תאריך עברי : ז' באלול, תשפ"ה
תאריך לועזי : 31.8.2025
מס' תיק לקוח : 207038277
מספרינו (אופק) : 51718
לקביעת שכ"ט : 9.75 יח' שומה

לכבוד:

גב' אושרת חמווי
צוות לקידום עסקות חקלאי,
מרחב ירושלים, רשות מקרקעי ישראל
Lizaf@land.gov.il

מר אבי ידיד
שמאי מקרקעין (מטעם המשיבה)
האומן 25, ירושלים
Aviydid@gmail.com

מר נחום פרמינגר
שמאי מקרקעין (ב"כ המשיגה)
גבעת דאנוס 9, חיפה
Nahaifa@hotmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

שימושים חורגים לתחנת תדלוק ומגורי עובדים - מושב ניר ישראל

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. התבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י), להלן - **המשיבה**, להכריע במחלוקות שבין הצדדים לעניין שווי הבעלות למרכיב הקרקע, לצורך גביית דמי שימוש בגין שימוש לא מורשה, ב- 2 חלופות:

1.1.1. קרקע למגורי עובדים בשטח כ- 250 מ"ר (גו"ח 2675/9 בחלק), כולל פיתוח וכולל מע"מ.

1.1.2. קרקע לתחנת תדלוק בשטח כ- 250 מ"ר (גו"ח 2673/97 בחלק), כולל פיתוח וללא מע"מ.

1.2. **בהתאם למדיניות רמ"י, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה, זאת בהתעלם מהמבנים הבנויים על המקרקעין. משכך השווי מבוסס הנחה, בהתאם לתקן 1.1 לתקינה השמאית.**

1.3. השומה מיום 3.11.2024 מטעם רמ"י, נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אבי ידיד, להלן: "**שמאי המשיבה**"; ההשגה מיום 11.12.2024 הוגשה מטעם המשיגה, באמצעות שומה של שמאי המקרקעין מר נחום פרמינגר, להלן: "**שמאי המשיגה**".

1.4. בתאריך 8.6.2025 התקיים דיון מקוון באמצעות פלטפורמת Video Conference, בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 9.6.2025, תוך מתן אפשרות להשלמת מסמכים ותגובות עד ליום 22.7.2025 (לאחר ארכה).

1.5. בתאריכים 8.6.2025, 11.6.2025, 7.7.2025, התקבלו מהמשיגה ונציגיה, התייחסות והערות. כמו כן הועברו

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

דו"חות מכירת דלקים לשנים 1/2018-5/2025 בחתימת רואת חשבון שרון ברג, מסמכים שונים בעניין כניסת כלי הרכב החשמליים, בהם: משרד האוצר 2023, רשות המיסים 2022-2023, מנהל הדלק 2023. בנוסף, הועברו נתוני שכירות ומכר למגורים במושב 2022-2024 ותמונות ממגורי העובדים.

1.6. בתאריכים 7.7.2025, 8.7.2025, התקבלו משמאי המשיבה ושמאי המרחב ברמ"י מר שגיא צברי (המשיבה), התייחסויות והערות, בהן התייחסויות רמ"י בעניין מגורי העובדים.

2. נתוני זיהוי

גוש/חלקה	: 1. 2675/9 (חלק).	2. 2673/97 (חלק)
מהות הנכס	: 1. קרקע למגורי עובדים.	2. קרקע לתחנת תדלוק.
מושב	: ניר ישראל	

3. הזכויות המוערכות:

זכויות הבעלות למרכיב הקרקע, בכפוף למטרת השומה:

למגורי עובדים - כולל פיתוח וכולל מע"מ.

לתחנת תדלוק - כולל פיתוח וללא מע"מ.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע להשגה הינו המועד הקובע בשומת המשיבה - 25.8.2024.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 30.6.2025, ע"י החת"מ.

6. תיאור הסביבה והנכס:

6.1. **הסביבה:**

מושב ניר ישראל בו מצוי הנכס הנדון, הוא מושב חקלאי במישור החוף הדרומי, בתחום המוניציפאלי של המועצה האזורית "חוף אשקלון". שוכן צפונית לכביש מס' 3, בקטע המקשר בין צומת אבא הילל ממערב לקריית מלאכי ממזרח ומרוחק כ- 5 ק"מ מזרחית לאשקלון, כ- 16 ק"מ דרומית לאשדוד וכ- 12 ק"מ מערבית לקריית מלאכי.

המושב הוקם בשנת 1949 על ידי עולים מהונגריה וצ'כוסלובקיה. נכון לשנת 2022 מנה המושב כ- 884 תושבים.[2] פרנסת תושבי המקום מתחלקת בין חקלאות משולבת, רפת, לול, מטעים ופלחה, לבין מקצועות חופשיים ועבודות חוץ.

בשטח המושב שירותי קהילה בסיסיים, בהם: מזכירות, בית עם, דואר, בית כנסת, מגרשי ספורט, צרכנייה ועוד.

[2] בהתאם לנתוני הלמ"ס.

הפיתוח הסביבתי ברמה בינונית וכולל: כבישים ומדרכות חלקיות, תשתיות מים, ביוב וחשמל, בדומה לרמה האופיינית למושבים בסביבה.



מיקום הנכסים לשומה:



6.2. **הנכס:**

6.2.1. **מגורי עובדים:**

הנכס הנדון מצוי בתחום חלק מגו"ח 2675/9 ומשמש כקרקע למגורי עובדים בשטח בנוי בסך 250 מ"ר.[3] ממוקם כ- 350 מ' ממערב למושב (קו אווירי), בתחום הפרדסים והגישה אליו היא בדרכי עפר.

תשריט מאת רמ"י לשטח המבוקש למגורי עובדים - תיחום באדום:



נכון למועד הביקור במקום, נמצא כי חלק מהשטח המבוקש לשומה, מהווה שילוב של מס' מכולות המסודרות בצורת האות "ח", מעליהן הונחו לוחות פח גלי ליצירת גג שיפועי.
במועד הביקור, נמצאו המכולות ריקות וללא שימוש, במצב תחזוקתי ירוד ביותר.
יצוין כי בשונה מהתמונות שהוצגו בשומת המשיבה, שטח הרחבה היה ללא קירוי או בינוי.

מבט אל הנכס מכוון צפון:



[3] בהתאם לתשובת רמ"י, בהתייחס לתצהיר המשיגה לשטח הבנוי, כפי שצוין בפרק 1 לעיל.

