תאריך: כ״א אלול תש״פ
10 ספטמבר 2020
מספר אופק: 33884
תיק רמ״י: 30418841א׳

לכבוד

המשיגה:
חוצות יגור אגודה שיתופית חקלאית בע״מ
באמצעות עו״ד אורטל רימר ב״כ המשיגה
כתובת מייל: ortal@rimar-law.co.il
ובאמצעות מר נחום פרמינגר שמאי מקרקעין
כתובת מייל nahaifa@hotmail.com

המשיבה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות גב׳ מיטל ורדי
שמאית מקרקעין
ראש תחום בכיר שמאות מרחב עסקי חיפה
כתובת מייל: meytalv@land.gov.il

החלטת ועדת השגות[1]

חלק מחלקה 5 בגוש 11358, יגור

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה, שניתנה ביום 26.2.2018 על ידי שמאית המקרקעין, הגב׳ ליאת שטרית (להלן: ״**השמאית המחוזית**״), בעניין שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס שבנדון.

השמאית המחוזית בחנה את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 3.3.2017 ע״י שמאי המקרקעין רפאל אשכנזי (להלן: ״**שמאי המשיבה**״), ואת השומה מטעם המשיגה שנערכה ביום 23.7.2017 על ידי שמאי המקרקעין, מר נחום פרמינגר (להלן: ״**שמאי המשיגה**״).

על החלטת השמאית המחוזית הוגשה ההשגה דנן באמצעות שמאי המשיגה.

דיון מקצועי נערך בפני הוועדה ביום 11.7.2018.

1. **<u>מטרת ההחלטה:</u>**
אומדן שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע להקמת תחנת תדלוק בשטח של 106.2 מ״ר עפ״י תכנית בקשה להיתר בניה, למטרת גביית דמי חכירה מהוונים.
שווי הקרקע נקבע ללא הוצאות פיתוח וללא מע״מ.

2. **<u>המועד הקובע:</u>**
המועד הקובע הינו: 16.1.2017

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**
הביקור נערך ע״י חברי הועדה, ביום 5.10.2018 ע״י גב׳ נאוה סירקיס וביום 8.1.2020 ע״י מר גיל בלולו.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019, סעיף 4.20, סימן ב׳.

4. **<u>תמצית תיאור הנכס והסביבה:</u>**

קיבוץ יגור מצוי בתחום מועצה אזורית זבולון והגישה אליו דרך כביש 75.

המקרקעין נשוא ההשגה ממוקמים במבואות הצפוניים של הקיבוץ, בסמוך למתחם המסחרי "חוצות יגור" ומהווים קרקע לבנית תחנת תדלוק זעירה.

הקרקע ממוקמת בחלק מתא שטח מס' 6 ע"פ תכנית זב/1/ר/6 (חלק מחלקה 5 בגוש 11358).

בתכנית הבקשה להיתר בניה מס' 20160032 מבוקשת הקמת תחנת דלק זעירה בשטח 106.2 מ"ר, הכוללת 2 עמדות תדלוק מתחת לגגון.

במועד הביקור בנכס, עומדת הקרקע הנדונה כריקה ופנויה.

הפיתוח הסביבתי מלא.

5. **<u>המצב התכנוני הרלוונטי:</u>**

מספר תכנית	מתן תוקף	הוראות התוכנית הרלוונטית
תמ"א/4/18	23.08.2016	בהתאם לסעיף 8 א' להוראות התמ"א, תותר, בין היתר, הקמת תחנת תדלוק על מקרקעין הכלולים בתכנית הכוללת הוראות מפורטות, בייעוד: תעשייה, משרדים ומסחר, וחניון שאינו לתחבורה ציבורית בלבד.
זב/1/ר/6	11.7.2012	בתכנית מסומנים שישה תאי שטח כמפורט להלן, מושא השומה ממוקם בתא שטח מס' 6 ביעוד חניה ציבורית.

<u>תכליות ושימושים:</u>

מגרש	יעוד	שטח במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	תכסית	גובה מבנה
1,2	מסחר	17.87	6,450	35%	15 מ' (2קומות)
3,4	שפ"פ	4.39	שימושי חניה בלבד		
6	חניה ציבורית	6.84	שימוש לשטחי גינון, פינות ישיבה, דוכנים ארעיים חניה, ותשתיות.		

