תאריך עברי	ט״ז אדר ב׳ תשפ״ד
תאריך לועזי	26 מרץ 2024
מס׳ אופק	47669
תיק רמ״י	52683496א׳

לכבוד

המשיגה:
בעלי הזכויות במגרשי ההרחבה
באמצעות מר יאיר גבאי, שמאי מקרקעין
דוא״ל: Gabay503@012.net.il

המשיבה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות מר דב וידר, ראש תחום שמאות מרכז
דוא״ל: dovv@land.gov.il

החלטת ועדת השגות[1]

גוש 8130 חלקה 31 (חלק), אזור תעשייה תנובות

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 28/02/2022 על ידי שמאי המקרקעין מר באסל בלאן (להלן: ״השמאי המחוזי״) בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאי המחוזי בחן את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 01/10/2020 על ידי שמאית המקרקעין גב׳ גלית אציל לדור (להלן: ״**שמאית המשיבה**״) ואת השומה מיום 14/07/2021 שנערכה ע״י שמאי המקרקעין מר גבאי יאיר (להלן: ״**שמאי המשיגה**״).

הכרעת השמאי המחוזי נערכה לעניין שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס הנדון, כולל פיתוח וללא מע״מ, כל זאת לצורך חישוב התשלום שנדרש עבור דמי שימוש בגין שימוש חורג.

ההשגה השנייה הוגשה באמצעות שומתו של שמאי המשיגה מיום 28/04/2022.

בתאריך 24/10/2022 ניתנה החלטתה של יו״ר ועדת ההשגות, על טיפול בהשגה ללא דיון בע״פ וניתנה לצדדים אפשרות להשלים טיעונים בכתב.

1. מטרת ההחלטה:

אומדן שווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע בנכס הנדון לצורך גביית דמי שימוש בגין שימוש חורג בחלופות כדלקמן:

חלופה מס׳ 1: אומדן שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע עפ״י זכויות חוזיות לתעשייה (25% בקומה אחת).

חלופה מס׳ 2: אומדן שווי זכויות בעלות עבור תחנת תדלוק חיצונית (מסחרית) + יתרת זכויות בלתי מנוצלות עפ״י הזכות החוזית.

2. המועד הקובע:

המועד הקובע להחלטה זו הוא 01/10/2020 (המועד המפורט בהחלטה בהשגה ראשונה).

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

3. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 26/11/2023 על ידי מר אלי כהן, חבר הוועדה.

4. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה מהווה מגרש לתעשייה הידוע כחלק מחלקה 31 בגוש 8130 הממוקם ברח' תלמים פינת רחוב חרמון באזור התעשייה תנובות.

אזור התעשייה תנובות ממוקם בצפון מושב תנובות המהווה חלק מהמועצה האזורית 'לב השרון'. הגישה לאזור התעשייה דרך כביש 57 המקשר בין כביש ארצי 4 במערב לבין כביש 6 במזרח.

אזור התעשייה תנובות מהווה אזור תעשייה ובאופן יחסי ניכרת בו פעילות רחבה כולל בנייני תעשייה/תעשייה עתירת ידע בני 1-3 קומות בבנייה ותיקה לצד בנייה חדשה יחסית, המשלב שימושי תעשייה ומלאכה עם שימושי מסחר שונים.

המגרש הנדון מהווה חלק ממגרש 3 (לפי תוכניות צש/40 ו- צש/3/40) הממוקם בצידו הצפון מזרחי של אזור התעשייה תנובות ושטחו בשלמות הוא 4,461 מ"ר. בהתאם לתצ"ר שאושר בוועדה המקומית[2] המגרש התב"ע פוצל לשני מגרשים ארעיים:

מגרש 101 – מהווה המגרש הצפוני ששטחו 2,426 מ"ר ברוטו ועליו קיימת ופועלת תחנת תדלוק ציבורית/מסחרית של חב' 'פז'.

מגרש 102 (נשוא השומה) – מהווה המגרש הדרומי בשטח ברוטו של 2,035 מ"ר ברוטו (כולל זיקת מעבר בצידו המערבי) בשטח נטו של 1,687 מ"ר.

המגרש הנדון בעל צורה רגולרית דמוית מלבן. למגרש 3 חזיתות: חזית מזרחית באורך כ- 23 מ' לכיוון רח' חרמון, חזית דרומית באורך כ- 52 מ' הגובלת במדרכה סלולה ברח' תלמים וחזית מערבית באורך כ- 35 מ' הגובלת בדרך גישה פנימית למגרש הנדון (כניסה ויציאה). חלק מגבולות המגרש מגודר בברזל ובפח איסכורית.

במועד הביקור בנכס קיימת בתחום המגרש סככה עשויה פח אסכורית מעל קורות ועמודי ברזל. הגישה לנכס דרך שער ברזל הממוקם בצידו הצפון מערבי של המגרש שבו בנוי המבנה שבחלק ממנו נמצא הנכס הנדון. לצד המבנה קיימת חצר מפותחת וחניות פתוחות ומקורות. המגרש משמש כמגרש חניה עם מחסום חשמלי בכניסה.

בסמוך לנכס ובסביבתו הקרובה, תחנת דלק, מבנה אחסנה/תעשייה/עתירת ידע, מפעל אלומיניום, חנות 'יובלים' למכר מערכות גינה.

בסביבת הנכס פיתוח עירוני מלא.

[2] מיום 11/10/2015.

5. מצב תכנוני רלוונטי:

מס' תוכנית	מתן תוקף	הוראות התוכנית הרלוונטיות
הצ/40	20/05/1965	הנכס מהווה חלק ממגרש 3 ומסווג ביעוד לאזור תעשייה קלה, מלאכה ושירותים.
הצ/3/40	30/11/1972	בהתאם לתשריט התוכנית מסווג הנכס הנדון ביעוד לאזור לתחנת דלק, שירותי רכב ומסעדה. התוכנית אינה כוללת פירוט של הוראות וזכויות הבנייה ביעוד זה.
צש/0/2/0	27/05/1990	בהתאם לתוכנית מסווג הנכס ביעוד לתעשייה מלאכה ואחסנה. השימושים המותרים הם: תעשייה, מלאכה, אחסנה, מסעדות, מזנונים וקיוסקים, בנייני ציבור, מתקנים הנדסיים ומקלטים, מגורי שומרים, שבילים, דרכים וחניות, מבני עזר ופעילויות הדרושות לתעשייה מלאכה ואחסנה. זכויות הבנייה הן כדלקמן: 40% לקומה וסה"כ 100% ב- 3 קומות. גובה מקסימלי – 12 מ'. לא יוצאו היתרי בנייה אלא בהתאם לתוכנית מפורטת מאושרת ועפ"י שיקול דעת הומ"ק גם תוכנית בינוי.
צש/בת/5/40	08/02/1996	מבין מטרות התוכנית: חלוקה חדשה למגרשי תעשייה ומלאכה, קביעת ייעודי ושימושי קרקע לתעשייה, מלאכה ומסחר, שצ"פ, כבישים ושבילים וכן קביעת הוראות בנייה באזורים השונים. **הנכס הנדון אינו כלול בתחום התוכנית**, אולם התוכנית קובעת את מרחקי הבנייה ביחס למגרש הנדון כדלקמן: - מרחק בנייה של 5 מ' מרחוב תלמים בגבול הדרומי של המגרש הנדון. - מרחק בנייה של 10 מ' מרחוב החרמון בגבול המזרחי של המגרש הנדון.
תמ"א 18- תוכנית מתאר ארצית לתדלוק	22/08/1976	מטרת התוכנית היא לקבוע קריטריונים להקמת תחנות תדלוק במרחב העירוני והבין עירוני, בעניינים תחבורתיים וסביבתיים ולסווג את תחנות התדלוק לטיפוסים שונים בהתאם לתפקודיהן, על מנת לתת להן את ההנחיות לכל טיפוס או לקבוצת טיפוסים בנפרד, בקשר להקמתן.
שינוי מס' 4 לתמ"א 18	23/08/2006	מטרות התוכנית הן כדלקמן: להבטיח שירות נאה לצרכנים ולפגוע מפגעים תחבורתיים, בטיחותיים וסביבתיים ותברואתיים עקב הקמתן והפעלתן של תחנות דלק, להתאים את מערך תחנות הדלק לצרכי האוכלוסייה במדינת ישראל, להבטיח אפשרות מנוחה וריענון לנהגים ולקבוע הוראות למיקומן של תחנות תדלוק ולהקמתן והפעלתן. <u>תחנת דלק מדרגה א'</u>: - מותר לספק בה דלק לתדלוק כלי רכב בכל משקל ואולם אם תחנת הדלק היא באזור בנוי למגורים, מותר לספק בה דלק לתדלוק כלי רכב שמשקלו הכולל אינו עולה על 4 טון. - מותר לספק בה דלק למטרה שאינה תדלוק כלי רכב. אולם ס' קטן זה לא

		יחול על דלק מסוג גפ"מ. - ניתן להתיר בשטח תחנת התדלוק מסעדה, בית קפה...מרחב מוגן וכן שירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק לרבות חדר מתדלקים, מחסן ומשרד. - השטח הכולל המותר לבנייה של כל השימושים לא יעלה על 80 מ"ר. - אם היא באזור שאינו בנוי ניתן להתיר בשטחה שירותי חשמלאות ותיקוני תקרים בהיקף הנדרש לנוסעים בדרך בשטח של עד 80 מ"ר. - שירותים סניטאריים לא יבואו במניין השטחים. - חובה לספק בה שמנים לכלי רכב, מים למקרר ועמדה למילוי אויר בצמיגים. - ניתן להפקיד תוכנית לתחנת תדלוק מדרגה א' או לאשרה בכל אזור וכן ניתן ליתן היתר בתנאים.

