אמנון נזרי, מהנדס בניין ושמאי מקרקעין
אלכס שנברגר, שמאי מקרקעין, כלכלן ובוגר מינהל עסקים
יהודה דוד, כלכלן ומוסמך בכלכלת עסקים

תאריך: **15.11.2018**
מספר תיק: **1264-2017**
מספרנו: **5171054.3**

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 100753, חלקה 1 (חלק)
מגרש 1 לפי תכנית 13/248/02/11
כסיפה

אמנון נזרי בע"מ, דרך אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 5250606 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 074-7191000 פקס. 074-7191001 דוא"ל: amnon@nizry.com

תאריך: **15.11.2018**
מספר תיק: **1264-2017**
מספרנו: **5171054.3**

לכבוד:

מר סלימאן גברין (המבקש)
ע"י מר אוריאל נמיר, שמאי מקרקעין

ג.א.נ.,

הועדה המחוזית לתו"ב דרום (המשיבה)
ע"י גב' גלית אציל - לדור, שמאית מקרקעין

ג.א.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 100753, חלקה 1 (חלק)
מגרש 1 לפי תכנית 13/248/02/11
כסיפה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מונתי כשמאי מכריע לענין ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תכנית 13/248/02/11.

מימוש הזכויות הינו בדרך של בקשה להיתר בניה.

הוצגו בפני שומות הצדדים:
חוות דעתה של גב' גלית אציל - לדור, שמאית מקרקעין מטעם הועדה המחוזית לתכנון ולבניה דרום (המשיבה), מיום 7.04.2017.
חוות דעתו של מר אוריאל נמיר שמאי מקרקעין מטעם בעל הזכויות במקרקעין (המבקש), מיום 12.11.2017.

בתאריך 28.01.2018 נערך דיון בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים והח"מ.

שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

שמאי הצדדים קיבלו את סיכום הדיון וקיבלו אפשרות להגיש הערות לסיכום הדיון.

לצורך מתן חוות הדעת ביקרתי בנכס ובסביבתו.

וזאת חוות דעתי:

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**

הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, עקב אישור תכנית 13/248/02/11.

2. **<u>תאריך ביקור בנכס</u>**

ביקרתי בנכס ובסביבתו בתאריך 1.04.2018.

3. **<u>המועד הקובע להערכה</u>**

מועד תחילת[1] התכנית 13/248/02/11: 28.08.2015.

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

מהות הנכס:	קרקע לא מפותחת ביעוד תחנת דלק
גוש:	100753
חלקה:	1
שטח חלקה[2]:	7,500 מ"ר (בערך)
מגרש:	1 לפי תכנית 13/248/02/11
שטח מגרש:	6,252 מ"ר לפי תכנית 13/248/02/11
מיקום הנכס:	כביש הכניסה המזרחית לכסיפה.

5. **<u>תאור הסביבה והנכס</u>**

5.1 הנכס נשוא הערכה מהווה מגרש הממוקם בעברו הצפוני של כביש הכניסה המזרחית לישוב כסיפה, במרחק של כ-200 מ' מכביש בינעירוני מס' 80, המחבר בין כביש בינעירוני מס 31 מצפון ובין כביש בינעירוני מס' 25 מדרום. כביש הכניסה המזרחית לכסיפה סלול באספלט.

5.2 היישוב כסיפה הוקם כחלק מהתוכנית להקמת שבעה יישובים ליישוב הבדואים באזור הנגב ובהם: רהט, חורה, ערערה בנגב, כסיפה, תל שבע, שגב שלום ולקייה. תחנות התדלוק הקרובות לישוב נמצאות בערד, ערערה וחורה במרחק של כ-7 ק"מ, 15 ק"מ ו-20 ק"מ בהתאמה.

5.3 המגרש נשוא השומה וסביבתו ריקים מבניה ומפיתוח, פני הקרקע מאופיינים בגבעות מתונות.

5.4 מגרש מס 1 בגוש 100753 הינו בעל צורת טרפז, עם חזית דרומית הפונה לכביש הכניסה המזרחית לכסיפה באורך של כ-70 מ', עומק ממוצע של כ-75 מ' ושטח של 6,256 מ"ר.

[1] בהתאם לסעיף 119(א) לחוק התכנון והבניה, תחילתה של תכנית היא ביום החמישה עשר ממועד פרסום ההודעה האחרונה ברשומות או בעיתון; במקרה הנדון ההודעה האחרונה על אישור תכנית 13/248/02/11 פורסמה בעיתונות ביום 13.08.2015.

[2] לפי אישור רישום זכות בנכס מרמ"י מתאריך 6.11.2017.

אמנון נזרי בע"מ, דרך אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 5250606 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 074-7191000 פקס. 074-7191001 דוא"ל: amnon@nizry.com

6. מצב תכנוני

6.1 תכניות

על החלקה שבנדון חלות התכניות הרלוונטיות הבאות:

6.1.1 **תכנית מתאר מחוזית מחוז הדרום תמ"מ 4 שינוי מס' 14,** אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4845 מיום 23.01.2000.

מטרות התכנית:

1. לקבוע ההנחיות והתנאים הדרושים לביצוע תכניות המתאר הארציות בתחום המחוז.
2. לקבוע הנחיות להכנת תכניות מתאר מקומיות ומפורטות בתחום המחוז, בעניינים המפורטים בתכנית זו.
3. לקבוע הוראות למעקב ובקרה ועדכון של התכנית.

עפ"י תשריט התכנית יעוד הקרקע נשוא השומה הינו חקלאי.

