| | | |
|---|---|---|
| תאריך עברי | : | כ״ט בשבט תשפ״ה |
| תאריך לועזי | : | 27.2.2025 |
| מס׳ תיק לקוח | : | 203010553 |
| מספרינו (אופק) | : | אופק - 50348 |
| לקביעת שכ״ט | : | 11.84 יח׳ שומה |

**לכבוד:**


| | | |
|---|---|---|
| גב׳ נעמי רדאי | גב׳ נאטאלי אשכר | מר נחום פרמינגר |
| צוות לקידום עסקות חקלאי משבצות | שמאית מקרקעין (שמאי המשיבה) | שמאי מקרקעין (ב״כ המשיגים) |
| מרחב דרום רשות מקרקעי ישראל | יסמין 272, צור הדסה | גבעת דאנוס 9, חיפה |
| neomia@land.gov.il | n@natesham.com | nahaifa@hotmail.com |


## הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

## שומה מבוססת הנחה (היפותטית)[2]

## חלק מחלקה 26 בגוש 39044 - תחנת תדלוק - מושב עין יהב.

### 1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י), שנקבלה ביום 6.5.2024, להכריע במחלוקת שבין הצדדים לעניין שווי הבעלות למרכיב הקרקע שבנדון, כולל פיתוח וללא מע״מ, בחלופה מס׳ 1 לצורך גביית דמי היוון וביתר החלופות 2-7 לצורך גביית דמי שימוש, עבור קרקע לתחנת תדלוק.

1.2. השומה מטעם רמ״י מיום 14.2.2024, נערכה ע״י שמאית המקרקעין הגב׳ נאטאלי אשכר, להלן: ״**שמאית המשיבה**״; ההשגה שבנדון מיום 2.5.2024, הוגשה מטעם המשיגה באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר נחום פרמינגר, להלן: ״**שמאי המשיגה**״.

1.3. בתאריך 6.8.2024 התקיים דיון מקוון באמצעות תכנת Teams, בהשתתפות שמאי ונציגי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 11.8.2024, תוך מתן אפשרות להשלמת מסמכים עד ליום 8.9.2024.

1.4. בתאריך 1.9.2024, הועברו מעורך דין המשיגה: התייחסות והערות לדיון בעניין מס׳ החלופות ושיעור ההיוון הרלוונטי, דו״ח מכירות לשנים 2018-2023 ומחצית משנת 2024, חתומים על ידי רואת חשבון שרון ברג וכן מסמכים לעניין הרכבים החשמליים, מהגופים: משרד האוצר, רשות המיסים ומינהל הדלק והגז במשרד האנרגיה והתשתיות.

1.5. בתאריך 1.9.2024, הועברה משמאית המשיבה, תגובתה לדיון.

1.6. בתאריך 1.9.2024, הועברה משמאי המשיגה, התייחסות מהקווים המנחים לעניין מרווח השיווק בסולר.

1.7. בתאריך 15.10.2024 הועברה תשובתו המעודכנת של מר אבירם גרינבלט שמאי רמ״י, כי יש לקבוע את השווי בהתאם למס׳ החלופות המקורי בשומת המשיבה וללא שינוי.

---

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2020, סעיף 4.20, סימן ב׳.

[2] בהתאם למדיניות רשות מקרקעי ישראל, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה. זאת, בהתעלם מהמבנים הבנויים על המקרקעין במועדים הקובעים. לפיכך הכרעתנו מהווה שומה מבוססת הנחה, בהתאם לתקן מס׳ 1 בתקינה השמאית.

## 2. נתוני זיהוי

| | |
|---|---|
| גוש | : 39044. |
| חלקה | : 26 (בחלק). |
| מגרש | : 9000 (חלק) בהתאם לתכנית מס' 657-0483776. |
| מהות הנכס | : קרקע לתחנת תדלוק בשטח 2,910 מ"ר. |
| מיקום | : מושב עין יהב. |

## 3. הזכויות המוערכות:

זכויות הבעלות למרכיב הקרקע, כולל פיתוח וללא מע"מ, בכפוף למטרת השומה.

## 4. המועדים הקובעים:

המועדים הקובעים להכרעה בהשגה זו, הינם בהתאם לשומת המשיבה:

למטרת הקצאה בפטור ממכרז: 6.12.2023.

למטרת גביית דמי שימוש: 6.12.2018 - 6.12.2023, לכל שנה בנפרד.

## 5. מועד הביקור בנכס:

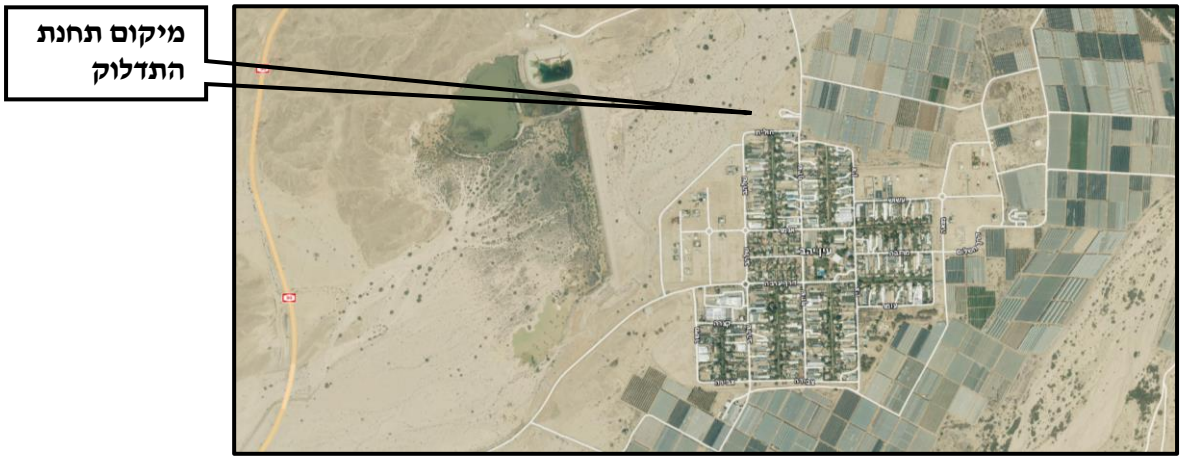
ביקור בנכס נערך ביום 3.2.2025, ע"י מר אור חג'ג', שמאי מקרקעין ממשרדנו.

## 6. תיאור הסביבה והנכס:

### 6.1 הסביבה

מושב עין יהב הינו מושב עובדים המשתייך למועצה האזורית הערבה התיכונה וממוקם באמצע הדרך בין אילת לבאר שבע, מדרום למושבים חצבה ועידן ומצפון למושב צופר והישוב ספיר. הגישה למושב ולתחנת התדלוק, מתאפשרת מכביש 90 שממערב למושב וכן מצפון מכיוון מושב חצבה.

נכון לשנת 2022 מנה המושב 856 תושבים,[3] מרביתם מתפרנסים מגידולים חקלאיים, תיירות, הסעדה ואטרקציות. הבתים במושב צמודי קרקע. הפיתוח ברמה טובה, האופיינית למושבים בסביבה וכולל: כבישים ללא מדרכות, תשתיות מים, ביוב וחשמל.




