שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 12.12.2013

מספר : 130645
גוש : 6527
חלקות : 93 ,92

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה
<u>על ידי אברהם כץ – שמאי הועדה</u>

לכבוד
הנישומה – פז חברת נפט בע"מ
<u>על ידי ערן יואבי – שמאי הנישומה</u>

<u>שומה מכרעת היטל השבחה</u>

<u>בגין אישור שימוש חורג ממשרדי תחנת דלק לחנות נוחות</u>

<u>גוש 6527 חלקות 92, 93 רחוב הרב קוק 74 הרצליה</u>

1. **<u>מטרת השומה</u>**

1.1 על פי הודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 1.7.2013, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בגין אישור בקשה לשימוש חורג מהיתר בתחנת דלק "פז" (להלן – "**התחנה**"), זאת ממשרדי התחנה ל- חנות נוחות "יילו" (להלן – "**החנות**"). התחנה ממוקמת בחלקות 92, 93 בגוש 6527 (להלן – "**החלקות**") רחוב הרב קוק 74 הרצליה. המימוש – אישור ועדת המשנה מיום 14.1.2012 לבקשה מס' 20110502 ל- **שימוש חורג מהיתר בניה – ממשרדי תחנת הדלק לחנות נוחות (סניף יילו)**.

1.2 בגין אישור הבקשה הנ"ל, הוצאו שומות היטל השבחה כדלהלן :
שומת השמאי אברהם כץ מיום 18.4.2013 (להלן – "**שומת הועדה**").
שומת השמאי ערן יואבי מיום 30.6.2013 (להלן – "**שומת הנישומה**").

1.3 **המועד הקובע להשבחה** (מוסכם על שמאי הצדדים) – יום אישור הבקשה להיתר ע"י הועדה המקומית – **14.11.2012**.

2. **<u>מסמכים שנמסרו לי, ישיבת שמאות מכרעת וביקור בנכס</u>**

2.1 <u>מסמכים שנמסרו לי (לפני הישיבה, במהלכה, ואחריה)</u>
ע"י השמאי אברהם כץ "**שמאי הועדה**" :
א. שומת הועדה מיום 18.4.2013.
ב. תגובתו מיום 1.8.2013 לשומת הנישומה.
ע"י השמאי ערן יואבי "**שמאי הנישומה**" :
א. שומת הנישומה מיום 30.6.2012, על נספחיה.
ב. תגובה מיום 29.9.2013 לפרוטוקול הישיבה.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

2.2 <u>ישיבת שמאות מכרעת</u>

א. נערכה במשרדי ביום 16.9.2013.

השתתפו :

השמאי אברהם כץ – שמאי הועדה

השמאי ערן יואבי – שמאי הנישומה

ב. נוהל הישיבה היה על פי הוראות תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע).

ג. פרוטוקול הישיבה נשלח לשמאי הצדדים. השמאי יואבי שלח תגובה לפרוטוקול הישיבה, כמפורט בסעיף 2.1 לעיל.

2.3 <u>ביקור בתחנה ובסביבתה</u>

נערך על ידי ביום 7.12.2013.

שמאי הצדדים הודיעו בישיבה כי לא ישתתפו בביקור.

בביקור סקרתי את התחנה על מתקניה, כולל חנות הנוחות.

ממצאים רלוונטיים של הביקור יפורטו בהמשך השומה המכרעת.

3. <u>פרטי הרישום והזכויות</u>

3.1 המידע להלן מסתמך על נסחי רישום מיום 19.6.2013 (הופקו באמצעות האינטרנט, אינם מהווים נסח רישום מאושר או העתק רישום כמשמעותן בחוק המקרקעין).

3.2 <u>גוש 6527 חלקה 92 הרצליה</u>

שטח החלקה – 660 מ"ר.