6.1.2 **תכנית 13/248/02/11,** אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1482 מיום 4.08.2015 ובעיתונות ביום 13.08.2015.

מטרות התכנית:

הקמת תחנת תדלוק מדרגה ב' לפי תמ"א 18 שינוי 4.

עיקרי הוראות התוכנית:

א. שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי לתחנת תדלוק.
ב. קביעת תכליות, שימושים, זכויות ומגבלות בניה.
ג. מתן תנאים להיתרי בניה.
ד. קביעת הנחיות סביבתיות.

טבלת חלוקת שטחי התכנית:

יעוד מצב מאושר	שטח במ"ר	יעוד מצב מוצע	שטח במ"ר
אזור חקלאי	6,252	תחנת תדלוק	6,252
דרכים וחניות	1,026	דרך מאושרת	1,026
סה"כ	**7,278**		**7,278**

שימושים:
תחנת דלק מדרגה ב' שתוקם ע"פ הוראות תמ"א 18 שינוי 4. התחנה תשמש למתן שרותי דרך לכל סוגי הרכב.

הוראות:
א. מותר לספק בה דלק לתדלוק כלי רכב בכל משקל.
ב. מותר לספק בה דלק למטרה שאינה תדלוק כלי רכב, ואולם סעיף זה לא יחול על דלק מסוג גפ"מ.
ג. ניתן להתיר בשטח תחנת התדלוק מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, מרחב מוגן וכן שירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק, לרבות חדר מתדלקים, מחסן ומשרד.
ד. השטח הכולל המותר לבניה של כל השימושים האמורים בסעיף ג' לא יעלה על 130 מ"ר.
ה. שירותים סניטריים בגודל הנדרש על פי כל דין, לא יבואו במניין השטחים האמורים בסעיף קטן ג'.
ו. ניתן להתיר בשטח תחנת התדלוק שירותי רכב, למעט מכונאות כלי רכב, פחחות, צביעת כלי רכב, רישוי כלי רכב, תיקון קפיצים, בדיקת כלי רכב ובדיקת פליטת עשן, גז ומזהמים. אין באמור כדי לגרוע מסמכותו של מוסד תכנון לאסור על אספקת סוגים נוספים של שירותי רכב.
ז. חובה לספק בה שמנים לרכב, שירותי מים למקרר (רדיאטור) ועמדה למילוי אויר בצמיגים.
ח. תובטח בה אספקת דלק לרכב גם בעת הפסקת זרם החשמל.

זכויות בניה:

א.	שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת:	130 מ"ר.
ב.	תכסית:	130 מ"ר.
ג.	גגון:	480 מ"ר.
ד.	גובה:	7 מ'.
ה.	מס' קומות:	1 ק'.
ו.	קו בניין קדמי:	7 מ'.
ז.	קווי בניין אחורי וצידי:	3 מ'.

התכנית קובעת בין היתר את ההוראות הבאות:
א. היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תוכניות הסדרי תנועה ותימרור מפורטות ע"י רשויות התימרור המוסמכות.
ב. היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תוכניות הסדרי תנועה לחיבורי תחנת התדלוק לדרכי הגישה ואישור תוכניות ביצוע (כולל תאורה וניקוז).
ג. תנאי להוצאת טופס 4 והפעלת תחנת התדלוק יהיה סיום ביצוע הסדרי התנועה המאושרים כאמור.
ד. החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

6.2 <u>רישוי בניה</u>

הוצגה בפניי תכנית בקשה להיתר בניה מס' 846/06/11, להקמת תחנת תדלוק מדרגה ב' וחנות נוחות.

שטח הבניה עיקרי:	118.09 מ"ר.
שטח בניה ממ"מ:	12.00 מ"ר.
שטח גגון:	480.00 מ"ר.

שטח הבניה העיקרי של 118.09 מ"ר המוגדר בתכנית כולל שטח מסחר, חדר מתדלקים ושירותים.
התכנית כולל 2 איי תדלוק ו-13 מקומות חניה לרכבים וחניות תפעולית.

הערה: שמאית הועדה מסרה כי עפ"י התכתבות עם עורך התכנית, המבנה העיקרי כולל שטח מסחרי של כ-70.0 מ"ר (חנות נוחות).

7. **<u>הזכויות בנכס</u>**

הוצג בפני אישור על רישום זכויות בנכס מטעם רשות מקרקעי ישראל מתאריך 6.11.2017, על-פיו:

גוש:	100753
חלקה:	1
תוכנית:	תמ"מ 4 שינוי 14 , תכנית 2/248/02/7
כתובת הנכס:	קרקע תמורה - יעוד חקלאי כסיפה
שטח:	7,500 מ"ר בערך
זכויות בנכס רשומות על שם:	סלימאן קטיפן גברין

לבעלי הזכויות הסכם מכר ללא הסכם פיתוח.

