תאריך: כ' סיון תשע"ט
23 יוני 2019
מספר אופק: 31146
תיק רמ"י: 60023651א'

לכבוד
המשיגה
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות מר דוד ירון ביטון
ראש תחום בכיר שמאות מרחב עסקי דרום
davidb@land.gov.il

המשיבה
מושבי הנגב חברה לפיתוח בע"מ
באמצעות מר אליהו טלמון
שמאי מקרקעין
negev_t@netvision.net.il

החלטת ועדת ההשגות לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1304

ח"ח 19, בגוש 100235/1, ח"ח 4 ו-11 בגוש 100242/2, צומת גילת

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 20.12.17 על ידי שמאי המקרקעין, מר רועי בן יהודה (להלן: "**השמאי המחוזי**"), בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאי המחוזי בחן את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל, שנערכה ביום 26.04.15 על ידי שמאי המקרקעין מר שמואל שרון (להלן: "**שמאי המשיגה**"), ואת השומה מטעם חברת מושבי הנגב חברה לפיתוח בע"מ, שנערכה ביום 21.03.17 על ידי שמאי המקרקעין מר אליהו טלמון (להלן: "**שמאי המשיבה**").

ההשגה הוגשה ע"י שמאי המשיגה במסמך מיום 28.02.18.

דיון בע"פ נערך בפני הוועדה ביום 26.04.18.

1. **ביקור בנכס:**

נערך ביום 17.06.18 על ידי גברת שושי שרביט שפירא חברת הוועדה.

2. **המועדים הקובעים:**

המועדים הקובעים להחלטה זו הינם 03.12.11 ו-15.03.15.

3. **מטרת ההחלטה:**

הכרעה בשאלת שווי זכויות הבעלות בקרקע שבנדון, בחלופות כדלקמן:

בשימוש לתחנת דלק - עפ"י הבנוי בפועל (266 מ"ר) למועד קובע 15.03.15 (**חלופה 1**) ולמועד קובע 03.12.11 (**חלופה 2**).

בשימוש למסחר, משרדים ומוסך – עפ"י הבנוי בפועל (967 מ"ר) למועד קובע 15.03.15 (**חלופה 3**) ולמועד קובע 03.12.11 (**חלופה 4**).

הערכים לא יכללו מע"מ ולא יכללו הוצאות פיתוח.

4. **<u>תמצית תאור הנכס:</u>**

הנכס הנדון ממוקם מעברו הצפון מערבי של צומת גילת, ממערב לכביש 25 ומצפון לכביש 241, בסמוך מצפון למושב גילת וממזרח למושב בטחה, בתחום המועצה האזורית מרחבים, בצפון הנגב. כביש 25 מחבר בין באר שבע לנתיבות. צומת גילת מצוי על אם הדרך בין ערים אלה, בואכה אופקים.

עניינו במגרש בשטח 6,000 מ"ר, בעלת צורה דמוית מלבן, פונה בחזית דרומית כ-80 מ' לכביש 241 ובחזית מזרחית בת כ-75 מ' לשטח להרחבת כביש 25. הטופוגרפיה מישורית.

גבולות המגרש:

מצפון - מבני תעשייה קלה ומלאכה ומעברם משרדי המועצה האזורית; מדרום - כביש 241 ומעברו מושב גילת; ממזרח - כביש 25 ומעברו שטחים חקלאיים; ממערב - שטחים חקלאיים ומעברם המושב בטחה.

בשטח המגרש ממוקמת תחנת דלק ושני מבנים בהתאם לחלוקה כדלקמן (עפ"י ביקור במקום, הצהרת מודד ומתאור בשומות הצדדים):

מספר מבנה	שימוש	שטח במ"ר	תיאור
1 בק"ק	חנות תחנת דלק	46.23	דו קומתי, בנוי שלד בטון וקירות מבלוקים. בחלקו הדרומי סככה בבנייה קלה
	משרד הנהלת חשבונות	113.33	
	שירותים	4.89	
	מחסן	19.84	
	משרדים	116.91	
	מוסך	75.48	
	סה"כ	376.68	
1 בק"א	משרד	28.67	
	מחסן הנהלת חשבונות	75.18	
	מחסן	56.44	
	משרדים	75.81	
	סה"כ	236.1	
2	מסעדה	425.4	חד קומתי, בנוי בטון ובלוקים עם גג איסכורית. לא בשימוש במועד הביקור
3	סככת תחנת דלק	195.5	כוללת אי משאבות עם 3 משאבות (אחת מהן סולר) ו-6 פיות תדלוק
סה"כ השטח הבנוי		**1,233.68**	**מתוכו, השטח המשמש את תחנת הדלק 266.46 מ"ר**

הכניסה לתחנה מתאפשרת מכיוון מזרח (מכביש 25, לבאים מצפון לדרום) ומכיוון מערב, דרך שביל

גישה היוצא מכביש 241.

הפיתוח בסביבת הנכס כולל כבישים סלולים, תאורת רחוב ותשתיות.

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

5. <u>המצב התכנוני הרלוונטי:</u>

תכנית	תוקף	הוראות התכנית הרלוונטיות
398/02/7	09.12.97	המגרש מסווג בייעוד לדרך קיימת ולשטח משולב לשירותי דרך ולמסחר (חלק ממגרש 4 בתכנית), בו הותרו שימושים לשירותי דרך, תחנת תדלוק, מסעדה, חנויות, מחסנים, מזנון ומוטל. הבנייה לפי תכנית מפורטת. החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ובתחום המגרש.

6. <u>המצב המשפטי:</u>

בתאריך 28.04.63 נחתם חוזה בין רשות הפיתוח ע"י מנהל מקרקעי ישראל (המחכיר) לבין מושב הנגב - חברה לפיתוח (החוכר), ולפיו:

המגרש - בשטח 6,000 מ"ר

תקופת החכירה - 49 שנים, החל מיום 04.12.62 ועד יום 03.12.11.

