תאריך: ד' תשרי תש"פ
03 אוקטובר 2019
מספר אופק: 34606
תיק רמ"י: 52082871א'

לכבוד
המשיגה:
קיבוץ נען
באמצעות עו"ד חגי שבתאי
ב"כ המשיגה
ophir@hs-law.org

המשיבה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות מר דב וידר שמאי מקרקעין
ראש תחום בכיר שמאות מרחב עסקי מרכז
Dovv@land.gov.il

החלטת ועדת השגות[1]

חלקי חלקות 15-18,22 בגוש 5440, קבוץ נען

ההשגה שלפנינו הוגשה על ידי קיבוץ נען **(להלן: "המשיגה")**, על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 31.7.2018 על יד שמאי המקרקעין מר דוד טוביה (להלן: "**השמאי המחוזי**"), בעניין שווי הקרקע לצורך גביית דמי שימוש במספר חלופות כפי שיופרטו להלן.

השמאי המחוזי בחן את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 15.5.2016 על ידי שמאי המקרקעין, מר אורן שמני (להלן: "**שמאי המשיבה**"), ואת השומה מטעם המשיגים שנערכה ביום 8.9.2016 על ידי שמאי המקרקעין מר עמיר עזר (להלן: "**שמאי המשיגה**").

דיון בע"פ נערך בפני הוועדה ביום 17.12.2018.

1. מטרת ההחלטה:

הכרעה במחלוקת בעניין שווי מרכיב הקרקע ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח, לצורך גביית דמי שימוש בגין הסדרת שימושים שלא כדין.

2. ביקור בנכס:

נערך ביום 11.1.2019 על ידי שמאית המקרקעין הגב' דורית פריאל, חברת הוועדה, בתאום עם הגב' עירית שיפריס, מטעם קיבוץ נען.

3. המועד הקובע

מס' מבנה	מהות הנכס	מועדים קובעים
2	נגריה	2011-2013
3	תחנת דלק	2011-2014
4	מוסך	2011-2013
5	מועדון	2011-2016
7	אחסנה פתוחה	2011-2016
8א-8ז	מפעל השקיה	2009-2016
9	חנות מחסן "כלים נאים"	2011-2015
11	בית קפה	2011-2016

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

12	ביגודית	2011-2016
14	מסגרייה	2011-2016
16	חוות סוסים	2014-2016

4. <u>תמצית תיאור הנכס והסביבה:</u>

נשוא החלטה זו הינם חלקות קרקע שונות הממוקמות בצדו הדרום מזרחי של קיבוץ נען, בחלקי חלקות: 15-18, 22 בגוש 5440. קבוץ נען מצוי בתחום שיפוט המועצה האזורית גזר, וממוקם בצדי כביש מס' 40, מרחק של כ-2-3 ק"מ ממזרח לעיר רחובות.

להלן פרטי הנכסים בהתאם לתשריטים שהוצגו בפני הועדה:

מס' מבנה[2]	שימוש	סוג שטח	שטח במ"ר
2	נגריה	מבנה	1,095
		סככה	175
3	תחנת תדלוק	בנוי	13
		גגון	197
4	מוסך	בנוי	352
		סככה	132
5	מועדון הדיר	בנוי	847
7	מפעל השקיה	בור תחמיץ	1,506
8א-8ז	מפעל השקיה	בנוי	4,270
		אחסנה פתוחה	5,650
		חצר	8,980
9	חנות/מחסן "כלים נאים"	בנוי	305
		חצר	673
11	בית קפה	בנוי	66
		סככה	31
12	חנות	ביגודית	285
14	מסגריה	בנוי	520
		חצר	462
16	חוות רכיבה	בנוי	150
		חצר צמודה	850
		יתרת חצר	4,650

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פרוט ראו שומות הצדדים.

[2] בהתאם לתשריטים שצורפו לשומת השמאי המשיג

5. <u>המצב התכנוני הרלוונטי:</u>

ענינה של השגה שבנדון, היא קביעת שווי לצורך גביית דמי שימוש בגין הסדרת שימושים שלא כדין. משכך, המצב התכנוני אינו רלוונטי.

אף על פי כן, להשלמת הרקע/התמונה הכוללת ולהבנת מאפייני הסביבה, להלן הרקע התכנוני החל על המקרקעין מושא ההשגה:

מספר התכנית	מתן תוקף	הוראות התכנית הרלוונטיות
ג/4/29	י.פ. 2255 16/9/1976	התכנית מייעדת השטחים שבתחום קבוץ נען ליעודים שונים, ביניהם כ- 97 ד' במזרח הקבוץ לבנייני משק וכ- 12 ד' לאזור תעשיה ומלאכה.
ג/14/29	י.פ. 3263 27/10/1985	התכנית מייעדת השטחים שבתחום קבוץ נען ליעודים שונים, ביניהם כ- 182 ד' במזרח הקבוץ לאזור מבני משק וכ- 32 ד' לאזור תעשיה ומלאכה. התכנית קובעת רשימת השימושים באזורים אלה וזכויות בניה. באזור תעשיה מתורים שימושי מפעלי תעשיה ומלאכה, משרדים, מחסנים וכד'. זכויות הבניה - 40% תכסית וסה"כ לא יותר מ 80% בכל הקומות ועד 12 מ' גובה.
ג/17/29/א	י.פ.3755 29/3/1990	תכנית ההופכת שטח של כ- 2.475 ד' מאזור מבני משק לאזור תעשיה (חלק מחלקה 16 דהיום). בהתאם להוראות התכנית לא יוצא היתר בניה אלא לפי תכנית מפורטת מאושרת.

6. <u>המצב המשפטי:</u>

להלן פרוט הזכויות מנסחי הרישום כמפורט בשומת השמאי המחוזי:

גוש חלקה	בעלות בשלמות	שם חוכר	שטח חלקה במ"ר	סיום חכירה	תקופת חכירה	הערות	פרסום	החלק בנכס
5440/15	קק"ל	קיבוץ נען	490,875	30/9/2047	49 שנים	הפקעה מסעיף 19	י.פ 7229 מיום 16/3/16	בשלמות
5440/16	קק"ל	קיבוץ נען	142,747	30/9/2047	49 שנים	-	-	בשלמות
5440/17	קק"ל	-	32,382	קיימת הערת אזהרה לפי סעיף 126 לקיבוץ נען				בשלמות
5440/18	קק"ל	קיבוץ נען	8,387	30/9/2047	49	-	-	בשלמות
5440/22	קק"ל		13,416	החלקה הינה מקרקעי יעוד לדרך				בשלמות

7. <u>נתונים שעמדו בפני הוועדה:</u>

מס' מבנה	שימוש	מועד לשומה	שמאי המשיב שווי בשימוש -ללא פיתוח	שמאי המשיג שווי בשימוש - ללא פיתוח	החלטת השמאי המחוזי
2	נגרייה	2011	₪1,049,385	₪623,275	₪924,000
		2012	₪1,067,351	₪616,846	₪997,000
		2013	₪1,204,467	₪776,217	₪1,133,000
3	תחנת דלק	2011	₪1,334,052	₪376,374	₪690,000
		2012	₪1,078,490	₪377,074	₪930,000
		2013	₪903,550	₪461,041	₪990,000
		2014	₪1,227,507	₪448,180	₪1,110,000
4	מוסך	2011	₪352,592	₪202,644	₪313,000
		2012	₪358,555	₪251,720	₪338,000
		2013	₪405,646	₪254,418	₪385,000
5	מועדון הדיר	2011	₪1,296,962	₪498,061	₪1,298,000
		2012	₪1,277,484	₪608,676	₪1,349,000
		2013	₪1,509,251	₪615,375	₪1,426,000
		2014	₪1,663,316	₪639,607	₪1,449,000
		2015	₪1,843,269	₪641,387	₪1,594,000
		2016	₪1,913,116	-	₪1,746,000
7	אחסנה פתוחה מפעלי השקייה נען	2011	₪149,373	₪175,069	₪345,000
		2012	₪176,777	₪221,749	₪373,000
		2013	₪175,198	₪224,051	₪425,000
		2014	₪203,199	₪233,709	₪441,000
		2015	₪233,430	₪233,826	₪442,000
		2016	₪249,507	₪224,989	₪679,000
8א-8ז	מפעל השקייה נען	2009	₪3,514,835	-	₪2,370,000
		2010	₪4,424,197	-	₪2,304,000
		2011	₪5,834,673	₪4,393,735	₪5,186,000
		2012	₪6,011,919	₪5,393,512	₪5,620,000
		2013	₪6,733,205	₪5,452,446	₪6,432,000
		2014	₪6,965,400	₪5,669,718	₪6,674,000
		2015	₪7,071,524	₪5,671,428	₪6,699,000
		2016	₪7,326,412	₪5,478,790	₪8,351,000
9	חנות/מחסן כלים נאים	2011	₪686,115	₪157,264	₪709,000
		2012	₪675,067	₪200,661	₪737,000
		2013	₪800,687	₪202,718	₪780,000
		2014	₪884,008	₪211,609	₪793,000
		2015	₪981,774	₪211,724	₪874,000

מס' מבנה	שימוש	מועד לשומה	שמאי המשיב שווי בשימוש -ללא פיתוח	שמאי המשיג שווי בשימוש - ללא פיתוח	החלטת השמאי המחוזי
11	בית קפה	2011	₪156,678	₪67,520	₪146,000
		2012	₪154,572	₪81,375	₪152,000
		2013	₪181,570	₪82,295	₪160,000
		2014	₪199,577	₪84,513	₪163,000
		2015	₪220,463	₪85,428	₪179,000
		2016	₪228,514	₪82,724	₪195,000
12	ביגודית	2011	₪534,449	₪215,223	₪465,000
		2012	₪526,858	₪260,655	₪484,000
		2013	₪620,600	₪263,567	₪511,000
		2014	₪683,022	₪273,691	₪520,000
		2015	₪755,671	₪273,750	₪571,000
		2016	₪783,771	₪264,915	₪625,000
14	מסגריה	2011	₪578,490	₪348,061	₪496,000
		2012	₪588,409	₪428,190	₪536,000
		2013	₪663,794	₪432,852	₪609,000
		2014	₪679,051	₪450,200	₪631,000
		2015	₪680,029	₪450,342	₪633,000
		2016	₪700,819	₪434,924	₪780,000
16	חוות סוסים	2014	₪1,604,660	₪452,000	₪1,392,000
		2015	₪1,787,888	₪452,000	₪1,541,000
		2016	₪1,868,715	₪452,000	₪1,700,000

8. <u>עיקר החלטת השמאי המחוזי</u>[3]:

8.1 <u>שאלת השומה</u>:

יש להביא בחשבון נתוני השוואה לתעשייה ולמסחר מתחום עיר תוך בצוע התאמות נדרשות.

8.2 <u>חישוב שווי תחנת התדלוק</u>

בהעדר דו"ח מכירות, התבסס השמאי המחוזי על המודל שנקבע בקווים המנחים, תוך שקלול ההנחות הבא:

- שיעור רכבים נכנסים לתחנה 1.5% על סמך ספירת תנועה בכביש 4233
- הפחתה בגין מיקום פנימי בקיבוץ 0.65-0.7
- תדלוק ממוצע של 35 ליטרים למשך של 364 ימים בשנה
- דמ"ש לקרקע 18% ביחס למרווח השיווק הרלוונטי לשנים השונות
- שיעור הוון בהתאם לשיעור היוון המקובל לנכסים מסחריים + 1.5% (עפ"י הקווים המנחים)
- לשנת 2011 אומצה שומת מר אייל מידן סגן השמאי הממשלתי לשעבר.