8. **<u>שומות הצדדים</u>**

הוצגו בפני שומות הצדדים, שעיקרן מובא להלן:

8.1 <u>שומת הועדה המחוזית (המשיבה)</u>

גב גלית אציל - לדור, שמאית מקרקעין מטעם הועדה המחוזית לתכנון ולבניה דרום, אשר ערכה את חוות דעתה ביום 7.04.2017, העריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, עקב אישור תכנית 13/248/02/11, כדלקמן:

- <u>שווי במצב קודם</u>

שטח המגרש:	6,252 מ"ר
<u>שווי למ"ר קרקע:</u>	<u>30 ₪</u>
שווי הקרקע במצב הקודם, במעוגל:	**190,000 ₪**

- <u>שווי במצב חדש</u>

שמאית המשיבה העריכה את שווי הקרקע במצב החדש בשתי חלופות כדקלמן:

א. חלופה א' - אומדן שווי הקרקע לפי היוון הכנסות מפעילות:

אומדן היקף מכירות חודשי:	150 ק"ל
מרווח שיווק 1.08.2016:	612 ₪
הכנסות ממרווח שיווק:	91,800 ₪
שיעור הוצאות הפעלה:	50%
הוצאות הפעלה חודשיות:	45,900 ₪
רווח תפעולי חודשי:	45,900 ₪
רווח תפעולי שנתי:	550,800 ₪
שיעור היוון:	10%
שווי התחנה כבנויה:	5,508,000 ₪
שיעור רווח יזמי מעלות הקמה:	22%
שווי התחנה בניכוי רווח יזמי:	4,514,754 ₪
<u>עלות הקמה תחנת תדלוק:</u>	<u>(2,800,000 ₪)</u>
שווי קרקע לתחנת תדלוק במעוגל:	**1,700,000 ₪**

ב. חלופה ב' - אומדן שווי הקרקע עפ"י דמי שכירות ראויים למרכיב הקרקע:

היקף מכירות חודשי צפוי:	150 ק"ל
מרווח שיווק 1.08.2016:	612 ₪
שיעור דמי שכירות ראויים לקרקע ממרווח השיווק:	18%
דמי שכירות חודשיים לק"ל עבור הקרקע כולל פיתוח:	110 ₪
דמי שכירות חודשיים צפויים:	16,524 ₪
דמי שכירות שנתיים צפוייים:	198,288 ₪
שיעור היוון שנתי לצמיתות:	10%
שווי קרקע לתחנת תדלוק במעוגל:	**1,982,880 ₪**

סה"כ

אומדן שווי קרקע שקלול תוצאות במעוגל:	1,840,000 ₪
פיתוח וסלילה[3]:	(312,600 ₪)
שווי הקרקע במצב חדש:	**1,527,400 ₪**

במהלך הדיון טענה שמאית המשיבה כי מתחשיבה נשמט רכיב שווי הנובע מהשטח המסחרי לחנות נוחות. לאחר הדיון הגישה שמאית המשיבה תחשיב מתוקן, הכולל רכיב זה, כדלקמן:

- שווי השטח המסחרי:

שטח מסחרי:	70 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למסחר:	1,000 ₪
סה"כ שווי החלק המסחרי:	**70,000 ₪**

- סה"כ שווי במצב חדש

שווי קרקע לתחנת תדלוק:	1,527,400 ₪
שווי החלק המסחרי:	70,000 ₪
סה"כ שווי במצב חדש:	**1,597,400 ₪**

- השבחה

שווי מצב חדש:	1,597,400 ₪
שווי מצב קודם:	(190,000 ₪)
השבחה:	**1,407,400 ₪**

נכון לתאריך 19.08.2015.

[3] עלויות סלילה ופיתוח בתוך המגרש לפי עלות ממוצעת של 50,000 ₪ לדונם.

8.2 שומת בעל הזכויות בנכס (המבקש)

מר אוריאל נמיר, שמאי מקרקעין מטעם בעל הזכויות בנכס, אשר ערך את חוות דעתו ביום 12.11.2017, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, עקב תכנית 13/248/02/11, כדלקמן:

- שווי במצב קודם

שמאי המבקש אינו חולק על שווי הקרקע שקבעה שמאית המשיבה בסך של **190,000** ₪.

- שווי במצב חדש

שמאי המבקש העריך את שווי הקרקע במצב החדש בשתי חלופות כדקלמן:

א. חלופה א' - אומדן שווי הקרקע לפי היוון הכנסות מפעילות:

היקף מכירות חודשי:	112 ק"ל
מרווח השיווק:	619 ₪
הכנסות ממרווח שיווק:	69,242 ₪
שיעור הוצאות ההפעלה:	50%
הוצאות הפעלה:	34,621 ₪
רווח תפעולי חודשי:	34,621 ₪
רווח תפעולי בשנה:	415,451 ₪
שיעור היוון:	10%
שווי התחנה כבנויה:	4,154,506 ₪
שיעור רווח יזמי מעלות הקמה:	20%
בניכוי רווח יזמי:	3,462,089 ₪
עלות הקמה[4]:	(2,500,000 ₪)
שווי קרקע לתחנת תדלק:	**962,089** ₪

ב. חלופה ב' - אומדן שווי הקרקע עפ"י דמי שכירות ראויים למרכיב הקרקע:

היקף מכירות חודשי צפוי:	112 ק"ל
מרווח השיווק:	619 ₪
שיעור דמ"ש ראויים לקרקע[5]:	17%
דמ"ש חודשיים ראויים לקרקע:	11,771 ₪
דמ"ש שנתיים ראויים לקרקע:	141,253 ₪
שיעור היוון:	10%
שווי קרקע לתחנת תדלק:	**1,412,532** ₪

[4] עלות ההקמה של תחנת הדלק נקבעה על פי הקווים המנחים פרק כ, סעיף 11, לתחנת דלק מדרגה ב'.
[5] דמי השכירות לקרקע עפ"י קוים מנחים פרק כ' סעיף 8 ד ובטווח של 18% לתחנה קטנה ועד 30% לתחנה גדולה. התחשיב מבוסס על דמי שכירות בשיעור של 17% וזאת בהתאם למיקומה של התחנה ומאפיינים נוספים.