מטרת החכירה - תחנת דלק.

החכירה כוללת את כל המבנים, הנטיעות וההשקעות האחרות המחוברים באופן קבוע למגרש, הקיימים ו/או אשר יוקמו ע"י החוכר.

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

7. <u>נתונים שעמדו בפני הוועדה:</u>

	שומת המשיגה	שומת המשיבה	החלטה בהשגה ראשונה
תאריך השומה	26.04.15 ו-28.02.18	21.03.17	20.12.17
חלופה 1	₪ 7,570,000[1]	₪ 5,000,000	₪ 5,240,000
חלופה 2	₪ 6,150,000	₪ 4,000,000	₪ 4,470,000
חלופה 3	₪ 2,000,000	₪ 230,000	₪ 430,000
חלופה 4	₪ 1,510,000	₪ 230,000	₪ 280,000

[1] בשומה מיום 26.04.15 נקבע שווי של 6,480,000 ₪.

8. <u>החלטת השמאי המחוזי:</u>

8.1 גישת השומה:

תחנת דלק - השמאי המחוזי קבע כי נוכח קיומם של הסכמי שכירות לתחנת התדלוק כבנויה בכל אחד מהמועדים הקובעים, יש להעדיף נתונים אלה בקביעת השווי ובכך מתייתרת גישת היוון הרווח התפעולי וחילוץ שווי הקרקע. גישת היוון ההכנסות לקרקע תהווה גישת הערכה נוספת במקרה הנדון. בנוסף, בחלופה 2 נערכה בדיקת סבירות בגישת ההשוואה הישירה.

מסחר, משרדים ומוסך - בקביעת השווי למשרדים ומוסך השמאי המחוזי העדיף להתבסס על נתוני שכירות מהמתחם עצמו. לגבי המסחר (מסעדה), לא מצא השמאי המחוזי לנכון להתבסס על הסכם השכירות בו, שכן מרבית משטח המסעדה ממוקם בתחום דרך ולא ברור אם המבנה נבנה בהיתר. לפיכך, קיימת "עננת פינוי" מעל מבנה זה אשר עלולה להשפיע על גובה דמי השכירות. בנוסף, לאור מצבו הפיזי הירוד של המבנה קיים קושי לאמוד את תרומת המחוברים לשווי, ככל שקיימת. לפיכך, השמאי המחוזי קבע את השווי למסחר על בסיס נתוני השוואה מאופקים ומתחנת תדלוק הממוקמת בכביש 25, תוך ביצוע התאמות.

8.2 עקרונות שומה בחישוב שווי תחנת הדלק:

8.2.1 היקף מכירת דלקים לחודש - נתוני המכירות מתייחסים לתקופה בה התחנה הופעלה ע"י חברת סד"ש המתוגת כחברת דיסקאונט עם מדיניות הנחה מוצהרת. בנוסף, לצד הגידול בנפח התנועה בכביש 25 בשנים האחרונות, קיימת תחרות רבה לתחנת הדלק הנדונה, הן מצד תחנות לאורך כביש 25 והן מצד תחנות הממוקמות בכניסה לאופקים. לצורך נטרול הגורמים לעיל, השמאי המחוזי הפחית 7.5% ביחס להיקף המכירות החודשי הממוצע בשנת 2011 (שעמד על 335 ק"ל לחודש) וחישב לפי 310 ק"ל לחודש בשנת 2011. בהעדר נתוני מכירות לשנת 2015, קיבל השמאי המחוזי את עמדת המשיגה למכירות בהיקף של 322 ק"ל לחודש, המגלם תוספת שנתית מינימלית ביחס להיקף המכירות בשנת 2011.

8.2.2 מרווח שיווק - השמאי המחוזי קיבל את עמדת המשיגה כי מרווח השיווק למועד הקובע בשנת 2015 הינו 630 ₪ / ק"ל ובשנת 2011 הינו 590 ₪ / ק"ל.

8.2.3 שיעור היוון – התקבלה עמדת הצדדים לשיעור היוון דמ"ש לקרקע של 8.5% ולבנוי 10.5%.

8.2.4 שווי מחוברים - השמאי המחוזי ציין כי בהתאם לקווים המנחים עלות בנייה לתחנת דלק בשטח של כדונם הינה 1.8 מליון ₪ (נכון ליולי 2010). בהתאמה לשטח הקרקע הנדון של כ-3 דונם (25%+), מדד עלויות הבנייה (20%+), החמרת התקנות (20%+) ופחת (10%),

חושבה עלות מחוברים בסך 3 מליון ₪ לשנת 2015. בחישוב עלות הבנייה לשנת 2011 בוצעה הפחתה בשיעור 20% וחושבה עלות בנייה בסך של 2.5 מיליון ₪.

8.2.5 מקדם דחייה להפעלה - מאחר שגישות השומה על בסיסן נקבע שווי הקרקע נגזרות מתזרים הכנסות מדמ"ש, הובאה בחשבון דחייה עד להפעלת התחנה. לפיכך, חושבה דחייה במקדם 0.9 (מגלם דחייה של כשנתיים לצורך הקמה והפעלת התחנה).

8.2.6 עלות פיתוח - השמאי המחוזי התבסס על עלות פיתוח נורמטיבית ברמה רגילה כפי שפורטה בפרק ה' לקווים המנחים (100 ₪ למ"ר קרקע ו-220 ₪ למ"ר מבונה לדצמבר 2016) וקבע עלות פיתוח לתחנת התדלוק בסך של 350,503 ₪ (לשנת 2015) ו-331,430 ₪ (לשנת 2011) ועלות פיתוח לשימושים מעורבים בסך של 503,117 ₪ (לשנת 2015) ו-475,739 ₪ (לשנת 2011).