[3] לפירוט תחשיב השמאי המחוזי ראה עמ' 21-25 לשומתו.

8.3 נתוני השוואה:

מלאכה ותעשיה – מכרזי רמ"י מאזורי תעשיה מודיעין, עשרת ורמת דוד.

מסחר – השווי חושב בשיטת היוון הכנסות מהיצע שכירות מהערים הקרובות (רמלה, לוד, רחובות) הובאה בחשבון התאמת מיקום והתאמת גודל.

8.4 עלויות פתוח - הובאו בחשבון כמוסכם בין הצדדים.

8.5 שווי אחסנה פתוחה – לפי מקדם 0.3 בדומה לחצר תעשייה.

8.6 חוות סוסים – בהתאם לשווי למסחר תוך מתן התאמות בהתחשב בעצימות נמוכה.

8.7 מפעל ההשקיה – בהתאם לשווי לתעשייה תוך מתן התאמות ובהתייחס לבינוי בשיעור 23% בלבד.

8.8 תחשיב:

מס' מבנה / שם מבנה / מתחם	סוג שטח	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ	מועד / שנה	שווי מ"ר מבונה אקוי'	הפחתה למיקום / אזור	תאום גודל	שווי לשימוש כולל פיתוח	פיתוח לפי הסכמת הצדדים	שווי ללא פיתוח במעוגל
נכס 2 נגריה - מלאכה תעשיה	עקרי	1095	1	1095	2011	₪ 1,268	0.75	1.05	₪ 1,163,589	₪ 239,826	**₪ 924,000**
	סככה	175	0.4	70	2012	₪ 1,355	0.75	1.05	₪ 1,243,244	₪ 245,933	**₪ 997,000**
		סה"כ מ"ר אקוו		1165	2013	₪ 1,506	0.75	1.05	₪ 1,382,053	₪ 249,484	**₪ 1,133,000**
נכס 3 תחנת תדלוק	תחנת דלק	שטח בנוי 13.09 גגון תחנה 196.86 מ"ר	-	תחנת דלק	2011	ראה/י תחשיב נפרד		-	-	-	**₪ 690,000**
					2012	ראה/י תחשיב נפרד		-	-	-	**₪ 930,000**
					2013	ראה/י תחשיב נפרד		-	-	-	**₪ 990,000**
					2014	ראה/י תחשיב נפרד		-	-	-	**₪ 1,110,000**
נכס 4 מוסך מלאכה תעשיה	עקרי	352	1	352	2011	₪ 1,268	0.75	1.05	₪ 404,310	₪ 91,398	**₪ 313,000**
	סככה	132	0.4	52.8	2012	₪ 1,355	0.75	1.05	₪ 431,987	₪ 93,726	**₪ 338,000**
		סה"כ מ"ר אקוו		404.8	2013	₪ 1,506	0.75	1.05	₪ 480,219	₪ 95,079	**₪ 385,000**
נכס 5 מועדון הדייר מסחר		847	1.00	847	2011	₪ 2,699	0.75	0.85	₪ 1,457,517	₪ 159,947	**₪ 1,298,000**
		סה"כ מ"ר אקוו		847	2012	₪ 2,802	0.75	0.85	₪ 1,512,753	₪ 164,020	**₪ 1,349,000**
					2013	₪ 2,949	0.75	0.85	₪ 1,592,358	₪ 166,388	**₪ 1,426,000**
					2014	₪ 2,998	0.75	0.85	₪ 1,618,845	₪ 169,566	**₪ 1,449,000**
					2015	₪ 3,265	0.75	0.85	₪ 1,763,119	₪ 169,400	**₪ 1,594,000**
					2016	₪ 3,544	0.75	0.85	₪ 1,913,867	₪ 167,875	**₪ 1,746,000**
נכס 7 אחסנה פתוחה מפעל השקיה נען		1506	0.30	451.8	2011	₪ 1,268	0.75	1.05	₪ 451,253	₪ 106,647	**₪ 345,000**
		סה"כ מ"ר אקוו		451.8	2012	₪ 1,355	0.75	1.05	₪ 482,144	₪ 109,363	**₪ 373,000**
					2013	₪ 1,506	0.75	1.05	₪ 535,976	₪ 110,942	**₪ 425,000**
					2014	₪ 1,557	0.75	1.05	₪ 553,914	₪ 113,061	**₪ 441,000**
					2015	₪ 1,561	0.75	1.05	₪ 555,375	₪ 112,950	**₪ 442,000**
					2016	₪ 2,224	0.75	1.05	₪ 791,407	₪ 111,933	**₪ 679,000**
נכס 8א-8ז מפעל השקייה נען תעשיה ואחסנה פתוחה שטח כולל 18.9 דונם					2009	₪ 500	ערך סופי ע"פ שומת איייל מיידן		₪ 4,105,000	₪ 1,735,061	**₪ 2,370,000**
	שטח בנוי	4270	1	4270	2010	₪ 500			₪ 4,105,000	₪ 1,801,209	**₪ 2,304,000**
	אחסנה פתוחה	5650	0.30	1695	2011	₪ 1,268	0.75	0.90	₪ 7,028,617	₪ 1,842,366	**₪ 5,186,000**
	חצר תפעולית	8980	0.25	2245	2012	₪ 1,355	0.75	0.90	₪ 7,509,774	₪ 1,889,282	**₪ 5,620,000**
		סה"כ מ"ר אקוו		8210	2013	₪ 1,506	0.75	0.90	₪ 8,348,246	₪ 1,916,560	**₪ 6,432,000**
		הקף בינוי 23%			2014	₪ 1,557	0.75	0.90	₪ 8,627,648	₪ 1,953,161	**₪ 6,674,000**
		לחצר התפעולית ניתן מקדם 0.25 אשר מביא בחשבון את שוליותה			2015	₪ 1,561	0.75	0.90	₪ 8,650,404	₪ 1,951,250	**₪ 6,699,000**
					2016	₪ 1,856	0.75	0.90	₪ 10,284,399	₪ 1,933,689	**₪ 8,351,000**
נכס 9 חנות מחסן כלים נאים (מסחר)	שטח בנוי	305	1	305	2011	₪ 2,699	0.75	0.85	₪ 814,368	₪ 105,254	**₪ 709,000**
	חצר תפעולית	673	0.25	168.25	2012	₪ 2,802	0.75	0.85	₪ 845,230	₪ 107,935	**₪ 737,000**
		סה"כ מ"ר אקוו		473.25	2013	₪ 2,949	0.75	0.85	₪ 889,709	₪ 109,493	**₪ 780,000**
					2014	₪ 2,998	0.75	0.85	₪ 904,508	₪ 111,584	**₪ 793,000**
					2015	₪ 3,265	0.75	0.85	₪ 985,119	₪ 111,475	**₪ 874,000**
נכס 11 בית קפה (מסחר)					2011	₪ 2,699	0.75	1.00	₪ 158,718	₪ 12,463	**₪ 146,000**
	שטח בנוי	66	1	66	2012	₪ 2,802	0.75	1.00	₪ 164,733	₪ 12,781	**₪ 152,000**
	סככה	31	0.40	12.4	2013	₪ 2,949	0.75	1.00	₪ 173,402	₪ 12,965	**₪ 160,000**
		סה"כ מ"ר אקוו		78.4	2014	₪ 2,998	0.75	1.00	₪ 176,286	₪ 13,213	**₪ 163,000**
					2015	₪ 3,265	0.75	1.00	₪ 191,997	₪ 13,200	**₪ 179,000**
					2016	₪ 3,544	0.75	1.00	₪ 208,413	₪ 13,081	**₪ 195,000**
נכס 12 ביגודית (מסחר)					2011	₪ 2,699	0.75	0.90	₪ 519,277	₪ 53,819	**₪ 465,000**
	שטח בנוי	285	1	285	2012	₪ 2,802	0.75	0.90	₪ 538,956	₪ 55,190	**₪ 484,000**
					2013	₪ 2,949	0.75	0.90	₪ 567,317	₪ 55,987	**₪ 511,000**
					2014	₪ 2,998	0.75	0.90	₪ 576,754	₪ 57,056	**₪ 520,000**
					2015	₪ 3,265	0.75	0.90	₪ 628,155	₪ 57,000	**₪ 571,000**
					2016	₪ 3,544	0.75	0.90	₪ 681,863	₪ 56,487	**₪ 625,000**
נכס 14 מסגריה					2011	₪ 1,268	0.75	1.00	₪ 626,452	₪ 130,063	**₪ 496,000**
	שטח בנוי	520	1	520	2012	₪ 1,355	0.75	1.00	₪ 669,337	₪ 133,375	**₪ 536,000**
	חצר תפעולית	461.91	0.30	138.6	2013	₪ 1,506	0.75	1.00	₪ 744,070	₪ 135,301	**₪ 609,000**
		סה"כ מ"ר אקוו		658.57	2014	₪ 1,557	0.75	1.00	₪ 768,972	₪ 137,885	**₪ 631,000**
					2015	₪ 1,561	0.75	1.00	₪ 771,000	₪ 137,750	**₪ 633,000**
					2016	₪ 1,856	0.75	1.00	₪ 916,637	₪ 136,510	**₪ 780,000**
נכס 16 חווה טיפולית (מסחר)	שטח בנוי	150	1	150	2014	₪ 2,998	0.75	0.90	₪ 1,674,609	₪ 282,777	**₪ 1,392,000**
	חצר צמודה	850	0.25	212.5	2015	₪ 3,265	0.75	0.90	₪ 1,823,853	₪ 282,500	**₪ 1,541,000**
	יתרת חצר	4650	0.10	465.0	2016	₪ 3,544	0.75	0.90	₪ 1,979,794	₪ 279,958	**₪ 1,700,000**
		סה"כ מ"ר אקוו		827.5							

תחשיב שווי תחנת תדלוק

לשנת 2011 מתוך שומת אייל מיידן

מכירת דלקים	6,196,667
רכישת דלקים	5,530,000
רווח גולמי	666,667
הוצ' תפעול 65% מהרווח	433,334
רווח נקי	233,333
מהווון ב 10.5%	2,222,223
בניכוי רווח יזמי 25%	1,777,779
בניכוי עלות הקמה	1,000,000
בניכוי עלות פיתוח	88,000
שווי קרקע לחנת תדלוק	689,779
שווי הקרקע במעוגל ללא	**690,000**

לשנים 2012 - 2014 ע"פ קווים מנחים

שנה					2012	2013	2014
ספירת תנועה בכביש 4233, ממוצע יומי					6600	6000	6600
תדלוק בשנה 364 ימים ללא כיפור					2,402,400	2,184,000	2,402,400
שיעור נכנסים לתחנה 1.5%			1.5%		36,036	32,760	36,036
מקדם הפחתה *					0.65	0.7	0.7
					23,423	22,932	25,225
סה"כ רכבים לחודש					1,952	1,911	2,102
ליטר בחודש לפי 35 לרכב			35		68,318	66,885	73,574
לחודש בק"ל במעוגל					**68.32**	**66.89**	**73.57**
שווי קרקע לתחנת תדלוק בהתאם לקיים המנחים גישת היוון הכנסות							
מרווח שיווק					₪ 620	₪ 643	₪ 640
דמ"ש לקרקע 30% גדולה ל - 18% קטנה **					18%	18%	18%
דמ"ש לצד הזהיר					₪ 111.6	₪ 115.7	₪ 115.2
כמות ק"ל נמכרת בחודש בק"ל					68.32	66.89	73.57
דמ"ש חודשי					₪ 7,624	₪ 7,741	₪ 8,476
דמ"ש לשנה					₪ 91,492	₪ 92,895	₪ 101,708
שיעור היוון מסחר +1.5%					9.80%	9.40%	9.20%
שווי הקרקע בבעלות ללא פיתוח					**₪ 930,000**	**₪ 990,000**	**₪ 1,110,000**

* הפחתה למיקום - רמת נגישות ולבעיות הקשורות לתחנה תדלוק בתוך קיבוץ כגון נעילת שערים וכו...
** לקרקע לא מפותחת

9. עיקר טיעוני המשיגים:

9.1 טעויות בזיהוי הנכסים:

השמאי המחוזי סקר את הנכסים ללא ליווי נציג הקיבוץ וטעה בזיהוי חלק מהנכסים (נגרייה, מוסך, "מועדון הדיר").

