יעקב הלוי – שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יעקב מטרי - שמאי מקרקעין
גיל ברבלק - שמאי מקרקעין (עו"ד)
דור עפגין - שמאי מקרקעין

תאריך עברי : י' אדר תשפ"ו
תאריך לועזי : 27/02/2026
מס' מינוי : 2005-2025

לכבוד,
מושב קדרון - מושב להתיישבות שיתופית בע"מ
ע"י מר נחום פרמינגר - שמאי מקרקעין. דוא"ל: nahaifa@hotmail.com
להלן "המבקשת"

לכבוד,
הוועדה המקומית לתו"ב שורקות
ע"י מר אברהם זיו - שמאי מקרקעין. דוא"ל: ramziv10@gmail.com
להלן "המשיבה"

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 4711, חלק מחלקה 47

תחנת תדלוק פנימית

קדרון

1. <u>מטרת ההחלטה</u>:

1.1. בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965 (להלן: "החוק"), מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הוועדה המקומית לתו"ב שורקות (להלן: "המשיבה"), לבין מושב קדרון - מושב להתיישבות שיתופית בע"מ (להלן: "המבקשת"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, עקב מימוש בדרך של בקשה להיתר בנייה.

2. <u>מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים</u>:

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 23/07/2025, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אברהם זיו, על צרופותיה.

2.2. עמדת המבקשת מפורטת בחוות דעת מיום 17/08/2025, שנערכה ע"י שמאי מר נחום פרמינגר, על צרופותיה.

כמו כן הוגשו והוצגו בפניי במסגרת ההליך כולו מסמכים, על ידי הצדדים, ובכלל זה בהתאם לתקנה 4 לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ).

3. <u>המועדים הקובעים לשומה</u>:

<u>מהות</u>	<u>מועד קובע</u>
תמ"א 4/18	07/09/2006

4. <u>פרטי המקרקעין</u>:

מהות הנכס	:	תחנת תדלוק פנימית.
גוש	:	4711.
חלק מחלקה	:	47.
שטח החלקה הרשום	:	54,456 מ"ר.
שטח מיוחס	:	650 מ"ר[1].

5. <u>ביקור בנכס</u>:

ביקור בנכס נערך על ידי הח"מ בתאריך 04/11/2025, שמאי הצדדים לא נכחו בביקור.

6. <u>דיון מקצועי</u>:

בתאריך 28/01/2025 התקיים דיון שמאי, בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח לצדדים. ניתנה הזדמנות נאותה לצדדים לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

7. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:

7.1. <u>תיאור הסביבה</u>:

הנכס הנדון ממוקם במושב קדרון המשתייך למועצה האזורית ברנר, השוכן בגבול המערבי של השפלה. המושב ממוקם צפון מזרחית למועצה המקומית גדרה ומדרום למושב בית אלעזרי.

המושב מתאפיין בבנייה צמודת קרקע ותיקה לצד חדשה.

הפיתוח הסביבתי חלקי וכולל את התשתיות המקובלות בישובים.

1. עפ"י מדידה גראפית של הח"מ ע"ג תכנית בקשה להיתר מס' 20230455/2 (ראה פירוט מטה בהחלטתי סעיף 14.2).

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

7.2. תיאור החלקה:
שטחה הרשום של חלקה 47 בגוש 4711, הינו 54,456 מ״ר וצורתה אי רגולרית. החלקה כוללת מגוון מבני ציבור כגון מועדון נוער, היכל ספורט, בית כנסת וכד׳. מצפון לחלקה רחוב הדר, ממערב רחוב התפוח וממזרח ומדרום נחלות חקלאיות ובתים צמודי קרקע.

7.3. תיאור הנכס:
הנכס הנדון מהווה חלק מחלקה 47 בגוש 4711, בשטח של 650 מ״ר. מושא השומה מהווה תחנת תדלוק בנויה המיועדת לשימוש עצמי של המושב. הכניסה לתחנת התדלוק הינה מרחוב האגס.

8. הזכויות במקרקעין - המצב המשפטי:

8.1. נסח רישום מקרקעין:
על פי העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט, מיום 04/09/2025, עולים בין היתר הפרטים, כדלקמן:

גוש	:	4711.
חלקה	:	47 (מס׳ ישן- 1).
שטח חלקה	:	54,456 מ״ר.
בעלות	:	קרן קיימת לישראל, בשלמות.
הערות	:	הערה על הפקעת חלק מחלקה סעיף 19 לטובת מועצה אזורית גבעת ברנר. ראה י.פ. 4826 מיום 23.11.99 עמ׳ 1462 על חלק מהחלקה.

9. מצב תכנוני[2]:

להלן פירוט תמציתי לתכניות נבחרות:

9.1. תוכנית בר/40, שהודעה בדבר אישור פורסמה בי.פ. 2660 מיום 24/09/1980, מגדירה את מושא השומה כחלק ממגרש מס׳ 237 המיועד לבניני ציבור. שטח הבניה המקסימלי בייעוד זה הינו 40%. היתר הבניה בהתאם לתכנית בנוי באשור הוועדה המקומית.

9.2. תמ״א 18, אושרה בהחלטת ממשלה מס׳ 985 ביום 22/8/1976, מטרתה קביעת קריטריונים להקמת תחנות דלק במרחב העירוני והבין עירוני, בעניינים תחבורתיים וסביבתיים ולסווג את תחנות התדלוק לטיפוסים שונים בהתאם לתפקודיה, על מנת לתת את ההנחיות לכל טיפוס או לקבוצות טיפוסית בנפרד, בקשר להקמתם. באזורי מגורים תותר הקמת תחנות מהטיפוסים 1, 2, בתנאי שהמרחק המינימלי בין אי המשאבות, לבנייני המגורים קרובים, הקיימים או המתוכננים בתכנית יהיה 40 מ׳. היציאות והכניסות לתחנה תהיינה מדרך מקומית או מדרך שרות. תותר הקמת תחנות תדלוק בתנאי שהמרחק בין אי המשאבות לאחר מהמוסדות הבאים: בית חולים, מעון לקשישים ומוסדות חינוך ונוער יהיה לפחות 80 מ׳.

9.3. תמ״א 18 תיקון מס׳ 1, אושרה בהחלטת ממשלה מס׳ 393 ביום 26/04/198, מטרת התכנית להבטיח שרות נאות לצרכני תחנת הדלק בהקמת תחנות דלק, למנוע מפגעים תחבורתיים

2. התוכניות המצוינות ורמת הפירוט חלקיים בלבד, ובהתאם לצורך בהכרעה שבמחלוקת בין הצדדים. לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין במידע תכנוני בכתב וחתום בלבד. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבניה והתוכניות החלות.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

וסביבתיים לרבות זיהום מי תהום עקב הקמתן והפעלתן של תחנות תדלק. התכנית קובעת קריטריונים למיקומן של תחנות תדלוק, לתכנונן, להקמתן ולהפעלתן.