סה"כ

אומדן שווי קרקע שקלול תוצאות במעוגל:	₪ 1,187,310
פיתוח וסלילה[6]:	(₪ 312,600)
שווי גולמי של הקרקע במצב חדש:	₪ 874,710
מקדם דחיה (שנתיים בשיעור היוון של 6%):	0.89
שווי קרקע לתחנת תדלוק:	**₪ 778,489**

במענה לתיקון תחשיב שמאית המשיבה, הגיש שמאי המבקש תחשיב מתוקן, הכולל את רכיב השטח המסחרי, כדלקמן:

- שווי השטח המסחרי:

שטח מסחרי:	70 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למסחר:	₪ 700
סה"כ שווי החלק המסחרי:	**₪ 49,000**

- סה"כ שווי במצב חדש

שווי קרקע לתחנת תדלוק:	₪ 778,489
שווי החלק המסחרי:	₪ 49,000
סה"כ שווי במצב חדש:	**₪ 827,489**

- השבחה

שווי מצב חדש:	₪ 827,489
שווי מצב קודם:	(₪ 190,000)
השבחה:	**₪ 637,489**

נכון לתאריך 19.08.2015.

[6] עלויות סלילה ופיתוח בתוך המגרש לפי עלות ממוצעת של 50,000 ₪ לדונם.

9. עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה

9.1 הנושאים השנויים במחלוקת:

בין הצדדים קיימת מחלוקת בנושאים הבאים:

- אומדן המכירות הצפוי של תחנת התדלוק.
- ערכי שווי ומקדמים.

9.2 פירוט עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

9.2.1 אומדן המכירות הצפוי של תחנת התדלוק

שמאית המשיבה:

שמאית המשיבה טוענת כי בשומת הועדה המחוזית קיימת הנחה לפיה במגרש הנדון צפויה להבנות תחנת דלק קטנה. תחנת דלק קטנה מוגדרת כתחנה המצויה בתוך שטח קיבוץ או מושב ובצירים שבהם תנועה מועטה. עפ"י הקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים, לעריכת שומות לתחנות תדלוק, מחודש יולי 2010, (להלן: "הקווים המנחים"), היקף מכירות הדלקים בתחנת דלק קטנה הינו פחות מ-200 קילו ליטר בחודש. לפיכך, לצורך הזהירות, הנחת העבודה היא כי היקף המכירות בתחנה שבנדון יעמוד על כ-150 קילו ליטר בחודש.

לחיזוק טענתה הציגה שמאית המשיבה שומות מכריעות והחלטות בהשגות, כדלהלן:

תאריך החלטה	מקור	מיקום	כמות ליטרים בחודש
16.01.2012	וועדת השגות	זבדיאל	147.0 ק"ל
6.06.2012	שומה מכרעת מר אבישי זיו	מועצה 17463/2 מקומית משהד	175.0 ק"ל
13.08.2012	שומה מכרעת מר אריה אליאל	צומת עדי 10315/4	200.0 ק"ל
8.09.2013	שומה מכרעת גב' נורית גרבי	רהט 400151/1	262.5 ק"ל
26.05.2016	שומה מכרעת מר מוטי דיאמנט	כפר מכר 18535/3	150.0 ק"ל
12.11.2017	השגה ראשונה	כפר עזון נפת טול כרם	180.0 ק"ל

שמאית המשיבה הציגה החלטות נוספות כדלקמן:

החלטה בהשגה ראשונה, מתאריך 31.06.2016, על חלק ממגרש 1 עפ"י תכנית 4/285/03/7 המהווה תחנת תדלוק פנימית פעילה הכוללת 2 פיות תדלוק, בישוב עין הבשור. נפח המכירות של דלקים בשנים 2013, 2014, 2015 עמד על 107.8 ק"ל, 103.2 ק"ל ו-109.3 ק"ל לחודש בהתאמה.

החלטה בהשגה ראשונה, מתאריך 30.11.2017, בחלקה 30 בגוש 100650, מגרש מס׳ 1 בתכנית 397/03/17, הדנה בקרקע לתחנת תדלוק ״פז״ רח׳ עומר אל מוכתר בישוב רהט. נפח המכירות של דלקים החל משנת 2003 ועד לשנת 2015 עמד על ממוצע של כ-100 ק״ל לחודש. בהכרעה נקבע כי שווי שטח תחנת התדלוק (כ-1.5 דונם), 5,590,000 ₪, ושטח מסחרי (כ-1.7 דונם), 154,000 ₪.

שמאית המשיבה טוענת כי שמאי המבקש קבע את היקף המכירות הצפוי עפ״י היקף התנועה וקביעת שיעור מספר המתדלקים, והניח כי אחוז המתדלקים הינו בשיעור של 3% בעוד שבקווים המנחים נקבע טווח שבין 4.5-3%, מהיקף התנועה. כמו כן לא ברורה הנחת העבודה של שמאי המבקש כי נפח תנועה יומי בכביש 80 הינו בשיעור של 20% מנפח התנועה בכביש 31.

שמאית המשיבה טוענת כי כאשר היקף המכירות הצפוי הינו של 112 קילו ליטר בחודש, עלות הקמת התחנה נמוכה יותר היות ומספר המשאבות צפוי להיות קטן יותר.

שמאי המבקש:
שמאי המבקש טוען כי עפ״י מיקום התחנה וגורמים נוספים ניתן לקבוע בהתאם לקווים המנחים כי התחנה מסווגת כתחנה קטנה, בה היקף המכירות הוא עד 200 ק״ל בחודש.

