א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

27.3.2017
מס' מינוי: 1517-2016
סימוכין: 733/1610

ה מ ב ק ש ת	ה מ ש י ב ה
ע.דלקי בע"מ	הועדה המקומית מבוא העמקים
שמאי מקרקעין - **מנהל נואטחה**	שמאית מקרקעין - **ריטה שוקייר ואקים**

שומה מכרעת לענין היטל השבחה

חלק מחלקה 7 בגוש 17510

מגרש 7/5/2

<u>אזור תעשיה, ריינה</u>

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

27.3.2017
מס' מינוי: 1517-2016
סימוכין: 733/1610

מטרת השומה

בהתאם להודעת מינוי לשמאי מכריע על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין מיום 5.10.2016, נתבקשתי לחוות את דעתי לענין גובה ההשבחה החלה על הנכס הנדון, למועד הקובע, בגין בקשה להיתר בניה לתחנת תדלוק.

זיהוי הנכס

גוש:	17510
חלקה:	7 (חלק)
שטח החלקה רשום:	24,144 מ"ר
מגרש:	7/5/2 (על פי בקשה להיתר בניה)
שטח מגרש:	2,312 מ"ר
כתובת:	אזור תעשיה, ריינה
סוג הנכס:	מגרש לתחנת תדלוק[1]

דיון מקצועי

מועד:	13.12.2016
משתתפים[2]:	מוסטפה חלאילה (שמאי מקרקעין ממשרד השמאי מנהל נואטחה), כרמלה חורב והח"מ

ביקור בנכס

מועד:	14.3.2017
נוכחים:	כרמלה חורב והח"מ

המסמכים העיקריים שהוצגו

1. מטעם המבקשת

- שומת השמאי מנהל נואטחה מיום 26.10.2016
- תוכנית בקשה להיתר מיום 10.3.2016
- נסח רישום מיום 15.6.2015

2. מטעם המשיבה

- שומת השמאית ריטה שוקייר ואקים מיום 4.8.2016
- תגובת השמאית ריטה שוקייר ואקים לשומת המבקשת מיום 27.11.2016
- תגובת השמאית ריטה שוקייר ואקים לפרוטוקול הדיון מיום 30.12.2016

[1] במועד הביקור במקום נמצא שקיימת כבר תחנת תדלוק פעילה.
[2] השמאי אמיר סלמאן ממשרד השמאית ריטה שוקייר ואקים התנצל על כי לא הגיע לדיון המקצועי.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

27.3.2017
מס' מינוי: 1517-2016
סימוכין: 733/1610

תמצית תאור הסביבה והנכס

1. תאור הסביבה

הנכס הנדון נמצא באזור תעשיה ומלאכה בריינה, במבואותיה המערביים של נצרת, בין כביש 79 בצפון לכביש 754 בדרום (כביש הכניסה המערבית לנצרת ולריינה). הסביבה הינה אזור תעשיה בו ממוקמים מבני תעשיה ובתי מלאכה, מוסכים, מפעלי בטון, תחנות תדלוק וחניון אוטובוסים. בסביבה קיים פיתוח סביבתי חלקי הכולל חיבור לתשתיות העירוניות ומערכת כבישים פנימית.

2. תאור הנכס

הנכס הנדון מהווה קרקע ועליה הוקמה לאחרונה תחנת תדלוק. הקרקע מהווה את מגרש 7/5/2 בחלקה 7 בגוש 17510 ששטחו **2,312 מ"ר** (על פי תוכנית בקשה להיתר).

זכויות קנין

נסח רישום

על פי מידע מפנקס הזכויות שהופק ביום 15.6.2015 באמצעות האינטרנט, הנכס הנדון רשום בבעלות משותפת ובחלקים שונים על שם מספר בעלים.
ביום 2.12.2014 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 על שם ע.דלקי בע"מ על 2617/24144 חלקים.

מצב תכנוני

מצב קיים[3]

1. תוכנית ג/13108 ("הרחבת אזור התעשיה ריינה והסדרת מערכת הדרכים")

תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **18.2.2004** בילקוט הפרסומים 5273.
על פי תוכנית זו יעוד הקרקע הנדונה הינו מסחר, משרדים ותעשיית היי טק.

