תאריך עברי	:	י' בסיון תשפ"ו
תאריך לועזי	:	26 במאי 2026
מס' חוזה רמ"י	:	203032128
מס' הזמנת שומה רמ"י	:	4044220
מספרינו (אופק)	:	52467

לכבוד

גב' הילה שרון	מר ערן בנטל	מר הדר מירום
צוות לקידום עסקות תעסוקה	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
רמ"י – מרחב צפון והגולן	eran@bbre.co.il	hadar@m-app.co.il
hilash@land.gov.il		

א.ג.נ,

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה

בהתאם לסעיף 4.20 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל

גוש 20772, חלק מחלקה 20, רם און

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1 נתבקשתי ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") שנתקבלה ביום 15/09/2025, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס שבנדון, כריק ופנוי, כולל פיתוח וללא מע"מ עפ"י תוכנית מאושרת (תב"ע) וזאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין שימוש נוסף – מגזר חקלאי.

1.2 השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר ערן בנטל ביום 26/02/2025 - **להלן: "שמאי המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות, באמצעות שומה שנערכה על ידי שמאי המקרקעין מר הדר מירום ביום 11/09/2025 – **להלן: "שמאי המשיגים"**.

1.3 בתאריך 24/11/2025 התקיים דיון באמצעות מערכת VC בנוכחות הצדדים הבאים: שמאי מקרקעין מר ערן בנטל, מר איתמר כהן, גב' איריס כפרי משה ראש תחום שמאות צפון רמ"י וגב' נופר אברהמי מרכזת בכירה שמאות רמ"י מטעם המשיבה, מר הדר מירום שמאי מקרקעין, עו"ד יעקב לנקרי ולידור לנקרי, מר רז חנגלי נציג המושב ומר לירון רותם פרוייקטור המושב מטעם המשיגים.
סיכום עיקרי הדברים בדיון הופץ לצדדים בתאריך 25/11/2025, תוך מתן לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מתאריך 09/12/2025 ותגובות נוספות תוך שבוע נוסף.

1.4 בתאריך 09/12/2025 התקבלה תגובה במייל מאת שמאי המשיגים הכוללת מסמך תגובה לתקציר הדיון ונספח נתוני התדלוק החודשיים לשנת 2022.

1.5 הצדדים חלוקים, בין היתר, על צפי כמות הדלקים שתימכר בתחנה, האפשרות לשימושים נוספים בתחנה וגישת השומה לעניין שווי הזכויות לחנות הנוחות.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

2. זיהוי הנכס:

גוש: 20772.

חלק מחלקה: 20.

מגרש: 2012 (בהתאם לתשריט רמ"י מיום 23/09/2024).

שטח מגרש[1]: 3,055 מ"ר.

מהות הנכס: קרקע לתחנת דלק וחנות נוחות.

מיקום: מושב רם און.

3. הזכות המוערכת:

הזכות המוערכת הינה זכות הבעלות במרכיב הקרקע, כולל הוצאות פיתוח וללא מע"מ, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. מועד קובע לשומה:

המועד הקובע להכרעה זו הינו 26/02/2025, שהינו המועד הקובע בשומת המשיבה.

5. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר:

בתאריך 24/12/2025 נערך ביקור בנכס וסביבתו ע"י מר ליאור מטרסו שמאי מקרקעין ממשרדנו.

בתאריך 28/04/2026 נערך ביקור בנכס וסביבתו ע"י הח"מ.

6. תיאור הסביבה והנכס:

הנכס הנישום הינו מגרש בשטח של 3,055 מ"ר, המהווה חלק מחלקה 20 בגוש 20772.

6.1 תיאור הסביבה[2]:

מושב רם און שוכן בחבל התענך, דרומית לעפולה, במרכזו של עמק יזרעאל ומשתייך למועצה אזורית הגלבוע. אופיו של המושב חילוני, הוא פועל במתכונת ארגונית ושיתופית וכיום מתגוררים בו כ-1,000 תושבים. על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, המושב מדורג באשכול 8 במדד החברתי-כלכלי.

מושב רם און ממוקם בקצה כביש 6724 (הישוב האחרון), המסתעף מכביש 675, המחבר בין צומת הסרגל למחלף נבות. לאורך כביש 675 פועלות מספר תחנות תדלוק ולאורך כביש 6724 אין תחנות תדלוק.

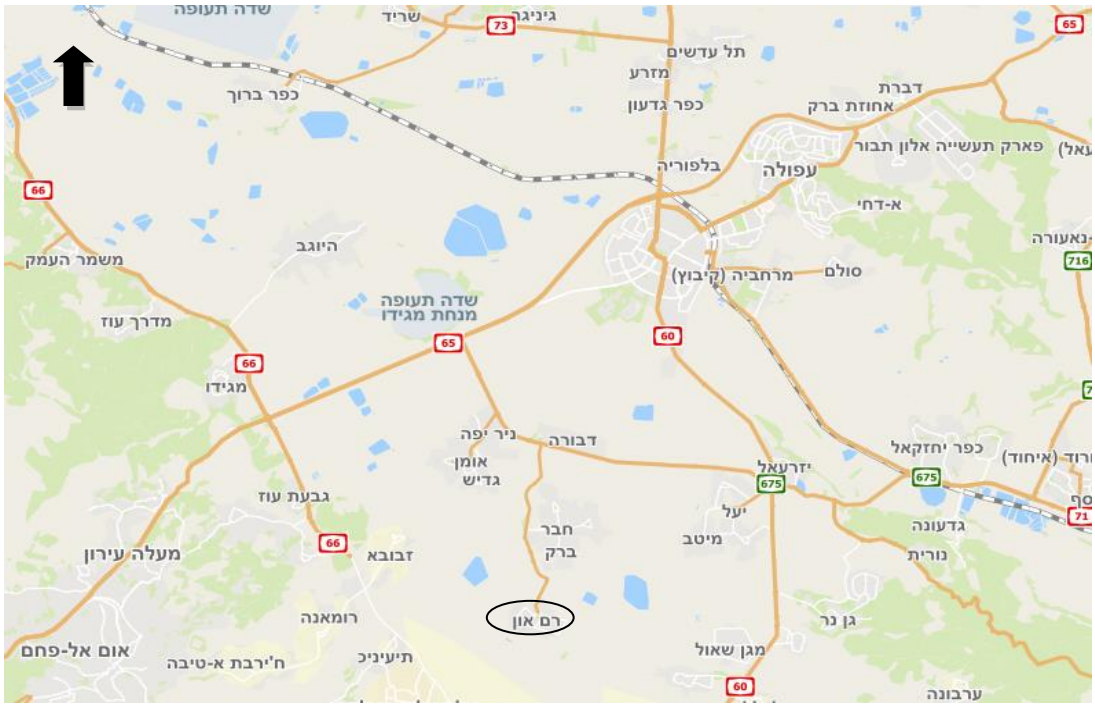
בסמוך לכניסה למושב ממוקם מפעל ומרכז הפצה של חב' "פולירם" ומרלו"ג של קבוצת בושארי. במושב קיימים מגוון שירותים קהילתיים, לרבות בריכה, מרפאה, צרכניה, מתקני ספורט וגני שעשועים.