תחנות התדלוק סווגו לשלוש דרגות:

1. תחנת תדלוק דרגה א' - נועדה לספק דלק לרכב שמשקלו הכולל המותר לפי כל דין אינו עולה על 4 טון, ובתחנה שבחניון מבונה - מותר לתת גם שירותי סיכה;
2. תחנת תדלוק דרגה ב' - יחולו ההוראות החלות על תחנות תדלוק מדרגה א' בתוספות הבאות מותר לספק בה דלק לרכב, יהא משקלו אשר יהא. מותר להקים ולהפעיל בה מבנים ומיתקנים לסיכה, לתיקון תקרים, לחשמלאות רכב ומיתקנים לשרותי רכב וכיו"ב. למעט מתקנים למכונאות רכב, לפחחות, לצבעות, לתיקון קפיצים ולבדיקות של רכב ושל פליטת עשן ומתקנים העלולים לגרום למפגעים סביבתיים. מותר להקים קיוסק או מזנון.
3. תחנת תדלוק דרגה ג' - נועדה לספק דלק לרכב מכל סוג, יהא משקלו של הרכב אשר יהא, ומותר להקים ולהפעיל בה מבנים ומיתקנים לכל שירותי החזקת רכב, לקיוסק ,למזנון או למסעדה.

9.4. <u>תמ"א 18, תיקון מס' 2</u>, אושרה בהחלטת ממשלה מס' 874 (פש/4) מיום 11/12/1996, מדרגת את תחנות התדלוק כדלקמן:

1. תחנת תדלוק דרגה א' - מותר לספק בה דלק לרכב שמשקלו הכולל המותר לפי כל דין אינו עולה על 4 טון. מותר להקים ולהפעיל חנות לממכר צרכי רכב, בית אוכל, משרדים ומחסנים לשרות התחנה ובתנאי ששטחם הכולל לא יעלה על 70 מ"ר. בתחנה המצויה בחניון ניתן לספק גם שירותי סיכה.
2. תחנת תדלוק דרגה ב' - יחולו ההוראות החלות על תחנות תדלוק מדרגה א' בתוספות הבאות: מותר לספק בה דלק לרכב, יהא משקלו אשר יהא. מותר להקים ולהפעיל בתחומה מתקנים ומבנים לשרותי רכב למעט מתקנית למכונאות רכב, לפחחות, לצביעה, לתיקון קפיצים ולבדיקת רכב ופליטת עשן. מוסד תכנון רשאי, בתכנית מקומית, להגדיר מתקנים נוספים האסורים להקמה אם לדעתו הם עלולים לגרום למפגעים של ממש. מותר להקים ולהפעיל בה בית אוכל, חנות, משרדים ומחסנים לשרות התחנה ששטחם הכולל אינו עולה על 120 מ"ר.
3. תחנת תדלוק דרגה ג' - על תחנת תדלוק זו יחולו ההוראות החלות על תחנות תדלוק מדרגה ב' ובנוסף יהיה מותר להקים ולהפעיל בה מבנים ומתקנים לכל שירותי הרכב.

9.5. <u>תמ"א 18 תיקון 3</u>, אושרה בהחלטת ממשלה 907 (פש/10) מיום 9/10/2003, משנה את הוראות התכנית לעניין שימוש בגמ"פ (נפט גולמי לרבות גז פחמני מעובה) בתחנות תדלוק.

9.6. <u>תמ"א 18 תיקון מס' 4</u>, שהודעה בדבר אישור פורסמה בי.פ. 5568 מיום 23/08/06, מסווגת את תחנות התדלוק ל- 5 דרגות (תחנת תדלוק זעירה, דרגה א', דרגה ב', דרגה ג' וצריכה עצמית).

1. תחנת תדלוק זעירה - מותר לספק בה דלק לתדלוק כלי רכב שמשקלו הכולל המותר על פי דין אינו עולה על 4 טון. מותר לספק בה דלק למטרה שאינה תדלוק כלי רכב. סעיף זה לא יחול על דלק מסוג גפ"מ. תותר בה לכל היותר הקמת שתי עמדות תדלוק לכל היותר לשני כלי רכב כל אחת. יותר להקים בה אך ורק עמדות תדלוק, גגון לעמדות התדלוק ואת מכלי הדלק של תחנת התדלוק. מכלי הדלק של תחנת התדלוק יהיו מוטמנים או משולבים במבנה שניתן

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

להקימו על פי דין. לא תותר בה כל פעילות מסחרית, למעט שירותי תדלוק. ניתן להפקיד תכנית לתחנת תדלוק זעירה או לאשרה, באזור בנוי בלבד.

2. תחנת תדלוק מדרגה א' - מותר לספק בה דלק לתדלוק כלי רכב בכל משקל ואולם אם תחנת התדלוק היא באזור בנוי למגורים, מותר לספק בה דלק לתדלוק כלי רכב שמשקלו הכולל על פי דין אינו עולה 4 טון. מותר לספק בה דלק למטרה שאינה תדלוק כלי רכב. סעיף קטן זה לא יחול על דלק מסוג גפ"מ. 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. השטח הכולל המותר לבנייה של השימושים לא יעלה על 80 מ"ר.
3. תחנת תדלוק מדרגה ב' - מותר לספק בה דלק לתדלוק כלי רכב בכל משקל. מותר לספק בה דלק למטרה שאינה תדלוק כלי רכב. סעיף קטן זה לא יחול על דלק מסוג גפ"מ. 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. השטח הכולל המותר לבנייה לא יעלה על 130 מ"ר. 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.
4. תחנת תדלוק מדרגה ג' - יחולו בה ההוראות החלות על תחנות תדלוק מדרגה ב', למעט סעיף 6.3 ט', אלא שניתן להתיר בשטח תחנת התדלוק את כל שרותי הרכב. אין באמור כדי לגרוע מסמכותו של מוסד תכנון לאסור על אספקת סוגים של שירותי רכב. ניתן להפקיד תכנית לתחנת תדלוק מדרגה ג' או לאשרה באזור בנוי שיועד בתכנית מקומית לתעשייה לסוגיה לרבות תעשיה קלה ומלאכה, למסחר, לתעסוקה, לאחסנה, לחניון לכלי רכב שאינו לתחבורה ציבורית בלבד ובלבד שהחניון האמור אינו באזור בנוי למגורים או לשילוב של ייעודים אלו או שימוש משולב הכולל תעשייה, משרדים ומסחר וכן ליתן היתר בהתאם לסעיף 8.
5. תחנת תדלוק לצריכה עצמית - ניתן להפקיד תכנית לתחנת תדלוק לצריכה עצמית, לאשרה וכן ניתן ליתן היתר לפי סעיף 8 בהתקיים התנאים הבאים הכתובים בתכנית. בין היתר, אספקת הדלק תעשה שלא על בסיס מסחרי ולא יסופק בתחנת התדלוק דלק לציבור, לא יותר להקים בה מבנה כלשהו למעט עמדות תדלוק ומכלי דלק, גגון לעמדות התדלוק, עמדה למילוי אוויר בצמיגים וברז מים.

10. <u>רישוי</u>:

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתו"ב שורקות, לא נמצאו היתרי בניה לנכס הנדון.

<u>בקשה להיתר בניה מס' 20230455/2 מיום 22/10/2023</u> :

אשרור תחנת תדלוק קיימת לצריכה עצמית לחברי הישוב בלבד :

א. אספקת הדלק תעשה שלא על בסיס מסחרי ולא יסופק בתחנת התדלוק דלק לציבור.

ב. התחנה תשמש לצורך תדלוק כלי רכב שנועד לשרת את המטרות החקלאיות של הישוב.

