תאריך: ט״ו אייר תשע״ט
20 מאי 2019
מספר אופק: 32360
תיק רמ״י: 60205944א׳

לכבוד
המשיגה:
פז חברת נפט בע״מ
באמצעות מר ערן יואבי
שמאי מקרקעין
raneryo@gmail.com

המשיבה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות מר דוד ירון ביטון שמאי מקרקעין
ראש תחום בכיר שמאות מרחב עסקי דרום
davidb@land.gov.il

החלטת ועדת ההשגות לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1304

חלקה 30 בגוש 100650, רח׳ עומר אל מוכתר, רהט

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 30.11.2017 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 30.10.2016 על ידי שמאי המקרקעין, מר אלי חוגג (להלן: ״**שמאי המשיבה**״), ואת השומה מטעם המשיגים שנערכה ביום 09.04.2017 על ידי שמאי המקרקעין, מר ערן יואבי (להלן: ״**שמאי המשיגה**״).

ההשגה השניה הוגשה במסגרת חוות דעתו של שמאי המשיגה מיום 14.01.18.

דיון בע״פ נערך בפני הוועדה ביום 19.02.2018.

1. מטרת ההחלטה:

שווי זכויות הבעלות במגרש הנדון בהתאם לזכויות החוזיות וזאת לצורך תשלום דמי היוון/ דמי הסכמה בשטח של כ- 1.5 דונם לתחנת תדלוק (״שטח התחנה״)[1].

2. המועד הקובע:

המועד הקובע להחלטה זו: 10.03.2016.

3. ביקור בנכס:

נערך ביום 02.06.2018 על ידי גב׳ גבע בלטר, חברת הוועדה.

[1] מאחר וההשגה מתייחסת לשווי הקרקע המיוחסת לתחנת התדלוק, יוצגו עמדות הצדדים ביחס למרכיב זה בלבד, ללא מרכיב שווי הקרקע למסחר שעליו הצדדים אינם חלוקים ושאינו משליך על התחשיב לקביעת שווי הקרקע לתחנת התדלוק.

4. <u>תמצית תיאור הנכס:</u>

הנכס הנדון הינו מגרש לתחנת תדלוק "פז רהט" ושטח למסחר הממוקם ברח' עומר אל מוכתאר ברהט.

הנכס ידוע גם כחלקה 30 בגוש 100650 בשטח רשום של 3,212 מ"ר.

הסביבה הינה מרכז העיר רהט הכוללת שימושי מסחר ומבני ציבור שונים. דרך אל מוכתאר מהווה דרך ראשית החוצה את העיר רהט ממזרח למערב, ומחברת את רהט עם כביש 310 וכביש 40 בצומת להבים במזרח ועם כביש 264 וצומת בית קמה בצפון.

על המגרש קיימת תחנת דלק הכוללת מבנה המשמש כחנות נוחות.

תחנת הדלק כוללת 2 איי תדלוק, אי ראשון כולל 3 עמדות דו צדדיות והשני כולל עמדה אחת דו צדדית. התחנה מקורה בגג. לצד תחנת הדלק קיימת חנות נוחות של YELLOW, הכוללת שירותים ומקלט, מצב המבנים טוב. בחלקה הצפון מערבי של החלקה קיימת סככה המשמשת לשטיפת רכבים.

בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.

ההערכה מתייחסת רק לשטח המיוחס לתחנת התדלוק בשטח של 1.5 דונם.

5. <u>המצב התכנוני הרלוונטי:</u>

מספר התכנית	מתן תוקף	הוראות התכנית הרלוונטיות
2/223/02/7	12.11.1989	תכנית המתאר של העיר רהט. ייעוד החלקה באזור מסחרי, מותרים כל סוגי המסחר הקמעונאי והסיטונאי ותחנות דלק.
397/03/17	01.03.2000	הנכס הנדון מסומן כמגרש מס' 1 המיועד לשטח לתחנת דלק ושירותי רכב בשטח 3,240 מ"ר. תחנת הדלק הוגדרה עפ"י תמ"א 18 "ציבורי דרגה א". קיים פרוט זכויות בניה. בחלקה מסומנת זיקת הנאה לציבור להבטחת גישה למגרש מס' 2.
402/02/17	13.3.2007	תכנית מתאר לעיר רהט. החלקה נכללת באזור מרכז אזרחי - מתחם תכנון מס' 41 - המיועד לבניני ציבור, מסחר, שצפ"ים, שבילים, חניה, מוסדות תרבות ובידור, מערכות תשתית, תחנות דלק וכן מגורים.

סיכום המצב התכנוני:

המגרש ששטחו 3,240 מ״ר מיועד לתחנת דלק בו מותרת הקמה של תחנת תדלוק מסוג ״ציבורי דרגה א״ כמפורט בתמ״א 18.