הפיתוח הסביבתי כולל, בין היתר, כבישים סלולים, תשתיות חשמל ותאורה, מערכות מים וניקוז המגיעים עד המגרש הנישום.

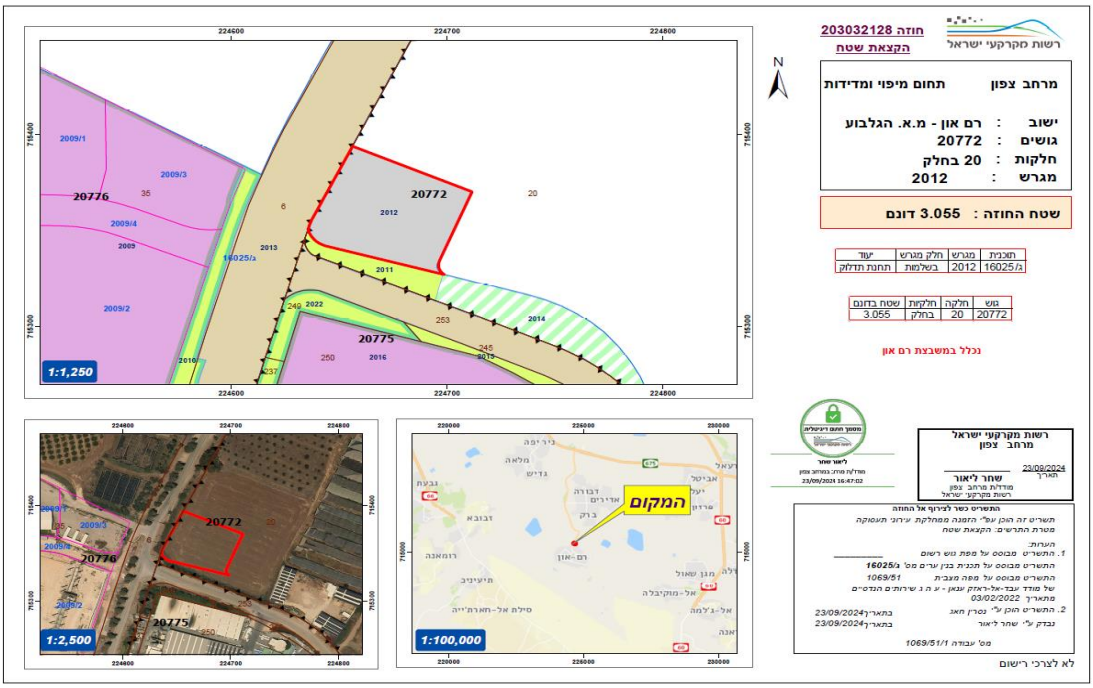
[1] בהתאם לשומת רמ"י.
[2] מתוך אתר האינטרנט של מושב רם און.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תרשים הסביבה[3]:



תשריט רמ"י מיום 23/09/2024:



[3] מקור: "Govmap", אתר המפות הממשלתי.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

6.2 <u>תיאור הנכס:</u>

הנכס הנישום הינו מגרש בשטח של 3,055 מ״ר, בחלק מחלקה 20 בגוש 20722 הממוקם בכניסה למושב בקצה כביש 6724 בצומת דרכים בסמוך לשער הכניסה למושב (השער הצהוב). המגרש אינו מבונה, בעל טופוגרפיה מישורית וצורתו מרובעת בעלת חזית לדרך, שטח חקלאי, שצ״פ ותעלת ניקוז.

<u>תמונות שצולמו בעת הביקור בנכס:</u>



7. <u>המצב המשפטי:</u>

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום מקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות אתר האינטרנט ביום 21/09/2025, עולים הפרטים הבאים:

גוש: 20772.

חלקה: 20.

רשויות: מ.א. הגלבוע.

שטח רשום: 532,583 מ״ר.

בעלויות: רשות הפיתוח, בשלמות.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8. מצב תכנוני:

להלן התכניות העיקריות והרלוונטיות למטרת השומה, החלות בתחום הנכס הנישום, כפי שעולה מאתר מנהל התכנון ואתר רמ"י:

8.1. ג/11898:

התוכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5008 מיום 02/08/2001.

מטרות התוכנית: שינוי ייעוד משטח חקלאי לשטח לתחנת תדלוק.

עיקרי הוראות התוכנית: שינוי יעוד קרקע משימוש חקלאי לתחנת תדלוק מסוג ג' על פי תמ"א 18 על נספחיה – וקביעת הוראות בניה. לתוכנית נספח תנועה חניה ובינוי מנחה.

סיווג הנכס לפי תשריט התוכנית: תחנת תדלוק.

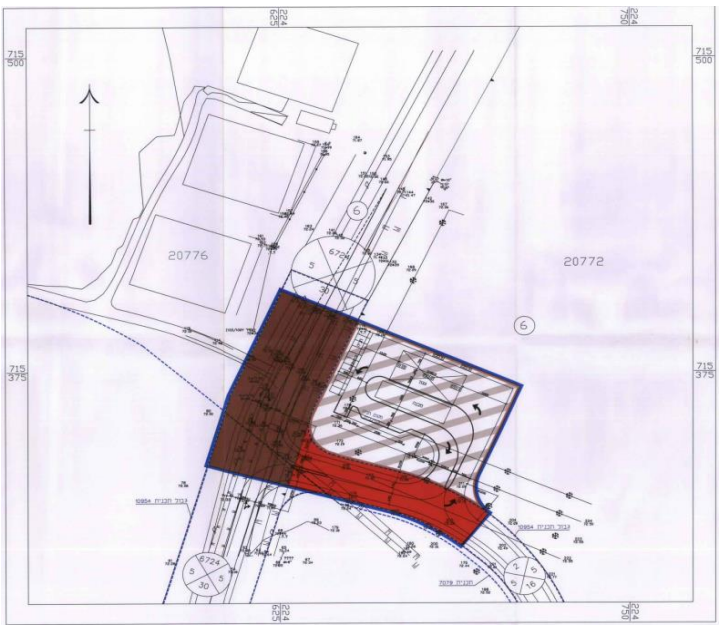
זכויות והגבלות הבניה:

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי (מ"ר)					גובה בניה מקסימלי		קווי בניין (מ')	
		מעל מפלס הכניסה (מ"ר)	שטחים עיקריים (מ"ר)	שטחי שירות (מ"ר)	כיסוי הקרקע (תכסית)	סה"כ	גובה בניה מקסימלי (קומות)	במטרים	צדדי / אחורי	קדמי
תחנת תדלוק	1200	520	500	20	520	520	1	8	4	5

הערה: שטח מבנה המשרדים והמזנון יהיה עד 120 מ"ר, שטח הגג מעל איי המשאבות יהיה עד 400 מ"ר.