5.1. **<u>רישוי:</u>**

לוועדה הוצגה תכנית בקשה להיתר בניה (בקשה לא מאושרת נושאת תאריך 18.2.2015), להקמת תחנת תדלוק זעירה, על חלק מתא שטח מס' 6, הכוללת 2 עמדות תדלוק וגגון בשטח כולל של 106.2 מ"ר.

6. המצב המשפטי:

6.1 נסח רישום

בהתאם להעתק רישומים מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

גוש/חלקה : 11358/5

שטח רשום : 238,020 מ"ר

הערות : הערת אזהרה מתאריך 23.6.2005 לטובת קיבוץ יגור.

הערת הפקעה לפי סע' 19 מתאריך 11.3.2017, לטובת מועצה אזורית זבולון.

6.2 חוזה חכירה:

בהתאם להעתק חוזה חכירה בין רמ"י לבין חוצות יגור אגודה שיתופית חקלאית בע"מ מיום, 20.10.2014, עולים עיקרי הנתונים הבאים:

רישום : גוש 11358 חלקה 5 (חלק)

זיהוי : מגרשים 1-4, 6 מתכנית זב/ו/1.

שטח : 29,155 מ"ר (בערך)

תקופת חכירה : מתאריך 15.8.2005 ועד 14.8.2054 + תקופת הארכה בת 49 שנים.

מטרת החכירה : מסחר מיוחד/מסחר מוגבל.

קיבולת בניה : 6,450 מ"ר

7. נתונים שעמדו בפני הוועדה:

	שמאי המשיבה	שמאי המשיגה	השמאית המחוזית
אומדן שווי זכויות ללא מע"מ ופיתוח	₪ 3,031,000	₪ 816,000	₪ 2,626,000

8. החלטת השמאית המחוזית:

8.1. בהיעדר נתוני השוואה ישירים[2] לתחנה שאינה בנויה וללא נתונים חוזיים/כספיים מוכחים, קבעה השמאית המחוזית את שווי הקרקע לתחנת תדלוק עפ"י פרק כ' בקווים המנחים שערך השמאי הממשלתי לתחנות תדלוק (משנת 2010)

8.2. השמאית המחוזית אינה מקבלת את קביעת המשיגה כי מדובר בתחנת תדלוק "זעירה". לדעתה, התחנה ממוקמת בסמוך למרכז מסחרי המושך צרכנים רבים, כך שתהא מיועדת לא רק עבור חברי הקיבוץ.

שווי התחנה נקבע בגישת היוון הכנסות.

[2] שומות אגף, שומות מקרקעין, החלטות ועדת ההשגות ושומות מכריעות לפי תיקון 84, אינן מהוות לטענתה עסקאות השוואה.

לאור שטחה הקטן של התחנה, ובהיעדר שטחי מסחר קשורים (כחנות נוחות), נקבעו דמי שכירות בשיעור המינימאלי של 18% ממרווח השיווק כפי שנקבע ע"י מנהל הדלק והגז לתדלוק עצמי.
קביעה זו מבוססת על מחקר שנערך בקווים המנחים, לפיו מניתוח עסקאות שכירות של קרקע לתחנות בנויות מהשנים האחרונות עולה כי דמי שכירות הינם בטווח שבין 18% לתחנה קטנה ועד 30% לתחנה גדולה.

8.3. השמאית המחוזית הניחה כי צפי מכירת דלקים בתחנה יהיה סך של 200 ק"ל לחודש. דמ"ש לקרקע חושבו לפי סך 110 ₪/לק"ל המהווים 18% ממרווח השיווק (611 ₪/ק"ל).

8.4. השמאית המחוזית קבעה שיעור היוון של 10% לדמי השכירות, שיעור הגבוה מהנהוג בנכסים מסחריים המשקף את גורם הסיכון העולה מהמיקום בתחום המשבצת החקלאית, חשיפה גבולית וסמיכות לתחנת תדלוק קיימת ופעילה עם מוניטין רב.