השימושים המותרים: גגון משאבות, משרד, מקלט, מחסן שמנים, חדר מתדלקים, שירותים, חדר גנרטור, מכלי דלק וכד׳. מותר לספק בה דלק לרכב שמשקלו הכולל המותר לפי כל דין אינו עולה על 4 טון. מותר להקים ולהפעיל בתחום התחנה חנות לממכר צרכי רכב, בית אוכל, משרדים ומחסנים לשרות התחנה ובתנאי ששטחם הכולל לא יעלה על 70 מ״ר.

גובה מרבי 2 קומות עד 8.5 מ׳ ממפלס קרקע מתוכנן.

זכויות בניה: שימושים עיקריים מעל הקרקע – 15%. בחישוב השטחים למטרות עיקריות מעל הקרקע יכללו: גגון משאבות, משרד, מקלט, מחסן שמנים, חדר מתדלקים ושירותים.

שימושים לשטחי שירות: 2%. בחישוב השטחים למטרות שירות מעל הקרקע יכללו: חדר גנרטור ומתקנים טכניים אחרים.

6. <u>המצב המשפטי:</u>

- עפ״י העתק רישום מפנקס הזכויות מלשכת הרישום בבאר שבע מיום 23.03.2017 רשומה חלקה 30 בגוש 100650 בשטח 3,212 מ״ר בבעלות מדינת ישראל – בשלמות.
- ביום 03.04.1983 נחתם חוזה פיתוח בין מנהל מקרקעי ישראל לבין פז חברת נפט בע״מ, שטח המגרש הינו 3,240 מ״ר כאשר שטח המיועד למסחר הינו 1,740 מ״ר. תקופת הפיתוח הינה החל מיום 01.04.1986 לתקופה של 36 חודשים.

  בתמורה שילם החוכר תשלום חד פעמי של 968,863 ₪ בתוספת מע״מ המהווה 80% מערך השטח המסחרי של המגרש בשטח 1,740 מ״ר.

- ביום 10.11.1987 נחתם חוזה חכירה בין ממ״י לבין פז חברת נפט בע״מ. בהתאם להסכם הפיתוח מיום 03.04.1983, נמסר המגרש לחוכר שיקים עליו תחנת דלק ומתקן שירות. שטח התחנה 1.5 דונם ואילו יתרת המגרש (השטח המסחרי) מיועד להקמת מסעדה ו/או שירותי סיכה ורחצה ו/או תיקוני צמיגים וחשמל.

  תקופת החכירה הינה החל מיום 13.03.1983 עד ליום 03.13.2032. מטרת החכירה הינה לתחנת דלק בשטח 1.5 דונם ואילו יתרת השטח הינה לשטח מסחרי.
  דמי החכירה ואופן התשלום:

  - עבור השטח המסחרי שולם 968.86 אלפי שקל שהם 80% מסך של 1,211.08 אלפי שקל, עפ״י

הערכת שמאי מיום 19.12.1982.

- עבור שטח התחנה - ישלם החוכר למחכיר בעד התחנה כל שנה מראש דמי חכירה לשנה אחת בגין מכירת דלקים ע"י תחנת התדלוק בשנה שקדמה. סך התמלוגים ייקבע אחת לשנה עפ"י העמלות הכמויות והסוגים של כל אחד מסוגי הדלק.

- ביום 01.04.2015 נחתם חוזה מכר בין חברת פז חברת נפט בע"מ ("המוכרת") לבין חברת גלים א.ח. סחר בע"מ ("הרוכשת").

הממכר - זכויות המוכרת בחלקות 30 ו- 31 בגוש 100650 בשטח של 3,212 מ"ר ו- 1,228 מ"ר בהתאמה, לרבות המחוברים הקיימים ולמעט הציוד העילי הקשור לתחנת התדלוק, אשר יפורק ויפונה רק בתום תקופת הסכם האספקות.

התמורה - 10,500,000 ₪
תשלום לרמ"י – בגין היוון חוזה החכירה תישא המוכרת בסכום של 170,000 ₪ לכל היותר. במידה והסכום יעלה על הסכום המצוין יישא הרוכש בכל יתרת הסכום.

אין מחלוקת על המצב המשפטי בין הצדדים.

7. <u>נתונים שעמדו בפני הוועדה:</u>

מרכיב	שמאי המשיבה	שמאי המשיגה	השמאי המחוזי
שטח תחנת התדלוק	5,946,000 ₪	1,150,000 ₪	5,590,000 ₪

8. <u>החלטת השמאי המחוזי:</u>

8.1 <u>גישות השומה להערכת קרקע לתחנת התדלוק</u>

הערכת השווי נערכה בשקלול שתי גישות השומה בהן נקטו הצדדים:

1. גישת היוון הכנסות מדמי שכירות לקרקע – קביעת שווי הקרקע באמצעות היוון דמי שכירות ראויים לקרקע בהתבסס על אומדן מכירות דלקים.