8.3 נתונים לאומדן השווי:

תחנת תדלוק (בהתאם להסכמי הפעלה)-

מועד קובע	03.12.11	15.03.15
חברה מפעילה	סד"ש	דלק
דמ"ש בסיסיים לפי הסכם שכירות	69,042 ₪	86,000 ₪
תשלום חודשי לרמ"י עבור דח"ש ותמלוגים	6,000 ₪	6,000 ₪
סה"כ דמ"ש חודשיים לתחנה בנויה	**75,000 ₪**	**92,000 ₪**

מסחר-

מקור	מיקום	היקף השטח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה למסחר, כולל פיתוח
הכרעה בהשגה ראשונה	רחוב הרצל, אופקים (חלקה 68 בגוש 39556)	1,390 מ"ר ברוטו	29.06.16	2,100 ₪
ועדת השגות	תחנת תדלוק צאלים על כביש 25 (מגרש 2 בתכנית 20/302/02/7)	1,000 מ"ר ברוטו	27.08.12	900 ₪
שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר, כולל פיתוח לשנת 2015 (ממוצע הנתונים)				**1,500 ₪**
שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר, כולל פיתוח לשנת 2011 (הפחתת 20%)				**1,200 ₪**

השמאי המחוזי ציין כי מניתוח השווי שקבע[2] מתקבלים דמי השכירות לנכס בנוי לפי 50 ₪ למ"ר בשנת 2015 ו-45 ₪ למ"ר בשנת 2011, התואמים לדמ"ש שנטענו ע"י המשיגה.

[2] בניתוח דמי השכירות חושבה עלות בנייה לפי 4,000 ₪ למ"ר בשנת 2015 ו-3,800 ₪ למ"ר בשנת 2011, רווח יזמי בשיעור 20% ושיעור היוון של 9% לשנה.

משרדים ומוסך-

מועד הסכם	24.07.16	01.01.15
המושכר	75 מ״ר סככה + 200 מ״ר משרדים	82 מ״ר משרד + 75 מ״ר מחסן
שטח אקוויוולנטי (משרדים -1, סככה - 0.75, מחסן - 0.5)	256 מ״ר	120 מ״ר
דמ״ש לחודש	₪ 5,000	₪ 2,300
דמ״ש למ״ר אקוויוולנטי	₪ 20	₪ 19
דמ״ש ממוצע למ״ר	₪ 20	
שווי מ״ר בנוי (8.5% שיעור היוון)	₪ 3,000	
שווי בניכוי יזמות (10%)	₪ 2,727	
עלות בנייה ממוצעת למ״ר[3]	₪ 2,150	
שווי מ״ר קרקע מבונה כולל פיתוח לשנת 2015	**₪ 600**	
שווי מ״ר קרקע מבונה כולל פיתוח לשנת 2011	**₪ 500**	

לבחינת סבירות התוצאה, הפנה השמאי המחוזי להכרעה בהשגה ברחוב הרצל באופקים בה נקבע שווי של 700 ₪ למ״ר קרקע מובנה (כולל פיתוח) למשרדים לשנת 2016.

8.4 תחשיב:

חלופה 1 (שווי קרקע לתחנת תדלוק ליום 15.03.15):

מהות	**סה״כ**
בגישת היוון הכנסות מדמ״ש לתחנה בנויה	
דמ״ש חודשיים	₪ 92,000
דמ״ש שנתיים	₪ 1,104,000
שיעור היוון לדמ״ש לתחנה	10.5%
שווי התחנה כבנויה, כולל פיתוח	₪ 10,514,286
שווי בניכוי יזמות (20%)	₪ 8,761,905
שווי מחוברים לניכוי	(₪ 3,000,000)
יתרת שווי קרקע כולל פיתוח	₪ 5,761,905
עלות פיתוח לניכוי	(₪ 350,503)
מקדם דחייה להפעלה	0.9
שווי קרקע לתחנת תדלוק, ללא פיתוח, במעוגל	**₪ 4,870,000**
בגישת היוון הכנסות מדמ״ש לקרקע	
היקף מכירות ק״ל לחודש	322 ק״ל
מרווח שיווק	₪ 630
שיעור דמ״ש לקרקע מרווח השיווק	23%
דמ״ש חודשיים לקרקע	₪ 46,658
שיעור היוון לדמ״ש לקרקע	8.5%
שווי קרקע לתחנת תדלוק, כולל פיתוח	₪ 6,586,984
עלות פיתוח לניכוי	(₪ 350,503)
מקדם דחייה להפעלה	0.9
שווי קרקע לתחנת תדלוק, ללא פיתוח, במעוגל	**₪ 5,610,000**
שווי הקרקע לתחנת תדלוק משקלול השווי לעיל	**₪ 5,240,000**

[3] לפי 930,000 ₪ (2,500 ₪ למ״ר משרדים, 2,000 ₪ למ״ר גלריה/מחסן, 1,000 ₪ למ״ר סככה).

