:</u>

בהתאם להכרעה בהשגה מיום 30.12.2021 על ידי השמאית המחוזית אפרת כהן לגבי קרקע המיועדת לתחנת תדלוק פנימית באזור מלאכה במושב חצבה.

השמאית הביאה בחשבון התייחסות מלאה לטיוטת הקווים המנחים העדכניים (במועד פרסום ההחלטה טרם אושרו הקווים המנחים העדכניים – פורסמה טיוטא), וקבעה כי דמי השכירות המקובלים יהיו בהתאם לקווים המנחים, בשיעור של 11% ממרווח השיווק ברוטו (ע"פ הטבלה לתחנה עם צפי מכירות של 100-50 ק"ל). נקבעו דמי שכירות של כ- 66 ₪ /לק"ל למועד 2018 וכ – 55 ₪ /ק"ל למועד 2020 (ירידה במרווחי השיווק).

כמו כן, שווי קרקע לתחנת תדלוק נקבע על ידה בסך של כ – 550,000 ₪ ולשם קבלת אינדיקציה בחנה נתוני שווי לתעשייה שאותם מצאה כסבירים להשוואה לאור אופי תחנת התדלוק של כלים חקלאיים בערבה.

עוד יצוין כי במקרה דנן ולאור אופי התדלוק על ידי כלים כבדים, לא הביאה השמאית בחשבון פרמיה לסיכון והשפעת רכבים חשמליים ולפיכך נקטה בשיעור היוון נמוך.

<u>הכרעה בהשגה קרקע לתחנת תדלוק מושב רביבים:</u>

בהתאם להכרעה בהשגה מיום 26.10.2021 על ידי השמאי המחוזי מר יחיאל שטרית לגבי קרקע המיועדת לתחנת תדלוק פנימית במושב רביבים. נקבע על ידו שווי קרקע לתחנת דלק בנויה עם כמות מכירות של כ – 33 ק"ל/חודש, בסך של 313,000 ₪ למועד 6/2019, 379,000 ₪ למועד 1/2019 , 414,000 ₪ למועד 1/2018.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

התחשיב בוצע טרם פרסום הקווים המנחים העדכניים ולפיכך דמי השכירות נקבעו בסך של 13% מתוך מרווח השיווק ברוטו (בהחלטתו בתלמי ביל"ו, חודש לאחר מכן ולאחר פרסום הטיוטה של הקווים המנחים קבע בהתאמה לפי הטיוטה המעודכנת 11%).

דהיינו דמי שכירות למרכיב הקרקע שבין 72 ₪ /ק"ל למועד 9/2019 – 79 ₪ /ק"ל למועד 1/2018.

כמו כן קבע את שיעור ההיוון בגילום פריפריאליות (כולל פרמיית סיכון לרכבים חשמליים) על 8%

<u>הכרעה בהשגה קרקע לתחנת תדלוק קיבוץ יגור:</u>

בהתאם להכרעה בהשגה מיום 26.02.2018 על ידי השמאית המחוזית גב' ליאת שטרית לגבי קרקע המיועדת לתחנת תדלוק בקיבוץ יגור. נקבעו דמ"ש ראויים למועד 1/2017 לתחנה עם צפי מכירות של כ- 200 ק"ל בסך של כ- 110 ₪ /ק"ל המהווים 18% ממרווח שיווק ברוטו (לפי קווים מנחים ישנים).

עוד נקבע כי שיעור היוון הקרקע 10%, המבטא סיכון לתחנה בתחום קיבוץ וסמיכות לתחנה נוספת עם מוניטין.

<u>נתונים נוספים שנמסרו לי על ידי היזם:</u>

- במושב ישע בחבל אשכול (גוש צוחר) שנמצא במיקום עדיף על הנכס הנישום, ובסמוך לכביש 232 הוצעה ליזם הנישום בעצמו ולמתעניינים נוספים, קרקע בייעוד לתחנת דלק (יש תב"ע) החל משנת 2013, תמורת דמ"ש גבוהים בסך 15,000 ₪ כולל מבני תעשייה סמוכים. נמסר לי ע"י ידי היזם כי לאחר זמן מה הקרקע הושכרה יחד עם מבני התעשייה הסמוכים. בקרקע הנדונה הוקם שלד לתחנה הכולל תשתיות לתדלוק, אך ללא סככת תדלוק. מאז ועד היום המבנה ננטש, נותר מיותם ואינו מושכר. מאז ועד היום התחנה למעשה מעולם לא אוישה/פעלה.
- בסמוך למושב שרשרת/שיבולים כ- 100 מ"ר מכביש 25 באר שבע – נתיבות (עם חשיפה לכביש 25), שהינו בעל נפחי תנועה גבוהים בהרבה מנפח הנסועה בנכס הנישום, פעלה בשנים האחרונות תחנת דלק בשם "אוסקר אנרגיה".

שוחחתי עם המפעיל, שטוען שבשנים הראשונות להפעלת התחנה נמכרו בין 200-150 ק"ל/לחודש הודות להסכמים עם הצבא ותדלוק ושימוש בדלקנים. בשנים האחרונות, הצריכה ירדה ונפסק התדלוק של הצבא. מאז, התחנה ירדה באופן משמעותי בהיקף המכירות לבין 60-30 ק"ל "כתחנה לבנה". עד שבשנת 2021 מכרה התחנה סך נמוך ביותר של 30 ק"ל בלבד (מצורפים אסמכתאות ודו"ח מכירות).

לטענת המפעיל הוא שילם בהסכם דמ"ש עבור התחנה כבנויה סך של 15,000 ₪ בחודש (הנ"ל כולל גם חנות נוחות) וברוב תק' פעילותו מאז שהתחנה ירדה משמעותית בהיקף המכירות, הוא ספג הפסדים רבים.

כיום המפעיל עזב את התחנה והיא עומדת ריקה ללא מפעיל.

להלן תצלום התחנה בשרשרת: מצרף תמונה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>עקרונות גורמים ושיקולים בשומה:</u>

בבואי לאמוד את ההשבחה שנוצרה לנכס הנדון, עקב אישור תכנית בניין עיר מס' 651-0340737, ומימוש הזכויות המוקנות במסגרתה בדרך של מכר, הבאתי בחשבון בין היתר, את העקרונות, גורמים והשיקולים הבאים:

1. מיקום הנכס בצמוד למבנה מסחרי אבשלום סנטר שבסמוך ליישוב אבשלום, מוא"ז אשכול.
2. מהות הנכס – אומדן השבחה בהתאם לשומת שמאי המשיבה מיום 15.9.2021 לעניין קרקע בייעוד לתחנת תדלוק בצמוד למבנה המסחר.
3. מועד קובע 27.3.2018 מועד אישורה של תכנית מס' 651-0340737 שהינה התכנית המשביחה ב"מצב החדש" ומימוש בדרך של בקשה להיתר לתחנת תדלוק על חשבון שטח למסחר במצב הקודם לפי תכנית בניין עיר מס' 7/בת/38.
4. שווי מ"ר מבונה למסחר (מצב קודם) נקבע בהתאם לגישת היוון ההכנסות מדמי השכירות במרכז המסחרי אבשלום וחילוץ מרכיב הקרקע.
5. אומדן שווי במצב החדש בהתאם לגישת היוון ההכנסות מדמי שכירות בגין מרכיב הקרקע בהתאם לעקרונות בקווים המנחים לתחנות תדלוק פרק כ' תיקון 1 משנת 2022.
6. סבירות התוצאה באומדן שווי מצב חדש, והשימוש בעקרונות השומה נבחנו בין השאר בהתאם להחלטות שמאיות ונתוני שווי לתחנות תדלוק קטנות מדרגה א' באזורים פריפריאליים ובהיקף מכירות קיים/צפוי של 50-100 ק"ל.
7. הובא בחשבון במצב הקודם שטח סככת התדלוק בהתאם לבקשה להיתר - 138.6 מ"ר, ובנוסף הפסד שטח חצר המסומנת בהיתר הבניה, המהווה שטח מינימלי שצפוי לשמש במישרין את תחנת התדלוק המיועדת, וכמו כן חדר תדלוק, ומחסן, הנדרשים לשימוש התחנה בפועל, וכפי שמתחייב בהוראות התכנית (הובא בחשבון לעניין זה שטח מינימלי של 30 מ"ר בלבד).
8. הובאה בחשבון דחייה למימוש במצב החדש בגין הקמה והרצה ע"פ החלטת שמאי מחוזי בתלמי ביל"ו.
9. הובאו בחשבון מגמות בשוק הדלק הישראלי ומעבר לטכנולוגיה של רכבים חשמליים. בוצעה סקירה בשומה של המגמות והתמורות בענף.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>סיכום והתייחסות לשומת המשיבה:</u>

- כפי שהוסבר והוצג בפירוט נרחב לעיל, אנחנו עומדים בפני מהפכה של ממש בשוק הדלק. אין מדובר עוד בתחזיות או צפי. המגמות ומדיניות ורגולציה במדינות המערביות וכן במדינות ישראל לצמצום התלות באנרגיה פוסילית ברורה. ככל שעובר הזמן והתפתחות ענף הרכבים המונעים באנרגיה חלופית לנפט ובנזין, מתקבלת ירידה חדה במכירות דלקים בתחנות התדלוק.
- מדובר ממש בשינוי "כללי המשחק" בשוק התדלוק שיוביל לירידה דרמטית במכירות הדלקים.
- כבר כיום, מורגשת האטה בענף וצמצום סיכונים על ידי החברות הגדולות (אינן מקימות תחנות ו/או מאריכות חוזים), זאת במקביל עם עלייה חדה בשיווק רכבים חשמליים.
- לטעמי, תוך זמן קצר שומות שנערכו בשנים האחרונות כבר לא יהיו רלוונטיות. בקצב הגדילה הנוכחי מדובר שתוך 5 שנים מרבית כלי הרכב במדינה יהיו חשמליים/היברידיים עם עמדות טעינה ציבוריות ופרטיות ליד בתי מגורים ואפשרות נסיעה של מאות קילומטרים לתדלוק.
- כמו כן, יצוין כי ישראל הורידה את החובה לעמידה בתקינה האירופאית, ואנו רואים חדירה גם של שוק החשמליות הסיני ועוד דגמים רבים במחירים נוחים ותחרותיים מאוד למכוניות מונעות בנזין וסולר.
- הקווים המנחים המעודכנים של השמ"ר מבטאים אף הם את הסיכונים והתמורות בשוק הדלק הישראלי באופן שמשפיע בצורה דרמטית על שווי תחנות התדלוק והיוון ההכנסות. ירדו משמעותית אחוזי דמ"ש ממרווח השיווק, הורדת היקף הנסועה הפוטנציאלי לתדלוק, נוספה פרמיית סיכון בהיוון, ירד מס' ליטרים לתדלוק ממוצע לרכב, ועוד.
- במקביל לכל אלו, מרווח השיווק יורד בהדרגה עקב שינויי רגולציה והגברת תחרות.
- זאת ועוד, בעלי תחנות קטנות נדרשים בנוסף למתן הנחות ממרווח השיווק הקיים לצורך משיכת מתדלקים פוטנציאליים, ועמידה בתחרות מול השוק והפריסה הרחבה של תחנות התדלוק.
- לעניין התחנה שבנדון, מדובר כאמור בתחנה קטנה מרוחקת ומבודדת בקצה הדרום מערבי של ישראל, עם פוטנציאל נסועה נמוך מאוד.
- בסמוך לה קיימות לא מעט תחנות הנמצאות במיקום עדיף ומערבי יותר.
- בשומת המשיבה לא ניתנה התייחסות למגמות שצוינו בשוק הדלק הישראלי והשומה נערכה על פי הקווים המנחים הישנים מ 2010.
- לא הובאה בחשבון התייחסות להפסד שטח חצר, חנייה, חדר מתדלקים, ומחסן, שעל פי הוראות התב"ע ישולבו במבנה המסחרי.
- לא הובאה בחשבון כל התייחסות להכרעות, כולל השוואה לתחנות תדלוק פריפריאליות קטנות בעלות מאפיינים דומים. וכמו כן לא נבחנו נתוני אמת ביחס לכדאיות הקמת תחנת דלק בסדר גודל זעיר (גם לשיטת שמאי המשיבה) כפי שמבוקש בהיתר.
- לא הובא בחשבון שיעור מימוש חלקי במצב החדש 138.6 מ"ר מתוך סך 150 מ"ר.
- נדרש לטעמי להביא בחשבון דחייה (ר' הכרעה בהשגה ראשונה במושב תלמי ביל"ו) למימוש תחנת הדלק עקב חסמים רגולטוריים, זמן המתנה לקבלת היתר בניה, עמידה בתקנים שונים וזמן הקמה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תחשיב השומה

ניתוח ספירת תנועה :		ימים בשנה	
סה"כ כלי רכב בממוצע ימים א'-ה'	4,500	247	1,111,500
סה"כ כלי רכב בימי שישי	2,500	52	130,000
סה"כ כלי רכב בימי שבתון	1,400	66	92,400
סה"כ כלי רכב בשנה			1,333,900
סה"כ כלי רכב בחודש			111,158
מס' רכבים מתדלקים בהתאם לקווים מנחים פרק כ' תיקון 1 -	2%		2,223
כמות ליטרים כוללת * 32 ליטר לכל רכב (קווים מנחים)	32		71,141
תוספת לכיוון הנגדי	0%		0
מקדם הפחתה לאי גישה ישירה מהכביש ולתחנות תדלוק נוספות בסביבה (בהתאם לשומת המשיבה)	50%		
אומדן כמות ליטרים בנכס הנדון:			35,571
צפי מכירה בק"ל בנשוא השומה במעוגל:			**35.5**

