תאריך עברי	:	ז׳ תשרי, תשפ״ו
תאריך לועזי	:	29 ספטמבר, 2025
מס׳ תיק רמ״י	:	207038155
מספרנו (אופק)	:	51030
לקביעת שכ״ט	:	12.40

לכבוד:

גב׳ אושרת חמווי
צוות לקידום עסקות חקלאי
מרחב ירושלים, רמ״י
oshrath@land.gov.il

ה״ה יניב אסולין ואסף אשכנזי
שמאי מקרקעין מטעם רמ״י
שמאי 16, ירושלים
Asolinyaniv@gmail.com

גב׳ אריאלה אקשטיין,
מר נחום פרמינגר
שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
הר אדר ; גבעת דאונס, חיפה.
Arielak@gmail.com
Nahaifa@hotmail.com

הכרעה בהשגה ראשונה[1]

חלק מחלקות 67 ו-74 בגוש 5946, רח׳ נהר הירדן, מושב טל שחר

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שנתקבלה ביום 14.10.2024, להכריע במחלוקת הצדדים בנוגע לשווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע שבנדון, כריקה ופנויה, כולל פיתוח וללא מע״מ, לצורך גביית דמי שימוש בגין שימוש לא מורשה.

בהתאם למדיניות רמ״י, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה ובהתעלם מהמבנה הקיים ולפיכך הכרעתי מהווה שומה מבוססת הנחה, בהתאם לתקן 1 של התקינה השמאית.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין, ה״ה יניב אסולין ואסף אשכנזי, מתאריך 09.05.2023, (להלן: **״המשיב/ה״**); ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכסים מושב טל שחר, באמצעות שומת שמאי המקרקעין, אריאלה אקשטיין (חלופות א׳, ו- ב׳), מתאריך 19.02.2024, ונחום פרמינגר (חלופה ה׳) מתאריך 12.07.2023 (להלן: **״המשיג/ים״**).

1.3. בתאריך 08.05.2025 התקיים דיון מקוון, בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים בתאריך 10.06.2025, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 15.07.2025.

1.4. בתאריך 28.7.2025 הועבר ע״י שמאי המשיגים (לעניין התחנת תדלוק) התייחסות והרחבה לטענות שהוצגו במסגרת הדיון, בנוסף, צורפו מסמכים התומכים בטענותיהם: 1. פרוטוקול במסגרת עת״מ 44262-01-19 הזרע (1939 בע״מ ואח׳ נ׳ משרד המשפטים/אגף שומת מקרקעין (אחר/נוסף) ואח׳ ; 2. החלטת הנהלת רמ״י מס׳ 3741 לעניין תחנות דלק במרחב החקלאי ; 3. הכרעה בהשגה ראשונה בנוגע לקרקע בייעוד תחנת תדלוק מתאריך 27.2.2025 בח״ח 26 בגוש 39044 גוש 39044 וכן הכרעת וועדת השגות בנוגע לקרקע לתחנת תדלוק מתאריך 3.1.2025 בח״ח 14 בגוש 3080, צפונית לקריית גת.

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

1.5. בתאריך 30.7.2025 הועבר ע"י שמאית המשיגים (לעניין הצרכנייה/בית קפה וסטודיו למחול) מסמכי השלמה כלהלן: 1. הסכמי שכירות לבית קפה 'לה ג'ומל' ו'איכר הארץ' בבית נקופה ; 2. הסכם שכירות לסטודיו במ.א גזר ; 3. תכנית בקשה להיתר לצרכנייה (מושא השומה) ; 4. תשריט חלוקה לצרכנייה (מושא השומה) ; 5. תשריט חלוקה סטודיו אולה (מושא השומה) 6. הסכם משבצת בין רמ"י למושב טל שחר 7. הסכם שכירות + נספח הארכת שכירות צרכנייה (מושא השומה) 7. הסכם שכירות סטודיו אולה (מושא השומה) 8. אישור רו"ח לעניין אימות הסכמי השכירות.

2. נתוני זיהוי / מועד קובע:

חלופה[2]	מועד קובע	גוש / חלקה (בחלק)	שימוש	שטח במ"ר[3]
א	09.05.2023	5946/74	צרכנייה + בית קפה	447 בנוי
ב		5946/67	סטודיו למחול	233 בנוי
ג		5947/50	בי"ס אנתרופוסופי	2,299 קרקע
				2,809 קרקע
				3,809 קרקע
ד		5951/11	בריכת שחייה	8,060 קרקע
ה		5946/74	תחנת דלק	250 קרקע
ו		5946/76	מגורי עובדים זרים	23 בנוי

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הן זכויות הבעלות במרכיב הקרקע, ללא מע"מ וכולל פיתוח, בכפוף למטרת השומה.

4. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 8.09.2025, ע"י החי"מ ועדן שמש מתמחה במשרדנו

5. תיאור הנכס והסביבה:

5.1 הסביבה:

טל שחר הוא מושב הממוקם מזרחית לגדרה וצפונית-מערבית לבית שמש, בתחומי מ.א מטה יהודה. המושב סמוך לנחל שורק ולתל בטש, המזוהה עם תִּמְנָתָה המקראית.

היישוב הוקם לאחר מלחמת העצמאות ע"י עולים מטורקיה, כורדיסטן פרס ומרוקו במסגרת תכנית להקמת 32 יישובים חדשים בקום המדינה.

נכון לסוף שנת 2021 חיים ביישוב כ - 1,375 תושבים (350 בתי אב).

הבניה במושב מאופיינת בבניה כפרית נמוכה, מגרשי הרחבה ובמשקים חקלאים.

הפיתוח הסביבתי מלא, תואם למושבים חקלאיים וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, מים וביוב.

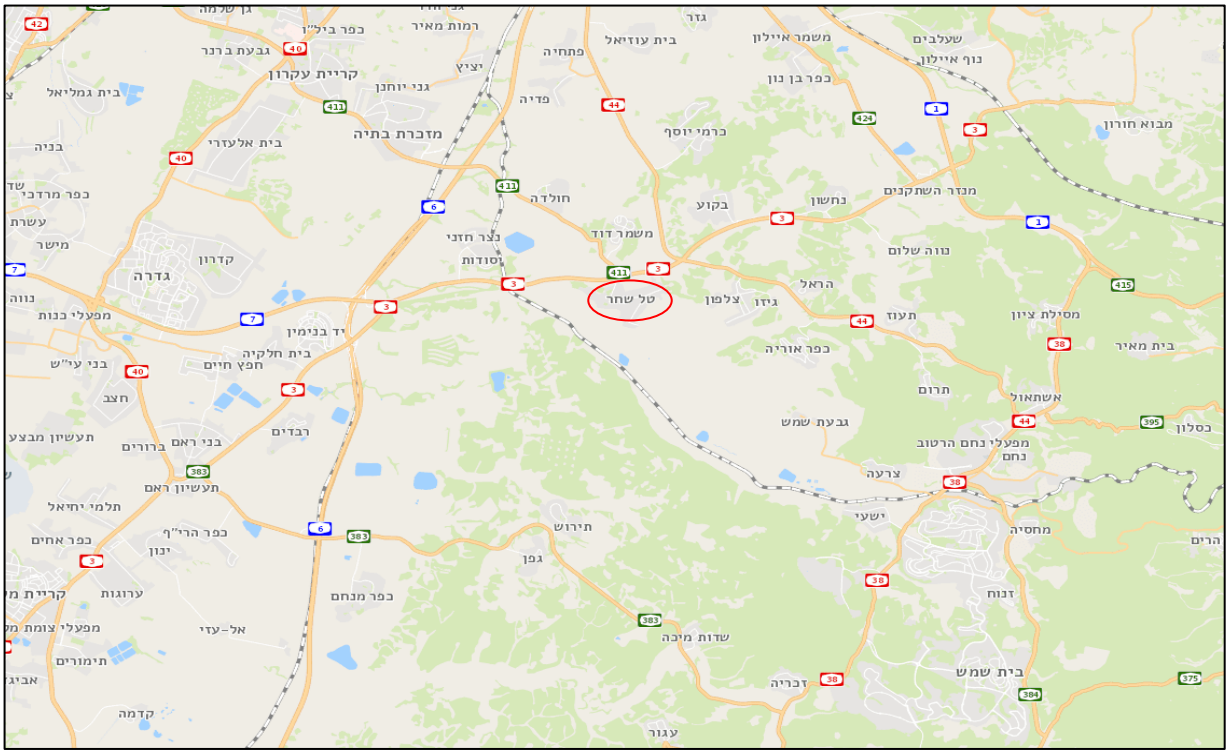
המושב ממוקם מדרום לכביש מס' 3 ובסמיכות לישובים גיזו, צלפון, בקוע ומשמר דוד. הגישה למושב מתאפשרת באמצעות דרך המסתעפת דרומה מכביש מס' 3.

---

[2] יש לציין, כי לא הוגשה השגה לשימושי מגורים (ו), בריכה (ד) ובית ספר (ג), עם זאת, ובהתאם לנהלי האגף, תערך בדיקה ברמת הסבירות לשווי השימושים הנ"ל.

[3] בהתאם לתצהיר בקשה להסדרה חתום ע"י מושב טל שחר וכן בהתאם להזמנת השומה, כפי שמופיע בשומת המשיבה.

מיקום הנכס על רקע מפת הסביבה (govmap)



5.2. <u>הנכס</u>:

צרכנייה + בית קפה

הצרכנייה ובית הקפה בשטח כולל של 447 מ״ר וממוקמים במכרז המושב (בחלקו המערבי), ברחוב ירדן, ומהווים מוקד מרכזי ליישוב, המבנה חד־קומתי צמוד קרקע, (בהתאם לשומת רמ״י ותצהיר המושב[3]).

צרכנייה - בחלקו המערבי של המבנה, הכולל גישה נוחה מהרחוב לצד שטח אספלט רחב לחנייה ולפריקה/טעינה של משאיות. המבנה בבנייה קונבנציונלית, גג רעפים וחלון ראווה בכניסה (פרגולה סגורה), בעורף שטח לאחסנה במבנה יביל.

בית הקפה/מסעדה (ספארו) - בחלק המזרחי של המבנה, הכולל גישה גם דרך רחוב משני. השטח הפנימי כולל אולם ישיבה ובו שולחנות, מטבח, מחסן ושירותים לצד חצר מקורה המשמשת ישיבה חיצונית, מיום הביקור נצפה כי בית הקפה פעיל ומשמש מוקד חברתי לתושבים ואורחים.

סטודיו

סטודיו (אולה)[4] בשטח כולל של 233 מ״ר, במבנה חד קומתי וממוקם במרכז המושב (בחלקו המערבי) ברחוב נהר הירדן ובסמוך לצרכנייה (בהתאם לשומת רמ״י ותצהיר המושב[3]), המבנה בחלקו בנוי בשטח של כ- 173 מ״ר (בהתאם לתשריט חלוקה). בלוקים בקונסטרוקציית ברזל כאשר חלקו הנוסף בשטח 60 מ״ר בנוי בתוספת מבניה קלה.

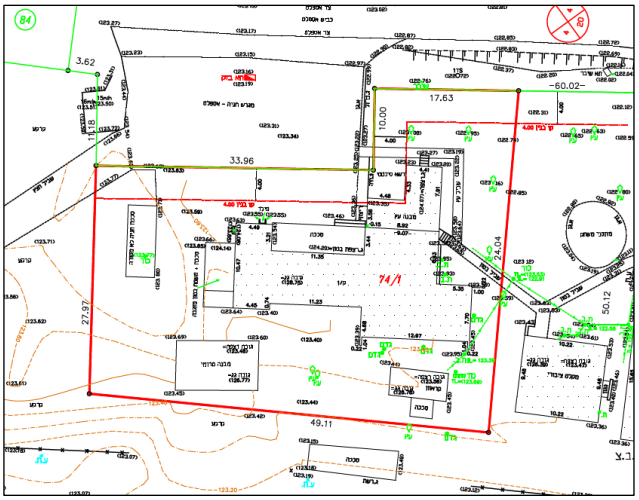
[4] בהתאם לפרסומים באינטרנט הסטודיו משמש לשיעורי פילאטיס, מחול מקצועי, אקרובטיקה אוירית, התעמלות קרקע ועוד.