תכליות ושימושים מותרים: באתר זה תותר הקמת תחנת תדלוק מסוג ג' על נספחיה, מבנה וסככת משאבות דלק בקומה אחת.

קטע מתשריט התוכנית:



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8.2. <u>תמ"א 18/4 שינוי 2:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8290 מיום 16/06/2019.

<u>מטרות התוכנית</u>: שינוי בהוראות תמ"א/4/18 ותמ"א 1/4/18 - תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק, ובכלל זה בין היתר, שינוי החישוב של שטחי הבינוי המותרים בתחנת תדלוק.

תמ"א 18/4/2, מסווגת את תחנות התדלוק לחמש דרגות ועל כל אחת מהן יחולו הוראות בהתאם לסיווג תחנת התדלוק.

<u>הנכס הנישום מסווג לתחנת תדלוק מדרגה ג'</u>

<u>להלן עיקרי הוראות וזכויות הבניה</u>:

- מותר לספק בה דלק לתדלוק כלי רכב בכל משקל.
- מותר לספק בה דלק למטרה שאינה תדלוק כלי רכב. ואולם סעיף קטן זה לא יחול על דלק מסוג גפ"מ.
- ניתן להתיר בשטח תחנת התדלוק מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות וכן כל השירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק. (שינוי 2).
- השטח העיקרי המותר לבניה לא יעלה על 130 מ"ר. מוסד תכנון רשאי לאשר שטחי שירות נוספים הנדרשים על פי דין לתפעול תחנת התדלוק, לרבות שירותים סניטריים ומרחב מוגן. (שינוי 2).
- **שימושים נוספים -** ניתן להתיר בשטח תחנת התדלוק את כל שירותי הרכב. אין באמור לגרוע מסמכותו של מוסד התכנון לאסור על אספקת סוגים של שירותי רכב.
- **כיסוי עמדת התדלוק** – מעל עמדות התדלוק יוקם גגון. שטח הגגון לעמדות התדלוק לא יכלל במסגרת השטחים המותרים לבניה על פי סעיף 6.

8.3. <u>רישוי:</u>

לא הוצג בפני היתר בניה או תוכנית בקשה להיתר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכות הבעלות בנכס שבנדון **כולל פיתוח וללא מע"מ** בשומות הצדדים:

שמאי המשיבה	שמאי המשיגים
₪ 3,707,868	₪ 640,000

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

<u>תחנת תדלוק:</u>

- לצורך הערכת שווי הקרקע הסתמך שמאי המשיבה על פרק כ' לקווים המנחים - היוון ההכנסות באמצעות חישוב דמי שכירות צפויים לקרקע.

<u>חנות נוחות:</u>

- לצורך קביעת ערכי הבסיס לחנות הנוחות בתחנת התדלוק, הסתמך שמאי המשיבה על גישת החילוץ לנכסים מסחריים, בהתבסס על ארבע עסקות מכר לחנויות בעיר עפולה. לאחר ביצוע ההתאמות, נקבע שווי מ"ר מבונה אקו' בממוצע, כולל פיתוח וללא מע"מ, בסך של 6,150 ₪.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- לצורך אומדן כמות הרכבים שנוסעים לכיוון התחנה ביממה, התבסס שמאי המשיבה על נתוני הלמ"ס לשנת 2022 למספר כלי רכב הנוסעים בכביש מס' 6724.
- בתחשיב השווי לתחנת התדלוק הובאו בחשבון הנחות העבודה הבאות: 20% תוספת נוכח אפשרות כניסה נוחה מהנתיב הנגדי לתחנה, 5% מסך התנועה על הכביש יכנסו לתחנת התדלוק, נפח תדלוק לכלי רכב – 40 ליטר, מספר ימי עבודה של התחנה בחודש – 30, 30% מסך מכירות הדלקים – סולר, 70% - בנזין.
- בהתאם לכמות הדלקים הנמכרת בחודש שהתקבלה (298.8 ק"ל), קבע דמ"ש לק"ל קרקע לחודש עפ"י מרווח השיווק לבנזין[4].
- בתחשיב השווי לתחנת התדלוק הובא בחשבון שיעור היוון של 6.25% עד לתאריך 01/2023, ו – 7.25% החל מתאריך – 01/2030.
- בשקלול הנתונים ולאחר הפחתה לפיתוח בשיעור 0.9, ומקדם התאמה לגודל המגרש/שימושים בשיעור 1.2, מתקבל שווי קרקע לתחנת תדלוק כולל פיתוח וללא מע"מ בסך 3,154,368 ₪.
- בתחשיב השווי לחנות הנוחות קבע שמאי המשיבה מקדמי התאמה ביחס לעסקות

[4] נכון לחודש 01-02/2025, בהתאם לפרסום באתר האינטרנט של משרד האנרגיה והתשתיות.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

ההשוואה, התאמה למיקום בשיעור של 0.9, התאמה לגודל בשיעור 1.1 והתאמה למועד בשיעור 1.00 - 1.04. בנוסף, נוכה רווח יזמי למסחר בשיעור של 14% – 15%, וקוזזו עלויות בנייה למסחר ברמת מעטפת בסך של 6,000 ₪ למ״ר.

- לחנות הנוחות יוחס שטח של 100 מ״ר.
- לאחר ביצוע התאמה לפיתוח במקדם 0.9, נקבע שווי הקרקע לחנות הנוחות בתחנת התדלוק, כולל פיתוח וללא מע״מ, בסך של 553,500 ₪.

9.2.3. **<u>תחשיב השומה</u>**:

ראו להלן תחשיב אומדן כמות הדלקים הצפויה להימכר בתחנה:		
מספר כלי רכב ביממה הנוסעים בכיוון הנסיעה בכניסה לתחנה:	2900	בהתאם לנתוני הלמ״ס לשנת 2022 בכביש מס׳ 6724.
תוספת תנועה:	580	20% תוספת, נוכח העובדה שצפויה אפשרות כניסה נוחה לתחנה מהנתיב הנגדי (מדובר בתחנה המצויה בכניסה ליישוב כפרי).
סה״כ כלי רכב ביממה:	3480	
שיעור כניסת רכבים לתחנה:	5.0%	נוכח העובדה שמדובר בתחנה הממוקמת על ציר תנועה מקומי בכניסה ליישוב בחבל תענך, בו כמות הרכבים הנוסעים מועטה יחסית ומיקום התחנה בכניסה ליישוב האחרון בכביש מקטינה עוד יותר את צפי כניסת הרכבים לתחנה, מנגד מהירות הנסיעה בכניסה ליישוב נמוכה מאוד - נתון המגדיל את צפי כניסת הרכבים לתחנה וניתן להניח כי רוב משתמשי הדרך הינם רכבים מהסביבה אשר סביר להניח שיתדלקו בתחנה הקרובה אליהם ובנוסף לכך קיימות 3 תחנות דלק בסביבה, כמות סבירה ביחס למספר הרכבים העוברים בכביש 675. כמו כן התחנה מצויה בסמוך לאזור תעשייה פעיל.
הנחת עבודה למספר כלי רכב המתדלקים ביממה:	174	
הנחת נפח תדלוק לרכבים בליטרים:	40	
סה״כ מכירות בליטר ביממה:	6960	
מספר ימי עבודה צפויים של התחנה בחודש:	30	
סה״כ מכירות בליטר בחודש:	208800	
מכירות סולר צפויות בליטרים:	62640	הערכה 30% מסך מכירות הדלקים בתחנה.
מכירות בנזין צפויות בליטרים:	146160	הערכה 70% מסך מכירות הדלקים בתחנה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תחשיב שווי הנכס שבנדון (ללא הקרקע עבור חנות הנוחות) - כולל הוצאות פיתוח וללא מע"מ:		
סה"כ מכירות לק"ל בחודש:	208.80	
מרווח שיווק בנזין לק"ל:	₪ 622.54	נכון לחודשים 1-2/2025, בהתאם לפרסום באתר האינטרנט של משרד האנרגיה והתשתיות.
הנחת מרווח שיווק סולר לק"ל:	₪ 622.54	
דמי שכירות לק"ל קרקע לחודש:	₪ 81	שיעור דמי השכירות למרכיב הקרקע שנקבע לתחנה בה נמכרים 200-300 ק"ל בחודש, בהתאם לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי הינו 13% ממרווח השיווק.
דמי שכירות לחודש:	₪ 16,913	
דמי שכירות לשנה:	₪ 202,954	
שיעור היוון כולל עד 1/2030:	6.25%	בהתאם לשיעור התשואה בנכסי מסחר למחצית הראשונה של שנת 2024 7% (עפ"י סקירת שיעורי התשואה בנדל"ן עסקי לשנים 2022-2024, שאותר באתר משרד המשפטים), בהפרשת 0.75% לסיכון המופרטת שבהכנסות מקרקע (בהתאם לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי).
שיעור היוון כולל מ 1/2030:	7.25%	הובאה בחשבון פרמיית סיכון של 1% בהתאם למסמך יעדי משק האנרגיה 2030, שהוכן בשנת 2018 במשרד האנרגיה (בהתאם למצוין בקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי), כאשר עפ"י המסמך נקבע יעד של 23% ממכירות המכוניות החדשות בשנת 2025 יהיו חשמליות ועפ"י הנתונים של שנת 2024 - 23.2% ממכירות הרכבים היום חשמליים.
ערך נוכחי הכנסות עד 1/2030:	₪ 902,204	
ערך נוכחי הכנסות מ 1/2030:	₪ 2,018,507	
שווי הנכס הנדון (ללא הקרקע עבור חנות הנוחות) כולל פיתוח וללא מע"מ:	**₪ 2,920,711**	

תחשיב שווי הנכס שבנדון:

תחשיב שווי הנכס הנדון - כולל פיתוח וללא מע"מ:

לאור גודל המגרש הנדון נלקחה בחשבון הוספת שווי מינימלית בגין האפשרות לשימושים נוספים מותרים, כגון: שטיפה, פנצ'ריה וכדומה.

תב"ע	מס' מגרש	שטח המגרש במ"ר	מהות	שטח מבונה מיוחס לחנות הנוחות במ"ר	שווי למ"ר מבונה מתואם לחנות הנוחות	מקדם התאמה לפיתוח	מקדם התאמה לגודל המגרש/שימושים	שווי קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ
ג/16025	2012	3055	תחנת תדלוק	100	₪ 6,150	0.9	-	₪ 553,500
			חנות נוחות בתחנת תדלוק			0.9	1.2	₪ 3,154,368
							סה"כ:	**₪ 3,707,868**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3. סיכום שומת המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

- לצורך הערכת השווי לתחנת התדלוק הסתמך שמאי המשיגים על פרק כ' לקווים המנחים (עריכת שומות לתחנות תדלוק) – בגישת היוון ההכנסות מדמי שכירות בשתי שיטות:

שיטה 1: היוון ההכנסות באמצעות חישוב דמי שכירות צפויים לקרקע.

שיטה 2: היוון ההכנסות לפי כמות דלקים שנמכרה בפועל.

תחנת תדלוק:

- לצורך חישוב סה"כ מכירות בנזין/סולר בחודש בשיטה 1, התבסס שמאי המשיגים על נתוני הלמ"ס[5] לנוסעים בכביש מס' 6724 ומספר הנחות עבודה.
- לצורך חישוב סה"כ מכירות בנזין/סולר בחודש בשיטה 2, התבסס שמאי המשיגים על נתוני מכירות הדלקים[6] שבוצעו בפועל בתחנת התדלוק הפנימית במושב רם און.

חנות נוחות:

- לצורך קביעת ערכי הבסיס לחנות הנוחות בתחנת התדלוק, הסתמך שמאי המשיגים על גישת היוון הכנסות מדמי שכירות ראויים לנכסים מסחריים, בשילוב גישת החילוץ. בסיס ההשוואה כלל 9 נתוני היצע לחנויות מהעיר עפולה והסביבה. לאחר ביצוע התאמות נדרשות וחילוץ שווי הקרקע, נקבע שווי מ"ר מבונה אקו' בממוצע, כולל פיתוח וללא מע"מ, בסך של 2,490 ₪.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- לצורך אומדן כמות הרכבים שנוסעים לכיוון התחנה ביממה, התבסס שמאי המשיגים על נתוני הלמ"ס לשנת 2022 לחלק היחסי[7] של מספר כלי רכב הנוסעים בכביש מס' 6724.
- בתחשיב השווי לתחנת התדלוק הובאו בחשבון הנחות עבודה הבאות: 10% תוספת נוכח אפשרות כניסה מהנתיב הנגדי לתחנה, 3% מסך התנועה על הכביש יכנסו לתחנת התדלוק, נפח תדלוק לכלי רכב – 40 ליטר, מספר ימי עבודה של התחנה בחודש – 30.
- בהתאם לסך כמות הדלקים הנמכרת בחודש שהתקבלה[8], נמצא דמ"ש לק"ל קרקע לחודש עפ"י מרווח השיווק לבנזין[9].