8.5. הוצאות פיתוח נקבעו בסך 13,589 ₪ לקרקע התחנה בשטח 107 מ"ר.
קביעה זו מבוססת על הקווים המנחים מאוקטובר 2008, בהם נקבעה העלות בסך 104 ₪/מ"ר ובמידוד למועד הקובע 127 ₪/מ"ר.

8.6. <u>תחשיב שומה</u>:

צפי מכירת דלקים בחודש (ק"ל)		200
מכירות דלקים שנתית (ק"ל)		2400
מרווח השיווק (ק"ל)		611
דמ"ש ראויים לקרקע (18% ממרווח השיווק)	18%	₪ 110
דמ"ש שנתי		₪ 264,000
היוון דמי שכירות	10%	₪ 2,640,000
הוצאות פיתוח		₪ 13,589
שווי מרכיב הקרקע		₪ 2,626,411
שווי מרכיב הקרקע במעוגל		**₪ 2,626,000**

9. <u>עיקרי טיעוני / עמדת המשיגה:</u>

9.1. <u>גישת השומה לקביעת גובה דמי השכירות</u>:

השמאית המחוזית שגתה בהסתמכותה על דמי שכירות בשיעור של 18% כפי שנקבעו לתחנה קטנה בקווים המנחים.

השינויים המשמעותיים שחלו ממועד פרסום הקווים המנחים (יולי 2010) לפיהם צמצם מנהל הדלק את מרווח השיווק ב-10 אג' לליטר (שהם 100 ₪ לק"ל), איינו את תוקף הקווים המנחים, שכן בהתאם להחלטת רמ"י מס' 3741 מיום 02/06/2015 ולנוהל 37.05B מיום 02/04/2017 נקבע מרווח השיווק בשיעור 11% (ולא 18%), ובהתאמה למרווח השיווק למועד הקובע (556 ש"ח/ק"ל), יש לקבוע דמי שכירות לפי 61 ₪/ק"ל.

גם אם מסתמכים על הקווים המנחים, הרי שיש לייחס את השינוי במרווח השיווק (100 ₪/ק"ל) כהפחתה מלאה משווי הקרקע, שכן יתר ההוצאות נותרו קבועות. יוער כי באפריל 2018, צומצם מרווח השיווק ב 5.5 אג' נוספות לליטר והיות שהתחנה טרם אושרה וטרם בוצעה עסקה בקרקע, מן הראוי לתקן את התחשיב במבט "צופה פני עתיד" לפי מיטב הנתונים הידועים להיום.

זאת ועוד, מרווח השיווק בשיעור 11% שעליו ראוי היה להתבסס בתחשיב השמאית המחוזית כלל אינו כולל מסחר (חנות נוחות ו/או מכירה לגורמים חיצוניים). בעניין זה, צירף שמאי המשיגה כנספח רשימת החלטות הן של ועדת ההשגות והן שומות שמאים מחוזיים לגבי דמי השכירות לתחנות תדלוק שאינן כוללות רכיב מסחרי.

9.2. <u>היקף מכירות צפוי בתחנה</u>

לצורך קביעת צפי המכירות מציין שמאי המשיגה כי בסמיכות לנכס, במרחק של כ-850 מ' מחוצות יגור, מצויה תחנת תדלוק (סונול) על ציר כביש ארצי מס' 752, בה היקף המכירות 323 ק"ל/לחודש לשנת 2016. להערכתו, לאור מיקומה הפנימי של התחנה הנדונה, שטחה הקטן ביחס לתחנה המתחרה והעדר האפשרות לתדלוק משאיות - היא "תשאב" רק 1/3 מהמכירות של התחנה המתחרה והצפי הוא ל- 100 ק"ל לחודש.

במהלך הדיון טען שמאי המשיגה כי יש להביא בחשבון צפי למכירות בהיקף 75 ק"ל.

בהסתמך על הקווים המנחים משנת 2001 (שאינם בתוקף), חישב שמאי המשיגה (בנספח ב') את הממוצע הארצי למכירת דלקים לתחנה (סך כל המכירות בארץ מחולק במספר התחנות).