בעלויות :

כהן שלמה – ¼

כהן אריה – ¼

כהן דניאל – ¼

כהן אמנון – ¼

רשומות בנוסף :

חכירה מיום 21.12.1959 על שם פז חברה לפטרוליאום ולסחר בע"מ (השם שונה ל- פז חברת נפט בע"מ) בשלמות, לתקופה של 49 שנים.

<u>גוש 6527 חלקה 93 הרצליה</u>

שטח החלקה – 748 מ"ר.

בעלויות : כמו בחלקה 92.

רשומות בנוסף :

חכירה מיום 21.12.1959 על שם פז חברה לפטרוליאום ולסחר בע"מ (השם שונה ל- פז חברת נפט בע"מ) בשלמות, לתקופה של 49 שנים.

3.3 על החלקה תחנת דלק פעילה של חברת "פז" (לעיל ולהלן – "**התחנה**"), הכוללת את חנות הנוחות "יילו" (לעיל ולהלן – "**החנות**"), מתקנים ושימושים נוספים.

לנושא מהות הנישומה, ראה הכרעתי בסעיף 7.2.

4. <u>מיקום התחנה, ותאורה על מתקניה</u>

4.1 תחנת הדלק ממוקמת בחלק המרכזי של רחוב הרב קוק ומעברו הצפוני, בפינת רחוב אבן עזרא.

4.2 רחוב הרב קוק הינו דרך ראשית בעיר, הרחוב מחבר בין שד' שבעת הכוכבים (המוביל לכביש 2 ולאזור התעשיה) במערב, לבין מרכז העיר הרצליה במזרח.

4.3 הכניסה לכלי רכב לתחנה מרחוב הרב קוק היא רק לנוסעים לכוון מערב. היציאה מהתחנה לרחוב הרב קוק היא רק לכוון מערב. בנוסף יציאה לרחוב אבן עזרא.

הסביבה מאופיינת בעיקר בבניה למגורים לצד מבני ציבור.

4.4 תחנת הדלק כוללת משטח תדלוק ובו אי משאבות תדלוק מקורים, מבנה התחנה (מבנייה קשיחה) כולל מסעדת "אבו חאלד", משרד תחנה/חדר מתדלקים, שרותים, וחנות הנוחות הנדונה.

4.5 תאור חנות הנוחות :

השטח ברוטו על פי נתוני תכנית ההגשה – **30.6 מ"ר**.

הכניסה מכוון דרום, מרחבת משאבות תחנת הדלק.

הגימור סטנדרטי (ריצוף קרמיקה, תקרה דקורטיבית, חלון ראוה ודלת זכוכית).

כפי שהתברר לי בביקור, הן התחנה והן החנות פתוחים 7 ימים בשבוע 24 שעות ביממה.

5. <u>תכנון ורישוי</u>

5.1 <u>**תכנון במצב קודם**</u>

יפורטו להלן בתמצית **רק הוראות רלוונטיות של התכניות הרלוונטיות** לשומה המכרעת ולתחשיבים שבה, דהיינו תכניות אשר מוסכם על שמאי הצדדים (ומוסכם עלי) כי חלו בעבר או חלות כיום על החלקה, ואשר יש להן השפעה על נושא ההשבחה.

<u>**תכנית המתאר הר/253א'** י.פ. 852 מיום 8.6.1961</u>

בהתאם לתשריט התכנית החלקות נכללות במתחם המסווג כאזור מגורים א'.

שטח מגרש מינימאלי – 1,000 מ"ר

שטח בניה מקסימלי – 20% או 200 מ"ר, נמוך מביניהם.

בנייני עזר (נספחים) – 50 מ"ר, בגובה של 2.4 מטר.

בניין ראשי – 2 קומות.

<u>תכנית מפורטת הר/474</u> י.פ. 997 מיום 28.2.1963

בהתאם לתשריט התכנית החלקות נכללות באזור מגורים א'.

שטח מגרש מינימאלי – 1,000 מ"ר

שטח בניה מקסימלי – 2 קומות X 20%

צפיפות – 8 יח"ד.