תחנת תדלוק

תחנת התדלוק ממוקמת במרכז המושב בסמוך לצרכנייה / בית הקפה בשטח של 250 מ״ר^3. וכוללת 3 משאבות לתדלוק בנזין וסולר וסככה/גגון, התחנה בשירות עצמי והנגישות אליה מצומת הרחובות נהר הירדן / המייסדות והמייסדים / נחל דן.

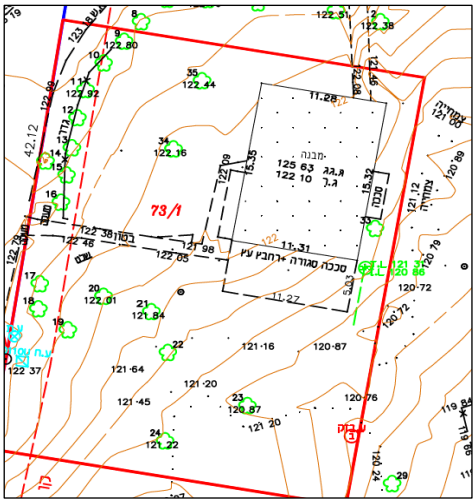
<u>להלן מיקום מושא השומה ע״ג תצ״א ותשריט חלוקה (מאת מזמין השומה):</u>

<u>צרכנייה / בית קפה</u>





<u>סטודיו</u>

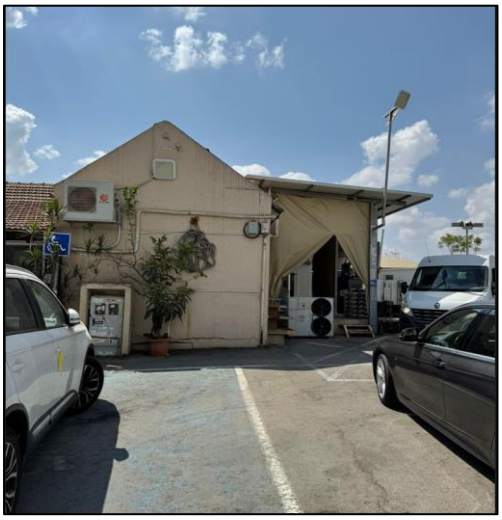




<u>להלן תמונות מושא השומה מיום הביקור בנכס:</u>

צרכנייה





בית קפה





סטודיו





תחנת תדלוק



6. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

לאור מטרת השומה אין רלוונטיות למצב המשפטי החל על הנכס.

השומה נערכה תחת ההנחה כי הבעלות של מדינת ישראל/רשות הפיתוח/קק"ל.

7. מצב תכנוני:

לאור מטרת השומה (גביית דמי שימוש חורג) אין רלוונטיות למצב התכנוני החל על הנכס.

8. שומות ועמדות הצדדים:

8.1 סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות הבעלות בנכס שבנדון, ללא מע"מ וכולל פיתוח, בשומות הצדדים:

חלופה		שומת המשיבה	שומת המשיגים[5]
א (צרכנייה/בית קפה)		₪ 2,122,500	₪ 802,624
ב (סטודיו למחול)		₪ 745,600	₪ 370,833
ג (ביי"ס אנתרופוסופי)	1 (2,299 מ"ר)	₪ 2,344,650	**לא הוגשה השגה**
	2 (2,809 מ"ר)	₪ 2,478,613	
	3 (3,809 מ"ר)	₪ 2,741,113	
ד (בריכת שחייה)		₪ 1,602,011	
ה (תחנת דלק)		₪ 614,000	₪ 360,000 / ₪ 374,000 / ₪ 198,000
ו (מגורי עובדים זרים)		₪ 230,000[6]	**לא הוגשה השגה**

8.2 סיכום שומת המשיבה:

8.2.1 גישת השומה וערכי הבסיס:

8.2.1.1 צרכנייה/בית קפה (מסחר):

ערכי הבסיס למסחר נקבעו בהסתמך על גישת ההשוואה הישירה ממכרזי רמ"י לייעוד מסחרי ביישוב משמר דוד ובית שמש תוך מתן התאמות רלוונטיות, כלהלן:

להלן ניתוח מכרז 34/2021 מתאריך החלטה 02.05.2021 (בית שמש) ומכרז 20/2018 מתאריך החלטה 22.04.2018 (משמר דוד):

יישוב	מגרש	שטח מגרש במ"ר	הצעה זוכה	עלויות פיתוח	סה"כ תמורה	שטח מבונה אקוו' במ"ר	התאמה למיקום זמן ואופי פעילות	שווי מ"ר מבונה אקוו' מתואם
משמר דוד	301	2,515	₪ 6,160,000	₪ 1,310,461	₪ 7,470,461	[7]1,144	0.75	₪ 4,896
בית שמש	801	187	₪ 966,666	₪ 94,960	₪ 1,061,626	[8]149.6	0.75	₪ 5,300

- **מהנתונים לעיל מתקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע משוקלל בייעוד למסחר בסך 5,000 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ מגלם החצר.**

---

[5] חלופה א , ב - גב' אריאלה אקשטיין ; חלופה ה - מר נחום פרמינגר.

[6] השווי כולל מע"מ ופיתוח.

[7] בהתאם למקדמים הבאים: ק"ק עיקרי - 1 ; שירות - 0.5 ; ק"א עיקרי - 0.4 ; שירות - 0.2. זאת בהתאם לשימוש הטוב והיעיל תוך בחינת חניות נדרשות, לפיו הבנוי הוא ב- 2 קומות: ק.ק – 40% עיקרי + שירות 5% ; ק"א 5% עיקרי + 5% (גז/1/18/11).

[8] השטח מהווה 80% תכסית בהתאם לתכנית התקפה 5/32/9.

8.2.1.2. <u>סטודיו למחול (משרדים / מסחר):</u>

ערכי הבסיס לסטודיו נקבעו בהתבסס על גישת חילוץ מרכיב הקרקע תוך היוון ההכנסות מדמי שכירות חוזיים ומבוקשים למשרדים בסביבה, כאינדיקציה הוצגו נתונים מהכרעה בהשגה ראשונה, בנוסף, הוצג תחשיב סבירות לשווי מ״ר מבונה למסחר תוך התאמה רלוונטית לשימוש מסחרי מושא השומה[9]. כלהלן:

- להלן דמי שכירות חוזיים מקריית התקשורת נווה אילן:

מועד חתימת החוזה	תקופת השכירות	שטח במ״ר	דמ״ש למ״ר
11.04.2018	3 שנים	25	65 ₪
	תקופת אופציה		72 ₪
07.07.2019	3 שנים	168	69 ₪
	תקופת אופציה		74 ₪
טיוטת הסכם משנת 2020	שנתיים	30	72 ₪
	תקופת אופציה		79 ₪
	מחסן	20	45 ₪
הצעת מחיר משנת 2020 להארכת הסכם משנת 2015	3 שנים	60	66 ₪
דמ״ש ממוצעים			**68** ₪

<u>דמי שכירות מבוקשים</u> - הוצג מקבץ נתונים למשרדים מיישובים/מושבים מהסביבה, בשטחים בטווח של 20 מ״ר - 130 מ״ר, לפיהם עולה כי דמי השכירות למ״ר עומדים בגבולות של **46** ₪ **- 94** ₪, **תוך התאמה למו״מ (5%) דמ״ש הממוצעים המתקבלים - 68** ₪/**מ״ר.**

מכל האמור לעיל, בהתחשב במועד הקובע, במיקום מושא השומה (בתחום משבצת ולא כחלק מנחלה), אופי המבנה ורמת הבנוי, בשונות הגבוהה בין דמי השכירות, נקבעו דמי **שכירות בסך 50** ₪/**מ״ר.**

להלן מציאת שווי מ״ר מבונה בשיטת חילוץ מרכיב הקרקע:

דמ״ש שנתיים	:	600	₪
שיעור היוון[10]	:	7.20%	
שווי מ״ר בנוי	:	8,333	₪
רווח יזמי	:	1.15	
עלות בנייה[11]	:	4,000	₪
שווי מ״ר מבונה (מגלם חצר)	**:**	**3,200**	₪

<u>בדיקת סבירות</u> - בהכרעה בהשגה ראשונה במושב בית זית נכון למועד קובע 12.9.2021, נקבע שווי מ״ר מבונה למשרדים ללא מע״מ וכולל פיתוח בסך 3,545 ₪. בהתחשב במיקום ומועד קובע לשומה, השווי הנ״ל מצביע על סבירות ערכי השווי למגורים שהתקבלו.

---

[9] 3,250 ₪/מ״ר = 5,000 ₪/מ״ר (שווי מ״ר מבונה למסחר) * 0.65 התאמה.

[10] בהתאם לשיעורי תשואה למשרדים של השמ״ר שפורסמה במחצית הראשונה של שנת 2022 בתוספת סיכון בשיעור 0.5 בגין סיכון (מיקום במושבים).

[11] בהתאם למחירון דקל למשרדים, לאחר תוספת בגין עלויות נלוות וניכוי פחת.

8.2.1.3. <u>בי"ס אנתרופוסופי (משרדים):</u>

ערכי הבסיס לבי"ס אנתרופוסופי נקבעו בהתבסס על גישת חילוץ מרכיב הקרקע תוך היוון ההכנסות מדמי שכירות חוזיים ומבוקשים למשרדים בסביבה, כלהלן:

הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה למשרדים בסך 3,200 ₪ (כמפורט מעלה בערכי השווי למשרדים) <u>ובהפחתה</u> למרכיב החצר (10%), לאינטנסיביות שימוש, גמישות שימושים ומיקום (40%), מתקבל שווי מ"ר מבונה מתואם **בסך 1,750 ₪.**

8.2.1.4. <u>מגורים:</u>

ערכי הבסיס למגורים נקבעו בשילוב גישת החילוץ בהתבסס על עסקות השוואה לבנוי מהמושב טל שחר, וגישת ההשוואה הישירה בהתבסס על ניתוח מכרז רמ"י ועסקות לקרקע ביישוב משמר דוד. כלהלן:

<u>להלן ניתוח מכרז רמ"י מר 175/2021 מתאריך החלטה 23.08.2021, מושב משמר דוד:</u>

גו"ח	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	הוצאות פיתוח	תמורה כולל מע"מ ופיתוח	תב"ע	שטח אקווי במ"ר[12]	התאמה לבינוי חד משפחתי	שווי מ"ר מבונה אקווי
5143/15,39	504א	324	349,779 ₪	3,100,450 ₪	ג1/18/11	269	1.05	12,102 ₪
5142/31	561א	338	357,474 ₪	3,113,994 ₪		270.8	1.05	12,074 ₪

מהניתוח הנ"ל ולאחר התאמה לזמן (8% שנתי) מתקבל שווי מ"ר מבונה למגורים של **כ- 14,000 ₪ כולל מע"מ ופיתוח.**

<u>עסקות השוואה לקרקע- מושב משמר דוד:</u>

יום מכירה	גוש חלקה	מס' מגרש	שטח במ"ר	שטח אקווי במ"ר[27]	תמורה	התאמה לבינוי חד משפחתי	התאמה לזמן (8% שנתי)	שווי מ"ר מבונה אקווי
08/06/2022	5143/39	581	508	304.7	4,277,000 ₪	1	1.07	15,079 ₪
29/06/2022	5143/06	548	326	269.1	3,500,000 ₪	1.05	1.07	14,605 ₪
24/05/2022	5143/06	548	326	269.1	3,100,000 ₪		1.08	13,033 ₪
03/05/2022	5143/39	529	323	269.1	3,400,000 ₪		1.08	14,356 ₪
27/01/2022	5142/31	536	324.5	269.1	3,700,000 ₪		1.10	15,931 ₪

מניתוח עסקות ההשוואה ולאחר מעבר לבעלות מלאה (2%) מתקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע של **כ- 14,900 ₪, כולל מע"מ ופיתוח.**

<u>עסקות השוואה לבנוי- מושב משמר דוד:</u>

תאריך	מס' מגרש	תב"ע	שטח מגרש	שטח בנוי	תמורה	תרומת מחוברים	יתרה לקרקע	שטח אקווי[13]	התאמה לזמן (8% שנתי)	שווי מ"ר מבונה אקווי
15/03/2022	206	מי/770/א	500	200	6,417,000 ₪	1,400,000 ₪	4,711,429 ₪	318	1.09	16,146 ₪
02/11/2021	271	מי/770/א	500	380	6,350,000 ₪	2,660,000 ₪	3,387,619 ₪	318	1.15	12,274 ₪
01/07/2021	269	מי/770/א	500	200	5,300,000 ₪	1,400,000 ₪	3,647,619 ₪	318	1.12	12,839 ₪
07/06/2021	214	מי/770/א	500	150	4,250,000 ₪	1,050,000 ₪	2,997,619 ₪	318	1.15	חריג

[12] בהתאם למקדמים הבאים: עיקרי - 1 ; ממ"ד - 0.9 ; מחסן - 0.5 ; חנייה - 0.35 ; חצר - 0.25.
[13] בהתאם למקדמים הבאים: עיקרי - 1 ; ממ"ד - 0.9 ; יתרת שירות - 0.5 ; מרתף - 0.4 ; חצר - 0.25.