בצורה דומה ערך את התחשיב לשנת 2017 וגילה כי ממוצע המכירות לתחנה ירד למחצית (170 ק"ל/חודש לתחנה לעומת 350). לטענת שמאי המשיגה למרות גידול דרמטי בכלי הרכב (פי 2), באורך הכבישים, במספר הנסיעות (פי 3.5) ובמספר התחנות (פי 1.75) הרי שהמכירות בין 1998 ל 2017 גדלו לטענתו ב 13% בלבד.

לדבריו ההסבר לכך טמון בייצור מכוניות חסכוניות, והמסקנה המתבקשת היא כי התדלוק הממוצע לכלי רכב בתחנה נכון להיום עומד על 28 ל' לרכב ולא 35 ל' כפי שנקבע בקווים המנחים משנת 2010. ולכן ההסתמכות על הקווים המנחים הינה שגויה.

9.3. <u>עלויות הפיתוח</u>

לטענת שמאי המשיגה, ראוי לחשב את עלויות הפיתוח לפי העלויות שידרשו בפועל בעת הוצאת היתר ואז להפחיתן. העלויות שנקבעו ע"י השמאית המחוזית בסך 13,000 ₪ נמוכות ואינן משקפות את העלות בפועל שנאמדת במאות אלפי ₪.

שמאי המשיגה הציג מסמך מיום 27.12.2018 מאת "מי יגור – אגודה שיתופית חקלאית בע"מ", לפיו עלות התקנת צנרת מים מחיבור חברת מקורות והתקנת צנרת ביוב מקו ביוב קיים ועד לתחנת הדלק, נאמדת בסך 302,000 ₪ + מע"מ.

9.4. שמאי המשיגה הציג 2 הסכמי שכירות לשכירת הקרקע ע"י 2 חברות דלק לפיהן דמי השכירות נעים בטווח של 7,500 ₪ בחודש, סכום נמוך אשר מדגיש לטענת שמאי המשיגה את הרווחיות הנמוכה הצפויה בתחנה, הנובעת בין היתר מהעדר שטחי מסחר.

9.5. <u>תחשיב שומה:</u>

מכירות צפויות (ק"ל/חודש)		100
מרווח השיווק (ק"ל)		556
דמי שכירות לקרקע (₪/ק"ל)	11%	₪ 61
שיעור היוון		10%
שווי הקרקע		**₪ 732,000**

10. <u>עיקר טיעוני / עמדת המשיבה:</u>

10.1. דמי השכירות הבסיסיים בסך 159 ₪/ק"ל חושבו בהתבסס על הקווים המנחים.

10.2. לעניין היקף המכירות הצפוי בסך 200 ק"ל בחודש כפי שנקבע בשומה הראשונה, במהלך הדיון הודיע שמאי המשיבה כי הוא סבור שהיקף זה גבוה ויש מקום להפחית ממנו.

10.3. שיעור היוון נקבע לפי 10% ומביא בחשבון תוספת 1.5% לגורם הסיכון (מבוסס על הקווים המנחים).

10.4. עלות פיתוח נקבעה בסך 21,614 ₪, בהתבסס על מכרזי רמ"י (לפי 202,000 ₪ לדונם).

11. <u>דיון והכרעה:</u>

11.1. <u>היקף מכירות וגודל התחנה</u>

נשוא ההשגה הינו קרקע לתחנת תדלוק המוגדרת בהיתר הבניה "כתחנת דלק זעירה הכוללת 2 עמדות תדלוק וגגון" בשטח כולל של 106.2 מ"ר.

תמ"א 4/18 אינה קובעת מגבלות לגבי סוג/גודל תחנת תדלוק שניתן להקים במגרש המיועד לחניון. אולם נתוני התחנה, מספר עמדות התדלוק והעובדה שלא מתוכננת חנות נוחות יש בהם כדי להצביע על צפי לפעילות נמוכה.

הטענה כי מדובר בתחנה הצמודה למרכז מסחרי נכונה, אך עם זאת יש להביא בחשבון כי מדובר במרכז מסחרי קטן יחסית, בעל חשיפה ושימושים מוגבלים (כמפורט בתב"ע), שהגישה אליו באמצעות כביש צדדי. בעת מספר הביקורים שערכו חברי הועדה במקום, נוכחו לראות כי במהלך השבוע מספר המבקרים בו קטן יחסית וככל הנראה הוא פעיל יותר בסופי שבוע.