עפ״י סעיף 8 א׳ בקווים המנחים, אחוז המתדלקים בתחנה נע בטווח שבין 3% לבין 4.5% מהיקף התנועה לכיוון הנסיעה בה ממוקמת התחנה ובתוספת 20% בגין הנוסעים בכיוון ההפוך.

מאחר ולא קיימת בלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ספירת תנועה בכביש בינעירוני מס׳ 80, מצא שמאי המבקש כי ספירת תנועה בכביש הקרוב ביותר נערכה בכביש בינעירוני מס׳ 31, בקטע שבין צומת להבים לבין צומת שוקת (קטע דרך הנמצא מערבית לכביש מס׳ 80).
נפח התנועה בכביש 31 בקטע הנ״ל עומד בתקופה הרלוונטית לשומה זו על סך של 19,400 כלי רכב ליום, לשני הכיוונים.
שמאי המבקש הניח כי נפח התנועה בכביש מס׳ 80 מהווה 20% מנפח התנועה בכביש מס׳ 31, בקטע הנ״ל, בשני הכיוונים.

שמאי המבקש אמד את כמות המתדלקים הצפוי בתחנת התדלוק נשוא שומה זו בשיעור של 3% מהאומדן שערך להיקף התנועה הכולל בכביש מס׳ 80 (בשני הכיוונים), מהסיבות הבאות:

- הכניסה לישוב כסיפה מכיוון תחנת התדלוק הינה הכניסה המשנית לכסיפה.

- תחנת התדלוק נשוא השומה נמצאת במרחק של כ-200 מ' מציר התנועה הראשי (כביש 80), ולא מתוכננת כניסה נוחה (מעגל תנועה) ליוצאים מהישוב כסיפה אל תחנת התדלוק.

- בישוב כסיפה קיימות מס' תחנות תדלוק פיראטיות ויש לכך השפעה מהותית על כמות הדלק הצפויה להימכר בנכס נשוא השומה.

לאור האמור, העריך שמאי המבקש את כמות הדלקים הצפויים להימכר בנכס נשוא השומה בשתי דרכים, כדלקמן:

א. <u>הערכת כמות ק"ל עפ"י התנועה בכביש מס' 31:</u>

נפח תנועה יומי בכביש מס' 31:	19,400 כ"ר
נפח תנועה יומי בכביש מס 80 (20%):	3,880 כ"ר
נפח תנועה חודשי[7] בכביש מס' 80:	116,400 כ"ר
אחוז המתדלקים:	3%
כמות המתדלקים בחודש:	3,492 כ"ר
כמות ליטרים לכל תדלוק:	35 ל'
סה"כ כמות ק"ל בחודש:	**122 ק"ל**

ב. <u>הערכת כמות ק"ל עפ"י כמות כלי הרכב בכסיפה:</u>

כמות כלי הרכב בכסיפה[8]:	1,859 כ"ר
כמות תדלוקים בחודש:	4
אחוז המתדלקים:	30%
כמות תדלוקים בחודש - תושבי כסיפה:	2,231 כ"ר
תוספת תדלוקים לרכבים מזדמנים אחרים:	30%
סה"כ כמות תדלוקים:	2,900 כ"ר
כמות ליטרים לכל תדלוק:	35 ל'
סה"כ כמות ק"ל בחודש:	**102 ק"ל**

כמות ק"ל צפויה בתחנה בממוצע בחודש: 112 ק"ל

[7] לשני הכיוונים.
[8] סה"כ 1,859 כלי רכב ממונעים, מזה 1,210 כלי רכב פרטיים - המקור נתוני הלמ"ס 2015.

לחיזוק ממצאיו הציג שמאי המבקש את ההחלטה בהשגה ראשונה בעין הבשור מתאריך 31.06.2016, חלק מחלקה מס׳ 1 בגוש 100312, מגרש מס׳ 1 לפי תכנית 4/285/03/7, בה נקבעה כמות של 109.2 ק״ל לחודש. שמאי המבקש מציין כי תחנה זו נמצאת כ-230 מ׳ מכביש מס׳ 232, המהווה ציר תנועה ראשי ויחיד באזור זה. כביש זה מחבר בין צומת רעים לבין אשכול הישובים עמיעוז, צוחר, אוהד, תלמי אליהו, גבולות, עמיעוז, ישע, מבטחים ושדה ניצן.

הכרעה:

אין מחלוקת בין הצדדים כי תחנת התדלוק נשוא שומה זו מתוכננת להיות תחנת העונה להגדרה ״תחנת תדלוק קטנה״, בה נפח הפעילות העסקית ממכירת דלקים יהיה קטן מ-200 קילו ליטר לחודש.

היות ולא נערך סקר תנועה רלוונטי, בדרכים הסמוכות לתחנה שבנדון, שמאי הצדדים ערכו את אומדן כמות הדלקים הצפויה להימכר בתחנה נשוא השומה תוך התבססות על נתונים שונים, כמפורט לעיל.

לאחר שבחנתי לעומקם את הנתונים עליהם התבססו שמאי הצדדים, לרבות השומות המכריעות וההחלטות בהשגות המצוינות לעיל, הנני סבור כי יש להעדיף את האומדן שנערך על ידי שמאי המבקש.