מניתוח עסקות ההשוואה ולאחר חילוץ שווי מרכיב הקרקע (יזמות 5% ; ע. בנייה - 7,000 ₪/מ״ר) מתקבל שווי מ״ר מבונה ממוצע של **כ-14,000** ₪, **כולל מע״מ ופיתוח.**

שקלול ערכי השווי -

תיאור	שווי מ״ר מבונה	משקל	שווי מ״ר מבונה משוקלל
משמר דוד - עסקות קרקע	14,900 ₪	0.33	4,967 ₪
משמר דוד - מכרז מר 175/2021	14,000 ₪	0.33	4,667 ₪
טל שחר - עסקות לבנוי	14,000 ₪	0.33	4,667 ₪
שווי מ״ר מבונה			14,300 ₪
בהפחתה למיקום, גודל, סמיכות ללולים/מתקן הנדסי וצפיפות (30%)			**10,000** ₪

8.2.1.5. בריכת שחייה:

ערכי הבסיס לבריכת שחייה נקבעו בהסתמך על דמ״ש שנתיים בהתאם לחוזה הפעלה משנת 2010 (כפי שמפורט בהכרעה בהשגה ראשונה מיום 28.07.2017), כלהלן:

מקור	שנת הפעלה	דמ״ש שנתי	הצמדה	דמ״ש שנתי מתואם
הסכם הפעלה המוצג בהכרעה בהשגה ראשונה[14]	2010	224,285	1.1	**246,934**

8.2.1.6. תחנת דלק:

ערכי הבסיס לתחנת דלק נקבעו בהתאם לנתוני מכירות שהתקבלו מנציגי המושב ולקווים המנחים של השמ״ר, בהצמדה לאמור בקווים המנחים העדכניים לתחנת דלק, כפי שיוצג בתחשיב בהמשך. להלן טבלת מכירת דלקים לפיו מבוסס תחשיב השווי.

טבלת מכירת דלקים			
שנה	כמות בליטר		סה״כ
	סולר	בנזין	
2019	270.5	329.2	599.7
2020	236.3	273.8	510.1
2021	252.2	275.9	528.1
2022	247.6	324.9	572.5

[14] הכרעה בהשגה ראשונה מיום 28.07.2017.

8.2.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

8.2.2.1. <u>צרכנייה בית קפה (מסחר):</u>

- הובא בחשבון שטח המבנה בהתאם לתצהיר בקשה להסדרה (חתום ע"י מושב עובדים טל שחר מיום 2.1.2023):
- הובא בחשבון שטח אקווי' בהתאם לתחשיב הבא:

שטח	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	שטח אקוו' במ"ר
עיקרי	400	1	400
שירות (הנחה)	45	0.5	24.5
סה"כ שטח אקווי'			**424.5**

8.2.2.2. <u>סטודיו למחול (משרדים/מסחר):</u>

- הובא בחשבון שטח מבנה לשימוש למחול בסך 233 מ"ר.

8.2.2.3. <u>בי"ס אנתרופוסופי (משרדים):</u>

- הובא בחשבון שטח המבנה בהתאם לתצהיר בקשה להסדרה (חתום ע"י מושב עובדים טל שחר מיום 2.1.2023) לפיו מתבצע שימוש נרחב בחצרות ולכן שנוטרל בשיעור 0.9 בעסקות ההשוואה ממשרדים, לשטחי החצר במושא השומה הובאו בחשבון המקדמים הבאים: שטח עיקרי בסך 1,100 מ"ר - 1, חצר עיקרית (עד 1,200 מ"ר) - 0.2 ; יתרת החצר - 0.15.

8.2.2.4. <u>מגורי עובדים זרים:</u>

- הובא בחשבון שטח השימוש כ-23 מ"ר.

8.2.2.5. <u>בריכת שחייה:</u>

- הובאו בחשבון דמ"ש שנתיים בהתאם לחוזה הפעלה כפי שמפורט בהכרעה בהשגה ראשונה מתאריך 28.7.2017.
- דמ"ש הוצמדו בשיעור 1.1 משנת 2010 ועד למועד הקובע.
- הובא בחשבון שיעור היוון מעודכן נכון מועד הקובע בסך 8.5%.
- הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור 1.1.
- הובאו בחשבון עלויות בנייה בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה כנ"ל, ממודדת למדד המחירים לצרכן, (ללא התאמת תוספת פחת והצמדה)

8.2.2.6. <u>תחנת דלק:</u>

- הובא בחשבון 50 ק"ל מכירת דלקים שהתקבלו מנציגי המושב.
- הובא בחשבון מרווח שיווק לסולר/בנזין בסך 588 ₪ בהתאם לפרסום משרד האנרגיה (אפריל, 2023).
- הובא בחשבון דמי שכירות לקרקע בשיעור 11% ממרווח השיווק. זאת לאור היקף מכירות הדלקים (50 ק"ל לחודש ~), צוין כי בפרק כ לקווים המנחים שיעור דמ"ש המקובלים לקרקע בגבולות 11%-32%.
- הובא בחשבון היוון למסחר (בהתאם לסקירת השמ"ר) בשיעור 6.7% תוך הפחתת 3/4 לנוכח הסיכון המופחת שבהכנסות מקרקע ללא הצורך בבניה ותפעול, כך שמתקבל שיעור היון בסך 5.95%. לאחר שנת 2030 יובא בחשבון שיעור היוון בסך 6.95% (בתוספת 1%).

8.2.3. <u>תחשיב השומה</u>:

<u>להלן תחשיב השומה לחלופות **א - ג, ו**</u>:

חלופה	שימוש	שווי מ"ר מבונה	שטח קרקע במ"ר	שטח אקווי במ"ר	שווי הנכס
א	צרכנייה בית קפה	₪ 5,000	447	424.5	₪ 2,122,500
ב	סטודיו למחול	₪ 3,200	233	233	₪ 745,600
ג	בי"ס אנתרופוסופי	₪ 1,750	2,299	1,339.80	₪ 2,344,650
		₪ 1,750	2,809	1,416.35	₪ 2,478,613
		₪ 1,750	3,809	1,566.35	₪ 2,741,113
ו	מגורי עובדים זרים	₪ 10,000	23	23	₪ 230,000

<u>להלן תחשיב השומה לחלופה **ד** - בריכת השחייה</u>:

דמ"ש שנתיים	:	246,934	₪
שיעור היוון	:	8.5%	
שווי מ"ר בנוי	:	2,905,100	₪
רווח יזמי	:	1.1	
עלות בנייה	:	1,038,989	₪
שווי קרקע	**:**	**1,602,011**	₪

<u>להלן תחשיב השומה לחלופה **ה** – תחנת תדלוק</u>:

מכירות לחודש ק"ל	:	50	
מרווח שיווק בנזין ק"ל	:	588	₪
שיעור מהמרווח	:	11%	
דמ"ש ראויים לק"ל	:	65	₪
דמ"ש חודשיים	:	3,234	₪
דמ"ש שנתיים	:	38,808	₪
שיעור היוון כולל עד חודש 01/2030	:	5.95%	
שיעור היוון כולל החל מ-01/2030	:	6.95%	
ערך נוכחי הכנסות עד 2030	:	217,000	₪
ערך נוכחי הכנסות החל מ2030	:	396,836	₪
סה"כ	:	613,836	₪
שווי קרקע לתחנות דלק, במעוגל	**:**	**614,000**	₪

8.3. סיכום שומת המשיגים:

8.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

8.3.1.1. מסחר - צרכנייה/בית קפה:

ערכי הבסיס למסחר נקבעו בגישת היוון ההכנסות בהסתמך על דמ"ש מהסכמי שכירות לבית קפה ממושב בית נקופה ובית קפה/צרכנייה (מושא השומה) במושב טל שחר, תוך חילוץ מרכיב הקרקע. בנוסף הוצגו נתונים מטבלת ערכי קרקע (רמ"י) לשימושים נלווים לחקלאות בחלקה א' בנחלות. כלהלן:

חילוץ מרכיב הקרקע מהסכמי שכירות ממושבים בית נקופה וטל שחר:

מס"ד	תקופת השכירות	שימוש	שטח אקוו' במ"ר *	דמ"ש שנתיים	דמ"ש למ"ר	שווי מ"ר מבונה[15]
1	01.04.2021-31.12.2023	בית קפה	467	₪ 324,000	₪ 58	**₪ 2,007**
2	01.04.2022-31.03.2027	מזנון	100.75	₪ 69,600	₪ 58	**₪ 2,476**
3	01.01.2023-31.12.2028	**מושא השומה**	394	₪ 261,000	₪ 53	**₪ 1,735**

* שטח אקוו':

הסכם	מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שטח אקוו' במ"ר
1	מפעל קונדיטוריה	128	0.66	84.48
	מעדנייה	116	1	116
	בית קפה מקורה	214	0.6	128.4
	מטבח תת קרקעי	32	0.5	16
	מחסן	8	0.5	4
	חצר	395	0.3	118.5
	סה"כ שטח אקוו'			**467**
2	עיקרי	78.9	1	78.9
	שטח סגירת החורף	36.42	0.6	21.852
	סה"כ שטח אקוו'			**100.75**
3	צרכנייה	317	1	317
	מחסן	60	0.4	24
	סככה	20	0.4	8
	בית קפה	40	1	40
	פרגולה	10	0.5	5
	סה"כ שטח אקוו'			**394**

- טבלת ערכי קרקע לשימושים נלווים מתאריך 1.1.2023:

מועצה אזורית	שווי ממוצע מ"ר מבונה שטחי ייצוא אחסון ומרכז מבקרים	שווי ממוצע מ"ר מבונה לשטחי מסחר
מטה יהודה	₪ 1,320	**₪ 1,930**

שווי מ"ר מבונה ממוצע חלופה א (מסחר) - בהתאם לממוצע נתוני השווי (הסכמי השכירות וטבלת ערכי קרקע) מתקבל שווי מ"ר מבונה מנוטרל חצר לא כולל מע"מ וכולל פיתוח בסך **2,037 ₪.**

[15] חילוץ מרכיב הקרקע - היוון בשיעור 7.7%, ניכוי רווח יזמי (20%), עלויות בנייה (5,000 ₪) ותוך התאמה לנטרול חצר בשיעור 0.8.