הוראות הבניה

שטח עיקרי:	120%
שטח שירות:	20% + 80% לחניה תת קרקעית
מספר קומות:	2 + 3 קומות חניה תת קרקעית
מגרש מינימאלי:	800 מ"ר

2. תמ"א 18 תיקון 4

תוכנית זו אושרה ביום **9.7.2006** בישיבת ממשלה מספר 337.
שינוי מספר 4 מחליף את תמ"א 18 (שאושרה ביום 22.8.1976) הקובעת קריטריונים להקמת תחנות תדלוק במרחב העירוני והבין עירוני ומסווגת את התחנות לטיפוסים בהתאם לתפקודיהן.
על פי הבקשה להיתר הנכס הנדון מסווג כתחנת תדלוק מדרג ב' אותה ניתן להקים בכל אזור למעט באזור בנוי למגורים. ניתן יהיה להתיר בתחנה בינוי בהיקף של 130 מ"ר לשימושים במפורטים לתחנה

[3] הוצגו התוכניות הרלוונטיות לשומה המכרעת.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

27.3.2017
מס' מינוי: 1517-2016
סימוכין: 733/1610

מדרג א' וכן לשירותי רכב למעט מכונאות כלי רכב, פחחות, צביעת כלי רכב, רישוי, תיקון קפיצים, בדיקת כלי רכב ופליטת עשן, גז ומזהמים.

<u>מצב חדש</u>
על פי החלטת רשות רישוי מקומית בישיבה מספר 20160001 מיום **25.1.2016,** אושרה בקשה להיתר מספר 201506053 להקמת תחנת תדלוק מדרג ב' (לפי סעיף 8 לתמ"א 18 תיקון 4) הכוללת גגון בשטח של 146.88 מ"ר, מיכלי דלק ומשאבות סולר ובנזין. כמו כן מבוקשים 66.72 מ"ר חנות בקומת הקרקע ו- 41.00 מ"ר משרד בקומה א'.

הוצגה בפני החלטת רשות רישוי מקומית מעודכנת מיום 26.3.2017 על פיה נקבע בין השאר *"אין בועדה כל התחייבות לגבי סימון ומיקום המבנה המסחרי בתוך המגרש יש לבטל הצעה זו עד להגשת התכנון העתידי בפועל".*

<u>התאריך הקובע להיטל ההשבחה</u>

אישור בקשה להיתר בניה: 25.1.2016

<u>תמצית טיעוני השמאים בסוגיות השנויות במחלוקת</u>

עמדת שמאי המבקשת

<u>גישת השומה</u>
הערכת שווי התחנה נעשתה בשיטת גישת היוון הכנסות על פי כמות הדלקים, לפי פרק כ' לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין - משרד המשפטים.

<u>מיקום ונגישות</u>
התחנה ממוקמת באזור פנימי של אזור התעשיה המשפיע על תנאי הגישה והחשיפה.

<u>תחרות</u>
בקרבת הנכס הנדון קיימות 2 תחנות תדלוק: תחנת תדלוק פז הממוקמת מזרחית לנכס הנדון ותחנת תדלוק סונול הממוקמת במרחק של כ- 65 מ' מדרום, לצד דרך 700. בנוסף קיימת תחנת תדלוק פרטית הממוקמת מזרחית לנכס הנדון, בדרך העוברת באזור התעשיה. בצידה המערבי של דרך 700 תבנה תחנת תדלוק נוספת על פי תוכנית ג/9914, הנמצאת כיום בהליך תכנון ראשוני.

<u>היקף מכירת הדלקים</u>
באתר הלמ"ס לא נמצאו נתונים לגבי כמות כלי הרכב העוברת בדרך 700 הקרובה לנכס הנדון. על כן הוערך היקף מכירת הדלקים לפי 140 ק"ל לחודש בהתאמה למיקום ולתחרות.

<u>שיעור היוון</u>
נקבע ל- 11% המשקף את כל הסיכונים של הפעילות העסקית של הנכס הנדון.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

27.3.2017
מס' מינוי: 1517-2016
סימוכין: 733/1610

ערכי שווי
מצב קודם:
מקובלת קביעת שמאית המשיבה כי שווי הקרקע במצב הקודם הינו 1,300 ₪ למ"ר קרקע.
מצב חדש:
שווי הקרקע ביעוד תחנת תדלוק נערך בגישת החילוץ ועל פי הוראות פרק כ' לקווים המנחים (אגף שומת מקרקעין - משרד המשפטים), כמפורט בתחשיב.