9.2 נתוני השוואה – השמאי המחוזי השתמש בעסקות השוואה בלתי הולמות ולנוכח התקינה השמאית לפיה אין לחרוג בשיעור ההתאמות מ-35%, ערך התאמות מוטעות שהביאו לשווי מאד גבוה.

המשיג מציין את שומת סגן השמאי הממשלתי הראשי מר אייל מידן מיום 2/8/2016 שנערכה לתאריך 22/12/2010.

9.3 השימושים ויעוד הקרקע –

"מועדון הדיר" – מועדון נוער. יש לאמוד שווי הקרקע על בסיס שווי לתעשייה (מקדם 125% משווי מר"מ לתעשייה ביחס למבנים ומקדם 0.3 משווי לתעשייה ביחס לסככות) כפי שנקט השמאי מידן (בהשגה הקודמת לנכסים אלו) ולא על בסיס השווי למסחר. המקום נסגר כי התפעול חייב בניית ממ"דים ומערכת כבוי אש ואי אפשר היה לכסות עלויות אלה.

מחסן 'כלים נאים'/'אלגרו' – המקום פעל כעסק לאחסנת כלי הסעדה לחברת קייטרינג לאירועים ולאחר מכן לאחסנת ציוד הגברה. המקום לא היה פתוח לקהל הרחב. שימוש זה מותר ביעוד אחסנה/תעשיה. השמאי המחוזי טעה בקביעתו כי בוצע בנכס שימוש מסחרי.

חוות סוסים – השמאי המחוזי שגה כשקבע את השווי על בסיס שימוש מסחרי. השימוש לחוות סוסים הינו שימוש נלווה לגידול בעלי חיים המותרים ביעוד חקלאי מיוחד. מפנה להחלטת ועדת השגות בנצר סירני. השימוש העיקרי הוא רכיבה טיפולית וגידול סוסים.

תחנת דלק – מדובר בתחנה הפועלת בשטח הפנימי של הקיבוץ בלבד (השער סגור החל משעה 18:00 ועד הבוקר). התחנה כוללת 2 עמדות לא מאוישות, בשימוש של חברי הקיבוץ בלבד אשר תדלקו באמצעות כרטיסי תדלוק. גישת השמאי המחוזי אינה נכונה; בקווים המנחים שיעור של 18% דמ"ש ראויים לקרקע מתייחס לתחנות בנויות בהן שולם כבר הפיתוח. יש להתבסס על דוח אספקת דלקים של חב' דור

אלון. קיימת עליה ברמת הסיכון מסיבות שונות (עליה בשיעור כלי הרכב החשמליים /ההיברידיים/ מנועים קטנים וחסכוניים, שינויים רגולטוריים המעודדים יבוא מכוניות הצורכות פחות דלק), משכך, שיעור ההיוון צריך להיות גבוה מ-1.5% מעל השיעור בנכסים מסחריים. יש מקום לבצע התאמה למיקום פריפריאלי.

9.4 <u>ערכי שווי</u>

<u>שווי קרקע לשימושי מסחר</u> – השמאי המחוזי השתמש בנתוני השוואה ליחידות מסחריות במיקומים מרכזיים ("פריים לוקיישן"), כגון רח' הרצל ברחובות. יש להביא בחשבון כי החשיפה המסחרית היא רק לאוכלוסיית הקיבוץ – אוכלוסייה הקטנה מכל שכונה עירונית קטנה, ובוודאי שמרחובות עירוניים ראשיים.

בנוסף אין להביא בחשבון שטחי סככות וקרקע צמודה למסחר באופן שנעשה (מגולם בשטח מושא השכירות), כמו כן לא נערכה מדידה מדויקת לנכסים מושא ההשוואה.

השמאי המחוזי התבסס על מחירי ביקוש (תוכנת "במבי") והפחית רק 5% למו"מ בעוד שההפחתה עולה על שיעור 10%.

<u>שווי קרקע למלאכה/תעשיה</u> – השמאי המחוזי הסתמך על ניתוח תוצאות מכרזים מאזה"ת עינב במודיעין המאופיין בשימושי מסחר אולם שמחות, אולמות תצוגה וכו', ללא התייחסות לנתוני ערים קרובות לנען - רחובות, רמלה ולוד. השמאי המחוזי שגה בניתוח עסקאות ההשוואה, לעניין מקדמי השווי לקומות העליונות תוך התעלמות ממחקרי דלפי, החלטות שמאים ממשלתיים ושמאי מכריע בתואנה כי אינן מהוות עסקאות שווי שוק. כמו כן השמאי שגה לעניין ניתוח שטחי השירות והבאתם במקדם שווי מופחת רק בניתוח העסקאות ולא ביישומן ביחס לנכס מושא השומה.

9.5 <u>מקדם התאמה בין נכסים עירוניים ונכסים דומים במושב</u>

שמאי המשיג מפנה להחלטת ועדת השגות במזור מתאריך 13.10.2013 וקביעתה כי אין מקום להסתמך על עסקאות השוואה מהעיר פתח תקווה לשימוש דומה במושבים, מאחר שערכם המוחלט של שיעורי ההתאמה עולה על 35%.

9.6 תחשיב

מס' מבנה /מתחם	שימוש בהתאם לטבלת שימושים	שטחי מבנים / קרקע במ"ר לפי טבלת שימשים ותשריטים	שטח אקוי'	שימוש	מועד / שנה	שווי מ"ר מבונה אקוי'	שווי לשימוש כולל פיתוח	פיתוח	מקדם לבעלות	שווי לשימוש ללא פיתוח
2	נגרייה	שטח בנוי 1,095 מ"ר שטח סככות 175 מ"ר	1147.50	מלאכה	2011	₪ 725	₪ 831,938	₪ 239,826	0.95	₪ 623,275
					2012	₪ 725	₪ 831,938	₪ 245,934	0.95	₪ 616,846
					2013	₪ 860	₪ 986,850	₪ 249,444	0.95	₪ 776,217
3	תחנת דלק	שטח בנוי 13.09 גגון תחנה 196.86 מ"ר שטח קרקע - 1.0 ד'	-	תחנת דלק	2011	תחשיב נפרד	₪ 471,968	₪ 95,594	1.00	₪ 376,374
					2012	תחשיב נפרד	₪ 472,668	₪ 95,594	1.00	₪ 377,074
					2013	תחשיב נפרד	₪ 559,069	₪ 98,028	1.00	₪ 461,041
					2014	תחשיב נפרד	₪ 547,623	₪ 99,443	1.00	₪ 448,180
4	מוסך	שטח בנוי 352 מ"ר שטח סככות 132 מ"ר	391.60	מלאכה	2011	₪ 725	₪ 283,910	₪ 91,398	0.95	₪ 202,644
					2012	₪ 850	₪ 332,860	₪ 93,726	0.95	₪ 251,720
					2013	₪ 860	₪ 336,776	₪ 95,079	0.95	₪ 254,418
5	מועדון נוער / מועדון מסחרי	שטח בנוי 847 מ"ר	873.25	מלאכה	2011	₪ 725	₪ 633,106	₪ 159,948	0.95	₪ 498,061
					2012	₪ 850	₪ 742,263	₪ 164,020	0.95	₪ 608,676
					2013	₪ 860	₪ 750,995	₪ 166,389	0.95	₪ 615,375
					2014	₪ 890	₪ 777,193	₪ 169,566	0.95	₪ 639,607
					2015	₪ 890	₪ 777,193	₪ 167,875	0.95	₪ 641,387
					-	-	-	-	-	-
7	אחסנה פתוחה מפעלי השקייה נען	שטח קרקע 1506 מ"ר	376.5	אחסנה פתוחה	2011	₪ 725	₪ 272,963	₪ 106,647	0.95	₪ 175,069
					2012	₪ 850	₪ 320,025	₪ 109,363	0.95	₪ 221,749
					2013	₪ 860	₪ 323,790	₪ 110,942	0.95	₪ 224,051
					2014	₪ 890	₪ 335,085	₪ 113,061	0.95	₪ 233,709
					2015	₪ 890	₪ 335,085	₪ 112,950	0.95	₪ 233,826
					2016	₪ 865	₪ 325,673	₪ 111,933	0.95	₪ 224,989
8א-8ז	מפעל השקייה נען תעשיה ואחסנה פתוחה שטח כולל 18.9 דונם				2009	-	-	-	-	-
					2010	-	-	-	-	-
			9314.5 מ"ר אקוי'	תעשיה התאמה לגודל 0.85	2011	₪ 725	₪ 6,753,013	₪ 1,842,367	0.95	₪ 4,393,735
					2012	₪ 850	₪ 7,917,325	₪ 1,889,282	0.95	₪ 5,393,512
					2013	₪ 860	₪ 8,010,470	₪ 1,916,560	0.95	₪ 5,452,446
					2014	₪ 890	₪ 8,289,905	₪ 1,953,161	0.95	₪ 5,669,718
					2015	₪ 890	₪ 8,289,905	₪ 1,951,250	0.95	₪ 5,671,428
					2016	₪ 865	₪ 8,057,043	₪ 1,933,689	0.95	₪ 5,478,790
9	חנות מחסן כלים נאים	שטח בנוי 305 מ"ר שטח חצר 673 מ"ר	351.25 מ"ר אקוי'	תעשיה	2011	₪ 725	₪ 254,656	₪ 105,255	0.95	₪ 157,264
					2012	₪ 850	₪ 298,563	₪ 107,935	0.95	₪ 200,661
					2013	₪ 860	₪ 302,075	₪ 109,493	0.95	₪ 202,718
					2014	₪ 890	₪ 312,613	₪ 111,584	0.95	₪ 211,609
					2015	₪ 890	₪ 312,613	₪ 111,475	0.95	₪ 211,724
11	בית קפה	שטח בנוי 66 מ"ר שטח סככות 31 מ"ר	94.13 מ"ר אקוי'	תעשיה התאמה לגודל 0.85	2011	₪ 725	₪ 68,244	₪ 12,463	0.95	₪ 67,520
					2012	₪ 850	₪ 80,011	₪ 12,781	0.95	₪ 81,375
					2013	₪ 860	₪ 80,952	₪ 12,965	0.95	₪ 82,295
					2014	₪ 890	₪ 83,776	₪ 13,213	0.95	₪ 84,513
					2015	₪ 890	₪ 83,776	₪ 13,200	0.95	₪ 85,428
					2016	₪ 865	₪ 81,422	₪ 13,081	0.95	₪ 82,724
12	ביגודית	שטח בנוי 285 מ"ר	356 מ"ר אקוי'	תעשיה	2011	₪ 725	₪ 258,281	₪ 53,819	0.95	₪ 215,223
					2012	₪ 850	₪ 302,813	₪ 55,190	0.95	₪ 260,655
					2013	₪ 860	₪ 306,375	₪ 55,986	0.95	₪ 263,567
					2014	₪ 890	₪ 317,063	₪ 57,056	0.95	₪ 273,691
					2015	₪ 890	₪ 317,063	₪ 57,000	0.95	₪ 273,750
					2016	₪ 865	₪ 308,156	₪ 56,487	0.95	₪ 264,915
14	מסגריה	שטח בנוי 520 מ"ר שטח חצר 461.91 מ"ר	635.5 מ"ר אקוי'	מלאכה	2011	₪ 725	₪ 460,723	₪ 130,063	0.95	₪ 348,061
					2012	₪ 850	₪ 540,158	₪ 133,375	0.95	₪ 428,190
					2013	₪ 860	₪ 546,513	₪ 135,301	0.95	₪ 432,852
					2014	₪ 890	₪ 565,577	₪ 137,885	0.95	₪ 450,200
					2015	₪ 890	₪ 565,577	₪ 137,750	0.95	₪ 450,342
					2016	₪ 865	₪ 549,690	₪ 136,510	0.95	₪ 434,924
16	חנות סוסים שווי מר"מ ללא פיתוח	שטח קרקע 5,650 מ"ר מסחר ואחסנה פתוחה בבניני 15%	שטח חווה לצורך חישוב השווי	5650	2014	₪ 80	₪ 452,000	-	-	₪ 452,000
					2015	₪ 80	₪ 452,000	-	-	₪ 452,000
					2016	₪ 80	₪ 452,000	-	-	₪ 452,000

במתחם 11 התחשיב מביא לתוצאה מעט שונה מרשום בשומת המשיג.