חלופה 2 (שווי קרקע לתחנת תדלוק ליום 03.12.11):

מהות	סה"כ
בגישת היוון הכנסות מדמ"ש לתחנה בנויה	
דמ"ש חודשיים	₪ 75,000
דמ"ש שנתיים	₪ 900,000
שיעור היוון לדמ"ש לתחנה	10.5%
שווי התחנה כבנויה, כולל פיתוח	₪ 8,571,429
שווי בניכוי יזמות (20%)	₪ 7,142,857
שווי מחוברים לניכוי	(₪ 2,500,000)
יתרת שווי קרקע כולל פיתוח	₪ 4,642,857
עלות פיתוח לניכוי	(₪ 331,430)
מקדם דחייה להפעלה	0.9
שווי קרקע לתחנת תדלוק, ללא פיתוח, במעוגל	₪ **3,880,000**
בגישת היוון הכנסות מדמ"ש לקרקע	
היקף מכירות ק"ל לחודש	310 ק"ל
מרווח שיווק	₪ 590
שיעור דמ"ש לקרקע מרווח השיווק	23%
דמ"ש חודשיים לקרקע	₪ 42,067
שיעור היוון לדמ"ש לקרקע	8.5%
שווי קרקע לתחנת תדלוק, כולל פיתוח	₪ 5,938,871
עלות פיתוח לניכוי	(₪ 331,430)
מקדם דחייה להפעלה	0.9
שווי קרקע לתחנת תדלוק, ללא פיתוח, במעוגל	₪ **5,050,000**
שווי הקרקע לתחנת תדלוק משקלול השווי לעיל	₪ **4,470,000**

לבחינת סבירות התוצאה, הפנה השמאי המחוזי להכרעה בעיון חוזר מיום 27.09.12 של תחנת תדלוק (לפי צפי מכירות של 300 ק"ל לחודש) באזור התעשייה קרית יהודית בבאר שבע. בהכרעה נקבע שווי של 4 מליון ₪, לא כולל פיתוח ליום 19.09.12. במסגרת ההכרעה צוין מכרז רמ"י מיום 10.01.11 של מגרש בבאר שבע המיועד לתחנת תדלוק בשטח 3.8 דונם וצפי מכירות של 250-300 ק"ל לחודש, אשר נמכר תמורת 4.8 מליון ₪, כולל פיתוח.

חלופה 3 (שווי קרקע למסחר, משרדים ומוסך ליום 15.03.15):

מהות	מסחר	משרדים ומוסך
שטח מבונה אקוויוולנטי[4]	425.4 מ"ר	485.4 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי	₪ 1,500	₪ 600
שווי קרקע, כולל פיתוח	₪ 638,100	₪ 291,240
סה"כ שווי הקרקע, כולל פיתוח	₪ 929,340	
עלות פיתוח לניכוי	(₪ 503,117)	
שווי קרקע לשימוש מעורב, ללא פיתוח, במעוגל	₪ **430,000**	

[4] שטחי המסחר, המשרדים והמוסך חושבו במקדם 1 למעט המחסן שחושב במקדם 0.5 וסככה שמשמשת את המוסך חושבה במקדם 0.75.

חלופה 4 (שווי קרקע למסחר, משרדים ומוסך ליום 03.12.11):

מהות	מסחר	משרדים ומוסך
שטח מבונה אקוויוולנטי	425.4 מ״ר	485.4 מ״ר
שווי מ״ר מבונה אקוויוולנטי	₪ 1,200	₪ 500
שווי קרקע, כולל פיתוח	₪ 510,480	₪ 242,700
סה״כ שווי הקרקע, כולל פיתוח	₪ 753,180	
עלות פיתוח	(₪ 475,739)	
שווי קרקע לשימוש מעורב, ללא פיתוח, במעוגל	**₪ 280,000**	

9. <u>טיעוני / עמדת המשיגה:</u>

שווי קרקע לתחנת תדלוק (חלופות 1,2)

9.1 בשומה מיום 26.04.15 נקבע שווי תחנת תדלוק כבנויה, באמצעות היוון הרווח התפעולי וחילוץ שווי הקרקע בגישת העלות וכן ע״פ גישת היוון ההכנסות (היוון דמ״ש לקרקע). השווי למועד 15.03.15 נקבע על סך 6,480,000 ₪. ולמועד 03.12.11 נקבע על סך 6,150,000 ₪.

בקביעת השווי הובאו בחשבון המרכיבים כדלקמן:

בחישוב שווי קרקע מהיוון הכנסות מתחנה בנויה:

מועד קובע	15.03.15	03.12.11
היקף מכירות לחודש ק״ל	321.8	310
מרווח שיווק	₪ 630	₪ 590
שיעור הוצאות הפעלה	50%	47%
שיעור היוון	10.5%	10.5%
רווח יזמי	20%	20%
עלות הקמה	₪ 3,300,000	₪ 3,300,000
הוצאות פיתוח חלקיות – ע״פ חוקי עזר של מ.א. מרחבים	₪ 104,368	₪ 102,479

בחישוב שווי קרקע מהיוון הכנסות למרכיב הקרקע-

מועד קובע	15.03.15	03.12.11
היקף מכירות לחודש ק״ל	321.8	310
מרווח שיווק	₪ 630	₪ 590
דמ״ש ראויים ממרווח השיווק	23.8%	25%
שיעור היוון	8.5%	8.5%
הוצאות פיתוח חלקיות – ע״פ חוקי עזר של מ.א. מרחבים	₪ 104,368	₪ 102,479

9.2 בדיון בהשגה הראשונה הוצג על ידי המשיבה, לראשונה, הסכם שכירות עם חברת דלק משנת 2015. לאור זאת ראה לנכון השמאי מטעם המשיגה לתקן את שומתו המקורית, ביחס למועד 15.03.15, בהתאם לממצאים שעלו מהסכם השכירות, כדלקמן:

מהות	**סה"כ**
דמ"ש חודשיים	₪ 92,000
דמ"ש שנתיים	₪ 1,104,000
שיעור היוון לדמ"ש לתחנה	9%
שווי התחנה כבנויה, כולל פיתוח	₪ 12,266,667
שווי בניכוי יזמות (15%)	₪ 10,666,667
שווי מחוברים לניכוי	(₪ 3,000,000)
יתרת שווי קרקע כולל פיתוח	₪ 7,666,667
עלות פיתוח לניכוי	(₪ 104,368)
שווי קרקע לתחנת תדלוק, ללא פיתוח, במעוגל	**₪ 7,570,000**

9.3 כמו כן, הציגה המשיגה מכרז רמ"י משנת 2018 לקרקע לתחנת דלק בקיבוץ בחן כתימוכין לשווי.