שטחים מוצעים : גגון מעל משאבות - 52 מ"ר, אחסנת מכלים תת-קרקעי - 30,000 ליטר.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

11. שומות הצדדים:

ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים, כדלקמן:

תוכנית	מועד קובע	המשיבה[3] (חלופה א')	המשיבה (חלופה ב')	המבקשת
תמ"א 18/4	07/09/2006	₪ 912,000	₪ 403,000	לא קיימת.

12. עיקרי טיעוני הצדדים:

הצדדים התייחסו בהרחבה לשומות ולתגובות וכן לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת שומות הצדדים, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים.

12.1. עמדת המשיבה:

עיקרי עמדת שמאי המשיבה, מר אברהם זיו:

- בהתאם לבקשה להיתר מיוחס לתחנת התדלוק שטח של כ- 250 מ"ר. במצב הקודם מהווה שטח זה חצר לשטח לבנייני ציבור.
- שווי קרקע לבנייני ציבור ייגזר משווי קרקע לתעשייה בסביבה ויכלול הפחתות בגין העדר סחירות וגמישות מועטה בשימושים במקדם 0.6.
- שווי לתעשייה בסביבה לתאריך 2006 מוערך 800 ₪/מ"ר מבונה וזאת בהתאמה לפסיקת השמאי המכריע דוד טיגרמן ביחס לתוכנית בר/2020 לשנת 2009 בגוש וחלקה 4720/18, בית אלעזרי.

  בהתאמה יקבע שווי חצר למבני ציבור:

  900 ₪/מ"ר מבונה x 0.6 (מקדם לבנייני ציבור) = 540 ₪/מ"ר.
- השווי במצב החדש יקבע בהתאמה לקווים המנחים של השמאי הממשלתי בעניין תחנות תדלוק מיולי 2010, ובהתאמה חברות הדלק משלמות בחוזים חדשים בין 200 - 120 ₪ לקילוליטר לבעלי הקרקע. דמי השכירות המקובלים לקרקע במועד הקובע מוערכים בכ- 100 ₪ לכל ק"ל. הנחת העבודה הינה כי תהייה צריכה חודשית של כ- 100 קילוליטר בחודש, ובהתאמה לשיעור היוון של 10% והתאמה לתדלוק עצמי במקדם 0.7.
- תחשיב ההשבחה:

שווי הקרקע במצב חדש	
שטח מגרש מיוחס	250
שמ"ש חודשיים לקי"ל	₪ 100
קילוליטר לחודש	80
דמי שכירות חודשיים	₪ 8,000
דמ"ש שנתיים	(96,000)
שיעור היוון	12%
שווי מיוחס לקרקע	₪ 717,067
בהתאמה לתדלוק עצמי	0.7
סה"כ שווי חדש	₪ 501,947

3. החלופות הינן בהתאם לתחשיב המתוקן של שמאי המשיבה כפי שהציג בתגובתו.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

שווי הקרקע במצב קודם	
שטח מגרש מיוחס	250
שווי למ״ר קרקע לתעשייה	₪ 1,200.00
שווי למ״ר קרקע למבנה ציבור	0.60
שווי מצב קודם	₪ 180,000
ההשבחה	₪ 321,947
היטל ההשבחה	₪ 160,973

12.2. **<u>עמדת המבקשת</u>:**

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקשת, מר נחום פרמינגר</u>:

- השווי במצב הקודם - היעוד הקיים הוא למבני ציבור לפי תכנית בר/40, זכויות הבניה הן 40% והתכליות לא פורטו בכלל. היתר בניה יינתן לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית. כידוע ניתן להשתמש בשטחים חומים להקמת מגורים מיוחדים כמו מעונות סטודנטים ודיור מוגן, ואף להמיר 20% מהשטחים החומים לטובת שימושים סחירים שאינם לצרכי ציבור.
ראה ס׳ 62א׳ (א1)(11) לחוק.
- יש להעריך שווי למבני ציבור לפי 80% משווי למגורים ולא לתעשייה. במושב השכן בית אלעזרי, העריך אותו השמאי ולאותו מועד קובע שווי לתעשיה לפי 1,200 ₪/מ״ר. ראה לדוגמא החלטה בהשגה ראשונה מיום 30.7.2023 במושב כפר ביאליק, אופק 46898 שם קבעה השמאית המחוזית שווי למבני ציבור לפי 81% מהשימוש הקרוב והיה שם משרדים. לפי הקווים המנחים גוזרים את השווי ממגורים.
להלן מספר עסקאות למגורים במושב קדרון (מתוך מידע נדלן):

תאריך	גוש וחלקה	מגרש	שטח במ״ר	תמורה ב ₪	₪/מ״ר
26.12.04	4708/17	611	(500)	₪ 313,037	₪ 626
12.01.05	1708/18		(500)	₪ 525,961	₪ 1,052
15.03.05	4702/3	570	500	₪ 595,194	₪ 1,190
01.06.25	4702/53		500	₪ 751,570	₪ 1,503
28.12.06	4702/35	17	500	₪ 319,519	₪ 639

מתקבל במעוגל 1,000 ₪/מ״ר קרקע X 80% = 800 ₪/מ״ר קרקע.

ולכל המצב הקודם 250 מ״ר X 800₪/מ״ר = 200,000 ₪.

- בטבלאות שהכין רמ״י בשנת 2014 פורטו שווי השוק לכל הישובים החקלאיים במדינת ישראל ולפיכך ניתן להשוות אחד לשני על בסיס אחיד.
בקדרון הוערך שווי למ״ר בסיסי 6,000 ₪/מ״ר (ללא פתוח וללא מע״מ). לפי 40% לבניה והתאמת מדד 2006-2014 מתקבל 84% - 2,000 ₪/מ״ר קרקע.
- בהערכת תחנת התדלוק נפלו מס׳ טעויות:

לעניין כמויות המכירה, שמאי המשיבה הניח כי מוכרים 80-100 ק״ל/חודש ולפי זה ערך את תחשיבו, אולם בשנת 2006 מכרו בממוצע 28 ק״ל/חודש. עיקר המכירות היה לסולר לחקלאים (35% מהכמות הכללית) ואנו רואים סיפוק צרכי החקלאים דבר שאין לחייב בכלל השמאי חייב רק 70% מהכמויות, היה צריך לחייב 65% בלבד.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

דמי השכירות הוערכו לפי 100 ₪/ק"ל/חודש. ביום 11.2.2002 הביאה לשכת שמאי מקרקעין בישראל, לידיעת חבריה, דו"ח סיכום דיוני הועדה המקצועית בנושא קווים מנחים להערכת שווי קרקע לתחנות תדלוק אשר נערך בשיתוף בין השמאי הממשלתי לשמאים מהמגזר הפרטי, ושם נאמר:

"בשוק מקובלות עסקאות של השכרת/החכרת קרקע לתחנת תדלוק, כאשר דמי השכירות נקבעים בהתאם לכמות הדלקים הצפויה להימכר בתחנה מדי חודש (דמי שכירות אופייניים היום לקרקע הם לפי 15 $-30 $ לקילו ליטר, ובדרך כלל הם כוללים את הפוטנציאל המסחרי לפי הוראות תמ"א 18). "את התמורה השנתית בחוזה השכירות לקרקע מומלץ להוון היום בשיעור של כ- 8%-10% לצמיתות בהתאם למיקום התחנה (עירונית או בין עירונית) לגודלה ולציפיות לשינויים בהיקף המכירות". יצוין כי שמאי רמ"י היוון לפי 12%. יבוצע היוון לפי 10% בלבד.