תחשיב תחנת תדלוק

שנה	2011	2012	2013	2014
מכירות חוץ (אש"ח)	**לא התקבלו נתונים, ראה הערכה לשנת 2012**	₪ 3,616	₪ 3,429	₪ 3,179
מכירות פנים (אש"ח)		₪ 2,257	₪ 2,303	₪ 2,300
סה"כ מכירות (אש"ח)		₪ 5,873	₪ 5,732	₪ 5,479
עלות ממוצעת ליטר בזנין 95		₪ 6.57	₪ 6.42	₪ 6.26
מכירות דלקים בק"ל		894	893	875
מרווח השיווק ממחיר הדלק		₪ 620.41	₪ 643.50	₪ 640.25
הכנסות ממכירת דלקים	₪ 554,592	₪ 554,591.77	₪ 574,539	₪ 560,372
שיעור הוצאות שיווק	65%			
הכנסות נטו ממכירת דלקים	₪ 194,107	₪ 194,107	₪ 201,089	₪ 196,130
שיעור היוון	10.25%	10.00%	9.60%	9.40%
שווי התחנה כבנויה	₪ 1,893,728	₪ 1,941,071	₪ 2,094,674	₪ 2,086,492
רווי יזמי	25%			
שווי התחנה ללא רווח יזמי	₪ 1,514,982	₪ 1,552,857	₪ 1,675,739	₪ 1,669,194
עלות בניית תחנה קטנה	₪ 1,896,390	₪ 1,963,980	₪ 2,030,310	₪ 2,039,220
עלות בניית התחנה בנען	55%			
עלות בניית התחנה בנען	₪ 1,043,015	₪ 1,080,189	₪ 1,116,671	₪ 1,121,571
שווי הקרקע כמפותחת	₪ 471,968	₪ 472,668	₪ 559,069	₪ 547,623
עלות פיתוח בקר רמ"י	₪ 95,594	₪ 95,594	₪ 98,028	₪ 99,443
שווי הקרקע ללא פיתוח	**₪ 376,374**	**₪ 377,074**	**₪ 461,041**	**₪ 448,180**

10. עיקר טיעוני עמדת המשיבה:

10.1 תחנת התדלוק הפנימית – מטרת השומה היא גביית דמי שימוש בגין שימושי עבר שלא כדין.

10.2 אין מגבלות שהוטלו על הקרקע לשימוש המסחרי/תעשייתי במקום.

10.3 התבססו על פרק כ"ז לקווים המנחים – שימושים ללא הרשאה.

10.4 מחסן הכלים הוגדר בהזמנת השומה כחנות. גם השכרה של ציוד היא פעילות מסחרית.

10.5 "מועדון הדיר" – פעילות של מועדון לילה היא פעילות מסחרית.

10.6 תחשיב:

מס' מבנה /מתחם	שימוש בהתאם לטבלת שימושים	שטחי מבנים או קרקע במ"ר לפי טבלת שימושים	שטח אקוי'	שימוש	מועד / שנה	שווי מ"ר מבונה אקוי'	התאמה לגודל	שווי לשימוש כולל פיתוח	שווי לשימוש ללא פיתוח
2	נגרייה	שטח בנוי 1,095 מ"ר שטח סככות 175 מ"ר	1156.25	מלאכה	2011	₪ 1,115	1.00	₪ 1,289,211	₪ 1,049,385
					2012	₪ 1,136	1.00	₪ 1,313,285	₪ 1,067,351
					2013	₪ 1,257	1.00	₪ 1,453,951	₪ 1,204,467
3	תחנת דלק	שטח בנוי 13.09 גגון תחנה 196.86 מ"ר שטח קרקע - 1.0 ד'	-	תחנת דלק	2011	ראה/י תחשיב נפרד		₪ 1,429,646	₪ 1,334,052
					2012	ראה/י תחשיב נפרד		₪ 1,176,518	₪ 1,078,490
					2013	ראה/י תחשיב נפרד		₪ 1,002,993	₪ 903,550
					2014	ראה/י תחשיב נפרד		₪ 1,328,850	₪ 1,227,507
4	מוסך	שטח בנוי 352 מ"ר שטח סככות 132 מ"ר	398.20	מלאכה	2011	₪ 1,115	1.00	₪ 443,990	₪ 352,592
					2012	₪ 1,136	1.00	₪ 452,281	₪ 358,555
					2013	₪ 1,257	1.00	₪ 500,725	₪ 405,646
5	מועדון הדיר	שטח בנוי 847 מ"ר	847	מסחר	2011	₪ 2,293	0.75	₪ 1,456,910	₪ 1,296,962
					2012	₪ 2,269	0.75	₪ 1,441,504	₪ 1,277,484
					2013	₪ 2,638	0.75	₪ 1,675,640	₪ 1,509,251
					2014	₪ 2,885	0.75	₪ 1,832,882	₪ 1,663,316
					2015	₪ 3,168	0.75	₪ 2,012,669	₪ 1,843,269
					2016	₪ 3,276	0.75	₪ 2,080,991	₪ 1,913,116
7	אחסנה פתוחה מפעלי השקייה נען	שטח קרקע 1506 מ"ר	1506	אחסנה פתוחה	2011	₪ 170	1.00	₪ 256,020	₪ 149,373
					2012	₪ 190	1.00	₪ 286,140	₪ 176,777
					2013	₪ 190	1.00	₪ 286,140	₪ 175,198
					2014	₪ 210	1.00	₪ 316,260	₪ 203,199
					2015	₪ 230	1.00	₪ 346,380	₪ 233,430
					2016	₪ 240	1.00	₪ 361,440	₪ 249,507

מס' מבנה /מתחם	שימוש בהתאם לטבלת שימושים	שטחי מבנים / קרקע במ"ר לפי טבלת שימושים ותשריטים	שטח אקוי'	שימוש	מועד / שנה	שווי מ"ר מבונה אקוי'	התאמה לגודל	שווי לשימוש כולל פיתוח	שווי לשימוש ללא פיתוח
		סוג שטח	שטח	מקדם	שנה	תעשיה	אחסנה פתוחה		
8א-8ז	מפעל השקייה נען תעשיה ואחסנה פתוחה שטח כולל 18.9 דונם	שטח בנוי	4270	1	2009	₪ 827	₪ 140	₪ 5,249,896	₪ 3,514,835
		אחסנה פתוחה	5650	1	2010	₪ 977	₪ 170	₪ 6,225,406	₪ 4,424,197
		חצר תפעולית	8980	0.25	2011	₪ 1,239	₪ 170	₪ 7,677,040	₪ 5,834,673
		הפחתה לגודל	0.85		2012	₪ 1,262	₪ 190	₪ 7,901,201	₪ 6,011,919
					2013	₪ 1,397	₪ 190	₪ 8,649,765	₪ 6,733,205
					2014	₪ 1,428	₪ 210	₪ 8,918,561	₪ 6,965,400
					2015	₪ 1,430	₪ 230	₪ 9,022,774	₪ 7,071,524
					2016	₪ 1,464	₪ 240	₪ 9,260,101	₪ 7,326,412
9	חנות מחסן כלים נאים	שטח בנוי 305 מ"ר שטח חצר 673 מ"ר	406	מסחר	2011	₪ 2,293	0.85	₪ 791,370	₪ 686,115
					2012	₪ 2,269	0.85	₪ 783,002	₪ 675,067
					2013	₪ 2,638	0.85	₪ 910,180	₪ 800,687
					2014	₪ 2,885	0.85	₪ 995,592	₪ 884,008
					2015	₪ 3,168	0.85	₪ 1,093,249	₪ 981,774
11	בית קפה	שטח בנוי 66 מ"ר שטח סככות 31 מ"ר	74	מסחר	2011	₪ 2,293	1.00	₪ 169,141	₪ 156,678
					2012	₪ 2,269	1.00	₪ 167,353	₪ 154,572
					2013	₪ 2,638	1.00	₪ 194,535	₪ 181,570
					2014	₪ 2,885	1.00	₪ 212,790	₪ 199,577
					2015	₪ 3,168	1.00	₪ 233,663	₪ 220,463
					2016	₪ 3,276	1.00	₪ 241,595	₪ 228,514
12	ביגודית	שטח בנוי 285 מ"ר	285	מסחר	2011	₪ 2,293	0.90	₪ 588,268	₪ 534,449
					2012	₪ 2,269	0.90	₪ 582,048	₪ 526,858
					2013	₪ 2,638	0.90	₪ 676,586	₪ 620,600
					2014	₪ 2,885	0.90	₪ 740,078	₪ 683,022
					2015	₪ 3,168	0.90	₪ 812,671	₪ 755,671
					2016	₪ 3,276	0.90	₪ 840,258	₪ 783,771
14	מסגריה	שטח בנוי 520 מ"ר שטח חצר 461.91 מ"ר	635	מלאכה	2011	₪ 1,115	1.00	₪ 708,553	₪ 578,490
					2012	₪ 1,136	1.00	₪ 721,784	₪ 588,409
					2013	₪ 1,257	1.00	₪ 799,095	₪ 663,794
					2014	₪ 1,286	1.00	₪ 816,936	₪ 679,051
					2015	₪ 1,287	1.00	₪ 817,779	₪ 680,029
					2016	₪ 1,318	1.00	₪ 837,329	₪ 700,819
16	חוות סוסים	שטח קרקע 5,650 מ"ר מסחר ואחסנה פתוחה בבינוי 15%			2014	ראה תחשיב בנפרד		₪ 1,887,436	₪ 1,604,660
					2015	ראה תחשיב בנפרד		₪ 2,070,388	₪ 1,787,888
					2016	ראה תחשיב בנפרד		₪ 2,148,672	₪ 1,868,715

מקדם חצר למסחר - 0.15

מקדם סככה למסחר 0.25 (מקדם 0.1 מעל חצר למסחר)

מקדם חצר תפעולית לתעשייה ומלאכה - 0.25

מקדם סככה למלאכה - 0.35 (מקדם 0.1 מעל חצר תפעולית)