2. גישת העלות – חילוץ השווי השיורי לקרקע משווי התחנה כבנויה וזאת באמצעות ניתוח הסכם המכר לנכס הנדון.

8.2 <u>אומדן מכירת דלקים</u>

1. <u>היקף מכירות דלקים בתחנה</u>

עפ"י נתוני המכירות לאורך השנים שהציגו הצדדים עולה כי בשנים הראשונות להפעלתה,

מכירות התחנה עלו בהדרגה עד להתייצבות בטווח של כ- 270-380 ק"ל/חודש (ובממוצע כ- 325 ק"ל). החל משנת 2003 ועד לאחרונה חלה ירידה דרסטית של כ- 70% בהיקף המכירות השנתי הממוצע של התחנה (כ- 100 ק"ל), כאשר מרביתה מיוחסת למכירות סולר (90%).

2. <u>הפעלת התחנה</u>

בין מפעילי התחנה ובין המשיגה (חברת פז) קיים סכסוך כלכלי אשר ניתנה בו פסיקה של בית המשפט בת"א 1039/08 ובש"א 1827/08 עטווה אלרומילי ואח' נ' חברת פז נפט בע"מ ופס"ד בת"א 5224-08-16 אלרומילי ובניו ואח' נ' גלים א.ח סחר בע"מ ואח'.

מכאן שבתחילת שנות ה- 2000 הצטברו חובות כבדים של המפעילה כלפי המשיגה באופן שהביא את הצדדים לחתום במהלך התקופה הנדונה על הסכמים אשר הופרו פעם אחר פעם, כך שבמהלך התקופה התחנה לא נוהלה באופן מיטבי לטובת שני הצדדים ולכן ככל הנראה נמכרה בסופו של דבר.

3. <u>תחרות עסקית</u>

- תחרות פיראטית: החל משנת 1993 קיימת מכירה פיראטית של דלקים בחצרות הבתים ביישוב רהט, היקפה הינו עד 100 תחנות. מחיר הדלק בתחנות אלו הינו נמוך במידה ניכרת ממחירי התחנה אולם לאחרונה נוקטות הרשויות פעולות אכיפה לסגירה.
- תחנות דלק מתחרות - לצד תחנת הדלק הנדונה, פועלות עוד 2 תחנות. במהלך 15 השנים האחרונות אוכלוסיית רהט הכפילה את עצמה פי 2 ואילו כמות כלי הרכב הכפילה את עצמה כמעט פי 4. עפ"י נתוני המכירות המדווחים של התחנה חלה בתקופה הזו ירידה של 80% במכירות הדלקים.

לסיכום, קיימת ירידה דרסטית במכירות במקביל לתקופה בה התרחשו הפרות חוזרות ונשנות של ההסכמים מצד מפעילי התחנה, שהתגבשו לכדי תביעות כספיות ותביעות לפינויים.

השמאי המחוזי לא קיבל את טענת שמאי המשיגה כי קיומן של התחנות הפיראטיות פגעו במכירות וזאת מאחר ובשנים בהן התבססה מכירה פיראטית של סולר ברחבי העיר לא נרשמה ירידה במכירות אלא שהמכירות היו בשיאן. כמו כן בתקופה זו חלה עליה חדשה במספר התושבים בעיר ועליה במס' כלי הרכב בעיר.

לאור האמור לעיל, לא מצא לנכון השמאי המחוזי להתבסס על נתוני המכירות מהשנים האחרונות אלא על אומדן מכירות סביר לתחנה התואם את מיקומה המרכזי ומאפיינה, בהיקף של כ- 350 – 300 ק"ל לחודש עפ"י המכירות בפועל בשנים שקדמו לירידה הפתאומית במכירות

התחנה.

8.3 <u>פרמטרים נוספים לקביעת השווי לתחנת הדלק עפ"י גישת היוון ההכנסות</u>

א. **מרווח השיווק** - מקובלת הסכמת הצדדים ולפיה מרווח השיווק לחודש מרץ 2016 הינו 622 ₪ כמפורסם באתר האינטרנט של משרד התשתיות.

ב. **שיעור היוון לדמ"ש קרקע** - הובא בחשבון שיעור היוון 8.5% לדמ"ש לקרקע.

ג. **דחיה להפעלה** – מאחר שגישות השומה על בסיסן נקבע השווי הן כנגזרת מתזרים הכנסות או משווי כבנוי, יש להביא בחשבון דחייה עד להפעלת התחנה. לפיכך הובאה בחשבון דחייה למשך שנתיים לצורך הקמה והפעלה של התחנה באמצעות מקדם 0.9. (שני הצדדים לא הביאו גורם זה בחשבון).