מבט אל עורף הנכס מכוון דרום:



6.2.2. **תחנת התדלוק:**

הנכס הנדון מצוי בתחום חלק מגו"ח 2673/97 ומשמש כקרקע לתחנת תדלוק פנימית בשטח 250 מ"ר,[4] עליה סככה ואי תדלוק הכולל 2 משאבות לסולר ובנזין. מיקומו במרכז המושב, בצידו המערבי של רחוב התמר. נכון למועד הביקור במקום נמצא כי התחנה פעילה והתדלוק בה מתבצע לאורך שעות היממה באופן עצמאי.

מבט אל הנכס מכוון דרום מזרח:



[4] בתאריך 24.3.25, הועברה תשובת הגברת אושרת חמווי מרמ"י כי שטח התחנה הינו 250 מ"ר, עליה גג בשטח 48 מ"ר, משטח בטון בשטח 80 מ"ר, מיכלים בשטח 65 מ"ר.

7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

השומה נערכה בהנחה כי הבעלות בידי מדינת ישראל/קק"ל/ר"פ ובניהול רמ"י.

8. מצב תכנוני (לידיעה בלבד):

הנכסים הנדונים מהווים קרקע בשימוש חורג. בהתאם לכך אין רלוונטיות לנתוני התכנון.

למרות זאת יצוין, כי הם מצויים בין היתר בתחום התכניות הבאות:

הקרקע לתחנת תדלוק:

תכנית מס' 136/03/6 (ד/820), שפורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1877 מיום 16.11.1972, לפיה מצוי הנכס הנדון בתחום אזור לבנייני ציבור של הישוב.

תכנית מס' 633-0575639, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 11502 ביום 18.7.2023, לפיה מצוי הנכס הנדון בתחום מג' 601 המיועד לתחנת תדלוק לצריכה עצמית, לפי היתר בניה מס' 970127 מיום 4.2.1999.

הקרקע למגורי עובדים:

תכנית מס' ד/820, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1877 מיום 16.11.1972, לפיה מצוי הנכס הנדון בתחום מגרש 113 המיועד לקרקע חקלאית.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1 סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות הבעלות בנכס שבנדון, כמופיע בשומות הצדדים:

חלופות	שמאי המשיבה	שמאי המשיגה
חלופה 1 - לתחנת תדלוק (כולל פיתוח וללא מע"מ)	**410,000 ₪**[5]	**189,000 ₪**
חלופה 2 - למגורי עובדים (כולל פיתוח וכולל מע"מ)	**1,420,000 ₪**	**170,400 ₪**

[5] בהתאם לתחשיב מתוקן שהוגש לאחר הדיון.

9.2. **סיכום שומת שמאי המשיבה:**

9.2.1. **תחנת תדלוק:**

9.2.1.1. **גישת השומה וערכי הבסיס:**

שווי הקרקע לתחנת תדלוק, נקבע בהתבסס על גישת היוון ההכנסות מדמי שכירות למרכיב הקרקע, לפי היקף מכירות מוערך בסך 29 ק"ל.[6]

9.2.1.2. **עקרונות התחשיב:**

- הובא בחשבון מרווח שיווק לחודש 8/2024.
- דמי השכירות חושבו לפי היקף הדלקים שהועבר על ידי המשיגה לאחר הדיון, במכפלת שיעור דמי שכירות ממרווח השיווק.
- שיעור ההיוון שהובא בחשבון, הינו לפי "סקירת שיעורי התשואה לנכסים מניבים של השמ"ר - מחצית ראשונה של שנת 2022, בתוספת 1% כביטוי לעליית הריבית במשק ובניכוי 0.75% כסיכון לקרקע, לפי עדכון לקווים המנחים משנת 2022.

9.2.1.3. **תחשיב השומה:**

קרקע לתחנת תדלוק - לפי דמי שכירות לקרקע	
היקף מכירות בק"ל/חודש	29
מרווח השיווק בנזין (אוגוסט 2024)	₪ 605.12
שיעור דמי השכירות לקרקע, ממרווח השיווק	11%
דמי השכירות ראויים לקרקע לק"ל	₪ 70
דמי שכירות לחודש	₪ 2,030
דמי שכירות לשנה	₪ 24,360
שיעור היוון לקרקע	5.95%
סה"כ כולל פיתוח	₪ 409,412
סה"כ שווי הקרקע לתחנת תדלוק כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל	**₪ 410,000**

[6] הועבר על ידי שמאי המשיבה תחשיב מעודכן, תואם לדו"ח המכירות שהוצג על ידי המשיגה לאחר הדיון.

9.2.2. **<u>מגורי עובדים:</u>**

שווי הקרקע למגורי עובדים, נקבע בהתבסס על גישת ההשוואה מעסקה למגרש בנוי מהמושב ניר ישראל, תוך שימוש בשיטת החילוץ לקביעת שווי הקרקע וכן על עסקות למגרשים ריקים מהמושבים: גיאה ותלמי יפה, כדלהלן:

מושב	מועד העסקה	גו"ח	מגרש	שטח	שטח בנוי לפי היתר וגרמושקה	טופס 4	מחיר	מבנוי - יתרה לקרקע בחילוץ יזמות (5%) ועלויות בניה (7,500 ₪/מ"ר)	שטח אקווי'[7]	התאמת זמן	התאמה למיקום	שווי למ"ר מבונה אקווי' מתואם
ניר ישראל	24/5/24	2674/51	107	500	171	2010	₪ 4,400,000	₪ 2,907,976	319	1.00	1	₪ 9,130
גיאה	6/4/22	2898/45	45	523			₪ 2,080,000	₪ 2,080,000	319.4	1.06	1.1	₪ 7,593
תלמי יפה	13/4/22	3173/65	64	500			₪ 2,100,000	₪ 2,100,000	305	1.06	1.1	₪ 8,028
	3/5/22	3161/63	352	500			₪ 1,900,000	₪ 1,900,000	295.3	1.06	1.1	₪ 7,502
	7/7/22	3163/140	429	486			₪ 2,260,000	₪ 2,260,000	304.86	1.06	1.1	₪ 8,644
ממוצע לעסקות הקרקע												**₪ 7,942**
ממוצע משוקלל בין עסקה לבנוי (50%), לבין עסקות לקרקע (50%)												**₪ 8,536**
התאמה לבעלות												1.02
שווי למ"ר מבונה אקווי' מתואם, כולל פיתוח וכולל מע"מ												**₪ 8,700**

9.2.2.1. **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

- הובא בחשבון מקדם 1 עד 200 מ״ר ומעל 200 מ״ר מקדם 0.8.
- הובאו בחשבון התאמות למאפייני שימוש (0.8) ולמיקום נחות (0.85).