<u>תחשיב תחנת תדלוק</u>

שנה	2011	2012	2013	2014
כלי רכב בכביש 4233	6400	6600	6000	6600
כלי רכב בתחנה 2.1%	134.4	138.6	126	138.6
ממוצע תדלוק לרכב	35	35	35	35
כמות ק"ל ליום	4.704	4.851	4.41	4.851
מרווח שיווק	₪ 655	₪ 620	₪ 643	₪ 640
הכנסה לשנה	₪ 1,124,609	₪ 1,097,781	₪ 1,035,005	₪ 1,133,194
ניקוי הוצאות 35%	₪ 393,613	₪ 384,223	₪ 362,252	₪ 396,618
שווי כבנוי בהיוון	₪ 4,037,057	₪ 3,920,648	₪ 3,853,742	₪ 4,311,063
רווח יזמי	1.25	1.25	1.25	1.25
עלות בניה	₪ 1,800,000	₪ 1,960,000	₪ 2,080,000	₪ 2,120,000
שווי הקרקע	**₪ 1,429,646**	**₪ 1,176,518**	**₪ 1,002,993**	**₪ 1,328,850**

<u>תחשיב חוות סוסים</u>

סוג שטח	במ"ר	מקדם	סה"כ
שטח בנוי	150	1	150
חצר	850	0.15	127.5
		סה"כ לדונם	277.5

שווי מ"ר אקוו' מסחר לכל שנה			
2014	2015	2016	
₪ 2,885	₪ 3,168	₪ 3,276	
₪ 800,588	₪ 879,120	₪ 909,090	שווי דונם
0.7	0.7	0.7	הפחתה להתאמה לרכיבה טיפולית
₪ 210,000	₪ 230,000	₪ 240,000	שווי יתרת שטח של 3.65 דונם מעבר ל - 2 דונם
₪ 1,887,436	₪ 2,070,388	₪ 2,148,672	סה"כ

11. דיון והכרעה:

המחלוקת בין הצדדים נוגעת לשאלת השווי ביחס ל-17 נכסים שונים. בהתחשב במאפייני השימוש השונים, ניתן למקד את מחלוקת הצדדים ל-3 קבוצות נכסים, עפ"י הסיווג הבא:

1. תעשייה ומסחר.
2. חוות סוסים.
3. תחנת תדלוק.

11.1 תעשיה ומסחר:

11.1.1 גישת השומה ובסיס נתוני ההשוואה:

11.1.1.1 תעשייה:

השמאי המחוזי התבסס על נתוני השוואה לתעשייה ברובם מהעיר מודיעין (מרכז עינב והפארק הטכנולוגי) ובחלקם מהמושבים עשרת ומשמר דוד. השמאי ביצע התאמת מיקום (הפחתה של 25%) והתאמת גודל. שמאי המשיג טוען לעדיפות לשימוש בנתוני השוואה מהערים: רמלה, לוד, רחובות.
נתוני הבסיס לתעשייה עליהם התבסס השמאי המחוזי ממרכז עינב ומהפארק הטכנולוגי במודיעין פחות מתאימים להשוואה, שכן מדובר במגרשים בשטח גדול (בטווח ממוצע של 5-10 דונמים למגרש), באזורי תעסוקה ולוגיסטיקה חדשים ורחבי היקף הכוללים אף מרכזי קניות, ברמת פתוח גבוהה, ובנגישות עדיפה לעורקי תנועה ראשיים. נתון השוואה ממשמר דוד אינו רלוונטי שכן הוא מתייחס לתעשייה עתירת ידע. לגבי המכרז בעשרת, מדובר במתחם לוגיסטי לשיווק והפצה, בקרבת הנמל.

לדעת הוועדה, הגישה המתאימה לבחינת השווי הינה זו הדורשת ביצוע מינימלי של התאמות, תוך התייחסות לשימוש הנישום, שימוש למטרת פל"ח. במקרה הנדון, לנוכח קיומם של נתוני השוואה של דמי שכירות לנכסים דומים, הדרך המתאימה ביותר הינה זו המבוססת על השוואה לנתוני שכירות אלה, המשקפים את השימושים הקיימים בנכס או הדומים לו, לרבות מגבלות המוטלות על שימושים אלו. ערכי השווי הנגזרים מעסקאות השוואה למגרשים בייעוד תעשייה מתאימים פחות במקרה זה, לאור השונות הגבוהה הקיימת בין הנכס לנכסי ההשוואה בהיבטים שונים, כגון: זכויות הבניה, סביבת הנכס ואופי השימושים.

גישה זו של הוועדה אומצה במספר החלטות, ביחס לנכסים דומים באזור – ראה פירוט להלן.

11.1.1.2 מסחר:

באופן כללי, הפעילות העסקית בשימושים מסחריים תלויה בצורה מובהקת במיקום הנכס ובחשיפתו לתנועת עוברים ושבים מזדמנים, בעוד שהפעילות העסקית בשימושי תעשייה ומלאכה איננה בהכרח תלוית מיקום וחשיפה.
כאמור, מושא השומה ממוקם בחלקו באזור התעשייה שבדרום מזרח הקיבוץ ובחלקו במרכז שטחי הקיבוץ. הלכה למעשה, הפעילות המסחרית בנכסים שבנדון (בית קפה, חנות "ביגודית") אינה נסמכת על לקוחות מזדמנים באופן אקראי, אלא בעיקרה על תושבי הקיבוץ.
גם הפעילות המסחרית בחנות "כלים נאים" או במועדון "הדיר", מסתמכת בעיקרה על "המוניטין" של העסקים הללו ולא על מיקומם ו/או חשיפתם לקהל לקוחות מזדמן.
לפיכך, ובהיעדר אלמנט המיקום והחשיפה, המהות המסחרית של נכסים אלה אינה מובהקת.

בנסיבות אלו, מקובלת עלינו עמדת המשיג כי הסתמכות על עסקאות השוואה למסחר מובהק (תלוי מיקום וחשיפה) כדוגמת רח' הרצל בעיר רחובות הינה מלאכותית, שכן לנוכח ההתאמות המרובות שיש לבצע - סבירות התוצאה המתקבלת היא ברמת מובהקות נמוכה.

הוועדה דוחה את דוח ההכנסות שהוצג לה ע"י המשיג ביחס להכנסות מדמי השכירות למוסך ולחנות כלים נאים לשנים 2011-2016. ניתוח דוח זה מצביע על דמי שכירות נמוכים באופן משמעותי מהמקובל בסביבה, שאינם מייצגים שווי שוק.

לאור האמור, הוועדה סבורה כי נכון להתבסס על ערכי היסוד לתעשייה בתוספת פרמיה לשימוש עיסקי מורחב הכולל אלמנט מסחרי. בשים לב לנתוני הנכס, נראה לנו סביר לאמץ את החלטה הקודמת שנקבעה בהשגה הראשונה ע"י סגן השמאי הממשלתי מידן, ולקבוע מקדם בסך 1.25 לשטח המסחרי.

11.1.2 <u>נתונים לאומדן השווי</u>

11.1.2.1 <u>תעשייה</u>

שאלת גובה דמי השימוש לנכסי תעשייה/מלאכה/אחסנה המצויים במשקים/נחלות במושבים באזור השפלה (חלקם סמוכים למושב שבנדון), נדונה לא מכבר, והוכרעה ע"י ועדה זו.
החלטות הוועדה הללו מבוססות על מסד נתוני השוואה ישירים לדמי שכירות (חוזים/מחירי ביקוש), ולפיהם קבעה הוועדה ערכי בסיס לשווי מ"ר מבונה, לשנים 2009-2016[4].
בהחלטת ועדת ההשגות מיום 25.04.2017 לשימושים חורגים במושב **יציץ**, הממוקם בסמיכות מיידית למושב שבנדון, נקבעו ערכי השווי הבאים:

שנה	דמ"ש ממוצעים[5]	שיעור היוון	יזמות	עלות בניה	עלות פיתוח מופחתות	שווי מ"ר קרקע מבונה ללא מע"מ וללא פיתוח
2012	₪ 18.9	9.15%	10%	₪ 1,300	₪ 292.89	₪ 660
2013	₪ 18.9	8.9%			₪ 311.45	₪ 705
2014	₪ 20	8.8%			₪ 317.23	₪ 862
2015	₪ 20.5	8.6%			₪ 319.57	₪ 980

בהחלטת ועדת ההשגות מיום 09.07.2018 לשימושים חורגים במושב **בני ראם**, הממוקם במרחק של כ-13 ק"מ מנשוא השומה, נקבעו ערכי השווי הבאים:

[4] ראה סעיף 12.2 להחלטת וועדת ההשגות במושב יציץ, בקישור המצ"ב:
https://www.justice.gov.il/Units/VaadatHasagotRami/Test/%D7%94%D7%97%D7%9C%D7%98%D7%AA%20%D7%95%D7%A2%D7%93%D7%AA%20%D7%94%D7%A9%D7%92%D7%95%D7%AA%20-%20%D7%99%D7%A6%D7%99%D7%A5.pdf

ראה סעיף 13 בהחלטת השמאי המחוזי (בתיק במושב יציץ) בו מפורט מסד הנתונים (עסקאות) עליה התסמכה וועדת ההשגות:
https://www.justice.gov.il/Units/ShomatMekrkein/Docs/%D7%90%D7%97%D7%A1%D7%A0%D7%94-%D7%9E%D7%A1%D7%92%D7%A8%D7%AA%20%D7%A4%D7%9C%D7%97-%D7%99%D7%A6%D7%99%D7%A5.pdf

ראה גם מסד הנתונים (עסקאות) בסע' 9.8 ובסעיף 10.2 להחלטת וועדת ההשגות במושב בני ראם:
https://www.justice.gov.il/Units/VaadatHasagotRami/Test/9718.pdf

[5] מבוסס על נתוני השוואה: מהישובים יציץ, פדיה, בית גמליאל, יד רמב"ם, פתחיה ועזריה.

שנה	דמ"ש ממוצעים [6]	שיעור היוון	יזמות	עלות בניה כולל פיתוח	שווי מ"ר קרקע מבונה ללא מע"מ וללא פיתוח
2009	₪ 14.7	9.40%	15%	₪ 1,050	₪ 581.8
2010	₪ 15.4	9.50%	15%	₪ 1,100	₪ 591.5
2011	₪ 16.2	9.30%	15%	₪ 1,200	₪ 617.7
2012	₪ 17.0	9.15%	10%	₪ 1,300	₪ 726.8
2013	₪ 18.0	8.90%	10%	₪ 1,400	₪ 806.3
2014	₪ 18.3	8.80%	10%	₪ 1,450	₪ 818.6
2015	₪ 19.7	8.65%	10%	₪ 1,500	₪ 984.5
2016	₪ 20.6	8.60%	10%	₪ 1,600	₪ 1,013.1

ניתוח והתאמה:

מסקנת השווי ב-2 ההחלטות כמעט זהה ביחס לשנים החופפות (2012-2015).

בשנים הללו, השווי למ״ר במושב בני ראם גבוה בשיעור ממוצע של 5% ביחס לשווי במושב יציץ; כאשר בשנים 2012-2013 השווי גבוה בשיעור של כ-10%, ואילו בשנים 2014-2015 השווי כמעט זהה. לאור האמור לעיל, הובא בחשבון כי השווי במושב יציץ לשנים 2009-2011 הינו בהתאם למסקנת השווי בהחלטה בבני ראם בהפחתה בשיעור 10%, ולשנת 2016, מסקנת השווי בהחלטה בבני ראם - ללא התאמה. כאמור, המושב יציץ ממוקם בסמיכות לקיבוץ נען שבנדון (מרחק של כ-1.5 ק״מ), משכך, הוועדה סבורה כי יש להסתמך על השווי שנקבע לגביו.