שווי מצב חדש- חילוץ מרכיב הקרקע לחנה ממרווח השיווק:	
מרווח שיווק נטו בממוצע לבנזין ולסולר לק"ל במועד הקובע	₪ 604
דמ"ש ממוצע לתחנה קטנה 50-100 ק"ל (קווים מנחים)	11.0%
דמ"ש ראויים לקרקע לתחנת תדלוק ק"ל/חודש	₪ 66.44
דמ"ש ראויים לחודש	₪ 2,359
דמ"ש שנתי	₪ 28,303
ש.היוון המגלם גורמי מיקום וסיכונים ומגמות בענף הרכב ושוק הדלק	8.50%
שווי קרקע לתחנת תדלוק	₪ 332,982
שווי לאחר דחייה למימוש לשנתיים בשיעור היוון מינימלי 6%	₪ 296,352
שווי קרקע במעוגל במעוגל:	**₪ 300,000**

שווי מצב קודם - שטח למסחר קיים				
נתונים:				
שטח גגון תדלוק				138.6
תוספת מוערכת עבור שטח מחסן וחדר מתדלקים מתוך שטח עיקרי בחזית המבנה במ"ר				30
שטח חצר למסחר במצב קודם תחנת הדלק (אזור מיכלים, ניפוח אוויר, שטח תמרון),				
כפי שסומן בהיתר כשטח התחנת הדלק הכולל בניכוי שטח גגון תדלוק:	133.4	0.15		20.01
סה"כ שטח אקווי' במצב קודם שישמש במישרין לתחנת הדלק				189
שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר במרכז אבשלום:				₪ 2,900
סה"כ שווי קרקע לשטח למסחר במצב הקודם				₪ 546,969
במעוגל:				**₪ 547,000**

תחשיב ההשבחה			
שווי מצב קודם - קרקע בייעוד למסחר (תכנית 7/בת/38)			₪ 300,000
שווי מצב חדש - קרקע בייעוד תחנת דלק (תב"ע מס' 651-0340737 ובקשה להיתר)			₪ 547,000
השבחה:			₪- 247,000
היטל השבחה:			אין השבחה

הערות לתחשיב:

- כאמור, ככל שהיזם/בעלים רואה לנגד עיניו הקמת תחנה גם במחיר של הפסד כאמור לעיל, הרי שייתכן ומביא בחשבון כי תחנת התדלוק תהווה מעין חנות עוגן/שירות לצרכני המרכז המסחרי הפריפריאלי ו/או הגדלת המכירות באופן שעשוי אולי לקזז את עלויות ההקמה והפסד השטח המסחרי בחזית המבנה לטובת תחנת הדלק.
- בנוסף לעלויות ההקמה הגבוהות, עוד ידוע, שתחנות רבות מפסידות גם תוך כדי הניהול השוטף. במיוחד הדברים אמורים לגבי תחנות קטנות (ר' מקרה שרשרת שיבולים), בהן עלות התפעול השולית גבוהה מאוד לתחנה עם צפי מכירות כה נמוך, ונהפכת להפסדית מבחינה מאזנית שוטפת.
- מכל מקום, וע"פ התחשיב הנ"ל, ברור לחלוטין כי באופן אובייקטיבי – שמאי, במקרה הנדון השימוש לתחנת דלק הינו נחות ביחס לשימוש למסחר.
- סיכום נתוני השווי לתחנות דלק – לאור כלל הממצאים כמפורט לעיל והנתונים כפי שעולה בהכרעות הרי שדמ"ש למרכיב הקרקע בסך של 66 ₪ /ק"ל ושווי קרקע לתחנה קטנה הינם על הצד הסביר לתחנה בהיקף מכירות כה נמוך.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>במכתב התשובה של השמאי מטעם המשיבה מיום 25.09.2022, נטען, כדלהלן</u>

1. הנכס הנדון מהווה קרקע מסחרית בה מבוקש מימוש חלקי של זכויות תב"ע משביחה 651-0340737 למטרת הקמת תחנת תדלוק. המימוש של הזכויות מבוקש בדרך של בקשה להיתר 2020030 שאושרה בישיבת רישוי מקומית מס' 2020030.

2. "חבל שלום" מהווה גוש יישובים חקלאים הממוקמים על גבול המערבי של ישראל עם רצועת עזה. האזור עליו הוקם החבל הוא בעל חולות מישוריים, שקיבלו את הכינוי "פתחת שלום". גבולותיו הם צומת אבשלום בצפון, חולות חלוצה בדרום, גדר הגבול ישראל-מצרים במערב וחבל אשכול במזרח. כל יישובי חבל שלום הם מושבים, למעט הקיבוצים סופה וחולית, ואבשלום ושלומית, שהם יישובים קהילתיים. במרכז החבל ממוקם אזור תעשייה "אבשלום" (מאוכלס חלקית).

3. הנכס הנדון מבוקש לקום במרכז המסחרי של יישובי "חבל שלום" הממוקם בחזית אזור תעשייה "אבשלום" בסמיכות לכביש מושבים 2211. לאורך ציר כביש 2211 אזור תעשייה "אבשלום" לצד ישובים כגון שדי אברהם, יתד, פרי גן, תלמי יוסף, דקל, אבשלום, יבול, שלומית, נווה, בני נצרים.

4. אזור הנכס הנדון מבודד ומשמש כמעין ישות נפרדת, שטחי המסחר ממוקמים במרכז "אבשלום".

5. נכון למועד הקובע לא קיימת תחנת תדלוק בעלת חשיפה לכביש מס' 2211.

6. עמוד 3 לחוו"ד שמאי המבקשת: "סביבת הנכס מצויה בפגיעה כלכלית משמעותית בענפי התיירות, החקלאות, התעשייה והמסחר באזור.... במקביל קיימת נטישה של תושבים".
מושב יתד - בהתאם לנתוני הלמ"ס לשנת 2021 מונה כ- 563 תושבים בקצב גידול שנתי של 4.8%. במושב קיימת הרחבה קהילתית + הרחבה של משקים חקלאים. אגודת היישוב מקדמת תב"ע חדשה ליחידה שלישית בחלקת המגורים שבנחלה החקלאית, סה"כ מתוכנן 96 יחידות נוספות.
מושב שדי אברהם - בהתאם לנתוני הלמ"ס לשנת 2021 מונה כ- 367 תושבים בקצב גידול שנתי של 1.9%. אגודת היישוב מקדמת תב"ע חדשה ליחידה שלישית בחלקת המגורים שבנחלה החקלאית, סה"כ מתוכנן 94 יחידות נוספות.
מושב פרי גן - בהתאם לנתוני הלמ"ס לשנת 2021 מונה כ- 252 תושבים בקצב גידול שנתי של 3.3%. אגודת היישוב מקדמת תב"ע חדשה ליחידה שלישית בחלקת המגורים שבנחלה החקלאית לצד הקמת מתחם הרחבה קהילתי, סה"כ מתוכנן 136 יחידות נוספות.
ישוב קהילתי אבשלום – בהתאם לנתוני הלמ"ס לשנת 2021 מונה כ- 345 תושבים בקצב גידול שנתי של 6.8%. בישוב קיימת אזור ותיק לצד הרחבה חדשה המצויה בשלבי התהוות בחלקה מאוכלסת. בתאריך 28/08/2022 אושרה תב"ע חדשה לתוספת נוספת בישוב של 346 יחידות נוספות.
מושב יבול – בהתאם לנתוני הלמ"ס לשנת 2021 מונה כ- 352 תושבים בקצב גידול שנתי מינוס 0.6% לאחר שנים של גידול חיובי. בישוב מתחם הרחבה המצוי בשלבי התהוות בחלקו מאוכלס. בתאריך 11/04/2022 אושרה תב"ע חדשה לתוספת 55 משקים חקלאים חדשים במושב לצד 23 מגרשים קהילתיים חדשים, סה"כ אושר תוספת של 188 יחידות נוספות במושב.
מושב דקל - בהתאם לנתוני הלמ"ס לשנת 2021 מונה כ- 380 תושבים בקצב גידול שנתי של 5.0%. בישוב מתחם הרחבה המצוי בשלבי פיתוח ראשונים. בתאריך 29/06/2020 אושרה תב"ע חדשה לתוספת 40 נחלות חדשות וסה"כ תוספת של 120 יחידות נוספות במושב.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

מושב תלמי יוסף - בהתאם לנתוני הלמ"ס לשנת 2021 מונה כ- 339 תושבים בקצב גידול שנתי של 4.6%.
בתאריך 25/01/2022 אושרה תב"ע חדשה לתוספת של 47 משקים חקלאיים ו-110 יחידות קהילתיות, סה"כ תוספת של 250 יחידות נוספות במושב.
מושב נווה - בהתאם לנתוני הלמ"ס לשנת 2021 מונה כ- 1,327 תושבים בקצב גידול שנתי של 1.0%.
ישוב קהילתי שלומית - בהתאם לנתוני הלמ"ס לשנת 2021 מונה כ- 443 תושבים בקצב גידול שנתי של 12.4%.
ביישוב שלבים נוספים המצויים בשלבי התהוות.
מושב בני נצרים - בהתאם לנתוני הלמ"ס לשנת 2021 מונה כ- 443 תושבים בקצב גידול שנתי של 12.4%.
ביישוב שלבים נוספים המצויים בשלבי התהוות.
בהתאם לנתוני הלמ"ס לדצמבר 2020 קצב גידול האוכלוסייה בישראל הינו 1.7%.
לסיכום, אני חולק על טענת שמאי המבקשת, כמפורט לעיל קצב גידול האוכלוסייה ביישובי "חבל שלום" המצויים לאורך כביש 2211 גבוה משמעותית מהממוצע הארצי, מתחם "חבל שלום" מצוי בגידול אוכלוסייה משמעותי, במרבית הישובים קיימת תב"ע יזומה מטעם אגודת הישוב להרחבת יחידות הדיור. לא מובן על מה מתבסס שמאי המבקשת בטענה כי האזור מצוי "בנטישה" ו/או בעוד שהצפי לגידול משמעותי באזור בשנים הקרובות.

7. עמוד 3 לחוו"ד שמאי המבקשת: "במרכז החבל ממוקם מרכז מסחרי לצד אזור תעשייה "אבשלום" (מאוכלס חלקית) החבל נחצה ע"י כביש 2211 הדליל בתנועת כל רכב ומשמש רק את המושבים שבחבל שלום" בנוסף מדגיש כי המגרשים באזור התעשייה אבשלום ריקים מבינוי.
אזור תעשייה אבשלום מהווה מרכז המסחרי והתעסוקתי של מתחם יישובי "חבל שלום".
האזור מתפתח משמעותית וקיים צפי לגידול הביקוש לשטחי תעסוקה במתחם.
האזור מפותח ומנוהל על ידי החברה הכלכלית "אשכול". כ- 80% מהמגרשים הוקצו ליזמים בהמלצת התמ"ת והצפי לאכלוס רוב המתחם בשנים הקרובות. הקמת פרויקט באזור התעשייה בהמלצת התמ"ת כולל תנאי לשימוש תעשייה בלבד, לא ניתן לבצע שימוש מסחר או אחסנה למרות שהתב"ע מאפשרת. בכלל המגרשים המומלצים קיימים תנאים מטעם רמ"י והתמ"ת לקיבולת בנייה ומגבלת העברת זכויות.
לאחרונה שווק במכרז פומבי מגרש מס' 35 באזור התעשייה אשר הופרש בהסכמת החברה הכלכלית לאחר ביקוש של חלק מהיזמים לשימושים נוספים שאינם מומלצים ע"י התמ"ת אך מתאפשרים ע"י התב"ע.
באזור התעשייה פועלים כיום מפעלי בטון, מבנה המשמש לאחסנה חקלאית, פרויקט בהקמה של אחסנה בקירור.
באזור מס' מגרשים המצויים בהליך רישוי, בין היתר מפעל למבשלת בירה וחנות מבקרים.
בחזית אזור התעשייה 2 מגרשים מסחריים מאוכלסים ומשמשים ברוב שטחם לסופרמרקטים.
לסיכום, אני חולק על טענת שמאי המבקשת, תנועת הרכבים בכביש 2211 אינה "דלילה" וצפויה לעלות בהתאם לקצב גידול האוכלוסייה הדמוגרפית ביישובי הסביבה ובהתאם לצפי התפתחות אזור התעשייה אבשלום בשנים הקרובות. יודגש כי אזור התעשייה אבשלום מהווה מרכז מסחר ותעסוקה יחיד לאורך כביש 2211. נוכח מיקום הגיאוגרפי של יישובי "חבל שלום" אזור התעשייה והמרכז המסחרי המצוי בו מהווים חלופה ראשונה לאוכלוסייה בסביבה להיצע שטחי מסחר ותעסוקה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

8. עמוד 4 לחוו"ד שמאי המבקשת: "עמדת תחנת התדלוק אינה כוללת גישה ישירה מכביש 2211, המרוחק כ-250 מ"א דרך כביש פנימי. בסביבה הקרובה תחנות תדלוק נוספות הממוקמות ממערב ומצפון כגון שדי אברהם, עמי עוז, עין הבשור ובהמשך תחנות נוספות בעלות מיקום עדיף ופוטנציאל נסועה גבוה יותר....מיקומה של התחנה המיועדת בקצה הדרומי של חבל שלום עם חשיפה מועטה מאוד ונפח תנועה נמוך הנשען על מס' ישובים בודדים עם כמות אוכלוסייה דלילה".