רישוי:

בהתאם לבקשה מס' 20210276 מוצעת הקמת עמדת תדלוק עצמית לצריכה של רכבי חברה + סככה + ממ"מ + מבנים לשרותי רכב לרכבי החברה (משרד קצין רכב, חשמלאי רכב, תיקון תקרים).

להלן שטחי הבנייה בהתאם לבקשה המוצעים בהתאם לבקשה להיתר:

עיקרי					ש"ש	עיקרי +ש"ש
קומה	משרדים	שירותים	שירותי רכב	סככה	ממ"מ	סה"כ
0.00	66	15.88	141.71	184.47	12	420.06

בהתאם לפרוטוקול ישיבת ועדת הרישוי מס' 20210018 מתאריך 15/08/2021 הוחלט לאשר הבקשה הנ"ל בתנאים.

6. המצב המשפטי:

6.1 <u>נסח רישום</u>:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין בנתניה[3] שהופק מהאינטרנט ביום 04/01/2022 עולים פרטי הרישום בחלקות הנדונות, כדלקמן:

גוש: 8130

חלקה: 31

שטח רשום: 95,592 מ"ר . רשויות: מ.א לב השרון.

בעלויות: קרן קיימת לישראל, בשלמות.

הערות: בתאריך 13/09/2001 נרשמה הערה בדבר פקודת הדרכים ק.ת תשכ"ח 1681.

בתאריך 16/05/2018 נרשמה הערה על אי התאמה תקנה 29 לטובת מ.א לב השרון.

בתאריך 07/01/2021 ובתאריך 17/08/2020 לפי סעיף 19 נרשמה הערה לפי ס' 19 על חלקה מהחלקה לטובת הולתו"ב לב השרון.

[3] בהתאם למפורט בשומת השמאית המחוזית.

6.2 <u>חוזה פיתוח</u>:

בהתאם להעתק מחוזה פיתוח מהוון מיום 12/05/2014, בין רשות מקרקעי ישראל וקרן קיימת לישראל לבין 'ט.מ.ל.ב טכנולוגיות מתקדמות' להלן עיקרי החוזה:

המקום:	תנובות
זיהוי המוחכר:	גוש 8130 חלקה 31 (חלק), מגרש 6 לפי תוכנית מפורטת מס' צש/0/2/0
השטח:	1,687 מ"ר בערך
היעוד:	אזור מלאכה ואחסנה
תקופת הפיתוח:	36 חודשים החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 28/01/2017.
תקופת החכירה:	49 שנים, החל מיום אישור העסקה.
מטרת ההקצאה:	מבנה תעשייה
היעוד:	אזור מלאכה ואחסנה
קיבולת הבנייה:	422 מ"ר
תנאים מיוחדים:	הסכם הפשרה המתוקן אשר קיבל תוקף של פס"ד מיום 05/11/2013 מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה. שומת שמאי מנהל מקרקעי ישראל מיום 19/08/2013 מהווה חלק מחוזה זה. ידוע כי המגרש משמש לחניה פתוחה לרכבים והחוכר לא יבוא בגין זאת בטענה ו/או דרישה לרשות מקרקעי ישראל. מטרת החוזה היא לתעשייה בלבד ואינה כוללת תחנת דלק. היזם מצהיר ומתחייב כי אין לו ולא תהיינה לו כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד רשות מקרקעי ישראל.

6.3 <u>תוספת לחוזה פיתוח</u>:

בהתאם להעתק חוזה פיתוח מהוון מיום 12/04/2021 בין רשות מקרקעי ישראל לבין 'ט.מ.ל.ב טכנולוגיות מתקדמות' להלן עיקרי החוזה:

המקום:	תנובות
זיהוי המוחכר:	גוש 8130 חלקה 31 (חלק), מגרש 6 לפי תוכנית מפורטת מס' צש/0/2/0
השטח:	1,687 מ"ר בערך
היעוד:	אזור מלאכה ואחסנה
תקופת הפיתוח:	95 חודשים החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 01/01/2022.
תקופת החכירה:	מיום 28/01/2014 ועד ליום 27/01/2063.
מטרת ההקצאה:	מבנה תעשיה
היעוד:	אזור מלאכה ואחסנה
שיעור הניצול:	קיבולת בנייה של 422 מ"ר מבונה.
תנאים מיוחדים:	בנוסף לתנאי הפיתוח יחולו תנאים מיוחדים כמפורט בחוזה.

6.4 הסכם פשרה:

הוצג העתק מהסכם פשרה[4] מתוקן שקיבל תוקף עפ"י פס"ד ביום 05/11/2013 (עת"מ 2317/08) אמוטיב עסקים בע"מ ואח' נ' רמ"י). הסכם הפשרה נחתם למטרת הרחבת מפעל תעשייה קיים של היזם ובהתאם להמלצה שניתנה על ידי משרד הכלכלה והמסחר לצורך כך.

6.5 הסכם חכירה:

בהתאם להעתק מחוזה חכירה מהוון מיום 28/09/2022, בין רשות מקרקעי ישראל וקרן קיימת לישראל לבין 'ט.מ.ל.ב טכנולוגיות מתקדמות' להלן עיקרי החוזה:

המקום:	תנובות
זיהוי המוחכר:	גוש 8130 חלקה 31 (חלק), מגרש 6 לפי תוכנית מפורטת מס' צש/0/2/0
השטח:	1,687 מ"ר בערך
היעוד:	תעשייה ואחסנה
תקופת הפיתוח:	36 חודשים החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 28/01/2017
תקופת החכירה:	49 שנים, החל מיום אישור העסקה דהיינו מ- 28/01/2014 ועד – 27/01/2063 תקופת חכירה נוספת – 49 שנים מתום תקופת החכירה.
מטרת ההקצאה:	מבנה תעשייה
היעוד:	אזור מלאכה ואחסנה
קיבולת הבנייה:	422 מ"ר

7. קביעת השווי בשומות הצדדים:

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

חלופה	מהות	שמאי המשיבה	שמאי המשיגה השגה ראשונה	השמאי המחוזי	שמאי המשיגה השגה שנייה
חלופה 1	תעשייה – 25% בקומה אחת	1,890,000	2,506,000	1,800,144	2,506,000
חלופה 2	תחנת תדלוק + יתרת זכויות בלתי מנוצלות	3,500,000	[5]1,436,512	2,501,144	927,000

8. החלטת השמאי המחוזי:

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

חלופה מס' 1 - שווי הקרקע לתעשייה:

8.1 גישת השומה ובסיס נתוני ההשוואה:

לגישת השמאי המחוזי הגישה העדיפה היא גישת ההשוואה למכרזי רמ"י בכפר יונה תוך ביצוע התאמות נדרשות. לאור מאפייני המכרז במושב תנובות הכולל חטיבת קרקע גדולה בשטח של כ- 26 דונם לא הובאו תוצאותיו בחשבון.