<u>תכנית מתאר הר/2000א'</u> י.פ. 5065 מיום 9.4.2002

התכנית מהווה שינוי לתכנית המתאר הר/253א'.

לגבי אזור מגורים א' מאפשרת התכנית בניה בשתי חלופות :

שטח מגרש מינימאלי – 1,000 מ"ר.

שתי קומות על עמודים :

מספר יח"ד מירבי במגרש מינימלי – 6

אחוזי בניה – 2 קומות X 25% = 50%.

קוטג' :

מספר יח"ד מירבי במגרש מינימלי – 4

אחוזי בניה – 2 קומות X 25% = 50%.

5.3 **<u>רישוי</u>**

היתר בניה מס' 2512 מיום 24.2.1958 ל- **תחנת דלק**.

היתר בניה מס' 57 מיום 24.3.1968 ל- **הקמת גגון מעל אי משאבות הדלק בשטח 101.46 מ"ר**.

היתר בניה מס' 440 מיום 6.12.1977 ל- **הריסת משרד ישן והקמת מבנה חדש לצורך משרדים ומחסן. הריסת משאבות ובניית – 2 משאבות חדשות + שינויים בשטח**.

היתר בניה מס' 20000075 מיום 3.5.2001 ל-

1. תוספת בניה ע"י סגירת מרפסת מקורה והפיכת המזנון מאושר למסעדה בתחנת דלק קיימת.

2. הכרת סככה כסגירה חורפית בפיקוח מח' רישוי עסקים.

הערה : לא ברור לי על סמך איזו תכנית ניתן היתר בזמנו לתחנת דלק.

על פי הסבר שמאי הנישומה, מדובר בנוהג של הועדה המקומית לפני תמ"א 18 על שינוייה.

שמאי הועדה לא חלק על כך.

בקשה להיתר מס' 20110502 ל- שימוש חורג מהיתר בניה – ממשרדי תחנת הדלק לחנות נוחות (סניף יילו), אושרה ע"י ועדת המשנה ביום 14.11.2012.

שטח הבניה הקיים על פי תכנית ההגשה לבקשה הנ"ל (שטח המגרש – 1,408 מ"ר) :

שטח עיקרי בקומת הקרקע – 119.9 מ"ר (סביר להניח שזה מבנה התחנה)

שטחי שירות בקומת הקרקע – 402.0 מ"ר (סביר להניח שזה הקרוי לרחבת המשאבות)

סה"כ שטח בנוי בקומת הקרקע – 521.9 מ"ר.

אין בתכנית ההגשה פרוט שטח החנות. **השטח** (מחושב גרפית מתכנית ההגשה) – **30.6 מ"ר.**

שמאי הנישומה מסר בישיבה שטרם התקבל היתר בניה, אולם החנות פועלת.