[3] נתוני הלמ"ס.

6.2. **<u>תיאור הנכס:</u>**

הנכס הנדון מצוי מצפון למושב ומשמש כקרקע לתחנת תדלוק פנימית במושב עין יהב, בשטח 2,910 מ״ר,[4] הכולל מבנה סככה בשטח כ- 50 מ״ר מעל אי תדלוק שעליו 2 משאבות דו כיווניות, לסולר ולבנזין ומשאבה כפולה נוספת בצד הדרומי, לאוריאה.

נכון למועד הביקור במקום נמצא כי התחנה פעילה והתדלוק בה מתבצע לאורך שעות היממה באופן עצמאי.

**<u>תצ״א שהועברה מרמ״י - סימון המגרש</u>**




**<u>מבט מכיוון דרום</u>**



**<u>הערת הח״מ:</u>**

**בהתאם למדיניות רשות מקרקעי ישראל, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה. זאת, בהתעלם מהמבנים הבנויים על המקרקעין. לפיכך, הכרעתנו מהווה שומה מבוססת הנחה, בהתאם לתקן 1 בתקינה השמאית.**

[4] בהתאם לנתוני רמ״י.

## 7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 27.2.2025, עולה כי הנכס מצוי בתחום חלקה מס׳ 26 בגוש מס׳ 39044.

שטח החלקה: 2,571,207 מ״ר.

הבעלות בידי מדינת ישראל בשלמות, לפי שטר מס׳ 106/2018/1, בחלוקה מיום 22/4/2018.

קיימות הערות בדבר אתרי עתיקות.

## 8. מצב תכנוני

8.1. **תכנון:**

הנכס הנדון מצוי בתחום **תכנית מפורטת מס׳ 657-0483776**, שפורסמה למתן תוקף ברשומות, בי.פ. מס׳ 7864 ביום 3.7.2018.

בהתאם לתכנית זו, מבוקש שינוי לתכנית הבינוי והתנועה של תחנת התדלוק מתכנית מפורטת מס׳ 2/306/03/30 שחלה על המקום, על ידי איחוד וחלוקה של המגרשים, ללא תוספת זכויות בניה וללא שינוי השטח של היעודים השונים.

**שימושים:**

מגרש מס׳ 9000, ישמש לתחנת תדלוק לצריכה עצמית כמפורט בס׳ 6.5 לתמ״א 18 תיקון 4.[5] מעל מתקן התדלוק תותר הקמת גגון בשטח שלא יעלה על 120 מ״ר.

**הוראות בינוי:**

על השטח יחולו כל הוראות ודרישות המתוארות בתמ״א 18 תיקון 4 לתחנת תדלוק וכל ההנחיות המפורטות בחות הדעת סביבתית - הידרולוגית.

גבהי 0.00 של בניה חדשה בתא שטח זה, יהיו מעל מפלס ההצפה החזוי בארוע שיטפון שהסתברותו 1%. תתאפשר בניה במפלסים נמוכים מאלו, לאחר הצגת פתרונות מניעת הצפות במבנים, באישור רשות הניקוז. יש לבנות את התחנה על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ולקבל את אישורו לעניין עמידה בדרישות המשרד בנושאים המפורטים בחוו״ד הסביבתית - הידרולוגית.

- **טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

מגרש: 9000, בשטח מזערי 2,910 מ״ר.

יעוד: תחנת תדלוק.

שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת: רק עבור גג בשטח עד 120 מ״ר, מעל מתקני התדלוק.

תכסית: 42%.

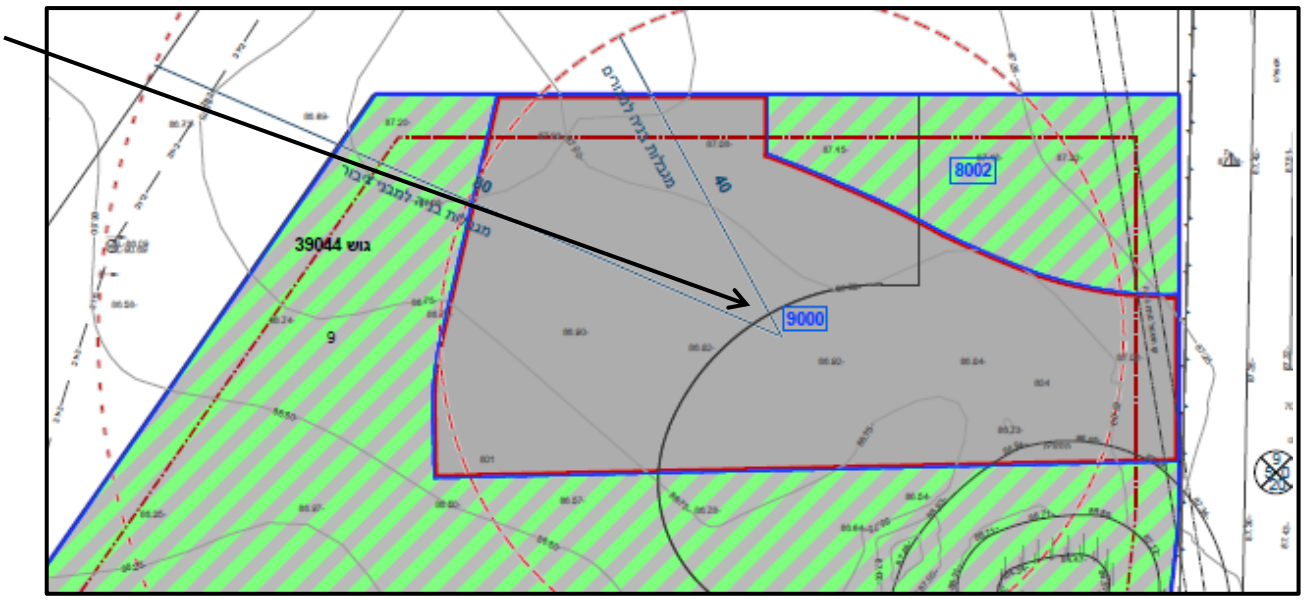
גובה: עד 6 מ׳.

קווי בנין: כמסומן בתשריט.

---

[5] - המיקום באזור כפרי, יהיה באזור המיועד למבני משק, לצורך תדלוק כלי רכב שנועד לשרת את המטרות החקלאיות של הישוב הכפרי.
- אספקת הדלקים בתחנה יעשה שלא על בסיס מסחרי ולא יסופק בה דלק לציבור.
- לא תותר הקמת מבנים, למעט עמדות תדלוק ומיכלי דלק, גגון לעמדות התדלוק, עמדה למילוי אויר בצמיגים וברז מים. המרחק המינימלי בין צינורות האוורור של המיכלים התת״ק, אי עמדות התדלוק ונקודות מילוי מיכלי הדלק של תחנת התדלוק, לבין גבול מגרש המיועד למגורים, הינו 40 מ׳ ובין גבול מגרש המיועד למוסדות ציבור, הינו 80 מ׳.