הגישה לתחנת הדלוק אינה ישירה אך כוללת דרך גישה מקובלת לתחנות תדלוק לאורך ציר ראשי. תיאור תמונה של תחנת תדלוק פנימית מבודדת אינו נכון במקרה הנדון. תחנת התדלוק ממוקמת בסמיכות לכניסת אזור התעשייה "אבשלום" ובסמיכות לשטחים המסחריים. לתחנת תדלוק המבוקשת חשיפה מלאה לכביש 2211.

כאמור יישובי "חבל שלום" מהווים מתחם מבודד מיישובי אשכול. תחנת תדלוק במושב עמי-עוז (פנים יישובי "חבל צוחר") ועין הבשור (ממוקם בפנים היישוב ללא חשיפה לכביש בין עירוני) אינם מהווים נתון ראוי לרמת הביקוש לתחנות תדלוק בכביש 2211. סביר להניח כי חלופה הראשונה לתושבי הסביבה ביישובי "חבל שלום" לתדלק בסמיכות לביתו ולא במרכז יישובי "חבל צוחר" או בפנים יישוב עין הבשור הממוקמים כמספר רב של קילומטרים מגוש יישובי "חבל שלום".

תחנת תדלוק במושב "שדי אברהם" ממוקמת בפנים היישוב ללא חשיפה לציר תנועה ראשי וללא סמיכות לשטחים מסחריים. התחנה בעלת אופי לתדלוק כלים חקלאיים. ממוקמת במיקום נחות משמעותית ביחס לנכס הנדון. מצרף תמונה.

לסיכום, אני חולק על טענת שמאי המבקשת, התחנה מבוקשת במיקום מרכזי בסמיכות לשטח מסחרי פעיל בו מבוצעת מרבית הפעילות של אוכלוסיית "חבל שלום", בסמיכות לאזור תעשייה בו קיים צפי לפיתוח משמעותי בשנים הקרובות. מיקום הנכס כולל חשיפה מסחרית ונגישות טובה לכביש 2211. בסביבה הקרובה תחנת תדלוק אחת הממוקמת ביישוב שדי אברהם במיקום נחות משמעותי ביחס לנכס הנדון ובעלת מאפיינים חקלאיים המשרתים יישוב אחד.

9. עמוד 11 לחוו"ד שמאי המבקשת: "בסעיף ה' לתב"ע 651-0340737 נרשם מבנה תחנת התדלוק ישולב במבנה המסחרי. שימושים הנדרשים לתדלוק, לרבות חדר מתדלקים, מחסן, ממ"ד וכ"ד ישולבו במבנה המסחרי.....מכאן כי בהתאם להוראות התב"ע יידרשו מעבר לבקשה להיתר שטחים נוספים לשימוש תחנת התדלוק שלא הובאו בשומת המשיבה....לטעמי, שימושים אלו יש להביאם במצב קודם כשווי למסחר והסבתם במצב החדש לצורך שימושים נלווים לתחנת תדלוק".

המקרה הנדון מהווה אומדן היטל השבחה בגין מימוש חלקי בדרך של בקשה להיתר מס' 20190177/1. מסקירת תכנית הבקשה הנ"ל כוללת את כלל המגרש, לא מצוין בתכנית הבקשה כי מבוקש שינוי במבנה המסחרי או מבוקש הסבת שטח מסחרי לחדר מתדלקים, מחסן, ממ"ד וכיוצ"ב אשר יוקנה לתחנת התדלוק בלבד.

טענת שמאי המבקשת ראויה לדיון בהליך של מימוש מלא בדרך של מכר בלבד. יודגש כי גם במקרה זה דעתי כי לא קיימת הפחתה למגבלה תכנונית להשבחה בגין סעיף ה' בתב"ע. שכן השטחים הנדונים משולבים ברוב המקרים בשימושי מסחר, אין מניעה לפעילות תחנת תדלוק ללא מתדלקים, במגרש יתרת זכויות לא ממומשות.

לסיכום, אני חולק על טענת שמאי המבקשת, לא מבוקש בתכנית הבקשה מימוש לשטחים נלווים, על כן אין להביא בגינם הפחתה בתחשיב ההשבחה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

10. עמוד 13 לחוו"ד שמאי המבקשת: "תחנת התדלוק ממוקמת ממול חזית המבנה המסחרי. ע"פ טבלת השטחים שטח גגון תחנת התדלוק הינו 138.6 מ"ר בלבד, אך שטח תחנת התדלוק משתרע על שטח נוסף (המסומן בהיתר בכחול) הינו 272 מ"ר (מתוכו 138.6 מ"ר בלבד עבור שטח גגון התדלוק) ששימש במצב קודם כחצר למסחר ו/או חניות קיימות בחזית המבנה.....לפיכך, על השמאי היה להביא בחישוב במצב הקודם הן את הפסד חצר ו/או חניות...".

ראשית יש לבדוק את תכנית הבקשה שהציג שמאי המבקשת שכן לא נראה שתכנית שהוגשה לעיוני מטעם הרשות התכנונית שטח נוסף המסומן בכחול. נראה כי קיים הבדל בהיקף השטח המבוקש. יש לבדוק כי הובא לעיון שמאי המבקשת תכנית בקשה עדכנית.

להלן תרשים תחנת תדלוק בתכנית בקשה שהוגשה לעיוני מטעם הרשות התכנונית: מצרף תמונה.

להלן תרשים תחנת התדלוק בהתאם לשומת שמאי המבקשת: מצרף תמונה.

מיקום תחנת התדלוק מבוקש בקצה הצפוני של המגרש בשטח המהווה חלק ממעבר פנימי היקפי לכלי רכב. חצר מסחרית ככול וקיימת ממוקמת ע"ג המדרכות הצמודות למבנה המסחרי ולא בכביש מעבר. חניות המתחם ממוקמות בסמיכות למבנה המסחרי ולא בשטח המבוקש.

תחנת התדלוק מבוקשת בשילוב השימושים המסחריים ללא תיחום נפרד, קיימת גישה מלאה.

העמדת תחנת התדלוק בתכנית הבקשה מאפשרת מעבר כלי רכב בין המפרצים של תחנת תדלוק.

תחנת התדלוק מוגדרת בתכנית היתר 2010499 "ת.דלק עתידית לא בהיתר זה" לצד חניות המתחם.

קיים מרחק סביר בין השטח המבוקש לשטח המבנה המסחרי בכלל ומיקום החניות בפרט.

לסיכום, איני מסכים עם טענת שמאי המבקשת, יש לבדוק האם התכנית עליה התבסס שמאי המבקשת עדכנית. לא קיימת פגיעה בחצר מסחרית ו/או חנייה בגין מימוש תחנת התדלוק על כן אין להפחית שווי זה בתחשיב ההשבחה.

11. עמודים 19-14 לחוו"ד שמאי המבקשת: שמאי המבקשת מציג מתודולוגיה המשקפת מגמת עליה לצריכת רכבים חשמליים בעיקר בשנים 2022-2021.

בהתאם לחוק התכנון והבניה המועד הקובע בגין תב"ע משביחה הינו בתום 15 ימים מיום פרסום הודעה האחרונה בדבר אישורה, במקרה הנדון 12/03/2018 + 15 יום, דהיינו 27/03/2018. שמאי המבקשת מציג נתונים בחלקם ציפיות והשערות לשנים מאוחרות מהמועד הקובע. יודגש כי מגמות יכולות להשתנות (ראה את עליית מחירי הרכבים החשמליים כיום מה שצפוי להקטין את מגמת הרכישה), האם מגמות אלו לוקחים בחשבון את גידול האוכלוסייה ? האם מגמות אלו נכונות לאוכלוסייה המצויה בישובים חקלאיים שברובם מחזיקים ברכבים "כבדים" יחסית שכרגע לא ניתם בגינם חלופה חשמלית. לשיטת שמאי המבקשת לא קיימת כדאיות להקמת תחנת התדלוק!.

מגמה ככול וקיימת הובאה בחוות דעתי במקדם הפחתה של 50% ובאי הוספת תוספת שווי לכיוון נגדי בשיעור 20% זאת ביחס לתחשיב המבוסס על פרק כ' לקווים המנחים לשנת 2010.

לסיכום, אני חולק על טענת שמאי המבקשת, יש להיצמד למועד הקובע 03/2018, הנחת עבודה כי יזם המבקש להקים תחנת תדלוק חזקה כי קיימת כדאיות כלכלית. הובא בחוות דעתי מקדמים שמרניים המשקפים את המגמה הכוללת בשנים האחרונות לרכבים חשמליים ככול וקיימת כיום זאת ביחס לקווים המנחים לשנת 2010.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

12. עמוד 19 לחוו"ד שמאי המבקשת: "לאחרונה (פברואר 2022) התפרסם עדכון של השמאי הממשלתי לקווים המנחים פרק כ' – תיקון 1 אשר מהותו הינו התאמת התמורות והשינויים שחלו במרוצת העשור האחרון לשוק הדלק בישראל (ביחס לקווים המנחים לתחנות תדלוק שפורסם ב- 2010).
בהתאם לחוק התכנון והבניה המועד הקובע בגין תב"ע משביחה הינו בתום 15 ימים מיום פרסום הודעה האחרונה בדבר אישורה, במקרה הנדון 12/03/2018 + 15 יום, דהיינו 27/03/2018.
חוות דעתי הופקה בתאריך 19/09/2021.
מגמה ככול וקיימת בעדכון הובאה בחוות דעתי כמקדם הפחתה של 50% ובאי הוספת תוספת שווי לכיוון נגדי בשיעור 20% ביחס תחשיב המבוסס על פרק כ' לקווים המנחים לשנת 2010.
לסיכום, איני מסכים עם טענת שמאי המבקשת, יש להיצמד למועד הקובע, במועד ההשבחה ובמועד הפקת חוות דעתי לא הופק עדכון לפרק כ' לקווים המנחים. הנחת העבודה כי יזם המבקש להקים תחנת תדלוק חזקה כי קיימת כדאיות כלכלית. הובא בחוות דעתי מקדמים שמרניים ביחס לפרק כ' לקווים המנחים לשנת 2010 כך שככול ויוחלט שיש מקום להיצמד בתחשיב לעדכון פרק כ' אין הבדל בשווי מצב חדש.

13. עמוד 20 לחוו"ד שמאי המבקשת: שמאי המבקשת טוען כי היות ותחנת התדלוק ממוקמת בפריפריה המרוחקת מצירים ראשיים וממרכז הארץ היא חשופה לסיכונים גדולים יותר ביחס למיקום במרכז הארץ. תחנת התדלוק מבוקשת בציר מושבי ראשי וצפויה להוות תחנת תדלוק יחידה בסמיכות למרכז המסחרי המרכזי של האזור.
לסיכום, טענת שמאי המבקשת לנחיתות מיקום תחנת הדלק אינה נכונה שכן זה אחת מיתרונותיה.

14. עמוד 20 לחוו"ד שמאי המבקשת: שמאי המבקשת מציין בשנית את תחנות תדלוק במועצה אזורית "אשכול" כגון פז עמי עוז, עין הבשור ושדי אברהם. תוך תוספת תחנות תדלוק בקיבוץ אורים, פז צומת מגן ובצומת סעד , באר שבע, אופקים ....
כלל תחנות התדלוק המפורטת ממוקמות במרחק רב מגוש יישובי "חבל שלום".
תחשיב הנכס בוצע בהתאם לנפח התנועה בכביש 2211 בלבד.
לסיכום, אני חולק על טענת שמאי המבקשת, כלל תחנות התדלוק ממוקמות במרחק מהנכס הנדון, ולא משפיעות על שווי הקרקע, יתרה מכך מיקום תחנת תדלוק מבוקשת עדיפה על מרביתם.

15. עמוד 21 לחוו"ד שמאי המבקשת: "ברור כי הנוסעים שאינם עוברים בקטע הכביש 2211 הפנימי מצפון ליישוב דקל, יעדיפו לתדלק בדרכם מערבה לכיוון אזורי התעסוקה וריכוזי האוכלוסייה בערים, הם בוודאי לא יחזרו לאחור לצורך תדלוק".
מרבית אוכלוסיית גוש יישובי "חבל שלום" עובדת בתחום החקלאות המצויה בשטחים החקלאים הסמוכים.
תחנת תדלוק מבוקשת במרכז מסחרי ייחודי הכולל סופרמרקטים המהווים שימוש בסיס לאוכלוסייה בסביבה. חזקה כי מרבית התושבים מבקרים במרכז הנדון לפחות פעם בשבוע.
לסיכום, אני חולק על טענת שמאי המבקשת, תחנת התדלוק מבוקשת במיקום מרכזי כחלק ממתחם מגוקים מבודד וזה חלק מיתרונותיה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

16. עמוד 24 לחוו"ד שמאי המבקשת: "לאור הנתונים לעיל ובהתחשב בעסקאות שכירות שנערכו בשוק החופשי, הרי שכלל ההסכמים מצביעים על דמ"ש ראויים בסך של 80 ₪ מ"ר החל מהשנה השלישית....למען הזהירות אביא בחשבון דמ"ש ראויים של 70 ₪ בלבד.....לפיכך, הריני לאמוד קרקע למסחר בנכס הנישום בסך של כ-2,900 ₪/מ"ר עיקרי למסחר.