9.2.2.2. **<u>תחשיב השומה:</u>**

	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אקווי'
עיקרי עד 200 מ"ר	200	1.0	200
עיקרי מעל 200 מ"ר	50	0.8	40
סה"כ שטח אקווי'			**240**
הפחתה למאפייני השימוש (העדר סחירות, שימוש נחות וכיו"ב)			0.8
הפחתה למיקום נחות (בתחום שטחים חקלאיים ואזור נטול פיתוח סביבתי ותשתיות)			0.85
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח ומע"מ			**₪ 8,700**
סה"כ השווי כולל פיתוח ומע"מ, במעוגל			**₪ 1,420,000**

[7] אקווי': עיקרי מקדם 1, ממ״ד מקדם 1, מחסן מקדם 0.5, חניה מקורה מקדם 0.35, יתרת ש״ש ק״ק מקדם 0.5 (במושב גיאה 0.4), (ש״ש עילי במושב ניר ישראל 0.5), מרתף מקדם 0.4, חצר מקדם 0.25.

9.3. **סיכום שומת שמאי המשיגה:**

9.3.1. **תחנת תדלוק:**

9.3.1.1 **גישת השומה וערכי הבסיס:**

שווי הקרקע לתחנת תדלוק, נקבע בהתבסס על גישת היוון ההכנסות מדמי שכירות למרכיב הקרקע, לפי ממוצע נתוני דו"חות המכירה לשנים 2018-2023 ומחצית שנת 2024, בסך 28 ק"ל/חודש (סולר ובנזין).

9.3.1.2 **עקרונות התחשיב:**

- דמי השכירות השנתיים, חושבו בהתאם לסיכון של תחנת תדלוק קטנה, לפי 50 ₪/ק"ל/חודש.
- הובא בחשבון היוון בשיעור 9% לקרקע.[8]

9.3.1.3 **תחשיב השומה:**

קרקע לתחנת תדלוק - לפי דמי שכירות לקרקע (סולר ובנזין)	
היקף מכירות בק"ל/חודש	28
דמ"ש לקרקע לק"ל	50 ₪
סך הכנסות מדמי שכירות לשנה	16,800 ₪
שיעור היוון לקרקע	9.0%
סה"כ שווי הקרקע לתחנת תדלוק כולל פיתוח וללא מע"מ	**189,000 ₪**

9.3.2. **מגורי עובדים:**

שווי הקרקע למגורי עובדים, נקבע בהתבסס על השווי לקרקע מבונה שהתקבל בשומת המשיבה,[9] תוך התייחסות אליו כאל שווי למ"ר בנוי, ניתוחו ומתן התאמות שונות, בהן התאמה נוספת לקרקע.

9.3.2.1 **עקרונות התחשיב:**

- בהתאם לממצאי השמאי ביום הביקור, השטח המבונה לחישוב נקבע בהתבסס על מכולות בשטח 116 מ"ר, במקדם 0.5, כשליתרת השטח לגגונים, לא ניתן מקדם. סה"כ הובא בחשבון שטח אקווי בסך 58 מ"ר.
- הובאו בחשבון דמ"ש בסיסיים לבנוי, בסך 36 ₪/מ"ר/חודש, כנגזרת משווי בסך 8,700 ₪/מ"ר מבונה אקווי שנקבע בשומת המשיבה.[10]
- הובאו בחשבון התאמות למאפייני שימוש (0.8) ולמיקום נחות (0.85).
- כהתאמה מדמ"ש לבנוי אל דמ"ש לקרקע, ניתנה התאמה בשיעור 0.5.
- לקביעת שווי הקרקע, הוונו דמ"ש שהתקבלו, בשיעור 5%.

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

[9] השמאי ציין כי בחן את הנתון ומצא אותו סביר.

[10] יתכן ומדובר בטעות סופר.

9.3.2.2. **תחשיב השומה:**

	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אקווי'
מכולות	116	0.5	58
גגונים	134	0.0	0
סה"כ שטח אקווי' לחישוב			**58**
דמ"ש חודשיים למ"ר בנוי			₪ 36
הפחתה למאפייני שימוש			0.80
הפחתה למיקום נחות			0.85
דמ"ש חודשיים למ"ר בנוי מכולות, כולל פיתוח ומע"מ			₪ 1,420
דמ"ש חודשיים בהתאמה למרכיב הקרקע (50%)			₪ 710
סה"כ השווי כולל פיתוח ומע"מ (היוון 5%)			**₪ 170,400**

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

בדיון שהתקיים ביום 8.6.2025 ובחומר שנשלח לאחריו, העלו הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. **<u>טענות המשיגה:</u>**

9.4.1.1. **<u>מגורי עובדים</u>**

<u>היעוד המבוקש לשימוש:</u>

- (חנן) המקום שהוערך למגורים, אינו ראוי למגורים. אין במכולות האלה את התנאים הבסיסיים והאלמנטים הנחוצים למגורים, כמו מקלחות, אסלות, מטבחים וממ"דים. הם דומים יותר למחסן. לכן טעות יסודית היא להסתמך על נתוני השוואה שגויים למגורים ויש לתת על כך את הדעת.
- (חנן) המבנים נדרשים לפינוי, לכן עד שיערך ביקור בנכס ויתכן שהכל כבר יפונה עד אז, אשמח להעביר סרטונים/תמונות של המקום בזמן אמת, להתרשמות ממצבו ללא אסלות מקלחות ועוד.
- (אלי) - גם לפי הגדרות מס שבח יש אלמנטים שמוגדרים כחובה להכרה כמגורים וחסרים כאן כאמור.

<u>שווי בשימוש:</u>

- בשומה לדמי שימוש, השווי צריך להיקבע בהתאם למצבו הפגום בפועל של הנכס, חוסר הדמיון שלו למגורים, הניתוק והריחוק בסך כ- 1.5 קילומטר מהציוויליזציה. לכן לא נכון להתייחס אליו כאילו מדובר בבית מגורים אופייני בדומה לנתוני ההשוואה שבמושב.
- על נכס כזה שהוא 116 מ"ר מכולות ברמת מחסן, היו משלמים לכל היותר 700 ₪/חודש.