- <u>תשריט מצב מוצע:</u>




8.2. **<u>רישוי:</u>**

באתר הועדה המקומית נמצא רישום בתיק בניין 3029000:

- בקשה להיתר בניה מס' 20190202 מיום 4.11.2019, להקמת תחנת תדלוק בשטח 44.77 מ"ר עיקרי.
- בקשה למידע להיתר מס' 2021035 5/1, לתחנת דלוק לצריכה עצמית.

## 9. <u>שומות ועמדות הצדדים:</u>

להלן מסקנת השווי לזכויות הבעלות בנכס שבנדון, כמופיע בשומות הצדדים, כולל פיתוח וללא מע"מ:

| חלופה | מטרת השומה | מועד קובע | שמאית המשיבה | שמאי המשיגה[6] |
|---|---|---|---|---|
| 1 | דמי היוון | 6.12.2023 | ₪ 857,000 | ₪ 413,000 |
| 2 | דמי שימוש | 6.12.2023 | ₪ 987,000 | |
| 3 | | 6.12.2022 | ₪ 975,000 | |
| 4 | | 6.12.2021 | ₪ 875,000 | |
| 5 | | 6.12.2020 | ₪ 681,000 | |
| 6 | | 6.12.2019 | ₪ 609,000 | |
| 7 | | 6.12.2018 | ₪ 532,000 | |

[6] השמאי קבע את השווי הנ"ל לפי עקרונות השומה הראויים. לחילופין הציג השמאי ערכים נוספים בהתאם לנוהל רמ"י מס' 37.05B, כמופיע בפרק 9.2 לעיל.

9.1. **סיכום שומת שמאית המשיבה:**

9.1.1. **גישת השומה וערכי הבסיס:**

שווי הקרקע נקבע בהתבסס על גישת היוון ההכנסות מדמי שכירות למרכיב הקרקע, לפי ממוצע נתוני דו"חות המכירה לשנים 2018-2023, חתומים ע"י רואה חשבון, כדלהלן:

- **היקף מכירת הדלקים בתחנה לשנים 2018-2023:**

| שנה | סה"כ ק"ל לחודש |
|---|---|
| 2018 | 46.361 |
| 2019 | 50.795 |
| 2020 | 57.619 |
| 2021 | 70.186 |
| 2022 | 74.932 |
| 2023 | 74.020 |

9.1.2. **עקרונות התחשיב:**

- החישוב לשנים 2018-2022 בוצע לפי היקף הדלקים שנמכרו בתחנה והועברו אליה,[7] במכפלת שיעור דמי שכירות ממרווח השיווק לתחנה קטנה (לפי הקווים המנחים).
- היקף המכירות למחצית הראשונה של שנת 2023, חושב בדומה להיקף המכירות שבמחצית הראשונה של שנת 2022.
- הובאו בחשבון מרווחי שיווק של חודש דצמבר בכל שנה.
- שיעורי ההיוון שהובאו בחשבון, היו על בסיס שיעורי ההיוון למסחר בנוי, שפורסמו ב"סקירת שיעורי התשואה לנכסים מניבים" של השמ"ר, למחצית השניה לכל שנה, בניכוי 0.75% עבור קרקע לתחנת תדלוק.
- שיעורי ההיוון שהובאו בחשבון בחלופות השווי לשנת 2023, דומים לשיעור ההיוון שהובא במחצית הראשונה של שנת 2022 ומהווה את שיעור התשואה האחרון שפורסם.
- בחלופת השווי למטרת הקצאה (דמי היוון), פוצל השווי על פי הקווים המנחים. כך שעד לחודש 1/2030, חושב שיעור היוון בניכוי 0.75% ולאחר חודש 1/2030 ניתנה תוספת בשיעור 1% לשיעור זה.

[7] השמאית לא קיבלה דו"חות מכירה לחודש 6/2020 ולשנת 2023.

9.1.3. **<u>תחשיב השומה - לפי דמי שכירות לקרקע:</u>**

| מטרת השומה | דמי היוון | דמי שימוש | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **מועד קובע** | **06/12/2023** | **06/12/2023** | **06/12/2022** | **06/12/2021** | **06/12/2020** | **06/12/2019** | **06/12/2018** |
| היקף מכירות בק"ל/חודש | 74.02 | 74.02 | 74.93 | 70.19 | 57.62 | 50.80 | 46.36 |
| מרווח השיווק (דצמבר) | ₪ 601.19 | ₪ 601.19 | ₪ 586.50 | ₪ 562.01 | ₪ 550.75 | ₪ 558.82 | ₪ 562.42 |
| שיעור דמי השכירות הראויים לקרקע, ממרווח השיווק (-50 100 ק"ל/חודש) | 11% | 11% | 11% | 11% | 11% | 11% | 10.96% |
| דמי שכירות ראויים לקרקע לק"ל | ₪ 66.13 | ₪ 66.13 | ₪ 64.52 | ₪ 61.82 | ₪ 60.58 | ₪ 61.47 | ₪ 61.64 |
| סך הכנסות מדמי שכירות לחודש | ₪ 4,895 | ₪ 4,895 | ₪ 4,834 | ₪ 4,339 | ₪ 3,491 | ₪ 3,122 | ₪ 2,858 |
| סך הכנסות מדמי שכירות לשנה | ₪ 58,740 | ₪ 58,740 | ₪ 58,011 | ₪ 52,068 | ₪ 41,888 | ₪ 37,469 | ₪ 34,293 |
| שיעור היוון כולל לנכסי מסחר בנויים | 6.70% | 6.70% | 6.70% | 6.70% | 6.90% | 6.90% | 7.20% |
| שיעור היוון למרכיב הקרקע לצמיתות, בניכוי 0.75% (בהקצאה יחושב עד 1/2030) | 5.95% | 5.95% | 5.95% | 5.95% | 6.15% | 6.15% | 6.45% |
| שווי הקרקע (בהקצאה יחושב לפי הכנסות עד 2030) | **₪ 328,491** | **₪ 987,229** | **₪ 974,972** | **₪ 875,088** | **₪ 681,113** | **₪ 609,245** | **₪ 531,674** |
| שיעור היוון למרכיב הקרקע בתוספת 1% (בהקצאה יחושב לפי הכנסות החל מ-1/2030) | 6.95% | | | | | | |
| שווי הקרקע (בהקצאה יחושב לפי הכנסות החל מ- 2030) | **₪ 528,058** | | | | | | |
| **סה"כ שווי הקרקע לתחנת תדלוק כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל** | **₪ 857,000** | **₪ 987,000** | **₪ 975,000** | **₪ 875,000** | **₪ 681,000** | **₪ 609,000** | **₪ 532,000** |

9.2. **סיכום שומת שמאי המשיגה:**

9.2.1. **גישת השומה וערכי הבסיס:**

שווי הקרקע נקבע בהתבסס על גישת היוון ההכנסות מדמי שכירות למרכיב הקרקע, לפי ממוצע נתוני דו"חות המכירה לשנים 2018-2023.