דמ"ש המוצגים בנכס משקפים לכאורה את מתחם הנכס הנדון. אך בפועל לא כך פני הדברים.

ראשית יודגש כי המועד הקובע לחוות הדעת הינו 27/03/2018.

שמאי המבקשת מציג נתונים המשקפים לכאורה דמ"ש לשנת 2021-2024.

הסכם שכירות עסאם עאזר (בית מרקחת) נכון למועדים 2021-2023 טרם מועד זה לא משולם דמ"ש, ההסכם מציג הסכמה על דמ"ש של 50 ₪ למ"ר לשנת 2021 ליחידה בגודל של 126 מ"ר.

הסכם שכירות טל אור לוי (המבורגר) מהווה תוספת להסכם למועד 2022 בה מוסכם על דמ"ש של 65-50 ₪ למ"ר לאותה תקופה. בסוף ההסכם טיוטה בכתב יד בה מצוין שעד מועד הנספח שולם 50 ₪ למ"ר, גודל היחידה 240 מ"ר.

הסכם שכירות יוסי אדרי (פיצריה) שנכונה למועדים 2022-2024 בה מוסכם על דמ"ש של 3,800 ₪, לא מצוין גודל היחידה בהסכם. לפי שומת המבקשת 35 מ"ר ממנה מתקבל דמ"ש של 108 ₪ למ"ר. שמאי המבקשת לא הציג אסמכתא לשטח היחידה, ככול ונכון סביר ביחס לגודל יחידה קטנה.

הסכם לחנות אופנים – לא הוצג אסמכתא, מבקש לקבל בכדי לתת את תגובתי.

בעריכת חוות דעתי ביצעתי שיחה אישית מול היזם, למרות בקשתי האישית מול מהיזם לא הועברו אלי ההסכמים. כחלק משחיתנו טען היזם כי נכון לשנת 2021 (מועד עריכת חוות הדעת) משולמים דמ"ש בגבולות 50 ₪ וכי המתחם מאוכלס חלקית.

נכון למועד הביקור עולה כי המתחם מאוכלס חלקית.

המע"ר הקרוב ביותר למוצעה אזורית אשכול הינו מע"ר של העיר אופקים. בהכרעה בהשגה ראשונה שנערכה בע"ר אופקים בחלקה 68 בגוש 39556 - שד' הרצל פינת רחוב כצנלסון, אופקים נכון למועד קובע 29/06/2016 נקבע שווי של 2,100 ₪/מ"ר מבונה למסחר, כולל פיתוח. מהיכרותי את הסביבה נכון למועד הקובע 03/2018 דמ"ש בעיר אופקים נעו בגבולות סך של 80-50 ₪ ושווי מ"ר בנוי בגבולות סך של 10,000-6,000 ₪ תלוי במיקום וגודל היחידה המסחרית.

לסיכום, אני חולק על טענת שמאי המבקשת, הערכים בו נוקב שמאי המבקשת לא משקפים דמ"ש ראויים למסחר נכון למועד הקובע. לא ברור מדוע בחר שמאי המבקשת להתבסס על דמ"ש עתידים בעוד המועד הקובע הינו לשנת 2018. הנתונים המוצגים ע"י שמאי המבקשת משקפים נכון למועד הקובע גבול עליון לדמ"ש של 50 ₪ למ"ר). לשיטת חישוב שמאי המבקשת בהינתן דמ"ש של 50 ₪ למ"ר (שיעור היוון לצמיתות של 8.5%, יזמות 25%, עלות בנייה רמת גמר מעטפת 5,000) מתקבל שווי מר"מ של 647 ₪ !!. בנוסף אבקש כי שמאי המבקשת יעביר את הסכם השכירות הנוסף לחנות האופנים בכדי שהשלים את תגובתי בהתאם.

17. עמודים 29-24 לחוו"ד שמאי המבקשת: מובאים הכרעות בהשגה ראשונה לתחנות תדלוק תוך הגדרה כי מהוות "תחנות דלק פריפריאליות, מבודדות".

תחנת תדלוק "תלמי בילו": השומה נערכה למועד 19/04/2020, הקרקע מצויה בפנים הישוב במתחם נחות ביחס למיקום הנכס הנדון, בסביבתה הקרובה מספר רב של תחנות תדלוק המצויות בכניסה לעיר נתיבות ובצומת בית קמה. שמאי המחוז קובע שווי קרקע לתחנת תדלוק בלבד ללא חנות נוחות כולל פיתוח וללא מע"מ בסך של 2,481,478 ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תחנת תדלוק בית שקמה: שומת דמי שימוש, מועד אחרון שנת 2018, ממוקמת בכניסה ליישוב במרחק של מספר קילומטרים מציר תנועה ראשי ומשמשת את היישוב בלבד. שווי קרקע לתחנת תדלוק ללא פיתוח וללא מע"מ הינו 587,462 ₪ לשנת 2018. יודגש כי הנכס הנדון ממוקם במיקום עדיף ביחס לתחנה זו.
תחנת תדלוק עין הבשור: שומת דמי שימוש, מועד אחרון 01/01/2015. כאמור התחנה ממוקמת בפנים היישוב ללא חשיפה לציר תנועה ראשי ובעלת מאפיינים חקלאיים. שמאי המחוז קובע שווי קרקע לתחנת תדלוק כולל פיתוח וללא מע"מ בסך של 1,502,863 ₪. יודגש כי הנכס הנדון ממוקם במיקום עדיף ביחס לתחנה זו.
תחנת תדלוק בשדי אברהם: הנתונים למועד 2013-2015 ומשקפים שווי קרקע תחנת תדלוק בסך של 515,000 ש"ח, כאמור הנ"ל מהווה תחנת תדלוק הקרובה ביותר לנכס הנדון, ממוקמת בפנים היישוב ללא חשיפה לציר תנועה ראשי ובעלת מאפיינים חקלאיים, יודגש כי הנכס הנדון ממוקם במיקום עדיף ביחס לתחנה זו.
תחנת תדלוק צאלים: מועד ישן - לא רלוונטי.
תחנת תדלוק במושב חצבה: הנתונים למועדים 2018-2020, תחנת התדלוק ממוקמת בפנים היישוב בסמיכות למתחם מבני המשק, ללא חשיפה מסחרית לציר תנועה ראשי, שמאי המחוז קובע כי נכון לשנת 2018 שווי קרקע לתחנת תדלוק כולל פיתוח וללא מע"מ בגבולות סך של 650,000 ₪. יודגש כי הנכס הנדון ממוקם במיקום עדיף ביחס לתחנה זו.
תחנת תדלוק במושב שרשרת: ממוקמת בכניסה ליישוב ללא חשיפה לציר תנועה ראשי, בפועל משמשת את ישוב שרשת בלבד ומראשית הקמתה מיקומה לא מצדיק תחנת תדלוק. בנוסף בסביבת הנכס מספר רב של תחנות תשלוק הממוקמות על ציר הראשי של כביש 25. יודגש כי הנכס הנדון ממוקם במיקום עדיף ביחס לתחנה זו.
לסיכום, אני חולק על טענת שמאי המבקשת, התחנה המבוקשת אינה מהווה תחנת תדלוק מבודדת או נחותה אלה תחנת תדלוק במרכז מרכז מסחרי ראשי של גוש יישובים מבודד ולצד אזור תעשייה הצפוי להוות מרכז התעסוקה של האזור . מיקום התחנה עדיף ביחס לכלל התחנות שהוצגו בשומת שמאי המבקשת. איני חושב כי השוואה לתחנות תדלוק אחרות הינה הדרך הנכונה, ככול ולא קיימת מובהקות השוואתית לנכס הנדון נראה כי קיימים הבדלים ניכרים בין תחנות התדלוק והשימוש בהם כנתון השוואה יצריך מתן מקדמי התאמה חריגים העשויים להוביל לעיוות השווי.

18. עמוד 32 לחוות דעת שמאי המבקשת: תחשיב.

שמאי המבקשת מבסס את תחשיבו בהתבסס על נתונים עליהם התייחסתי בגוף מכתב התגובה.
שמאי המבקשת מצד אחד מתבסס בנתוני עדכון פרק כ' לקווים המנחים (כאמור פורסם לאחר המועד הקובע / הפקת חוות דעתי) המשקפים נתונים שמרניים ביחס לקווים המנחים משנת 2010 ומצד שני משתמש במקדמי התאמה שקבעתי בשומתי כגון אי תוספת לכיוון נגדי ו/או מקדם הפחתה לאי גישה ישירה שניתנו בשומתי על מנת לגלם את השמרנות מקווים המנחים בשנת 2010. יובן מכך כי שמאי המבקשת קובע הפחתה שמרנית כפולה ביחס לקווים המנחים לשנת 2010. בתחשיב שביצעתי על פי עדכון הקווים המנחים מתקבל ללא מתן מקדמי הפחתה השבחה דומה.
לסיכום, אני חולק על תחשיב שמאי המבקשת, שמאי המבקשת משתמש במקדמי הפחתה שניתנו בשומתי ביחס לקווים מנים לשנת 2010 תוך התבססות על עדכון הקווים המנחים ובכך מפחית את ערך הקרקע לשווי שאינו הגיוני. האם סביר שאין למבקשת כדאיות בהקמת תחנת תדלוק ?. הנחת העבודה כי יזם המבקש להקים תחנת תדלוק חזקה כי קיימת כדאיות כלכלית.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>עמדות שמאי הצדדים בעת קיום "פרוטוקול עיקרי הדיון"</u>

<u>מר אילון מויאל שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אני חוזר על כל האמור בשומתי המפורטת, המהווה חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

<u>התייחסותי למכתב תשובת המשיבה, כדלהלן:</u>

חוות דעתי מפורטת העונה על מרבית מכתב התשובה.

<u>ברצוני לחדד מספר סוגיות, כדלהלן:</u>

ענף תחנת הדלק כיום, לא מה שהיה בעבר, ומה שהכרנו, השתנה ללא הכר, אפילו השמאי הממשלתי הבין את השינוי וקבע לאור התמורות שכבר מורגשות בשוק בעת כתיבת הקווים המנחים.

טבלה בעמוד 22 לשומתי, יש לנו פרמטרים שהשתנו בצורה דרמטית בין 2010 לבין 2022 בקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי, בעצם מבטאים את השינוי שעבר ענף שוק תחנות הדלק.

<u>אומדן כמות דלקים מתוך נפח הנסיעה</u> – ירד מעל לחצי אם לא מעבר לכך.

<u>כמות דלק ממוצעת</u> – השתנה כלפי מטה.

המקדמים הנהוגים שהיו בעבר הופחתו כלפי מטה בכל הפרמטרים הפוגעים באופן ניכר בשווי מרכיב קרקע לתחנת הדלק.

אני מפנה לטבלה בעמוד 30 ו – 22 לחוות דעתי ובעצם רואים ששינויים דרמטיים אלה משנים כל תחשיב לתחנת דלק ובעצם משפיעים על שוק הדלק כולו כולל חברות ציבוריות השוק קיבל שינוי דרמטי, הסיכונים בענף מאוד מאוד גדלו, צירפתי כתבות וקישורים בנושא, צירפתי מסמכים של הכנסת, רכבים חשמליים, חוות דעת ומחקרים של הענף הזה.

השינויים הם מאוד מאוד קריטיים ליזם שחושב להקים תחנת דלק.

גם בשנת 2010 היו דברים עמומים כגון גז וממן ולא דיברו על רכבים חשמליים ולא הביאו זאת בחשבון ועוד זה היה בשיא פריחת תחנות הדלק עד שנת 2015 בטרם כניסת רכבים חשמליים.

ישנה טבלה שלקחתי מתוך מסמך על תחנות דלק שהוקמו בשנים אחרונות, אנו רואים שחברות הגדולות כגון פז, דלק, סונול לא גדלו וזה דבר שמדבר בעד עצמו.

טבלה בעמוד 19, זה מתוך מסמך שנערך עבור הכנסת.

מרווח השיווק לאורך השנים ירד כמעט ב – 20 אחוזים מ – 700 ₪ לקילו ליטר ל 500 ₪ לקילו ליטר, תשומות העבודה עלו, עלות הקמת תחנת דלק עלו, והדבר הזה יוצר תנועה מנוגדת המקטינה את שווי הקרקע.

זה עקב הרגולציה והשוק העולמי והגברת התחרות. הגורם הזה בטרם נביא בחשבון את גורם כניסת הרכבים החשמליים לשוק גורם להפחתה בשווי הקרקע לתחנות דלק.

ישנם כל מיני גורמים המשפיעים בהיבט החיצוני של תחנת הדלק על שווי הקרקע באופן שלילי.

נסיבות לתחנה שלנו באופן ספציפי – אם אנו מסתכלים במפה, אנחנו רואים שחבל שלום מצוי בקצה הדרומי עם גבול מצריים, כלומר הפוטנציאל תדלוק רק מי שבא לחבל שלום ו/או למרכז המסחרי.