להלן תוצאות מכרזי רמ"י מס' מר/14/2019 מיום 19/05/2019 באזור התעשייה כפר יונה, כדלהלן:

[4] בהתאם למפורט בשומת השמאית המחוזית.
[5] מפנה לתחשיב מתוקן במכתב מיום 03/10/2021 שבו נקבע שווי בסך 729,112 ₪

מס' מתחם	מס' מגרשים	שטח מגרש במ"ר	ייעוד	סכום זכייה כולל פיתוח ללא מע"מ	שווי קרקע לאחר התאמות כולל פיתוח	שווי דונם לאחר התאמות כולל פיתוח (במעוגל)
4	106, 206	3,185		9,199,975	9,199,975	2,890,000
5	107	5,705		16,584,904	16,584,904	2,910,000
6	108	5,659	תעשייה	16,563,609	16,563,609	2,930,000
7	110	5,668		16,567,776	16,567,776	2,920,000
8	111	6,034		16,737,200	16,737,200	2,770,000
סה"כ מתקבל שווי דונם בממוצע כולל פיתוח וללא מע"מ						2,884,000
מיקום						0.95
שווי דונם כולל פיתוח ללא מע"מ מתואם						**2,739,800**

קביעת שווי למ"ר מבונה:

שווי דונם כולל פיתוח ללא מע"מ מתואם				2,739,800
שטח מגרש במ"ר בגודל של				1
קומה	**תאור**	**שטח**	**מקדם**	**שטח מבונה**
ק"ק	עיקרי	400	1	400
	שירות	50	0.5	25
קומה א'	עיקרי	400	0.6	240
	שירות	50	0.3	15
קומה ב'	עיקרי	400	0.4	160
	שירות	50	0.2	10
קומה ג'	שירות	100	0.15	15
שטחי שירות		100	0.1	10
חצר		550	0.3	165
סה"כ מ"ר אקוו'				1,040
שווי מ"ר מבונה לתעשייה בש"ח				**2,630**

8.2 התאמות:

מקדם התאמה למיקום – לגישת השמאי המחוזי נתוני ההשוואה נמצאים בסמוך לכביש מס' 57 ועל אותו ציר בדומה לנכס הנדון ולפיכך הובא בחשבון מקדם הפחתה למיקום 0.95.

מקדם שטח מבונה אקוו' – בהתחשב בממדי המגרש הובא חשבון מקדם שווי חצר- 0.3 ומקדם תעשייה עיקרי בשווי 1.

התאמה לבעלות – לשיטת השמאי המחוזי עסקות ההשוואה במבחן השוק במקרה הנדון משקפות שווי בעלות ולפיכך, לא הובא בחשבון מקדם התאמה לבעלות.

התאמה למועד – לאור נתוני ההשוואה למכרזים בכפר יונה ובהתחשב במועד הקובע לא הובא בחשבון מקדם התאמת זמן.

8.3 עלויות פיתוח:

לגישת השמאי המחוזי חישוב עלויות פיתוח אינו חלק מהליך ההשגה. עלויות הפיתוח שהובאו בחשבון הן בהתאם לעלויות הפיתוח בשומת המשיבה.

חלופה מס' 2 – תחנת דלק חיצונית (מסחרית) + יתרת זכויות בלתי מנוצלות עפ"י הזכויות החוזיות:

8.4 גישת השומה ובסיס נתוני ההשוואה:

לצורך אומדן שווי הקרקע מאמץ השמאי המחוזי את עמדת הצדדים ומסתמך על גישת היוון ההכנסות לפי היקף מכירות צפוי בק"ל. בהתבסס על הקווים המנחים הידועים במועד הקובע - פרק כ': 'עריכת שומות לתחנות דלק' מיולי 2010 הובא בחשבון היקף מכירות צפוי של 200 ק"ל בחודש, מרווח שיווק 550.75 ₪ לק"ל, דמ"ש לקרקע (תחנה קטנה) לפי 18% ממרווח השיווק והיוון לצמיתות לפי 7.65%.

לאור התמורות והשינויים שחלו בענף הרכב בשנים האחרונות מסתמך בנוסף השמאי המחוזי על עדכון מס' 1 לפרק כ' מיום 13/02/2022 ועורך תחשיב חלופי לפי דמ"ש חודשיים של 70 ₪ לק"ל ושיעור היוון של 6.15% עבור כ- 110 חודשים. שקלול השווי בין שני התחשיבים משקף לשיטתו באופן המהימן ביותר את שווי הנכס במרכיב הקרקע. זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות לתעשייה בכפוף לחלופת השומה נאמדות עפ"י גישת ההשוואה בהתאם לחלופה א'.

8.5 זכויות בלתי מנוצלות:

תחשיב השווי ליתרת זכויות בלתי מנוצלות נערך בהתאם לזכויות חוזיות ובכפוף לחלופת השומה. לאור זאת, הוערכו זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות של 262 מ"ר בתחנת התדלוק לפי שווי הקרקע לתעשייה כריקה ופנויה. השמאי המחוזי ציין שעל אף שחוות הדעת של יועץ התנועה שצורפה ע"י המשיגה מצביעה על כך שיתכן ולא יהיה ניתן לנצל את ז"ב הנותרות, הוא נצמד להזמנת השומה שבה נאמר שיש להעריך את שווי ז"ב הנותרות.

8.6 דמי שכירות ראויים למרכיב הקרקע של תחנת התדלוק:

לשיטת השמאי המחוזי בהתאם לעדכון מס' 1 פרק כ' (קווים מנחים) לפי מדרגת מכירות 100-200 ק"ל לחודש דמה"ש הראויים של הקרקע בתחנה הם בסך של 70 ₪ לק"ל בחודש ללא מע"מ. יחד עם זאת, לאור מועד עריכת חוות הדעת בשומות הצדדים טרם פרסום העדכון לעריכת שומות לתחנות תדלוק מאמץ השמאי המחוזי את עמדת הצדדים ועורך תחשיב חלופי לפי דמ"ש לקרקע בשיעור של 18%, שמהווים כ- 99 ₪ לק"ל.

8.7 שיעור היוון לדמי שכירות בגין מרכיב הקרקע:

לאור סקירת שיעורי התשואה ממחצית ראשונה בשנת 2019 ועד למחצית שנייה בשנת 2020 סבור השמאי המחוזי כי שיעור ההיוון שנקבע בשומות הצדדים הוא על הצד הגבוה (8.5% - 9.5%). מאחר שמדובר במרכיב הקרקע בלבד נקבע על ידו שיעור היוון של 7.65% לקרקע הכולל 6.15% לפי פרק כ' לעריכת שומות לתחנות תדלוק ותוספת סיכון של 1.5% ובהתחשב במיקום התחנה.

8.8 אי ודאות תכנונית:

השמאי המחוזי מאמץ את עמדת שמאי המשיגה לעניין אי הוודאות התכנונית להקמת תחנת התדלוק במגרש הנדון. יחד עם זאת, נטען כי שיעור ההפחתה של 50% שננקט בשומת המשיגה הוא גבוה. לאור הבקשה להיתר והמידע התכנוני בנכס הנדון נקבעה הפחתה של 10% המבטאת אי ודאות בעיני השוק. מקדם זה ננקט לשיטתו לאחר סקירת מכלול הנתונים והתאמות שהובאו בחשבון כגון: שיעור היוון, תחרות וכיוצ"ב.

8.9 <u>מיקום, מקדם עצירה, ספירות התנועה והתאמות לנכס נשוא השומה</u>:

לשיטת השמאי המחוזי יש לאמץ את קביעת שמאית המשיבה להיקף מכירות צפוי של 200 ק"ל לחודש בתחנת תדלוק קטנה. יחד עם זאת, יש להביא בחשבון התאמות לנכס הנדון ובין היתר: מקדם הפחתה 0.8 עקב תחנות מתחרות ובצמוד לתחנה פעילה עם מרכיב של מסחר, משקף היקף מכירות של 160 ק"ל בחודש. לגישת השמאי המחוזי אין להתבסס ולקבוע היקף מכירות בק"ל בהסתמך על ספירת כלי רכב חולפים עפ"י עמדת המשיגה.

8.10 <u>מגבלת שימוש / אי סחירות</u>:

לגישת השמאי המחוזי ההנחיות מיום 10/09/2013 של השמאי הממשלתי בעניין מקדם אי סחירות בשומות רמ"י מתייחסות לשומות במגרשי הרחבה ולשימוש הנעשה ע"י חוכר. כ"כ ההנחיות מיום 12/12/2013 דנות במקדם אי סחירות בשומות הנערכות למרכיב פל"ח בנחלה. משכך לא נמצא מקום להביא בחשבון מקדם הפחתה לאי סחירות.

לעניין מגבלת השימוש – נטען כי היות שהערכת השווי היא ביחס לשווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע כריקה ופנויה הרי שאין מקום להביא בחשבון הפחתה בגין מגבלת שימוש.

8.11 <u>צמידות המגרש נשוא השומה לתחנת תדלוק ציבורית / מסחרית קיימת פעילה</u>:

על אף עמדת שמאי המשיגה כי השימוש המיטבי במקרה הנדון אינו הקמת תחנת דלק נוספת בצמידות דופן לתחנה קיימת אלא שטח לשימושים משלימים לתחנה, הרי שלאור החלופה המוגדרת ע"י מזמין השומה (רמ"י) הובא בחשבון כי יש לאמוד את שווי הנכס עפ"י החלופות המפורטות בשומת הרשות.