נושא התחנה המתחרה, המצויה בקרבת מקום, יש בו כדי להשפיע על מספר המבקרים בנכס הנישום, במיוחד כשמדובר בתחנה ותיקה המצויה על ציר ארצי ועל כך אין מחלוקת.

לאור האמור, מקבלת הוועדה את הערכת שמאי המשיגה כי צפי המכירות בתחנה יהיה כ- 1/3 ממכירות התחנה הסמוכה, ובסך של כ - **<u>100</u>** <u>ק"ל/חודש</u>.

אישוש לכך, ניתן לקבל משתי טיוטות הסכם שהציג שמאי המשיגה להשכרת הקרקע ע"י 2 חברות דלק שונות.

11.2. <u>גישת השומה לקביעת גובה דמי השכירות:</u>

הוועדה דוחה את גישת שמאי המשיגה לפיה יש לקבוע את גובה דמי השכירות בשיעור 11% ממרווח השיווק, כפי שנקבע בהחלטת רמ"י מס' 3741 מיום 02/06/2015 ולנוהל B37.05 מיום 02/04/2017 המתייחסות לתחנות פנימיות בישובים חקלאיים וקובעות תנאים להסדרת פעילות עבר של תחנות דלק הפועלות בישוב חקלאי. תחנת התדלוק שבנדון אינה נופלת בקטגוריה של תחנת תדלוק פנימית וע"כ נוהל B37.05 אינו רלוונטי לענייננו.

כתוצאה מביטול הוראת אגף 60ב' משנת 1998, להקמת תחנות תדלוק פנימיות ביישובים חקלאיים (ע"פ החלטה 3741), קבע נוהל B37.05 תקופה קצרה של שנתיים, שבמהלכן תינתן אפשרות להסדיר פעילות עבר של תחנות דלק הפועלות בישוב חקלאי, ובמסגרת זו, נקבעו **<u>תנאים מיטיבים</u>** לחישוב דמי שימוש בשיעור 11% ממרווח השיווק, וזאת ביחס לתחנת דלק פנימית לשימוש רכבים חקלאיים של האגודה או חבריה ורכבים בבעלות האגודה בלבד.

מאחר שתחנת התדלוק שבנדון אינה תחנה פנימית המשרתת את חברי האגודה בלבד, ומאחר שלא מדובר בהסדרת שימושי עבר – הרי שדמי השכירות המיטיבים בשיעור 11% שנקבעו בנוהל B37.05 אינם רלוונטיים לענייננו.

הוועדה אינה מקבלת את החלטת השמאית המחוזית לקביעת דמי שכירות בהסתמך על פרק כ'

לקווים המנחים. דמי שכירות בטווח שבין 18% לתחנה קטנה ועד 30% לתחנה גדולה כפי שנקבעו בקווים מנחים אלו, אינם רלוונטיים לתחנה שבנדון, בהיותה **<u>תחנת תדלוק זעירה</u>** כהגדרתה בתמ"א 4/18 ובהיתר הבנייה.

בהתאם לאחת מטיוטות הסכם השכירות שהוצגו ע"י שמאי המשיגה, הוצע ע"י חברת הדלק, להקים על חשבונה תחנת תדלוק, בדמ"ש חודשיים של **<u>100 ₪/ק"ל</u>** לתקופה של 7 שנים (בתוספת אופציות עד לתקופה של 25 שנים).

<u>מדובר בעסקה ישירה</u> לקרקע נשוא ההשגה, המגלמת את כלל מאפייני הנכס ולרבות התקבולים הצפויים להתקבל בתחנה זעירה. לאור זאת הוועדה סבורה כי דמי השכירות המוצעים בעסקה זו, משקפים את אופי התחנה ואת גודלה.

קביעה זו עולה בקנה אחד עם הכרעות קודמות בהשגות, בנושא תחנות תדלוק זעירות בהיקף מכירות של כ- 100 ק"ל/חודש, שם נקבעו דמי שכירות בטווח 111 ₪ - 70 ₪ לק"ל בחודש.
בעניין זה, ראה החלטת השמאי המחוזי מר אסף אשכנזי מיום 31.7.2016[3] לתחנת דלק זעירה במושב עין הבשור, לשנים 2011-2015, שם סקר השמאי המחוזי את הסכמי השכירות והחלטות רלוונטית, חלקן מופיעות בנספח א' לשומת שמאי המשיגה.