ביום 7.9.2006 היה שער הדולר 4.387 ₪, לפיכך בהתחשב בכך שמדובר בתחנה פנימית קטנטנה ובהיקף המכירות שלה, נקבל דמי שכירות לכל היותר 15 $ X 4.3870 = 65 ₪/ק"ל.

שווי מצב חדש: 10%/ 65 ₪/ק"ל X 28 ק"ל/חודש X 50% מקדם X 12 חודש= 142,000 ₪

עריכת אותו חשבון לפי הסדר שבין רמ"י למושבים כפי שמתבטא בהחלטת הנהלה 37.05B תביא את השווי לחתנה לשנת 2006 לסך של 105,000 ₪.

מהאמור לעיל מתקבל שווי מצב קודם = 200,000 ₪, שווי מצב חדש = 142,000 ₪.

משכך, לא קיימת השבחה.

- למה אם כן בנו במקום תחנת תדלוק? בדיוק מאותה סיבה שבנו צרכנייה או בית עלמין, דהיינו לספק שרות חיוני לחקלאי ולתושבי המושב. רמ"י הבין זאת ופטר לדוגמא מכל תשלום צרכניות במושבים המושכרות עד 4,000 ₪/חודש.

דמי השכירות לתחנה כאן הינם: 65 ₪/ק"ל X 28 ק"ל X 65% = 1,183 ₪/לחודש. והם רק רבע מהסכום הפטור בגין צרכנייה, וברור שיש לפטור גם כאן.

12.3. **<u>התייחסות שמאי המשיבה לשומה 'אחרת':</u>**

- שווי מצב קודם - יש לקבוע את שווי המצב הקודם בייעוד בנייני ציבור בלבד, וזאת בהשוואה לשימושים דומים לתעשייה בסביבה. בהתאם לחוק התו"ב בסעיף 188 נקבעו מהם צרכי ציבור. "צורכי ציבור" - כל אחד מאלה: גנים, שטחי נופש וספורט, עתיקות, שטחי חניה, תחנות אוטובוס ורכבת שאינן תחנות קצה, בתי קברות, מבנים לצורכי חינוך, רווחה, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, בתי חולים, מרפאות, מקלטים, מחסני חירום, תחנות משטרה ותחנות שירות לכיבוי אש, מיתקני תשתית מקומיים; שר הפנים רשאי לקבוע, בצו, צורכי ציבור נוספים כצורכי ציבור לעניין סעיף זה או לעניין סעיף קטן זה, ובלבד שאישר צרכים אלה כמטרה ציבורית לעניין סעיף 188".

סעיף 62 א' לחוק התו"ב, אליו מפנה שמאי המבקשת, מעניק לוועדה המקומית סמכות לאשר תוכניות מסוימות באופן עצמאי. דהיינו שינויים בתוספת שימושים מחייבים אישורה של תוכנית מפורטת ובהתאמה ברור כי לא ניתן לייחס אותם למצב התכנוני הקודם שכן הוספתם

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

למצב הקודם מאיינת כל השבחה עתידית. בנושא זה ראה פסק דין כהן ואחרים המתייחסים לנושא, זהו עיקרון בסיסי בחישוב היטל השבחה.

- השמאי הממשלתי קבע קווים מנחים ביחס לשומת נכסים המיועדים למבני ציבור. במסגרת גישה זאת שומת הקרקע למבנה ציבור תיגזר משווי קרקע מבונה בייעוד אלטרנטיבי הסחיר הדומה ככל האפשר (שאינו בהכרח השכיח ביותר בסביבה) שעליו יופעלו מקדמי ההתאמה הבאים: מתקבל כי גם השמאי הממשלתי קבע כי השימוש אליו יש להתייחס בקביעת השווי הינו שימוש סחיר דומה ולא שימוש שכיח בסביבה לפי המקדמים הבאים:

סוג ההתאמה	שיעור ההפחתה		הערות
	מזערי	מרבי	
סחירות וגמישות מועטה של שימושים	5%	30%	יחושב בכל סוגי מבני הציבור
אינטנסיביות שימוש	0%	30%	מקדם זה יבטא את רמת הפעילות בנכס בהשוואה לייעוד הסחר שנבחר להשוואה ויתווסף למקדם הראשון (במכפלה)
ז״ב בלתי מנוצלות	0%	50%	יחושב רק לז״ב עודפות שאינן מנוצלות ויתווסף למקדמים ראשון ושני (במכפלה)

בהתאמה השימוש הסחיר הדומה ככל האפשר לשימושים המותרים במבני הציבור בהתאם לחוק התו״ב הינם שימושים לתעסוקה ולא שימוש למגורים כפי שטוען שמאי המבקשת.

- סחירות וגמישות מועטה של שימושים - יש להביא מקדם הפחתה ביחס לסחירות השימושים המותרים בחוק התו״ב ביחס להיקף השימושים לתעשייה ובהתאמה יש להביא בחשבון הפחתה של כ- 20% ביחס לשימושים אלו.
- אינטנסיביות השימוש בנכס נמוכה משמעותית ביחס לשימושם לתעשייה בסביבה ובהתאמה יש להביא בחשבון הפחתה לאינטנסיביות שימוש בשיעור של 25%.
- היקף שטח הציבורי במושב והניצול שלו עד היום- שטח חלקה 47 בגוש 4711 הינו 54,456 מ״ר דהיינו ז״ב בחלקה מסתכמות בכ- 21,782 מ״ר, עד למועד הקובע שיעור הניצול בפועל של ז״ב היה מינורי ביותר ובהתאמה לטבלה יש להביא בחשבון מקדם הפחתה 30%.
- בהתאם לממצאים אלו שווי הנכס כפי שנקבע בשומת הוועדה בשיעור של 0.6 ביחס לשטח סחיר רגיל, נקבע ביתר והיה צריך להיקבע בשיעור של 0.5 לכל היותר משווי מ״ר מבונה לתעשייה בסביבה.
- קביעה ביתר של שווי הנכס ביחס לשטח המבוקש לניצול - שטח גג התחנה מסתכם ב- 52 מ״ר בלבד, ובהתאמה לזכויות בניה של 40% היה צריך להביא בחשבון במסגרת המצב הקודם שטח גרעיני בהיקף של 52/0.4 = 130 מ״ר ואילו את יתרת 120 מ״ר של שטח התחנה להביא בחשבון כשטח המנוצל בשווי חצר בשיעור של 30% בלבד משווי מ״ר מבונה.
- בהתאמה יש לקבוע שווי מצב קודם כדלקמן:

130 מ״ר X 1 + 120 X 0.3 = 166 מר״א X 900 ₪/מ״ר X 0.5 (מבני ציבור) = 75,700 ₪.

- כאמור בתחשיב השווי במצב קודם בשומה נפלה טעות והשווי חושב לפי 1,200 ₪/מ״ר במקום 900 ₪/מ״ר כפי שנקבע בפסיקת השמאי המכריע מר דוד טיגרמן.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- שווי מצב חדש - את ההשבחה יש לקבוע בהתאם לשווי המקרקעין ולא ביחס לשווי הקרקע. בהתאמה לעובדה כי בנכס שבנדון נבנתה תחנת תדלוק ללא היתר, אשר בגינה קיים גם הליך פלילי של בניה ללא היתר אשר היתר הבניה הנוכחי למעשה מכשיר את קיום התחנה יש לקבוע את שווי המצב החדש כשווי תחנה בנויה ולא בהתייחס לשווי הקרקע. בהתאמה לכך יש להביא בחשבון במצב החדש את שווי המחוברים. במסגרת השומה בהתייחס לעובדה כי לא הוצגו בפנינו נתוני השיווק של התחנה שבנדון שווי התחנה נקבעה על הצד הזהיר בהתאם להנחיות השמאי הממשלתי ובהנחות מחמירות ביותר.