8.12 <u>להלן תחשיב השווי (שמאי מחוזי)</u>:

חלופה א' (תעשייה):

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שטח מבונה אקוו'
שטח עיקרי בק"ק	422	1	422
חצר	1,265	0.3	379.5
סה"כ מ"ר אקוו'			801.5
שווי מ"ר מבונה אקוו'			2,630
שווי הנכס כולל פיתוח וללא מע"מ			2,107,945
שווי במעוגל			**2,108,000**

חלופה ב' (שווי זכויות לתחנת דלק חיצונית מסחרית + יתרת זכויות בלתי מנוצלות לתעשיה):

בהתאם לפרק כ' לקווים המנחים 2010 (שהיו בתוקף במועד הקובע)		
היקף מכירות צפוי ק"ל לחודש		200
הפחתה לצמידות לתחנת תדלוק ולתחרות ולמדיניות הנחות	0.8	160
מרווח שיווק לחודש 10/2020 בש"ח		**550.75**
דמ"ש למרכיב הקרקע - תחנה קטנה		18%
דמ"ש חודשיים לק"ל עבור מרכיב הקרקע		15,862
דמ"ש שנתיים לק"ל עבור מרכיב הקרקע	12	190,339
שיעור היוון לצמיתות במרכיב הקרקע		7.65%

שווי המגרש לתחנת תדלוק כולל פיתוח		2,488,094
אי וודאות תכנונית	0.9	**2,239,285**
בהתאם לעדכון מס' 1 לקווים המנחים פרק כ' (לאחר המועד הקובע)		
היקף מכירות צפוי ק"ל לחודש		200
הפחתה לצמידות לתחנת תדלוק	0.9	180
מרווח שיווק לחודש 10/2020 בש"ח		**550.75**
דמ"ש למרכיב הקרקע - תחנה קטנה		70
דמ"ש חודשיים לק"ל עבור מרכיב הקרקע		12,600
דמ"ש שנתיים לק"ל עבור מרכיב הקרקע	12	151,200
ערך נוכחי לפי שיעור היוון עד 01/2030 לפי עדכון 1 בקווים מנחים עבור כ- 110 חודשים)	6.15%	₪ 1,057,439
ערך נוכחי לפי שיעור היוון מ-01/2030 לאחר תוספת פרמיית סיכון 1%	7.15%	₪ 1,100,136
שווי המגרש לתחנת דלק כולל פיתוח		**2,157,574**
אי וודאות תכנונית	0.9	**1,941,817**

שקלול בין התחשיבים	מקדם	שווי מרכיב הקרקע	שווי משוקלל
לפי דמ"ש ב- % לפי קווים מנחים פרק כ' 2010	0.6	2,239,285	1,343,571
לפי דמ"ש בש"ח לפי קווים מנחים פרק כ' עדכון מס' 1	0.4	1,941,817	776,727
שסה"כ שווי מרכיב הקרקע לתחנת תדלוק			**2,120,297**

יתרת זכויות לניצול	
שטח מגרש במ"ר	**1,687**
שטח בנייה מותר לצורך שימוש בתחנה	160
זכויות בנייה חוזיות	422
יתרת זכויות שלא נוצלו	262
שווי מ"ר מבונה בש"ח	2,630
שווי יתרת זכויות בנייה לא מנוצלות בכפוף לחלופת השומה	689,060
סיכום - חלופה ב'	
שווי המגרש לתחנת דלק כולל פיתוח	2,120,297
שווי יתרת זכויות לא מנוצלות	689,060
סה"כ שווי במעוגל	**2,809,000**

9. טיעוני/עמדת המשיגה:

להלן עיקרי הטענות כפי שעולים משומת ההשגה השנייה מיום 28/04/2022, מהשלמת הטיעון 20/11/2022 וממסמכי ההשלמה והנספחים שצורפו, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

חלופה מס' 1 - שווי הקרקע לתעשייה:

9.1 <u>גישת השומה ובסיס נתוני ההשוואה</u>:

לשיטת שמאי המשיגה גישת ההשוואה היא הגישה העדיפה במקרה הנדון. בשומתו מתבסס על הכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 8130/15,22 באזה"ת תנובות מיום 26/02/2021 הנשענת על תוצאות מכרזי רמ"י בכפר יונה ועל חוזי שכירות רלוונטיים ונתוני היצע מאתר נת"מ. ביישום השווי שנקבע בהכרעה ע"ס של 2,630 ₪/מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ ובהתאמה למועד הקובע מתקבל על ידו שווי של 2,700 ₪/מ"ר מבונה.

לטענת שמאי המשיגה אומדן השווי בשומת השמאי המחוזי ע"ס של 2,630 ₪/מ"ר מבונה מבוסס על תוצאות המכרזים בכפר יונה וזאת מבלי ליתן התאמה למועד הקובע בשומה זו.

חלופה מס' 2 – תחנת דלק חיצונית (מסחרית) + יתרת זכויות בלתי מנוצלות עפ"י הזכויות החוזיות:

9.2 <u>גישת השומה ובסיס נתוני ההשוואה</u>:

שמאי המשיגה אינו חולק על כך שגישת השומה הנכונה היא גישת היוון ההכנסות ואותה יש ליישם במקרה הנדון בהתאם לעקרונות שהותוו בפרק כ' לקווים המנחים 'עריכת שומות לתחנות תדלוק' משנת 2010'. יחד עם זאת, הועלתה הטענה כי לא ניתן להתעלם מההתאמות המתחייבות עקב השינויים שחלו במשק הדלק מאז פרסום הקווים המנחים משנת 2010.

לשיטת שמאי המשיגה השינויים במשק הדלק והשפעתם על חברות הדלק באו על ביטויים בדוחות כספיים של חב' דלק וכן בסקירות מקצועיות מהן ניתן ללמוד על הצפי למכירת דלקים בעשור הקרוב. כ"כ התמורות במשק הדלק באים לידי ביטוי בעדכון מס' 1 לקווים המנחים פרק כ' מתאריך 02/2022 ובמסגרת הכרעות ראשונות והחלטות של ועדת השגות על שומות רמ"י. לאור זאת, סבור שמאי המשיגה כי על השמאי המחוזי היה לאמץ בהכרעתו את העקרונות שהותוו בעדכון לקווים המנחים במלואם ולאמוד את שווי הקרקע אך ורק בהתאם לחלופה השנייה בהכרעתו ולא ע"י שקלול שתי החלופות המעניק משקל יתר של 60% לתחשיב המבוסס על הקווים המנחים משנת 2010.

לשיטת שמאי המשיגה אומדן שווי הקרקע בשימוש לתחנת תדלוק נאמד לפי צפי מכירת דלקים בתחנה בהתאם לעקרונות שהתוו בעדכון לקווים המנחים החדשים בלבד. שמאי המשיגה מציין מספר החלטות בהשגה ראשונה והחלטת ועדת השגות אשר אימצו את עקרונות הקווים המנחים החדשים על אף שהמועד הקובע היה קודם להם.

9.3 <u>זכויות בלתי מנוצלות</u>:

לטענת שמאי המשיגה קיימות בנכס הנדון מגבלות תחבורתיות ובטיחותיות שמגבילות את השימושים במגרש במיוחד כאשר נבחנת הקמתה של תחנת דלק ציבורית/מסחרית מדרגה א'. לשיטתו בהתחשב בנספח תנועה (שטרם אושר) נבחנה הקמת דלק ציבורית/מסחרית בשתי חלופות כהגדרתה בתמ"א 18 (תחנת דלק זעירה/תחנת דלק מדרגה א'). עפ"י חוות הדעת עולה, כי לאור מאפייני המגרש ומגבלות התנועה עפ"י תמ"א 18 ניצול יתרת זכויות הבנייה לתעשייה כמעט שאינו אפשרי. כ"כ, לא יתאפשר מתן שירותי חשמלאות ותיקוני תקרים ו/או הקמת מבנה תעשייה חלף שירותי הרכב.

לגישת שמאי המשיגה על אף עמדת השמאי המחוזי לאמוד את שווי הנכס בהתאם לדרישת רמ"י כולל זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות, יש לשום את המגרש לפי 'עקרון השימוש המיטבי' ועקרון 'התרומה'. הדבר נכון גם בשומות הנערכות עבור רמ"י, שבהן מתבקשת השומה לפי השימוש בתוספת זכויות לא מנוצלות.

לעניין יתרת השטח לניצול – נטען כי אין מדובר בזכויות בלתי מנוצלות בהיקף של 242 מ"ר עפ"י עמדת השמאי המחוזי. לשיטתו, סך היקף זכויות הבנייה במגרש הוא 422 מ"ר ולאחר הפחתה של 160 מ"ר הניתנים לניצול בתחנה ובניכוי שטח סככה מעל עמדות תדלוק כ- 184 מ"ר עפ"י היתר הבנייה מתקבלת יתרת ניצול של 78 מ"ר בלבד. ליתרת השטח יש לתת מקדם שווי מופחת עקב המגבלות התכנוניות במגרש.