תחשיב ההשבחה

שווי תחנת התדלוק

היקף מכירות צפוי (סולר ובנזין)		140 ק"ל / חודש
דמי שכירות (615 ₪ / ק"ל מרווח שיווק x 30%)		184.5 ₪
סה"כ דמי שכירות חודשיים		25,830 ₪
שיעור היוון (בהתחשב במיקום ומספר התחנות המתחרות בסביבה)		11%
שווי התחנה כבנויה[4]		2,817,818 ₪ ללא מע"מ
עלות בניה לתחנה קטנה בהתחשב בפיתוח עירוני בסיסי בסביבה[5]		3,000,000 ₪ ללא מע"מ
יתרה לקרקע לתחנת התדלוק		182,182 ₪ -

שווי מבנה למסחר ומשרדים

שווי מ"ר מבונה אקווי מסחר		1,400 ₪
זכויות בניה מסחר בקומת קרקע	62.72 מ"ר x 1.0	62.72 מ"ר
זכויות בניה משרדים בקומה א'	41.00 מ"ר x 0.6	24.60 מ"ר
סה"כ		87.32 מ"ר אקווי
שווי זכויות		122,248 ₪

סה"כ מרכיב קרקע לתחנת תדלוק ושטחי מסחר	59,934 ₪ -

מסקנה:
לא נוצרה השבחה.
שינוי יעוד הקרקע לתחנת תדלוק הוא צעד הפסדי, שבדיקה מקצועית ומקיפה הלוקחת בחשבון את רמת התחרות, מיקום התחנה ויתרת הגורמים היתה מביאה מלכתחילה לתוצאה זו.

[4] להבנתי הכוונה היא לשווי קרקע.
[5] על פי הקווים המנחים ולאחר ביצוע התאמות.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

27.3.2017
מס' מינוי: 1517-2016
סימוכין: 733/1610

עמדת שמאית המשיבה

<u>גישת השומה</u>

הערכת שווי התחנה נעשתה בהתאם לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין - משרד המשפטים. בהתחשב כי התחנה טרם נבנתה, הגישה המועדפת הינה הערכת דמי שכירות ראויים בגין מרכיב הקרקע. ניהול תחנת תדלוק והערכתה כעסק חי קשורים בין היתר, בטיב הניהול וניסיון המפעילים. לפיכך דמי השכירות הקבועים המצוינים במרבית חוזי השכירות, מטרתם להגן על בעלי הקרקע. נלקח בחשבון שהעלות האלטרנטיבית של הקרקע לתחנת דלק לצמיתות, בהתאם לתמ"א 18 על תיקוניה, לא תיפול משווי קרקע לתעשיה. בהתאם למועד הקובע, הגידול בכמות כלי הרכב, עליית המדד אליו צמודים מרבית מחוזי השכירות, מיקום תחנת התדלוק ליד האצטדיון ועליה בגידול הטבעי של האוכלוסייה בישוב, נקבעו דמי השכירות הקבועים הראויים לפי 140 ₪ / ק"ל.

<u>מיקום ונגישות</u>

אזור התעשיה ריינה נחשב לאזור מצליח ומבוקש הכולל מגוון רחב של עסקים ותעשיות שונות. קיימת תנועת כלי רכב ערה במהלך שעות היום הכוללת בין היתר משאיות, מערבלי בטון, כלי רכב פרטיים ועוד. אזור התעשיה משרת גם עסקים רבים מנצרת הן בשל סמיכותו לעיר והן בשל היעדר אזור תעשיה מוסדר בנצרת.

יש להביא בחשבון את הגורמים הבאים:

- שכונת הגליל הסמוכה אשר נמצאת כיום בשלבי בניה אינטנסיביים ועתידה לכלול כ- 3,100 יח"ד.
- שינוי הכניסה הראשית לנצרת (תוכנית ג/11561) אשר תשפר את הגישה לתחנה הנדונה.
- הרחבת אזור התעשיה הקיים של ריינה אשר בסמוך לו מתוכנן גם אזור התעשיה של נצרת.
- בסמוך לתחנת התדלוק ממערב מתוכננת תחנת הרכבת הקלה (חיפה נצרת) שתכלול חניון גדול.

<u>שיעור היוון</u>

נקבע ל- 10%.