[5] נתוני הלמ"ס לשנת 2022.
[6] נתונים העברו ע"י סמנכ"ל תפעול קבוצת דלקל לתחנות דלק במושבים אביטל, שדה יעקב, רם און ומושב עובדים נוסף בתחום מוא"ז גלבוע (לאור סודיות הנתונים ביקש לא להציג את שמו).
[7] בהתאם לחלק היחסי (30%) של אוכלוסיית רם און בכלל אוכלוסית יישובי חבר הממוקמים על הציר, בהתעלם מבי"ס יד לחמישה.
[8] 34.543 ק"ל.
[9] נכון לחודש 01-02/2025, בהתאם לפרסום באתר האינטרנט של משרד האנרגיה והתשתיות.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- בתחשיב השווי לתחנת התדלוק הובא בחשבון שיעור היוון של 6.25% עד לתאריך 01/2023, ו – 7.25% החל מתאריך – 01/2030.
- לצורך תחשיב שווי הקרקע לתחנת התדלוק בשיטה 2, התבסס שמאי המשיגים על ממוצע מכירות בפועל בתחנת תדלוק במושב רם און.
- הנחות העבודה בשיטה 2 זהות לאותן הנחות עבודה שהשתמש בהן שמאי המשיגים בשיטה 1.
- לאחר שקלול[10] הנתונים בין שתי הגישות, הובא בחשבון מקדם לפיתוח בשיעור 0.9. בשקלול הנתונים מתקבל, שווי קרקע לתחנת תדלוק כולל פיתוח וללא מע"מ בסך 420,000 ₪.
- בתחשיב שווי הקרקע לחנות הנוחות, קבע שמאי המשיגים מקדמי התאמה לנתוני ההיצע, התאמה למיקום ולחשיפה בשיעור של 0.85 והתאמה למו"מ בשיעור של 0.975. לאחר ממוצע, התקבל אומדן דמ"ש חודשיים למסחר בסך של 61 ₪/מ"ר. על בסיס נתון זה בוצע תחשיב בגישת ההכנסות, בשיעור היוון של 7.5%, שהוביל לשווי של 9,760 ₪/מ"ר בנוי, ממנו נוכה רווח יזמי בשיעור של 15%, וקוזזו עלויות בנייה למסחר ברמת מעטפת בסך של 6,000 ₪ למ"ר.
- לחנות הנוחות יוחס שטח של 100 מ"ר.
- לאחר ביצוע התאמה לפיתוח במקדם 0.9, נקבע שווי הקרקע לחנות הנוחות בתחנת התדלוק, כולל פיתוח וללא מע"מ, בסך של 220,000 ₪.

[10] 70% לפי מכירת דלקים בפועל (שיטה 2), 30% לפי מכירת דלקים צפויה (שיטה 1).

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3.3. תחשיב השומה:

תחשיב בהתאם לשיטה 1:

אומדן כמות דלקים הצפויה להימכר בתחנה			הערות
מס' כלי רכב ביממה בכיוון הנסיעה בכביש 6724		2,900	בהתאם לנתוני הלמ"ס לשנת 2022 בכביש מס' 6724 . נק' המדידה בתחילת הכביש והנתון מיצג נסועה אל 5 ישובים שונים.
מס' כלי רכב ביממה סמוך לרם און, בכיוון הנסיעה	30%	872	בהתאם לחלק היחסי של אוכלוסיית רם און במכל אוכלוסיית יישובי חבר המזוקמים על ציר כביש 6724, בהתעלם מביה"ס יד לחמישה המהווה חלק מהנסועה.
כניסת רכבים נתיב נגדי	10%	87	
סה"כ כלי רכב ליממה, בסמוך לתחנת הדלק ברם און		960	
שיעור כניסת רכבים לתחנה	3%	29	
נפח תדלוק לרכבים בליטרים		40	בהתאם לעקרונות שומת רמ"י
סה"כ מכירות ליטר ביממה		1,151	
מספר ימים בחודש		30	
סה"כ מכירות ליטר דלקים בחודש		34,543	

אומדן דמי שכירות לקרקע לתחנת תדלוק			הערות
מרווח שיווק סולר / בנזין לק"ל		₪ 622.54	נכון לחודשים 1-2/2025, בהתאם לפרסום אתר האינטרנט של משרד האנרגיה והתשתיות
מכירות לחודש בליטרים		34,543	
מכירות דלקים בחודש - בקילו ליטר	1,000	34.543	
דמי שכירות לק"ל קרקע לחודש	11%	₪ 68	לתחנה בה נמכרים 50-100 ק"ל לחודש, בהתאם לפרק כ' לקוים מנחים
סה"כ דמי שכירות לחודש		₪ 2,365	
סה"כ דמי שכירות לשנה	12	**₪ 28,386**	
שווי קרקע בגישת היוון הכנסות מדמ"ש ראויים לקרקע - ללא חנות נוחות			**הערות**
שיעור תשואה נכס מסחרי		7.00%	לפי סקירת שיעור היוון השמאי הממשלתי לשנים 2022-2024
הפחתה בגין היוון קרקע		0.75%	קוים מנחים פרק כ', סעיף 13 ב'
שיעור היוון כולל עד 01.2030		6.25%	
פרמיית סיכון נוספת לאחר 2030		1%	קוים מנחים פרק כ', סעיף 13 ב'
שיעור היוון כולל החל מ 01.2030		7.25%	
מועד קובע לשומה		26/02/2025	
ערך נוכחי הכנסות עד 01.2030 (A)	6.25%	**₪ 115,684**	
מועד שינוי (רגולציה) משוער		01/01/2030	
ערך נוכחי הכנסות החל מ-01.2030 (B)	7.25%	**₪ 278,843**	שווי הנכס לצמיתות בשנת 2030 ₪ 391,531
שווי קרקע לתחנת תדלוק כולל פיתוח , במעוגל (A+B)		**₪ 390,000**	ללא חנות נוחות

תחשיב בהתאם לשיטה 2:

אומדן דמי שכירות לקרקע לתחנת תדלוק			הערות
מרווח שיווק סולר / בנזין לק"ל		₪ 622.54	נכון לחודשים 1-2/2025, בהתאם לפרסום אתר האינטרנט של משרד האנרגיה והתשתיות
מכירות לחודש בליטרים		43,700	ממוצע מכירות בפועל בתחנת דלק במושב רם און דומות בסביבה
מכירות דלקים בחודש - בקילו ליטר	1,000	43.7	
דמי שכירות לק"ל קרקע לחודש	11%	₪ 68	לתחנה בה נמכרים 50-100 ק"ל לחודש, בהתאם לפרק כ' לקוים מנחים
סה"כ דמי שכירות לחודש		₪ 2,993	
סה"כ דמי שכירות לשנה	12	**₪ 35,911**	
שווי קרקע בגישת היוון הכנסות מדמ"ש ראויים לקרקע - ללא חנות נוחות			**הערות**
שיעור תשואה נכס מסחרי		7.00%	לפי סקירת שיעור היוון השמאי הממשלתי לשנים 2022-2024
הפחתה בגין היוון קרקע		0.75%	קוים מנחים פרק כ', סעיף 13 ב'
שיעור היוון כולל עד 01.2030		6.25%	
פרמיית סיכון נוספת לאחר 2030		1%	קוים מנחים פרק כ', סעיף 13 ב'
שיעור היוון כולל החל מ 01.2030		7.25%	
מועד קובע לשומה		26/02/2025	
ערך נוכחי הכנסות עד 01.2030 (A)	6.25%	**₪ 146,350**	
מועד שינוי (רגולציה) משוער		01/01/2030	
ערך נוכחי הכנסות החל מ-01.2030 (B)	7.25%	**₪ 352,759**	שווי הנכס לצמיתות בשנת 2030 ₪ 495,319
שווי קרקע לתחנת תדלוק כולל פיתוח , במעוגל (A+B)		**₪ 500,000**	ללא חנות נוחות