הסיבה שציינתי עוד תחנות באזור כדי להדגיש ולהראות שהישובים המערביים יש להם אפשרויות לתדלוק וגם בהמשך לנסיעה שלהם עד נתיבות, אופקים. לכן לא צריך להגיע עד לאבשלום סנטר במיוחד לצורכי תדלוק.

כלומר, הפוטנציאל תדלוק בגלל שאזור זה מבודד ורחוק, ואחרון היות וכביש 10 לא פתוח, מצוי בפינה המזרחית של ישראלית, לכן הפוטנציאל היחיד שלו יישובי חבל אבשלום המצויים על כביש 2211.

כמובן שלא כולם יתדלקו שם, רק מי "שתקוע".

וגם בחבל זה של אבשלום סנטר, ישנם ישובים שאינם יתדלקו בהכרח [הישובים הם צפוניים לתחנת התדלוק שדה אברהם, יתד, גם תלמי יוסף, פרי גן, דקל].

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

מה שנשאר כפוטנציאל תדלוק, דקל, יבול, אבשלום ובני נצרים [שלומית זה כמה בתים לא בדיוק ישוב].
הישובים הבאים [עמיעוז, ישע, אוהד, תלמי אליהו, שדה ניצן] – של גוש צוחר, יש להם בעמי עוז תחנה ומרכז קניות ותחנת דלק וסופר ואזור תעשיה קטן, יש להם הכל, כלומר הם לא צריכים לחזור אחורה במיוחד לתדלק באבשלום.
אנחנו מדברים על אזור אחד הדלילים ביותר לנסיעה בישראל.
ישנה תחנה צפונית, המהווה תחרות, תחנת תדלוק שדה אברהם פעילה לכל סוגי הרכבים.
אנחנו מדברים על תחנה קטנה, גם לשיטת שמאי המשיבה, גם הוא מבין את פוטנציאל הנמוך.
תחנת תדלוק בגודל שאנו מדברים אינה כלכלית למעט, באזורים מרוחקים שמטרתה לתת שירות לתושבים.
הכדאיות הכלכלית בתחנות שהם מתחת ל 200 – 300 קילו ליטר היא נמוכה עקב התשומות כולל כוח אדם הנדרשות ועלות הקמה גבוהה.
התחנה שאנו מדברים עליה [ראה עמוד 21] משנת 2018 התבע אושרה בפועל התחנה לא הוקמה עדיין וזה לא סתם. היזם חושש להשקיע הון בנכס שהרווחיות שלו מוטלת בספק, שהוא הולך להפסיד על התחנה כבניה.
הסיבה היחידה שהוא חושב אולי להקים אותה בעתיד ועדיין לא החליט סופית, מטרתו למשוך לקוחות למרכז המסחרי.
באזור כל כך קשה גם המסחר שלו שם לא פשוט בכלל ולכן הוא בעצם רוצה להכניס כמה שיותר חנויות עוגן, סופר, בית מרקחת, אין לו חנויות של ביגוד, הנעלה, יש לו רק חנויות בדגש של אוריינטציה כגון פיצה, לתת רק שרותים ולהחזיק את הנכס פעיל וזה כל מטרתו.
האזור מאוד קשה, כמו שכולנו יודעים משנים לא יציבות, מצב ביטחוני מאוד לא ברור.
נתוני השוואה – הבאתי מקבץ של תחנות דלק במקבץ רחב ומגוון בסדר גודל דומה, של תחנות קטנות עם השגות והכרעות של שמאי מחוזי. החלטות לאחרונה כמעט מטמיעות את השימוש של הקווים המנחים החדשים, כולל כל המקדמים והפחתות והמתודולוגיה של החישוב כבר מוטמע בשומות למועדים ישנים יותר. שאנו מחשבים שווי תחנת דלק אנו מביאים בחשבון צפי של הכנסות עתידיות. אנחנו עובדים בתחנות דלק רק בהיוון הכנסות מדמי שכירות. לרוב שדמי שכירות של תחנות דלק בעבר היה כ – 100 ₪ לקילו ליטר כיום מדובר על כ - 60 ₪ לקילו ליטר.
גם בקווים מנחים מציינים שתחנות דלק קטנות בין 50-100 קילו ליטר לחודש דמ"ש של כ – 60 ₪ לקילו ליטר לחודש.
<u>מסחר</u> – הבאתי חוזים, זה הדבר הכי נכון, נתוני אמת שמשולמים בפועל, בתחילת הפרויקט שווק לפי 50 ₪ מ"ר ו – 65 ₪ מ"ר שנה שניה ושלישית 80 ₪ מ"ר. המחיר קשיח והמרכז כיום מלא. כרגע כולם משלמים 80 ₪ מ"ר ונשארים במקום.
כלומר מבחינה מסחרית המרכז פעיל ועובד ומבחינת השוואה בין היעודים ברור שהמסחר הולך טוב ויש כרגע עדיפות למסחר על פני תחנת דלק קטנה.
הוכחתי זאת גם במספרים.
תיקון טעות טכנית בתחשיב השומה בעמוד 32 – בתחשיב השבחה שווי מצב קודם ביעוד קרקע למסחר אמור להיות 547,000 ₪ ושווי מצב קרקע במצב חדש קרקע ביעוד תחנת דלק 300,000 ₪, כלומר על פי התחשיב הממצא הינו שקרקע לתחנת דלק הפסדית ולכן אין השבחה.
בסעיף 4 לתגובת המשיבה נאמר אזור הנכס הנדון מבודד ומשמש כמעין ישות נפרדת, זה מה שאני טוען לגבי פוטנציאל.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

לעניין נטישה של תושבים – כוונתי הייתה בתוקפות של סבבי הפגזות ואיומים בטחונים. יכול להיות שיש גדילה עקב חזרה של בנים בתקופה שמחירי הנדל"ן מרקיעים שחקים במדינה ישראל. אנחנו רואים כמה מעט ישנם תושבים כפוטנציאל לתדלוק, בכל מושב יש כמה מאות בלבד. מקסימום 2000 אנשים [300 אנשים כפול כ – 6 ישובים].

מועד קובע 2018 – טוען המשיבה שאני מביא נתונים ממועדים מאוחרים יותר. ברור שחלק משווי של תחנת דלק זה היוון הכנסות, מתייחסים למידע צופה פני עתיד כי כך ניתן להעריך את שווי הנכס. אנחנו מסכימים שצריך לראות בענף הדלק, ובנושא של מסחר מה היו דמי השכירות בעתיד.

אזור התעשייה – טוען המשיבה שהוא מלא, מפעלי ביטון ואחסנה. אחסנה לא מושכת אליה אוכלוסייה, במועד הביקור המקום דליל ולא נראה שמתפתח בקצב הנכון.

תחנות דלק פנימיות – מציין תחנות בעמיעוז, שדה אברהם. תחנה שלנו לא על ציר דרך ראשית, אלא פנימית. מדובר בתחנה שירותי ולכן השוואה נכונה לכל התחנות הללו. בגוש ישובים ופנימית ברור שתחנה אמורה להיות על כביש !!

אם היה חושב שיש חשיפה היה מביא זאת בחשבון ונהפוך הוא הביא מקדם הפחתה לאי נגישות לתחנות דלק... בשומתו לא הובא בחשבון השפעות של ענף הדלק אלא רק מיקום המקרקעין הנישום הקיים בלב הכי. ולא התייחסות לשוק תחנות הדלק ראה הקווים המנחים החדשים.

לא כל בקשה להיתר מייצרת בהכרח השבחה.

מימוש חלקי – לא הובא בחשבון מימוש חלקי עקב שהשבחה הינה בחסר, בסוף השומה ישנה הארה לאור העובדה של נוצרה השבחה...

שמאי משיבה לא הביא בחשבון מימוש חלקי, כמו שעושים בכל שומת השבחה.

הנושא שהוגדר בתבע שיש להקצות שטחים נוספים של ממ"ד, מחסן וחדר מתדלקים – הטענה של המשיבה שיש את הפונקציות הללו בתוך שטחי המסחר, אולם חברי שוכח שפונקציות הללו הם באות על חשבון שטחי מסחר. זה לא רק אם זה בהיתר אם התבקש או לא ? זאת לא השאלה כי יש להם את החדרים הללו, אבל בפועל הם יצטרכו חדר תחזוקה, חדר שמנים, הם יהיו חייבים להקצות זה לא רק גגון. והממ"ק ישמש גם באופן יחסי זה חלק מהשקעה של היזם ואותה לא הבאתי בחשבון הבאתי שטחים ציבורים רק של 30 מ"ר, הבאתי רק חדר מתדלקים.

חצר – תחנת תדלק יושבת במקום חניות הקיימות בחזית המסחרית, ישנו עניין של הגגון 138.6 מ"ר ויש עוד שטחים בצד שהובאו בחשבון של מכלי סולר שנמצאים שם וכמובן שלא ניתן היה להחנות בהם, עמדת ניפוח גלגלים ועוד עמדה נוספת כל השטחים הללו הם בנוסף ל – 138.6 מ"ר.

בהיתר בניה שהצגתי מדובר יותר 138.6 מ"ר מציג את אזור של מיכל סולר ואזור ניפוח המהווים הפסד שטח חצר.

ישנו הפסד מקומות חניה, דבר שלא הובא בחשבון בשומת המשיבה.

ישנה פגיעה שתחנת דלק "תקועה" על חזית מסחרית והפרעה לתמרון, ריח של דלק באזורי מאכל.

הצגתי חוזים במתחם לכן אין יותר מדויק מזה, באופקים יש הרבה חניות, יש חשיפה אין חשיפה, לא ברור וזה שונה לגמרי.

סעיף 17 לתגובת המשיבה – הכל ביחס לכמות המכירות החודשי, הכל סביב כמה לקילו ליטר. כפי שעשינו בתחשיב אני והמשיבה. תוצאה סופית אינה רלוונטית לכל תחנה יש מאפיינים שונים שלה.

מושב שרשרת – יש חשיפה לכביש, ברגע שגמר את החוזה עם הצבא התחנה ירדה לטמיון וכרגע היא נטושה.

סעיף 18 לתגובה המשיבה – טענתו לא נכונה. הפחתה ראשונה למקום. הפחתה שניה זה תוצאה של קווים מנחים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>מר מנשה מני שרבף שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אני חוזר על כל האמור בשומתי ומכתב תשובתי המפורט, המהווים חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

<u>התייחסותי לטיעוני שמאי המבקש, כדלהלן:</u>

אזור הינו מבודד וזה מהווה יתרון, כולל 10 ישובים כולם על ציר 2211, כשמאי שמתגורר באזור אני יכול להעיד שהמרכז התעסוקתי של האוכלוסייה המצויה במרכז גוש חבל שלום הוא חקלאי והוא בתוך הגוש, מתרכז בתוך הגוש.

ענף החקלאות הוא מאוד מאוד פורה. רובם של התושבים עובדים בגוש ולא יוצאים החוצה. רובם עובדים בחקלאות המקומית.

תחנה המבוקשת בסופו של דבר במרכז המסחרי האזורי, זה המרכז של ציר התנועה 2211 שחברי מציין שיש ישובים המצויים צפונית או דרומית, אנו מדברים על מרחק של עד כקילומטר, יש פה ישובים סביב מרכז מסחרי פעיל ובסמיכות אליו מוקם אזור תעשייה שנכון למועד הקובע של השבחה בשלבי התהוות. כשמונים אחוז מהמגרשים הוקצו ליזמים, מבדיקה שלי במועד הביקור קיימים כבר מספר מפעלים כגון מפעל בטון, מפעל לאחסנה חקלאית. גוש חבל שלום ממוקם בסמיכות למעבר כרם שלום בו מועברים כמויות של סחורות לעזה. אזור התעשיה צפוי להוות מתחם אחסנה גדול שהשירות שלו היה למעבר של כרם שלום כהמתנה להעברת סוחרה לכרם שלום. בנוסף לכך עקב העובדה שאזור פעיל מאוד חקלאית יש כדאיות להקמת מחסנים חקלאים, מחסני קירור באזור התעשייה הסמוך.

אפשר לבדוק זאת מול המנהל של החברה הכלכלית אשכול מה קורה כיום ומה הצפי של המקום, כבר כיום יש מספר תכניות שמקודמות באזור הזה ואפילו קיבלו היתר כמו מרלוג של 5,000 מ"ר, מפעל ליצור בירה ועוד.

האזור הינו מבודד, מודדים מעריכים תחנת תדלוק המבוקשת במרכז המסחרי שבו מצויים בו שטחי המסחר היחידים בגוש ישובים חבל שלום. מה עובד שם, סופר שמחזיק את רוב השטח ולצידו מספר חנויות [חנויות מקומיות של בני המקום שנותנים שירותים בעיקר של מזון], אציין בעורף המבנה ישנו מגרש מסחרי נוסף בו קיים ופעיל סופר נוסף שמתחרה עם הסופר הקיים באבשלום סנטר. מבנה לא פחות קטן מאבשלום סנטר.

המקום מתפתח ומרכזי ישנה חשיפה מלאה מבחינת ראיה מהכביש אין שום תחנת תדלוק על כביש 2211 ביחס לתחנה המבוקשת. ישנה תחנה אחת על ציר 2211 חוץ מהנישומה והיא ממוקמת בשדה אברהם בעורף של שני מבנים ללא חשיפה לכביש ומהכרותי היא בעלת מאפיינים חקלאים.