<u>ערכי שווי</u>

מצב קודם:

הוצגו עסקאות השוואה בסביבת הנכס הנדון, בסמוך למועד הקובע, ביעוד תעשיה:

תאריך	גו"ח	שטח (מ"ר)	תמורה	שווי למ"ר
15.8.2015	17510/7	1,000	1,600,000 ₪	1,600 ₪
26.12.2015	17510/19	1,250	1,500,000 ₪	1,200 ₪
1.11.2015	17510/20	700	840,000 ₪	1,200 ₪
7.2.2015	17510/21	800	800,000 ₪	1,000 ₪

בהתאם להסכם מכר מיום 1.12.2014 למכירת שטח של 2,617 מ"ר מחלקה 7 בגוש 17510 (לטובת המבקשת), כאשר חלק מהשטח הינו לשפ"פ (305 מ"ר) נמכר תמורת 2,617,000 ₪.

מכל העולה לעיל נקבע כי שווי הקרקע במצב הקודם הינו 1,300 ₪ למ"ר.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

27.3.2017
מס' מינוי: 1517-2016
סימוכין: 733/1610

מצב חדש:
הוצגו הנתונים הבאים:

- על פי הקווים המנחים של השמאי הממשלתי (מחודש יולי 2010) - עריכת שומות לתחנות תדלוק, דמי שכירות בחוזים חדשים בין חברות הדלק לבעלים של הקרקע נעים בין 120 ₪ ל- 200 ₪ לק"ל. במרבית החוזים הנערכים לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים, נקבעים דמי שכירות קבועים, בדרך כלל למכירות בין 150 ק"ל - 250 ק"ל לחודש, בהם גם אם לא נמכר ק"ל אחד, יקבלו בעלי הקרקע את דמי השכירות. מעבר לכמות זו נקבעים דמי שכירות משתנים גבוהים יותר.
- בשומה מכרעת למועד קובע 18.9.2009 לתחנת תדלוק במשהד נקבעו דמי שכירות חודשיים עד 200 ק"ל בסך 25,500 ₪. בשומה זו אוזכר מכרז רמ"י מספר 19/2001 לתחנה בלעדית בכניסה לעילוט משנת 2001. סכום הזכיה הינו 1,832,500 ₪. היקף המכירות בתחנה הינו 200 ק"ל. בניכוי שטח למסחר מתקבל כ- 1,177,500 ₪ ליתרת שווי הקרקע לתחנת תדלוק לפי נפח מכירות זה.
- בשומה מכרעת של השמאי אבישי זיו מיום 20.1.2016 שנערכה למועד הקובע 20.3.2009 לתחנת תדלוק בעילוט, נקבעו דמי שכירות ללא תלות בכמות המכירות לתחנה קטנה בין 4,000 $ ל- 5,000 $ לחודש. בשומה זו אוזכר מכרז רמ"י 19/2001 לתחנה בלעדית בכניסה לעילוט משנת 2001. סכום התמורה הינו 1,832,500 ₪. היקף המכירות הינו 200 ק"ל. בניכוי שטח למסחר התקבל כ- 1,177,500 ₪ ליתרת שווי הקרקע לתחנת תדלוק בנפח מכירות זה.

מהנתונים שלעיל נקבע היקף מכירות דלקים לפי 200 ק"ל לחודש ודמי שכירות ראויים לקרקע לפי 140 ₪ לק"ל.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם:		
קרקע למסחר, משרדים ותעשיית היי טק	2,312 מ"ר x 1,300 ₪	3,010,000 ₪
מצב חדש:		
שווי תחנת התדלוק		
היקף מכירות צפוי		200 ק"ל / לחודש
דמי שכירות חודשיים		<u>140 ₪</u> / ק"ל
סה"כ דמי שכירות חודשיים		28,000 ₪
שיעור היוון לצמיתות		<u>10%</u>
שווי קרקע לצמיתות		3,360,000 ₪
שווי מבנה למסחר ומשרדים		
שווי מ"ר מבונה אקווי מסחר		1,400 ₪
זכויות בניה מסחר בקומת קרקע	62.72 מ"ר x 1.0	62.72 מ"ר
זכויות בניה משרדים בקומה א'	41.00 מ"ר x 0.6	<u>24.60 מ"ר</u>
סה"כ		87.32 מ"ר אקווי
שווי זכויות		122,000 ₪
סה"כ שווי הקרקע		3,482,000 ₪