למרות שנתוני התנועה עליהם התבסס שמאי המבקש אינם מכביש הכניסה המזרחית לכסיפה, הכביש בו ממוקמת תחנת התדלוק שבנדון, ואף לא מכביש 80 הסמוך, הרי שמדובר בנתוני תנועה מהימנים מהכביש הקרוב ביותר מבחינה גאוגרפית בו בוצעה מדידה. הנני סבור כי עדיפה התייחסות לנתוני תנועה, המהווים את הבסיס החשוב ביותר לצורך אומדן נפח מכירות הדלקים, וכנגזרת את אומדן שווי תחנת התדלוק, תוך ביצוע התאמות לתנועה בסמיכות לנכס נשוא השומה, גם אם ההתאמות תלויות בהנחות שונות, על פני השוואה לתחנות תדלוק קטנות במיקומים בעלי מאפיינים שונים.

אציין לענייין זה כי מצאתי את הנחות העבודה של שמאי המבקש, אותן הניח לצורך התאמת נפח התנועה בסמיכות לנכס הנדון, כסבירות, מהטעמים הבאים:

- ניתן להניח ברמת סבירות גבוהה כי נפח התנועה בכביש 31 בקטע בו נערכה המדידה, בין צומת להבים לבין צומת שוקת, גדול משמעותית מנפח התנועה בחלקו המזרחי של כביש זה (מזרחית לצומת שוקת), הרלוונטי יותר לענייננו.

- ניתן להניח ברמת סבירות גבוהה כי נפח התנועה בכביש 80 בקטע הרלוונטי לענייננו, בין כביש 31 לבין כביש 25, קטן משמעותית מנפח התנועה בחלקו המזרחי של כביש 31 (מזרחית לצומת שוקת).

- שמאי המבקש אמד את נפח התנועה בכביש 80 בשיעור של 20% מנפח התנועה **הכולל** בכביש 31 (תנועת כלי רכב לשני הכיוונים), בקטע בו נערכה המדידה.
בהנחה סבירה שהתנועה הכוללת מתחלקת באופן שווה בין שני הכיוונים, האומדן של שמאי המבקש מבטא למעשה נפח תנועה בכביש 80 בשיעור של 40% מנפח התנועה בכביש 31 בקטע הנ"ל.
עפ"י הקווים המנחים, כאשר הסדרי התנועה מאפשרים כניסה נוחה לתחנה גם לנוסעים בכיוון הנגדי, אפשרות זו תוסיף לאומדן הפוקדים את התחנה **עד** 20%. כלומר, בהתחשב בנתון זה מבטא האומדן של שמאי המבקש נפח תנועה בכביש 80 בשיעור שאינו נופל מ-33.3% מנפח התנועה בכביש 31 בקטע הנ"ל.
אומדן זה נמצא על ידי סביר.

- תחנת התדלוק נשוא שומה זו אינה ממוקמת על ציר כביש 80, אלא על כביש הכניסה המזרחית לכסיפה, המתפצל מכביש 80 לכיוון מערב, במרחק של כ-200 מ' מצומת הכבישים הנ"ל.
עובדה זו תומכת בהערכת שמאי המבקש את כמות המתדלקים בשיעור של 3% מהיקף התנועה לכיוון הנסיעה שממנו הכניסה לתחנה, המהווה את הגבול התחתון המוגדר בקווים המנחים (הטווח המוגדר בקווים המנחים הינו בין 3% לבין 4.5% מהיקף התנועה לכיוון הנסיעה בו שממנו הכניסה לתחנה).

- בהתחשב בעובדה כי, למעט כסיפה, היישובים הקרובים לתחנת התדלוק נשוא שומה זו הינם ערד, במרחק של כ-15 ק"מ, וערערה בנגב, במרחק של כ-12 ק"מ, מצאתי גם את האומדן החלופי שערך שמאי המבקש, המבוסס על מספר כלי הרכב בכסיפה בתוספת 30% בגין רכבים מזדמנים, כסביר.

אמנון נזרי בע"מ, דרך אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 5250606 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 074-7191000 פקס. 074-7191001 דוא"ל: amnon@nizry.com

9.2.2 ערכי שווי ומקדמים

שמאית המשיבה:

א. מצב קודם

שמאית המשיבה הציגה עסקאות לקרקע חקלאית באזור, כדלהלן:

תאריך	גוש	חלקה	ישוב	שטח במ"ר	מחיר ב-₪	מחיר למ"ר קרקע ב-₪
2.12.2013	1000561	11	אבו גועיד	10,000	155,000	15.5
14.05.2014	1000561	4	אבו גועיד	1,790	53,700	30.0
23.07.2015	39772	12	שגב שלום	5,000	200,000	40.0
23.02.2016	100225	1	רהט	2,000	40,000	20.0

בהתחשב במיקום החלקה קבעה שמאית המשיבה את שווי הקרקע במצב הקודם בסך של 30,000 ₪ לדונם.

ב. מצב חדש

- דמי שכירות לקרקע

שמאית המשיבה טוענת כי התחנה שבנדון הינה תחנה קטנה ולכן הביאה בחשבון דמי שכירות לקרקע בשיעור של 18% ממרווח השיווק.

לחיזוק טענתה הפנתה שמאית המשיבה לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין: "עריכת שומות לתחנות תדלוק" מחודש יולי 2010, סעיף 8 ד':

> **"מניתוח עסקאות שכירות של קרקע לתחנות בנויות נמצא כי דמי השכירות המקובלים לקרקע ממרווח השיווק ברוטו ללא מע"מ נעים בטווח של בין 18% לתחנות קטנות ועד 30% לתחנה גדולה."**

- שווי מ"ר מבונה למסחר

שמאית המשיבה טוענת כי לא נמצאו נתוני השוואה למסחר בכסיפה ובסביבה הקרובה, לפיכך הובאו בחשבון נתונים משומות מכריעות או החלטות בהשגות לשטחי מסחר בתחנות תדלוק מרוחקות.