ד. **עלויות פיתוח** - אומדן עלויות הפיתוח שהציגו הצדדים גבוה מן הראוי, מאחר והסתמכו על מכרזים המיועדים למסחר עם זכויות בנייה נרחבות (70% -115% זכויות בנייה עיליות). עפ"י הקווים המנחים (פברואר 2017) ובהתאמה לזכויות הבניה בנכס הנדון שהינן כ- 10% בלבד, הובאו בחשבון עלויות פיתוח נורמטיביות (רמה רגילה) המסתכמות ב- 387,000 ₪.

8.4 <u>נתונים לאומדן שווי תחנת הדלק עפ"י ניתוח הסכם המכר</u>

בניתוח חוזה המכר יש להביא בחשבון תוספת של 1 מיליון ש"ח בגין עלות תשלום דמי היוון שחלים על הקונה. (דהיינו העסקה משקפת שווי של 11.5 מיליון ₪).

בניתוח העסקה הובא בחשבון כי עלות הקמת תחנת תדלוק הינה כ-2.8 מיליון ₪ בהתבסס על הקווים המנחים ובתוספת התייקרות והחמרת תקני איכות הסביבה. עלות זו כוללת את הציוד העילי הפריק.

8.5 <u>מכרזים לתחנות התדלוק</u>

בקביעת השווי אין להתבסס על עסקאות ההשוואה (המכרזים) שהציג שמאי המשיבה לקרקע לתחנת דלק באשלים, אבו קרינאת ונאות חובב מאחר ונכסים אלה ממוקמים לצד צירי תנועה דלה בכלי רכב, יישובים בהם אוכלוסיה מועטה וכיו"ב.

8.6 <u>תחשיב השווי</u>

<u>שווי בגישת היוון הכנסות מדמ"ש לקרקע</u>

היקף מכירות חודשי בק"ל	325	
מרווח שיווק	622	₪
דמ"ש לקרקע ממרווח שיווק	23%	
דמ"ש חודשיים לקרקע	46,495	₪
שיעור היוון לדמ"ש קרקע	8.50%	
שווי קרקע לשטח התחנה, כולל פיתוח	6,563,929	₪
עלות פיתוח	387,200	₪
מקדם דחייה להפעלה	0.9	
שווי קרקע לשטח התחנה, ללא פיתוח	5,559,056	₪
ובמעוגל	**5,560,000**	₪

<u>שווי עפ"י ניתוח הסכם המכר</u>

תמורה בעסקה	11,500,000	₪
ניכוי יזמות (20%)	9,583,333	₪
שווי מחוברים	2,800,000	₪
שווי קרקע לשטח מסחרי	154,000	₪
שווי קרקע לשטח התחנה, כולל פיתוח	6,629,333	₪
עלות פיתוח	387,200	₪
מקדם דחייה להפעלה	0.9	
שווי קרקע לשטח התחנה, ללא פיתוח	5,617,920	₪
ובמעוגל	**5,620,000**	₪

משקלול ערכי השווי לעיל, מתקבל כי שווי שטח התחנה הינו: 5,590,000 ₪.

שווי השטח המסחרי כאמור בהתאם להסכמת הצדדים הינו: 154,000 ₪.

9. <u>עמדת המשיגה:</u>

9.1 <u>היקף מכירת דלקים בתחנה</u>

ממוצע המכירות החודשי בין השנים 2003 ל-2015 עמד על 102 ק"ל לחודש. שווי התחנה צריך להתבסס על 83 ק"ל לחודש לפי ממוצע המכירות בתחנה בפועל בשלוש השנים האחרונות עפ"י הנתונים שדווחו לרמ"י ע"י רו"ח חיצוני ולפיהן חושבו התמלוגים לאורך 30 שנים.

מפנים להסכם החכירה לנכס – סעיף 6 ה' (3) לפיו רמ"י מכירה בכך שיש תחנות עם מכר נמוך

וקובעת את רף התשלום הנמוך לפי מכר של 42 ק"ל לחודש בלבד (42 ק"ל לחודש *12 = 500 ק"ל לשנה).

ניתוחו של השמאי המחוזי את העובדות המשפיעות על מכירת הדלקים שגוי. להלן פרוט הגורמים שמסבירים את הירידה בהיקף המכירות בתחנה:

- תחנות פיראטיות - ביישוב רהט פועלות מזה שנים רבות מעל 100 תחנות פיראטיות אשר ממוקמות בחצרות הבתים, וגם לאחר פעילות הרשויות לסגירתן (עד כה נסגרו כ 10%) אין הדבר בדרך להיעלם אלא להיפך, לצד הגידול באוכלוסייה קיים גם גידול במספר התחנות הפיראטיות. הדבר פוגע בתחנת הדלק.
- תחרות עסקית - ביישוב רהט פועלות 9 תחנות דלק נורמטיביות הכוללות את התחנה הנדונה. בין התחנות פועלות תחנות אשר בהן מחירי דלק נמוכים בהרבה ממחירי המכירה של תחנת הדלק הנדונה ולכן קיים פער במכירות.
- ירידה בקצבאות הילדים - היישוב מהווה את אחת הערים העניות בארץ, קיים קיצוץ בקצבאות ילדים, אשר מהווה את מקור ההכנסה העיקרי של היישוב.
- המחלוקת בין מפעילי התחנה לבין חברת הדלק, שהחלה משנת 2003 במשך 12 שנים אינה מסבירה את הירידה בהיקף המכירות בתחנה, המפעילים יושבים בתחנה למעלה מ- 30 שנים ואין כל סיבה שהם יבחרו להוריד את כמות מכירות הדלקים ולהרוויח פחות.