9.4 שיעור היוון - שיעור ההיוון שנקבע בהחלטה בהשגה הראשונה בהתבסס על חוזה השכירות עם חברת דלק גבוה ואינו מתאים לעסקת שכירות עם שוכר איכותי (דירוג אג"ח 3A) ולתנאי ההסכם, שאינו תלוי בהיקף מכירות. לטענת המשיגה שיעור ההיוון הראוי הינו 9% לשנה.

9.5 מקדם דחייה - מקדם דחייה להפעלה שחושב ע"י השמאי המחוזי אינו רלוונטי להארכת חוזה החכירה של תחנת תדלוק פעילה. כמו כן, שיעור הרווח היזמי שחושב מגלם מקדם דחייה.

שווי קרקע למסחר משרדים ומוסך (חלופות 3,4)

9.6 בשומה מיום 26.04.15 נקבע שווי המגרש לשימושי מסחר, משרדים ומוסך למועד 15.03.15 בסך 2,000,000 ₪ ולמועד 03.12.11 בסך של 1,510,000 ₪. בקביעת השווי הובאו בחשבון המרכיבים כדלקמן:

מועד קובע	15.03.15	03.12.11
מקדם אקווי' מסחר ק"א	0.54	0.6
מקדם אקווי' מוסך	0.32	0.33
דמ"ש	₪ 50	₪ 45
שיעור היוון	8.5%	8.5%
רווח יזמי	15.00%	15.00%
עלות בניה למ"ר בניה קשיחה	₪ 3,000	₪ 3,000
עלות בניה למ"ר סככה	₪ 1,200	₪ 1,200
עלות פיתוח	₪ 188,771	₪ 185,355

9.7 שווי מ״ר קרקע מבונה למסחר כפי שנקבע בהחלטה בהשגה הראשונה אינו תואם לערכי הקרקע למסחר בתחנות תדלוק בהיקף מכירות דומה ולשטחי מסחר באופקים. בנוסף, הנתון מצאלים עליו התבסס השמאי המחוזי הינו משנת 2012 ולכן אין לבצע הפחתה למועד הקובע לשנת 2011. המשיגה ציינה כי בשנת 2012 נערכה שומה ע״י שמאי מחוזי לתחנת תדלוק בבית קמה, בה נקבע שווי שטחי מסחר בסך של 4,500 ₪ למ״ר כולל פיתוח, לשנת 2010. השווי נקבע על בסיס דמ״ש בשיעור היוון של 9%. בנוסף, המשיגה הפנתה לשני מכרזי רמ״י משנת 2018 בשדרות, בהן התקבלה תמורה הגבוהה במאות אחוזים מהשווי שנקבע בהחלטה בהשגה הראשונה.

9.8 יש להביא בחשבון כי הסכמי השכירות בנכס מגלמים את המגבלות בנכס (העדר היתרי בנייה ואי התאמה של השימוש בפועל לשימוש המותר בתכנית בתוקף).

9.9 הוצאות פיתוח - בהתאם לקווים המנחים יש להעדיף הפחתה של הוצאות פיתוח עפ״י חקיקת עזר ולא על בסיס הוצאות פיתוח נורמטיביות. במקרה הנדון קיימות הוצאות פיתוח על בסיס חקיקת העזר בתחומי המועצה האזורית מרחבים. חוק העזר העירוני חלקי וקיים רק לעניין ביוב. במקום בו אין חוקי עזר, הרשות המקומית לא יכולה לגבות היטלי פיתוח. עם זאת, בהתאם לקווים המנחים, בהעדר חוקי עזר עירוניים יש להפחית עלויות פיתוח נורמטיביות. המגרש הנדון צמוד דופן למערכת כבישים ארצית ולא היה מקום להפחית הוצאות פיתוח שכלל לא בוצעו או הושקעו ע״י המשיבה. כמו כן, בעסקאות ההשוואה בין המפעיל לבין בעל הקרקע, כל העלויות, לרבות הפיתוח, על חשבון המפעיל.

10. <u>טיעוני / עמדת המשיבה:</u>

10.1 מיקום התחנה בצומת גילת בעייתי בשל העדר יציאה מהתחנה לכביש הראשי. לטענת המשיבה בעתיד תבוטל הכניסה מכביש 25. כמו כן, קיימת תחרות רבה בסביבה ונפח התנועה בכבישים בסביבה צפוי לקטון.

10.2 לעניין היתרי הבנייה - מטרת המשיגה היא חידוש חוזה ל-6 דונם ולא דיון ברישוי התחנה, אשר הוקמה טרם שנת 1962. דמי השכירות נמוכים במתחם לאור מיקום התחנה ולא עקב העדר היתרי בנייה או שימושים לא תואמים לתכניות.

10.3 עלויות הפיתוח - הוצג הפיתוח הסביבתי לרבות מדרכות קיימות המהוות חלק מהוצאות הפיתוח שיש להביא בחשבון.

10.4 לעניין מקדם דחייה - התחנה בשנת 2015 לא היתה פעילה, שכן חברת סד"ש לא עמדה בהסכם עימה ולכן מוסכמת קביעת השמאי המחוזי בעניין זה.

10.5 לטענת המשיבה תחנות הדלק בצאלים ובבית קמה פעילות יותר ואינן בנות השוואה.