8.3.1.2. סטודיו למחול (אולה):

ערכי הבסיס נקבעו בהסתמך על גישת היוון הכנסות על דמ״ש מהסכם שכירות במושא השומה ולסטודיו בשימוש דומה ממושב סמוך, ובשילוב משווי מ״ר מבונה למסחר תוך התאמה לשווי לשימוש מושא השומה. כלהלן:

- חילוץ מרכיב הקרקע מהסכמי שכירות ממ.א גזר וטל שחר:

תקופת השכירות	שימוש	שטח אקווי	דמ״ש מבוקשים	דמ״ש למ״ר	שווי מ״ר מבונה מנוטרל חצר (0.8)
15.05.2007-14.08.2023	**מושא השומה**	203	₪ 6,500	₪ 35	₪ 1,930
01.03.2018-31.08.2020	סטודיו לספורט נשים	180	₪ 7,000	₪ 42	₪ 1,764

- שווי מ״ר מבונה לסטודיו ממסחר מלאכה ואחסנה:

מקור נתון	שווי מ״ר מבונה	מקדם לשימוש דומה לסטודיו	שווי מ״ר מבונה ממוצע לסטודיו מנוטרל חצר
טבלת רמ״י	₪ 1,930	0.7	₪ 1,399
מכלל נתוני ההשוואה	₪ 2,138		

- ממוצע משוקלל:

מקור	שווי מ״ר מבונה מנוטרל חצר	משקל	סה״כ שווי
הסכם במושא השומה	₪ 1,930	0.6	₪ 1,158
הסכם סטודיו מ.א גזר	₪ 1,764	0.3	₪ 529
נתוני מסחר בהתאמה	₪ 1,399	0.1	₪ 140
ממוצע משוקלל			**₪ 1,827**

8.3.1.3. תחנת דלק[16]:

שווי הקרקע נקבע ע״ב 3 מתודולוגיות שונות; 1. השוואה לשומות קודמות 2. היוון דמי שכירות לקרקע בהתאם לפרק כ׳ לקווים המנחים 3. בהתאם לנוהל B3705. כלהלן:

להלן נתוני שווי שומה קודמת המוצגות בשומת המשיגים[17]:

מקור	מיקום	מועד קובע	שווי קרקע ב - ₪	כמות דלקים ב - ק״ל
שומה בהשגה	מושא השומה	11.9.2001	2,680,000	340

לאחר חישוב היחס בין כמות הדלקים בין שומת ההשגה (48 ק״ל) לבין שומת ההשוואה (340 ק״ל) ובהכפלת מסקנת השווי בשומת ההשוואה מתקבל שווי של **374,000** ₪ = 14% * 2,680,000 ₪.

[16] השגה הוגשה באמצעות מר נחום פרמינגר.

[17] מוצגות עוד מספר מסקנות שווי בשומת ההשגה אך לא נעשה בהם כל שימוש - שומת השמ״ר מתאריך 19.3.2000 בסך 4,155,000 ₪ ; שומה להיטל השבחה מיום 10.11.1999 בסך 2,560,000 ₪ ושומה מיום 10.12.2006 בסך 1,100,000 ₪.

להלן חישוב שווי הקרקע בגישת הרנטה לקרקע:

כמות מכירת דלקים (חודש)	:	48	ק"ל
דמי"ש לק"ל	:	50	₪
שיעור היוון	:	8	%
שווי הקרקע כולל פיתוח	:	**360,000**	₪

להלן חישוב שווי הקרקע בהתאם לנוהל רמ"י B37.05:

בהתאם לנוהל B37.05 מתאריך 17.4.2016 "הסדרת תחנות דלק בישובים חקלאיים" יופחתו 45% מכמות הדלקים בגין מכירת סולר עבור כלים חקלאיים, יתרה מכך, בשנת 2022 כמות מכירות הסולר בשיעור של 57% כך שהיה מקום להביא בחשבון הפחתה גבוהה יותר.

לפיכך, שווי הקרקע לכל היותר הוא **198,000** ₪ = 55% * 360,000 ₪

8.3.2. עקרונות התחשיב:

- הובאו בחשבון שטחי מושא השומה בהתאם לתשריט מדידה.
- הובאו בחשבון מקדמי שווי לשימושים כמפורט לעיל.

8.3.3. תחשיב השומה:

מסחר צרכנייה/בית קפה:

שווי מ"ר מבונה למסחר	:	2,037	₪
שטח אקווי	:	394	מ"ר
שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	:	**802,624**	₪

סטודיו למחול:

שווי מ"ר מבונה למסחר	:	1,827	₪
שטח אקווי	:	203	מ"ר
שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	:	**370,833**	₪

תחנת תדלוק (כמפורט בסעיף 8.3.1.3):

גישה	שווי קרקע ב- ₪	
שומה קודמת	374,000	14% * 2,680,000 ₪
רנטה לקרקע	360,000	8% / (48 ק"ל * 50 ₪)
נוהל B37/05	198,000	55% * 360,000 ₪

9. טענות משלימות של הצדדים:

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה, ממסמכי ההשלמה, השומות ומהדיון שנערך בתאריך 8.5.2025:

9.1. עמדת שמאית המשיגים:

תחנת דלק

- רקע:

- תחנת התדלוק אינה מהווה תחנה בעלת פעילות עסקית, וזאת מפניי שאינה מקבלת לקוחות מזדמנים אלא משרתת את תושבי טל שחר בלבד, להם קיימת אפשרות מינוי בצ'יפים ייעודיים.

- גישת השומה ומקורות ההשוואה:

- בשומתנו שווי הקרקע לתחנת תדלוק נקבע באמצעות 3 מתודולוגיות שונות; השוואה לשומות קודמות, גישת הרנטה לקרקע ובהתאם לנוהל B3705.

- לדעתנו קיים כשל מובנה בקווים המנחים של השמ"ר בעניין תחנות דלק, ראייה לכך היא ביקורת בית המשפט המחוזי בב"ש על הקווים המנחים בעניין זה, לפיה ובהסכמת רמ"י נפסלו והועברו לעיון חוזר של וועדת השגות בשמאי הממשלתי החלטות שהתבססו על הקווים מנחים שעודכנו בעקבות החלטה זו. בהתאם לכך, יש מקום לפעול בהתאם לשיקול דעת שמאי של השמאי המחוזי בקביעת השווי הקרקע הנדונה ולא בהכרח בהתבסס על הקווים המנחים.

- בחשבון החיוב שצורף לשומת רמ"י צוין כי החיוב תואם מתווה הסדרה בישובים חקלאיים בהתאם לנוהל (3705B), לפיו יש לחייב ב- 55% מהמכירות (לנכות את מכירות הסולר בשיעור 45%), ולא כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה.

- בשומות העבר עליהם התבססתי בשומתי, מרווחי השיווק אינם שונים ממרווחי השיווק נכון למועד הקובע ולכן אין משמעות למועד הקובע בשומות אלו ומשכך ניתן לבסס עליהם את שווי הקרקע.

- לא ניתן להעביר את הסכמי השכירות, כיוון שאלו חושפים את הסודות המסחריים הכי רגישים בתחום וגורמים לנזק מסחריים כבדים מאוד, זאת בידיעה כי ההסכמים יגרמו בוודאות להפחתת שווי הקרקע.

- מרווח שיווק:

- בהתאם לקווים המנחים, מרווח השיווק בגישת הרנטה, בתחנות דלק קטנות שמוכרות 50-100 ק"ל, עומד על כ- 11% (כפי שנקבעו בהתאם לבדיקת רמ"י למעל ל- 100 הסכמי שכירות של תחנות תדלוק), כאשר יש להביא בחשבון התאמה לממוצע שנקבע.

- בהמשך לכך, שיעור 11% תואם לממוצע של טווח הק"ל שצוין (75), ולכן, במידה וכל כמות בטווח הנ"ל מתאים לשיעור מרווח שיווק של 11% אזי הנחיות הקווים המנחים אינם רלוונטים *לכמות הממוצעת של הק"ל במושא השומה (48 - שלא נכנס לטווח), ולכן יש לקבוע אחוז מתאים לכמות הנ"ל. לחילופין, וכפי שאומץ במספר החלטות, צריך לתקן (להפחית) את האחוז בהתאמה לממוצע.

*מהנתונים שהועברו מאת המשיגים, עולה כי בתחנה במושא השומה הממוצע לקילוליטר בשנים 2022 - 2019 הוא רק 46 ק"ל ולכן יש להביא בחשבון שיעור הנמוך מ -11%. (הובאה בחשבון דוגמת תחשיב כלהלן: 11% * 75 ק"ל ממוצע בקווים המנחים (בין 50 ל -100) / 46 ק"ל ממוצע במושא השומה.

מהנ"ל מתקבל כ- 50 ₪/ק"ל כפי שצוין בשומתי וזאת על הצד המקל ברף העליון בלבד.

- בקשת רמ"י לגביית דמי שימוש כוללת מספר מועדי עבר (2016-2023) ולכן יש חשיבות לכמות המכירות בכל שנה ולאו דווקא למועד הקובע בשומת המשיבה (שהוא לא הסוגייה כאן), בהתאם לטבלה המוצגת בשומת המשיבה, באף אחת מהשנים אין סכום שמגיע ל- 50 ק"ל בחודש.
- יש לציין, כי אין היגיון שתחנה שמוכרת 50 ק"ל ותחנת שמוכרת 100 ק"ל יהיו בשווי קרקע זהה, ומכאן מגיעה דרישתנו להפעיל שיקול דעת בהתאם למציאות בפועל.

- <u>שיעור היוון</u>:

שיעור ההיוון שהובא בחשבון בשומת המשיבה אינו משקף כלל את מצב השוק הנוכחי בפרט בשל ענף רכבי החשמל שנכנסו לשוק ומספרם על הכביש עולה בצורה חדה מעבר לצפיות, ולכן יש לשקף זאת בשיעור היוון לא רק משנת 2030 אלא גם עד 2030.

לעניין הטענה שאין להתחשב בקצב חדירת הרכבים החשמליים בדמי שימוש עבר - כיוון שאנו קובעים שווי קרקע לצמיתות, אין 2 שיטות לקביעת שווי קרקע ולכן יש להביא את הביטוי לכך בקביעת שיעור היוון בין אם הקרקע נקבעת לדמי שימוש ובין אם הקרקע נקבעת לצורך היוון.

בעניין ההכרעה בוועדת ההשגות אותה ציין המשיבה לתחנת דלק חצב - יוגשו עתירות מנהלתיות על החלטה זו ולכן זו לא הפסיקה האחרונה, יש לציין כי בהחלטה זו לא נקבע השינוי באחוז מרווח השיווק.

צרכנייה (/בית קפה) / סטודיו (אולה)

- <u>רקע</u>:

- הטענות לשני השימושים האלו תואמות ומהוות את ההשגה על שומת המשיבה.
- נכסי מושא השומה מהווים את המבנים המסחריים היחידים הקיימים במושב אשר בתהליך הפרדה של בית הקפה מהצרכנייה למטרת הסדרה ובעצם הפיכת המכולת למכולת ציבורית. התהליך כולל בין היתר הסדרת שימושים חורגים.

- <u>גישת השומה/עסקות השוואה</u>:

- שווי הקרקע מבוסס על הסכמים בנכסי מושא השומה ובמושבים דומים, שכן אלו משקפים את שווי השוק במגזר הכפרי, ובנוסף על סמך הטבלה לשימושים נלווים למסחר במועצה אזורית מטה יהודה נכון למועד הקובע.
- יש לציין, כי ההסכמים תקפים נכון למועד הקובע גם אם נחתמו לפני כמה שנים. בנוסף, הסעיפים המפורטים בהסכם, לפיהם התשלומים הנוספים למנהל חלים על השוכר, קיימים בהסכם השייך לצרכנייה/בית הקפה בלבד, דמ"ש בהסכמים הנוספים (ובניהם לסטודיו) כוללים את תשלום דמי השימוש.
- נתוני ביקוש אותם ציין המשיבה בשומתו ממערכת BMBY אינם אמינים ואין להביאם בחשבון ; נתוני הביקוש מנווה אילן אינם רלוונטיים להשוואה לנכסים עסקיים כגון בית הקפה בסביבה כפרית ולכן אין לבסס עליהם את שווי הקרקע.
- המכרזים עליהם התבסס המשיבה אינם ברי השוואה למושא השומה מהסיבות הבאות:

1. מועדי המכרזים משנים קודמות, מעבר לשנתיים מהמועד הקובע, מה שנוגד את הנחיות הקווים המנחים.