9.2 <u>פרמטרים נוספים לקביעת השווי לתחנת הדלק עפ"י גישת היוון ההכנסות</u>

א. **שיעור היוון** - הובא בחשבון שיעור היוון של 10.5% בהיוון ההכנסות.

ב. **יזמות** - הובא בחשבון שיעור יזמות של 20%.

ג. **שווי מחוברים** - שמאי המשיבה התבסס על הנתונים והדוגמאות בקווים המנחים של השמאי הממשלתי משנת 2010. לא ניתן להסתמך על נתונים שנקבעו למעלה מ- 6 שנים טרם המועד הקובע. אומדן עלויות הבניה שערך השמאי המחוזי, אינו מביא בחשבון את היקף השטחים הנוספים ואת אגרות הבניה וההיטלים.

לא ניתן להבדיל בין שטחי המסחר ובין שטח התדלוק בתוך המגרש המיועד לבניית תחנת דלק. במסגרת החלטת רמ"י מס' 2162 מיום 13.08.1998 בעסקאות למטרת תחנות דלק יתקבל חוזה עבור החלקה ללא חלוקה רעיונית כבעבר, ולפיכך גם במצב הקיים היום דרישת הרשויות הינה לפיתוח המגרש כולו, ללא קשר למגרש הוירטואלי של ה- 1.5 דונם, שאין לו כל מעמד סטטוטורי.

הובאה בחשבון עלות מבנה פז בתחנת התדלוק ביבנה הירוקה "פז יבנה הירוקה", שטח המגרש של התחנה הינו 3.2 דונם, בדומה לתחנה הנדונה. קיימים פערים בשטחי הבניה בין המגרשים הנדונים אשר הובאו בחשבון בקביעת שווי הבנייה. עלות הבניה הכוללת היא בסך של 5,800,000 ₪ בניכוי היטל ההשבחה ממחיר התמורה ובניכוי הציוד הפריק של התחנה.

ד. **פיתוח** – בשומת השמאי המחוזי לא התקבלו עלויות הפיתוח שהציגו הצדדים שהתבססו על השוואה לעלויות פיתוח במכרזים ברהט.

הנתונים בטבלת "עלויות פיתוח נורמטיביות" שעליהם התבסס השמאי המחוזי אינם רלוונטיים לעיר רהט. לפיכך יש לקבל את הנתונים שהציגו הצדדים, לפיהן, עלות פיתוח בממוצע לדונם לפי מכרזים ברהט הינו 252,000 ₪ לדונם.

9.3 <u>נתונים לאומדן שווי תחנת הדלק עפ"י ניתוח הסכם המכר</u>

ביום 01.04.2015 נחתם הסכם מכר בין החוכרת לבין חברת גלים א.ח. סחר בע"מ. אין חולק שבמסגרת העסקה סוכם כי פז תפעל להיוון הנכס בעלות של 170,000 ₪, ואם יעלה הסכום יש להביא בחשבון תוספת שווי על חשבון הרוכש.

תשלומי דמי ההיוון ו/או דמי ההסכמה חלים על המוכר ואינם באים בחשבון במחיר, לפיכך יש להביא בחשבון שווי של 10,500,000 ₪.

אין מדובר בעסקת נטו, המוכרת גידרה את היקף התשלומים שהיא תישא בו בעסקה.

שווי הנכס בניכוי מרכיב מגרש מס' 2 הינו 9,500,000 ₪ בלבד.

9.4 <u>תחשיב השווי</u>

שווי בגישת היוון הכנסות מפעילות התחנה

כמות דלק לחודש	83	
מרווח השיווק	622	₪
הכנסות מרווח השיווק	619,512	₪
שיעור הוצאות הפעלה	60%	
רווח תפעולי שנתי	246,312	₪
שיעור היוון	10.5%	
שווי התחנה כבנויה	2,345,828	₪
יזמות	20%	
שווי ללא יזמות	1,954,857	₪
עלות בניה של מרכיב התחנה והפיתוח	7,088,352	₪
סה"כ שווי קרקע התחנה	**שלילי**	

<u>שווי עפ"י ניתוח הסכם המכר</u>

תמורה בעסקה	9,500,000	₪
ניכוי יזמות (20%)	7,916,667	₪
שווי מחוברים	5,800,000	₪
שווי קרקע לשטח מסחרי	154,000	₪
שווי קרקע לשטח התחנה, כולל פיתוח	1,962,667	₪
עלות פיתוח	809,424	₪
שווי קרקע לשטח התחנה, ללא פיתוח	1,153,243	₪
במעוגל	**1,150,000**	₪

לפיכך שווי הנכס הינו **1,150,000** ₪.