<u>נתוני השוואה, התאמות וקביעת שווי הבסיס:</u>

- נתוני ההשוואה כוללים חצר שכאן היא איננה ויש לבטא זאת בהתאמות, כיוון שמבקשים שומה ל- 250 מ"ר בנוי, ללא חצר.
- קבעתי את השווי הבסיסי למ"ר מבונה על בסיס עסקות במושב והסכם שכירות למגורים שברשותי. בהתאם לכך ראיתי שהשווי עליו התבססתי בסך 36 ₪/מ"ר (לפי 5%), שמתקבל מנתוני ההשוואה בשומת המשיבה הוא סביר. אעביר את ההסכם.
- קבעתי את השווי הבסיסי למ"ר קרקע, תוך היוון השווי המבונה ב- 5% (בדומה לתחשיב שהוגש למשיגה מרמ"י), התאמות למיקום (0.85), מאפייני שימוש (0.8) והתאמה מאוד נדיבה למרכיב הקרקע (50%).
- (חנן) רואים שהמכולות מרוחקות 1.5 ק"מ ממגורי המושב, אך גם 10 מ' מחלקות ג' של מושב עוצם, כך שאם היינו דוחפים את המכולות 20 מ' מערבה לשטחי עוצם, אני מניח שהיו משווים מבתים בעוצם שזולים משמעותית מניר ישראל. לכן בגלל הקרבה של 10 מ' לעומת 1.5 ק"מ, נכון להעדיף נתונים מעוצם.
- (אלי) אמנם אני לא שמאי אך כעורך דין שגר באשקלון ומייצג אגודות והרבה מאוד עסקאות נדל"ן, אני יכול לומר שהמחירים לא עלו משנת 2022 אלא קרסו לאחר המלחמה. לכן אם בהכרעה בניר ישראל התקבל לשנת 2022 7,700 ₪/מ"ר, אזי לא סביר ששווי לשנת 2024 בשומת המשיבה, הינו 8,700 ₪/מ"ר.

9.4.1.2. **<u>תחנת תדלוק</u>**

<u>נתוני התחנה:</u>

- יועברו נתוני המכר החודשיים בפועל (28 ק"ל), השונים מאלה שהוצגו בשומת המשיבה (55 ק"ל).
- לא נוכל להעביר את הסכמי השכירות וההפעלה כי זה יוצא החוצה וגורם נזק מאוד גדול בגלל התחרות, אלא אם כן נתחייב לסודיות מכל הנוכחים בדיון.

<u>דמ"ש ממרווח השיווק והקווים המנחים:</u>

- בקווים המנחים אין הנחיות להיקף מכירות נמוך מאוד בסך 28 ק"ל. המינימום הוא 50-100 ק"ל ובממוצע 75 ק"ל. ראינו בהכרעה אחרת שנקבעו דמ"ש נמוכים מ- 11% למכירות בסך כ- 49 ק"ל. לכן ראוי לקבוע שיעור היוון נמוך משמעותית מ- 11%, כשנקודת הייחוס היא 75 ק"ל (בין 50-100 ק"ל).
- (שמוליק) דמ"ש בשיעור 11% בניר ישראל ובמושבים במרכז הארץ לדוגמא, מוביל לתוצאה אבסורדית שהתחנות הן שוות, למרות שאין מדובר באותן עלויות וסיכונים, גם עם היקף מכירות דומה וזאת בשל סמיכות המושב לעוטף עזה. לכן דמ"ש בסך 50 ₪/ק"ל סבירים לאור הסיכון שנובע גם מתחנה כזו קטנה.

<u>שיעור היוון:</u>

- לא הגיוני לקבוע היוון כל כך נמוך בשיעור 6.95%. שכן לריבית חסרת הסיכון במשק, יש להוסיף אלמנט סיכון גבוה לסוג נכס כזה ותוספת לרווח כלשהו. לכן הוא לא יכול להיות נמוך מ- 7.2% שקבע השמאי הממשלתי לנכסים מניבים, גם אם זה לקרקע, שכן ההערכה היא למיזם הסופי בין אם כבנוי או כקרקע.
- בתחשיב המתוקן שהגיש שמאי המשיבה לאחר הדיון, הוא הוריד עוד את שיעור ההיוון ל- 5.95%. זאת מעבר למס' טעויות חישוביות שנעשו בו.
- הבאתי בחשבון את שיעור ההיוון לשנים 2023, 2024 ולפי זה קבעתי את השווי. הערכים הממוצעים שהצגתי, מייצגים ירידה בריבית עקב ירידה במחיר הכסף, שאינה רלוונטית למועד הקובע.
- חברות הדלק מחשבות לפי שיעורים קבועים שתואמים את הערכתי ובמידת הצורך יועברו המסמכים בכפוף לחיסיון בחוק.

<u>כניסת כלי הרכב החשמליים:</u>

- (שמוליק) כיוון שמדובר בשווי שוק, אז גם בדמי שימוש יש לקחת בחשבון את כלי הרכב החשמליים בשיעור ההיוון. צריך להיות שווי אחד לקרקע ולא שווים שונים להקצאה ולדמי שימוש.
- (שמוליק) כניסת כלי הרכב החשמליים עלתה על כל התחזיות הממשלתיות שהקווים המנחים נשענו עליהן. לכן ההנחיה לתוספת בשיעור 1% רק משנת 2030 אינה ריאלית ויש לשנות מהקווים המנחים. אעביר את המסמכים הרלוונטיים.
- נתתי תוספת 3% לפריים. יוצא סה"כ 9%. במצב הנוכחי לא הגיוני לתת נמוך מזה.

9.4.2. **<u>טענות המשיבה:</u>**

9.4.2.1. **<u>מגורי עובדים:</u>**

<u>היעוד המבוקש לשימוש:</u>

- עבדתי לפי הנחיית רמ"י לקבוע שווי לשטח מבונה בסך 250 מ"ר למגורים. לכן פחות רלוונטי מי ישן במבנים אלה והאם זה מכולות או סככות. כלומר בהתעלם ממצב המחוברים בשטח.
- השווי בכל מקרה נקבע לקרקע ריקה ופנויה בהנחה שיש לי את זכויות הבניה כמו שקיימות בפועל.
- כיוון שרמ"י הגדירה לי במדויק להעריך את השימוש למגורים, אני לא צריך להיכנס פנימה למבנים.
- כן ביקרתי במקום לפני כשנה. אבדוק אם יש לי ו/או לפיקוח של רמ"י תמונות להעברה.

<u>נתוני השוואה, התאמות וקביעת שווי הבסיס:</u>

- השווי שקבעתי מנתוני ההשוואה מנוטרל חצר.
- התבססתי על עסקות למגרשי הרחבה מגיאה ותלמי יפה וכן על חילוץ מעסקה לבית בנוי בניר ישראל.
- הבאתי בחשבון התאמות למיקום (0.85), מאפייני שימוש (0.8) ומקדם שוליות לבית מעל 200 מ"ר (0.8).
- בהכרעה בהשגה ראשונה במושב ניר ישראל מיוני 2024 למועד קובע 9/2022, התקבל שווי בסך 7,700 ₪/מ"ר מבונה אקווי' למגורים. לכן שווי בסך 8,700 ₪/מ"ר שקיבלתי ל- 8/2024 בהחלט סביר וראוי.
- אני עובד לא מעט באזור ויש מקומות שהמחירים עלו, למרות המלחמה.
- לא ברורה הגישה להעדיף חילוץ מדמי שכירות, כשיש נתוני השוואה ישירה שעדיפה.
- הנכס נמצא בתחום המשבצת של מושב ניר ישראל שקרוב אליו משמעותית ממושב עוצם ולכן ההשוואה לעוצם אינה רלוונטית.