מאידך לאחר שהוצגו נתוני המכירות בתחנה ובהתאמה להנחיות השמאי הממשלתי ניתן לקבוע את שווי התחנה בהתאם להיוון הכנסות בפועל, נציין כי ביחס לתחנה שבנדון מאחר והינה תחנה בתפעול עצמי דמי השכירות סביר שיהיו גבוהים ביחס לתחנות אשר יש בהם שכר עובדים קבוע. בהתאם למסד הנתונים ממשרד התשתיות הלאומיות מרווח השיווק לשנת 2006 הינו כ- 591 ₪/ק"ל .

שיעור דמי השכירות הראויים לתחנה רגילה הינו 28% - וביחס לתחנה בתפעול עצמי אף סביר לקבוע שיעור דמי שכירות של לפחות כ- 30%. מתקבל כי דמי השכירות הראויים לק"ל הינם 591 X 30% = 177 ₪. בהתאם לנתונים שהוצגו ע"י שמאי המבקשת היקף המכירות בתחנה מסתכם בממוצע בכ- 46,459 ליטר לחודש. מתקבל כי יש לחשב את שווי התחנה כדלקמן:

177 ₪/ק"ל X 46.5 ק"ל X 12 = 98,766 ₪, מהוון בשיעור 10%, שווי התחנה במצב החדש הינו 987,766 ₪.

בהתאם להנחיות השמאי הממשלתי שיעור ההיוון בתחנות דלק בנויות יקבע בהתאם לשיעור ההיוום בשטחי מסחר בתוספת סיכון בשיעור של 25%. שיעור ההיוון בנכס מסחרי פריפריאלי בשנת 2006 עמדה על 8.6% ובהתאמה יש לקבוע שיעור ההיוון 10%.

- תחשיב השבחה-

בהתאמה לנתונים ובהתאם לקביעת שווי המקרקעין (ולא שווי הקרקע):

שווי מצב קודם: 75,000 ₪. שווי מצב חדש: 987,000 ₪. השבחה: 912,000 ₪.

באם יוחלט לקבוע שווי מצב חדש בהתאם לשווי הקרקע בלבד:

מרווח שיווק	591 ₪
דמי שכירות לקרקע 11%	65 ₪
היקף מכירות	46 ק"ל
שיעור היוון לקרקע	7.5%
שווי מצב חדש	478,000 ₪
שווי מצב קודם	75,000 ₪
השבחה	403,000 ₪

<u>טענות והבהרות נוספות שהועלו במהלך הדיון:</u>

<u>שמאי המבקשת:</u>

- אין מחלוקת בין הצדדים כי יש לבחון את שווי מבני הציבור לפי הייעוד הסחיר הקרוב ביותר. בעניינו מדובר בסביבה בה יש שטחי מגורים ולא תעשייה (שמאי המשיבה גם כותב שטח סחיר). במושב מותר לממש שטחים סמי מסחריים כמו בית חולים סיעודי ומעונות. מדוע אין

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

שימושים אלו בפועל, כיוון ומדובר בקרקע מנהל, שמימוש חכירה גם בייעודים מותרים עלולים לעלות בסכומים ניכרים. אולם בבחינת התכנון הטהור אפשר לממש ייעודים סמי מסחריים ולכן נקטתי במקדם שווי מבני ציבור ממגורים לפי מקדם 0.8.

- מצב חדש - המשיבה בדקה כחלופה ראשונה שווי של מקרקעין ולא שווי קרקע.

אין הוכחה שבמועד הקובע היה תחנת דלק. בנוסף ככל ונבחן שווי מקרקעין והיה תחנת דלק יש להביא בחשבון בשני מצבי התכנון את המחוברים התחנה הקיימת.

חלופה שניה הוערכה ע"י המשיבה תחנת דלק והובא בחשבון דמ"ש לפי 11% ממרוח השיווק - גובה אחוז לקרקע בא לעולם לאחר סקר שביצע רמ"י מול חברת אברך (המחזיקה את רב תחנות הדלק שממוקמים בשטחי המושבים והקיבוצים) ולאחר חשיפת כמות המכירות בק"ל לעומת חוזי השכירות החליטה מועצת רמ"י לגבות לפי 11% בהכפלת מכירות ק"ל ולאחר הפחתת כ- 55% המייחסת למכירות סולר שנועדו לתחזוקת החקלאות בלבד. (דהיינו על מכירת סולר לא גבו ברמ"י). סולר הינו כמו משאב המים שגם עליו אין לגבות השבחה ולכן יש להפחית בבחינת ההשבחה את מכירות הסולר שנועדו לצורכי חקלאות בלבד. הקוים המנחים קבעו שבין 50 ל- 100 ק"ל שיעור לקרקע כ- 11% אולם הממוצע של 75 ק"ל שאינו זהה לתחנה הנדונה ששם המכירות כ- 30 ק"ל ויש להפחיתו. המקובל לרווח של 50 ₪/ק"ל המביא לטווח של סביב מ7%-8% ק"ל מכירות ולא 11%. במועד הקובע היו בתוקף קווים מנחים מתאריך 1.11.2001. קווים אלו עדיפים לבחינת ההשבחה דכאן. משום שנעשו ע"י קבוצה פרטית וצוות מומחה שמקצועו היה תחנות דלק.

- בדיון עלה נושא המלצה לגיבוש קוים מנחים של לשכת שמאי המקרקעין לגבי הערכת תחנות תדלוק שאושרה בשנת 2001.

בסעיף 2 אוזכר שיש האטה בחתימה על חוזים חדשים בעיקר בפריפריה.

הגישה המועדפת הינה גישת היוון ההכנסות מהקרקע והתחנה.

"בשוק מקובלות עסקות של השכרת/החכרת קרקע לתחנת תדלוק, כאשר דמי השכירות נקבעים בהתאם לכמות הדלקים הצפויה להימכר בתחנה מדי חודש (דמי שכירות אופייניים היום לקרקע הם לפי $15-$30 לקילו - ליטר,ובדרך כלל הם כוללים את הפוטנציאל המסחרי לפי הוראת תמ"א 18)."

"את התמורה השנתית בחוזי השכירות לקרקע מומלץ להוון היום בשיעור של כ 8%-10% לצמיתות בהתאם למיקום התחנה."

ההמלצה כוללת פירוט לשיעור הוצאות לתחנות בין 200 ק"ל/חודש ל 800 ק"ל/חודש.

"שווי קרקע מינמלי, במקרים בהם הכמות הצפויה להימכר בתחנה מסוימת נמוכה ושווי הקרקע המתקבל בשיטת החילוץ נמוך מאד (או אפי' שלילי), מומלץ לחשב את השווי לפי שווי קרקע לשימוש אלטרנטיבי כמו ביעוד לתעשייה באזור סמוך ולהוסיף לה פוטנציאל מסחרי, וכן לבחון את שווי הקרקע בהתאם לדמי שכירות מינימליים שניתן היה לקבל מהשכרת קרקע לתחנת תדלוק."