להלן ערכי שווי למסחר שנקבעו בשומות מכריעות והחלטות בהשגה כפי שהוצגו על ידי שמאית המשיבה לשטחי מסחר במקומות מרוחקים כדוגמת הנכס הנדון:

תאריך החלטה	מקור	מיקום	שווי מ"ר מבונה למסחר
6.06.2012	שומה מכרעת מר אבישי זיו	מועצה 17463/2 מקומית משהד	2,000 ₪
8.09.2013	שומה מכרעת גב' נורית גרבי	רהט 400151/1	1,560 ₪
12.11.2017	השגה ראשונה	כפר עזון נפת טול כרם	740 ₪
30.11.2017	השגה ראשונה	רהט	2,200 ₪
20.12.2017	השגה ראשונה	צומת גילת	1,200 ₪

בנוסף הפנתה שמאית המשיבה לסעיף 10א(2) בקווים המנחים, בו נקבע כדלקמן:

> **"בשנים האחרונות הולכת ועולה ההכנסה הנצמחת מחנויות נוחות והן הופכות משמעותיות בחלק גדול מהתחנות. בנוסף רואות חברות הדלק בחנויות אלה כמקור משיכה ללקוחות ולפיכך משקיעות במיתוג ופרסום שלהן הפדיון בחנויות נוחות נע בטווח שכיח שבין 100,000 ₪ לבין 300,000 ₪ לחודש בתחנות קטנות ובינוניות והוא מושפע בעיקר מכמות הדלקים הנמכרת וגם משטח החנות, מרמת הסוציואקונומיות של הפוקדים את התחנה ומהמרחק בינה לבין מרכזים מסחריים מתחרים".**

בהתחשב במיקום הנכס קבעה שמאית המשיבה את שווי שטחי המסחר בנכס הנדון, על הצד הזהיר, בסך של 1,000 ₪ למ"ר מבונה.

- <u>מרווח שיווק</u>

שמאית המשיבה הסתמכה על מרווח השיווק הרלוונטי לתאריך 1.08.2016, בסך של 612 ₪ לק"ל.

- <u>דחיה</u>

שמאית המשיבה טוענת כי אין להביא בחשבון כל דחיה היות והיא מגולמת בשיעור ההיוון.

- <u>עלויות הקמה</u>

שמאית המשיבה העריכה את עלויות ההקמה בסך של 2,800,000 ₪ וטוענת כי ככל שיתקבל אומדן היקף מכירת הדלקים שנערך ע"י שמאי המבקש, הרי שעלות הקמת התחנה תהיה נמוכה יותר, היות ומספר פיות התדלוק צפוי להיות קטן יותר.

- <u>עלויות פיתוח וסלילה</u>

שמאית המשיבה קבעה את עלויות הפיתוח והסלילה בתחום המגרש לפי 50,000 ₪ לדונם, ובסה"כ בסך של 312,600 ₪ בגין שטחו המלא של המגרש.

שמאי המבקש:

א. <u>מצב קודם</u>

שמאי המבקש אינו חולק על שווי הקרקע במצב הקודם, כפי שנקבע ע"י שמאית המשיבה, בסך של 30,000 ₪ לדונם.

ב. <u>מצב חדש</u>

- <u>דמי שכירות לקרקע</u>

שמאי המבקש טוען כי לכל תחנת תדלוק יש את המאפיינים שלה ולכן אין להשוות בין תחנה אחת לשניה מבלי לבחון את כל מכלול המאפיינים של כל תחנה. בהתחשב במאפייני התחנה שנמצאת בכניסה המשנית של כסיפה, דלילות כלי הרכב באיזור, דרכי הגישה לתחנה, ותחנות התדלוק הפירטיות בכסיפה, קבע שמאי המבקש את דמי שכירות בשיעור של 17% ביחס למרווח השיווק.

לחיזוק טענתו מפנה שמאי המבקש להחלטה בהשגה ראשונה מיום 31.7.2016 בעין הבשור, חלק ממגרש 1 עפ"י תוכנית 4/285/03/7, סעיף 9.2.1 בהחלטה:

> **"התחנה שבנדון מוגדרת עפ"י הקווים המנחים כתחנה 'קטנה' ולכן דמי השכירות לקרקע ינועו בגבול התחתון של שיעור דמ"ש ביחס למרווח השיווק, קרי 18%. אולם, לאור מאפייני התחנה היחודיים, כמפורט מטה, בהכרעתנו נקבע את דמי השכירות לקרקע לפי שיעור של 15% ממרווח השיווק".**

- <u>שווי מ"ר מבונה למסחר</u>

שמאי המבקש טוען כי הנכס נשוא השומה נמצא במיקום יחודי ואין במרכיב המסחרי כדי לתרום לשווי הנכס כתחנת תדלוק. עם זאת, עפ"י מידע שקיבל מהתושבים נראה כי דמי השכירות העשויים להתקבל הם בסביבות 25 ₪ למ"ר המהווים כ-700 ₪ למ"ר מבונה.

שמאי המבקש צירף חוזה שכירות מתאריך 1.06.2015, על-פיו הושכרה חנות בשטח של 40 מ"ר ברחט תמורת הם של 1,000 ₪ + מע"מ לחודש.שמאי המבקש מציין כי מיקום החנות אינו ידוע לו וסביר כי לא מדובר במיקום מרכזי.