9.4.2.2. **<u>תחנת תדלוק:</u>**

<u>נתוני התחנה:</u>

- בהתאם לדו"ח המכירות שהוגש לאחר הדיון, הועבר תחשיב מתוקן לקרקע לתחנת תדלוק.
- היקף המכירות בתחנה נמוך מהמקובל בתחנות דומות, לכן יש לקבוע שווי גם בגישת העלות ו/או ההשוואה.

<u>דמ"ש ממרווח השיווק והקווים המנחים:</u>

- שומתי נערכה לפי הקווים המנחים ללא כל סטייה מהם, תוך הלימה להכרעות בנכסים דומים.

<u>שיעור היוון:</u>

- עבדתי לפי הקווים המנחים והכרעות בנכסים דומים.

<u>כניסת כלי הרכב החשמליים:</u>

- בהכרעה לתחנת תדלוק במושב חצב נקבע כי במקרה שהשומה נערכת למטרת דמי שימוש ובהתאם לכמויות הדלקים שנמכרו בפועל בתחנה, השינויים העתידיים בשוק הדלק וההתייחסות לשוק החשמל לא רלוונטיים למטרת השומה ואין לבצע התאמה לכך.

10. דיון והכרעה:

10.1 מסגרת הדיון:

10.1.1 מגורי עובדים:

הצדדים חלוקים בין היתר, בעניין הנתונים העובדתיים ו/או המשפטיים הנוגעים לשטח מגורי העובדים בסך 250 מ״ר, הנעשה בו בפועל למגורים וכן חלוקת השטח המבונה למכולות וסככות.

כיוון שהכרעה בהשגה זו עוסקת בקביעת שווי **לדמי שימוש**, הרי שהשימוש בפועל אמור להשפיע באופן ישיר על השווי ומכך חשיבותו.

בשומת שמאי המשיגה הוצגו תמונות מיום ביקורו (כ- 3 חודשים לאחר המועד הקובע), בהן נראה כי בנכס הנדון יש מכולות וגם סככה, לפיכך הוחלט לבקר בנכס הנדון כבר בתאריך 30.6.2025, אולם בביקור נמצא כי השימוש למגורים הופסק זה מכבר וחלק מהבינוי פורק. על כן, מצאתי לנכון לפנות לרמ״י ולקבל הבהרה בעניין אופן חלוקת השטח המבונה (250 מ״ר המבוקשים לשומה), בין שטח למכולות ושטח לסככות, בצירוף דו״ח פיקוח ותמונות במידה וישנם.
בהתאם לתשובת שמאי המרחב ברמ״י מר שגיא צברי מיום 8.7.2025, אין חלוקת שטחים ומדובר בעניין משפטי ולא שמאי. לתשובה זו לא צורפו אסמכתאות/תמונות למרכיבי הבינוי במקום.

כיוון שאין הסכמה של הצדדים לאופן הבינוי שהיה קיים במועד הקובע, שטוב היה לו הייתה מתקבלת טרם הוצאת הכרעה בהשגה זו, הרי שמדובר בטענה עובדתית/משפטית שאינה מתאימה למסגרת הדיון השמאי.[11]

לכן ובשלב זה, יקבע השווי, בהתאם לנתוני רמ״י, דהיינו לבינוי בסך 250 מ״ר, למגורי עובדים.[12]
זאת, מבלי לפגוע בזכות הצדדים לפנות לערכאות הרלוונטיות בעניינים אלה.

10.1.2 תחנת תדלוק:

הצדדים חלוקים בין היתר, בעניין הנתונים העובדתיים ו/או המשפטיים הנוגעים לנהלי רמ״י מס׳ 37.05B ו-37.21B, לפיהם טוענת המשיגה, כי מסך היקף מכירות הדלקים בתחנה יש לנכות 45% לסולר בו עושים שימוש כלי הרכב החקלאיים. בנוסף, לטענתה יש לשנות משטח המגרש, לסך 1.2 ד׳ שיש בפועל, במקום 250 מ״ר לפי נתוני רמ״י. לאחר הדיון טענה המשיגה כי לפי נהלי רמ״י, היה צורך לעשות שומה לכל שנה בנפרד, או לכל הפחות לפי ממוצעים של השנים שעל הפרק ולא רק לחלק מהן.

גם כאן, מדובר בטענות עובדתיות/משפטיות שאינן מתאימות למסגרת הדיון השמאי ובהתאם לכך יקבע השווי בחלופת תחנת התדלוק, לפי נתוני רמ״י, דהיינו למגרש בשטח 250 מ״ר, לסך היקף הדלקים בתחנה.
זאת, מבלי לפגוע בזכות הצדדים לפנות לערכאות הרלוונטיות.

---

[11] ככלל, בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20.16 (א) ״הליכי ההשגה נועדו לבירור סוגיות שמאיות בלבד ולא יתבררו במסגרתם סוגיות משפטיות הנוגעות לניהול הקרקע על ידי הרשות, לרבות טענות הנוגעות לעצם החיוב, **טיב זכויותיו הקנייניות או החוזיות של המבקש ופרשנות החלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות**״ (הדגשה שלי י.ש).

[12] בפרט כאשר הוגש תצהיר על ידי המשיגה לרמ״י, עבור סך שטח זה בסך 250 מ״ר למגורי עבדים.

10.2. **שאלת השומה:**

10.2.1. **מגורי עובדים:**

המחלוקת העיקרית בין הצדדים, נבעה מאופן ניתוח נתוני ההשוואה הרלוונטיים בגישת ההשוואה ממגורים וההתאמות שיש להביא בחשבון.

שמאי המשיבה התבסס על ניתוח 5 עסקות למגרשי מגורים ובית בנוי, בהרחבות המושבים: ניר ישראל, גיאה ותלמי יפה, תוך חילוץ שווי הקרקע המבונה ומתן התאמות להיקף בינוי, מיקום נחות ומאפייני שימוש.

שמאי המשיגה התבסס על תוצאת שווי הקרקע שהתקבלה בשומת המשיבה, תוך ניתוחה כשווי בנוי ומתן התאמות ליעוד, מיקום נחות, מאפייני שימוש וקרקע. השמאי הציג גם נתוני שכירות למגורים במושב.