6. עיקרי המחלוקות בין שמאי הצדדים בנושא ההשבחה בגין אישור השימוש החורג

שמאי הועדה	שמאי הנישומה
מצב קודם	
שווי המחוברים (משרדי תחנת הדלק) – 30.62 מ"ר X 3,000 ₪ ל-מ"ר (מדובר במבנה חד קומתי פשוט) = **92,000 ₪** השווי מגולם בשווי התחנה כ"עסק חי", ואינו נושא שווי משל עצמו.	**שווי המחוברים** (משרדים) – 30.62 מ"ר X 6,500 ₪ ל-מ"ר = **199,030 ₪.** יש לאמוד שווי בשימוש למשרד ולא כ"עסק חי" הקשור לתחנת התדלוק, זאת בהתאם לכללי השמאות המקובלים. לא כל שטחי משרדי התחנה/חדר מתדלקים הוסבו לטובת חנות הנוחות, כך שהמשרד הדרוש לקיום תחנת התדלוק נותר ואילו השטח העודף, שניתן היה לעשות בו פעילות שאינה קשורה בהכרח לתחנה, הוסב לחנות נוחות. לעניין השווי מפרט מספר עסקאות מכירה של משרדים ותיקים בהרצליה, ומספר נתוני היצע למשרדים בקומת המרתף ברחוב הס 10 במרכז העיר הרצליה.
מצב חדש	
שווי חנות הנוחות – 120,000 ₪/9% = **1.333 מיליון ₪** תחשיב דמי השכירות : הפידיון השנתי – 1.5 מיליון ₪, בהתבסס על הנתונים כדלהלן : 1. דו"ח תקופתי של פז חברת נפט בע"מ, לפיו ההכנסות ממכירת מוצרי "יילו", זיכיון והשכרת נכסים – 2.772 מיליון ₪ לחנות לשנה. 2. דו"ח "פסגות ניירות ערך", לפיו בשנת 2010 עמד היקף המכירות השנתי הממוצע לחנות נוחות "מנטה" על כ- 1.41 מיליון ₪.	**שווי חנות הנוחות** – 30.62 מ"ר X 21,666 ₪ = **663,413 ₪** אין לאמוד כ"עסק חי" הקשור לתחנת התדלוק, זאת בהתאם לכללי השמאות המקובלים (כמפורט בקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין). לנושא זה מציין את ספרו של ירמיהו אלוני ז"ל "שמאות מקרקעין בישראל". להשוואה, מציין מספר חניות נוחות מרשת "יילו" הממוקמות מחוץ לתחנות תדלוק בהרצליה, תל אביב, ואירפורטסיטי.

שמאי הועדה	שמאי הנישומה
דמ"ש – 1.5 מיליון ₪ X 8% (לפי הקווים המנחים) = 120,000 ₪ לשנה. שווי חנות הנוחות – 120,000 ₪/9% = 1.333 מיליון ₪. בשנים האחרונות חנויות הנוחות צוברות תאוצה ומהוות מקור הכנסה בנוסף לשווי התחנות כ"עסק חי". תוספת חנות הנוחות המבוקשת, מהווה תוספת לשווי התחנה הנדונה. בדוח הכספי של חברת פז (מסר) מפורט כי החברה רואה בחנויות "יילו" מנוע צמיחה של החברה וחלק מפעילות משלימה במתחמי התדלוק. חנות הנוחות היא ייחודית, שייכת לתחנת התדלוק, ועם קהל קונים שעובר בה ללא הרף 24/7. תגובה : ספרו של ירמיהו אלוני נכתב בשנת 2000 ולא התייחס לחנויות נוחות שלא היו קיימות אז. על פי הקווים המנחים, בהערכת שווי של חנות נוחות בתחנת דלק יש להתייחס לסביבה העסקית של החנות, כאשר הפדיון של חנות הנוחות מהווה את הבסיס להערכת החנות, והוא משופע מכמות הדלקים הנמכרת בתחנת התדלוק. [התייחס בתגובתו לעסקאות ההשוואה שהוצגו בשומת הנישומה.– ש.ר.]	לעניין השווי מציין מס' עסקאות מכר של חנויות במרכז העיר הרצליה. בסופו של דבר מסתמך על חוזה שכירות לגבי מסעדת אלחאג' הפועלת בצמוד לחנות הנוחות, היות ומדובר בנתון השוואה ישירה. תגובה : בשומת הועדה מתקבל שווי גבוה מאוד של כ- 43,000 ₪ ל-מ"ר בנוי. [הגיב בישיבה להתייחסות שמאי הועדה בתגובתו לעסקאות ההשוואה שהוצגו בשומת הנישומה – ש.ר.]
עלויות התאמה	
אין להפחית עלויות התאמה לשימוש המבוקש, היות ובמועד הקובע המקרקעין הינם ברמת גימור התואמת את השימוש המבוקש.	**יש להפחית עלויות התאמה בסך 277,330 ₪** (כולל מע"מ). עפ"י חוזה מיום 20.11.2007 בין קבלן הביצוע לבין חברת פז, דו"ח סיכום עבודות, וחשבוניות מס. אין זה רלוונטי מי משלם את עלויות ההתאמה ומי מחויב בהיטל השבחה. העלויות הוצאו בפועל והן אלו שאפשרו להשבחה להתגבש במצב חדש. מאחר והן הוצאות לטובת השבחת הנכס והתאמתו, יש הפחיתן.
השבחה והיטל השבחה	
השבחה – 1,240,000 ₪ **היטל השבחה – 620,000 ₪**	**השבחה – 185,670 ₪** **היטל השבחה – 92,835 ₪**