10. <u>עמדת המשיבה:</u>

10.1 <u>אומדן מכירת הדלקים</u>

עפ"י הקווים המנחים ובהתחשב במיקום התחנה במרכז המע"ר של העיר מסווגת התחנה כ"בינונית" ונקבעה הכמות המזערית של 275 קילוליטר.

מדובר בתחנה בכביש עירוני ולכן אין מדידה של היקף הנוסעים. העיר רהט מתפתחת ופורחת, יש בעיר 65,000 תושבים, והתחנה עצמה ממוקמת במע"ר של העיר במקום המרכזי ביותר. לפיכך לא ניתן לטעון כי כמות הדלקים הינה 80 ק"ל לחודש כפי שטוען שמאי המשיגה.

10.2 <u>פרמטרים נוספים לקביעת השווי לתחנת הדלק עפ"י גישת היוון ההכנסות</u>

א. **שיעור היוון** - הובא בחשבון שיעור היוון 7% עפ"י הקווים המנחים של השמאי הממשלתי.

ב. **עלות הקמה** - עפ"י הקווים המנחים של השמאי הממשלתי עלות בניה לתחנה ממוצעת באזור עירוני מפותח בשטח קרקע של כ- 2 דונם הכוללת 8 משאבות תדלוק הינו כ- 3.1 מיליון ש"ח ליום 07/2010. תחנה מסוג זה מסווגת כתחנה גדולה. נשוא השומה מסווג כתחנה בינונית ולכן הופחתה עלות הבניה בכ- 2.1 מיליון ₪ המבטא את גיל התחנה ומצבה הפיזי והתחזוקתי.

ג. **עלות פיתוח** - מאחר ובעיר רהט לא קיים חוק עזר עירוני, עלויות הפיתוח התבססו על מכרזים בעיר והשוואתם אל הנכס הנדון, בהתבסס על אישורו של בקר רמ"י.

10.3 תחשיב השווי

שווי בגישת היוון הכנסות מדמ"ש לקרקע

היקף מכירות חודשי בק"ל	275	
מרווח שיווק	622	₪
דמ"ש לקרקע ממרווח שיווק	23%	
דמ"ש חודשיים לקרקע	38,486	₪
שיעור היוון לדמ"ש קרקע	7.00%	
שווי קרקע לשטח התחנה, כולל פיתוח	**6,597,643**	₪

שווי בגישת היוון הכנסות מפעילות התחנה

כמות דלק לחודש	275	
מרווח השווק	622	₪
הכנסות מרווח השיווק	171,050	₪
שיעור הוצאות הפעלה	45%	
רווח תפעולי חודשי	94,078	₪
שיעור היוון	10.5%	
שווי התחנה כבנויה	10,751,714	₪
יזמות	20%	
עלות הבניה	2,100,000	₪
הצמדה למדד תשומות הבניה	1.12	
עלות בניה ממודדת	2,352,000	₪
סה"כ שווי קרקע התחנה	***6,607,762***	₪

חישוב שווי הקרקע למרכיב תחנת הדלק עפ"י ממוצע משוקלל

נתון	שווי	מקדם	שווי יחסי	
היוון הכנסות	₪6,607,762	0.5	3,303,881	₪
היוון דמ"ש	₪6,597,643	0.5	3,298,821	₪
שווי הקרקע			6,602,702	₪

סה"כ השטח המסחרי בתחנת הדלק	70	
שווי מ"ר מבונה	2,203	₪
סה"כ שווי החלק המסחרי	154,178	₪
סה"כ שווי המגרש כולל פיתוח	6,756,880	₪
עלויות פיתוח	613,951	₪
סה"כ שווי המגרש ללא פיתוח	**6,142,929**	₪

שווי הנכס לתחנת דלק	**5,946,000**	₪
שווי החלק למסחר	**154,000**	₪

11. <u>דיון והכרעה:</u>

11.1 <u>גישת השומה</u>

שווי קרקע לתחנת תדלוק – מאחר וההערכה מתייחסת לשווי קרקע לתחנת דלק יש להעדיף את החישוב לפי גישת היוון הכנסות מדמי שכירות.

לצורך בקרה נוספת ייבחן חוזה המכר לפיו נמכרה הקרקע.

אין מחלוקת בין הצדדים ביחס לשווי חלק המגרש המיועד למסחר לפי שווי של 154,000 ₪.

11.2 <u>היקף מכירות דלקים</u>

בין הצדדים קיימת מחלוקת באשר להיקף מכירות הדלקים בתחנה עליהם יתבסס חישוב שווי הקרקע.