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להלן שווי קרקע לתחנת תדלוק - שקלול גישות

גישה	שווי בגישה	מקדם שקלול	שווי משוקלל
לפי מכירת דלקים בפועל בתחנת דלק רם און	₪ 500,000	70%	₪ 350,000
לפי מכירות דלקים צפויות בתחנת תדלוק	₪ 390,000	30%	₪ 117,000
שווי משוקלל בין הגישות, במעוגל			**₪ 470,000**
מקדם התאמה לפיתוח (עפ"י שומת רמ"י)			0.90
אומדן שווי קרקע לתחנת תדלוק כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל			**₪ 420,000**

תחשיב שווי לחנות הנוחות

תחשיב שווי למ"ר בנוי בגישת היוון ההכנסות מדמ"ש ראויים	
דמ"ש חודשיים ראויים למ"ר בנוי מסחר, מתואם לנכס נשוא חוו"ד	₪ 61
דמ"ש שנתיים למ"ר	₪ 732
שיעור היוון לנכסים מסחריים (*)	7.00%
תוספת בגין פריפריאליות	0.50%
שיעור היוון לתחשיבי השווי	7.50%
שווי למ"ר בנוי במעוגל	**₪ 9,760**
בניכוי יזמות 15% (**)	₪ 8,487
עלות בניה למ"ר מסחר ברמת מעטפת (**)	₪ 6,000
אומדן שווי מ"ר מבונה קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל	**₪ 2,490**
מקדם התאמה לפיתוח (**)	0.90
שטח מבונה לחנות נוחות במ"ר (**)	100
אומדן שווי קרקע לחנות נוחות כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל	**₪ 220,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים</u>:

להלן עיקרי הטענות שעלו בשומות הצדדים, בדיון ובתגובות שנתקבלו לאחר מכן:

9.4.1. <u>טענות שמאי המשיגים</u>:

- <u>תחנת תדלוק פנימית</u>: תחנת הדלק הקיימת ממוקמת סמוך למבני מגורים ומבני חינוך בתוך המושב ומפריעה להתפתחות תשתיות ציבוריות. התחנה עתידה להיות מועתקת לאזור התפעולי בלבד, אין פוטנציאל ממשי להגדלת פעילות התחנה והיא מתוכננת לשמש את תושבי רם און.
- <u>תחנת תדלוק חיצונית</u>: שטח התחנה החדשה מוכתב ע"י יועצי תנועה ע"מ שהמשאיות יוכלו לתמרן בבטיחות והגישה אליה תאפשר רק באמצעות מעבר שער הכניסה ליישוב. הקמתה צפויה להוות פתרון לתדלוק כלים חקלאיים על מנת שלא יצאו לתדלוק בתחנות חיצוניות ויעמיסו את ציר התנועה הראשי.
- <u>נתוני תדלוק</u>: נתוני התדלוק בתחנת התדלוק הפנימית (הופקו ממערכת רוזמן), נמוכים באופן משמעותי מהאומדנים שנלקחו בחשבון בשומת רמ"י. בשומה לא נעשה ניתוח נכון של נתוני הלמ"ס, ספירת התנועה בצומת כוללת את כלל יישובי האשכול ובוצעה תוספת של 20% לתנועת רכבים, למרות שמדובר בכביש פנימי. שיעור הכניסות שנקבע 5% עם הנחות מחמירות, למרות שהתחנה משרתת בעיקר תושבים מקומיים. אומדן מכירות של כ- 209 ק"ל לחודש גבוה מנתוני אמת ומנפח את שיעור דמ"ש.
- <u>שימושים נוספים</u>: שמאי המשיבה הביא בחשבון תוספת לשימושים נוספים ללא היתכנות, בשווי של כ- 585,000 ₪, שאינה משקפת את פוטנציאל הנכס. זכויות אלו לא קיימות בתב"ע ולכן אין להביאן בחשבון.
- <u>בדיקת סבירות</u>: הקרקע ממוקמת בכניסה למושב רם און, ולכן תחנת הדלק צריכה להיחשב כ"פנימית", המשרתת בעיקר את תושבי המושב וכלים חקלאיים בהתאם לשומות במושבים אחרים[11]. בסביבת המושב קיימות 4 תחנות תדלוק גדולות ובחלק מהמושבים בסביבה גם פנימיות. כמות המכירות הסבירה היא כ-55 ק"ל לחודש, ולא 209 ק"ל שנלקחו בחשבון בשומת רמ"י, מה שמוביל לעיוות משמעותי בשווי הקרקע כלפי מעלה.
- <u>שיעור היוון הכנסות מדמ"ש משנת 2030</u>: בשומת רמ"י הוונו הכנסות מדמ"ש משנת 2030 בשיעור נמוך יותר מהנדרש (6.25% במקום 7.25%), מה שהוביל להערכת שווי הקרקע לתחנת הדלק גבוהה בכ- 100,000 ₪ מעבר לעקרונות השמאי.

[11] שמות רמ"י באביטל, השגה ראשונה בערוגות, השגה ראשונה במושב חצב.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- שווי חנות נוחות: בשומת רמ"י נקבע שווי הקרקע לחנות הנוחות על בסיס השוואה לנכסים מסחריים בעפולה, תוך שימוש במקדמי התאמה שאינם משקפים את מיקום הנכס ביישוב כפרי מרוחק, סמוך לגדר ההפרדה והאזור הפלסטיני. בנוסף, מקדמי ההתאמה לגודל מבוססים על נכסים גדולים יותר, ולא מתאימים לחנות נוחות בשטח של כ - 100 מ"ר. לפי הקווים המנחים, הערכת השווי הייתה צריכה להתבסס על היוון הכנסות מדמ"ש וחילוץ מהשווי הבנוי, תוך בחינת עסקות השוואה לנכסים דומים בסביבה.

9.4.2. **טענות שמאי המשיבה:**

- תחנת תדלוק חיצונית: לפי התשריט שער הכניסה למושב ממוקם באמצע המגרש וניתן להגיע לתחנה מבלי להיכנס למושב, ז"א לא ניתן עפ"י החלטה של הזזת שער, לפגוע בתכונות התב"עיות של הקרקע וכתוצאה מכך בשווי. כיום יש לתחנה שני מכלים של 10,000 ליטר ובתחנה החדשה מתוכננים שני מכלים של 30,000 ליטר.
- שימושים נוספים: לאור שטח הקרקע הגדול ובהתייחס לשטח הבניה המועט, יש להניח שימושים נוספים של שטיפה וכו'.
- בדיקת סבירות: מדובר על תחנת תדלוק מסחרית (סוג ג'), השונה במאפייניה מהתחנה הפנימית בתחום המושב. אומדן שווי לתחנת תדלוק של 200,000 ₪ לדונם אינו סביר, השומה התבססה על נתונים שגויים ואין אפשרות להתייחס לנתוני התדלוק שהציגו המשיגים מפני שזה דו"ח פנימי.
- שווי חנות נוחות: לפי הקווים המנחים, שימוש בנתוני היצע לקביעת שווי הזכויות לחנות נוחות בתחנת תדלוק נמצאים בעדיפות נמוכה..