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

7. <u>הכרעה במחלוקות בנושא ההשבחה בגין אישור השימוש החורג</u>

7.1 <u>שווי במצב קודם</u>

שמאי הועדה קבע שווי של 3,000 ₪ ל-מ"ר משרד לתחנת תדלוק,

לטענתו, שיטת ההערכה הנכונה היא לשימוש משרד במיקום וביעוד הספציפיים – משרד לתפעול תחנת דלק.

הוא לא הציג נתוני השוואה.

שמאי הנישומה קבע שווי של 6,500 ₪ ל-מ"ר משרד.

לטענתו, שיטת ההערכה הנכונה היא לשימוש למשרד ובאזור לא כ-"עסק חי" הקשור לתחנת התדלוק.

הוא הסתמך על נתוני השוואה כדלקמן :

1. עסקאות מכר למשרדים בעיר הרצליה, הנתונים ממערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים (להלן – "**מידע נדל"ן**") :

מועד העסקה	גו"ח	כתובת	שווי מכירה ב- ₪	שנת בנייה	שטח משרד נמכר במ"ר	שווי למ"ר משרד ב- ₪	מקדם התאמה	שווי מתואם ל- מ"ר ב- ₪
20.9.11	6538/395	בן גוריון 14	59,998	1963	14	4,285	0.5	2,142
21.5.12	6525/185	הנדיב 71	1,560,000	2005	117	13,333	0.5	6,666
19.3.12	6663/267	האילנות 35	615,599	1980	84	7,328	0.5	3,664
4.4.12	6538/665	בן גוריון 22	480,000	1995	40	12,000	0.5	6,000
ממוצע במעוגל								4,600

2. נתוני היצע מאתר האינטרנט "יד 2" למשרדים בקומת המרתף ברחוב הס 10 במרכז הרצליה (ללא תאריכים) :

מחיר מוצע ב- ₪	שטח משרד למכירה	מחיר מוצע ל-מ"ר משרד ב- ₪	מקדם אמינות	מקדם התאמה	שווי מתואם ל- מ"ר ב- ₪
475,000	75	6,333	0.8	0.6	3,040
1,250,000	154	8,116	0.8	0.6	3,896
1,200,000	154	7,792	0.8	0.6	3,740
ממוצע במעוגל					3,550

<u>הכרעה בנושא שיטת ההערכה של השווי (נכונה לשני המצבים)</u>

לדעתי יש לשום את השווי, בשני המצבים, כעסק הממוקם בתחנת דלק.

לא ניתן "לנתק" את המקרקעים הנישומים ממיקומם ויעודם הספציפי.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

בנושא זה איני רואה עצמי כפוף לספרות מקצועית, במידה וזו סותרת את עמדתי זו שלדעתי הינה הסבירה.

להלן דוגמא קיצונית הממחישה זאת :

מדובר בעיר בעלת חתך סוציו-אקונומי נמוך ביותר, בה מחירי משרדים וחנויות הם נמוכים ביותר.

במרכז אותה עיר עובר כביש ארצי המשמש עורק תנועה ראשי ועמוס.

בצד הכביש ממוקמת תחנת דלק.

אין זה סביר לשום משרד וחנות באותה תחנה באותו שווי של משרד וחנות באותה עיר.