9.4 <u>שיעור דמי שכירות ראויים למרכיב הקרקע של תחנת התדלוק</u>:

לטענת שמאי המשיגה, היה על השמאי המחוזי לאמץ במלואם את העקרונות שהותוו בעדכון לקווים המנחים ואין להתחשב כלל במועד שבו נערכו שומות הצדדים טרם פורסם העדכון של פרק כ'. לעניין זה מפנה להכרעות בהשגה ראשונה ושנייה בעניין תחנות תדלוק שלפיהן נקבעו דמ"ש ראויים בטווח של 11% - 16% ממרווח השיווק. לאור זאת ובהתחשב בפרסום טיוטת העדכון בקווים המנחים הוערכו על ידו דמ"ש ראויים בשיעור של 13% ממרווח השיווק.

9.5 <u>שיעור ההיוון לדמ"ש בגין מרכיב הקרקע</u>:

לטענת שמאי המשיגה קביעת השמאי המחוזי לשיעור היוון של 7.65% לקרקע בנכס עסקי מבוססת על החלטת ועדת השגות בגו"ח 3080/14 צפונית לקריית גת למועד קובע 14/11/2016. לשיטת שמאי המשיג לאור מאפייני המגרש הספציפיים והסיכונים הגלומים בו יש לקבוע שיעור היוון שישקף נכונה את הסיכונים הכלליים המאפיינים את הפעילות במשק הדלק. בשומתו מפנה לשני סקרים שנערכו לחב' דלק שלפיהן נקבע שיעור תשואה בגבולות 10%-9.9%. כ"כ מפנה להחלטת ועדת השגות בבית עזרא ולפיה נקבע שיעור היוון שנתי של 7.5%. בשים לב לשיעורי התשואה בנכסים מניבים (7%-7.2%), לשיעורי תשואה על ההון העצמי לפני מס (9.9%) ובהתחשב באומדן השווי שיערך לשתי תקופות (עפ"י עקרונות העדכון לקווים המנחים) ובסיכונים הייחודיים בנכס נשוא השומה הובא בחשבון על ידו שיעור היוון של 7.5% לאומדן שווי הקרקע בתקופה הראשונה (עד שנת 2030) ושיעור היוון של 8.5% לתקופת התחשיב השנייה.

9.6 <u>אי ודאות תכנונית</u>:

לטענת שמאי המשיגה קיומה של עננה תכנונית מתייחס לאפשרות הבלתי סבירה כי במגרש הנדון תתאפשר הקמתה של תחנת תדלוק ציבורית/מסחרית כפי הגדרתה בחלופה מס' 2 בשומת רמ"י. על כן סביר להניח כי נפל השמאי המחוזי לכדי שגגה ביחסו להיתר שניתן בנכס נשוא השומה (היתר להקמת עמדת תדלוק פנימי לצרכי החוכרת בלבד) כאל הסרה של העננה התכנונית, עד כדי הפחתה של 10% בלבד. עוד נטען כי שומת רמ"י נערכה למצב היפותטי וללא קשר להיתר שניתן וכי אין לראות בהיתר דלעיל כאסמכתא המעידה על האפשרות לקבל היתר בנייה לתחנת תדלוק מסחרית.

9.7 <u>מיקום, מקדם עצירה, ספירות התנועה והתאמות לנכס נשוא השומה</u>:

לטענת שמאי המשיגה, עמדת השמאי המחוזי לפיה לא ניתן בנסיבות המקרה לבצע תחשיב המבוסס על ספירת כלי רכב אינה מקובלת במקרה הנדון. לעניין זה מפנה למס' דוגמאות של הכרעות שבהן נקבע שווי הקרקע לתחנות תדלוק בהתבסס על ספירת כלי הרכב, כמות תדלוק בכל כלי רכב וכו'.

9.8 מגבלת שימוש/סחירות:

לטענת שמאי המשיגה עפ"י התנאים המיוחדים בחוזה החכירה/פיתוח השימוש במגרש נשוא השומה הוגבל לצמיתות (98 שנים) לתחנת דלק פנימית בלבד וללא כל אפשרות עתידית לעשות בה שימושים מסחריים כלשהם. עוד נטען כי הנחיות השמאי הממשלתי משנת 2013 בנוגע למקדם האי סחירות מתייחסות להחלטות ספציפיות של רמ"י אולם אלו הוצגו רק לצורך הסבר והבחנה שערך השמאי הממשלתי בין סוגי נכסים שבניהול רמ"י ומהן ניתן להקיש למקרה הנדון.

ההתניה בחוזה החכירה לשימוש לצמיתות לתחנת תדלוק פנימית לשימושי החוכרת בלבד הרי שהיא מהווה מגבלה היורדת לשורשם של מאפייני המגרש ותכונותיו. לפיכך הובאה בחשבון הפחתה בגין מגבלת שימוש/סחירות בשיעור של 15%.

9.9 צמידות המגרש לתחנת תדלוק ציבורית/מסחרית קיימת פעילה:

לטענת שמאי המשיגה הפרשנות שמעניק השמאי המחוזי להגדרת החלופה ע"י רמ"י היא פרשנות דווקנית ומצומצמת. לאור העובדה כי המגרש נשוא השומה נמצא בצמידות לתחנת דלק ציבורית מסחרית עם חשיפה לכביש הראשי, ובהינתן כי על המגרש מוטלות מגבלות תכנוניות וקיים חוסר ודאות בדבר היכולת לקבל בו היתר בנייה לתחנת דלק ציבורית מסחרית, ומשעולה מהאומדנים כי שווי המגרש בשימושו כתחנת דלק ובהיקף מכירות שהוא על גבול הרווחיות, הרי שבמקרה זה יש לשום את המגרש לפי 'עקרון השימוש המיטבי' כתחליף למגרשים ביעוד תעשייה באז"ת תנובות.

9.10 להלן תחשיב השומה (שמאי המשיגה):

חלופה א' (תעשייה):

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שטח מבונה אקוו'
תעשיה עיקרי בק"ק	422	1	422
חצר	1,265	0.4	506
סה"כ מ"ר אקוו'			928
שווי מ"ר מבונה אקוו'			2,700
שווי הנכס כולל פיתוח וללא מע"מ			**2,505,600**

חלופה ב' (שווי זכויות לתחנת דלק חיצונית מסחרית + יתרת זכויות בלתי מנוצלות לתעשייה):

צפי מכירת דלקים בתחנה לפי העקרונות בעדכון הקווים המנחים	
ספירות תנועה יומיות בכיוון התנועה הרלוונטי של כביש 57	18,600
מס' ימים בשנה	360
שיעור רכבים מתדלקים	2.20%
מקדם הפחתה בגין תחנות מתחרות על כביש 57	1.00
הפחתה לאי ודאות תכנונית עקב השינויים הצפויים בכביש 57	0.8
סה"כ צפי רכבים מתדלקים לחודש (באשכול התחנות בתנובות)	9,821
כמות ליטרים לכל תדלוק	32
סה"כ צפי למכירת דלקים לחודש בל' (באשכול התחנות בתנובות)	314,272

סה"כ צפי הרכבים שיתדלקו בתחנה הפנימית נשוא השומה בהתבסס על מחקרים המצביעים כי 65% מהנהגים נאמנים לתחנות	35%
סה"כ רכבים	3,437
סה"כ צפי מכירות דלקים בחודש בנכס נשוא השומה בל'	109,993
סה"כ צפי מכירות דלקים בחודש בנכס נשוא השומה בק"ל	**110**

אומדן שווי הקרקע בגין מרכיב תחנת התדלוק			
מרווח שיווק במועד הקובע			**550.75**
דמ"ש למרכיב הקרקע - תחנה קטנה			13%
היקף מכירות צפוי ק"ל לחודש			**110**
דמ"ש חודשיים צפויים			7,876
דמ"ש שנתיים צפויים לשנה	12		94,509
<u>התאמות לנכס נשוא השומה</u>			
הפחתה עקב מגבלת אי סחירות לצמיתות, עפ"י תנאי החוזה			0.85
הפחתה עקב מצב תכנוני מאושר וסמכות הוועדה לסירוב			0.85
הפחתה עקב היבטים תחבורתיים ובטיחותיים			0.90
סה"כ דמ"ש צפויים בשנה			61,454
שיעור היוון כולל עד 12/2029	7.50%		
דחייה עד להקמת התחנה (1 שנה, 6%)	0.9434		
שיעור היוון כולל החל מ- 01/2030 כולל תוספת פרמיית סיכון	8.50%		
ערך נוכחי לפי שיעור היוון עד 12/29 בדחייה עד לתחילת הפעילות			383,461
ערך נוכחי לפי שיעור היוון החל מ- 01/2030 (לפי העדכון בקווים מנחים)			332,591
יתרה לקרקע לתחנת תדלוק, ללא מע"מ וכולל פיתוח			716,052

אומדן שווי ליתרת זכויות לא מנוצלות			
יעוד	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוו'**
סה"כ זכויות בנייה במגרש	422		
זכויות מנוצלות לתחנת תדלוק	160		
סככות מעל לתחנות תדלוק	184		
יתרת זכויות לא מנוצלות	78	1	78
סה"כ שטח אקוו'			**78**
שווי מ"ר מבונה			2,700
שווי יתרת זכויות לא מנוצלות ביעוד תעשייה כולל פיתוח וללא מע"מ			210,600
סה"כ שווי הקרקע בגין מרכיב תחנת התדלוק + יתרת זכויות לא מנוצלות לתעשייה			**926,652**

10. טיעוני/עמדת המשיבה:

להלן עיקרי הטענות כפי שעולים מתגובת המשיבה מיום 17/11/2022, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

10.1 <u>חלופות השומה</u>:

שמאית המשיבה סבורה, כי שמאי המשיגה חולק על הגדרת התחנה כתחנה מסחרית. לשיטתה, מדובר במחלוקת אשר אינה במסגרת ההשגה לוועדת השגות ומקומה להתברר בהשגה משפטית מול רמ"י ולא במסגרת השגה שנייה.

10.2 <u>שווי קרקע לתחנת דלק</u>:

לטענת שמאית המשיבה, שומת רמ"י נערכה לפי פרק כ' לקווים המנחים שהיו בתוקף בעת עריכת השומה. עדכון לפרק כ' אושר בפברואר 2022 ולא היה בתוקף במועד הקובע. אף טיוטת התקן פורסמה לאחריה. לשיטת שמאית המשיבה קביעת השמאי המחוזי שלפיה יש לערוך את התחשיב בהתאם לשני הנוסחים של הקווים המנחים תוך שקלול שני התחשיבים מיטיבה עם החוכר. לשיטתה שומת המשיגה לתחנת הדלק כוללת מס' רב של הפחתות ומקדמים שמביאים לתוצאה בלתי סבירה.

10.3 <u>זכויות לא מנוצלות</u>:

לעניין טענת המשיגה שלפיה עפ"י חוו"ד של יועץ תנועה לא ניתן לנצל את יתרת זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות, מפנה המשיבה להגדרת החלופה, שם נקבע במפורש כי יש לשום את יתרת זכויות הבנייה. גם במקרה הנדון מדובר במחלוקת משפטית שמקומה להתברר בהשגה מול רמ"י ולא במסגרת שומות השגה. כ"כ, לא ברור מה מעמדו הסטטוטורי של יועץ התנועה. לפיכך צודק השמאי המחוזי שקבע כי יש להוסיף לשווי חלופה 2 את שווי הזכויות הבלתי מנוצלות. לשיטת שמאית המשיבה, עומדת האפשרות בפני שמאי המשיגה להגיש השגה משפטית לרמ"י בעניין הגדרת חלופות השומה.

10.4 <u>דמי שכירות ראויים</u>:

ההנחה שעומדת בבסיס הערכת שווי הקרקע לתחנות דלק היא כי מדובר בתחנה קטנה. בחישוב התחנה לפי קווים מנחים טרם העדכון נקבע כי שיעור דמי השכירות לקרקע ממרווח השיווק ברוטו נע בטווח שבין 18% - 30%. מכאן שבקביעת שווי הקרקע בהתאם לקווים המנחים טרם העדכון חושב השווי על הצד הזהיר. כתמיכה לעמדתה מפנה להכרעה בהשגה ראשונה מיום 14/01/2020 בגו"ח 8444/112 בנוגע לתחנת דלק קטנה בגן יאשיה שבה נערך התחשיב לפי דמי שכירות ראויים בשיעור של 18%.

10.5 <u>שיעור היוון לדמי שכירות בקרקע</u>:

לטענת שמאית המשיבה, עפ"י ס' 9א לפרק כ' לקווים המנחים שהיה בתוקף בעת עריכת השומה ובמועד הקובע שיעור ההיוון לדמי שכירות הראויים מתחנת תדלוק הוא שיעור ההיוון הכולל הנהוג בנכסים מסחריים בתוספת של 1.5%. עפ"י החלטת השמאי המחוזי נקבע כי מאחר שמדובר על מרכיב הקרקע בלבד יש לקבוע שיעור היוון של 7.65% לפי שיעור היוון נהוג לקרקע בנכס עסקי כ- 6.15% בתוספת סיכון בשיעור של 1.5%.

10.6 <u>אי ודאות תכנונית</u>:

לטענת שמאית המשיבה, עפ"י עמדת השמאי המחוזי נקבע כי ההפחתה שננקטה בשומת המשיגה בשיעור של 50% היא גבוהה. לנוכח האמור ובהתחשב בעובדה כי הוגשה בקשה להיתר, הובא בחשבון על ידו מקדם

הפחתה של 10% המבטאת אי ודאות בעיני השוק. מקדם זה נקבע לאחר סקירת מכלול הנתונים והתאמות שהובאו בחשבון כגון: שיעור היוון, תחרות וכיוצ"ב.

10.7 מיקום ותחרות:

בקביעת מקדם ההפחתה לתחרות יש להביא בחשבון את תחנות הדלק הממוקמות באותו כיוון בלבד ולא על בסיס מרחק 'רדיוס'. לאורך כביש 57 בקטע שבין כביש 4 לכביש 6 ממערב למזרח קיימת תחנת תדלוק אחת בלבד ('סדש') במרחק של כ- 5 ק"מ, כלומר היקף התחרות לנכס הנישום הוא נמוך מאוד.

11. דיון והכרעה:

חלופה א' – אומדן שווי זכויות הבעלות עפ"י זכויות חוזיות לתעשייה:

11.1 גישת השומה וקביעת השווי לתעשייה:

ככלל, עפ"י הספרות המקצועית, התקינה השמאית (תקן 3) ופסיקת בית המשפט העליון[6] גישת ההשוואה היא בעלת התוקף הגבוה ביותר לצורך קביעת שווים של מקרקעין. בהתאם לגישה זו, אומדן השווי מתבסס על עסקות שנערכו סמוך למועד הקובע, בנכסי השוואה הדומים, ככל האפשר, במאפייניהם לנשוא השומה תוך שימוש במקדמי התאמה במידת הצורך (כגון: מיקום, זמן, שטח, זכויות וכיו"ב).

במקרה הנדון מאמצת הוועדה את גישת השמאי המחוזי שערך את שומתו על בסיס גישת ההשוואה למכרזי רמ"י. בשים לב למטרת השומה ולמאפייני המגרש הנדון, הובאו בחשבון מכרזי רמ"י העדכניים משנת 2019 באזור התעשייה בכפר יונה (גוש 8138) בדומה להחלטת השמאי המחוזי.

התאמה למיקום – לאור מיקום הנכס הנדון במגרש פנימי ביחס לכביש רוחב 57 לעומת מיקום נתוני המכרז הכולל חשיפה לכביש ארצי 4 וכביש רוחב 57 מקבלת הוועדה את עמדת השמאי המחוזי להפחתה בגין מיקום הנכס לפי מקדם של 0.95.

התאמה למועד – עיון בנתוני נת"מ בשוק מבני התעשייה (מחצית שנייה 2020 לעומת מחצית ראשונה 2019 במועד הקובע) מעלה כי קיימת מגמה של עליית מחירים ברוב הערים באזור השרון לפיכך, סבורה הוועדה שיש לבטא תוספת בשיעור 5% בין מועד המכרז למועד הקובע בהחלטה זו.

התאמה לבעלות – עסקות ההשוואה משקפות שווי בעלות, לפיכך לא הובא בחשבון מקדם התאמה לבעלות בחלופה זו.

לאור האמור, הוועדה מאמצת את אופן ניתוח המכרזים וקביעת השווי למ"ר מבונה בסיסי לתעשייה בסך של 2,630 ₪ ובתוספת 5% לזמן מתקבל 2,761.5 ₪.

מקדם שטח חצר במושא השומה – תכסית הבנייה במגרשי ההשוואה היא 45% וזאת לעומת כ- 25% במגרש מושא השומה. הוועדה קובעת מקדם שטח חצר 0.3 לשטח החצר שמגלם תכסית 45% (בדומה לניתוח עסקות ההשוואה) ומקדם 0.2 לשטח החצר השולית.

[6] ע"א 738/10 **מפיד מחמוד קאסם דבאח ו-8 מערערים נוספים נ' מדינת ישראל**, פס"ד מיום 17.11.13, פורסם בנבו.