ראשית אציין, כי עקב ייחודיותם ומגבלת השימוש בהם עבור מגורי עובדים בלבד, יש להעדיף עסקות השוואה למגורי עובדים, שהן בעלות רמת תוקף ואיכות גבוהים. כיוון שאלה לא הוצגו על ידי הצדדים וגם לא עלה בידי לאתרן, הוחלט בסדר העדיפויות היורד להתבסס על עסקות השוואה למגורים בסביבה.[13] לפיכך ולאור השונות הגבוהה, בין מגורי עובדים ברמה נמוכה בהם יותר שימוש ספציפי ומוגבל לעובדים בלבד ובסביבה חקלאית, לבין מגורים ברמה גבוהה בסביבת מגורים, **יובא בחשבון מקדם התאמה משמעותי. (ראו פרק 10.3.1).**

בשומת המשיבה הוצגו 5 עסקות השוואה למגורים מהשנים 2022-2024. מעבר לכך, אותרו על ידי 2 עסקות מהמועדים 8/2022 ו- 9/2024. כיוון שהמועד הקובע לשומה הינו 8/2024 ובהתאם לתקינה השמאית (תקן 2.1), רצוי לעשות שימוש בעסקות שנערכו בטווח של עד כשנתיים מהמועד הקובע, יוחלפו 2 העסקות המיושנות ביותר מחודש 4/2022 ב- 2 עסקות עדכניות יותר. **סה"כ יובאו בחשבון 5 עסקות.**

תחנת תדלוק:

פעילותה של תחנת תדלוק פנימית מושפעת ממספר משתנים, בהם: מיקומה, מידת חשיפתה והנגישות אליה, תחנות קרובות בסביבתה, האוכלוסייה בישוב וסוג כלי הרכב ומכך, היקף הדלקים הנמכר בה.

בהתייחס למטרת השומה לדמי שימוש, עיקר המחלוקת בין הצדדים בגישת היוון ההכנסות מדמי שכירות לקרקע, היא בפרמטרים לחישוב שווי הקרקע, בהם: היקף המכירות, דמי השכירות לקרקע ושיעור ההיוון.

במקרה הנדון ובדומה לצדדים, אני מקבל את גישת היוון ההכנסות מדמי שכירות ראויים לקרקע.

גישה זו היא הגישה המועדפת, בעיקר כשמדובר בקביעת שווי לשימוש ונתוני המכירות בפועל מהנכס עצמו עומדים בפנינו. מה שמאיין את הצורך לעשות שימוש בהערכות והנחות שונות, שיהיו פחות מדויקות.

כאמור ובהינתן היקף הדלקים שנמכרו בפועל,[14] יקבע שווי הקרקע לתחנת התדלוק בהתאם לממוצע השנים 2021-2024, בהתבסס על עקרונות פרק כ' לקווים המנחים (עדכון מס' 1).

---

[13] בהינתן עסקות השוואה למגורים, יועדפו אלה על פני דמי שכירות, שחילוץ השווי מהן מצריך מכלול התאמות גדול יותר שעשוי לפגום ביותר בתוצאת השווי.

[14] הועברו דו"חות לכמות הדלקים שנמכרו בתחנה בשנים 2018-5/2025, חתומים על ידי רואת חשבון שרון ברג.

10.3. **<u>עקרונות השומה:</u>**

10.3.1. **<u>מגורי עובדים:</u>**

10.3.1.1. **<u>התאמה למועד:</u>**

לטענת המשיגה משנת 2022 המחירים ירדו, בעוד שמאי המשיגה הביא בחשבון תוספת.
אני דוחה את טענת המשיגה. בהתאם לעסקות שעומדות בפני, ניתן לראות עלייה בממוצע המחיר משנת 2022 ועד לשנת 2024. לפיכך ולמען הזהירות תובא בחשבון **תוספת זהירה למועד בשיעור 5% לשנה, על שווי הקרקע כולל פיתוח.**

10.3.1.2. **<u>התאמה למיקום בשטח החקלאי ומגבלת שימוש למגורי עובדים:</u>**

שמאי הצדדים קבעו מקדמי התאמה דומים הן למיקומו של הנכס הנדון (0.8) והן למאפייני השימוש הנחותים שבו (0.85).[15] להלן התייחסותי:

<u>מיקום</u> - עסקות ההשוואה ממוקמות בשכונות הרחבה, בסביבה מפותחת הכוללת תשתיות מלאות, גישה לשירותים הקהילתיים, נגישות תחבורתית, שירותי ביטחון ועוד. זאת לעומת מיקומו הנחות של הנכס הנדון בתחום שטח חקלאי בין פרדסים, נטול פיתוח סביבתי ותשתיות, ללא גישה תחבורתית זמינה ומנותק מהקהילה, זאת למרות קרבתו היחסית למושב.

<u>מגבלת שימוש</u> - נתוני ההשוואה מהווים בתי מגורים חד משפחתיים ברמה גבוהה ו/או קרקע עם זכויות להקמת בית מגורים חד משפחתי, עם אפשרות להתאמת סגנון הבניה בהתאם לטעמו של החוכר וללא מגבלה לזהות הדיירים, זאת לעומת השימוש הספציפי המותר בנכס הנדון למגורי עובדים זרים בלבד, המתאפיין ברמה נחותה של מבנים יבילים, בתצורה קבועה ובסגנון מינימליסטי (בלשון המעטה).[16]

<u>לסיכום</u> - בהתאם לכל האמור לעיל, נכון יהיה לטעמי להביא בחשבון מקדם התאמה המגלם, הן את מיקומו הנחות של הנכס הנדון בתחום השטח החקלאי והן את השימוש למגורי עובדים, שמצד אחד מוגבל לשימוש לעובדים זרים ועולה בקנה אחד עם ההכרעות רבות.[17] אולם מצד שני וביחס לנתוני ההשוואה, מאופיין באינטנסיביות גבוהה לשימוש וצפיפות מגורים בשטח מבונה ברוטו דומה.[18] **לפיכך יובא בחשבון מקדם התאמה מגלם קיזוז יתרונות וחסרונות אלה, בסך 0.5.**

---

[15] למרות שההתאמות ניתנו בשומות הצדדים על מרכיבים שונים - בשומת המשיבה על הקרקע ובשומת המשיגה על הבנוי.

[16] כפי שהתבצע בפועל, בנכס הנדון.

[17] בהכרעות רבות לפי תיקון 84, ניתן מקדם ההתאמה בסך 0.5 למגורי עובדים עפ"י תב"ע. לדוגמא:
הכרעת השמאית יעל הרון מיום 28.3.2024, גו"ח 39229/37, מג' 28, מושב עין יהב (מגורי עובדים מקדם אקווי' 0.5).
הכרעת השמאי דוד דדון מיום 10.3.2024, גו"ח 39043/1 (חלק), מג' 36, מושב צופר (מגורי עובדים מקדם אקווי' 0.5).
הכרעת השמאי אליהו כהן מיום 3.7.2022, גו"ח 39062/1 (חלק), נחלה 506 מושב עידן (מגורי עובדים מקדם אקווי' 0.5).
הכרעת השמאי גיל הרצברג מיום 24.4.2022, גו"ח 7232/38, נחלה 152, מושב מגשימים (מגורי עובדים מקדם אקווי' 0.5).