גם אם מדובר במקרה הפוך (עיר בעלת חתך סוציו-אקונומי גבוה מאד בה עובר כביש ראשי ובצידו תחנה), אין זה סביר לשום משרד וחנות באותה תחנה באותו שווי של משרד וחנות באותה עיר.

<u>התייחסות לספרו של השמאי ירמי אלוני ז"ל</u>

מדובר בפרק העוסק בתחנות תדלוק (עמוד 641).

בעמוד 667 התייחסות ל-"אומדן שווי השטחים המסחריים הבנויים בתחנה".

ניתוח השווי נעשה על פי דמ"ש ראויים.

אין ספק שמדובר בדמי השכירות בחנות שבתחנה (חנות מכל סוג שהוא, כולל "חנות נוחות").

תחנות התדלוק הינן סוג של "נכסים מיוחדים שאינם נדירים".

לגבי נכסים כאלו נאמר בעמוד 639 : **גישת הוון ההכנסות היא המתאימה...**

הגישה מופעלת על בסיס נתוני ההכנסות וההוצאות של הנכס הנדון ...

<u>התייחסות לקווים המנחים של השמאי המשלתי הראשי (פרק כ' עריכת שומה לתחנות תדלוק)</u>

הקווים המנחים עוסקים גם בפעילות עסקית נוספת בתחנות תדלוק – חנויות נוחות.

בנושא זה נכתב :

בשנים האחרונות הולכת ועולה ההכנסה הנצמחת מחנויות הנוחות והן הופכות משמעותיות בחלק גדול מהתחנות. בנוסף, רואות חברות הדלק בחנויות אלה כמקור משיכה ללקוחות ולפיכך משקיעות במיתוג ופרסום שלהן.

הפדיון בחנויות הנוחות נע בטווח שכיח שבין 100,000 ₪ לבין 300,000 ₪ לחודש בתחנות קטנות ובינוניות והוא מושפע בעיקר מכמות הדלקים הנמכרת (שמעידה על כמות הפוקדים את התחנה) וגם משטח החנות, מרמת הסוציואקונומית של הפוקדים את התחנה ומהמרחק בינה לבין מרכזים מסחריים מתחרים.

בתחנות גדולות או שבהן נגישות לאזורי מגורים ובילוי מרכזיים יכול הפדיון להיות גבוה משמעותית.

שומת חלקים מניבים של הפעילויות האחרות תיערך בנפרד מהפעילות העיקרית לממכר דלקים וזאת על פי כללי השמאות המקובלים. לנוכח הקושי ביישום גישת ההשוואה, תוכל השומה לנכסים העיסקיים להעשות גם על פי גזירת דמי השכירות הראויים לפי הפדיון העסקי (ראה קווים מנחים פרק ז').

בפרק ז' נכתב :

<u>פרק 1 כללי</u>

שומת שווי זכויות במקרקעין מסחריים או מיוחדים יכולה להתבסס על נתוני הפדיון של העסק המתנהל במקרקעין וזאת במקרים אשר לגביהם שלוש גישות השומה המקובלות אינן ישימות.

<u>פרק 4 שומה לנכס מסחרי על פי הפדיון העסקי</u>

השמאי יקבע את שיעור דמי השכירות מהפדיון עפ"י הנהוג בשוק השכירויות באחוזים ועל פי מאפייני הנכס (קביעת השיעור בטווח בין % 6 לבין % 10 תיעשה על פי רמת הביקוש, גודל הנכס, איתנות פיננסית וכו').

לצורך שומת שווי בשימוש (או שווי זכות הבעלות/החכירה המהוונת וכו') יהוונו דמי השכירות הראויים שחושבו לעיל לפי שיעור ההיוון המקובל בנכסים מסחריים.

בשומתי להלן אאמץ את שיטה החישוב המפורטת לעיל.

<u>הכרעה שווי במצב קודם – משרדי התחנה</u>

כפי שהוסבר לעיל, אין להביא בחשבון דמי ושווי משרדים באזור.