10.6 בשומת המשיבה מיום 21.03.17 נקבע שווי תחנת תדלוק למועד 03.12.11 בסך של 4,000,000 ₪ ולמועד של 15.03.15 בסך של 5,000,000 ₪ ע"י היוון דמ"ש למרכיב הקרקע, בהתבסס על המרכיבים כדלקמן:

דמ"ש לחודש - 69,000 ₪ בשנת 2011 ו-72,723 ₪ בשנת 2015. שיעור היוון - 10.5%; עלות הקמה - 4,000,000 ₪. המשיבה ביצעה התאמה במקדם 1.25 לשווי בשנת 2015 לעומת 2011.

10.7 בשומת המשיבה מיום 21.03.17 נקבע שווי המגרש לשימושי מסחר, משרדים ומוסך למועד 03.12.11 ולמועד 15.03.15 בסך של 230,000 ₪. בקביעת השווי הובאו בחשבון המרכיבים כדלקמן:

דמ"ש למ"ר לחודש - 25 ₪ למסחר, 10 ₪ לסככה ומוסך, 19 ₪ למשרדים; שיעור היוון - 9% למסחר, סככה ומוסך, 8% למשרדים; שיעור רווח יזמי - 15% למסחר ומשרדים, 10% לסככה ומוסך; עלות בנייה למ"ר - 2,500 ₪ למסחר, 1,000 ₪ לסככה ומוסך, 2,000 ₪ למשרדים; עלות פיתוח - 188,771 ₪.

11. <u>דיון והכרעה:</u>

בדיון הוסכם בין הצדדים כי ההחלטה תינתן בהנחה ששטח הנכס (6 דונם) וכל הבנוי עליו ייחשב כמאושר מבחינת תכנון ורישוי.

שווי קרקע לתחנת תדלוק

11.1 שיעור היוון הכנסות לתחנת דלק - בפרק כ' לקווים המנחים צוין כי שיעור ההיוון לדמי השכירות מתחנת תדלוק יהיה גבוה מזה הנהוג בנכסים מסחריים, וזאת לנוכח הסיכונים הענפיים הקיימים בשוק הדלק, וכי מקובל להוסיף לשיעור ההיוון הכולל הנהוג בנכסים מסחריים תוספת של 1.5%. ע"פ סקירת שיעורי תשואה שנערכה ע"י אגף שומת מקרקעין, נקבע כי שיעור התשואה בנכסים מסחריים במחצית הראשונה בשנת 2015 הינו 7.6% ובמחצית השנייה בשנת 2011 הינו 8.3%. לאור מיקום הנכס בדרום הארץ[5] מקובל עלינו שיעור תשואה לשימוש מסחרי לשנת 2015 בשיעור של 8.5% כפי שהובא בחשבון בהחלטה בהשגה ראשונה. לפיכך, הובאה בחשבון תוספת בשיעור דומה גם לשנת 2011. על כן, שיעור התשואה לנכסים מסחריים המובא בחשבון, בהתאם למיקום ונכון לשנת 2011, הינו 9.3%. על שיעורים אלה תינתן תוספת, כאמור של 1.5% (לתחנת תדלוק). כתימוכין תצויין החלטת ועדת השגות מיום 16.01.12 במושב זבדיאל בה נקבע שיעור היוון של 11% למועד של 29.07.10. יצויין כי באומדן שווי זכויות בשוק החופשי אין להתאים את שיעור ההיוון לשוכר מסויים שעשוי להשתנות, אלא יש להביא בחשבון שיעור היוון מקובל לענף בהתייחס למאפייני הנכס.

11.2 שיעור היוון הכנסות לדמי השכירות לקרקע - בשומה שנערכה לצורך דיווח לרשות ניירות ערך (IFRS) בנכס באזור התעשייה באופקים (חלקה 11 בגוש 39558, מועד קובע 31/3/2015), חושב שיעור היוון של 9% בגין דמי שכירות למרכיב הקרקע בתחנת דלק פעילה. בפרק ט"ו לקווים המנחים הוסבר הפער בין היוון הכנסות לקרקע לעומת הבנוי, לרבות אי קיומו של פחת על מרכיב הקרקע, ניהול וסיכון המסתכם ב-1%[6]. משכך, ראינו לנכון להביא בחשבון שיעור היוון של 9% לשנת 2015 ו-9.8% לשנת 2011 (בהתאם ליחס השינוי במועדים הקובעים כאמור לעיל).

11.3 סיכום שיעורי ההיוון כבסיס חישוב שווי הקרקע לתחנת תדלוק:

מועד קובע	25/03/2015	03/12/2011
שיעור היוון לתחנה כבנויה	10.0%	10.8%
שיעור היוון לקרקע לתחנה	9.0%	9.8%

[5] בסקירה בשנת 2011 ציין השמאי הממשלתי שנמצא קשר מובהק בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים שמיקומם מרכזי נצפה שיעור תשואה נמוך ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה, ב 1% ויותר.

[6] ר' דוגמא ב' בס' 8 לדברי ההסבר, בפרק ט"ו לקווים המנחים.

11.4 כתימוכין לשווי הציגה המשיגה את תוצאות המכרז משנת 2018 בקיבוץ בחן. לדעת הוועדה נתון זה אינו רלוונטי, לאור מיקום הנכס, לאור השונות הגבוהה בין ההצעה הזוכה ליתר ההצעות ולאור המועד הקובע.

11.5 מקדם דחייה עד הפעלה - הוועדה סבורה כי מאחר שבמועדים הקובעים תחנת הדלק בנויה והערכת הקרקע כוללת את הקרקע שמתחת למבנה התחנה, אין להביא בחשבון דחייה עד הפעלה, בהתחשב בעובדה כי גישת השווי נקבעה על בסיס גישת היוון ההכנסות. כמו כן הפסקת הסכם שכירות מצד שוכר מסוים אינה רלוונטית לעניין זה (אין מקרה זה שונה מתחלופת שוכרים קבועה במשרדים) ומגולמת בשיעור ההיוון המגלם מכלול סיכונים, לרבות תחלופת שוכרים, המאפיינת שימוש המסויים.