בסופו של דבר שאני בוחן שווי של תחנת תדלוק אני בוחן אותה ביחס להיקף התנועה הקיים על הכביש 2211 וביחס למיקומה ולכמות תחנות התדלוק שמתחרות עימה.

ניתן לראות בבירור כי לא קיים צפי לתחרות לתחנה המבוקשת, נוכח מיקומה של התחנה סביר להניח שאוכלוסייה שצורכת את הביקוש שלה למסחר רק מאבשלום סנטר ומהמבנה בעורף שלה, יתדלקו רק בתחנה המבוקשת.

<u>הפחתת שטחים נלווים של מחסנים ומתדלקים</u> – אני רוצה שנבין שאנו מחויבים למסגרת מסוימת, מועד קובע, המימוש המבוקש. אנחנו דנים פה על מימוש בדרך של היתר. אני סוקר את התכנית הבקשה שאושרה במליאה ואני לא רואה שמבוקשים במבנה הקיים שינויים. כלומר, שהמימוש החלקי מבקש להמיר 138 זכויות עודפות כפי שכתב המבקשת שקיימים שטחים עודפים שלא מומשו למסחר וסביר להניח ככל שימומשו הרי בקומה א' ולא בקומת הקרקע וזאת בהתאם להעמדת המבנה במגרש. כך שאני סוקר את הבקשה אני לא רואה שום בקשה מהיזם או התניה מרשות תכנונית לשטחים בגדר "מגבלה" שטוען חברי מתכנית המשביחה.

ככל שנצמד לעקרונות שמאים עלינו לדון בתכנית הבקשה בלבד. ככל ויובא בהליך של מימוש מלא [הסכם מכר או מימוש מלא בדרך של בקשה להיתר] הרי שיש לדון בטענות שמאי המבקש.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

אך כפי שציינתי לא בהליך זה.

<u>הפחתת שטח חצר</u> – ראשית, יש לבדוק את בקשת המבקשת עליה התבסס שמאי המבקשת שכן אינה תואמת לבקשה שהוצגה לעיוני. מסקירת הבקשה שהוצגה לעיוני ניתן לראות כי מבוקשת תחנה בשטח קטן יחסית שממוקמת בקצה הצפוני של המגרש בחלקה אף מעבר לקווי הבניין של המגרש. בהתאם למאפיינים של הבניה המבוקשת הכוללת עמדת תדלוק ומעליה גגון לא נראה כי קיימת הפרעה למעבר כלי רכב בנוסף לכך ביחס לטענת חברי לאיבוד שטח חנויות במתחם. בסקירת התכנית הבקשה לא נראה כי תחום הבקשה להיתר המבוקש שהובא לעיוני כהמרה של חנויות. ניתן לראות זאת בבקשה הנוכחית וכן בתכנית הבקשה מאושרת שהחניות ממוקמות בסמיכות למבנה או בסמיכות לקו גבול מזרחי ולא בחלק הצפוני בו מבוקש תחנת התדלוק. לכן אני לא רואה פגיעה בשטחי המסחר שכן נמצאים במרחק סביר וככל ומבוקש לבצע הסעדה חיצונית כמו לדוגמה מסעדות וכדומה, קיימים מעברים מסודרים, מדרכה היקפית ממנה קיים מרחק סביר שגם ניתן גם למעבר לכלי רכב, המביא לכך שאין פגיעה בחצר המגרש ביחס למצב הקודם.

<u>המתודולוגיה</u> – חברי התבסס על עדכון של קווים מנחים, יש להיצמד למועד הקובע 03.2018, וחוות דעתי הופקה 09.2021 הקווים המנחים לא התפרסמו אפילו לא לטיוטה. נכון למועד הפקת חוות הדעת ובטח שלא למועד הקובע. בהתאם לכך השומה התבססה על קווים מנחים של פרק כ' לשנת 2010. תוך מקדם התאמה של 50 אחוזים להלך רוח בו נמצא הענף בשנת 2018.

יש לתחנת דלק חשיפה, אם לא נתתי תוספת של 20 אחוזים לנתיב הנגדי, זה מתוך שמרנות. מדובר בתחנה יחידה שאין הפרעה לגשת מכביש נגדי.

שטחי מסחר – אני מכיר את האזור ואת המשכירים מאת היזם, השטחים מושכרים סביב ה – 50 ₪ מ"ר כך היה בשנת 2018, 2019 וכך הם מושכרים כיום. אני שמח שחברי הציג חוזים שנחתמו בשנים 2020-2022. והתוספות של דמי שכירות מדברים על 2023 ו – 2024 ואופציות לא בטוח שזה ימומש. במועד כתיבת חוות הדעת דיברתי עם היזם יואב והסברתי לו שאני מבצע חוות דעת על תחנת התדלוק, בגלל חוסר נתונים אני נאלץ לקחת נתונים מאופקים ובקשתי מימנו אישור רואה חשבון או כל אסמכתא אחרת לשכירות שמבוצעת במבנה.

אני פוסל את כל ההסכמים שהוצגו, בנספחים ניתן לראות מה שלמו בעבר 2018, בעבר וגם כיום משלמים 50 ₪ מ"ר, אם ישנו אחד חריג מדובר על חנות קטנה של 20 מ"ר.

מדובר פה במצב מאושר ב – 138 מ"ר עודף שלא ממומש כיום במבנה. לכן השווי שהגעתי למסחר ראוי מאוד.

לא מזמן יצאה מגרש למכר לתעשייה שמספרו 43-2021, מכרז שהחלטה שלו נסגרה 31.05.2021, מגרש ביעוד תעשייה, מספר מגרש 35, שטח מגרש 2, לשטח בהיקף של 2.8 דונם, הצעה זוכה כולל פיתוח 295,000 ₪. מביא אותנו בניתוח הזכויות לשווי מ"ר עיקרי של 350 ₪ במעוגל.

שטחי המגורים באזור הם סביב 1,000 ₪ מ"ר עיקרי אקוו' במעוגל.

יובן מכך כי ערכים באזור נמוכים ביחס לגוש ישובי צוחר, או ליתר אזורי מועצה אזורית אשכול.

כך בהערכת שווי מ"ר עיקרי של מסחר עודף ביחס למבנה הקיים בשיעור של 1,765 ₪ מהווה שווי ראוי ביחס לערכים המצויים בסביבה.

אני מדגיש שוב שככל והיזם יואיל לפרסם או להגיש לנו את השכירות של מסחר בשנים 2018-2019 אני מסכים שיש להתבסס בשווי מצב מאושר בחילוץ שווי קרקע מערכים הללו.

אך כפי שציינתי הערכים בו נקט חברי לא נכונים למועד הקובע ולא כיום למועד הדיון 2022.

<u>מסחר</u> – שאנו אומרים שתחנת התדלוק באה לשמש כעוגן לשטח המסחרי. העוגן היחיד במתחם הוא הסופר. וכל השטחים המסחריים ו/או תחנת התדלוק המבוקשת מהווים שטחי מסחר נלווים ולא עוגן.

כל ההסכמים או מרביתם כוללים בתוכם דמי ניהול.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

נתוני הכרעות בהשגה ראשונה – ראשית, אני רואה הגדרה בשומת המבקשת "מובאים הכרעות בהשגה ראשונה .....המהוות תחנות דלק פריפריאליות מבודדות", אנו רואים שמביא את תחנת תדלוק בתלמי בילו שהיא היחידה מכל הנתונים שמוצגים בהכרעות לה חשיפה מסוימת לכביש בין עירוני. ובהתאם לכך היקף הליטרים שנקבעו בשומת הכרעת ההשגה.

תחנת תדלוק בתלמי בילו בסביבה שלה ישנם תחנות רבות המתחרות בה ביחס לתחנה הנישומה שאין מתחרות לה.

תחנת התדלוק בבית שיקמה הינה תחנה תדלוק בתוך הישוב מרחוקת מספר רב של קילומטרים מכביש עירוני ובה נקבע 63 לקילו ליטר לקרקע.

בעין הבשור המהווה תחנת דלק פנימית בעלת אופי חקלאי נקבע לקרקע 76-100 ₪ לקילו ליטר.

בשדה אברהם המהווה תחנה פנימית ללא חשיפה לכביש נקבע 60 ₪ לקילו ליטר.

כך ניתן ללמוד שגבול תחתון לתחנות תדלוק בפנים הישוב ללא חשיפה לכביש נסחרות בדמי שכירות לקרקע בגבול הנמוך של 60 ₪ לקילו ליטר.

כך שבתחשיב שומתי שקבעתי ראיתי לעיני טווח שהוא ראוי בנכס הנדון שבין 60 ₪ לקילו ליטר לבין 200 ₪ לקילו ליטר, הנכס שלנו ממוקם בחשיפה לכביש, בסמיכות למרכז מסחרי, בסמיכות לאזור תעשייה בו קיים צפי להתפתחות בשנים הקרובות כך שדמי שכירות הראויים לקרקע הינו מינימום 100 ₪ לקילו ליטר עם זאת ראיתי לנכון לקבוע שווי שמרני של כ – 60 ₪ לקילו ליטר כחלק מתחשיב שמרני.

תחשיב שלי – מתבסס על הקווים המנחים של פרק כ' לשנת 2010, תוך התבססות על נתונים למועד הקובע שנת 2018 הן לערכי מרווח השיווק והן לסטטיסטיקה של כמות הרכבים שנעה על ציר 2211 בלבד. יובן מכך כי היקף הפעילות נגזר מהתנועה על כביש 2211 בלבד ללא התבססות על פעילות תנועה בכבישים אחרים מתוך הבנה כי המתחם מבודד ובזה יתרונו וחסרנו. אוכלוסייה מקומית תדלק במתחם. אף אחד מגוש צוחר יבוא לתדלק פה.

התבססתי על הקווים המנחים הקיימים במועד הכנת חוות דעתי תוך הבנה כי קיימת מגמה של ירידת שווי לענף תחנות תדלוק על כן הבאתי בתחשיב עקרונות שמרניים בכך שלא נתתי מקדם תוספת של 20 אחוזים לנתיב הנגדי ובנוסף נתתי מקדם שמרנות של 50 אחוזים המגלם את מגמת הענף [ההגדרה המצוינת בתחשיב הינה טעות סופר].

כדאיות היזם – אין יזם שמקים תחנת תדלוק אם זה לא כדאי לו. יזם מבקש להקים תחנת תדלוק חזקה עלינו שקיימת כדאיות כלכלית, מדובר ביזמים מקמים, יזמים ותיקים, הם עשו תבע נקודתית לאישור תחנת התדלוק ואני מאמין שהקמת תחנת התדלוק כדאיים להם. הם מסבים מ"ר מסחר עודף שלא ממומש במרכז הקיים לתחנת תדלוק מרכזית ויחידה באזור.

מר אילון מויאל שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:

אין יזם שמקים תחנת תדלוק שלא כדאי לו – ברור שיזמים שעושים תחנות וברור שיזמים מקימים פרויקטים שלא כדאיים. זה משפט של שמאי וועדה, כאילו היזם יודיע לנבא ולקרוא את העתיד. יזמים עושים טעויות. לא כל תבע ו/או היתר כדאיים. נזכור שהפרויקט טרם מומש משנת 2018 מלבד הבקשה להיתר.

שהיזם קיבל את חיוב היטל השבחה או אמר שהוא היה "בשוק". מלכתחילה רצה להקים זאת כשרות לשטחי המסחר.

אנחנו מדברים על אזור מאוד מאוד קשה, מבחינה מסחרית, תעסוקתית ומכל בחינה.

העיקר זה המרכז המסחרי, זה מה שמעניין אותו.

לא יכול להיות שבצד המסחר המשיבה טוען שזה לא טוב ולעניין תחנת הדלק טוען הפוך.

צריך להיות הדבר ביחד, ואם בעייתי אז מכל הבחינות גם מסחר וגם לתחנת דלק.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

אני גם שמאי של רמי באזור ועושה בעיקר שומות באשכול לנחלות חקלאיות וגם אזור נגב מערבי ומושבים אני מעורה בסביבה ומכיר את הקשיים בסביבה. כרגע יש מגמה של בנים שרוצים לחזור לעומת האוכלוסייה הדלילה. האזור הזה באמת וידוע מה עובר בשנים האחרונות, זה המצב.

אנשים שעוסקים בחקלאות, נווה ובני נצרים הם דתיים לאומיים הם עובדים באזורי תעסוקה אופקים ובאר שבע, במושבים רק בית אב עוסק בחקלאות יתר בני הבית נוסעים לבאר שבע ואופקים. לכן, יש להם מקומות נוספים לתדלוק.

לגבי העובדה שזה המרכזה המסחרי היחיד – זה לא המרכז היחיד, יש גם בגוש צוחר. גוש שלום זה שלום.

מסחר – היזם השקיע מרכז מסחרי ברמה גבוהה, ברור לכולנו שהיזם יודיע מה הוא עושה ולא היה משכיר ב – 50 ₪ מ"ר מסחר, זה לא מיצר כדאיות כלכלית. מרכז יפה לא בנה ל – 50 ₪ מ"ר, אזורי אחסנה משלמים היום 50 ₪ מ"ר. לדעתי, רואים זאת בחוזים, להקים מרכז מסחרי שנותנות לו רווח טוב להשקעה וזאת הסיבה שברצונו להקים תחנת תדלוק.

<u>מכרז לתעשייה</u> – אני מפנה למכרזים שנעשו היום באופקים שנמכרו לפי 2,000,000 ₪ לדונם, המגמה היום לתעשייה, אנו רואים שבאופקים זה פורח, אז נשווה גם זאת למקום שלנו בהתאמה.

מסחר זה יותר מקומי.

במסחר הבאתי 5,000 ₪ מ"ר עלות בניה מעטפת שמאוד מאוד גבוהה במיוחד לאזור פריפריאלי וזה הבאתי בגישה הכי שמרנית שאפשר.

שטחים נלווים דיברנו, משיבה מדבר על היתר בצד הטכני, מה שנקרא חוק יבש, תכלס צריך את הפונקציות הללו. לא מדובר אם חייבו אותו או לא, בפועל יצטרך לקחת חלק מהשטח ולהקצות כדי להקים את התחנה.

השטחים לא הציג שטחים כאלו היות והם קיימים. מה שחשוב שיצטרכו.

בפועל הוא יהיה צריך להקצות שטח נלווה לשימוש, בכל תחנה יש מתדלק ומחסנים.

משיבה טוען, שהכל כבר קיים, הכל מסודר לו – נכון הוא צודק, אבל זה על חשבון משהו.

הדבר יפה גם לנושא החניות.

גם בהיתר חדש וישן ניתן לראות את מיקום מכלי סולר ועמדת ניפוח.

השגות – חלקם נעשו לא ביחס לקווים מנחים החדשים. והם לא גלמו את הירידות בענף ואת הירידות בענף כפי שמשיבה מבין שיש שינוי בענף הדלק. אם הולכים להשוואה למועדים קובעים ישנים אז אנו צריכים עוד להפחית מהשווי שנקבע לקילו ליטר שנקבע דאז. לכן, 60 ₪ לקילו ליטר שנקבע ברוב השגות לתחנות דלק ולתחנות יותר גדולות עם כמות ליטר גבוהות יותר הן על הצד הגבוהה.

בתחשיב המשיבה טען שהוא גילם את נושא ירידת ענף הדלק וזה כזכור לא בא לידי ביטוי בשומתו, בעקרונות כפי שהיה מתחייב לחקור את השוק לעומק ולהדגיש שיש מגמה לירידה כפי שנאמר היום על ידי בדיון. כל המקדמים שחברי נתן 50 אחוזים הם נבעו בעיקר משיקולי מיקום הנכס, שאגב הם ראויים, מדובר בפינה הצפון מזרחי של מדינת ישראל. עם היקף אוכלוסייה דלילה ביותר. בשוליים קיצוניים של מדינת ישראל ולכן מקדם המיקום הוא ראוי.

מעבר לשיקולי המיקום הרי שאם מתייחסים לקווים מנחים חדשים אנו רואים הבדלים משמעותיים גם באופן החישוב עוד לפני מקדמי הפחתה למקום של א', דמ"ש ממוצע בקווים מנחים 11 אחוז במקום 30-18. ב', מספר רכבים מתדלקים 2 אחוזים במקום 4-3 אחוזים. ושיעור היוון לחלוקה ל – 2 תקופות אחת עד שנת 2030 והשנייה מעבר לזה.

תוספת לעניין הכיוון הנגדי, מדובר על כביש לא בין עירוני אלא כביש פנימי בגוש, לכן אין פה משמעות לנגדי. זה מתאים לכבישים סואנים עם נפח תנועה גבוהה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>מר מנשה מני שרבף שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

כל הזמן טוען המבקשת שהמקום מבודד וזה חסרנו, אני טוען שזה יתרונו, גם התחשיב שלי ושל חברי מתבססים על סטטיסטיקה של רכבים, על ציר תנועה. שנינו מתבססים על אותו ציר, יש הסכמה לגבי הכביש.

מה מעניין אותי איך נכנס שיקול מקום מבודד ? אני רואה זאת יתרון. טוען שמעריך רק את הציר תנועה.

כל הכדאיות של היזם, רכש את הקרקע בשנת 2013 ב – 200,000 ₪ ???

הפרויקט שהוא כדאי, לוקחת 138 מ"ר שאין לה מימוש.

פה מדובר על מימוש חלקי, אין שום שינוי במבנה קיים.

הכרעות – סביב 60 ₪ לקילו ליטר, כל הכרעות הם תחנות תדלוק שלא ניתן להשוואת אותם לשלנו כפי שציינתי.

<u>מר אילון מויאל שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

מושב ישע, לא מומשה התחנה בגוש צוחר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

המחלוקות העולות מטיעוני הצדדים, כדלהלן:

חישוב שווי הנכס נשוא ההחלטה ב"מצב החדש"

מהו הקו המנחה הרלוונטי עליו יש להסתמך בעת חישוב שווי הנכס נשוא ההחלטה "במצב החדש" ?

שמאי הצדדים חלוקים אודות הקו המנחה עליו יש להסתמך בעת אומדן שווי הנכס נשוא ההחלטה "במצב החדש".

מחד, שמאי המשיבה גורס כי יש להסתמך על הקו המנחה שנערך ביולי 2010 [להלן: "קו מנחה ישן"], בעוד שמאידך, שמאי המבקשת גורס כי יש להסתמך על הקו המנחה [עדכון מס' 1] שנערך בפברואר 2022 [להלן: "קו מנחה עדכני"].

ערב המועד הקובע בו אנו עסקינן החלו להתרחש בעולמינו שינויים טכנולוגיים, לרבות השימוש בכלי רכב חשמליים/היברידיים, אזיי, סביר להניח שנכון ליום 28.04.2018 [להלן: "המועד הקובע"[5]] הקו המנחה העדכני בעל רלוונטיות גבוהה יותר בהשוואה לקו המנחה הישן, אולם, מבחינה עובדתית, ערב המועד הקובע בו אנו עסקינן, הקו המנחה העדכני טרם פורסם [הקו המנחה העדכני פורסם בפברואר 2022].

בענייננו, מעיון ולמידת קו מנחה פרק כ', הן הישן והן והעדכני, לא מצאתי כל שוני מתודולוגי משמעותי ביניהם המיוחס למקרה דנן.

כמו כן, בשים לב לשינויים הטכנולוגיים שהתרחשו נכון למועד הקובע בו אנו עסקינן, לצד העובדה כי הקו המנחה העדכני פורסם אחריו, בעוד הקו המנחה הישן פורסם כ- 8 שנים לפניו, בעת חישוב שווי הנכס נשוא ההחלטה ב"מצב החדש" אבצע התאמות נדרשות לנתונים הכמותיים המופיעים בשני הקווים המנחים, כל זאת נכון למועד הקובע בו אנו עסקינן.

להלן הנתונים הכמותיים אותם אביא בחשבון לאחר התאמות נדרשות בין שני הקיים המנחים נכון למועד הקובע בו אנו עסקינן:

מס' רכבים מתדלקים: עפ"י שיעור של כ- 2.33% מסך כלי הרכב.
כמות ליטרים כוללת לכל רכב: כ- 33 ליטר.
דמי שכירות ממוצעים לתחנה קטנה [100-50 ק"ל] ממרווח השיווק: 13.33%.
תוספת כלי רכב בשנה מכיוון התנועה הנגדי: 20% מסך כניסת כלי הרכב המגיעים מכיוון תנועה אחד.
מקדם הפחתה בגין שלב הרצה ו/או דחיה עד להפעלת התחנה: כ- 0.088 [דחיה של שנה וחצי בשיעור היוון של 8.5%]

עוד יוער, שמאי הצדדים תמימי דעים כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 50% בגין אי גישה ישירה מהכביש ולתחנת תדלוק נוספות בסביבה. הנני סבור שככל ויש ממש בהסכמתם אודות מקדם הפחתה זה הרי שהיננו מגולם מבעוד מועד בנתונים הכמותיים אותם הבאתי בחשבון, לפיכך ובשונה מהסכמתם, בעת עריכת תחשיבי לא אביא בחשבון מקדם הפחתה זה.

[5] יוער, בחוות דעת שמאי הצדדים מופיע כי המועד הקובע הינו 27.03.2018.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

ניתוח ספירת תנועת כלי רכב:

מרכיב	מס' כלי רכב	מס' ימים בשנה	תוצאה
סה"כ כלי רכב בממוצע ימים א'-ה'	4,500	247	1,111,500
סה"כ כלי רכב בימי שישי	2,500	52	130,000
סה"כ כלי רכב בימי שבתון	1,400	66	92,400
סה"כ כניסת כלי רכב בשנה מכיוון תנועה אחד			1,333,900
תוספת כלי רכב בשנה מכיוון התנועה הנגדי		20%	266,780
סה"כ כניסת כלי רכב בשנה משני כיווני התנועה			**1,600,680**
סה"כ כניסת כלי רכב בחודש משני כיווני התנועה			**133,390**

ניתוח צפי מכירה בקילו ליטר לחודש:

מרכיב		תוצאה
מס' רכבים מתדלקים	2.33%	3,112
כמות ליטרים כוללת לכל כלי רכב		33 ליטר
אומדן כמות ליטרים בנכס הנדון		**102,710 ליטר**
צפי מכירה בק"ל לחודש בנכס נשוא ההחלטה, במעוגל		**102.7 קילו ליטר**

חישוב שווי הנכס נשוא ההחלטה ב"מצב החדש":

מרכיב	תוצאה
מרווח שיווק נטו בממוצע לבנזין ולסולר לקילו ליטר במועד הקובע [בהתאם לחוות דעת שמאי הצדדים והסכמתם]	604 ₪
דמ"ש חודשי ראוי בממוצע לתחנה קטנה [100-50 ק"ל] ממרווח השיווק	13.33%
דמ"ש ראויים לקרקע לתחנת תדלוק ק"ל/חודש	80.53 ₪
דמ"ש חודשי ראוי בממוצע	8,272 ₪
דמ"ש שנתי ראוי בממוצע	99,259 ₪
שיעור היוון ראוי [בהתאם לחוות דעת שמאי הצדדים והסכמתם]	8.50%
שווי גולמי של הנכס נשוא ההחלטה ב"מצב החדש"	1,167,756 ₪
מקדם הפחתה בגין שלב הרצה ו/או דחיה עד להפעלת התחנה [שנה וחצי בשיעור היוון של 8.5%]	0.88
שווי הנכס נשוא ההחלטה ב"מצב החדש", במעוגל	**1,033,300** ₪

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

חישוב שווי הנכס נשוא ההחלטה ב"מצב הקודם"

מהו השווי למ"ר קרקע מבונה המסווג בייעוד "מסחר" נכון למועד הקובע?

שמאי הצדדים חלוקים אודות השווי מ"ר קרקע מבונה ב"מצב הקודם" נכון למועד הקובע.

מחד, שמאי המשיבה מתבסס על עסקאות השוואה ונתוני היצע מהעיר אופקים תוך מתן התאמות נדרשות לנכס נשוא ההחלטה בעוד שמאידך, שמאי המבקשת מתבסס על נתוני השוואה בדמות הסכמי שכירות חתומים המצויים באזור התעשייה "אבשלום סנטר" בו מצוי, בין היתר, הנכס נשוא ההחלטה.

ראשית, לצורך אומדן שווי מ"ר קרקע מבונה המסווג בייעוד "מסחר" נכון למועד הקובע בו אנו עסקינן, אתבסס על נתוני ההשוואה אותם הציג בפניי שמאי המבקשת, קרי, העתק הסכמי שכירות חתומים המצויים באזור התעשייה "אבשלום סנטר" בו מצוי, בין היתר, הנכס נשוא ההחלטה.

שנית, מעיון בהעתקים של הסכמי השכירות החתומים אשר הוצגו בפניי, עולים, בין השאר, הפרטים הרלוונטיים הבאים כדלהלן:

הסכם שכירות "בית מרקחת אשכול פארם"

בין	:	אבשלום סנטר בע"מ, ח.פ. 514952803 [להלן: "המשכיר"]
לבין	:	עאסאם עאזר, ת.ז. 043103662 [להלן: "השוכר"]
שטח המבנה	:	126 מ"ר.
גובה דמ"ש חודשיים	:	החל מחודש ינואר לשנת 2021 ועד לחודש דצמבר לשנת 2021 [כולל החודש עצמו] - 50 ₪/מ"ר + מע"מ. החל מחודש ינואר לשנת 2022 ועד לחודש דצמבר לשנת 2023 [כולל החודש עצמו] - 65 ₪/מ"ר + מע"מ. מעבר לחודש דצמבר לשנת 2023 [להלן: "תקופת האופציה"] - 80 ₪/מ"ר + מע"מ, בתוספת דמי ניהול בסך של 6 ₪/מ"ר + מע"מ.

מסקנה

תקופת חוזה השכירות	דמ"ש חודשיים	מקדם התאמה לזמן [*]	דמ"ש חודשיים לאחר התאמה לזמן
שנת 2021	₪ 50.00	0.97	₪ 48.50
שנת 2022	₪ 65.00	0.96	₪ 62.40
שנת 2023	₪ 65.00	0.95	₪ 61.75
שנת 2024	₪ 80.00	0.94	₪ 75.20
שנת 2025	₪ 80.00	0.93	₪ 74.40
שנת 2026	₪ 80.00	0.92	₪ 73.60
שנת 2027	₪ 80.00	0.91	₪ 72.80
שנת 2028	₪ 80.00	0.9	₪ 72.00
דמ"ש חודשיים ממוצעים, במעוגל			**₪ 68**

[*] עפ"י שיעור של 1% לשנה באופן לינארי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תוספת 2 להסכם שכירות "טלאור לוי מסעדת בשרים"

בין : אבשלום סנטר בע"מ, ח.פ. 514952803 [להלן: "המשכיר"]

לבין : טל אור לוי, ת.ז. 040595183 [להלן: "השוכר"]

שטח המבנה : 240 מ"ר ברוטו.

גובה דמ"ש חודשיים : החל מיום 01.01.2022 ועד ליום 31.12.2022:

עבור 140 מ"ר ברוטו - 65 ₪/מ"ר + מע"מ, בתוספת דמי ניהול בסך של 6 ₪/מ"ר + מע"מ.

עבור 100 מ"ר ברוטו - 50 ₪/מ"ר + מע"מ.

החל מיום 01.01.2023 ועד ליום 31.12.2023:

עבור 240 מ"ר ברוטו - 65 ₪/מ"ר + מע"מ, בתוספת דמי ניהול בסך של 6 ₪/מ"ר + מע"מ.

החל מיום 01.01.2024 ועד ליום 31.12.2030:

עבור 240 מ"ר ברוטו - 80 ₪/מ"ר + מע"מ, בתוספת דמי ניהול בסך של 6 ₪/מ"ר + מע"מ.

מסקנה

תקופת חוזה השכירות	דמ"ש חודשיים	מקדם התאמה לזמן [*]	דמ"ש חודשיים לאחר התאמה לזמן
01/01/2022-31/12/2022	₪ 58.75	0.96	₪ 56.40
01/01/2023-31/12/2023	₪ 65.00	0.95	₪ 61.75
01/01/2024-31/12/2024	₪ 80.00	0.94	₪ 75.20
01/01/2025-31/12/2025	₪ 80.00	0.93	₪ 74.40
01/01/2026-31/12/2026	₪ 80.00	0.92	₪ 73.60
01/01/2027-31/12/2027	₪ 80.00	0.91	₪ 72.80
01/01/2028-31/12/2028	₪ 80.00	0.9	₪ 72.00
01/01/2028-31/12/2029	₪ 80.00	0.89	₪ 71.20
01/01/2030-31/12/2030	₪ 80.00	0.88	₪ 70.40
דמ"ש חודשיים ממוצעים, במעוגל			**70** ₪

[*] עפ"י שיעור של 1% לשנה באופן לינארי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

הסכם שכירות "פיצה יוסי אדרי"

בין : נגה משאבי כח [ר.ש.] בע"מ, ח.פ. 512538992 [להלן: "המשכיר"]

לבין : יוסי אדרי, ת.ז. 038042099 [להלן: "השוכר"]

שטח המבנה : 35 מ"ר.

גובה דמ"ש חודשיים : החל מיום 01.07.2023 ועד ליום 30.06.2024 - 3800 ₪ + מע"מ, בתוספת דמי ניהול בסך של 240 ₪ + מע"מ.

מסקנה

נכון לחודש יולי לשנת 2023 ישולמו דמ"ש חודשיים [ללא דמי ניהול] עפ"י 108.5 ₪/מ"ר [6] + מע"מ.

החל מהמועד הקובע בו אנו עסקינן ועד לחודש יולי בשנת 2023 יחלפו כ- 5 שנים, אזיי, בהינתן מקדם התאמה לזמן עפ"י שיעור של 1% לשנה [באופן לינארי] מתקבל אפוא דמ"ש חודשיים מתואמים [ללא דמי ניהול] של כ- 103.075 ₪/מ"ר + מע"מ, [(1% x 5 שנים - 1) x 108.5 ₪/מ"ר].

מסקנה כללית לעניין גובה דמ"ש חודשיים

בהסתמך הן על הסכמי השכירות החתומים המפורטים לעיל והן על מסמך חתום מיום 07.11.2022 בידי רואה חשבון - עובדיה פיק קריכלי ושות', ובשים לב למיקומו ומאפייניו של הנכס נשוא ההחלטה, בעת עריכת תחשיבי אביא בחשבון דמ"ש חודשיים [ללא דמי ניהול] של כ- 70 ₪/מ"ר **ברוטו** + מע"מ, כל זאת נכון למועד הקובע בו אנו עסקינן.

מסקנה כללית לעניין שווי מ"ר קרקע מבונה

להלן ניתוח שווי מ"ר קרקע מבונה המסווג בייעוד של "מסחר" נכון למועד הקובע בו אנו עסקינן:

דמ"ש חודשיים [ללא דמי ניהול]	:	70 ₪/מ"ר + מע"מ
דמ"ש שנתיים [ללא דמי ניהול]	:	840 ₪/מ"ר + מע"מ
שיעור היוון	:	8.5%
שווי מ"ר בנוי המסווג בייעוד של "מסחר"	:	9,882 ₪ = 8.5% / 840 ₪
שווי מ"ר בנוי המסווג בייעוד של "מסחר"	:	9,882 ₪
שיעור רווח יזמי	:	25%
אומדן עלויות בנייה	:	כ- 5,000 ₪/מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה המסווגת בייעוד של "מסחר"	:	2,906 ₪ = 5,000 ₪ - [1.25 / 9,882 ₪]

[*] יוער כי שיעור ההיוון, שיעור הרווח היזמי ואומדן עלויות הבנייה הובאו בחשבון בהתאם לאמור בחוות דעת שמאי המבקשת, זאת מאחר ומדובר בערכים סבירים אשר ננקטו על הצד הזהיר והשמרני.

בסיכומו של דבר, לאור מכלול האמור לעיל בעת עריכת תחשיבי אאמץ את השווי מ"ר קרקע מבונה בו נקט שמאי המבקשת בסך של 2,900 ₪ היות ומדובר בשווי סביר אשר ננקט על הצד הזהיר והשמרני.

[6] 108.5 ₪/מ"ר = 35 מ"ר / 3,800 ₪

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>מהו שטח הנכס נשוא ההחלטה ב"מצב הקודם" אותו יש להביא בחשבון בעת חישוב אומדן גובה ההשבחה?</u>

שמאי הצדדים חלוקים אודות שטח הנכס נשוא ההחלטה ב"מצב הקודם" אותו יש להביא בחשבון בעת חישוב אומדן גובה ההשבחה.

מחד, שמאי המשיבה סבור כי יש להביא בחשבון את שטח סככת התדלוק המבוקש בתכנית הבקשה להיתר בסך של 138.6 מ"ר, בעוד שמאידך, שמאי המבקשת סבור כי בנוסף לשטח זה יש להביא בחשבון שטח שרות בסך של 30 מ"ר [חדר תדלוק ומחסן לשירות תחנת הדלק] לרבות "הפסד" שטח חצר ו/או חניות בסך של 133.4 מ"ר.

<u>לעניין שטח סככת התדלוק</u>

הנני מאמץ את הסכמתם של שמאי הצדדים לעניין שטח סככת התדלוק בסך של 138.6 מ"ר אותו יש להביא בחשבון בהתאם למופיע בטבלת השטחים המיוחסת לתכנית הבקשה להיתר.

<u>לעניין שטח השרות הנוסף</u>

ראשית, דמ"ש החודשיים אותם הבאתי בחשבון מיוחסים לשטח **ברוטו**, בד בבד השווי מ"ר קרקע מבונה.

היות וכך, לצורך השמירה על אחידות [קרי, שכלל הפרמטרים יהיו מיוחסים לשטח ברוטו] יש לחשב את שטח הנכס נשוא ההחלטה ב"מצב הקודם" עפ"י שטח ברוטו.

שנית, מעיון בהוראות תכנית מס' 651-0340737 [להלן: "התכנית המשביחה"] נאמר בסעיף 4.1.1[ה'] כי מבנה תחנת התדלוק ישולב במבנה המסחרי בזו הלשון:

" מבנה תחנת התדלוק ישולב במבנה המסחרי. שימושים הנדרשים לתדלוק, לרבות חדר מתדלקים, מחסן, ממ"ד וכד', ישולבו במבנה המסחרי. "

היות ושטח סככת התדלוק בסך של 138.6 מ"ר המבוקש בתכנית הבקשה להיתר מהווה כשטח עיקרי, לצד זאת כי השווי מ"ר קרקע מבונה אותו הבאתי בחשבון מיוחס לשטח **ברוטו**, הנני סבור כי בנוסף לשטח סככת התדלוק המהווה שטח עיקרי יש להביא בחשבון שטח נוסף [כגון: חדר מתדלקים, מחסן, ממ"ד וכד'] אשר ישמש כחלק אינטגרלי מתחנת התדלוק, כך שהלכה למעשה שטח הנכס נשוא ההחלטה ב"מצב הקודם" יחושב עפ"י שטח **ברוטו**.

כמו כן, שמאי המבקשת הביא בחשבון תוספת שטח שרות בסך של 30 מ"ר אשר תשולב במבנה המסחרי.

מעיון בסעיף 5 להוראות התכנית [הערה ברמת הטבלה] עולה כי תותר הקמת סככה לתדלוק בשטח של 150 מ"ר מתוך השטח העיקרי. בנוסף, מבנה תחנת הדלק יהיה עד 130 מ"ר שישולבו במבנה המסחרי ויכללו בזכויות הבנייה המותרות.
לפיכך, ולאור זאת כי גישתו של שמאי המבקשת לעניין תוספת שטח השרות בסך של 30 מ"ר סבירה ואף איננה סותרת את הוראות התכנית, אאמצה בעת עריכת תחשיבי.

<u>לעניין שטח החצר ו/או החניות</u>

בהתאם למדידה גראפית אשר ערך החי"מ על גבי תשריט תכנית הבקשה להיתר עולה כי תחנת התדלוק משתרעת על פני שטח של כ- 272 מ"ר [בדומה לאמור בחוות דעת שמאי המבקשת].

כמו כן, ב"מצב הקודם", קרי, ערב מועד אישורה של תכנית מס' 651-0340737 היה ניתן להשמיש שטח זה לטובת חניות וכד', אזיי, שטח זה היה בעל שווי כלכלי חיובי ואף איננו מגולם בשווי מ"ר קרקע מבונה אותו הבאתי בחשבון.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

עם הקמתה של תחנת התדלוק שטח זה יהפוך לחלק אינטגרלי ממנה ולא יהיה ניתן להשמישו לטובת חניות וכד', לפיכך, יש להביאו בחשבון בעת חישוב שטח הנכס נשוא ההחלטה ב"מצב הקודם".

בהינתן כי תחנת התדלוק משתרעת על פני שטח של כ- 272 מ"ר [בדומה לאמור בחוות דעת שמאי המבקשת], לצד זאת כי שטח סככת התדלוק המבוקש בתכנית הבקשה להיתר הינו בסך של 138.6 מ"ר, מתקבל אפוא יתרת שטח של כ- 133.4 מ"ר. שטח זה יובא על ידי בחשבון עפ"י מקדם אקוויוולנטי בשיעור של 15% בדומה לאמור בחוות דעת שמאי המבקשת, זאת מאחר ומדובר במקדם סביר אשר ננקט בצורה זהירה ושמרנית.

<u>חישוב שווי הנכס נשוא ההחלטה ב"מצב הקודם ":</u>

<u>מרכיב</u>	**שטח**	**מקדם אקוויוולנטי**	**סה"כ שטח אקוויוולנטי**
סככת תדלוק	138.6 מ"ר	1	139 מ"ר
שטח שרות [חדר מתדלקים, מחסן, ממ"ד וכד']	30 מ"ר	1	30 מ"ר
שטח חצר ו/או חניות	133.4 מ"ר	0.15	20 מ"ר
שטח הנכס נשוא ההחלטה ב"מצב הקודם"			**189 מ"ר**
שווי מ"ר קרקע מבונה ברוטו המסווג בייעוד "מסחרי"			2,900 ₪
שווי הנכס נשוא ההחלטה ב"מצב הקודם", במעוגל			**546,970 ₪**

<u>תחשיב אומדן ההשבחה</u>

מרכיב	**תוצאה**
סה"כ שווי הנכס נשוא ההחלטה "במצב החדש"	1,033,300 ₪
סה"כ שווי הנכס נשוא ההחלטה "במצב הקודם"	546,970 ₪
סה"כ אומדן ההשבחה המיוחסת לנכס נשוא ההחלטה	**486,330 ₪**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

13. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כגוש ארעי: 100301, חלקה: 164 [בחלק], מגרש מס' 17 בהתאם לתכנית מס' 651-0340737, גוש ישובים "חבל שלום", אזור תעשייה "אבשלום סנטר", מועצה אזורית "אשכול" [המקרקעין, כמוגדר על ידי שמאי הצדדים], בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה יחסית לנכס נשוא ההחלטה	היטל השבחה יחסי לנכס נשוא ההחלטה
תכנית מס' 651-0340737	28.04.2018	₪ 486,330	₪ 243,165

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות [מכר או קבלת היתר] ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

14. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין במקרקעין נשוא החלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 20.11.2022.

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net