2. המכרז במשמר דוד הוא לקומפלקס מרכז מסחרי גדול ולא יחידה בודדת בדומה למושא השומה. בנוסף, ביישוב משמר דוד יש כ- 3,000 משפחות, זאת לעומת בטל שחר בו יש רק כ- 300 משפחות בלבד, כך שהתבססות על יישוב שכזה זה לא משקפת את ההיענות מצד התושבים למרכז המסחרי.

3. המכרז מבית שמש, מהווה אזור עירוני ולא מתאים להשוואה לסביבת מושא השומה הממוקם באזור כפרי.

- <u>עלויות בנייה</u>:

מבנה הסטודיו (אולה) מורכב כולו מפאנל מבודד; מבנה הצרכנייה/בית הקפה בנוי בלוקים בטון טיח וכו'. מבנה זה שופץ והורחב לפניי כ- 20 שנה בבנייה מסורתית.

עלויות בנייה בסך 3,000 - 4,000 ₪/מ"ר, שהובאו בחשבון בשומת המשיבה והוזכרו בדיון, לא מציאותיות ולא משקפות את המצב הנתון במושא השומה. שכן, הנכסים משופצים.
יש לציין כי השיפוץ אותו ציין המשיבה בסטודיו אולה שולם ע"י המשכיר, במסגרת הנחה בדמי השכירות, כך שהשיפוץ שולם ע"י המושב ולא ע"י השוכר, זאת כפי שעולה מההסכמים שיועברו בהמשך.

- <u>שיעור היוון</u>:

יש לגלם בשיעור ההיוון את הסיכון בגין מיקומו הפריפריאלי, וכן את הסיכון שהשימוש בפועל אינו יתקיים עד ההסדרה. בנוסף, כפי שנהוג בשומות רמ"י ובכלל, מובא בחשבון תוספת 1% לסיכון במיקום המושבים, זאת ללא הבדלי מיקום, לכן הטענה שהועלתה ע"י המשיבה כי שיעור היוון צריך להיות פחות מהקביעה של השמאי הממשלתי לא סבירה.

- <u>חצר</u>:

בהזמנת השומה אין בקשה לקביעת שווי החצרות ואין הגדרה ספציפית לשטחים הנ"ל, ולכן יש לנטרל את שטח החצר, כמקובל בשומות האגף לרבות החלטות וועדת ההשגות. בנוסף לכך, ניתן ללמוד כי אין להביא בחשבון את מרכיב החצר כפי שלא הובא בחשבון בעלות הפיתוח להפחתה.

- <u>שטחי אקווי</u>:

אין מחלוקת לעניין סך השטחים אלא בחלוקתם תוך מתן מקדמי אקווי שונים כפי שפורט בשומתי, וזאת בהתאם לשימושים הקיימים בפועל כמקובל. זאת כפי שהתרשמתי בביקור בנכס וכן בהתאם לתשריטים שהועברו לשמאי המחוזי, הנ"ל בניגוד למפורט בשומת המשיבה בה הובא בחשבון מקדם 1 לכלל השטח מלבד לשטח בשיעור 10% (הנחה כללית) עבור שטחי שירות.

- <u>סבירות השווי</u>:

לא סביר להשוואת את דמי השכירות למסחר מקריית ענבים, כפי שצוין על ידי המשיבה. הובאו בחשבון נתוני שווי בשומה מבית נקופה, שהוסב לבית קפה, לפיהם ניתן לקבל סבירות לשווי שנקבע בשומתי ואף לשכללם במסגרת מסקנת שווי הקרקע. ההסכמים אינם כוללים תשלומי רמ"י ע"י השוכר.

9.2. <u>עמדת שמאי המשיבה</u>:

תחנת דלק

ראשית יש לציין כי טענות המשיגים משפטיים שלא אמורות להטען בהשגה שמאית.

מפנה להחלטה של ועדת השגות מיום 12.03.2025 במושב חצב וכן להכרעה במושב ערוגות, לעניין שיעור היוון וכן במספר טענות שעלו בדיון זה.

- <u>רקע</u>:

תחנת התדלוק הנדונה מהווה תחנה מזערית שפועלת כמעט ללא עלויות תפעול, בה התשלום מתנהל בעזרת צ'יפים של מנויים לרבות שימוש בכרטיסי אשראי.

תחנת הדלק הנ"ל נחשבת עסקית, שכן היא מופעלת על ידי חברה עסקית מסחרית, ואין להתייחס אליה כתחנת שירות, זאת כיוון שהתחנה משרתת את תושבי טל שחר והסביבה וכן לקוחות פוטנציאליים מזדמנים.

- <u>גישת השומה ומקורות ההשוואה</u>:

שמאי המשיגים מבסס את שווי הקרקע בהתאם לשומות מלפני עשרות שנים, כאשר אנו מצפים שהקרקע תבוסס על נתוני אמת, ולכן יש להעביר את הנתונים המסחריים הקיימים בנכס בנדון - הסכם שכירות חתום.

לעניין הפסיקה אותה ציין שמאי המשיג לפיה הקווים המנחים עודכנו בפברואר 2022 – באותם קווים מנחים צוין כי יש לערוך את שווי הקרקע באמצעות גישת הרנטה וזאת במידה ואין נתוני אמת.

- <u>מרווח שיווק</u>:

בקווים המנחים לתחנות תדלוק של השמ"ר, צויין כי יש להביא בחשבון את גישת הרנטה לקרקע בשיעור סביר של 11% לטווח של 100 - 50 ק"ל, ולכן אין הבדל בין תחנה שמוכרת 50 / 46 / 70 ק"ל, זה טווח שהוא נכון ורלוונטי לתחנות קטנות בהם נמדדים כמויות הנ"ל, אין להביא בחשבון שינוי באחוז מרווח השיווק כלפי מעלה או כלפי מטה.

טענות לגבי השינוי באחוז מרווח השיווק בהתאם לסטייה בטווח הק"ל עשויות להיות רלוונטיות בתחנות גדולות, בהם יש שינוי משמעותי בהוצאות התפעול ובניהול הכללי של התחנה.

- <u>שיעור היוון</u>:

בשומה לצורך חיוב גביית דמי שימוש עבר, אין לגלם את הסיכונים שצוינו על ידי המשיג לעניין הרכבים החשמליים, שכן השימוש בוצע בפועל בהתאם למועדי עבר בהם לא היה סיכון, לפיכך ומעיון חוזר יש לתקן את התחשיב בשומתי ולהביא בחשבון שיעור היוון של 6.25% (שיעור היוון נכון למועד הקובע הוא למסחר - 7%, ניכוי 0.75% למרכיב הקרקע שאינו כולל פחת וכו'). לצורך סבירות מפנה להכרעה של ועדת השגות מיום 12.03.2025 לעניין שיעור היוון בשימוש חורג.

צרכנייה (בית קפה) / סטודיו אולה

- <u>רקע</u>:

ראשית יש לציין כי טענות המשיגים משפטיים שלא אמורות להטען בהשגה שמאית.

בהמשך לכך, יש לקבוע את שווי הקרקע לכל אחד מהשימושים מבלי להביא בחשבון מצב קודם או שימוש ציבורי, השימוש הוא עסקי בכל אחד מהשימושים; צרכנייה, בית קפה והסטודיו, ולכן ובהתאם להזמנת השומה, יש לערוך את שווי הקרקע לפי השימוש בפועל בנכסים הנ"ל.

שני נכסי מושא השומה (צרכנייה/בית קפה, סטודיו) מושכרים ע"י ועד טל שחר למפעילים חיצוניים כאשר אלו נותני שירות לתושבי טל שחר והסביבה. הנכסים בעלי אופי מסחרי מובהק ומופעלים ע"י מפעילים מסחריים.

- <u>גישת השומה/עסקות השוואה</u>:

בעניין נתוני השווי למסחר שהובאו בחשבון בשומתי - הוצגו נתונים איכותיים תוך שימוש בגישת השוואה ישירה לקרקע הרלוונטיים ביותר, זאת בהיעדר חוזים/הסכמים בנכס מושא השומה. הנתונים שהוצגו מהיישובים הבאים: 1. משמר דוד המהווה ישוב יחסית דומה באופיו לטל שחר וגם סמוך אליו, כאשר אופי הפעילות המסחרית בהם דומה. 2. בית שמש בשכונה צדדית המאופיין בבתים צמודי קרקע ובבנייה דלה התואם לסביבת מושא השומה.

לגבי נתוני ההסכמים אותם הציגה שמאית המשיגים -

- נתוני ההסכמים מבית נקופה ממועדים ישנים וברמת בנייה נמוכה אותם השקיעו השוכרים ולכן ואינם רלוונטיים להשוואה.
- יש לבחון את סבירות דמי השכירות במושא השומה ביחס לסביבה וכן, באופן כללי יש לבחון מי נושא את התשלומים המשלימים (בגין דמי השימוש) ולהביא זאת בחשבון בכלל ההסכמים.
- בשל העובדה כי ההסכמים מייצגים דמי שכירות נטו, וכן כי דמי שימוש משתנים בהתאם לשומה עתידית, אזי קיים קושי לקבוע את שווי השוק המהימן בגישה זו בלבד.
- יש להביא בחשבון כי שיטת החילוץ בערכים כ"כ נמוכים היא ברמת מהימנות נמוכה מאוד כפי שמתואר בקווים המנחים ולכן אי אפשר להתעלם מנתוני ההשוואה בגישת ההשוואה הישירה, זאת למרות השווי הדומה שהתקבל בגישת החילוץ כמפורט להלן.
- טבלת ערכי מסחר שהוצגה בשומת המשיגים אינה רלוונטית ומייצגת שווי נלווה לחקלאות בנחלות ליקבים בתחום נחלה. הנכסים מושא השומה ממוקמים במרכז היישוב לתושבי הסביבה.
- התאמת המדד שהובא בחשבון ע"י שמאית המשיגים להסכם הסטודיו אולה בשיעור 8% משנת 2018 ועד למועד הקובע זאת על אף שההסכם במסגרת הארכה.
- בהנחה שנתוני דמ"ש חוזיים שהמשיגה התבססה הם נתוני אמת, אזי מתקבל השווי הדומה למוצג בשומתי, זאת בהתאם לתחשיב הבא:

<u>צרכנייה (בית קפה)</u> - 55 ₪/מ"ר דמ"ש, בשיעור היוון 6.5%, מתקבל שווי בנוי בסך 10,000 ₪, רווח יזמי מקובל בשיעור 15%, ועלויות בנייה סבירות בסך של כ-3,000 ₪, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך- 6,000 ₪.

סטודיו (אולה) - 30 ₪/למ"ר, שיעור היוון של 6.5%, מתקבל שווי מ"ר בנוי למסחר בסך- 5,500 ₪, רווח יזמי שחוק 1.1, ועלויות בנייה סבירות בסך של כ- 2,000 ₪, התקבל שווי מ"ר מבונה בסך- 3,200 ₪ בהתאמה למוצג בשומתי.

- עלויות בנייה:

מבני מושא השומה הושכרו ברמת בנייה מאוד נמוכה, בית הקפה/צרכניה הוא בן 30 - 40 שנה הבנוי מבטון בלוקים ומעט טיח כאשר המבנה שהושכר לסופר כמבנה ציבור במצב שלד בטון/תקרה וריצוף ברמה נמוכה. ההתאמות הותאמו ע"י השוכר ולא ע"י המושב ולכן יש להביא בחשבון רמת בנייה נמוכה מאוד בעת הפחתת עלויות הבנייה.

הצרכנייה מורכבת בחלקה אסבסט וחלקה בבנייה קלה.