המשרד שבתחנה מהווה חלק בלתי נפרד המבנים שבה המשמשים לתחנת תדלוק. אין למשרד ערך מוסף ספציפי, ואין לו השפעה ישירה על הרווחיות בתחנה.

לכן מקובלת עלי שומת שמאי הועדה שקבע את שווים על פי שווי **מבנה** משרדים חד קומתי פשוט – **3,000 ₪ ל-מ"ר בנוי.**

7.2 **<u>שווי במצב חדש</u>**

<u>זהות ומהות הנישומה</u>

להלן נושא תפעול החנות, כעולה ממכתב שמאי הנישומה מיום 23.7.2013, ושני עמודים מהסכם (ללא תאריך) בין "האחים כהן תחנת פז הרצליה" ובין "ילו רשת חנויות נוחות בע"מ" :

מכתבו של שמאי הנישומה :

עד לחתימת הסכם לקיחת ההפעלה מיום 3.2.2013... הפעילו את תחנת התדלוק על מרכיביה האחים כהן, בעלי הזכויות במקרקעין.

במועד הקובע חל בין המבקשת לבין הבעלים, האחים כהן, הסכם <u>זכיינות מסחרי</u> להפעלת חנות הנוחות תחת המותג "יילו", <u>ע"י הבעלים</u>. ההסכם <u>אינו</u> מתייחס לזכויות במקרקעין <u>ואינו</u> מהווה הסכם שכירות.

נתון הפדיון בחנות הנוחות דנן מהווה נתון מסחרי חסוי [ההדגשות ע"י שמאי הבעלים – ש.ר.]

הסכם :

מוצהר כי פז חברת נפט בע"מ...הכשירה, על חשבונה, את חנות הנוחות בתיאום עימך ולשביעות רצונך המלאה.

בישיבה הרחיב שמאי הנישומה והסביר כי : **הנישומים הם הבעלים הפרטיים והם הקמעונאים של התחנה. לבעלים היה "הסכם זכיינות מסחרי" כבר במועד הקובע להפעלת חנות הנוחות תחת המותג של יילו.**

אינני יודע בדיוק מה מהות היחסים המסחריים בין הבעלים ובין חברת פז לגבי חנות הנוחות במועד הקובע.

...פז היא גם הנישומה במקרה זה עפ"י הוראות התשלום של הועדה המקומית.

מסקנה :

מדובר בהתקשרות כל שהיא בין הנישומה (חברת פז) והבעלים.

ברור שהיא מבוססת כלכלית על הפדיון בחנות.

<u>הכרעה בנושא השווי במצב חדש – חנות נוחות</u>

שמאי הנישומה קבע כי שווי חנות הנוחות – 30.62 מ"ר X 21,666 ₪ = 663,413 ₪, זאת בהתבסס על עסקאות מכר לחנויות (מסחר) במרכז הרצליה על פי נתונים מערכת מידע נדל"ן של מס שבח, ועל נתוני שכירות של המסעדה בתחנה הנדונה.

כפי שהכרעתי בעמוד 8 לעיל, יש להתחשב רק בפדיון מהחנות הנדונה. לא בדמי שכירות בחנויות בהרצליה, ולא בדמי שכירות של המסעדה בתחנת הדלק שאופייה המסחרי שונה משמעותית מאופי חנות הנוחות.

שיטת החישוב הראויה הינה בכפוף להכרעתי עמוד 8 לעיל.

הבסיס לקביעת השווי יהיה הפדיון בחנות.

ללא כל קשר לזכויות הספציפיות של מפעילי החנות, כמפורט לעיל, ברור שהבסיס להתקשרות עם חברת פז מתבסס על פדיון החנות.

שמאי הבעלים מסר כי נתוני הפדיון **הינם חסויים.**

זאת כעולה ממכתבו של שמאי הנישומה מיום 14.7.2013 : **לבקשת המבקשת, פז חברת נפט בע"מ, ומטעמים של סודיות מסחרית, מועברים בזאת החלקים הרלוונטים מהסכם ההפעלה, כאשר סכום התמורה הכולל נמחק.**

לכן אין מנוס משימוש בנתונים מפרסומים אמינים.