[18] כאמור בפרק 10.1.1, בהכרעה בהשגה זו, לא ידונו מרכיבי השטח ואופן החלוקה בין מכולות לסככות.

10.3.1.3. **<u>התאמה להיעדר חצר:</u>**

לטענת שמאי המשיגה, בהתאמה מנתוני ההשוואה לנכס הנדון, בו מבוקש שטח מבונה בלבד, יש לנטרל את שטח החצר. לטענת שמאי המשיבה החצר נוטרלה בתחשיביו.

אני מקבל את עמדת הצדדים ובהתאם לכך **יבוצע נטרול החצר בתחשיב ההכרעה**.

10.3.2. **<u>תחנת תדלוק:</u>**

לאחר הדיון הועברו דו"חות מכירה חתומים ע"י רואת חשבון שרון ברג לכמות הדלקים בתחנה. בהתאם לכך, העביר שמאי המשיבה תחשיב מתוקן.

10.3.2.1. **<u>היקף הדלקים בתחנה:</u>**

יש מחלוקת מינורית בין הצדדים. שמאי המשיגה קבע 28.3 ק"ל/חודש, בעוד שמאי המשיבה קבע 29 ק"ל.

הכרעה בהשגה זו תיערך בהתאם לממוצע שהמתקבל מהשנים 2021-2024, בהן קיים דיווח שנתי מלא. **סה"כ 28.69 ק"ל/חודש.**

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

שמאי המשיגה התבסס על דמי שכירות בסך 50 ₪/ק"ל בלבד, המהווים כ- 8.26%.[19] לטענתו יש לקבוע שיעור דמי שכירות ממרווח השיווק, נמוך מ- 11%. שכן בהתאם לקווים המנחים שיעור זה נקבע במכירות שבין 50-100 ק"ל/חודש וכאן נמכרו כ- 28 ק"ל בלבד. מה גם שמדובר בישוב הסמוך לעוטף עזה.

שמאי המשיבה קבע 11%. לטענתו יש לבחון גם את הסכמי השכירות לתקופת השימוש ולאחר מכן לקבל החלטה.

ראשית, אני מקבל את טענת שמאי המשיבה, שכן בדומה להיקף המכירות בתחנה, ניתן היה לקבוע גם את שיעור דמי השכירות ממרווח השיווק באופן מדויק יותר, אך אלה לא הוצגו בפנינו. מעבר לכך, את מיקומו של הנכס במידה ונדרש, מתאים יותר לבטא במרכיב שיעור ההיוון (פריפריאליות).

בהתאם לעדכון מס' 1, לפרק כ' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי - עריכת שומות לתחנות תדלוק, נע שיעור דמי השכירות ממרווח השיווק לתחנות שמוכרות על 50 ק"ל/חודש, במדרגות של 1%, החל מ- 11% לתחנת המוכרת 50-100 ק"ל/חודש, 12% לתחנה המוכרת 100-200 ק"ל/חודש וכו'. לכן, במקרה הנדון בו היקף המכירות נע סביב 28 ק"ל בלבד, **הוחלט להביא בחשבון דמ"ש בשיעור 10.6%.**

10.3.2.3. **<u>שיעור ההיוון:</u>**

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

לטענת שמאי המשיגה, אין לקבוע שיעור היוון נמוך 7.2% שדומה לשיעור שנקבע בנכסים מניבים על ידי השמאי הממשלתי הראשי. זאת גם כשמדובר בהערכה לקרקע בלבד ולא רק לבנוי, כיוון מדובר במיזם סופי. לטענת שמאי המשיבה, שיעור ההיוון שקבע היה בהתאם לקווים המנחים.

[19] 8.26% = 602.12 מרווח השיווק / 50 ק"ל

עקרונית, אני מקבל את טענת שמאי המשיגה, למעט הקישור שעשה בין שיעור ההיוון לקרקע ולבנוי, שכן מדובר במוצרים שונים, גם אם נתפס מסיבות כאלה ואחרות כמיזם סופי.

העדכון האחרון שיצא לסקירת שיעורי התשואה בנכסים מניבים של השמ"ר,[20] מאגד סיכום 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 2024). למעשה, שיעור התשואה מבטא בין היתר, גם חלק מהשפעת עליית הריבית במשק בשנת 2022. לפיכך בקביעת שיעור ההיוון, תובא בחשבון תוספת חלקית לכך.

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

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

לטענת המשיגה, כניסת כלי הרכב החשמליים עלתה על התחזיות הממשלתיות, עליהן נשענו הקווים המנחים. לכן הנחית הקווים המנחים לתוספת בשיעור 1%, רק משנת 2030 אינה ריאלית ויש להקדימה.
מעבר לכך, שווי הקרקע להקצאה/היוון ולדמי שימוש צריכים להיות דומים ולא שונים. לסיכום יש לקבוע את שיעור ההיוון לפי 9%.
לטענת שמאי המשיבה, בדמי שימוש נערכת השומה בהתאם לכמויות הדלקים שנמכרו בפועל בתחנה, כך שהשינויים בשוק הדלק וההתייחסות לשוק החשמל לא רלוונטיים ואין לבצע התאמה לכך.

ראשית, 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 ולהקדים את מתן התוספת בשיעור 1%, לפני שנת 2030. להלן התייחסותי:

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

כמו כן, אינני מקבל את טענה המשיגה, כי ערכי הקרקע בדמי שימוש עבר ודמי היוון, צריכים להיות דומים. בקביעת השווי למטרת הקצאה/דמי היוון, נדרשת התייחסות הצופה פני עתיד וכוללת תוספת סיכון עבור כניסת כלי הרכב החשמליים. זאת בשונה מקביעת השווי למטרת דמי שימוש עבר, בה נדרשת התייחסות להיקף הדלקים שנמכרו בפועל בתחנה בשנים בהן בוצע השימוש, מה שבכל מקרה מגלם כבר את הימצאותם של כלי רכב חשמליים בשוק, באותם מועדים.

[20] 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.

לכן בהתייחס למצב השורר בשוק, לפיו צפויה ירידה בהיקף מכירת הדלקים,[21] אין זה מן הנמנע כי השווי לשימוש עבר, יהיה גבוה משווי השוק לדמי היוון, שמגלם כאמור גם את הציפיות לעתיד.