לסיכום ובהתחשב באופי התחנה שבנדון כתחנת תדלוק זעירה ללא חנות נוחות, סבורה הוועדה כי יש להתבסס על דמי שכירות שנקבעו בעסקה המוצעת <u>ביחס לתחנה שבנדון</u> ובסך **<u>100 ₪/ק"ל</u>** בחודש.

11.3. <u>שיעור היוון לדמי השכירות:</u>

מדובר בהערכת שווי קרקע[4] לתחנת תדלוק. בהתאם לכך סבורה הוועדה כי יש לקבוע שיעור היוון של 8%, לפי שיעור הנהוג לקרקע בנכסים עסקיים (כ- 6%) ובתוספת פרמיית סיכון בשיעור של 2% בהתחשב במיקום התחנה ובגודלה.
הועדה סבורה כי שיעור ההיוון של 10%, כפי שנקבע בהחלטת השמאית המחוזית מתייחס לתחנת תדלוק בנויה וע"כ אין להחילו בעניינו בו מדובר על מרכיב הקרקע בלבד וכפועל יוצא פרמיית הסיכון נמוכה יחסית (אינו כולל פחת).

לעניין זה, ניתן להפנות להחלטת ועדת ההשגות מיום 03.10.2019 בקיבוץ נען העוסקת בתחנת תדלוק זעירה, שם נקבע שיעור היוון 7.5% לדמי השכירות למרכיב הקרקע וכן החלטת ועדת השגות מיום 22.3.2016 במושב צאלים, העוסקת בין היתר בשווי תחנת דלק זעירה-קטנה (115 ק"ל) הכוללת שטח למסחר ושירותי דרך, שם נקבע שיעור היוון של 6.5% לדמי השכירות למרכיב הקרקע.

---

[3] להלן קישור להחלטה זו:
https://www.justice.gov.il/Units/ShomatMekrkein/Docs/%D7%AA%D7%97%D7%A0%D7%AA%20%D7%93%D7%9C%D7%A7%20%D7%A2%D7%99%D7%9F%20%D7%94%D7%91%D7%A9%D7%95%D7%A8.pdf

[4] שיעור ההיוון לקרקע <u>אינו</u> כולל מרכיבים הכלולים בשיעור ההיוון לנכסים בנויים כגון פחת וכיוצ"ב.

11.4. <u>עלויות פיתוח:</u>

השמאית המחוזית קבעה עלויות בסך 13,589 ₪, שחושבו לפי מידוד עלויות פיתוח שנקבעו בקווים המנחים למגרש ביעוד שאינו מגורים.

התחנה שבנדון מהווה תחנה מזערית בשטח קרקע של 106 מ"ר, הממוקמת בלב מתחם ששטחו כ-30 דונם. ככלל, עלויות פיתוח נורמטיביות (כפי שקבעה השמאית המחוזית), משקפות את התשתיות הנדרשות עד ל"ראש מגרש" ולא עד מיקום התחנה שבנדון (הממוקמת בלב המתחם).

בטיוטת ההסכמים שהוצגו לוועדה מצוין כי בעל הזכויות הוא זה שיישא בעלות הבאת תשתיות מים, חשמל, ביוב ותקשורת עד לתחנה. לאור האמור, סבורה הוועדה כי יש לנכות מלוא עלות הפיתוח בגין התשתיות עד למיקום התחנה, שכן דמי השכירות לקרקע, שעתידים להתקבל ע"פ טיוטות הסכמים אלו, מגלמים את הצורך בהשקעת עלויות אלו.