מדובר בפרסומים שמסר שמאי הועדה :

דו"ח תקופתי של פז חברת נפט בע"מ, לפיו ההכנסות ממכירת מוצרי "יילו", זיכיון והשכרת נכסים – 2.772 מיליון ₪ לחנות לשנה.

דו"ח "פסגות ניירות ערך", לפיו בשנת 2010 עמד היקף המכירות השנתי הממוצע לחנות נוחות "מנטה" על כ- 1.41 מיליון ₪.

מכיוון שאין נתונים מפורטים בפרסומים הנ"ל, הבאתי בחשבון ממוצע בין הנתונים – **2.1 מיליון ₪ לשנה**.

עם זאת מדובר לדעתי בנתונים לחנות נוחות בגודל מקובל וסביר.

להלן שטחי חנויות נוחות בתחנות שונות, וזאת על פי תכניות הגשה שנמסרו לי בשומות מכריעות שלי לפי תיקון 84 :

גו"ח 2452/26 רחוב ההדרים אשדוד – 90 מ"ר

גו"ח 7933/5,3 שד' חיים בר לב אשקלון – 91 מ"ר

גו"ח 6696/38 דרך העצמאות 50 יהוד – 81 מ"ר

גו"ח 15515/38,39 כביש 90 ע"י מגדל – 270 מ"ר !

השטח ברוטו של החנות הנדונה (עמוד 5 לעיל) – **30.6 מ"ר**.

מדובר בשטח קטן מאד לחנות מהסוג הנדון.

למרות שברור ששטח החנות אינו הקריטריון היחיד לפדיון, ושמדובר במידה מסויימת ב- "יחידה עסקית", הרי בהתייחס גם למיקומה נראה לי שהפדיון הסביר צ"ל 0.5 מהפדיון על פי ממוצע האסמכתאות לעיל, דהיינו **1.05 מיליון ₪ לשנה**.

בכפוף להנחיות בקווים המנחים (עמוד 9 לעיל) בהתחשב באופייה ומיקומה של החנות, ובכך שמדובר ברשת המהווה "מותג", נראה לי כי דמי השכירות הראויים (הכוללים את המוניטין של הרשת) הינם 9 % מהפדיון – 94,500 ₪ לשנה.

אחוז הוון הראוי – 10 %.

השווי – 945,000 ₪.

<u>הבאה בחשבון של עלויות התאמה</u>

המועד הקובע הוא 14.11.2012.

המסמכים לביצוע העבודות בחנות (אותם מסר שמאי הנישומה) הם משנת 2007 וחודש ינואר 2008.

על פי התרשמותי בביקור, עבודות הגימור אינן חדשות ובוצעו לפני מספר שנים.

כך עולה גם ממסמכי ההתקשרות (עמוד 10 לעיל).

מסקנה : העלויות הוצאו כ- 5 שנים לפני המועד הקובע, זאת לצורך תפעול החנות לפני המועד הקובע.

אין להביאם בחשבון.

8. <u>תחשיב השומה למועד הקובע 14.11.2012</u>

<u>שווי במצב קודם</u>

30.6 מ"ר (שטח החנות עמוד 5 לעיל) X 3,000 ₪ (סוף סעיף 7.1 לעיל) – 92,000 ₪

<u>שווי במצב חדש</u> (סוף עמוד 11 לעיל) – <u>945,000 ₪</u>

<u>השבחה</u> **– 853,000 ₪**

<u>היטל השבחה</u> **– 426,500 ₪**

<u>הצמדות</u>

על היטל ההשבחה למועד הקובע המפורט לעיל, תחול הצמדה על פי הוראות התוספת השלישית.

על זאת באתי על החתום ,

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין מהנדס בנין
שמאי מכריע