9.2.2. **עקרונות התחשיב:**

- היקף המכירות החודשי, נקבע בהתאם לממוצע המכירות לשנים 2018-2023
- דמי השכירות השנתיים, חושבו בהתאם לסיכון של תחנת תדלוק קטנה, לפי 50 ₪/ק"ל/חודש.
- הובא בחשבון היוון בשיעור משתנה 9%-7% לקרקע.[8]
- השווי שנקבע אחיד לכל השנים, בהתאם לממוצע המכירות בתחנה לאורך שנות השימוש 2018-2023, הן לפי עקרונות השומה הראויים והן לפי נוהל 37.05B.[9]
- בתחשיב החלופי שהוצג לדמי שימוש, נקבע השווי לפי נוהל 37.05B כאמור לעיל.

9.2.3. **תחשיב השומה:**

| מועדים קובעים | היקף מכירות ק"ל ראוי לחודש | דמ"ש ראויים לקרקע ₪/ק"ל | שיעור היוון לקרקע | **שווי הקרקע לפי עקרונות השומה הראויים** | יתרה לבנזין לפי נוהל 37.05B | **שווי הקרקע לבנזין במעוגל לפי נוהל 37.05B, כולל פיתוח וללא מע"מ** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 6.12.2018-6.12.2023 | 62.002 | ₪ 50 | 9% | **₪ 413,344** | 55% | **₪ 227,000** |

9.2.4. **תחשיב חלופי לדמי שימוש:**

| מועד קובע | ליטר בנזין | ליטר סולר | סה"כ ק"ל לחודש | דמ"ש לקרקע ₪/ק"ל | שיעור היוון לקרקע | שווי מלא לקרקע | יתרה לבנזין לפי נוהל 37.05B | **שווי הקרקע לבנזין במעוגל לפי נוהל 37.05B, כולל פיתוח וללא מע"מ** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 6.12.2018 | 207,094 | 349,232 | 46.361 | ₪ 50 | 7% | ₪ 397,376 | 55% | **₪ 218,000** |
| 6.12.2019 | 229,247 | 380,294 | 50.795 | | | ₪ 435,386 | | **₪ 239,000** |
| 6.12.2020 | 227,231 | 465,558 | 57.732 | | | ₪ 494,849 | | **₪ 272,000** |
| 6.12.2021 | 283,953 | 558,273 | 70.186 | | 8% | ₪ 526,391 | | **₪ 289,000** |
| 6.12.2022 | 274,700 | 624,480 | 74.932 | | | ₪ 561,988 | | **₪ 309,000** |
| 6.12.2023 | 269,518 | 594,540 | 72.005 | | 9% | ₪ 480,032 | | **₪ 264,000** |

[8] בשל הסיכון וכתוצאה מכניסה בהיקף גבוה מהצפוי של כלי רכב חשמליים למדינת ישראל.

[9] בהתאם לסעיף 4.2 לנוהל 37.05B מיום 17.4.2016 "הסדרת תחנות דלק בישובים חקלאיים", יקבע החיוב, לאחר ניכוי בשיעור45% מסך המכירות עבור סולר, לכלים החקלאיים.

9.3. **<u>טענות משלימות של הצדדים:</u>**

בדיון שהתקיים ביום 6.8.2024 ובהתייחסויות שלאחריו, העלו הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.3.1. **<u>טענות המשיגה:</u>**

- **הסכם שכירות:** לא נוכל להעביר את הסכמי השכירות וההפעלה כי זה יוצא החוצה וגורם נזק מאוד גדול בגלל התחרות, למרות שזה מדייק את התוצאות לטובתנו. המפעילה היא חברת בת של דור אלון הציבורית וגם הפרטית. לכן עד היום לא נתנו את הנתונים האלה, אלא אם כן נקבל התחייבות לסודיות.
- **מרווח השיווק ושיעור דמ"ש ממרווח השיווק -**
  - בנהלי רמ"י נקבעו 11% ממרווח השיווק, לפי מכירת סולר ממוצעת בשיעור 45%. כאן מכירות הסולר הן כ- 2/3 שזה חריג ובהתאם לכך נוצר קושי שמאי טהור, כיצד לקבוע את השווי לקרקע בגישת הרנטה, האם לאחר ניכוי 45% מכירות לסולר לפי נהלי רמ"י, או לאחר חישוב רנטה ראויה בתחנה בשיעור נמוך מ- 11%, המביאה לידי ביטוי היקף מכירות גבוה כזה לסולר.
  - בקווים המנחים נכתב על תחנות מוטות סולר, כלומר במכירות מעבר ל- 50% צריך לתת טיפול מיוחד. אם שמאית המשיבה חושבת שהיקף מכירות כזה של סולר הוא סטנדרטי, אדרבא שתוכיח. אעביר את מיקום ההנחיה בקווים המנחים.
  - הקווים המנחים, מנחים להערכת שומה לבנזין ולא לסולר ואין מרווח שיווק לסולר. החלטת בית המשפט בתחנת הדלק של קריית גת, הצביעה על כך שהקווים המנחים אינם תורה מסיני ויש להפעיל שיקול דעת אם מוצגות ראיות, שאותן ניתן לראות כאן.
  - (שמוליק) לא יעלה על הדעת שייעשה שימוש בדמי שכירות דומים בשיעור 11% ממרווח השיווק, הן לתחנות במרכז הארץ והן לתחנה בעין יהב שהוצאות הפעלתה גבוהות משמעותית, כפי שהוכח והדבר מוביל לאבסורד שמאי. לכן 50 ₪/ק"ל כמו שנחום מציע, זה לתת ביטוי לתחנה החריגה בעין יהב. גם לפי הקווים המנחים, קיים שיקול דעת לשמאי במקרים המתאימים, להחליט על שיעור נמוך מ- 11% ממרווח השיווק.
  - לאחר הדיון העביר שמאי המשיגה התייחסות בעניין תחנות מוטות סולר ממס' מקורות, להלן עיקריהן:
    - בהמלצות הוועדה לגיבוש קווים מנחים לתחנות תדלוק שאושרו בשנת 2001, נכתב כי בתחנות בהן היקף מכירת הסולר גדול משמעותית מ- 20%, יש לבחון בפרוטרוט את תחשיב התחנה.
    בסיכום נרשם כי מומלץ לדון בשאלות שלא נידונו, בהן "תחנות המוכרות סולר ודלק ביחס שונה מהרגיל".
    - בקווים מנחים פרק כ' - עריכת שומות לתחנות תדלוק משנת 2010, נכתב כי מחירי הסולר אינם מפוקחים וקיים הבדל בין מרווח השיווק לסולר, שחלקו הגדול משווק לציי רכב ובד"כ יהיה קטן, לבין מרווח השיווק של סולר למזדמנים שמצוי בטווח רחב מאוד ומושפע מרמת התחרות בסביבה.
    - בקווים מנחים פרק כ' (עדכון מס' 1) - עריכת שומות לתחנות תדלוק משנת 2022, נכתב כי מכיוון שמחירי הסולר אינם מפוקחים, בחלק גדול מהמקרים, בשל התחרות ומדיניות ההנחות הנהוגה בסולר, מרווח השיווק לסולר נמוך משל הבנזין. אולם באזורים בהם התחרות נמוכה, יתקבל מרווח שיווק זהה ואף גבוה משל הבנזין. העדיפות היא כי השמאי יבחן את המערכת החוזית, מדיניות ההנחות והרווח התפעולי, בתחנות המוכרות סולר לציי משאיות. אולם בהעדר נתוני מרווח השיווק

בפועל, באזורים בהם קיימת רוויה של תחנות תדלוק ותחרות מוגברת, יונח שמרווח השיווק לסולר נמוך מזה של בנזין.