הוצג בפני הוועדה פרוט מכירות הדלקים בין השנים 1985 עד 2015, שהוצג לרמ"י לצורך חישוב דמי חכירה שנתיים. הנתונים מצביעים על כך שהיקף מכירות הדלקים בתחנה עד שנת 2002 היה בגבולות 300 ק"ל לחודש, החל משנת 2003 חלה ירידה במכירות כך שבשנים 2013-2015 נמכרו בתחנה כ-80 ק"ל לחודש בלבד. מדובר על היקף מכירות נמוך ביותר שהינו על סף הכדאיות אם לא למטה מכך.

יצויין, כי עפ"י נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בין השנים 2003 ל-2016 עלתה כמות כלי הרכב ברהט מ-4,351 כלי רכב (יחס של 121.7 כלי רכב לכל 1,000 תושבים) ל-12,871 כלי רכב (כ-200 כלי רכב לכל 1,000 תושבים).

עליה זו במס' כלי הרכב (גם ביחס לשינויים בגודל האוכלוסיה) מצביעה על עליה בביקוש לדלק. לפיכך, יש חוסר הלימה בין הנתונים הללו להיקף המכירות. ומכאן, שלא ניתן להסביר את הירידה במכירות בירידה ברמת החיים וההכנסות כפי שטען שמאי המשיגה.

לא הוכחש כי בין מפעילי התחנה לבין חברת הדלק התקיים סכסוך בשנים האחרונות, ולאור זאת הוועדה מקבלת את עמדת השמאי המחוזי כי לא ניתן להתבסס על נתוני מכירות הדלקים בתחנה, כמשקפים את הפוטנציאל העסקי הראוי של התחנה. לפיכך, הוועדה סבורה כי ראוי להתבסס על היקף מכירות ממוצע בתחנות מסוג דומה עפ"י הקווים המנחים פרק כ' של השמאי הממשלתי הראשי משנת 2010.

עם זאת, בהתחשב בתחרות העסקית הערה ברהט ובקיומן של תחנות דלק פיראטיות, יובאו בחשבון נתונים על הצד הזהיר ומבלי לבצע התאמה לזמן.

להלן טבלה הממיינת את תחנות התדלוק לפי רמות הפעילות העסקית בקווים המנחים:

גודל התחנה	היקף המכירות בק"ל לחודש	מאפיינים שכיחים נוספים
קטנה	מתחת ל-200	תחנות המצויות בתוך שטח קיבוץ או מושב, תחנות הממוקמות בצירים שבהם תנועה מועטה
בינונית	200-500	
גדולה	500-750	
גדולה מאוד	מעל ל-750	תחנות אלה ממוקמות בד"כ בשולי דרכים בינעירוניות מהירות בקרבת עיר גדולה

במקרה הנדון מדובר בתחנה הממוקמת במרכז הישוב, על ציר תנועה מרכזי ברהט, הכולל תנועת כלי רכב פרטי וכבד, וניתן לייחס לה מכירות של תחנה בינונית. עפ"י נתוני הקווים המנחים היקף המכירות בתחנה בגודל בינוני הינה בין 200 לבין 500 ק"ל לחודש ובממוצע 350 ק"ל לחודש. לאור זאת ומטעמי זהירות, הוועדה סבורה כי ניתן להתבסס על מכירות בהיקף של **325 ק"ל** לחודש.

11.3 <u>פרמטרים נוספים לקביעת השווי בגישת היוון ההכנסות מדמי שכירות</u>

- **מרווח השיווק הינו** 622 ₪ לק"ל. דמי השכירות לקרקע נעים בין 30% לתחנה גדולה ל-18% לתחנה קטנה ממרווח השיווק. בהתחשב בגודל התחנה דמי השכירות מוערכים לפי 23% ממרווח השיווק, דהיינו כ-143 ₪ לק"ל לחודש.

- **שיעור היוון** - עפ"י הקווים המנחים, שיעור ההיוון לדמי השכירות יהיה גבוה מזה הנהוג בנכסים מסחריים, וזאת לנוכח הסיכונים הענפיים הקיימים בשוק הדלק. שיעור ההיוון יהיה גבוה בכ-1.5% מבנכסים מסחריים.

  עפ"י סקר השמאי הממשלתי, שיעור ההיוון לנכסים מסחריים בשנת 2016 הינו 7.6%. בהתחשב במיקום הנכס, ברמת הסיכון ובאי הוודאות ביחס להיקף המכירות, הוועדה מקבלת את שיעור ההיוון שנקבע ע"י שמאי המשיגה לפי 10.5%.

- **עלויות פיתוח** - ככלל, עלויות הפיתוח מושפעות מגודל המגרש ומהיקף זכויות הבניה. בהתחשב בהיקף זכויות הבניה הקטן במגרש לתחנת תדלוק ובצורך בתשתית, הוועדה סבורה כי במקרה הנדון ניתן להתבסס על עלויות פיתוח הקיימות באזור התעשיה ברהט, כפי שנקבעו בשומת שמאי המשיבה (בהתבסס על בקר רמ"י ביחס לאזור התעשיה) בסך של **613,951** ₪ .