- שטח שייחס שמאי המשיבה לתחנה כ- 250 מ"ר לא סביר. בחישוב גרפי מאתר 'גובמאפ' כולל כביש כניסה ויציאה מדובר על שטח של כ- 700 מ"ר.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

בניית תחנה דלק גורעת מאפשרויות הבניה הגובלות חלק משימושי יתר החלקה ע״י מניעת בניית גן ילדים (דוגמה) ולכן יש לקחת בחשבון גם את ההשפעה הגובלת. (בתמ״א 18 יש הגבלות להרחקת מבנים מתחנות דלק).

- ככל ואין להתייחס לשינויים שנעשו לאחר המועד הקובע המשיבה לא צריכה להסתמך על הקווים המנחים משנת 2022 בה הוא מייחס לקרקע לפי 11%.
- מצב קודם אמנם צריך בינוי אבל לאחר אישורה מותר לממש גם בית חולים סיעודי.
- תחנות קטנות אלו זזות בתוך המושב. לכן איני יודע את מיקומה בשנת 2006. ולכן עצם הצגת דוחות למכירת דלק לא מוכיח שמדובר באותו תחנת דלק הנדונה גם אם מדובר באותו מושב.
- יש פס״ד מפורסם צומת האלופים. הרציו הוא שאם אתה מגיש התנגדות לבקשת בניה ויש בה הקלה יש לבחון את כל ההיתר בהליך של הקלה כולל שמיעת התנגדויות. יש שם הקטנת מרחק מתחנת דלק פחות מ- 50 מ״ר וקיבלו את הטענה שמדובר במקרה של הקלה ולכן אני סבור שיש הגבלות והשפעות על מקרקעין גובלים בבניית של תחנות דלק.

<u>שמאי המשיבה</u>:

- המועד הקובע הוא שנת 2006. כל השינויים שנעשו משנת 2006 ואילך אינם רלוונטיים.
- חיוב לתמ״א 18- יש פסיקות רבות כולל של ביהמ״ש העליון שכל תמ״א מפורטת ואפשר להוציא מכוחה היתרי בניה יש לגבות מכחה המועד הקובע הוא מועד הוצאת היתר בניה.
- בכל נחלה יש שימושי פל״ח ולכן יש תעסוקה במושבים ויש לחשב שווי מבני ציבור מפל״ח.
- ככל והמושב היה מעוניין לבנות בית אבות היה המושב נדרש לאשר תוכנית חדשה ולא היו מאפשרים שימוש זה לפי התכנית הקיימת.
- הגבלות כתוצאה מתחנת דלק - יש סה״כ זכויות בניה על החלקה 40%. ואפשר לממש את מלוא זכויות הבניה ולהשתמש בשטח הגובל בתחנת הדלק כחצר שימושי למבנה.
- שווי מצב חדש - יש להביא בחשבון שווי המקרקעין ולא קרקע. הוצגו מכירות של תחנת הדלק משנת 2001 ולכן ברור שתחנת הדלק היה קיים במועד הקובע.
  היות והיא בנויה ללא היתר אין להתחשב במקרקעין הבנויים במועד הקובע.
- תחנה בתדלוק עצמי יש בה חיסכון מובנה של כח אדם ומרווח השיווק גבוה יותר ושיעור לקרקע של 11% הינו נמוך.
- קווים מנחים משנת 2001 לעומת קוים מנחים משנת 2022 - עדיפה הקווים המנחים של שנת 2022 שתיקנו ועדכנו אותה ולקחה בחשבון את הסיכונים לרעת תחנות הדלק בגלל שימושי רכבים בחשמל.

13. <u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

- מצב קודם - שווי הקרקע.
- מצב קודם - שטח הנכס.
- מצב חדש - שווי ושיעור היוון.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

14. החלטות בעיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:

14.1. מצב קודם - שווי הקרקע:

שמאי המשיבה בשומתו חישב את שווי הקרקע לבנייני ציבור כנגזרת של שווי מ״ר קרקע לתעשייה בסך 1,200 ₪ (בהתבסס על החלטת השמאי המכריע מר דוד טיגרמן) תוך הפחתה בגין העדר סחירות וגמישות מועטה בשימושים במקדם 0.6.

בתגובתו תיקן כי השווי שיש להביא בחשבון הינו 900 ₪/מ״ר כפי שנקבע בפסיקת השמאי המכריע מר דוד טיגרמן. עוד הוסיף בתגובתו, כחיזוק למקדם ההפחתה שהובא בחשבון, כי בהתאם לקווים המנחים שיעור ההפחתה הנדרש הינו סחירות 0.75, אינטנסיביות השימוש 0.75, זכויות בלתי מנוצלות 0.7 וסה״כ הפחתה של 0.4. כך שההפחתה כפי שנקבעה תחילה בשיעור של 0.6 ביחס לשטח סחיר רגיל, נקבעה ביתר.

שמאי המבקשת מנגד סבור כי יש להעריך את השווי במצב הקודם לפי 80% משווי המגורים, שכן לטענתו במצב הקודם כיוון ולא פורטו בתכנית התכליות למבני ציבור ניתן להשתמש בשטחים אלו להקמת מגורים מיוחדים כמו מעונות סטודנטים ודיור מוגן, ואף להמיר 20% מהשטחים לטובת שימושים סחירים שאינם לצרכי ציבור וזאת בהתאם לסעיף 62א׳ (א1)(11) לחוק התו״ב.

שמאי המשיבה בתגובתו ציין כי במסגרת התכנית החלה במצב הקודם אמנם לא פורטו השימושים המותרים אך השימושים המותרים הם הקבועים בסעיף 188 בחוק התכנון והבניה לצרכי ציבור, אשר אינם דומים במהותם לשימוש למגורים. עוד הוסיף כי סעיף 62 א׳ לחוק התו״ב, אליו מפנה שמאי המבקשת, מעניק לוועדה המקומית סמכות לאשר תוכניות מסוימות באופן עצמאי ואין זה אומר כי ניתן לייחסם למצב התכנוני הקודם.

החלטה:

בהתאם לקווים המנחים - פרק ב׳, שוויו מ״ר מבונה לנכס המיועד למבני ציבור ייגזר מן הייעוד האלטרנטיבי הסחיר, הדומה ככל האפשר בייעודו, אופיו והיקף השימושים המותרים בו. בעניין זה איני מקבל את טענת שמאי המבקשת, במקרה כאן בהתחשב בסביבת הנכס, ערכי שווי למגורים אינם תואמים את הייעודים השכיחים בסביבה. במסגרת המלצות לקווים המנחים של לשכת שמאי המקרקעין ששמאי המבקשת היה נציג בוועדה זו הומלץ לבחון את השווי הקרקע המינמלי לפי השווי האלטרנטיבי לתעשייה עם פוטנציאל מסחרי. עוד אציין כי אמנם לוועדה המקומית הסמכות לאשר שימושים נוספים, אך אין זה אומר כי הם מוקנים במצב הקודם ולכן אין להביאם בחשבון. נותחו עסקאות השוואה מאתר האינטרנט ״מידע נדלן״ לקרקעות בייעוד מסחר באזור התעשיה כנות:

יום מכירה	גוש וחלקה	מהות	שטח נמכר במ״ר	שווי מכירה ב ₪	שווי מ״ר קרקע	שווי מ״ר אקוי׳
14/12/2006	4990/38	מסחר	2,263	1,329,876 ₪	588 ₪	732 ₪
12/12/2006	4990/38	מסחר	2,350	1,146,222 ₪	488 ₪	732 ₪