- **עלויות -**
  - **עלות הקמה:** עלות הקמת תחנה במיקום כזה, גבוהה משמעותית מהעלות בקווים המנחים. כיוון שלא ניתן להעלות בתחנה את מחירי הדלק בשל הפיקוח, יש להפחית את העלות העודפת משווי הקרקע. בהתאם לשיטת ההערכה לרנטה הקרקעית, אני הפחתתי את הפרש העלות בפריסה ל- 20 שנה.
  - **עלות הובלה:** לפי מחירון דקל, בשל מיקום התחנה מדרום למשאבים, יש לתת תוספת בשיעור 12%. סה"כ עלות ההובלה גבוהה ב- 2.2 אג'/ק"ל בין הובלה לרביבים או לעין יהב, שהם 22 ₪/ק"ל.
- **היקף המכירות לחישוב -** קיים הבדל בין המכירות בפועל, לאלה שהוצגו בשומת המשיבה. יועברו הנתונים המלאים.
- **שיעור היוון -**
  - לא הגיוני לקבוע היוון בשיעור 6.7% לשנים 2022-2023, כאשר רק ריבית הפריים היא 6.25%.
  - אני לא מאמין בשיעור היוון לצמיתות. לא ניתן להגיד ביושר שבעוד 50 שנה ישארו לנו תחנות דלק במדינה. לפני מס' חודשים השתתפתי בדיון על תחנת דלק אחרונה שכנראה תוקם בעשור הקרוב בישראל. לכן יש לחשב שיעור היוון לתקופה מוגבלת, או לשנות את שיעור ההיוון.
  - (שמוליק) מדובר בשווי לקרקע, לכן גם לדמי שימוש אחורה, יש לקחת בחשבון את כלי הרכב החשמליים, בשיעור ההיוון.
  - אני נתתי תוספת 3% לפריים. יוצא סה"כ 9%. במצב הנוכחי לא הגיוני לתת נמוך מזה.
  - כניסת כלי הרכב החשמליים עלתה על כל התחזיות הממשלתיות שהקווים המנחים נשענו עליהן. לכן ההנחיה לתוספת בשיעור 1% משנת 2030, אינה ריאלית כבר ויש לשנות מהקווים המנחים.
  - אמנם המדינה מעודדת כניסת כלי רכב חשמליים, אך נכנסו 30 יצרנים סיניים וזה מעל למצופה.
  - אין בלו ולא ברור מי ייצר את החשמל, כך שהמדינה נלחצה והתחילה להעלות מיסים. השינוי דרמטי.

9.3.2. **<u>טענות המשיבה</u>**:

- **הסכם שכירות:** העברת חוזים לתקופת השימוש, יכלה רק לדייק יותר את תוצאות השווי וזאת מבלי להיכנס לשיקולים של כדאיות בהעברתם.
- **מרווח השיווק, ושיעור דמ"ש ממרווח השיווק -**
  - השומה נערכה על פי עקרונות הקווים המנחים בגישת הרנטה מהקרקע, תוך הפעלת שיקול דעת כיצד להשתמש בהם. לכן אין צורך בפסק דין כזה או אחר, כתזכורת להפעלת שיקול דעת.
    אנחנו עוסקים בגישת הרנטה מהקרקע. לא ניתן להתייחס לאיזושהי תערובת מגישות השומה ולבנות מזה משהו אחד. מעבר לכך, אם בקווים המנחים היו דברים מסוימים שהשתנו בעדכון מ- 2022, אי אפשר לערבב בין הישנים לחדשים ולקחת מה שמתאים מכל אחד.
  - התחשיב היה בהתאם לקווים המנחים, תוך מתן שיקול דעת להיקף המכירות ורואים שהבאתי בחשבון שיעור דמ"ש נמוך יותר מ- 11%, בשנה בה היקף המכירות היה נמוך מ- 50 ק"ל.
  - בקווים המנחים אין מרווח שיווק לסולר. אני לא בטוחה שההנחה אותה הנחתי שמרווח השיווק לסולר

שדומה לבנזין, מקלה עם השווי.

- בשל מיקום התחנה בסביבה שהתחרות בה מצומצמת, סביר להניח לפי ס' 12 לקווים המנחים כי מרווח השיווק לסולר, אף גבוה ממרווח השיווק לבנזין. חיזוק לכך ניתן לראות גם בסעיף 9ג.
- לפי ס' 11ב לקווים המנחים, עדיפה הייתה הסתמכות על מרווח שיווק מאומת לסולר מחברת הדלק, מה שהיה מייתר את הוויכוח בעניין זה.
- ברוב התחנות במושבים, לפחות אלה שעשיתי ועשיתי לא מעט, 2/3 מהמכירות זה לסולר וזה לא חריג, לפחות לא באזור הדרום.

- **עלויות** - גישת הרנטה מהקרקע מתייחסת לקרקע כגורם ייצור. לעניות דעתי, במהותה היא חותכת את הצורך להתייחס למרכיבים הנדרשים בגישות השומה האחרות. לכן, אין רלוונטיות כאן לעלויות בנייה או לעלויות שינוע.
- **היקף המכירות לחישוב** השומה התבצעה על סמך הנתונים שהועברו אליי. בנתונים שלא הועברו, השווי נקבע לפי הנחה. לדוגמא, ב- 2023 הונח שהמכירות במחצית השנה השניה והראשונה דומות.
- **שיעור ההיוון -** אני חושבת שיש גורמים נוספים פרט לפריים שמשפיעים על שיעור הריבית ולא רק הפריים לבדו. גם בקווים המנחים עצמם כתוב שיש הרבה גורמים שמשפיעים. זה מה שהיה כל כך טוב בהיקף הנתונים הרחב שעמד בפני השמאי הממשלתי הראשי כשקבע את שיעור התשואה.
לא ניתן להסתמך רק על התנודות בריבית במשק במועד כזה או אחר, לשם קביעת שיעור ההיוון בנכס.

## 10. <u>דיון והכרעה:</u>

### 10.1 <u>מסגרת הדיון:</u>

בשומת המשיגה ובמהלך הדיון עלו טענות בעניין היקף מכירות הסולר החריג בתחנה (כ- 67%).

לטענת המשיגה היקף מכירות זה גבוה מהיקף המכירות לסולר המופיע בנוהל 37.05B (45%), לפיו עבור הסדרת השימוש, נקבע תמלוג בשיעור 11% ממרווח השיווק. לפיכך, בקביעת השווי במקרה הנדון בו היקף מכירות הסולר גבוה, יש להפחית משיעור דמי השכירות המחושבים ממרווח השווק, או להוריד 45% מהיקף הדלקים הנמכר בתחנה.