בהתאם לכך, פנתה הוועדה למשיגה 3 פעמים על מנת שזו תמציא לה אסמכתא מקצועית לעניין אומדן גובה העלויות הנדרשות, וכדלקמן:

- במענה לדרישת הוועדה המופיעה בסיכום הדיון מיום 11.07.2018, הציג שמאי המשיגה מסמך מיום 27.12.2018, מאת מר עמוס שולנר נציג המשיגה לפיו עלות התקנת צנרת מים מחיבור חברת מקורות והתקנת צנרת ביוב מקו ביוב קיים ועד לתחנת הדלק, נאמדת בסך 302,000 ₪ + מע"מ.
למסמך זה צורף מסמך נוסף הנושא את השם "תכנית קווי מים וביוב", בעוד שבפועל מדובר בחלק מתצלום אוויר, ללא קנ"מ, על גביו סומן בעט תוואי משוער של הצנרת.
- הואיל והמסמכים שהוגשו ע"י המשיגה היו חסרים ובלתי מפורטים, פנתה הוועדה שנית למשיגה (ביום 13.05.2020) בדרישה להמצאת תחשיב <u>מפורט</u> לעלות שצוינה במסמך מיום 27.12.18.
במענה לדרישה זו הגישה המשיגה מסמך מיום 25.5.2020 לפיו עלות התשתיות נאמדת בסך 361,500 ₪ + מע"מ. במסמך זה אמנם פורטו תחשיבי העלות, אולם אין מדובר בחוו"ד הערוכה ע"י איש מקצוע מומחה בתחום זה, וכמו כן לא צורפו תכניות ו/או אסמכתאות המאפשרות לוועדה לערוך ביקורת לתחשיב.
- ביום 26.08.2020, פנתה הוועדה בשלישית, לפנים משורת הדין, והורתה למשיגה להמציא חוות דעת מפורטת (לרבות תשריטים ברורים ואסמכתאות), חתומה בידי איש מקצוע, בדבר אומדן העלות להתקנת צנרת מים וביוב בנכס שבנדון.
במענה לדרישה זו, הודיעה המשיגה כי מעבר לשני המסמכים (הנ"ל) שהועברו לוועדה, אין לקיבוץ מסמכים נוספים.

כאמור, הוועדה סבורה כי יש מקום להפחית את אומדן עלות התשתיות עד למיקום התחנה שבנדון, אולם אומדן זה הינו בתחום מומחיותו של מהנדס תשתיות ופיתוח ואינו בתחום מומחיותם של חברי הוועדה.
למרות שניתנו למשיגה, לפנים משורת הדין, 3 הזדמנויות לביסוס האומדן באמצעות חוו"ד

מפורטת של איש מקצוע מוסמך, לא הרימה המשיגה את נטל השכנוע ולא סיפקה ראיות קבילות ומהימנות. מאידך גיסא, אף המשיבה, למרות האפשרויות שניתנו לה, בחרה שלא להגיב בשום שלב למסמכים שהוגשו ע"י המשיגה ולהציג חוו"ד מטעמה.
לפיכך, ובהעדר חוו"ד מספקת, הוועדה קובעת כי המשך בירור גובה האומדן, ילובן בין הצדדים מחוץ לכתליה של ועדה זו, וזה יופחת מהשווי הסופי אשר ייקבע בהחלטה זו.

11.5. <u>תחשיב השומה:</u>

צפי למכירת דלקים בחודש (ק"ל)		100
צפי למכירת דלקים שנתי (ק"ל)		1,200
דמ"ש לק"ל		₪ 100
הכנסה שנתית נקי"ה		₪ 120,000
שווי התחנה בהיוון לצמיתות	8%	₪ 1,500,000
שווי התחנה <u>כולל</u> פיתוח במעוגל		**₪ 1,500,000**

12. <u>החלטה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל הוחלט לקבל את ההשגה באופן חלקי ולקבוע את שווי הקרקע לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בסך 1,500,000 ₪ (מיליון וחמש מאות אלף ש"ח).

סכום זה אינו כולל מע"מ <u>וכולל</u> הוצאות פיתוח.

כאמור, בסעיף 4.4 להחלטה זו, יש להפחית עלויות פיתוח ותשתית **<u>מלאות</u>** עד למיקום התחנה שבנדון.

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

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
מר גיל בלולו	עו"ד מיכל כהן	גב' נאוה סירקיס
סגן השמאי הממשלתי הראשי	יו"ר הוועדה	שמאית מכריעה