11.1.2.2 סיכום ערכי הבסיס לתעשייה ומלאכה בקיבוץ נען לשנים 2009-2016:

שנה	שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וללא פיתוח
2009	₪ 524
2010	₪ 532
2011	₪ 556
2012	₪ 660
2013	₪ 705
2014	₪ 862
2015	₪ 980
2016	₪ 1,013

11.1.3 עקרונות התחשיב:

11.1.3.1 מקדמים אקווי׳:

בהתאם לניתוח דמי השכירות במושבים עולה כי אין הבדל בין אחסנה (סגורה) ובין תעשייה ומלאכה[7]. לפיכך, הוועדה מקבלת את קביעתו של השמאי המחוזי בעניין זה.

במכלול השיקולים, מצאה הוועדה כי גם יתר המקדמים שנקבעו ע״י השמאי המחוזי לשימושים האחרים – סבירים (ולעיתים אף נוטים לצד הנמוך) ומשכך אין מקום לסטות מהם.

[6] מבוסס על נתוני השוואה: מהמושבים שתולים, חצב,ינון,מישר, גני טל, ערוגות וכפר אחים.

[7] כך למשל, בהחלטת וועדת ההשגות לשימושים חורגים במושב **יציץ**, קבעה הוועדה שווי לשימוש חורג לאחסנה, תוך הסתמכות על מסד נתונים ביחס לדמי שכירות מבוקשים מהסביבה לשימושי אחסנה/מלאכה/תעשייה.

לסיכום להלן המקדמים שנלקחו בחשבון בהכרעה זו (לשנים הרלוונטיות) ביחס לשווי 1 מר"מ אקוו' לתעשייה בקומת הקרקע:

אחסנה (סגורה) – 1.0 ; סככה – 0.4 ; אחסנה פתוחה/חצר תפעולית – 0.3[8].

11.1.3.2 <u>התאמה לגודל:</u>

מסד הנתונים עליו התבססה החלטת ועדת ההשגות במושב יציץ, הינו ביחס לדמי שכירות לנכסים בשטח ממוצע של כ-250 מ"ר.

הואיל וכך הובאה בחשבון התאמה לגודל בטווח 0.85-1.05.

11.1.3.3 <u>התאמה לבעלות:</u>

ערכי הבסיס לשווי מ"ר מבונה אקוו' התקבלו בהתאם לגישת היוון ההכנסות (דמי שכירות ראויים) תוך חילוץ שווי הקרקע. משכך סבורה הוועדה כי אין מקום לבצע התאמה לשווי זכויות הבעלות, שכן דמי השכירות נקבעים לפי המקובל בשוק, ואינם מושפעים ממהות הזכויות הקנייניות של בעל הנכס (חוכר/בעלים).

11.1.3.4 <u>חנות מחסן "כלים נאים"</u>

הצדדים חלוקים בשאלה עובדתית לגבי השימוש שנערך בנכס; המשיגים טוענים כי הנכס פעל כעסק לאחסנת כלי הסעדה לחברת קייטרינג לאירועים ולאחר מכן אחסנת ציוד הגברה, ומנגד, טוענים שמאי המשיבה כי נתבקשו בהזמנת העבודה לשום את הנכס כחנות מסחרית (כך גם קבע השמאי המחוזי).

במענה לדרישת הוועדה המציא לידנו שמאי המשיגה נתונים לגבי הנכס שבנדון (חוזי שכירות, דוחות כספיים). מנגד, המשיבה הסתפקה בתגובה כללית, לפיה, ככל שלמשיג ישנה טענה לעניין אופי השימוש במבנה או גודלו היה עליו להשיג משפטית בטרם ההשגה השמאית.

תפקידה של ועדה זו היא הכרעה במחלוקת שמאית בהינתן תשתית עובדתית מוסכמת. אין בסמכות הוועדה לנהל פרוצדורה משפטית שעניינה להכריע בשאלה עובדתית עפ"י דיני הראיות, על אחת כמה וכמה, ביחס לשימושי עבר, שחדלו להתקיים. לפיכך הוועדה מקבלת את עמדת המשיבה.

11.1.4 <u>תחשיב</u>

11.1.4.1 <u>היקף השטח אקוו' לכל נכס ונכס:</u>

מס' מבנה	שימוש	סוג שטח	שטח במ"ר	מקדם שטח	התאמה לגודל	שטח אקוו'
2	נגריה	בנוי	1,095	1	0.95	1,110
		סככה	175	0.4	1	
4	מוסך	בנוי	352	1	1	404.8
		סככה	132	0.4	1	
5	מועדון הדיר	בנוי	847	1.25	0.95	1,006
7	מפעל השקייה	בור תחמיץ	1,506	0.3	0.9	406.6
8א-ז	מפעל השקייה	בנוי	4,270	1	0.85	7,360

[8] במקרה של שטח גדול המשמש כחצר תפעולית, קבע השמאי המחוזי מקדם 0.25 המגלם שוליות.

	0.85	0.3	5,650	אחסנה פתוחה		
	0.85	0.3	8,980	חצר		
583.2	1	1.25	305	בנוי	מחסן כלים נאים/ציוד הגברה	9
	1	0.3	673	חצר		
99.65	1.05	1.25	66	בנוי	בית קפה (פנסיונרים)	11
	1.05	0.4	31	סככה		
356.3	1	1.25	285	בנוי	ביגודית קפה אורלי	12
658.6	1	1	520	בנוי	מסגריה	14
	1	0.3	462	חצר		

11.1.4.2 תחשיב שווי הקרקע לצורך קביעת גובה דמי השימוש למועדים הקובעים:

מס' מבנה	שימוש	שטח אקו'	שנה	שווי מ"ר אקו'	שווי קרקע ללא מע"מ ופיתוח
2	נגריה	1,110	2011	556 ₪	617,299 ₪
			2012	660 ₪	732,765 ₪
			2013	705 ₪	782,726 ₪
4	מוסך	404.8	2011	556 ₪	225,069 ₪
			2012	660 ₪	267,168 ₪
			2013	705 ₪	285,384 ₪
5	מועדון הדיר	1,006	2011	556 ₪	559,232 ₪
			2012	660 ₪	663,836 ₪
			2013	705 ₪	709,098 ₪
			2014	862 ₪	867,010 ₪
			2015	980 ₪	985,696 ₪
			2016	1,013 ₪	1,018,888 ₪
7	מפעל השקייה	406.6	2011	556 ₪	226,081 ₪
			2012	660 ₪	268,369 ₪
			2013	₪705	286,667 ₪
			2014	862 ₪	350,506 ₪
			2015	980 ₪	398,488 ₪
			2016	1,013 ₪	411,906 ₪
8א-8ז	מפעל השקיה	7,360	2009	524 ₪	3,856,719 ₪
			2010	532 ₪	3,915,600 ₪
			2011	556 ₪	4,092,243 ₪
			2012	660 ₪	4,857,699 ₪
			2013	₪705	5,188,906 ₪
			2014	862 ₪	6,344,449 ₪
			2015	980 ₪	7,212,947 ₪
			2016	1,013 ₪	7,455,832 ₪
9	מחסן כלים נאים/ ציוד הגברה	583	2011	556 ₪	324,231 ₪
			2012	660 ₪	384,879 ₪
			2013	₪705	411,121 ₪
			2014	862 ₪	502,675 ₪
			2015	980 ₪	571,487 ₪
11	בית קפה (פנסיונרים)	99.6	2011	556 ₪	55,403 ₪
			2012	660 ₪	65,766 ₪
			2013	705 ₪	70,250 ₪
			2014	862 ₪	85,894 ₪
			2015	₪980	97,652 ₪
			2016	1,013 ₪	100,940 ₪
12	ביגודית קפה אורלי	356.3	2011	556 ₪	198,075 ₪
			2012	660 ₪	235,125 ₪
			2013	705 ₪	251,156 ₪
			2014	862 ₪	307,088 ₪
			2015	980 ₪	349,125 ₪
			2016	₪1,013	360,881 ₪
14	מסגריה	658.6	2011	556 ₪	366,167 ₪
			2012	660 ₪	434,658 ₪
			2013	705 ₪	464,294 ₪
			2014	862 ₪	567,690 ₪
			2015	980 ₪	645,402 ₪
			2016	₪1,013	667,134 ₪

11.2 חוות סוסים

11.2.1 גישת השומה:

במענה לדרישת הוועדה הועבר לידנו ע"י המשיגה דוח מבוקר חתום ע"י רו"ח (מר אלי בירנבוים) לעניין הכנסות, ההוצאות והרווח התפעולי מאורוות הסוסים, לשנים 2011-2016 כדלקמן:

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
הכנסות ברוטו	₪ 954,859	₪ 824,058	₪ 1,063,470	₪ 1,022,220	₪ 1,145,504	₪ 1,169,284
הוצאות תפעול	- ₪ 945,662	- ₪ 730,907	- ₪ 1,051,605	- ₪ 873,105	- ₪1,137,317	- ₪ 1,152,983
רווח נקי	₪ 9,197	₪ 93,151	₪ 11,865	₪ 149,115	₪ 8,187	₪ 16,301
שיעור רווח מהפדיון	0.96%	11.30%	1.12%	14.59%	0.71%	1.39%

מעיון בנתונים המוצגים, עולה כי קיימות שונות גבוהה, בלתי מוסברת, בשיעורי הרווח הנקי לאורך השנים. יחד עם זאת, הפדיון העיסקי (הכנסות ברוטו) קבוע ויציב לאורך השנים ועומד סביב ממוצע שנתי של כ- 1.1-1 מיליון ₪.

לאור האמור, הוועדה סבורה כי קיים קושי להתבסס על נתוני הרווח הנקי. משכך, יש לקבוע שווי מרכיב הקרקע שבנדון בהסתמך על הפדיון העסקי (היציב באופן יחסי) ובהתאם לאומדן "הרנטה הקרקעית" המבוסס על פרק ז' לקווים המנחים "ביצוע שומה על פי הפדיון העסקי".

הוועדה דוחה את טענת המשיג לפיה השימוש בנכס שבנדון מהווה שימוש נלווה לגידול בעלי חיים המותרים ביעוד חקלאי מיוחד. אופי השימוש בנכס הנדון מגלם פעילות עסקית כגון רכיבה טיפולית ולימודי רכיבה, פנסיון לגידול בעלי חיים וכו', ואין מדובר בגידול חקלאי (גרידא) של בעלי חיים.

נציין כי שאלה זו נדונה והוכרעה ע"י ועדת ההשגות בהחלטתה מיום 28.6.2015 לעניין שווי חוות סוסים בנצר סירני.