- שטחי אקוו':

- שטח הצרכנייה מורכב משטח מכירה/תצוגה/אחסנה/חדרי קירור ושירותים נלווים ; שטח הסטודיו מורכב משטחי מבואה/קבלה/אזור המתנה וחדר סטודיו.
- אחוז שטח השירות{(10%) לשטח בית הקפה/צרכנייה בלבד} מכלל השטח הונח בהתאם לתשריטים שבידי, זאת על סמך תצהיר של אגודת טל שחר וכן בהתאם ליום הביקור בנכס, מרבית השטח משמש למסחר, ולכן וכאשר קובעים שטח למסחר אין לעשות הפרדה בין תצוגה/אחסנה למכירה שכן נכסי ההשוואה למסחר מאופיינים בחלוקה פנימית שכזאת.
- כאמור, הובא בחשבון שטחי השירות לשימוש צרכנייה/בית הקפה בלבד זאת בשל השטחים המשמשים שירותים צדדים המנותקים מהנכס וכן לחדרי הקירור.

- חצר:

בשומתי הובא בחשבון שווי המגלם שימוש נלווה לחצר כפי שהתבקשתי, וזאת כחלק מהפעילות השימוש החורג. בצרכנייה שטח החצר משמש לרוב כחנייה (פריקה וטעינה), כאשר שטחי החצר הובאו בחשבון בעצימות נמוכה ביותר.

בהתאם למדיניות המנהל ניתן להפיק שומה נוספת הכוללת חיוב פרטני עבור החצרות, השטח בסופו של דבר יוגדר, שכן נתוני השוואה מגלמים חצר על אף שאלו בעצימות נמוכה. ולכן, יש מקום להביא את גילום החצר בשלב הזה מאשר לא להביא בחשבון בכלל ולזמן תשלום נוסף ופרטני בגין החצרות.

- סבירות השווי:

מפנה להכרעה (תיקון 84) בקריית ענבים מתאריך יולי 2020, בה נקבעו דמי שכירות למסחר בדמי שכירות של 84 ₪/מ"ר למשרד נלווה בסך של 70 ₪/מ"ר, נתונים אלו מעידים עד כמה השווי שנקבע בשומתי על הצד הנמוך.

10. דיון והכרעה:

10.1. מסגרת ההכרעה:

כפי שצוין בתקציר הדיון, בשומות הצדדים עלו טענות החורגות מתחום סמכותנו[18] ולפיכך לא ידונו במסגרת זו אלא במסגרת המתאימה מול רשות מקרקעי ישראל.

10.2. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לגישות השומה ובסיסי נתוני ההשוואה הראויים לקרקעות בשימושי תחנת תדלק, צרכנייה/בית קפה וסטודיו[19] בהתאם לשטחים ולמועדים המפורטים בחלופות השומה (ר' סעיף 2), לפיהם יש לקבוע את שווי הנכסים שבנדון, המצויים במושב טל שחר.

צרכנייה/בית קפה

שמאי המשיבה התבסס על גישת ההשוואה הישירה תוך הפנייה לניתוח מכרזי רמ"י[20] לקרקעות בייעוד מסחרי מיישוב משמר דוד הסמוך ומהעיר בית שמש, לטענתו, נתונים אלו הרלוונטיים ביותר להשוואה וזאת בהיעדר נתוני מסחר מהמושב עצמו ומהסביבה[21]. בנוסף שמאי המשיבה מדגיש, כי יש לבחון את הנושא בתשלומים המשלימים (בגין דמי השימוש) בניתוח הסכמי השכירות המוצגים בשומת המשיגים ובנוסף את סבירות השווי באופן כללי שכן שיטת החילוץ ידועה ברמת מהימנות נמוכה וכי קיימת בה רגישות גבוהה לתנודות ולפרמטרים חיצוניים.

מנגד, שמאית המשיגה סבורה כי יש להעדיף את גישת חילוץ מרכיב הקרקע המבוססת על היוון דמ"ש למסחר ממושבים דומים[22] (לרבות במושא השומה), שכן אלו משקפים נאמנה את השוק הכללי במגזר הכפרי, בנוסף, מפנה ומתבססת על טבלת ערכי שווי למסחר נלווה במועצה האזורית מטה יהודה של השמ"ר. לטענתה אין להביא בחשבון את נתוני השווי המוצגים בשומת המשיבה היות ואלו ממועדים רחוקים מעל ל - שנתיים מהמועד הקובע, בניגוד להוראות התקינה השמאית, וכן משום שאינן דומות במהותן, בין היתר, מבחינת גודל (קופלקס ממשמר דוד) ומיקום (בית שמש העירונית).

בהיעדר עסקאות עדכניות ורלוונטיות ממושב טל שחר והסביבה הקרובה, וכן בשל מיעוט העסקות שהוצגו ע"י הצדדים בשומותיהם ראיתי לנכון לבסס את שווי הקרקע למסחר ע"י שילוב של גישת ההשוואה הישירה בהתאם לניתוח מכרז רמ"י במשמר דוד שהובא בחשבון בשומת המשיבה, וכן על חילוץ מרכיב הקרקע בהתאם להסכמי שכירות בבית נקופה שהועברו ע"י המשיגים.

לעניין עסקות ההשוואה שלא יובאו בחשבון -

שומת המשיבה: גישת ההשוואה הישירה - ניתוח מכרז רמ"י ים/34/2021 למסחר בבית שמש[23] - מיקומו ברחוב הגפן בסביבה עירונית מובהקת לצד מבני ציבור כגון בתי כנסת, מועדון, בתי ספר מגרשי ספורט ועוד, זאת לעומת מושא השומה המאופיינת בסביבה כפרית בה מתגוררים כ- 12,000 תושבים.

---

18 כגון מסגרת העסקה ו/או קיזוז שווי מצב קודם.

19 יש לציין, כי לא הוגשה השגה לשימושי מגורים, בריכה ובית ספר, עם זאת, ובהתאם לנהלי האגף, תערך בדיקה ברמת הסבירות לשווי השימושים הנ"ל.

20 משמר דוד - מר/20/2018 מתאריך החלטה 22.4.2018 ; בית שמש - ים/34/2021 מתאריך החלטה 2.5.2021.

21 הודגש בשומה כי המשיגים לא העבירו את הסכמי השכירות זאת למרות בקשות חוזרות ונשנות מצד שמאי המשיבה, עוד צוין במהלך הדיון כי נתונים אלו רלוונטיים ומגלמים את מאפייני הסביבה, ממשמר דוד - יישוב סמוך

22 בית קפה 'לה ג'ומל', בית נקופה מתאריך 11.04.2016 ; בית קפה 'איכר הארץ' בית נקופה מתאריך 2.12.2018.

23 למעלה מן הצורך אדגיש כי ניתוח עסקה זו נערכה במסגרת הכרעה שנערכה על ידי מיום 31.3.2025 בה שווי מ"ר מבונה נקבע ע"ס של כ - 9,500 ₪ לפני התאמות.

שומת המשיגים: גישת החילוץ - הסכם במושא השומה (צרכנייה/בית קפה) - מעיון בהסכם השכירות סעיף 2 ב עולה, כי בנוסף לדמי השכירות תשולם מקדמה בסך 3,204 ₪ **כחיוב זמני (מקדמה)**[24] על חשבון חיוב השימוש החורג, ומכאן מוטלת על השוכר מלוא תשלום החיוב העתידי ולכן אינם בהכרח משקפים את שווי השוק.

בנוסף, לא יובאו בחשבון ערכי שווי למסחר נלווה במועצה האזורית מטה יהודה של השמ"ר, שכן מייצגים השוואה לשימוש נלווה ליקבים בתחום הנחלות ומבוססים על נתוני שווי לתעשייה ואינם רלוונטיים להשוואה למושא השומה המשמש למסחר מובהק (הנ"ל תקף גם לעניין השוואה לסטודיו).

סטודיו (אולה)

עיקר המחלוקות נוגעות למקורות ההשוואה וניתוחם.

הצדדים מתבססים על גישת חילוץ מרכיב הקרקע תוך היוון הכנסות מדמי שכירות כלהלן: שמאי המשיבה מסתמך על ניתוח הסכמי שכירות למשרדים (נווה אילן) ונתונים מבוקשים מאזורים כפריים במטה יהודה, וזאת תוך בחינת סבירות השווי ממסקנת הכרעה בהשגה ראשונה בבית זית מתאריך 12.9.2021. מנגד, שמאית המשיגים מסתמכת על ניתוח מהסכמי שכירות ממושא השומה / לסטודיו במושב סמוך וכן על ערכי קרקע שנקבעו במסגרת הכרעה בהשגה ראשונה (סדנת בישול[25]) וזאת תוך התאמה למושא השומה.

בהעדר מסד נתוני השוואה רלוונטיים למגרשים ריקים במושב טל שחר והסביבה מקובל עליי השימוש בגישת השומה בו נקטו הצדדים - היוון הכנסות מדמ"ש לנתוני ביקוש למשרדים שהוצגו בשומת המשיבה - במסגרת זו נבחנו על ידי נתוני ביקוש למשרדים / אחסנה מסביבת מושא השומה.

לעניין עסקות ההשוואה שלא יובאו בחשבון -
שומת המשיבה - ניתוח נתוני דמ"ש מהסכמי שכירות למשרדים בקריית התקשרות בנווה אילן - נתונים אלו יחודיים, אשר ממוקמים בסביבה עדיפה בשונה משאר האזורים הכפריים, ואינה יכולה לשקף באופן שווי לסטודיו בסביבה כפרית.

שומת המשיגים - הסכמי השוואה לסטודיו במושב במועצה האזורית גזר - מעיון בהסכם זה עולה כי "תשלומי מיסים לרבות כל תשלום שיידרש ע"י רשות מקרקעי ישראל ... יחולו על השוכר", משכך, וכן שמיקום המדויק של הנכס אינו ידוע, לא ניתן לבחון אותו לבסס עליו את שווי הנכס במושא השומה.

הסכם השוואה לסטודיו במושא השומה - מעיון בהסכם זה עולה כי השוכר מתחייב לשאת בתשלומים נוספים שיחולו בגין השימוש בנכס על פי חוק ולכן ייתכן ודמי השכירות הנקובים בהם אינם משקפים מצב של שווי שוק[26].

בנוסף לאמור לעיל, יש לציין כי ערכי שווי שנקבעו בשומות הכרעות שונות ומוצגות בשומות הצדדים אינן מהוות שווי שוק ולא ניתן לבסס עליהם את שווי הקרקע במושא השומה.

---

[24] יובהר כי בשומת ההשגה הובא בחשבון כי תשלום השימוש חורג זה, אך כמלוא התשלום ולא כחיוב זמני או מקדמה.

[25] שווי לסדנת בישול נקבע בהכרעת אגף שומת מקרקעין מתאריך 30.5.2022 בין היתר על טבלת ערכים של השמ"ר למסחר נלווה במועצה האזורית מטה יהודה.

[26] מיום הביקור בנכס הובהר לנו כי לדמי השכירות יתווספו תשלומים בגין שימוש החורג שמעבר ל - 1,500 ₪ לחודש המצוין בנספח ההסכם, עם זאת לא הועבר אלינו נספח זה ולכן לא ניתן להתייחס למידע זה.

תחנת תדלוק

שמאי המשיבה מבסס את השווי בהתאם לפרק כ' בקווים המנחים (משנת 2010 ועדכון משנת 2022) בגישת היוון דמי שכירות ראויים לקרקע[27] בהתבסס על היקף מכירת הדלקים כפי שהועברו ע"י נציגי המושב, לטענתו, יש לבסס את שווי הקרקע בהתאם לנתוני שכירות הקיימים בנכס ולא בהתאם לשומות שנערכו זמן רב לפני המועד הקובע.

לעומתו, שמאי המשיגים מבסס את שווי הקרקע ע בהתאם ל- 3 מתודולוגיות שונות: 1. השוואה לשומות קודמות 2. היוון דמי השכירות לקרקע (בדומה למשיבה) 3. בהתאם לנוהל B3705, לטענתו, קיים כשל מובנה בקווים המנחים של השמ"ר בעניין תחנות דלק[28]. ולכן יש מקום לפעול בהתאם לשיקול דעת שמאי בניתוח שווי הקרקע הנדונה ולא בהכרח בהתבסס על הקווים המנחים, בנוסף, מרווח השיווק בשומות העבר אינם שונים ממרווחי השיווק נכון למועד הקובע ולכן אין משמעות למועד הקובע בשומות אלו, משכך ניתן לבסס עליהם את שווי הקרקע, בהקשר זה צוין במסגרת הדיון וכן במסמכי ההשלמה, כי לא ניתן להעביר את הסכמי השכירות, כיוון שאלו חושפים את הסודות המסחריים הכי רגישים בתחום וגורמים לנזק מסחריים כבדים מאוד.