ראשית, טענות הנוגעות להישענות על אופן החישוב בנהלי רמ"י, אינן בתחום סמכותנו ומשכך לא אוכל לדון בהן והכרעה בהשגה זו תיערך לסך היקף הדלקים, ללא שינוי בשיעור דמי השכירות הנגזרים ממרווח השיווק, בשל כמות הסולר הנמכרת בתחנה.

מעבר לכך, בקווים המנחים מצוין כי בתחנות עירוניות באזור מגורים, כמות מכירת הסולר נמוכה לעומת תחנות פנימיות המשמשות לכלים חקלאיים ולרכבי הישוב.
למעשה, היקף מכירות גבוה של סולר אינו חריג ודי אופייני לתחנות פנימיות במושבים.
עם זאת, הנחיות הקווים המנחים, לא נוגעות לקביעת שווי נמוך בעקבות כמות סולר גבוהה הנמכרת בתחנה.

10.2. **<u>שאלת השומה:</u>**

עיקר פעילותה של תחנת תדלוק פנימית במושב, נובע ממכירת דלקים לכלי רכב חקלאיים ופרטיים הפוקדים אותה. רמת פעילותה של התחנה והיקף הדלקים הנמכר בה, מושפעים ממספר משתנים, בהם: האוכלוסייה שבקרבתה, היקף כלי הרכב הפוקדים אותה ואינטנסיביות השימוש בהם, מידת חשיפתה והנגישות אליה, תחנות בסביבתה ומידת התחרותיות ביניהן ועוד.
בהתייחס למטרות השומה, הן לדמי שימוש והן לדמי היוון, המחלוקות העיקריות בין הצדדים עסקו בחלק מהפרמטרים שהובאו בשומתם, בגישת היוון ההכנסות מדמי שכירות לקרקע לתחנת תדלוק.

אני מקבל את גישת הצדדים לקביעת השווי בגישת היוון ההכנסות מדמי שכירות ראויים לקרקע.
גישה זו היא הגישה המועדפת על פני יתר הגישות, בעיקר כאשר נתוני המכירה בפועל מהנכס עצמו, עומדים בפנינו ואין צורך לעשות שימוש בהערכות והנחות נוספות עפ"י הקווים המנחים, לצורך קבלת אומדן מוערך בלבד, מה שמפחית את הסיכוי לעיוות אפשרי בתוצאת השווי.

הצדדים קבעו את השווי בהתאם לנתוני המכירה שעמדו בפניהם, כאשר בפני שמאית המשיבה עמדו נתונים חלקיים, שהושלמו על ידי המשיגה לאחר הדיון.[10]

**<u>לסיכום:</u>**

השווי יקבע בגישת היוון ההכנסות, מדמי שכירות ראויים **למרכיב הקרקע לתחנה**, על פי כמות הדלקים שנמכרו בה בפועל וכפי שהועברו לאחר הדיון, בהתבסס על עקרונות פרק כ' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי - עריכת שומות לתחנות תדלוק (עדכון מס' 1).

10.3. **<u>עקרונות השומה:</u>**

10.3.1. **<u>מרווח השיווק:</u>**

לטענת שמאי המשיגה, אין מרווח שיווק לסולר ובקווים המנחים אין הנחיות לעריכת שומה לסולר, לכן יש להפעיל שיקול דעת בקביעת השווי.
לטענת שמאית המשיבה, בגישת הרנטה לקרקע בה נקטה, שיקול הדעת הוא טריוויאלי. מעבר לכך, התבססות על סעיף 12 לקווים המנחים, הייתה מובילה לכך שמרווח השיווק לסולר היה גבוה ממרווח השיווק לבנזין, לכן נכון יותר היה להתבסס על מרווח שיווק מאומת לסולר מחברת הדלק.

אני מקבל את טענות שמאית המשיבה.
מחיר הסולר אינו מפוקח ולכן לא ניתן לדעת מה מרווח השיווק שבו, אלא אם הוצגו נתונים המאפשרים את חישובו על ידי חברת הדלק.
במקרה הנדון לא הועברו הנתונים על ידי חברת הדלק ואף לא הועבר הסכם השכירות, לשימוש והצגה בהכרעה בהשגה זו.

בעדכון לקווים המנחים ישנן התייחסויות להערכת שווי בתחנות שמוכרות סולר, בסעיפים: 12ו, 9ג, 11ב, לפיהם יש אפשרות להניח שמרווח השיווק לסולר יהיה נמוך, דומה, או גבוה ממרווח השיווק לבנזין, בהתקיים מס'

[10] דו"חות לכמות הדלקים שנמכרו בתחנה בשנים 2018-2023 ועד לחודש 6 משנת 2024, חתומים על ידי רואת חשבון שרון ברג.

תנאים, בהם: היקף התחנות בסמוך, מחיר הסולר ביחס לתחנות אחרות ובעיקר היקף התחרות בסביבה, אם מצומצמת או מוגברת.

במקרה הנדון סביבת הנכס אינה רוויה בתחנות תדלוק והתחרות בה אינה מוגברת, אלא מצומצמת, מה שעשוי להוביל להנחה שמרווח השיווק לסולר, גבוה מזה של הבנזין. למרות זאת ולמען הזהירות, הוחלט להתבסס בדומה לשמאית המשיבה, על ההנחה כי **מרווח השיווק לסולר זהה לזה של הבנזין**.

10.3.2. **<u>שיעור דמי שכירות לקרקע ממרווח השיווק:</u>**

לטענת המשיגה, בשל מיקומה של התחנה בערבה, הוצאות ההפעלה ועלויות ההקמה גבוהות מתחנות במרכז הארץ, לכן בגישת הרנטה הקרקעית, יש לבטא זאת על ידי חישוב דמי שכירות ממרווח השיווק, בשיעור נמוך יותר מ- 11%.

לטענת שמאית המשיבה, בגישת הרנטה הקרקעית בה נקטה, אין רלוונטיות להוצאות ההפעלה ועלויות ההקמה, אלא להיקף המכירות.

עקרונית, אני מקבל את טענת שמאית המשיבה, כי בגישת הרנטה הקרקעית, דמי השכירות לקרקע ממרווח השיווק מהווים את המאפיין העיקרי, בעוד עלויות ההקמה והתפעול של התחנה אינן באות לידי ביטוי בגישה זו. אולם במקרה הנדון, במקרה בו העלויות בתחנה הנדונה גבוהות מאשר בתחנות אחרות, יש טעם בטענת המשיגה, אם כי לא כביטוי בשיעור דמי השכירות לקרקע ממרווח השיווק, אלא במרכיב הסיכון שיהיה גבוה יותר ועל כן, נכון יהיה לבטא זאת בשיעור ההיוון.

הקווים המנחים, מנחים בגישה זו באופן רוחבי, ללא אבחנה של עלויות הנובעות ממיקומה של התחנה. לשם השוואה: 2 תחנות, אחת במרכז הארץ והשניה בעין יהב, שמוכרות באותו היקף דלקים, מצויות באותה סביבה תחרותית, עם מחירי דלק דומים.