כפי שהוסכם על הצדדים עלויות הפיתוח מתייחסות לשטח המגרש כולו בשטח 3,212 מ״ר ויוחסו בשלמות לשטח התחנה.

- **דחיה** - בניגוד לשמאי הצדדים, קבע השמאי המחוזי כי יש להביא בחשבון דחיה של כשנתיים עד להפעלת התחנה. מאחר שמדובר בתחנה פעילה ובנויה על קרקע בייעוד לתחנת דלק, הוועדה סבורה כי אין להביא בחשבון דחיה תיאורטית.

11.4 <u>ניתוח העסקה שנערכה בנכס:</u>

על פי חוזה המכר מיום 1.4.2015 נמכרו הזכויות בחלקה 30 בגוש 100650 בשטח 3,212 מ״ר ובחלקה 31 בגוש 100650 בשטח 1,228 מ״ר תמורת 10,500,000 ₪.

בניתוח שווי הקרקע (בבעלות מלאה) עפ״י העסקה יש להביא בחשבון שלושה מרכיבים:

שווי המחוברים – קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר למרכיב זה. עפ״י הקווים המנחים עלות בניית תחנת תדלוק (4 משאבות) היא בסך כ-1.8 מיליון ₪.

בהתחשב בגודל התחנה, בהתייקרות עלויות הבניה והשינויים בתקנים ובפחתים שהצטברו, הוועדה מקבלת את עלות הבניה שנקבעה ע״י השמאי המחוזי בגובה 2.8 מיליון ₪.

דמי היוון – עפ״י החוזה חב׳ פז תשתתף בעלויות והתשלומים שידרשו ע״י רמ״י לשם היוון חוזה החכירה בסכום של 170,000 ₪ לכל היותר. עם זאת, על הקונה להביא בחשבון הוצאה צפויה בגין דמי היוון בסכום גבוה יותר. קיים קושי לקבוע סכום זה מאחר שהוא תלוי בשווי המלא של המגרש (שהוא השווי נשוא הערכה זו). דמי ההיוון צפויים להיות בגובה של כ-50% משווי הקרקע. הוועדה מקבלת את האומדן שנערך ע״י השמאי המחוזי שלפיו הקונה יכול לצפות לדמי היוון בגובה 2 מיליון ₪ (בנוסף להשתתפות המוכר בדמי ההיוון בגובה 170,000 ₪). בחישוב שווי הקרקע עפ״י ניתוח העסקה יתווספו דמי ההיוון לתמורה.

שווי מגרש מס׳ 2 – מאחר וקיימת הסכמה ביחס לשווי מ״ר מבונה למסחר, הוועדה מקבלת את עמדת השמאי המחוזי כי שווי מגרש מס׳ 2 הינו כ-1 מיליון ₪.

12. <u>תחשיב:</u>

<u>גישת שווי לפי היוון הכנסות מדמי שכירות</u>

מרווח שיווק תדלוק עצמי ללא מע"מ	622	₪
שיעור דמ"ש ביחס למרווח השיווק	23%	
דמ"ש לצד הזהיר	143	₪
מכירות לחודש בק"ל	325	
דמי שכירות לחודש	46,495	₪
דמי שכירות לשנה	557,934	₪
שיעור היוון	10.50%	
סה"כ שווי לתחנת הדלק	**5,313,657**	₪

<u>גישת שווי חילוץ שווי הקרקע מעסקת המכר</u>

מחיר לפי החוזה	10,500,000	₪
ניכוי שווי מגרש מס' 2	1,000,000	₪
תוספת דמי היוון צפויים	2,000,000	₪
סה"כ	11,500,000	₪
ניכוי רווח יזמי 20%	9,583,333	₪
ניכוי החלק המסחרי	154,000	₪
סה"כ מחיר מיוחס לתחנת הדלק במצבה	9,429,333	₪
הפחתת מחוברים	2,800,000	₪
סה"כ שווי קרקע לתחנת דלק מהוונת	**6,629,333**	₪

ממוצע הגישות	**5,971,495**	₪
הפחתת פיתוח	613,951	₪
שווי בניכוי פיתוח	**5,357,544**	₪

13. <u>החלטה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל החליטה הוועדה לקבל חלקית את ההשגה ולקבוע כי שווי הקרקע לתחנת התדלוק הינו: **5,360,000** ₪. (חמישה מיליון שלוש מאות וששים אלף ₪)

כל הערכים אינם כוללים מע"מ ואינם כוללים הוצאות פיתוח.

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

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
סיגלית שושן	עו"ד מיכל כהן	גבע בלטר
סגנית השמאי הממשלתי הראשי	יו"ר הוועדה	שמאית מכריעה