בהתייחס לכל האמור לעיל, אינני רואה מקום בשלב זה, לשנות מהנחיית הקווים המנחים, או להביא בחשבון תוספת לסיכון בשיעור ההיוון, בחישוב לדמי שימוש עבר.[22]

לסיכום: אני מקבל את טענת שמאי המשיגה, כי יש לשנות משיעור ההיוון. לפיו, **יובא בחשבון היוון, הכולל את שיעור התשואה שפורסם בסקירת שיעורי התשואה לנכסים מניבים של השמ"ר בסך 7%, בתוספת 0.5% לעליית הריבית ופריפריאליות ובניכוי 0.75% לקרקע. סה"כ 6.75%.**[23]

11. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

11.1 מגורי עובדים:

11.1.1 עסקות השוואה - מגרשי הרחבה במושבים:

מושב	מועד העסקה	גו"ח	מגרש	שטח	שטח בנוי לפי היתר וגרמושקה	טופס 4	מחיר	יתרה לקרקע בחילוץ יזמות (5%) ועלויות בניה (7,500 ₪/מ"ר)	שטח אקווי'	התאמת זמן	התאמה למיקום - ניר ישראל	שווי למ"ר מבונה אקווי' מתואם
ניר ישראל	24/5/24	2674/51	107	500	171	2010	₪ 4,400,000	₪ 2,907,976	[24]318	1.01	1	₪ 9,259
	23/9/24	2674/54	110	503	129.4	2003	₪ 3,486,000	₪ 2,349,500	[25]318	1.00	1	₪ 7,360
גיאה	31/8/22	2898/45	45	523			₪ 2,300,000	₪ 2,300,000	[26]311	1.10	1.05	₪ 8,555
תלמי יפה	3/5/22	3161/63	352	500			₪ 1,900,000	₪ 1,900,000	[27]296	1.12	1.05	₪ 7,541
	7/7/22	3163/140	429	486			₪ 2,260,000	₪ 2,260,000	[28]294	1.11	1.05	₪ 8,966
ממוצע												**₪ 8,339**
התאמה לבעלות מלאה												0.98
שווי למ"ר מבונה אקווי' מתואם, כולל פיתוח וכולל מע"מ												**₪ 8,509**

[21] 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.

[22] יש לציין שעמדתי זו התקבלה בהחלטת וועדת השגות מיום 12.3.2025, גוש 2242, חלקה 87 (חלק), במושב חצב.

[23] **7%+0.5%-0.75% = 6.75%**

[24] מקדמי אקווי' תב"ע 633-0565639 : עיקרי וממ"ד 1, מחסן 0.6, חניה 0.3, יתרת ש"ש 0.5, שרות תת"ק 0.25, חצר 0.25.

[25] מקדמי אקווי' תב"ע 633-0565639 : עיקרי וממ"ד 1, מחסן 0.6, חניה 0.3, יתרת ש"ש 0.5, שרות תת"ק 0.25, חצר 0.25.

[26] מקדמי אקווי' תב"ע 4/158/03/6 : עיקרי וממ"ד 1, מחסן 0.6, חניה 0.3, יתרת ש"ש 0.5, חצר 0.25.

[27] מקדמי אקווי' תב"ע 5/123/03/6 : עיקרי וממ"ד 1, מחסן 0.6, חניה 0.3, יתרת ש"ש 0.5, חצר 0.25.

[28] מקדמי אקווי' תב"ע 6/123/03/6 : עיקרי וממ"ד 1, מחסן 0.6, חניה 0.3, חצר 0.25.

11.2. **תחנת תדלוק:**

11.2.1. **כמות הדלקים שנמכרו - בחתימת רואת החשבון שרון ברג:**

שנה	ליטר סולר	ליטר בנזין	סה"כ ק"ל לחודש
2018	161,340	171,272	27.72
2019	169,845	171,963	28.48
2020	160,365	138,237	24.88
2021	**184,791**	**160,232**	**28.75**
2022	**175,689**	**167,319**	**28.58**
2023	**179,836**	**159,912**	**28.31**
2024	**179,792**	**169,731**	**29.13**
עד 31.5.2025	67,423	73,144	11.71
ממוצע לשנים 2021-2024			**28.69**

12. תחשיב השומה:

12.1. **מגורי עובדים:**

12.1.1. **שווי הבסיס למגורי עובדים:**

	שווי למ"ר אקווי'	התאמה למיקום, מגבלת שימוש ושטח מבונה	שווי מתואם למ"ר מבונה אקווי'
שווי למ"ר מבונה אקווי' ממגרשי הרחבה	**₪ 8,509**	0.5	**₪ 4,254**

12.1.2. **שווי הקרקע למגורי עובדים - גישת ההשוואה:**

שווי למ"ר מבונה אקווי' מתואם, כולל פיתוח וכולל מע"מ	₪ 4,254
שטח ברוטו במ"ר	250
סה"כ שווי השטח המבונה, כולל פיתוח וכולל מע"מ	**₪ 1,063,585**
שווי כולל פיתוח וכולל מע"מ, במעוגל	**₪ 1,064,000**

12.2. **תחנת תדלוק:**

12.2.1. **שווי הקרקע לתחנת תדלוק - גישת היוון ההכנסות לקרקע:**

מרווח השיווק (אוגוסט 2024)	₪ 605.12
היקף מכירות בק"ל/חודש	28.69
שיעור דמי השכירות הראויים לקרקע, ממרווח השיווק	10.6%
דמי השכירות ראויים לקרקע לק"ל/חודש	₪ 62
סך הכנסות מדמי שכירות לשנה	₪ 22,086
שיעור היוון לקרקע[29]	6.75%
סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח	₪ 327,200
שווי הקרקע לתחנת תדלוק כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל	**₪ 327,000**

[29] שיעור התשואה שפורסם בסקירת שיעורי התשואה לנכסים מניבים של השמ"ר בסך 7%, בתוספת 0.5% לעליית הריבית ופריפריאליות ובניכוי 0.75% לקרקע. סה"כ 6.75%.

13. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל ולאחר שבחנו את שומות הצדדים, הגענו לכלל דעה כי יש לשנות משומת המשיבה, לשווי זכות הבעלות, למטרת גביית דמי שימוש בגין שימוש לא מורשה למועד קובע 25.8.2024. להלן ערכי השווי, כולל פיתוח:

שימוש	סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח, במעוגל	
קרקע למגורי עובדים (כולל מע"מ)	1,064,000 ₪	מיליון שישים וארבעה אלף ש"ח בלבד
קרקע לתחנת תדלוק (ללא מע"מ)	327,000 ₪	שלוש מאות עשרים ושבעה אלף ש"ח בלבד

<u>הערה</u>: 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.

בברכה,

יחיאל שטרית
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ירושלים והדרום

<u>העתקים:</u>
מר שגיא צברי: שמאי מרחב עסקי ירושלים, רשות מקרקעי ישראל.
שמוליק לשם: עו"ד מטעם המשיגה
אלי סלהוב : עו"ד מטעם המשיגה
חנן שטיינר : יו"ר האגודה מטעם המשיגה