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

27.3.2017
מס' מינוי: 1517-2016
סימוכין: 733/1610

בדחיה לשנה (בשיעור של 6%)	₪ 3,280,000
השבחה	₪ 274,400

הכרעה

רקע

<u>אפיון הסביבה</u>

הקרקע הנדונה נמצאת באזור תעשיה המאופיין במבני תעשיה מסורתית ובתי מלאכה, מוסכים, מפעלי בטון וחניון אוטובוסים. אזור התעשיה נמצא לצד כביש 700 (דרך סאפורייה) המחבר בין כביש 79 לבין ריינה ונצרת. לאזור התעשיה כניסה ראשית וכניסה משנית מכביש 700. בסביבה קיימת כיום תחנת תדלוק לצד כביש 700 ועוד 2 תחנות תדלוק פנימיות בלב אזור התעשיה. התחנה הנדונה הינה התחנה הפנימית השלישית בתוך אזור התעשיה הממוקמת לצד דרך הגישה המשנית לאזור התעשיה.
לאור מיקומה של התחנה לצד דרך פנימית ומתחריה הקיימים, מקובלת עלי הסכמת שמאי הצדדים כי מדובר בתחנת תדלוק המוגדרת כקטנה. בקווים המנחים של השמאי הממשלתי (פרק כ': עריכת שומות לתחנות תדלוק), מוגדרת תחנה קטנה ככזו שהיקף המכירות לחודש הינו מתחת ל- 200 ק"ל[6].

<u>פרק כ' בקווים המנחים של השמאי הממשלתי לעריכת שומות לתחנת תדלוק</u>

תחנות תדלוק שייכות, מבחינת אופיין כנכס מקרקעין, לקבוצת ה"נכסים המיוחדים" ששווים קשור ישירות לרמת הפעילות הכלכלית המתנהלת בהם. שוויה של תחנת תדלוק מושפע בעיקר ממיקומה/היקפי התנועה, מרמת הנגישות אליה וממספר התחנות המתחרות בסביבה.
מבין השיטות הקיימות להערכת קרקע לתחנת תדלוק מקובלת גם שיטת היוון דמי השכירות הראויים לקרקע לתחנת תדלוק. דמי השכירות המקובלים נגזרים מהיקף מכירות הדלקים הצפוי בתחנה. דמי השכירות המקובלים לקרקע ממרווח השיווק ברוטו נעים בתחנה בין 18% לתחנה קטנה ועד 30% לתחנה גדולה ועומדים בסדרי גודל שבין 120 ₪ לק"ל ועד 200 ₪ לק"ל לבעלי הקרקע.

<u>המחלוקות</u>

שמאית המשיבה פעלה בהתאם למתודולוגיה להערכת שווי קרקע לתחנת תדלוק לפי הקווים המנחים בשיטת היוון ההכנסות הצפויות מתחנת תדלוק קטנה. שמאי המבקשת פעל אף הוא בהתאם לאותה מתודולוגיה להערכת שווי קרקע, אולם הפחית משווי הקרקע את עלות הקמת התחנה. עוד קיימות מחלוקות בין השמאים לסוגיית היקף המכירות הצפוי, דמי השכירות לקרקע ושיעור ההיוון.

[6] תחנות אלה מצויות בתוך שטח קיבוץ או מושב, וכן כאלה הממוקמות בצירים שבהם התנועה מועטה.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

27.3.2017
מס' מינוי: 1517-2016
סימוכין: 733/1610

דיון

<u>עלות הקמת תחנת תדלוק</u>

שמאי המבקש העריך את שווי הקרקע בהתאם לקווים המנחים אולם הפחית את עלות הקמת התחנה והגיע למסקנה ששווי הקרקע הינו שלילי. סבורני שנפלה טעות מהותית בתחשיבו מאחר וההערכה מיוחסת לשווי הקרקע הנגזרת מדמי השכירות לקרקע ולא מתחנת תדלוק פעילה, ועל כן אין להפחית את עלות הקמתה.
יוער כי רק בשיטת ההערכה לשווי קרקע לתחנת תדלוק המבוססת על היוון ההכנסות ממכירת דלקים של תחנה פעילה, יש להפחית את מרווח השיווק ועלויות ההקמה אך אין ליישמה בשיטת הערכה המבוססת על היוון דמי שכירות בה נקטו שמאי 2 הצדדים.