בהתייחס לטיעוני שמאית המשיבה טוען שמאי המבקש כי אכן לא קיימים נתוני השוואה זמינים לשטחי מסחר בכסיפה והסביבה הקרובה. יחד עם זאת, שמאי המבקש סבור כי לא ניתן להשוות את הנכס שבנדון לנכס נשוא ההחלטה בהשגה הראשונה מיום 30.11.2017 ברחט, עליו בין היתר מבססת שמאית המשיבה את השווי לשטחי המסחר. שמאי המבקש טוען כי הוא מכיר את הנכס באופן אישי היות והוא זה שייצג את המשיב בהשגה הנ"ל. מדובר בתחנת תדלוק מאוד מרכזית, ברחוב הראשי של רהט, שבו קיימת תנועה מסיבית של כלי רכב. תחנת התדלוק נמצאת בסמוך לשוק העירוני, עיריית רהט, ביטוח לאומי ועוד. ולכן נכס זה אינו בר השוואה.

לגבי נתון ההשוואה של שמאית המשיבה מצומת גילת: מדובר במפגש הכבישים מס' 25 (נתיבות - באר שבע) וכביש מס' 241 (לכיוון העיר אופקים). בצמוד לצומת גילת קיימת הועדה המקומית לתכנון ובניה נגב מערבי ומשרדי המועצה האזורית "מרחבים".

- <u>מרווח שיווק</u>

שמאי המבקש הסתמך על מרווח השיווק הרלוונטי לתאריך 2.08.2015, בסך של 619 ₪ לק"ל.

- <u>דחיה</u>

שמאי המבקש הביא בחשבון דחיה של שנתיים עד למימוש הזכויות במצב החדש.

- <u>עלויות הקמה</u>
בהתייחס לאומדן מכירות הדלקים בתחנה שבנדון העריך שמאי המבקש את עלויות ההקמה בסך של 2,500,000 ₪.

- <u>עלויות פיתוח וסלילה</u>
שמאי המבקש אינו חולק על קביעת שמאית המשיבה לגבי עלויות הפיתוח והסלילה בתחום המגרש לפי 50,000 ₪ לדונם, ובסה"כ בסך של 312,600 ₪ בגין שטחו המלא של המגרש.

הכרעה:

א. <u>מצב קודם</u>
מצאתי כסביר את שווי הקרקע במצב הקודם, המוסכם על שמאי הצדדים.

ב. <u>מצב חדש</u>

- <u>דמי שכירות לקרקע</u>
דמי השכירות הראויים תלויים על פי רוב בכמות הדלקים הנמכרת. ככל שהכמות הדלקים הנמכרת גדולה יותר, משקלן של הוצאות התפעול יורד והרווחיות עולה, ובהתאם דמי השכירות הראויים גבוהים יותר, ולהיפך.
לאחר שמצאתי כסביר את אומדן היקף מכירת הדלקים של שמאי המבקש, יחד עם יתר טיעוניו המנויים לעיל, הגעתי לידי מסקנה כי גובה דמי השכירות שקבע שמאי המבקש, בשיעור של 17% ממרווח השיווק, סביר במקרה הנדון.

- <u>שווי מ"ר מבונה למסחר</u>
מצאתי כסביר את השווי שנקבע ע"י שמאי המבקש.

- <u>מרווח שיווק</u>
הנני מסכים עם שמאי המבקש כי מרווח השיווק הרלוונטי לשומה זו הינו מרווח השיווק מתאריך 2.08.2015, בסך של 619 ₪ לק"ל.

- <u>דחיה</u>
הנני מסכים עם שמאית המשיבה כי בקביעת שווי הנכס במצב החדש אין להביא בחשבון דחיה.

- <u>עלויות הקמה</u>

עפ״י תכנית הבקשה להיתר הבניה, תחנת התדלוק שבנדון מתוכננת עם 6 משאבות דלק בשני איי תדלוק.
לפיכך, מצאתי כסביר את אומדן עלות ההקמה של שמאי המבקש.

- <u>עלויות פיתוח וסלילה</u>

על אף שאין מחלוקת בין שמאי הצדדים בנושא עלויות הפיתוח והסלילה, מצאתי כי שטח התחנה המתוכנן, כולל שטחי הסלילה והתפעול, עומד על כ-40% בלבד משטח המגרש. עפ״י תכנית הבקשה להיתר הבניה לא מתוכנן כל פיתוח ביתרת שטח המגרש.
לפיכך, בשומה זו הבאתי בחשבון עלויות פיתוח וסלילה בסך של 125,000 ₪, לפי 50,000 ₪ לדונם * כ-2.5 דונם.

10. **<u>תחשיב</u>**

<u>מצב חדש</u>	
שווי הקרקע לתחנת התדלוק[9]:	₪ 1,187,310
שווי הקרקע למסחר (חנות נוחות)[9]:	₪ 49,000
סה"כ:	₪ 1,236,310
עלויות פיתוח וסלילה:	(₪ 125,000)
שווי הקרקע במצב החדש, במעוגל:	**₪ 1,110,000**
<u>מצב קודם</u>	
שווי הקרקע במצב הקודם:	**₪ 190,000**
<u>השבחה</u>	
ההשבחה:	**₪ 920,000**

נכון לתאריך 19.08.2015.

11. **<u>סיכום</u>**

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון ואת היטל ההשבחה, עקב אישור תכנית 13/248/02/11, **בהתאם למימוש המבוקש**, כדלקמן:

השבחה:	**₪ 920,000**
היטל השבחה:	**₪ 460,000**

לתאריך הקובע 28.08.2015.

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או ענין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

אמנון נזרי
מהנדס בניין ושמאי מקרקעין



[9] עפ"י תחשיב שמאי המבקש לעיל.