בנוסף, דוחה הוועדה את טענת המשיג לפיה מהחלטת וועדת ההשגות בנצר סירני עולה שווי בסך 80,000 ₪ לדונם עבור חוות סוסים. החלטת הוועדה בנצר סירני (למועד 2012) הינה ביחס לקרקע בשטח כ-37 דונמים, מתוכם: כ-15 דונמים משמשים כחוות סוסים הכוללת שיעורי רכיבה טיפולית לימודי רכיבה, בריכת שחיה טיפולית ועוד (סה"כ כ-5,200 מ"ר בנוי). החווה מנוהלת ע"י עמותה ללא כוונת רווח והפעילות בה סמי-פילנטרופית משכך נקבע כי הפדיון העסקי והרווח התפעולי אינם רלוונטיים, ואינם מהווים בסיס לקביעת השווי. לסיכום, בהיעדר עסקאות השוואה, ובהיעדר נתוני פדיון ורווח קבעה הוועדה את השווי הכולל למרכיב הקרקע בסך 1.4 מיליון ₪, זאת בעיקר בהסתמך על "רף שווי מינימאלי" הנובע מהסכם שכירות ישן בנכס שבנדון (משנת 2002), הנערך על בסיס פילנטרופי בחלקו למטרה השונה ממטרת החכירה, שבו נקבע מנגנון תקבולים מורכב.

11.2.2 שיעור הרנטה הקרקעית:

ככלל, ובהתאם לפרק ז' לקווים המנחים, שומת שווי זכויות במקרקעין עסקיים לפי נתוני פדיון של העסק המתנהל במקרקעין עצמם, מבוססת על העיקרון לפיו מקרקעין הוא גורם ייצור המשתתף ומשפיע על העשייה הכלכלית והוא מהווה חלק מהתשומות בכל עסק.

השימוש בשיטה זו ייערך במקרים מיוחדים שלגביהם שלוש גישות השומה המקובלות אינן ישימות[9].

לחלופין שיטה זו יכולה לשמש כאמצעי לבדיקת סבירות של תוצאת השומה שנערכה תוך שימוש

[9] אפשר לראות בשיטה זו כדרך ליישום גישת הוון ההכנסות (אלא שדמי השכירות הראויים בנכס מחושבים על בסיס נתוני הפדיון ולא על פי השוואה לדמי השכירות בנכסים דומים כפי שמקובל).

בגישת שומה מקובלת.

בהסתמך על מחקרים ונתוני שוק, נקבע בקווים המנחים טווח המבטא את היחס בין נתוני הפדיון העסקי ובין דמי השכירות/רנטה וכדלהלן:

- לנכסים בנויים במרכזים מסחריים – נקבעו דמי השכירות בטווח 6%-10% מהפדיון העסקי[10].
- לקרקע המיועדת לצימרים – נקבע טווח רנטה הקרקעית בשיעור 5%-15% מהפדיון השנתי החזוי ללא מע"מ (וכולל עלויות פיתוח)[11].

בהתחשב בענף היחודי בנכס שבנדון, בגודלו של הנכס והיקף הבינוי שבו, ולנוכח היחס המזערי המשתקף מהדוחות הכספיים בין הרווח התפעולי של הנכס כבנוי ובין היקף נתוני הפדיון, נראה לוועדה כסביר להעמיד את הרנטה השנתית לשווי הקרקע כולל פיתוח לפי הרף הנמוך של הטווח המקובל ובשיעור 5% מנתוני הפדיון העסקי.

הוועדה גם קובעת שיעור היוון של 8% לדמי השכירות למרכיב הקרקע, בהתאם לשיעור הנהוג בנכסים עסקיים (כ-6%) בתוספת כללית של כ- 2% בגין השימוש הייחודי לחוות סוסים.

11.2.3 עלויות הפיתוח:

עלויות הפיתוח נקבעו ע"י בקר רמ"י. אין מחלוקת בין הצדדים בנושא זה.

11.2.4 תחשיב השווי למרכיב הקרקע:

	2014	2015	2016
נתוני פדיון	₪1,022,220	₪1,145,504	₪1,169,284
רנטה קרקעית	5%	5%	5%
שיעור היוון	8.00%	8.00%	8.00%
שווי מרכיב הקרקע כולל פיתוח	₪ 638,888	₪715,940	₪730,803
עלויות פיתוח (בקר רמ"י)	₪ 282,777	₪282,500	₪279,958
שווי ללא פיתוח	₪ 356,111	₪433,440	₪450,845
במעוגל	**₪ 356,000**	**₪ 433,000**	**₪ 451,000**

[10] פרק ז' לקווים המנחים.
[11] פרק י"א לקווים המנחים. יצוין כי בישום גישה זו, נקבעה בהחלטת ועדת ההשגות במושב אבן ספיר (לשווי קרקע לצימרים) רנטה קרקעית בשיעור 8.5% מהפדיון.

11.3 תחנת דלק

11.3.1 גישת השומה:

השמאי המחוזי דחה את הדוח שהוצג לו מחב' דור אלון[12] ביחס לכמות הדלקים הנמכרת לקיבוץ המפעיל את התחנה שבנדון, זאת בשל הסָפֵק כי חב' דור אלון איננה בהכרח הסַפָּק היחיד והבלעדי שמוכר דלקים למפעיל התחנה. לשיטת השמאי המחוזי, הנתון בדבר המכירות כפי שנלמד מן הדוח אינו ממצה, ועל כן היקף מכירת הדלקים ייתכן וגבוה מכפי שצוין בו.

בהיעדר דוח מכירות עדכני ומקיף, ערך השמאי המחוזי תחשיב המבוסס על ריבוי הנחות והתאמות, בהתאם למודל שנקבע בקווים המנחים. אלא שהתוצאה הסופית שקיבל השמאי המחוזי בתחשיב לעניין היקף כמות הדלקים הנמכרת בתחנה **נמוכה** מזו המופיעה בדוח שהוצג לו מחב' דור אלון.

מנגד, קבע המשיג את כמות הדלקים הנמכרת בתחנה בהסתמך על דוח ההכנסות ממכירת הדלקים. השמאי המשיג, הניח הוצאות תפעול בשיעור 65%, והיוון את ההכנסה הנקייה בשיעור היוון ממוצע לנכסים מסחריים + 1.7% (0.2% מעל האמור בקווים המנחים). לאחר מכן חילץ את שווי הקרקע תוך הפחתה רווח יזמי בשיעור 25%, ותוך הפחתת עלויות הקמה בסך של כ-1.1 מיליון ₪ (מהווה שיעור של 55% מעלות ההקמה שנקבעה בקווים המנחים משנת 2010 לתחנה קטנה וסטנדרטית).

במענה לדרישת הוועדה הועבר לידנו ע"י המשיגה דוח מבוקר וחתום ע"י רואה חשבון (מר אלי בירנבוים) המפרט את ההכנסות, ההוצאות והרווח התפעולי לתחנת הדלק. להלן סיכום הנתונים:

	שנה	2011	2012	2013	2014
דוח מבוקר (רו"ח)	הכנסות ברוטו	₪ 6,778,332	₪ 7,000,702	₪ 6,681,460	₪ 6,428,109
	הוצאות תפעול	₪ 6,596,066	₪ 6,875,569	₪ 6,424,577	₪ 6,285,403
	רווח נקי	₪ 182,266	₪ 125,133	₪ 256,883	₪ 142,706
דוח מכירת דלקים (דור אלון)	כמות שנתית (ק"ל)	1,038.0	1,020.1	994.4	998.6
	ממוצע חודשי (ק"ל)	86.5	85.0	82.9	83.2

בנוסף, העבירה המשיגה לעיון הוועדה את הסכם אספקת הדלקים מיום 6.8.1997 (וכן הארכה להסכם מיום 12.3.2015) בין חב' דור אלון מצד אחד לבין קיבוץ נען מצד שני, להלן עיקריו:

- קיבוץ נען מעניק לחב' דור אלון זכות בלעדית לאספקת מוצרי הדלק בתחנה לתקופת ההתקשרות והקיבוץ מתחייב שלא לשווק בתחנה אלא את מוצרי הדלק של חב' דור אלון בלבד.
- הקיבוץ ירכוש את מוצרי הדלק בתמורה שלא תעלה על "מחירון" מסוים הכולל הנחות שונות, ובנוסף תעניק החב' לקיבוץ תוספת תשלום עבור כל כמות מכירות שתעלה על 80 ק"ל לחודש.
- חב' דור אלון מתחייבת להשאיל ולספק לקיבוץ (על חשבונה) את כל הציוד המודרני הדרוש לשם הפעלת התחנה הכולל: מיכלים, משאבות, מחשוב וכו'.

העולה מן האמור לעיל, כי תחנת התדלוק שבנדון מהווה **תחנה זעירה** (כהגדרתה בתמ"א 18 שינוי 4), שהיקף מכירות הדלקים בה (לשנים הרלוונטיות) עמד על ממוצע של **כ-85 ק"ל לחודש.**

משכך, לאחר עיון ושקלול הנתונים, סבורה הוועדה כי יש לקבוע את שווי מרכיב הקרקע לתחנת התדלוק שבנדון, לשנים הרלוונטיות, עפ"י 2 גישות השומה המקובלות: האחת, היוון הרווח התפעולי

[12] דוח זה מופיע בנספח י"ח לשומה השגה בהליך שבנדון

הנקי תוך חילוץ שווי הקרקע עפ"י שיטת הערך השיורי; השנייה, היוון דמי השכירות המקובלים בשוק לקרקע/מגרש לתחנה זעירה.

11.3.2 <u>גישת היוון הרווח התפעולי תוך חילוץ מרכיב הקרקע:</u>

11.3.2.1 <u>הרווח התפעולי השנתי לשנים 2011-2014</u>:

הוועדה מקבלת את הדוחות הכספיים שהוגשו ע"י המשיגה. דוחות אלו מציגים באופן מפורט ביותר את ההכנסות וההוצאות בתחנה שבנדון ומשקפים באופן המהימן ביותר את הרווח התפעולי הנקי. עם זאת, סבורה הוועדה כי נכון לקבוע את הרווח התפעולי השנתי **לפי הממוצע לשנים הרלוונטיות**, זאת על מנת למזער הטיות הנובעות מהפעילות החשבונאית השוטפת כפי שמשתקפת בדוחות. כך למשל, דחייה של הוצאה מסוימת משנה לשנה (כגון הוצאה דו-שנתית), עשויה להשפיע באופן משמעותי על סך הרווח הנקי לאותה השנה, אף על פי שלא בהכרח היה שינוי משמעותי בערכי המקרקעין ביחס לאותן השנים.

11.3.2.2 <u>שיעור היוון</u>:

הוועדה מקבלת עמדת המשיג וקובעת שיעור היוון של 1.7% מעל שיעור היוון המקובל לנכסים מסחריים. שיעור היוון זה מבוסס על האמור בקווים המנחים ביחס לתחנות תדלוק (שיעור היוון לנכסים מסחריים + 1.5%) בתוספת פרמיה של 0.2% לנוכח מיקומו הפריפריאלי של הנכס.

11.3.2.3 <u>חילוץ שווי קרקע (רווח יזמי, עלויות בניה)</u>:

כאמור התחנה שבנדון מהווה תחנה זעירה בשטח של כ-210 מ"ר[13]. התחנה כללה 2 עמדות תדלוק מתחת לסככה בשטח של 197 מ"ר, וכן מחסן לתחנה בשטח 13 מ"ר.

כך מתאר המשיג את המחוברים, בשומתו מיום 8.9.2016 שהוגשה במסגרת ההשגה הראשונה:

" מחסן התחנה בנוי מבניה ותיקה ומקורה גג אסבסט גלי. התחנה מקורה גג פח (איסכורית), בשטח של 197 מ"ר המורכב על שלד ברזל "

בהתאם להסכם אספקת דלקים (מול חב' דור אלון) משנת 1997 כאמור לעיל, עולה כי הצדדים הסכימו על ביטול הסכם ההתקשרות מול חב' "דלק" משנת 1991 והחזרת הציוד המושאל לחב' דלק אל מול אספקת/השאלת ציוד מודרני ע"י חב' דור אלון (מיכלים, משאבות, מחשוב וכו').