<u>שיעור ההיוון</u>

על פי הקווים המנחים של השמאי הממשלתי שיעור היוון דמי השכירות הראויים מתחנת תדלוק הינם בשיעור של 1.5% מעבר לשיעור ההיוון הכולל הנהוג בנכסים מסחריים.
על פי סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים - אגף שומת מקרקעין נקבע שיעור התשואה כדלהלן:

	מחצית ראשונה 2015	מחצית שניה 2015
נכסים מסחריים	7.6%	7.7%

מכאן ששיעור ההיוון הראוי לתחנת תדלוק הינו 9.2%.
בהתחשב באופי הנכס הנדון ובסביבתו בשולי אזור תעשיה הרחק מציר תנועה ראשי, מקובלת עלי קביעתה של שמאית המשיבה לשיעור ההיוון לפי 10%.

<u>דמי שכירות ראויים</u>

שמאית המשיבה קבעה את דמי השכירות החודשיים לקרקע בהתאם לקווים המנחים בסך 28,000 ₪.
שמאי המבקשת קבע את דמי השכירות החודשיים בסך 25,830 ₪ על בסיס צפי של מכירת דלקים בסך 140 ק"ל לחודש ובשיעור של 30% ממרווח השיווק ברוטו.
שיעור זה נכון לתחנות תדלוק גדולות אולם בתחנות קטנות, הקווים המנחים קובעים את שיעור השכירות ממרווח השיווק ברוטו בסך 18%. יישום שיעור זה, לשיטתו של שמאי המבקשת, מביא לדמי שכירות חודשיים בסך 15,500 ₪[7]. עוד קבע שמאי המבקשת את שווי הקרקע לתעשיה לפי 1,300 ₪ למ"ר.
על פי נתונים אלה מתקבל שדמי שכירות חודשיים לקרקע לתעשיה הינם 15,582 ₪[8].
מכאן שקביעתו של שמאי המבקשת להכנסות צפויות של מכירת דלקים בהיקף של 140 ק"ל לחודש אינה מצביעה על יתרון כלכלי בהשוואה למצב הקיים. חזקה אם כך שהכדאיות הכלכלית להקמת תחנת תדלוק תהייה בתחנת תדלוק שבה הצפי למכירת דלקים עולה על 140 ק"ל לחודש. הצפי שקבעה שמאית המשיבה למכירת דלקים בהיקף של 200 ק"ל לחודש מצביע על כדאיות כלכלית ומכאן שקביעתה סבירה.
אם סבור שמאי המבקשת שיש מקום לערער על הנחות היסוד שבתחשיב שמאית המשיבה, היה עליו

---

[7] היקף מכירות צפוי (סולר ובנזין) 140 ק"ל / חודש
דמי שכירות (615 ₪ / ק"ל מרווח שיווק x 18%) 110.7 ₪
סה"כ דמי שכירות חודשיים 15,500 ₪

[8] 1,300 ₪ למ"ר קרקע x 6% / 12 חודשים = 6.5 ₪ למ"ר קרקע x 2,312 מ"ר קרקע = 15,528 ₪.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

27.3.2017
מס' מינוי: 1517-2016
סימוכין: 733/1610

להמציא נתוני שכירות מהקרקע הנדונה, לתמיכת טענתו. שמאי המבקשת לא נענה לבקשתי להמצאת הסכם השכירות שבין בעלי הקרקע לחברת הדלק.
לפיכך מקובלים עלי דמי השכירות שנקבעו על ידי שמאית המשיבה.

<u>שווי אקווי למסחר ומשרדים</u>
הסכמת שמאי הצדדים למקדמי השווי האקווי לחנות הנוחות ולמשרדים מקובלת עלי.