11.6 יתר המרכיבים, שהובאו בחשבון בהחלטה בהשגה ראשונה, לאחר בחינתם מקובלים עלינו[7], למעט, כאמור, שינוי נדרש בשיעורי ההיוון.

11.7 שווי קרקע למסחר, משרדים ומוסך - שמאי המשיגה לא הוכיח שקיים מתאם בין כמות מכירות הדלקים לבין שווי המסחר. אכן ישנו מתאם בין כמות מכירת הדלקים לבין כמות המתדלקים, אך שוק המתדלקים אינו מעיד בהכרח על שוק המסחר באותו מקום. הוועדה סבורה כי למיקום הנכס (לרבות תחרות בסביבה) ולגודל הנכס השפעה מרכזית יותר על שווי הקרקע למסחר, מאשר לכמות מכירות הדלקים בתחנה. מכל מקום, די בנתונים שיפורטו להלן כדי להסיק בדבר השווי למסחר.

11.8 קביעת דמ"ש לנכס המסחרי:

מקור/מיום	מיקום	שטח הנכס במ"ר	מועד קובע	דמ"ש למ"ר ₪	שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח ₪	התאמות נדרשות/ חילוץ
ועדת השגות (22/3/16)	צאלים	1,000	27/8/12	35-40	900	היוון 9%, יזמות 25%, עלות בניה מעטפת 3,000 ₪ למ"ר
השגה ראשונה (30/4/17)	אופקים - מרכז העיר	1,350	29/6/16	55	2,100	2/3 מהנכס פונה לרח' הרצל. היוון 9%, יזמות 20%, עלות בניה מעטפת 4,500 ₪ למ"ר
שומה מכרעת (9/8/11)	אופקים - רח' הרתך אזור תעשיה	6,363	18/1/10	45		שיעור היוון 10% (נכס לא פעיל)

[7] לרבות ניכוי רווח יזמי של 20% לתחנת דלק קיימת. יצויין כי בהחלטת ועדת השגות במושב זבדיאל נוכה רווח יזמי של 30% בתחנת דלק חדשה.

מכרזי רמ״י משנת 2018 למגרשים בשדרות אינם רלוונטיים להשוואה לנכס הנדון לאור המועד הקובע והמיקום. כמו כן, לא ניתן להביא בחשבון שומה, אותה ציין שמאי המשיגה בבית קמה - השומה לא הוצגה במלואה ומצויה במיקום מרכזי יותר – על כביש 40 וצמוד למחלף (עתידי, שקם בינתיים) של כביש 6. יצויין כי השווי, כפי שחושב בשומה זו (בבית קמה), נערך על בסיס דמי שכירות של 80 ₪ למ״ר לחודש. דמי שכירות, שכאמור לעיל, אינם סבירים בנכס הנדון אף לדעת שמאי המשיגה.

מן האמור לעיל עולה, כי דמי השכירות הראויים לנכס המסחרי בהתאמה לגודלו ומיקומו הינם בשנת 2015 – 45 ₪ למ״ר. ובשנת 2011 – 40 ₪ למ״ר.

11.9 קביעת השווי למ״ר מבונה משרדים ומוסך, כפי שנקבעה בהשגה ראשונה, מקובלת על הוועדה.

11.10 קביעת שיעור ההיוון לשטח המסחרי - בסקירת שיעורי תשואה שנערכה ע״י אגף שומת מקרקעין, צוין כי שיעור התשואה בנכסים מסחריים במחצית הראשונה בשנת 2015 הינו 7.6% ובמחצית השנייה בשנת 2011 הינו 8.3%. לאור מיקום הנכס בדרום הארץ[8] נקבע את שיעור ההיוון ל- 8.6%, לשנת 2015. ול- 9.3%, לשנת 2011.

11.11 לפיכך ערכי השווי חושבו כדלקמן:

שנה	2015	2011
שיעור היוון	8.6%	9.3%
דמ״ש חודשי למ״ר ב-₪	45	40
דמ״ש שנתי למ״ר ב-₪	540	480
שווי למ״ר בנוי ב-₪	6,280	5,171
שווי בניכוי יזמות בשיעור25% ב-₪	5,024	4,137
עלות בנייה למ״ר ב-₪[9]	3,120	3,000
יתרה לקרקע למ״ר ב-₪	1,904	1,137
יתרה לקרקע למ״ר ב-₪ במעוגל	**1,900**	**1,140**

11.12 הוצאות פיתוח – שמאי המשיגה התבסס על חישוב היטלי ביוב בלבד, המהווים חלק מהוצאות הפיתוח הכוללות. בפועל, קיים פיתוח משמעותי יותר בסביבה. לפיכך, ראוי להקיש את הוצאות הפיתוח מערכים נורמטיביים כמפורט בפרק ה׳ לקווים המנחים ובהתייחס לרמת הפיתוח הסביבתי. לאור הפיתוח הקיים בסביבה והיות חלק מהדרכים בינעירוניות, הוועדה סבורה כי אין לחשב את עלות הפיתוח בהתאם לרמה רגילה, אלא בהתאם לרמה חלקית בפרק ה׳ לקווים המנחים (70 ₪ למ״ר קרקע ו-155 ₪ למ״ר מבונה לדצמבר 2016). לפיכך, חושבה עלות פיתוח:

[8] בסקירה בשנת 2011 ציין השמאי הממשלתי שנמצא קשר מובהק בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים שמיקומם מרכזי נצפה שיעור תשואה נמוך ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה, ב 1% ויותר.