כמו כן לצורך בקרה בלבד נבחנו החלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס לשימושי פל״ח (טרם הפחתות):

שמאי מכריע	כתובת	גוש וחלקה	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה	הערות
גד נתן	בית אלעזרי	4716/4	**17/02/2009**	700 ₪	מקדם אי סחירות 0.7
דוד טיגרמן	בית אלעזרי	4720/18	**20/02/2009**	785 ₪	לאור אי ודאות בשימוש פל״ח 750 ₪

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

החלטת השמאי המכריע מר דוד טיגרמן (עליה התבסס שמאי המשיבה בקביעת ערכי השווי) נקבעה על בסיס ניתוח 3 עסקאות באזור התעשיה כנות לשנים 2008-2009. החלטת השמאי המכריע מר גד נתן מבוססת על החלטת ועדת השגות בכפר נגיד לשימושי פל"ח לשנת 2012, תוך התאמה לשנת 2009. לצורך הבדיקה אף בחנתי נתוני השוואה לקרקעות בייעוד תעשיה באזור התעשיה כנות ואזור התעשיה קריית עקרון, בסמוך למועד הקובע:

יום מכירה	גוש וחלקה	מהות	שטח נמכר במ"ר	שווי מכירה ב ₪	שווי מ"ר קרקע	מ"ר אקוי'
16/03/2006	3797/246	תעשיה	8,283	₪ 4,039,583	₪ 488	₪ 503
16/03/2006	3797/249	תעשיה	8,946	₪ 3,764,926	₪ 421	₪ 447
05/06/2006	3797/242	תעשיה	4,606	₪ 2,686,800	₪ 583	₪ 586
13/06/2007	4990/7	תעשיה	4,595	₪ 2,340,250	₪ 509	₪ 521

לאחר בחינת עסקאות ההשוואה הרלוונטיות ושונות הנתונים התואמים את המועד הקובע, הגעתי לכלל דעה כי ההחלטות של השמאים המכריעים רחוקות מהמועד הקובע למעלה משנתיים לפיכך, החלטות אלה לא הובאו בחשבון.

אשר למקדם ההתאמה בין ייעוד תעשייה ומסחר לבין ייעוד מבני ציבור, אני סבור כי יש להעמידו על 0.7. קביעה זו מביאה בחשבון כי בתחום השטח החום במושבים ניתן למצוא גם שימושים בעלי אופי סמי מסחרי, כגון חנות לצורכי המושב או חנות לחלקי חילוף, כדוגמת השימוש הקיים בפועל בסמוך לתחנת הדלק הנדונה.

בנסיבות אלה, ההפחתה שנקבעה הינה על הצד הזהיר, ויש בה כדי לשקף נאמנה את ההתאמה מהשווי הסחיר. לאור האמור לעיל, שכלול הנתונים התואמים את מאפייניו הייחודיים של הנכס הנדון, במועד הקובע, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 420 ₪.

14.2. **<u>מצב קודם - שטח הנכס</u>:**

שמאי המשיבה מייחס לתחנת התדלוק שטח של כ- 250 מ"ר בהתאמה לבקשה להיתר ובמצב הקודם סבור הוא כי מהווה שטח זה חצר לשטח לבנייני ציבור. בתגובתו מתקן את האמור וקובע כי לפי שטח גג התחנה המסתכם ב- 52 מ"ר בלבד, ובהתאמה לזכויות בניה של 40% היה צריך להביא בחשבון במסגרת המצב הקודם שטח גרעיני בהיקף של 52/0.4 = 130 מ"ר ואילו את יתרת 120 מ"ר של שטח התחנה להביא בחשבון כשטח המנוצל בשווי חצר בשיעור של 30% בלבד משווי מ"ר מבונה.

שמאי המבקש בשומתו מביא בחשבון המצב הקודם שטח של 250 מ"ר בהכפלת שווי מ"ר קרקע. במהלך הדיון הוסיף הוא שטח שייחס שמאי המשיבה לתחנה כ- 250 מ"ר לא סביר ובהתאם לחישוב גרפי מאתר 'גובמאפ' כולל כביש כניסה ויציאה מדובר על שטח של כ- 700 מ"ר.

החלטה:

אני סבור כי השימוש לתחנת דלק אינו מתמצה בשטח התחנה הבנוי בלבד, אלא כולל גם את השטחים הנדרשים לתפעולה התקין, ובכלל זה מיקום מיכלי הדלק, שטחי התמרון וכן דרכי הגישה אל התחנה והיציאה ממנה. משכך, בבחינת שווי הקרקע במצב הקודם, יש להביא בחשבון את מכלול השטחים המשמשים את תחנת הדלק בפועל.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

יוער, את ההשבחה יש לחשב תוך הבחנה בין שטח החצר לבין שטח המיועד לבניה, בהכפלת שווי מ״ר מבונה. לשטח תחנת הדלק עצמו נתתי מקדם 1 ולחצר הנלווה מקדם 0.3.
אשר להיקף השטחים, מצאתי כי יש לבחנם בהתאם לשטחים המבוקשים על ידי הנישום במסגרת תכנית הבקשה להיתר, בהיותם משקפים את אופן המימוש המבוקש בפועל. ממדידה גראפית שערכתי על גבי תכנית הבקשה להיתר עולה כי שטח התחנה עצמה, לרבות מיכלי הדלק ומשאבת האוויר, עומד על כ- 150 מ״ר, בעוד שיתרת השטח, בהיקף של כ- 500 מ״ר (סה״כ 650 מ״ר), משמשת כחצר תפעולית וכוללת את דרכי הגישה אל התחנה וממנה.