<u>ערכי שווי למסחר, משרדים ותעשיית הי טק</u>
שמאי הצדדים תמימי דעים לגבי ערכי השווי לתאריך הקובע לפי 1,300 ₪ למ"ר קרקע.
לבדיקת סבירות קביעתם בחנתי את 3 העסקאות שנערכו בקרקע הנדונה לרבות המגרש נשוא השומה כמפורט להלן:

<u>עסקה מספר 1</u>

תאריך	1.12.2014
חלקים נטו	2000/24144
מגרש	7/5/1
תמורה	1,572,000 ₪
הערכת מס שבח	2,000,000 ₪

שווי למ"ר קרקע	2,000,000 ₪	/ 2,000 ₪	=	1,000 ₪
בהתאמה לזמן*		1.08	=	1,080 ₪

<u>עסקה מספר 2</u>

תאריך	1.12.2014
חלקים נטו	2617/24144
מגרש	7/5/2
תמורה	2,664,000 ₪
הערכת מס שבח	2,900,000 ₪

הממכר:	<u>מ"ר</u>	<u>מקדם</u>		<u>סה"כ אקווי</u>
תעשיה	2,312	x 1.0	=	2,312
שפ"פ	305	x 0.3	=	<u>91.5</u>
סה"כ				2403.5

שווי למ"ר קרקע	2,900,000 ₪	/ 2,404 ₪	=	1,207 ₪
בהתאמה לזמן*		1.08	=	1,303 ₪

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

27.3.2017
מס' מינוי: 1517-2016
סימוכין: 733/1610

<u>עסקה מספר 3</u>

תאריך	1.12.2014
חלקים נטו	2676/24144
מגרשים	7/2/1, 7/3/1
תמורה	1,764,000 ₪
הערכת מס שבח	2,100,000 ₪

הממכר:	<u>מ"ר</u>		<u>מקדם</u>		<u>סה"כ אקווי</u>
תעשיה	880	x	1.0	=	880
חקלאי	1,796	x	0.3	=	<u>538.8</u>
סה"כ					1418.8

שווי למ"ר קרקע	2,100,000 ₪	/	1,419 ₪	=	1,480 ₪
בהתאמה לזמן*			1.08	=	1,599 ₪

*בהתאם לסקר השתנות מחירי הדירות של השמאי הממשלתי.

ממוצע העסקאות הינו 1,327 ₪ למ"ר קרקע.
מניתוח העסקאות מקובלת עלי קביעת הצדדים כי שווי הקרקע הינו **1,300 ₪ למ"ר.**

לסיכום, קביעת השווי של שמאית המשיבה המבוססת על שיטת הוון ההכנסות מדמי השכירות בקרקע מקובלת עלי. הנחותיה לגבי היקף המכירות הצפוי, דמי השכירות הראויים, שיעור ההיוון מקובלים עלי אף הם ועל כן אני מקבל במלואו את תחשיבה, כמפורט להלן:

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

27.3.2017
מס' מינוי: 1517-2016
סימוכין: 733/1610

<u>תחשיב שומה</u>

מצב קודם:		
קרקע למסחר, משרדים ותעשיית היי טק	2,312 מ"ר x 1,300 ₪	3,010,000 ₪
מצב חדש:		
שווי תחנת התדלוק		
היקף מכירות צפוי		200 ק"ל / לחודש
דמי שכירות חודשיים		<u>140 ₪</u> / ק"ל
סה"כ דמי שכירות חודשיים		28,000 ₪
שיעור היוון לצמיתות		<u>10%</u>
שווי קרקע לצמיתות		3,360,000 ₪
שווי מבנה למסחר ומשרדים בתחנת התדלוק		
שווי מ"ר מבונה אקווי מסחר		1,400 ₪
זכויות בניה מסחר בקומת קרקע	62.72 מ"ר x 1.0	62.72 מ"ר
זכויות בניה משרדים בקומה א'	41.00 מ"ר x 0.6	<u>24.60 מ"ר</u>
סה"כ		87.32 מ"ר אקווי
שווי זכויות		122,000 ₪
סה"כ שווי הקרקע		3,482,000 ₪
בדחיה לשנה (בשיעור של 6%)		3,280,000 ₪
השבחה		274,400 ₪

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

27.3.2017
מס' מינוי: 1517-2016
סימוכין: 733/1610

ההשבחה

לאור האמור לעיל באתי לכלל דעה כי גובה ההשבחה החלה על הנכס הנדון לתאריך הקובע, **בגין בקשה להיתר בניה לתחנת תדלוק,** הינו כדלהלן :

התוכנית	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה
בקשה להיתר	25.1.2016	₪ 274,400	₪ 137,200

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית פיגורים.
חוות הדעת נערכה לפי מיטב הבנתי ונסיוני.

אריה אריאל
שמאי מכריע



העתק: מזכיר מועצת שמאי המקרקעין

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il