מכאן ניתן להסיק, כי נכון למועד הקובע (השנים 2011-2014), התחנה קיימת לפחות 20 שנים.

בנסיבות אלו, הוועדה דוחה את קביעת המשיגה, לפיה, עלויות ההקמה לתחנה בגבולות 1.1 מיליון ₪ ללא מע"מ.

סעיף 11 לפרק כ' לקווים המנחים משנת 2010 (עריכת שומות לתחנות תדלוק), קובע את עלויות הבניה לתחנות תדלוק מסוגים שונים, זאת בהתאם לסקר שנערך בהזמנת אגף שומת מקרקעין ביוני-יולי 2010, במסגרתו נותחו מכרזים להקמת תחנות תדלוק.

מעיון שערכה הוועדה בסקר האמור (יוני 2010), עולה כי עלות הקמה לתחנת **תדלוק מזערית**[14] שבה לא תותר כל פעילות מסחרית, הכוללת 2 משאבות תדלוק מתחת לגגון לעמדות התדלוק + מיכלי דלק – **בסך כ-678,000 ₪ ללא מע"מ.**

[13] ראה תמונה המופיעה בהכרעת השמאי המחוזי.
[14] לא פורסם בקווים המנחים.

עלות זו מתייחסת לבניה חדשה לרבות תכנון ופיתוח[15] למגרש בשטח של חצי דונם עד דונם ואינה כוללת חוות דעת יועצים חיצוניים הנדרשת במסגרת בקשה להיתר, כגון: יועץ תחבורתי, תסקיר סביבה, חוות דעת הידרולוגית, תוכנית בינוי לממ"ד או חנות נוחות וכו'.

נכון למועד הקובע, התחנה שבנדון קיימת מזה כ-20 שנים, ובנויה על מגרש בשטח קטן מאוד (כ-200 מ"ר), וכוללת מחוברים (גגון+מחסן) ברמה בסיסית ביותר.

לאור האמור נראה סביר להעמיד את עלויות הבניה לתחנת התדלוק שבנדון לפי מקדם 0.7 ביחס לעלות בניה חדשה לתחנה מזערית, **ובסך 475,000 ₪ לא כולל מע"מ.**

לעניין הרווח היזמי, סבורה הוועדה כי ראוי להעמידו על **שיעור 10%**, זאת בהתחשב בנתוניה של התחנה ומצבה הפיזי כמתואר לעיל.

11.3.2.4 <u>תחשיב בהתאם לגישת היוון הרווח התפעולי:</u>

	2011	2012	2013	2014	ממוצע רב שנתי
סה"כ הכנסות	₪ 6,778,332	₪ 7,000,702	₪ 6,681,460	₪ 6,428,109	**₪ 6,722,151**
סה"כ הוצאות	₪ 6,596,066	₪ 6,875,569	₪ 6,424,577	₪ 6,285,403	**₪ 6,545,404**
רווח נקי	₪ 182,266	₪ 125,133	₪ 256,883	₪142,706	**₪ 176,747**
שיעור הוון למסחר + 1.7%	9.95%	10.00%	9.60%	9.40%	**9.74%**

שווי התחנה כבנויה	**₪ 1,815,117**
בניכוי רווח יזמי - 10%	**₪ 1,650,106**
בניכוי עלויות בניה	**₪ 475,000 -**
שווי מרכיב הקרקע כולל פיתוח	**₪ 1,175,106**

11.3.3 <u>גישת היוון דמי השכירות למרכיב הקרקע:</u>

11.3.3.1 <u>דמי השכירות המקובלים למרכיב הקרקע</u>:

השמאי המחוזי חישב את דמי השכירות לקרקע לפי שיעור 18% ממרווח השיווק, ובסך של 111-116 ₪ לק"ל. השמאי המחוזי הסתמך על פרק כ' לקווים המנחים, שם נקבע כי דמי השכירות המקובלים לקרקע ממרווח השיווק ברוטו (ללא מע"מ) נעים בטווח שבין 18% לתחנה קטנה ועד 30% לתחנה גדולה. מנגד, שמאי המשיג טוען לדמי שכירות נמוכים מ-18% בשל היותה של התחנה זעירה.

בהתאם להסכמי מכר נכון למועד הקובע, דמי השכירות לתחנות תדלוק זעירות בהן היקף מכירות הדלקים הינו בגבולות של כ- 100 ק"ל/חודש, נע בגבולות 111 ₪ - 70 ₪ לק"ל.

ראה החלטת השמאי המחוזי מר אסף אשכנזי מיום 31.7.2019[16] לתחנת דלק מזערית במושב עין הבשור, לשנים 2011-2015, שם סקר השמאי המחוזי את הסכמי השכירות והחלטות רלוונטית.

לאור האמור, בהתחשב במכירת הדלקים בתחנה שבנדון (85 ק"ל לחודש בממוצע[17]), מצאה הוועדה כי סביר להעמיד את גובה דמי השכירות **בסך 80 ₪ לק"ל,** המהווים שיעור בטווח ממוצע של 12%- 13% ממרווח השיווק ברוטו (ראה תחשיב להלן).

[15] רכיב התכנון ופיתוח המגרש מהווה שיעור של כ-25% מהעלות הכוללת (680,000 ₪ ללא מע"מ) ובסך 165,000 ₪ ללא מע"מ.

[16] 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

[17] ראה דוח מכירת דלקים מאת חב' דור אלון – נספח י"ח לשומת המשיג.

11.3.3.2 שיעור היוון לדמי השכירות:

השמאי המחוזי היוון את דמי השכירות בשיעור היוון בטווח של 9.2%-9.8% לפי שיעור ההיוון המקובל לנכסים מסחריים + 1.5%. הוועדה סבורה כי השמאי המחוזי שגה בקביעה זו, שכן הוראות פרק כ' לקווים המנחים הינה ביחס לתחנה תדלוק בנויה, בעוד שהיוון דמי השכירות עפ"י גישה זו מתייחס למרכיב הקרקע[18]. לאור האמור, קובעת הוועדה שיעור היוון 7.5% לדמי השכירות למרכיב הקרקע, בהתאם לשיעור הנהוג בנכסים עסקיים (כ- 6%) בתוספת כללית של כ- 1.5% בגין המיקום באזור פריפריאלי.

בעניין זה - ראה החלטת ועדת ההשגות מיום 22.3.2016 במושב צאלים, למועד קובע לשנת 2012, 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.

11.3.3.3 תחשיב בהתאם לגישת היוון דמי השכירות למרכיב הקרקע:

שנה	2011	2012	2013	2014	ממוצע רב שנתי
היקף מכירות שנתי (ק"ל)	1,038.0	1,020.1	994.4	998.6	**1,012.8**
ממוצע חודשי (ק"ל)	86.5	85.0	82.9	83.2	**84.4**
ממוצע שנתי למרווח השיווק לק"ל	₪ 664.9	₪ 620.4	₪ 643.5	₪ 640.3	**₪ 642.3**
דמי השכירות למרכיב הקרקע	₪ 80.0	₪ 80.0	₪ 80.0	₪ 80.0	**₪ 80.0**
היחס שבין דמ"ש למרווח השיווק	12.0%	12.9%	12.4%	12.5%	**12.5%**
סה"כ הכנסה שנתית מדמי השכירות	₪ 83,040.0	₪ 81,604.8	₪ 79,554.4	₪ 79,886.4	**₪ 81,021.4**
שיעור היוון למרכיב הקרקע	7.5%	7.5%	7.5%	7.5%	**7.5%**
שווי קרקע כולל פיתוח	**₪ 1,107,200**	**₪ 1,088,064**	**₪ 1,060,725**	**₪ 1,065,152**	**₪ 1,080,285**

11.3.1 סיכום השווי לתחנת דלק:

מהאמור לעיל עולה כי ביחס לממוצע הרב-שנתי מתקבלת תוצאה דומה בהתאם לשתי גישות השומה. לאור האמור, שווי הקרקע לצורך גביית דמי שימוש למועדים הקובעים (2011-2014), יחושב בהתאם לגישת היוון דמי השכירות למרכיב הקרקע, שכן גישה זו משקפת באופן מהימן יותר את השינוי השנתי בענף הדלק, בהיותה מבוססת על הממוצע השנתי למרווח השיווק (המשתנה משנה לשנה), זאת לעומת גישת היוון הרווח התפעולי המתבססת על ממוצע רב- שנתי (ראה סע' 11.3.2.1 לעיל).

11.3.2 עלויות הפיתוח:

עלויות הפיתוח נקבעו ע"י בקר רמ"י. אין מחלוקת בין הצדדים בנושא זה.

11.3.3 סיכום תחשיב:

שנה	2011	2012	2013	2014
ממוצע חודשי (ק"ל)	86.5	85.0	82.9	83.2
שווי מרכיב הקרקע כולל פיתוח	₪ 1,107,200	₪ 1,088,064	₪ 1,060,725	₪ 1,065,152
עלויות פיתוח בקר (רמ"י)	₪ 95,594	₪ 95,594	₪ 98,028	₪ 99,443
שווי ללא פיתוח	₪ 1,011,606	₪ 992,470	₪ 962,697	₪ 965,709
שווי במעוגל	**₪ 1,012,000**	**₪ 992,000**	**₪ 963,000**	**₪ 966,000**

[18] שיעור ההיוון לקרקע אינו כולל מרכיבים הכלולים בשיעור ההיוון לנכסים בנויים כגון פחת וכיוצ"ב.

12. <u>החלטה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, החלטנו לקבל את ההשגה באופן חלקי, ולקבוע את שווי מרכיב הקרקע כריקה ופנויה לצורך גביית דמי שימוש, לשנים 2009-2016 כדלהלן:

מס' מבנה/שווי קרקע		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
2	נגריה	-	-	₪ 617,000	₪ 733,000	₪ 783,000	-	-	-
3	תחנת דלק	-	-	₪1,012,000	₪ 992,000	₪ 963,000	₪ 966,000	-	-
4	מוסך	-	-	₪ 225,000	₪ 267,000	₪ 285,000	-	-	-
5	מועדון הדיר	-	-	₪ 559,000	₪ 664,000	₪ 709,000	₪ 867,000	₪ 986,000	₪1,019,000
7	מפעל השקיה	-	-	₪ 226,000	₪ 268,000	₪ 287,000	₪ 351,000	₪ 398,000	₪ 412,000
8א-ז	מפעל השקיה	₪3,857,000	₪3,916,000	₪4,092,000	₪4,858,000	₪5,189,000	₪6,344,000	₪7,213,000	₪7,456,000
9	כלים נאים	-	-	₪ 324,000	₪ 385,000	₪ 411,000	₪ 503,000	₪ 571,000	₪ 591,000
11	בית קפה פנסיונרים	-	-	₪ 55,000	₪ 66,000	₪ 70,000	₪ 86,000	₪ 98,000	₪ 101,000
12	ביגודית קפה אורלי	-	-	₪198,000	₪ 235,000	₪ 251,000	₪ 307,000	₪ 349,000	₪ 361,000
14	מסגריה	-	-	₪ 366,000	₪ 435,000	₪ 464,000	₪ 568,000	₪ 645,000	₪ 667,000
16	חוות רכיבה	-	-	-	-	-	₪ 535,000	₪ 634,000	₪ 655,000

כל הערכים אינם כוללים מע"מ ואינם כוללים הוצאות פיתוח.

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

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
גיל בלולו	עו"ד מיכל כהן	דורית פריאל
סגן השמאי הממשלתי הראשי	יו"ר הוועדה	שמאית מכריעה