חישוב שטח אקוו' במושא השומה:

מהות	שטח	מקדם אקוו'	שטח אקוו'
עיקרי ק"ק	422	1	422
חצר בתכסית 45%	938	0.3	281
יתרת חצר	327	0.2	65
סה"כ שטח אקוו'			769

מכאן כי שווי חלופה א', ללא מע"מ וכולל פיתוח הוא: 2,761.5 ₪ * 769 ₪ = **2,123,000** ₪ (במעוגל)

חלופה ב' – אומדן שווי זכויות הבעלות עבור תחנת תדלוק חיצונית (מסחרית) + יתרת זכויות בלתי מנוצלות עפ"י הזכות החוזית:

11.2 <u>גישת השומה והמסגרת לקביעת שווי הקרקע לתחנת דלק</u>:

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

מקובלת על הוועדה עמדת השמאי המחוזי לפיה, בהעדר נתוני השוואה מובהקים הרי ששומת שווי זכויות בתחנות תדלוק תיעשה עפ"י גישת היוון ההכנסות.

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

ככלל, ההנחיות התקפות במועד הקובע לצורך אומדן שווי הנכס לתחנות תדלוק הן עפ"י הקווים המנחים בפרק כ': 'עריכת שומות לתחנות תדלוק' מתאריך יולי 2010. יחד עם זאת, לנוכח השינויים והתמורות המשמעותיים שחלו בענף הדלק בשנים האחרונות ומאז חדירת כלי הרכב החשמליים לשוק עוד טרם המועד הקובע, נפגמה הרלוונטיות של אותן הנחיות ונולד הצורך בעדכון הקווים המנחים. השינויים בענף נבעו, בין היתר, מהתערבות ממשלתית ושינוי רגולציה שעיקרם כדלקמן:

- שחיקה של מרווח השיווק בבנזין ובסולר שגרם לפגיעה ברווחיות של תחנות הדלק.
- מיצוי הפריסה של תחנות הדלק ברחבי הארץ וכתוצאה מכך הקטנת היוזמה להקמת תחנות חדשות.
- מעבר לרכבים בהנעה חשמלית – צפי לשינוי מהותי ברגולציה ובכוונת מרבית המדינות המפותחות לאיסור ייצור של כלי רכב פרטיים בעלי מנוע בערה פנימי (דלק) ולעבור באופן מדורג לטכנולוגיה לא מזהמת.

השינויים הנ"ל בענף כלי הרכב משפיעים באופן משמעותי על שווי תחנות התדלוק במועד הקובע בסוף שנת 2020. במשרד השמאי הממשלתי נערכה ע"י צוות מקצועי בחינת רלוונטיות של הקווים המנחים שפורסמו לראשונה בשנת 2010 וזאת, על רקע השינויים במשק הדלק כאמור. עדכון מס' 1 של הקווים המנחים אושר בפברואר 2022. יצוין כי, הערכים שנקבעו בו מבוססים על נתונים שעמדו בפני הצוות בעת כתיבת הפרק במקביל למועד הקובע בשומה זו[7].

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

לאור השינויים בענף הרכב שבאו לידי ביטוי בעדכון לקווים המנחים מפברואר 2022, מצאה הוועדה לנכון לאמוד את שווי הקרקע בהתבסס על עדכון מס' 1 של הקווים המנחים ובהתעלם מהקווים המנחים משנת 2010 שאינם עדכניים במועד הקובע. ראוי לציין כי שומות הצדדים נערכו טרם פרסום הטיוטה.

לשם יישום גישת היוון ההכנסות ואומדן שווי הנכס בהתאם למטרת השומה כאמור, הובאו בחשבון מס' פרמטרים בהתבסס על עדכון מס' 1 של הקווים המנחים כדלקמן:

11.3 <u>היקף המכירות הצפוי בתחנה</u>:

חישוב כמות הדלקים שצפויה להימכר בתחנה הנדונה תחושב כנגזרת של מספר כלי הרכב הנוסעים במקטע שמצומת ינוב לצומת ניצני עוז (דרך 57 מקטע 38 בהתאם לספירת התנועה באתר הלמ"ס) וכלהלן:

אומדן כמות הדלקים הצפויה להימכר בתחנה	
ספירת תנועה דרך 57 קטע 38 מצומת ינוב לצומת ניצני עוז, ממוצע לשנים 2020-2022[8]	16,457[9]
כניסת רכבים ממזרח למערב - נתיב נגדי (תוספת בשיעור 10%)	1,646
סה"כ כלי רכב הנעים במסלולי הגישה לתחנה	18,103
ימים לחודש	30
סה"כ רכבים לחודש	543,086
אחוז המתדלקים מתוך כלי הרכב הנעים במסלולי הגישה לתחנה בהתאם לקווים המנחים	2%
היקף המתדלקים החודשי	10,862
הפחתה בגין היעדר חשיפה מהכביש ותחרות, לרבות תחנת דלק צמודה	60%
כמות דלק ממוצעת לתדלוק בהתאם לקווים המנחים	32
סך מכירות דלקים חודשית (ליטרים)	**208,545**

מקדם ההתאמה למיקום (העדר חשיפה ותחרות) – לאור מיקום הנכס הנדון במגרש פנימי ביחס לכביש 57 ולאור צמידות המגרש הנדון לתחנת דלק פעילה הכוללת מרכיב של מסחר (חנות נוחות) ובשים לב לנתוני ספירת כלי הרכב מאתר הלמ"ס הובא בחשבון מקדם הפחתה 0.4 בגין מיקום המגרש הנדון.

במכלול הדברים, הוועדה בחרה לאמץ את כמות הדלקים שנקבעה בהחלטת השמאי המחוזי- 200 ק"ל לחודש.

11.4 <u>דמי שכירות ראויים למרכיב הקרקע של תחנת התדלוק</u>:

ככלל, שיעור דמי השכירות לקרקע מתוך מרווח השיווק הולך וקטן במרוצת השנים מאז הסקירה שנערכה לקראת הקווים המנחים בראשית שנת 2010. הסיבה לכך נעוצה, בין היתר בעובדה כי התחרות בענף הולכת וגוברת כתוצאה מגידול במספר התחנות וכן לאור חדירת כלי רכב חשמליים לשוק. כתוצאה מכך, קיים גידול יחסי בעלויות הקבועות בהפעלת תחנה לכל קילו ליטר.

בהתאם לעדכון מס' 1 של הקוים המנחים ל'עריכת שומות לתחנות תדלוק' דמי השכירות הראויים לתחנה במדרגת מכירות שבין 300-200 ק"ל הוא 13% ממרווח השיווק. מרווח שיווק במועד הקובע בהתאם למנהל הדלק הוא 550.75 ₪ כך שמתקבל דמי שכירות בסך 71.6 ₪ לק"ל.

11.5 <u>שיעור היוון לדמי שכירות בגין מרכיב הקרקע</u>:

שיעור ההיוון הכולל מושפע בין היתר מרמת הסיכון של זרם ההכנסות. ככלל, שיעור ההיוון לדמי שכירות במרכיב הקרקע יהיה נמוך מזה הנהוג בנכסי מסחר בנויים.

[8] לאור מגפת הקורונה שהחלה בשנת 2020 ועלייה בשיעור העובדים והלומדים מהבית (במהלך המשבר ולאחריו) חל שינוי בדפוסי הנסיעה ברחבי הארץ. לפיכך, הובא בחשבון ממוצע נסיעה לשנים 2020-2022.
[9] ממוצע משוקלל: 16.457 = 7 / (18.03 * 5 ראשון עד חמישי + 15.2 יום שישי + 9.8 יום שבת)

בהתאם לעדכון מס' 1 לקווים המנחים לעריכת שומות לתחנות תדלוק, שיעור ההיוון הראוי להכנסות מהקרקע יהיה השיעור הנהוג בנכסי מסחר בנויים בהפחתת 0.75%.

עוד נקבע כי עפ"י החלטות ממשלות החברות ב- O.E.C.D וממשלות נוספות, סביב 2030 צפוי שינוי מהותי ברגולציה ובכוונת מרבית המדינות המפותחות לאסור על ייצור כלי רכב פרטיים בעלי מנוע פנימי (דלק) ולעבור באופן מדורג לטכנולוגיה לא מזהמת. לאור האמור, נראה כי ההכנסות הצפויות להתקבל לאחר ה- 01/01/2030 הן בסיכון גבוה יותר ועל כן נקבע כי במודל הבוחן הכנסות, בין אם בקרקע ובין אם בבנוי, יופרד המודל לשתי תקופות. נקבע כי בתקופה לאחר ה- 01/01/2030 יגדל שיעור ההיוון בפרמיית סיכון נוספת של 1%.

עפ"י סקירת שיעורי התשואה בנכסים מניבים[10] ממחצית במחצית שנייה 2020 שיעור ההיוון בנכסים מסחריים בממוצע ארצי הינו 6.9% ולאחר הפחתת 0.75% לשווי בקרקע עפ"י העדכון לקווים המנחים מתקבל היוון בשיעור של 6.15%.