14.3. **<u>מצב חדש - שווי ושיעור היוון:</u>**
שמאי המשיבה מביא בחשבון המצב החדש כי דמי השכירות הנם 100 לק״ל בהתאם לקווים המנחים של השמאי הממשלתי בעניין תחנות תדלוק מיולי 2010, כאשר כמות הקילו ליטר לחודש הינה 80, תוך התאמה לתדלוק עצמי במקדם 0.7. שיעור ההיוון אשר הובא בפועל בתחשיבו הינו בשיעור של 12%.
שמאי המבקשת מנגד הציג פרוט מכירות של תחנת התדלוק לפיו בשנת 2006 נמכרו כ- 28 ק״ל/חודש, כאשר 35% מסך המכירות היה לסולר לחקלאים, דבר שאין לחייב בכלל לטענתו. כך שסבור הוא כי יש ליתן התאמה של 65%. באשר לדמי השכירות סבור הוא כי דמ״ש הראויים הינם 65 ₪/לק״ל בהתאם לדו״ח שפורסם ע״י לשכת שמאי המקרקעין. שיעור ההיוון שיש להביא בחשבון לטענתו הינו 10%.
שמאי המשיבה בתגובתו מוסיף כי יש להביא בחשבון המצב החדש את שווי המחוברים. כיוון ובנכס שבנדון נבנתה תחנת תדלוק ללא היתר, אשר בגינה קיים גם הליך פלילי של בניה ללא היתר אשר היתר הבניה הנוכחי למעשה מכשיר את קיום התחנה, יש לקבוע את שווי המצב החדש כשווי תחנה בנויה בהתאם להיוון הכנסות בפועל. בתגובתו ציין כי בהתאם למסד הנתונים ממשרד התשתיות הלאומיות מרווח השיווק לשנת 2006 הינו כ- 591 ₪/ק״ל. שיעור דמי השכירות הראויים לתחנה רגילה הינו 28% וביחס לתחנה בתפעול עצמי הובא שיעור דמי שכירות של כ- 30%, קרי לטענתו דמי השכירות הראויים לק״ל הינם כ- 177 ₪. כמו כן הובא בחשבון שיעור היוון של 10% לתחנה בנויה. באם לא תתקבל הטענה הציג שמאי המשיבה בתגובתו תחשיב חלופי לשווי הקרקע במצב החדש, לפיו את דמ״ש החודשיים לק״ל יש לחדש כ- 11% ממרווח השיווק, היקף מכירות ממוצע בין השנים 2001-2024 של 46,459 ליטר לחודש בהתבסס על נתונים שהציג שמאי המבקשת, ושיעור היוון של 7.5%.
שמאי המבקשת הגיב במהלך הדיון כי אין הוכחה שבמועד הקובע הייתה תחנת דלק וככל ותתקבל הטענה, יש להביא בחשבון בשני מצבי התכנון את המחוברים. עוד ציין כי הקוים המנחים (עליהם התבסס שמאי המשיבה לקביעת דמ״ש חודשיים לק״ל) הינם בין 50 ל- 100 ק״ל, אולם ממוצע זה אינו דומה לתחנה הנדונה בה המכירות הינן כ- 30 ק״ל. סבור הוא כי המקובל לרווח של 50 ₪/ק״ל מביא לטווח של 7%-8%. עוד מציין כי ראוי יהיה להתבסס על הקווים המנחים אשר היו בתוקף במועד הקובע במועד הקובע מתאריך 1.11.2001. אשר עדיפים לבחינת ההשבחה דכאן, משום שנעשו ע״י קבוצה פרטית וצוות מומחה שמקצועו היה תחנות דלק.

החלטה:

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

תחילה אציין כי התחשיב יבוצע לשווי הקרקע ללא המחוברים משום שאין לוועדת תכנון ובניה להנות מהשקעותיה של המבקשת.

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי דמי השכירות הראויים הינם 65 ₪/ק"ל. שמאי המבקשת מסתמך על דו"ח סיכום דיוני הועדה המקצועית בנושא קווים מנחים להערכת שווי קרקע לתחנות תדלוק משנת 2001 ואילו שמאי המשיבה מתבסס על קווים מנחים משנת 2022 לפיהם את דמי השכירות למרכיב הקרקע יש לחשב כ- 11% ממרווח השיווק.

אני מקבל את הסכמת הצדדים, יובאו בחשבון דמ"ש חודשיים למרכיב הקרקע בסך 65 ₪/ק"ל. זאת בהתבסס על הקווים המנחים שהיו תקפים במועד הקובע. יישום קווים מנחים שאינם חלים במועד הקובע מהווה "חוכמה שבדיעבד" שאינה יכולה לשמש בעת קביעת השווי למועד הקובע שבנדון. אשר להיקף המכירות בתחנה, בהתאם לנתונים שהוצגו ע"י שמאי המבקשת, היקף המכירות לשנת 2006 הינם כ- 30 ק"ל. כפי שציין שמאי המשיבה במהלך הדיון, המועד הקובע הוא שנת 2006 ונתונים משנת 2006 ואילך אינם רלוונטיים.

בדבר לטענת המבקשת לפיה אין חיוב בגין מכירת סולר, איני סבור כי יש להשליך מהתחשבנות מול רשות מקרקעי ישראל על תחשיב היטל השבחה. רשות מקרקעי ישראל פועלת כבעלת הקרקע ובמסגרת חכירת קרקעות למושבים, חלק ממטרות החכירה כוללות שימושים חקלאיים המהווים בסיס לחייה של התושבים ואזרחי המדינה. בהתאם לכך, רשות מקרקעי ישראל רואה גם שימושים הנלווים לפעילות החקלאית ותומכים בה כחלק בלתי נפרד ממטרות החכירה ומתנאיה. כך, החקלאים עושים שימוש בסולר לצורך עיבוד הקרקעות וגידול עדרי בקר וצאן. משכך, מכירת סולר במושבים, מקום שמדובר במכירה פנימית לחברי המושב בלבד, אינה נתפסת על ידי רשות מקרקעי ישראל כשימוש החורג ממסגרת חוזה החכירה, ולכן אין היא מחייבת בגינה. לעומת זאת הרשות המקומית גובה היטל השבחה בכל מקרקעין אשר כתוצאה מפעולה תכנונית התעשרו בעליה. במקרה דנן תמ"א 18 העשירה את בעליה גם על מכירות סולר או מכירות שמנים וכו' ולכן יובא בחשבון בתחשיב.

לעניין שיעור ההיוון, הואיל ומדובר על מרכיב הקרקע בלבד, נהוג לקבוע שיעור היוון לקרקע של כ- 6% ובתוספת סיכון בשיעור של 1% (7%). יודגש, מדובר במיקום אשר יש דרישה נקודתית להקים עליה תחנת דלק (במועד הקובע) והשימוש הוא פנימי בלבד, נתונים שיש בהם כדי לצמצם את רמת הסיכון וודאות לגבי שינויים בכמות המכירות החודשיות(המקום אינו חשוף לתנודות חיצוניות שמתחוללים בשוק).

בנסיבות אלה, ובשים לב לכך ששיעור היוון כללי לתחנות דלק נע בדרך כלל בטווח של 10%-11%, אני סבור כי בנסיבות המקרה דנן יש להעמיד את שיעור ההיוון הכולל על 9%.

בהחלטת השמאי המייעץ מר ניקי פרימו בגוש 4990 חלק מחלקה 29 עמוד 15; **"לדעתי הריבית בה היוונה שמאית המשיבה את דמי השכירות (7%) מתאימה לאלו הנמנים על קבוצה א' (שעיקר עיסוקם תחנות דלק), זאת אך ורק לאחר שהגיעו למסקנה שקיימת כדאיות כלכלית להקים במקום מסוים תחנת תדלוק זעירה."**

מהאמור לעיל הגעתי למסקנה ששיעור ההיוון הראוי עומד על 9%. על הקרקע שיעור ההיוון יעמוד על 7% ותוספת של 2% על העובדה שיש מתקני תחנת דלק על הקרקע.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוי'**	**סה"כ**
שטח לבניני ציבור	150	1	150
חצר	500	0.3	150
סה"כ מ"ר אקוי'			300
שווי מ"ר מבונה			₪ 420
שווי מצב קודם			₪ 126,000
מצב חדש			
דמ"ש חודשיים לק"ל			₪ 65
קילוליטר לחודש			30
דמ"ש חודשיים			₪ 1,950
דמ"ש שנתיים			₪ 23,400
שיעור היוון			9.0%
שווי מצב חדש			₪ 260,000
סה"כ השבחה			₪ 134,000
סה"כ היטל השבחה (50%)			₪ 67,000

15. החלטה:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, בגין מימוש בדרך של היתר בנייה, כדלקמן:

מהות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה (50%)
תמ"א 18/4	07/09/2006	₪ 134,000	₪ 67,000

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות (מכר או קבלת היתר או לפי תיקון 126) ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

ולראיה באתי על החתום

יעקב הלוי

שמאי מקרקעין

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com