[9] בהתאם לערך שנקבע בהחלטת ועדת השגות בצאלים ובהתאמה למדד תשומות הבניה.

תחנת תדלוק (3,000 מ״ר קרקע, 266 מ״ר מבונה) - 243,913 ₪ ל-2011, 253,768 ₪ ל-2015.

שימושים מעורבים (3,000 מ״ר קרקע, 967 מ״ר מבונה) - 349,403 ₪ ל-2011, 363,520 ₪ ל-2015.

12. <u>תחשיב:</u>

12.1 חלופה 1 (שווי קרקע לתחנת תדלוק ליום 15.03.15):

מהות	סה״כ
בגישת היוון הכנסות מדמ״ש לתחנה בנויה	
דמ״ש חודשיים ב-₪	92,000
דמ״ש שנתיים ב-₪	1,104,000
שיעור היוון לדמ״ש לתחנה	10%
שווי התחנה כבנויה, כולל פיתוח ב-₪	11,040,000
שווי בניכוי יזמות (20%) ב-₪	9,200,000
שווי מחוברים לניכוי ב-₪	(3,000,000)
יתרת שווי קרקע כולל פיתוח ב-₪	6,200,000
עלות פיתוח לניכוי ב-₪	(253,768)
שווי קרקע לתחנת תדלוק, ללא פיתוח ב-₪	**5,946,232**

מהות	סה״כ
בגישת היוון הכנסות מדמ״ש לקרקע	
היקף מכירות בק״ל לחודש	322
מרווח שיווק ב-₪ לקילוליטר	630
שיעור דמ״ש לקרקע מרווח השיווק ב-₪	23%
דמ״ש חודשיים לקרקע ב-₪	46,658
שיעור היוון לדמ״ש לקרקע	9%
שווי קרקע לתחנת תדלוק, כולל פיתוח ב-₪	6,221,040
עלות פיתוח לניכוי ב-₪	(253,768)
שווי קרקע לתחנת תדלוק, ללא פיתוח ב-₪	**5,967,272**

שווי הקרקע לתחנת תדלוק משקלול הגישות דלעיל במעוגל - 5,956,750 ₪

12.2 חלופה 2 (שווי קרקע לתחנת תדלוק ליום 03.12.11):

מהות	סה"כ
בגישת היוון הכנסות מדמ"ש לתחנה בנויה	
דמ"ש חודשיים ב-₪	75,000
דמ"ש שנתיים ב-₪	900,000
שיעור היוון לדמ"ש לתחנה	10.8%
שווי התחנה כבנויה, כולל פיתוח ב-₪	8,333,333
שווי בניכוי יזמות (20%) ב-₪	6,944,444
שווי מחוברים לניכוי ב-₪	(2,500,000)
יתרת שווי קרקע כולל פיתוח ב-₪	4,444,444
עלות פיתוח לניכוי ב-₪	(243,913)
שווי קרקע לתחנת תדלוק, ללא פיתוח ב-₪	**4,200,531**
בגישת היוון הכנסות מדמ"ש לקרקע	
היקף מכירות בק"ל לחודש	310
מרווח שיווק ב-₪ לקילוליטר	590
שיעור דמ"ש לקרקע מרווח השיווק ב-₪	23%
דמ"ש חודשיים לקרקע ב-₪	42,067
שיעור היוון לדמ"ש לקרקע	9.8%
שווי קרקע לתחנת תדלוק, כולל פיתוח ב-₪	5,151,061
עלות פיתוח לניכוי ב-₪	(243,913)
שווי קרקע לתחנת תדלוק, ללא פיתוח ב-₪	**4,907,148**

שווי הקרקע לתחנת תדלוק, משקלול הגישות דלעיל, במעוגל - ₪ 4,553,840

12.3 חלופה 3 (שווי קרקע למסחר, משרדים ומוסך ליום 15.03.15):

מהות	מסחר	משרדים ומוסך
שטח מבונה אקוויוולנטי	425.4 מ"ר	485.4 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה אקוויוולנטי	₪ 1,960	₪ 600
שווי קרקע, כולל פיתוח	₪ 833,784	₪ 291,240
סה"כ שווי הקרקע, כולל פיתוח	₪ 1,125,024	
עלות פיתוח לניכוי	(₪ 363,520)	
שווי קרקע לשימוש מעורב, ללא פיתוח, במעוגל	**₪ 761,500**	

12.4 חלופה 4 (שווי קרקע למסחר, משרדים ומוסך ליום 03.12.11):

מהות	מסחר	משרדים ומוסך
שטח מבונה אקוויוולנטי	425.4 מ"ר	485.4 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה אקוויוולנטי	₪ 1,140	₪ 500
שווי קרקע, כולל פיתוח	₪ 484,956	₪ 242,700
סה"כ שווי הקרקע, כולל פיתוח	₪ 727,656	
עלות פיתוח	(₪ 349,403)	
שווי קרקע לשימוש מעורב, ללא פיתוח, במעוגל	**₪ 378,250**	

13. <u>החלטה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל החלטנו לקבל חלקית את ההשגה ולקבוע כי שווי זכויות הבעלות בקרקע שבנדון, ללא פיתוח ומע"מ כדלקמן:

חלופה 1 (תחנת דלק למועד 15.03.15) - 5,956,750 ₪

חלופה 2 (תחנת דלק למועד 03.12.11) - 4,553,840 ₪

חלופה 3 (מסחר, משרדים ומוסך למועד 15.03.15) - 761,500 ₪

חלופה 4 (מסחר, משרדים ומוסך למועד 03.12.11) - 378,250 ₪

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

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
אוהד עיני	עו"ד מיכל כהן	שושי שרביט שפירא
השמאי הממשלתי הראשי	יו"ר הוועדה	שמאית מכריעה