לאור הנ"ל אימצה הוועדה את עמדת השמאי המחוזי לפיצול זרם ההכנסות מתחנת התדלוק ל- 2 תקופות הכוללות שיעור היוון של 6.15% עד ליום 01/01/2023 ושיעור היוון גבוה יותר של 7.15% (בתוספת פרמיית סיכון של 1%) בתום התקופה הראשונה.

11.6 <u>אי ודאות תכנונית</u>:

הוועדה מאמצת את קביעת השמאי המחוזי לשימוש במקדם הפחתה בגין אי ודאות תכנונית לקבלת היתר בנייה לתחנת תדלוק ציבורית/מסחרית במגרש נשוא השומה. לאור סמיכות המגרש הנדון לתחנת פעילה הכוללת מרכיב של מסחר ובהתחשב במס' התחנות הציבוריות בסביבה מאמצת הוועדה את מקדם ההפחתה הראוי של 0.9 כפי שחושב בהחלטת השמאי המחוזי.

11.7 <u>מגבלת שימוש / אי סחירות</u>:

הוועדה מקבלת את עמדת השמאי המחוזי לפיה ההנחיות מיום 10/09/2013 של השמאי הממשלתי בעניין מקדם אי סחירות בשומות רמ"י מתייחסות לשומות במגרשי הרחבה ולשימוש הנעשה ע"י חוכר. כ"כ ההנחיות מיום 12/12/2013 דנות במקדם אי סחירות בשומות הנערכות למרכיב פל"ח בנחלה. משכך לא נמצא מקום להביא בחשבון מקדם הפחתה לאי סחירות. עוד יצוין כי בהתאם למטרת השומה נדרש אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע עבור תחנת תדלוק חיצונית (מסחרית). לאור זאת נערכה שומה זו בהתעלם מתנאי חוזה החכירה המגבילה השימוש לתחנת תדלוק פנימית בלבד וללא כל אפשרות עתידית לשימושים מסחריים כלשהם.

בהערת אגב נציין, כי בתנאים המיוחדים המפורטים בחוזה החכירה מיום 28/03/2022 נאמר כי ידוע לחוכר שמטרת החכירה היא לתחנת דלק פנימית שתהווה חלק מהמפעל, וזאת למרות שיעודה התכנוני של הקרקע אינו מגביל את השימוש לתחנת דלק פנימית בלבד. עוד נאמר, כי בהתאם לעמדת הרשות, שאושרה גם בפסיקת ביהמ"ש העליון, על היזם לשלם עבור המקרקעין לפי מלוא שווי הזכויות התכנוניות הקיימות במקרקעין שאותן הרשות הייתה יכולה להציע אילו הקרקע הייתה מוצעת במכרז פומבי (ולא בפטור ממכרז לצורך הרחבת המפעל הקיים). לאור האמור, לא ניתן לדרוש כעת הפחתה בגין שימוש מוגבל או אי סחירות.

[10] סקירה שנערכה ע"י השמאי הממשלתי.

11.8 מקדם הדחייה:

לאור המועד הקובע ובשים לב למאפייניו הייחודיים של הנכס הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 0.94 המגלם דחייה של כשנה ובשיעור היוון של 6.15% עד להוצאת היתר הבנייה.

11.9 הערכת זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות עפ"י הזכויות החוזיות:

בשומה זו הובא בחשבון כי בחינת השווי בגין יתרת הזכויות הבלתי מנוצלות היא בכפוף לחלופת השומה עפ"י דרישת רמ"י ובהתעלם מהתנאים המיוחדים בחוזה החכירה ומהבקשה להיתר להקמת תחנת תדלוק פנימית. לאור זאת, הרי שבמקרה הנדון לא נדרשת הוועדה לבחינת הכדאיות הכלכלית/התכנונית ו/או לבחינת היבטים תחבורתיים ובטיחותיים במגרש הנדון.

בהערת אגב נציין, כי בהתאם לחוות דעת יועץ התנועה שהציג שמאי המשיגה, הסיבה לאי ניצול יתרת זכויות הבנייה לתעשייה היא הדרישה לתוספת מקומות חניה. בדיקת תקן החניה הארצי מעלה כי בניצול 261 מ"ר לתעשייה (ראה חישוב בסעיף הבא) נדרשים כ-3 מקומות חניה לרכב בפרטי ומקום חניה אחד לרכב תפעולי. במצב הדברים כאמור, ובהתחשב בגודל המגרש, הוועדה סבורה שאין מניעה תכנונית לנצל את יתרת זכויות הבנייה לתעשייה, לרבות מתן פתרון חניה.

11.10 היקף הזכויות הבלתי מנוצלות:

הובא בחשבון כי במסגרת התכנון התקף וחוזה החכירה היקף זכויות הבנייה הוא בשיעור 25% משטח המגרש. במקרה הנדון משקף קיבולת בשטח של כ- 421.8 מ"ר (0.25*421.8).

בכפוף להוראות תמ"א 18 המאפשרות 80 מ"ר לתחנת תדלוק ושטח זהה נוסף עבור תיקון תקרים/שירותי חשמלאות, הובא בחשבון ניצול בשטח של 160 מ"ר בלבד עבור תחנת הדלק. משקף יתרת זכויות לניצול לתעשיה בשטח של 261.8 מ"ר. יודגש, תחשיב זה הוא בהתאם למטרת השומה בחלופה מס' 2 דהיינו, אומדן שווי זכויות הבעלות עבור תחנת תדלוק חיצונית ובהתעלם משטחי הבנייה המוצעים בבקשה להיתר למטרת הפעלת תחנת תדלוק עצמאית ועמדות שירות לרכב.

אומדן השווי ליתרת הזכויות הבלתי מנוצלות נקבע בהתאם לשווי הזכויות לתעשייה כפי שנקבע בחלופה מס' 1 כאמור לעיל.

11.11 תחשיב שומה:

חלופה א' – **2,123,000** ₪ (ראה סעיף 11.1 לעיל)

חלופה ב' – שווי זכויות הבעלות עבור תחנת תדלוק חיצונית (מסחרית) + יתרת זכויות בלתי מנוצלות עפ"י הזכויות החוזיות:

פרמטרים לתחשיב שווי הקרקע לתחנת דלק	
כמות דלקים חודשים שצפויה להימכר בק"ל	200
מרווח שיווק לק"ל	550.75 ₪
שיעור תשואה לנכס מסחרי ביחס לרכיב הבנוי	6.9%
הפחתה בגין ייחוס שיעור התשואה לרכיב המבונה	0.75%
פרמיית סיכון נוספת לאחר מועד ינואר 2030	1.0%
שיעור היוון כולל עד למועד ינואר 2030	6.15%
שיעור היוון כולל החל מינואר 2030	7.15%
המועד הקובע להחלטה דנן	01/10/2020
מועד שינוי רגולטורי חזוי	01/01/2030

סך מכירות דלקים חודשית בק"ל	200	
מרווח שיווק לק"ל	551	₪
שיעור דמי שכירות חודשי לק"ל מתוך מרווח השיווק	13%	
דמי שכירות חודשיים לק"ל קרקע	71.6	₪
דמי שכירות חודשיים בתחנה הנדונה	14,320	₪
דמי שכירות שנתיים	171,834	₪
ערך נוכחי הכנסות עד ינואר 2030	1,186,076	₪
ערך עתידי הכנסות החל מינואר 2030 (היוון לצמיתות)	2,403,273	₪
ערך נוכחי של הכנסות מינואר 2030 למועד הקובע	1,383,082	₪
שווי קרקע לתחנת תדלוק כולל פיתוח	**2,569,157**	₪
אי ודאות תכנונית	0.90	
דחייה להוצאת היתר והקמה	0.94	
סה"כ שווי רכיב תחנת הדלק	**2,173,507**	₪
שווי יתרת ז"ב לתעשייה (261.8 מ"ר * 2,761.5 ₪)[11]	**722,961**	₪
סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל	**2,896,468**	₪

12. החלטה:

בהתאם לכל האמור לעיל, החלטנו לקבוע את שווי זכות הבעלות של הקרקע כריקה ופנויה, ללא מע"מ וכולל פיתוח, למועד קובע 01/10/2020 כדלקמן:

חלופה מס' 1: 2,123,000 ₪ (שני מיליון מאה עשרים ושלושה אלף ₪)

חלופה מס' 2: 2,896,000 ₪ (שני מיליון שמונה מאות תשעים ושישה אלף ₪)

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

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
נתנאל מלכא	עו"ד מיכל כהן	אלי כהן
ממונה בכיר ועדת השגות	יו"ר הוועדה	שמאי מכריע

[11] יוער כי על הצד המקל הוועדה בחרה שלא להביא בחשבון תוספת שווי עבור שטח החצר שמיוחסת לשימושי התעשייה.