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

הנכס הנישום הוא קרקע בייעוד תחנת תדלוק בשטח של 3,055 מ״ר, המהווה חלק מחלקה 20 בגוש 20772 וממוקם בכניסה למושב רם און בתחום המועצה האזורית גלבוע.
נתבקשנו להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות בנכס (תחנת תדלוק + חנות נוחות) בהתאם לתוכנית מאושרת.
הצדדים חלוקים, בין היתר, על צפי כמות הדלקים שתימכר בתחנה, האפשרות לשימושים נוספים בתחנה וגישת השומה לעניין שווי הזכויות לחנות הנוחות.

תחנת תדלוק - שמאי הצדדים השתמשו בפרק כ׳ לקווים המנחים (עריכת שומות לתחנות תדלוק) בגישת היוון ההכנסות באמצעות חישוב דמי שכירות צפויים לקרקע על פי צפי כמות מכירת דלקים על בסיס ספירת תנועה של הלמ״ס בהתאמות שונות.
שמאי המשיגים ערך תחשיב נוסף לצפי מכירת דלקים על בסיס נתוני מכירת הדלקים בתחנה הפנימית הקיימת במושב הדומה לדבריו לנתוני המכירות בתחנות דומות בסביבה.
מבדיקתנו התחנה הפנימית שונה מהותית במאפייניה מתחנת תדלוק חיצונית, הנהנית מיתרונות תפעוליים ושיווקיים מובהקים כגון: מיקום בסמוך לכניסה למושב בסמוך למפעל ומרכז הפצה של חב׳ ״פולירם״ ומרלו״ג של קבוצת בושארי, חשיפה לתנועת לקוחות מזדמנים, נגישות תחבורתית גבוהה, היקף עמדות תדלוק גדול יותר ואפשרות הקמת שירותים נלווים.
נוכח פערים מהותיים אלו ובהעדר מובהקות השוואתית, לא מצאתי לנכון להסתמך על נתונים אלה.
שומה זו תערך לפי פרק כ׳ לקווים המנחים בגישת היוון ההכנסות באמצעות חישוב דמי שכירות צפויים לקרקע על פי צפי כמות מכירת דלקים, על בסיס ספירת תנועה של הלמ״ס בהתאמות שונות.

בבואנו להעריך את כמות הדלקים הצפויה להימכר בתחנה נבחנו, בין היתר מיקום התחנה והתחרות בסביבתה וקהל הלקוחות הצפוי. מושב רם און ממוקם בקצה כביש 6724, המסתעף מכביש 675 המחבר בין צומת הסרגל למחלף נבות. לאורך כביש 675 פועלות מספר תחנות תדלוק ולאורך כביש 6724 אין תחנות תדלוק. בסמוך לכניסה למושב ממוקם מפעל ומרכז הפצה של חב׳ ״פולירם״ ומרלו״ג של קבוצת בושארי אליהם מגיעים כלי רכב פרטיים, מסחריים ומשאיות. כמו כן, במושבים בסביבה טרקטורים וכלי עבודה חקלאים רבים, כל אלה תורמים להעלאת נפח התדלוק הממוצע והיקף הפעילות בתחנה.
בנוסף לאמור, בהתחשב במדרג הסוציו-אקונומי הגבוה של המושב (אשכול 8) סביר להניח שהיקף הפעילות בתחנת הדלק תעלה.

חנות נוחות - שמאי המשיבה השתמש בגישת החילוץ מעסקות לנכסים מסחריים בעיר עפולה, בעוד שמאי המשיגים השתמש בשילוב גישת היוון ההכנסות וגישת החילוץ מנתוני היצע דמ״ש לנכסים מסחריים בניר יפה ועפולה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

אני סבורה שבמקרה הנדון יש להעדיף שימוש בנתונים לעסקות שנערכו בפועל, ככל וקיימות, מאשר נתוני היצע. לאור האמור לעיל, הובאו בחשבון עסקות ההשוואה למסחר משומת המשיבה למעט עסקה מס״ד 3 מכיוון שקיימת אי ודאות לגבי פרטיה (פערים בין מחיר מוצהר למחיר מוערך, מספר תת-חלקה וכו׳). התייחסותי ליתר המחלוקות בסעיף עקרונות ושיקולים שלהלן.

10.2. עקרונות ושיקולי השומה:

10.2.1. מרווח השיווק:

בהתאם לפרסום באתר האינטרנט של משרד האנרגיה והתשתיות, מרווח השיווק למועד הקובע הוא 622.54 ₪ לק״ל בנזין. בהתאם לאומדן היקף מכירות הדלקים בתחנה, שיעור דמ״ש למרכיב הקרקע ממרווח השיווק הוא 12% ויעמוד על 75 ₪ לק״ל. כמו כן, ובהתאם להנחות שפורטו בסעיף 10.1 לעיל, הונח כי מכירות הסולר יהוו 30% מכלל מכירות הדלקים בתחנה וכי מרווח השיווק לסולר זהה למרווח השיווק לבנזין.

10.2.2. שיעור היוון:

בשומה זו יובא בחשבון שיעור היוון עבור קרקע לתחנת תדלוק עד 1/2030 בשיעור של 6%, לאחר הפחתת 0.75% לסיכון מופחת בקרקע[12] ו – 7% מ 1/2030, לאחר הוספת פרמיית סיכון של 1%, בהתאם למסמך יעדי משק האנרגיה 2030. שיעורי היוון אלה נגזרו משיעור היוון לנכסי מסחר (6.75%) בהתאם לסקר שיעורי התשואה של השמ״ר מיום 28/4/2026 למחצית הראשונה של שנת 2025.

10.2.3. אומדן היקף מכירות דלקים:

היקף מכירת הדלקים הוערך בהתאם למכפלה של תדלוק ממוצע בנפח 40 ליטר בשיעור של כ- 2.5% מספירת כלי רכב עפ״י נתוני הלמ״ס לשנת 2024 בכביש מס׳ 6724 (ממוצע יומי לכל ימות השבוע). כמות הרכבים שנספרה זהה בשני הכיוונים וזאת, ככל הנראה, מכיוון שמדובר בכביש ללא מוצא (רם און היישוב האחרון בכביש). לאור האמור לעיל, הנחנו שכל מי שעובר בכביש לצד אחד עובר גם לצד השני.

הנחות אלה נסמכות על כך שהתחנה ממוקמת על ציר תנועה מקומי בסמיכות למפעל ״פולירם״ ולמרכז לוגיסטי, ובסמוך לכניסה למושב רם און. נפח התדלוק שהובא בחשבון משקף את השפעתם של משאיות וכלים חקלאיים הפועלים באופן קבוע בסביבת התחנה.