בהתחשב בכך שלא הועברו הסכמי השכירות וההפעלה (אשר מהווים את מקור ההשוואה הראוי ביותר), וכן נתוני מכירות (ק"ל) רלוונטיים נכון למועד הקובע (2023), **מקובלת** גישת היוון הכנסות מדמי השכירות לקרקע, ע"ב נתוני מכירות הדלקים במושא השומה.

בהמשך לכך, לא ראיתי לנכון להתבסס על שומות עבר משנות האלפיים כפי שהוצג בשומת המשיגים, שכן כפי שהוזכר מעלה וכן בשורה ארוכה של החלטות אגף, כי נתוני מסקנות של שומות מקרקעין (לרבות החלטות והכרעות) אינן מהוות שווי שוק במיוחד שהמועדים הקובעים רחוקים. בהקשר לזה, וכפי שצוין ע"י המשיבה במהלך הדיון, במסגרת זו מצופה מהמשיגים להעביר נתונים רלוונטיים (כגון הסכמי שכירות לקרקע, נתוני תפעול וכיו"ב) השייכים לנכס מושא השומה לצורך קביעה מהימנה ככל הניתן של שווי הקרקע.

בנוסף, וכפי שצוין מעלה במסגרת הדיון, טענות לעניין התבססות על נוהל B37.05 מתאריך 2.6.2015 (בתוקף עד 2.6.2016) אמורות להיטען בפניי רשות מקרקעי ישראל ולכן לא ידונו במסגרת הכרעה זו.

10.3. <u>עקרונות השומה</u>:

צרכנייה/בית קפה

<u>שטח אקוו'</u>:

שמאי המשיבה הביא בחשבון את השטח הכולל לבית הקפה והצרכנייה בשטח של 447 מ"ר תוך שיוך של כ - 10% (45 מ"ר~) בגין שטח שירות במקדם 0.5 ובסה"כ 424.5 מ"ר אקוו', לטענתו, יש לחשב שטחי אחסנה כחלק בלתי נפרד מהשטח המסחרי. לעומתו, שמאית המשיגים הביאה בחשבון את השטח הכולל 447 מ"ר בהתאם לחלוקה הבאה[29]: <u>צרכנייה</u> – 317 מ"ר שטח עיקרי במקדם 1 ; 60 מ"ר מחסן במקדם 0.4 ; 20 מ"ר

[27] יש לציין כי שמאי המשיבה הדגיש במסגרת הדיון, כי הקווים המנחים <u>המעודכנים מנחים להתבסס על גישת היוון דמ"ש ראויים</u> כאשר אין בנמצא נתונים רלוונטיים לקביעת שווי הקרקע כגון הסכם שכירות וכיו"ב, הדגשה זו מהווה תגובה לטענת שמאי המשיגים, לפיה הקווים המנחים עודכנו בהתאם להחלטת בית משפט לפיה אין חיוב לבסס את שווי הקרקע על הקווים המנחים.

[28] ראייה לכך היא ביקורת בית המשפט המחוזי בב"ש על הקווים המנחים בעניין זה, לפיה ובהסכמת רמ"י נפסלו והועברו לעיון חוזר של וועדת השגות בשמאי הממשלתי החלטות שהתבססו על הקווים מנחים שעודכנו בעקבות החלטה זו.

[29] בהתבסס על בקשה להיתר מתאריך 22.6.2020 שהועברה ע"י המשיגים.

סככה במקדם 0.4 ; בית קפה - 40 מ״ר עיקרי במקדם 1 ; 10 מ״ר מרפסת במקדם 0.5 ובסה״כ 394 מ״ר אקוו׳.

מעיון בטבלת ובתשריט חישוב שטחים המופיע בבקשה להיתר שהועבר ע״י המשיגים וכן מיום הביקור בנכס, יובאו בחשבון השטחים האקוו׳ הבאים[30]:

מהות	שטח במ״ר	מקדם אקוו׳	שטח אקוו׳ במ״ר
בית קפה			
עיקרי	40.06	1	40.06
חצר סגורה	9.77	0.6[31]	5.862
סה״כ	49.83		45.922
צרכנייה[32]			
עיקרי	293.46	1	293.46
פרגולה סגורה	38.73	1	38.73
מחסן	64.98	0.5	32.49
סה״כ	397.17		364.68
סה״כ שטח	**447**		**410.602**

סטודיו (אולה)

שטח אקוו׳:

בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח כולל בסך 233 מ״ר ללא חלוקת שטחים, מנגד, בשומת המשיגים הובא בחשבון שטח כולל זהה בחלוקה לשטח עיקרי בסך 173 מ״ר במקדם 1 ושטח פרגולה סגור בשטח 60 מ״ר במקדם 0.5 ובסה״כ 203 מ״ר אקוו׳.

מביקור בנכס וכן בהתאם לתשריט חלוקה מתאריך 27.4.2020, ניכר כי שטח הפרגולה על חלק מהחצר בשטח 60 מ״ר אינו מהווה שטח בנוי כחלק מהמבנה המקורי ואינו מנוצל כשטח עיקרי ולכן השטח האקוו׳ שהובא בחשבון בשומת המשיגים מקובל ויובא בחשבון.

תחנת דלק

כמות מכירות דלקים

בשומת המשיבה הוצגו כמות מכירות הדלקים כפי שהועברו ע״י המשיגים בין השנים 2019 - 2022 כלהלן:

שנה	בנזין	סולר	סה״כ	חודשי
2019	270.5	329.2	599.7	49.98
2020	236.3	273.8	510.1	42.51
2021	252.2	275.9	528.1	44.01
2022	247.6	324.9	572.5	47.71
סה״כ				**46.05**

[30] זאת בהתאם למדידה גראפית על תשריט הנכס וכן בהתאם לחישוב שטחים בתכנית בקשה.

[31] חצר בית הקפה משמשת גם כשימוש עיקרי בנכס לישיבת לקוחות, עם זאת השטח סגור חלקית ולכן הוחלט על מקדם זה.

[32] השטחים העיקריים מבוססים על היתרים 5070 ו 273 כמצוין בתכנית בקשה, שטח הפרגולה סגור ומשמש כשטח עיקרי (כשטח השלמה), שטח המחסן בעורף המבנה ומשמש לאחסנת מוצרים ולכן הוחלט להביא בחשבון מקדם זה.

בהתאם לנתונים אלו, ובנטרול תקופת הקורונה, הובאה בחשבון כמות של 50 ק"ל/חודש, לעומתו, הובא בחשבון בשומת המשיגים 48 ק"ל, לטענתו, יש להתחשב בממוצע המועדים לחיוב (46) ובהמשך לכך להביא בחשבון מרווח שיווק תואם כפי שיפורט בהמשך.

ממוצע הק"ל החודשי לשנים 2019-2022 הוא כ - 46, עם זאת, כמות הק"ל לשנת 2019 מייצגת את הכמות בנטרול תקופת האי וודאות שהייתה קיימת במדינה בעת מגפת הקורונה (2020 - 2022), לכן ובשים לב שלא הועברו נתונים רלוונטיים למועד הקובע (2023) מקובלת עליי כמות ק"ל (50) שהובאה בחשבון בשומת המשיבה.

מרווח שיווק

שמאי המשיבה הביא בחשבון מרווח שיווק בשיעור 11%, זאת בהתאם לקווים המנחים לתחנות תדלוק של השמ"ר, בו צוין כי יש להביא בחשבון את גישת הרנטה לקרקע בשיעור זה לטווח מכירות של 100 - 50 ק"ל, ולכן לטענתו, אין הבדל בין תחנה שמוכרת 50 / 46 / 70 ק"ל, שכן זהו טווח שרלוונטי לשיעור זה לתחנות שנחשבות קטנות בהם נמדדים כמויות הנ"ל, בנוסף וכתגובה לטענת המשיגים, בכמות הק"ל במושא השומה אין להביא בחשבון שינוי באחוז מרווח השיווק כלפי מעלה או כלפי מטה[33].

מנגד, לטענת שמאי המשיגים, יש להביא בחשבון כי אחוז מרווח השיווק בהתאם לקווים מנחים הוא לממוצע כמות המכירות (75 ק"ל = בין 50 ל -100 ק"ל) ולכן יש להביא בחשבון הפחתה יחסית באחוז מרווח השיווק בהתאם לכמות המכירות בפועל[34], עוד הודגש כי אין הגיון שתחנה שמוכרת 50 ק"ל ותחנה אחרת שמוכרת 100 ק"ל יהיו שווים מבחינת מרווח השיווק, בסופו של יום בשומתו הוצג 50 ₪/ק"ל המהווה מרווח שיווק בשיעור של כ - 8.5% (מסך מרווח השיווק כפי שמופיע בשומת המשיבה ובאתר משרד האנרגיה והתשתיות בסך 588 ₪ נכון למועד הקובע).
בהקשר לכך, מפנה השמאי לעניין פסק הדין בעת"מ 44262-01-019 וכן לקווים המנחים מפברואר (עדכון 1) הערה כללית בעמוד 3, לפיהם אין בהכרח להתבסס על הקווים המנחים וכי קיים שיקול דעת שמאי בעת ניתוח שווי הקרקע.

שיעור דמ"ש למרכיב הקרקע ממרווח השיווק נקבע בקווים המנחים בהתאם למדרגות מכירות ק"ל כאשר לטווח המינימאלי (50 - 100) נקבע שיעור של 11%, כפי שניתן להבחין בטבלה המופיעה בקווים המנחים, שיעור דמ"ש בטווחים של עד 300 ק"ל בפער של 1% בין המדרגות (300-200 13% ; 200-100 12% ; 100-50 11%), ולכן סביר כי טווח של עד 50 ק"ל יחושב בשיעור נמוך מ 11% ממרווח השיווק.

משכך, ובהתחשב בכמות של 50 ק"ל בנטרול תקופת אי וודאות נכון למועד הקובע, ראיתי לנכון לקבל חלקית את טענת המשיבה כך שיובא בחשבון שיעור דמ"ש לקרקע של 10.5% ממרווח השיווק.

---

[33] עם זאת, הודגש כי טענות לעניין שינוי באחוז מרווח השיווק בהתאם לסטייה בטווח הק"ל עשויות להיות רלוונטיות בתחנות גדולות, בהם קיים שינוי משמעותי בהוצאות התפעול ובניהול הכללי של התחנה.

[34] כפי שנטען במסגרת הדיון הפרונטלי מתאריך 08.05.2025: כמות הק"ל בפועל 46, שיעור מרווח שיווק בטווח 50 – 100 ק"ל לשיטתו בהתאם לממוצע דהיינו 75 ק"ל 11% ומכאן שיעור מרווח השיווק הראוי הוא 6.4%~ = 46/75*11%

שיעור היוון

בשומת המשיבה הובא בחשבון שיעורי היוון[35] לפי מודל חלוקה לתקופות: עד 2030 (5.95%) ומשנת 2030 תוספת אחוז בגין פרמיית סיכון (6.95%), זאת בהתאם לפרק כ' לקווים המנחים המעודכנים (פברואר 2022) לפיהם יש להביא בחשבון פרמיית סיכון לאחר שנת 2030, זאת בעקבות מעבר הדרגתי לטכנולוגיה לא מזהמת בשל איסור ייצור כלי רכב פרטיים בעלי מנוע בערה פנימי (דלק).
עם זאת, במהלך הדיון, ובהתחשב בהחלטת וועדת השגות מתאריך 12.3.2025, נטען כי בשומה לצורך חיוב גביית דמי שימוש עבר, אין לגלם את הסיכונים לעניין הרכבים החשמליים, שכן השימוש בוצע בפועל בהתאם למועדי עבר בהם לא היה סיכון.

מנגד, לטענת המשיגים, יש להתחשב בקצב חדירת הרכבים החשמליים[36] בדמי שימוש עבר ולהביא בחשבון שיעור היוון גבוה יותר בתקופה שמעבר לשנת 2030 ואף לפניה.
בהקשר זה הודגש כי שווי קרקע נקבע לצמיתות בין אם לצורך תשלום דמי שימוש ובין אם לצורך תשלום היוון. ומשכך, לא יכול להיות שיטות שונות לקביעת שווי קרקע לצמיתות.

שווי הקרקע נקבע בהתחשב בחלופות ובמטרת השומה, במקרה הנדון שווי הקרקע נקבע לדמי שימוש למועד ספציפי (שנת 2023), ולכן יש להביא בחשבון את השימוש בפועל נכון למועד הקובע. זאת ללא התחשבות בצפי לשינויים הפוטנציאליים, בין היתר, לעניין הסיכונים הכרוכים בשל כניסת הרכבים החשמליים אחרי 2030, הנ"ל עולה בקנה אחד עם החלטת ועדת ההשגות מתאריך 12.03.2025 בגוש 2242 ח"ח 87, מושב חצב.

לפיכך, יובא בחשבון שיעור היוון למסחר בהתאם לסקירת השמ"ר נכון למועד הקובע (7%) תוך הפחתה בשיעור 0.75% זאת בשל הסיכון המופחת בהכנסות מקרקע ללא השפעות הכרוכות ברכיב הבנייה וגורמים נוספים כגון: פחת וכיו"ב, כפי שמפורט בסעיף 13 בפרק כ' לקווים המנחים 'עריכת שומות לתחנות תדלוק'.

10.4. סבירות לשווי הקרקע בשומת המשיבה (לגביהם לא הוגשה השגה):

בי"ס/בריכת שחייה/מגורי עובדים זרים

לאחר בחינת סבירות הערכים לשימושים אלו בשומת המשיבה, וכן לאור העובדה כי אין מחלוקת לגביהם, מצאתי כי ערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה כסבירים.

[35] בהתאם לסקר שיעורי תשואה של השמ"ר, מחצית ראשונה 2022 שהיה מפורסם בעת עריכת השומה.

[36] בנושא זה הודגש כי שיעור ההיוון שהובא בחשבון בשומת המשיבה אינו משקף את מצב השוק הנוכחי בפרט בשל ענף רכבי החשמל שנכנסו לשוק שכן מספרם על הכביש עולה בצורה חדה מעבר לצפיות.

10.5. נתונים לאומדן השווי:

צרכנייה (בית קפה)

- להלן ניתוח מכרז רמ"י 20/2018 למסחר, מתאריך החלטה 5.2.2018:

מגרש 301 תכנית גז 1/18/11			
מיקום: משמר דוד אזור דרום מזרחי			
שטח המגרש	2,515	מ"ר	
שטח עיקרי	1,130	מ"ר	
שטח שירות	250	מ"ר	
סה"כ שטח ברוטו	1,380	מ"ר	
מס קומות מרבי - 2 קומות			
תחשיב שטח אקוו'			
פירוט	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוו' במ"ר
תכסית	1,131.75	1	1131.75
קומה א	248.25	0.5	124.125
אומדן שטח לחניה/חצר למסחר	1,383.25	0.2	277
		סה"כ	1,533
תחשיב שווי מ"ר מבונה אקוו'	-	-	-
הצעה זוכה			₪ 6,160,000
עלויות פיתוח			₪ 1,310,461
סה"כ כולל פיתוח			₪ 7,470,461
סה"כ מ"ר אקוו' (מ"ר)			1,533
שווי מ"ר אקוו' מנוטרל חצר כולל פיתוח וללא מע"מ			**₪ 4,875**
התאמה לזמן[1]			1.15
התאמה למיקום ואופי פעילות[2]			0.90
התאמה לגודל[3]			1.05
התאמה לבעלות			0.98
שווי מ"ר אקוו' מתואם מנוטרל חצר כולל פיתוח וללא מע"מ			**₪ 5,406**

הערות לתחשיב

1 - הובאה בחשבון התאמה זהירה לזמן בשיעור 15% המשקפת 3% שנתי על רכיב הקרקע.

2 - הובאה בחשבון התאמה זהירה בגין מיקום ואופי פעילות וזאת בשל העובדה כי המסחר במשמר דוד סמוך יותר למבני מגורים וזאת למרות מיקומו הפינתי, בנוסף מספר התושבים במשמר דוד מעט גבוה יותר ממושב טל שחר.

3 - הובאה בחשבון תוספת בשיעור 1.05 לגודל, שכן שטח מושא השומה מהווה שליש משטח עסקת ההשוואה.

- להלן ניתוח מכרז רמ"י 20/2018 מתאריך החלטה 5.2.2018:

שם המושכר	לג'ומל	איכר הארץ
מועד השכירות[1] (בהתאם לנספח הארכה)	11.4.2022	30.11.2022
דמי שכירות חודשיים	5,800	27,000
דמי שכירות שנתיים	69,600	324,000
היוון[2]	7.5%	7.5%
רווח יזמי[3]	1.15	1.15
עלויות בנייה ב - ₪[4]	370,230	1,429,000
שווי קרקע	436,727	2,327,522
שטח אקוו'[5] במ"ר	100.752	526.9
שווי מ"ר מבונה	**4,335**	**4,417**

הערות לתחשיב

1 - מועד השכירות המקורי לג'ומל **11.4.2016** ; איכר הארץ **2.12.2018.**

2 - הובא בחשבון שיעור היוון **בהתאם לסקירת שיעורי תשואה של השמ"ר למחצית השנייה של 2023** בתוספת חצי אחוז בגין מיקום פריפריאלי.

3 - הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור 15% בהתאם לקווים המנחים פרק יח', ובהתחשב באופי הפעילות והסביבה וברמת הסיכון בקמת מבנה מסחרי בשטח מושא השומה.

4 - לג'ומל - הובאו בחשבון עלויות בנייה (בהתחשב בפחת) בסך 4,000 ₪/מ"ר לחלק הבנוי בנייה ותיקה בלוקים ובטון גג רעפים (78.9 מ"ר) ובסך 1,500 ₪/מ"ר לחלק החצר הסגורה קונסטרוקציית אלומיניום וזכוכיות (36.42 מ"ר) ; זאת לפי התרשמות מנתונים שהועברו ע"י המשיגה וכן משומת הרשות מתאריך 16.6.2022 הנוגעת לנכס זה.

איכר הארץ (לול שהוסב לבית קפה) - הובאו בחשבון עלויות בנייה (בהתחשב בפחת) בסך 4,000 ₪/מ"ר לשטח המשמש לקונדיטוריה, מעדנייה ומטבח תת"ק (בנייה ותיקה מחופה טיח וגג מפלנלית- 276 מ"ר) ; ובסך 1,500 ₪/מ"ר לשטח בית הקפה הבנוי בחלקו בנייה קלה הכולל דק מעץ, וחלקו פתוח ללא קירוי (214 מ"ר) ; ו - 500 ₪/מ"ר למחסן מפח (8 מ"ר), זאת לפי התרשמות מנתונים שהועברו ע"י המשיגה וכן משומת הרשות מתאריך 5.4.2022 הנוגעת לנכס זה.

5 - לג'ומל - לשטח הבנוי בסך 78.9 מ"ר הובא בחשבון מקדם 1 ולשטח סגירת החורף בסך 36.42 מ"ר מקדם 0.6.

איכר הארץ - לשטחי הקונדיטוריה מעדנייה ומטבח תת"ק בסך 276 מ"ר הובא בחשבון מקדם 1 ; לשטח בית הקפה (פתוח בחלקו - 214 מ"ר) הובא בחשבון מקדם 0.6 ; מחסן (8 מ"ר) הובא בחשבון מקדם 0.5 וחצרות בסך 395 מ"ר הובא בחשבון מקדם 0.3.

להלן ממוצע מסקנות נתוני השווי :

מקור	שווי מ"ר מבונה מנוטרל חצר
הסכם שכירות לה גומל	**4,335** ₪
הסכם שכירות איכר הארץ	**4,417** ₪
ניתוח מכרז 20/2018	**5,406** ₪
ממוצע	**4,719** ₪

סטודיו (אולה)

בהתאם לסקר שנערך באמצעות מערכת במבי (מושבים בשפלה ומטה יהודה) נמצא כי דמ"ש המקובלים למשרדים בסביבה כפרית הם בטווח של 50 ₪/מ"ר - 80 ₪/מ"ר לשטחים שבין 50 מ"ר – 250 מ"ר, בהתאם לכך וכן בהתחשב בנתוני הביקוש למשרדים שהוצגו בשומת המשיבה, יובאו בחשבון דמ"ש בסך 50 ₪/מ"ר (מתואם למו"מ ומנוטרל חצר),

להלן מציאת שווי מ"ר מבונה בהנחת פרמטרים סבירים לחילוץ, זאת בהתחשב במיקומו של מושא השומה והשימוש הנערך בו כסטודיו[4] :

דמ"ש חודשיים	:	50	₪
דמ"ש שנתיים	:	600	₪
היוון	:	7.25%	
רווח יזמי	:	1.1	
עלויות בנייה למ"ר	:	4,000	₪
שווי מ"ר מבונה	**:**	**3,524**	₪

11. תחשיב השומה:

צרכנייה (בית קפה)

שטח אקוו'	:	410.602	מ"ר
שווי מ"ר מבונה	:	4,719	₪
שווי הקרקע כולל פיתוח	**:**	**1,938,000**	₪

סטודיו (אולה)

שטח אקוו'	:	203	מ"ר
שווי מ"ר מבונה	:	3,347	₪
שווי הקרקע כולל פיתוח	**:**	**680,000**	₪

תחנת דלק

מכירות לחודש	:	50	ק"ל
מרווח שוק בנזין ק"ל	:	588	₪
שיעור מהמרווח	:	10.5%	
דמ"ש ראויים לק"ל	:	61.74	₪
דמ"ש חודשיים	:	3,087	₪
דמ"ש שנתיים	:	37,044	₪
שיעור היוון	:	6.25%	
סה"כ שווי הקרקע במעוגל	**:**	**593,000**	₪

12. <u>השומה</u>:

בהתאם לכל האמור לעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים, הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע בנכסים שבנדון, הידוע כחלק מחלקות 67 ו- 74 בגוש 5946, רח' נהר הירדן, מושב טל שחר, נכון למועדים הקובעים כמפורט להלן כריק ופנוי ובבעלות מלאה, ללא מע"מ וכולל פיתוח, כלהלן:

צרכנייה/בית קפה

1,938,000 ₪ (מיליון תשע מאות שלושים ושמונה אלף/₪)

סטודיו

680,000 ₪ (שש מאות ושמונים אלף/₪)

בי"ס

<u>2,299 מ"ר</u> - **2,344,650 ₪ (שני מיליון שלוש מאות ארבעים וארבעה אלף שש מאות וחמישים ₪)**

<u>2,809 מ"ר</u> - **2,478,613 ₪ (שני מיליון ארבע מאות שבעים ושמונה אלף שש מאות ושלוש עשרה ₪)**

<u>3,809 מ"ר</u> - **2,741,113 ₪ (שני מיליון שבע מאות ארבעים ואחד אלף מאה ושלוש עשרה ₪)**

בריכת שחייה

1,602,011 ₪ (מיליון שש מאות ושניים אלף ואחד עשרה ₪)

תחנת תדלוק

593,000 ₪ (חמש מאות תשעים ושלושה אלף/₪)

מגורי עובדים זרים

230,000 ₪ (מאתיים שלושים אלף/₪)

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 ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין, ההכרעה בהשגה ראשונה.

ב ב ר כ ה,

רועי בן שאול
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ירושלים והדרום

<u>העתק</u>:

מר שגיא צברי - ראש תחום בכיר שמאות, מרחב ירושלים.