במקרה זה ברור, כי בשל הוצאות תפעול ועלויות ההקמה גבוהות יותר בעין יהב, הרי שבחישוב דומה, שווי הקרקע בעין יהב יהיה נמוך יותר.

כמו כן, אני מקבל את גישת שמאית המשיבה לקביעת שיעור דמי שכירות נמוך יותר ביחס לקווים המנחים, בשל מכירות נמוכות מ- 50-100 ק"ל/חודש.

לסיכום: בהתאם לקווים המנחים, עבור היקף מכירות שבין 50-100 ק"ל/חודש, יובאו בחשבון דמי שכירות בסיסיים לקרקע ממרווח השיווק בשיעור 11%, בעוד למכירה בשנת 2018 בסך כ- 46 ק"ל/חודש בשנת 2018, יובאו בחשבון דמי שכירות לקרקע בשיעור 10.96%.

10.3.3. **<u>שיעור ההיוון:</u>**

10.3.3.1. **<u>תוספת לשיעור ההיוון בשל עלויות תפעול והקמה גבוהות:</u>**

בהתייחס לסעיף קודם (מס' 10.3.2), הרי שתובא בחשבון תוספת לשיעור ההיוון, בשל הסיכון הנובע מעלויות הקמה ותפעול גבוהות יותר, בשל ממיקומה של התחנה בעין יהב שבערבה.

10.3.3.2. **<u>תוספת לשיעור ההיוון בשל מרכיב הסיכון מכניסת כלי הרכב החשמליים:</u>**

לטענת שמאי המשיגה, יש לשנות את התוספת לשיעור ההיוון החל משנת 2030, בשל הסיכון מכניסת כלי הרכב החשמליים, שכן קצב חדירתם עולה על התחזיות הממשלתיות, עליהם נשענו הקווים המנחים. מה גם שצפוי

שינוי, בשל העלאת המיסים על רכבי החשמל כתוצאה מכך.
כמו כן, בשל פגיעת כלי הרכב החשמליים בשוק הדלק, מעבר לתוספת בשיעור ההיוון, יש לפצל את החישוב גם עבור שווי לדמי שימוש, לפי שיעור היוון לתקופה מוגבלת (1/2030) ולאחר מועד זה שיעור היוון לצמיתות, או לקבוע שיעור היוון גבוה יותר מראש ולצמיתות.

אני מסכים עם טענת שמאי המשיגה, כי כניסת כלי הרכב החשמליים עלתה על התחזיות הממשלתיות שהקווים המנחים נשענו עליהן, אך אינני מסכים עם טענתו כי בשל כך, יש לשנות מהנחיית הקווים המנחים למתן תוספת בשיעור 1% החל משנת 2030, או לבטא פיצול תקופות לשיעורי היוון בחלופות לדמי שימוש, להלן התייחסותי:

הנחית הקווים המנחים, התקבלה בעקבות היעד הממשלתי שהוצב למכירת 100% רכבים חשמליים פרטיים בהתייחס **לשנת 2030**. אמנם הוצב גם יעד ביניים מדורג, להיקף חדירת כלי הרכב החשמליים עד לשנת 2030, אך ללא כל הנחיה לתוספת בשיעור הסיכון בתקופת הביניים **עד לשנת 2030**.

אציין בהקשר זה, כי טענת שמאי המשיגה להעלאת מיסים על רכבי החשמל, עשויה להוביל לקיטון והאטה בהיקף המכירות ובכך דווקא להקטין את הסיכון.

לעניין השינוי מהנחיית הקווים המנחים למתן תוספת בשיעור 1% החל משנת 2030, בשל הסיכון מכניסת כלי הרכב החשמליים, או מתן תוספת לסיכון גם בערכים המחושבים לדמי שימוש עבר.
ראשית, בעדכון לקווים המנחים, נעשו לא מעט שינויים בעקבות בחינה מעמיקה ותובנות חדשות של חברי הצוות ששקדו על הכנתו, ביחס לקווים המנחים הקודמים משנת 2010, בהם שינויים שתרמו גם להפחתת שווי הקרקע, כהתאמה לתקופה הנוכחית.
מעבר לכך, בשונה מקביעת השווי למטרת דמי היוון, בה נדרשת התייחסות הצופה פני עתיד וכוללת תוספת סיכון עבור כניסת כלי הרכב החשמליים, ערכי השווי למטרת דמי שימוש עבר, נקבעים לפי היקף הדלקים שנמכרו בפועל בתחנה, מה שגם מגלם את היקף הרכבים החשמליים בשוק נכון לאותו מועד בכל חלופה.
לכן בהתייחס למצב השורר בשוק, לפיו צפויה ירידה בהיקף מכירת הדלקים,[11] אין זה מן הנמנע כי השווי לשימוש עבר, יהיה גבוה משווי השוק לדמי היוון, המגלם כאמור גם את הציפיות לעתיד.

לסיכום, אינני רואה מקום בשלב זה, לשנות מהנחיית הקווים המנחים לתוספת בשיעור 1% החל משנת 2030 עבור דמי היוון וגם לא להביא בחשבון תוספת לסיכון בשיעור ההיוון עבור דמי שימוש עבר.

10.3.3.3. **<u>תוספת לשיעור ההיוון בשל עליית הריבית במשק:</u>**

לטענת שמאי המשיגה, בשל ריבית הפריים הגבוהה במשק בשנים 2022-2023 בשיעור 6.25%, לא סביר לקבוע היוון בשיעור 6.75% ויש לקבוע היוון בשיעור שונה, ביחס לשנים שלפני עליית הריבית.
לטענת שמאית המשיבה, בקביעת שיעור ההיוון, לא ניתן להסתמך רק על התנודות בריבית במשק, במועד כזה או אחר.

[11] הפגיעה צפויה בשל מימוש חזון הממשלה, כי עד לשנת 2030 יתפסו כלי הרכב החשמליים 100% מנתח היבוא של כלל כלי הרכב הפרטיים בישראל ולמעשה עד לשנת 2030 יופסק בהדרגה יבוא כלי הרכב המונעים בדלקים פוסיליים.
מצב זה יוביל בהמשך, לעצירה וירידה הדרגתית בהיקף כלי הרכב הפרטיים שיזדקקו לתדלוק.

עקרונית, אני מקבל את טענת שמאי המשיגה.

לאחרונה יצא עדכון לסקירת שיעורי התשואה בנכסים מניבים של השמ"ר,[12] הכולל התייחסות מהמחצית השניה של שנת 2022 ועד למחצית הראשונה של שנת 2024. בהתאם לסקירה מקיפה זו, עלה שיעור התשואה בנכסים מסחריים מ- 6.7% (במחצית הראשונה של שנת 2022), ל- 7% (במחצית הראשונה של שנת 2023). למעשה, שיעור התשואה מבטא בין היתר, גם חלק מהשפעת עליית הריבית במשק בשנת 2022. לפיכך בקביעת שיעור ההיוון, תובא בחשבון תוספת חלקית לכך.

כמו כן, כיוון שמדובר בשיעור תשואה כממוצע ארצי, תובא בחשבון התאמה למיקומו הפריפריאלי של הנכס.

בהתאם לקווים המנחים, שיעור ההיוון לדמי שכירות בגין מרכיב הקרקע, יהיה על פי השיעור הנהוג בנכסי מסחר בנויים, בניכוי 0.75% וזאת לנוכח הסיכון המופחת שיש בהכנסות מקרקע, ביחס לסיכון הכרוך בבנייה ותפעול, כולל פחת.

**לסיכום:** אני מקבל את טענת שמאי המשיגה, כי יש לשנות משיעור ההיוון החל ממחצית הראשונה של שנת 2022, עבור חלופות השנים 2022, 2023.

כמו כן, יובא בחשבון שיעור היוון, הכולל את שיעור התשואה שפורסם בסקירת שיעורי התשואה לנכסים מניבים של השמ"ר, עבור המחצית השניה לכל שנה, בתוספת 1% לעליית הריבית, פריפריאליות וסיכון בשל עלות הקמה ותפעול גבוהות יותר ובניכוי 0.75% לקרקע.

[12] בהתאם לסקירת שיעורי התשואה בנכסים עסקיים לשנים 2022-2024, עולה כי שיעור התשואה שבמהותו משקף תשואה בנקודת זמן נתונה, לרוב יהיה נמוך משיעור ההיוון. זאת, משום ששיעור ההיוון מתבסס על הכנסות עתידיות הצפויות לאורך זמן וכולל בתוכו גם פרמיה עבור רכיבי סיכון שונים ושיעור תפוסה.

## 11. תחשיב השומה:

### 11.1 לפי גישת היוון ההכנסות מדמי שכירות ראויים לקרקע לתחנת תדלוק:

#### 11.1.1 כמות הדלקים שנמכרו - בחתימת רואת החשבון שרון ברג:

| שנה | ליטר סולר | ליטר בנזין | סה"כ ק"ל לחודש |
|---|---|---|---|
| 2016 | 394,000 | 208,000 | 50.17 |
| 2017 | 376,000 | 216,000 | 49.33 |
| 2018 | 386,000 | 231,000 | 51.42 |
| 2019 | 351,000 | 236,000 | 48.92 |
| 2020 | 355,000 | 224,000 | 48.25 |
| 2021 | 395,000 | 282,000 | 56.42 |
| 2022 | 408,033 | 310,181 | 59.85 |
| **ממוצע משנת 2019** | | | **53.36** |

#### 11.1.2 שווי הקרקע לתחנת תדלוק - לפי דמי שכירות ראויים לקרקע:

| מרכיב | דמי היוון | דמי שימוש | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| מועד קובע | 6.12.2023 | 6.12.2023 | 6.12.2022 | 6.12.2021 | 6.12.2020 | 6.12.2019 | 6.12.2018 |
| מרווח השיווק לק"ל (דצמבר) | | ₪ 601.19 | ₪ 586.50 | ₪ 562.01 | ₪ 550.75 | ₪ 558.82 | ₪ 562.42 |
| היקף מכירות (ק"ל/חודש) | | 72.005 | 74.932 | 70.186 | 57.732 | 50.795 | 46.361 |
| שיעור דמי השכירות הראויים לקרקע, ממרווח השיווק | | 11% | 11% | 11% | 11% | 11% | 10.96% |
| דמי השכירות הראויים לקרקע (ק"ל/חודש) | | ₪ 66 | ₪ 65 | ₪ 62 | ₪ 61 | ₪ 61 | ₪ 62 |
| סך הכנסות מדמי שכירות לחודש | | ₪ 4,762 | ₪ 4,834 | ₪ 4,339 | ₪ 3,498 | ₪ 3,122 | ₪ 2,858 |
| סך הכנסות מדמי שכירות לשנה | | ₪ 57,141 | ₪ 58,011 | ₪ 52,067 | ₪ 41,971 | ₪ 37,469 | ₪ 34,293 |
| שיעור תשואה לנכסי מסחר מניבים | | 7.0% | 6.7% | 6.7% | 6.9% | 6.9% | 7.2% |
| תוספת לפריפריאליות וסיכון בשל עלות הקמה ותפעול גבוהות יותר | 1.0% | | | | | | |
| הפחתה עבור סיכון לקרקע | 0.75% | | | | | | |
| סה"כ שיעור היוון לקרקע - עד 1/2030 | | 7.3% | 7.0% | 7.0% | 7.2% | 7.2% | 7.5% |
| שווי הקרקע לדמי שימוש ולדמי היוון עד 1/2030, כולל פיתוח וללא מע"מ | **₪ 270,275** | **₪ 788,151** | **₪ 834,685** | **₪ 749,170** | **₪ 587,005** | **₪ 524,036** | **₪ 460,304** |
| שיעור היוון - לאחר 1/2030 (בתוספת 1% לכלי הרכב החשמליים) | 8.3% | | | | | | |
| שווי הקרקע לדמי היוון לאחר 1/2030 | **₪ 430,453** | | | | | | |
| **סה"כ שווי הקרקע לתחנת תדלוק כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל** | **₪ 701,000** | **₪ 788,000** | **₪ 835,000** | **₪ 749,000** | **₪ 587,000** | **₪ 524,000** | **₪ 460,000** |

**12. <u>השומה:</u>**

**בהתאם לאמור לעיל ולאחר שבחנו את שומות הצדדים, הגענו לכלל דעה כי יש לשנות משומת המשיבה, למטרת גביית דמי היוון ודמי שימוש לתחנת תדלוק פנימית במושב עין יהב, כולל פיתוח וללא מע"מ, בחלופות הבאות:**

| מס' חלופה | מועד החלופה | מטרת החלופה | סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 6.12.2023 | דמי היוון | 701,000 ₪ | שבע מאות ואחד אלף ש"ח בלבד |
| 2 | 6.12.2023 | דמי שימוש | 788,000 ₪ | שבע מאות שמונים ושמונה אלף ש"ח בלבד |
| 3 | 6.12.2022 | | 835,000 ₪ | שמונה מאות שלושים וחמישה אלף ש"ח בלבד |
| 4 | 6.12.2021 | | 749,000 ₪ | שבע מאות ארבעים ותשעה אלף ש"ח בלבד |
| 5 | 6.12.2020 | | 587,000 ₪ | חמש מאות שמונים ושבעה אלף ש"ח בלבד |
| 6 | 6.12.2019 | | 524,000 ₪ | חמש מאות עשרים וארבעה אלף ש"ח בלבד |
| 7 | 6.12.2018 | | 460,000 ₪ | ארבע מאות ושישים אלף ש"ח בלבד |

**הערה: בהתאם למדיניות רשות מקרקעי ישראל, השומה מבוססת הנחה שהקרקע ריקה ופנויה.**

**על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה ההכרעה בהשגה הראשונה ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.**

**ב ב ר כ ה,**

**יחיאל שטרית**
**שמאי מקרקעין מחוזי**
**מחוז ירושלים והדרום**

<u>העתק:</u>
מר דוד ירון ביטון: שמאי מרחב עסקי דרום, רשות מקרקעי ישראל.