10.2.4. חנות נוחות:

כאמור בסעיף 10.1, שומה זו תיערך על בסיס עסקות ההשוואה למסחר משומת המשיבה למעט עסקה מס״ד 3 מכיוון שקיימת אי ודאות לגבי פרטיה. חנות הנוחות תמוקם בתחנת תדלוק המאופיינת בפעילות רציפה לאורך שעות היממה, בשילוב קהל לקוחות קבוע, בעל הרגלי צריכה חוזרים, מהיישובים בסביבה והמפעלים ולכן הובא בחשבון

[12] בהתאם לפרק כ׳ לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מקדם התאמה למיקום בשיעור של 0.9 ביחס לעסקות ההשוואה.

10.2.5. **שימושים נוספים בתחנת תדלוק:**

בהתאם לתמ"א 18/4 שינוי 2 ניתן להתיר בשטח תחנת התדלוק את כל שירותי הרכב. אין באמור לגרוע מסמכותו של מוסד התכנון לאסור על אספקת סוגים של שירותי רכב. לאור מאפייניה של התחנה כמפורט מעלה, הובא בחשבון פוטנציאל ממשי לשימושים נוספים בתחנה בשיעור של 20% תוספת לשווי תחנת התדלוק (ללא חנות הנוחות).

10.2.6. **התאמה לפיתוח:**

לפי פרק כ' לקווים המנחים, בתחנות תדלוק הממוקמות לצד צירי תנועה, יש להתחשב בעלויות הנובעות מהבאת תשתיות עירוניות לראש המגרש (פיתוח). מכיוון שהנכס הנישום ממוקם בכניסה למושב, וקיים פיתוח סביבתי באזור לא אביא התאמה לפיתוח.

10.2.7. **התאמה למועד:**

סביר להניח התאמה למועד בשיעור 5% בשנה המשקפת את השתנות המחירים בתקופה שקדמה למועד הקובע ביחס לעסקות ההשוואה לחנות הנוחות.

10.2.8. **התאמה לבעלות:**

בהתאם לפרק כה' לקווים המנחים, בעת המרת השווי לבעלות יובא בחשבון מקדם שעיקר מהותו הינו החיסכון ב"חיכוך" מול רמ"י. עסקות ההשוואה לחנות הנוחות בחכירה, בהתאם לאמור, אביא בחשבון התאמה לבעלות בשיעור 3% לעסקות ההשוואה (ע"י חלוקה במקדם 0.97).

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.3. נתונים לאומדן השווי:

בהתאם לאמור לעיל ולצורך בחינת ערכי הבסיס הסתמכתי על הנתונים הבאים:

תחשיב אומדן כמות הדלקים הצפויה להימכר בתחנה		
מס' כלי רכב ביממה בשני הכיוונים בכביש ללא מוצא		6,200
שיעור כניסת רכבים לתחנה		2.5%
מספר כלי רכב מתדלים ביממה		155
נפח תדלוק ממוצע לרכב בליטרים		40
סה"כ מכירות יממה ליטר		6,200
מספר ימים בחודש		30
מכירות לחודש ליטר		186,000
מזה מכירות סולר (ליטרים)	30%	55,800
מכירות בנזין (ליטרים)	70%	130,200

תחשיב שווי הנכס שבנדון (ללא הקרקע עבור חנות הנוחות)		
מכירות לחודש בק"ל		186
מרווח שיווק בנזין לק"ל		622.54
מרווח שיווק סולר ק"ל לצורך תחשיב		622.54
דמי שכירות לק"ל קרקע לחודש	12%	75
דמי שכירות לחודש		13,950
דמי שכירות לשנה		167,400
שיעור היוון כולל עפ"י סקירת שמ"ר מחצית ראשונה 2025		6.75%
שיעור היוון כולל עד 1/2030 המיוחס לקרקע	-0.75%	6.00%
שיעור היוון כולל מ 1/2030 (תוספת פרמיית סיכון)	1.00%	7.00%
ערך נוכחי הכנסות עד 1/2030		686,764
ערך נוכחי הכנסות מ 1/2030		1,722,528
סה"כ		2,409,292
תוספת בגין שימושים נוספים		20.00%
שווי קרקע לתחנת תדלוק כולל פיתוח וללא מע"מ (במעוגל)		2,891,000

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

<u>תחשיב לחנות הנוחות</u>

<u>עסקות מכר ליחידות מסחר בעפולה (מקור הנתונים: אתר מידע נדל"ן):</u>

מס"ד	תאריך עסקה	גוש	חלקה	תת חלקה	כתובת	תמורה בעסקה	שנת בניה	שטח עסקה במ"ר	הערות
1	17/09/2024	16710	136	1	התוכנה	₪ 2,160,600	2020	200	קומת קרקע מתוך 5
2	18/07/2024	16709	166	16	היזמות	₪ 3,766,000	2019	269	קומת קרקע מתוך 4
3	20/05/2024	16710	136	14	התוכנה	₪ 3,000,000	2020	231	קומת קרקע מתוך 5

מס"ד	יזמות	תרומת מחוברים למ"ר בנוי	סה"כ תרומת מחוברים	יתרה לקרקע	התאמה למיקום ומאפיינים	התאמה לשטח	התאמה למועד	שווי מ"ר מבונה
1	14%	₪ 6,000	₪ 1,200,000	₪ 695,263	0.9	1.1	1.02	₪ 3,510
2	14%	₪ 6,000	₪ 1,614,000	₪ 1,689,509	0.9	1.1	1.03	₪ 6,404
3	14%	₪ 6,000	₪ 1,386,000	₪ 1,245,579	0.9	1.1	1.04	₪ 5,552
				סה"כ				**₪ 5,155**
				התאמה לבעלות			0.97	**₪ 5,314**

<u>תחשיב לחנות הנוחות</u>

שווי מ"ר מבונה אקו' מסחר	₪ 5,314
שטח לחישוב חנות נוחות	100.00
שווי קרקע לחנות נוחות כולל פיתוח וללא מע"מ (במעוגל)	₪ 531,000

11. <u>תחשיב השומה:</u>

תחשיב עבור הנכס הנישום (סה"כ שווי תחנת תדלוק וחנות הנוחות):

מהות	שווי הנכס
תחנת תדלוק	₪ 2,891,000
חנות נוחות	₪ 531,000
סה"כ שווי תחנת תדלוק + חנות נוחות	₪ 3,422,000

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

12. <u>השומה</u>:

בהתאם לאמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע עפ"י תוכנית מאושרת (תב"ע), לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין שימוש נוסף – מגזר חקלאי, נכון למועד הקובע היא:

3,422,000 ₪ (שלושה מיליון ארבע מאות עשרים ושניים אלף ₪).

אומדן השווי מתייחס לקרקע כולל הוצאות פיתוח וללא מע"מ.

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,

יעל הורן
שמאית מקרקעין מחוזית
מנהלת מחוז חיפה והצפון

העתק:

גב' איריס כפרי משה, ראש תחום שמאות צפון, רמ"י.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית