תאריך עברי	: ט׳/סיון/תשפ״ו
תאריך לועזי	: 25.05.2026
מס׳ חוזה רמ״י	: 207024556
מס׳ הזמנת שומה רמ״י	: 4039638
מספרינו (אופק)	: 51974

לכבוד:

גב׳ עדן קליין שלמה,	מר דרור פרסה,	מר נחום פרמינגר,
חוזים לדורות,	שמאי מקרקעין מטעם רמ״י	שמאי מקרקעין מטעם המשיגים.
מרחב מרכז רמ״י, בדוא״ל:	בדוא״ל:	בדוא״ל:
edenk@land.gov.il	dror@dp-group.co.il	nahaifa@hotmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] – גוש 5440 חלקה 16 (בחלק), תחנת דלק פנימית, קיבוץ נען

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 12.05.2025, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע, זאת לצורך גביית דמי שימוש בגין שימוש שלא כדין, בחלופות הבאות[2]:

חלופה 1 – אומדן שווי זכויות הבעלות לתחנת דלק בשטח 210 מ״ר, מורכב מ- 13.09 מ״ר מבונה ו- 196.86 מ״ר שטח קרקע, בהתאם למפת מדידה מיום 6.2.2012.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר דרור פרסה מיום 13.11.2024 – **להלן: ״שמאי המשיבה״**; ההשגה שבנדון הוגשה באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין נחום פרמינגר מיום 19.2.2025 – **להלן: ״שמאי המשיגים״**.

1.3. בתאריך 21.9.2025 התקיים דיון במערכת ״VC״ בנוכחות צד המשיגים בלבד, ביום הדיון התקבלה הודעה מטעם שמאי המשיבה לפיה נבצר ממנו להשתתף בדיון במועדו. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים בתאריך 25.9.2025, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 14 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.

1.4. לאחר העברת הפרטוקול הצדדים העבירו מספר תגובות:
תגובות מתאריך 15.10.2025

---

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019, סעיף 4.20, סימן ב׳.

[2] במקור ההזמנה ושומת רמ״י ל – 2 חלופות בדיון ציון שמאי המשיג כי הוא מערער רק על חלופה 1, בפרוטוקול צויין כי החלטתי תינתן רק לגבי החלופה שלגביה ערערו, רמ״י לא התנגד.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- מיל מדרור פרסה – המשיב, בו התרעם על קיום הדיון במעמד צד אחד.
- מייל מנחום פרמינגר – המשיג, בו ענה לשמאי המשיב על טענות לעניין הדיון שנערך בהעדרו.

מיילם מתאריך 23/10/2025

- מייל ממנהלת המחוז הגב' לני וייל, במייל זה הובהר בפרוט לשמאי המשיב מדוע הדיון נערך בהעדרו.
- מייל מנציג קיבוץ נען בו פרט וטען לעניין ההשגה, צרף מסמכים ונתונים רבים התומכים בטענות השמאי המשיג לעניין שווי הקרקע לתחנת תדלוק.

מייל מתאריך 29/10/2025 מהשמאי המשיב מר דרור פרסה בו הגיב בעיקר לטענותיו של השמאי המשיג אשר כתובות בשומתו ובפרוטוקול הדיון.

1.5. הצדדים חלוקים, בין היתר, על שיעור ההיוון לחישוב שווי תחנת תדלוק בנויה, לצורך חישוב שווי הקרקע השמאים חלוקים על שיעור הרווח היזמי ועל עלויות הבניה.

2. זיהוי הנכס:

גוש	: 5440
חלקה	: 16 (בחלק)
שטח חלקה רשום	: 142.7 דונם
שטח נישום	: 210 מ"ר[3]
מהות הנכס	: קרקע לתחנת דלק
כתובת עירונית	: קיבוץ נען

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות במרכיב הקרקע, ללא מע"מ וכולל הוצאות הפיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

בהתאם לשומת המשיבה המועד הקובע להכרעה הוא 13.11.2024.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור חיצוני בנכס נערך על ידי בכר רפי, מתמחה במשרדנו, ביום 23.4.2026.

6. תיאור הנכס והסביבה:

מושא השומה הינו מרכיב הקרקע של תחנת דלק הידוע כחלק מחלקה 16 בגוש 5440, הממוקם בקיבוץ נען.

[3] עפ"י תשריט מדידה שהתקבל מרמ"י הנכון ליום 6.2.2012.

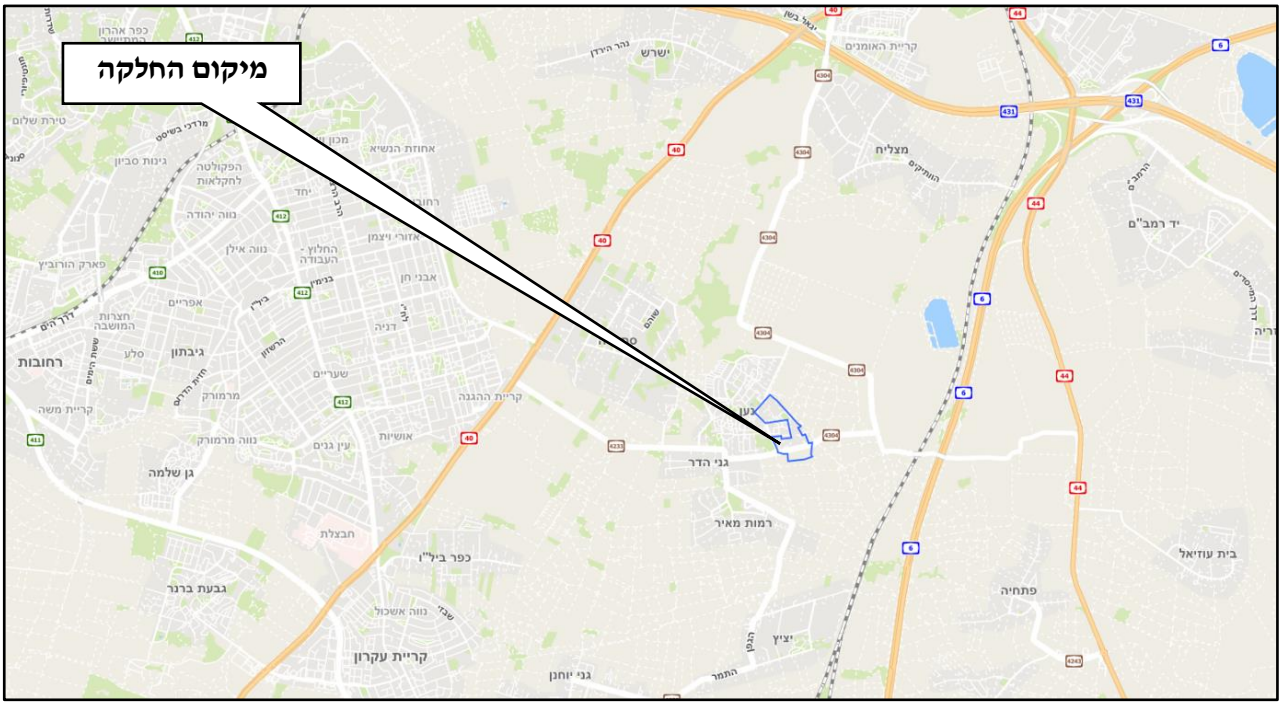
משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

6.1. <u>הסביבה:</u>

קיבוץ נען ממוקם ממזרח לעיר רחובות בין כביש 40 ממערב לכביש 6 ומסילת רכבת ממזרח, מצפון למושב גני הדר ומדרום למושב מצליח, ומשתייך למועצה האזורית גזר. הקיבוץ מאופיין בעיקרו בבינוי צמוד קרקע כשמסביבו שטחים חקלאיים, ומספק מגוון שירותים קהילתיים כגון: מגרשי ספורט, מזכירות, בריכה, חדר אוכל, בתי כנסת ועוד.

מושא השומה שוכן בצידו הדרום מזרחי של הקיבוץ וסביבתו מאופיינת בשטחי תעסוקה המשמשים לתעשיה, מלאכה, ומסחר.

<u>תרשים סביבת הנכס:</u>



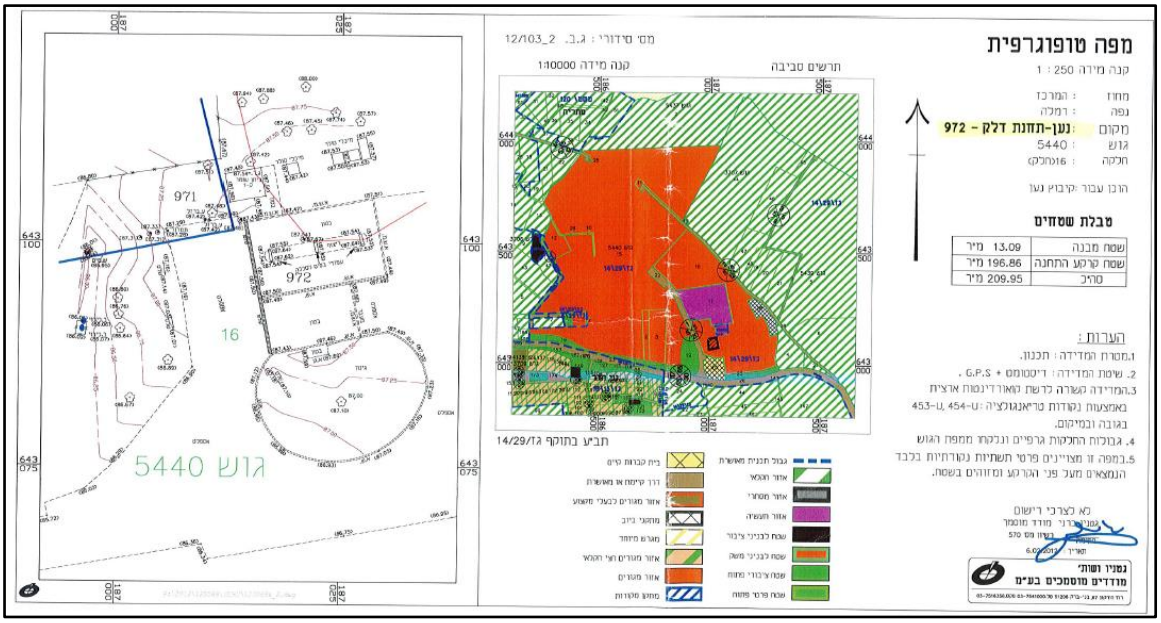
משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תצ"א (שנת 2025) של הנכס הנדון מתוך GIS מועצה אזורית גזר:

להלן תשריט רמ"י מיום 6.2.2012:



תמונות מהנכס:



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

<u>רצ"ב צילום הנכס מיון הביקור</u>





משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

מהעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין רחובות לנכס שבנדון, שהופק על ידינו באמצעות האינטרנט ביום 12.05.2026, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום	: גוש 5440 חלקה 16.
שטח רשום	: 142,747 מ"ר.
בעלות	: קרן קיימת לישראל – בשלמות.
חכירות	: קיבוץ נען - תאגיד, רמת חכירה ראשית, בשלמות.
תקופת חכירה	: 49 שנה עד תאריך 30.09.2047.
הגבלות	: בירושה ובהעברה. על כל הבעלים.

8. המצב תכנוני:

8.1. תכניות מאושרות:

מבדיקה באתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל, אתר האינטרנט של מועצמה אזורית גזר – מחלקת הנדסה ואתר מנהל התכנון, עולה כי על הנכס הנדון חלות בין היתר התוכניות הבאות:

מס' תכנית	י.פ.	פרסום תוקף	מהות
גז/4/29	2255	16.9.1976	קביעת ייעודי קרקע
גז/14/29	3263	27.10.1985	קביעת יעדים ואזורים, שינוי תכנית מתאר
תמ"א 4/18	5568	23.8.2006	תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק - תחנות זעירות
תמ"א 1/4/18	7299	07.07.2016	תיקון 1 - הוראות.
תמ"א/4/18	8290	16.06.2019	תיקון 2 - הוראות.
גז/מק/37/29	10976	4.12.2022	החלפת שטחים בין ייעודי קרקע תעשייה ומבני משק

8.2. תכנית גז/14/29, תכנית גז/מק/37/29:

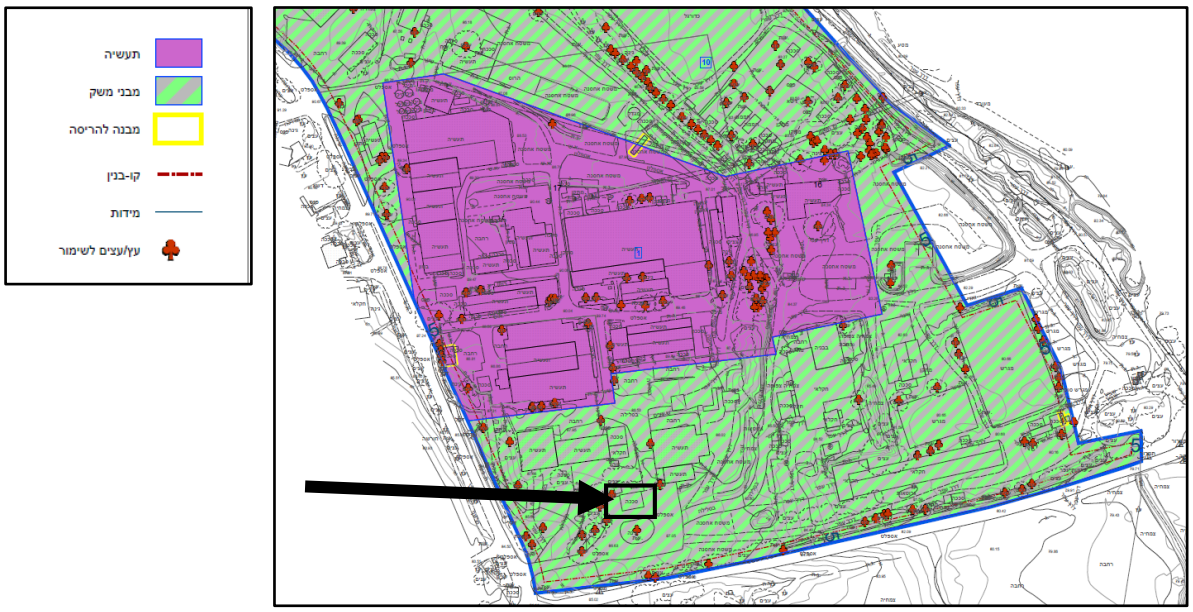
עפ"י תשריטי התכניות, נשוא השומה מסומן ביעוד "מבני משק".

להלן השימושים תחת יעוד זה:

- רפתות, מכון חליבה, לולים, בורות תחמיץ.
- מחסנים, נגריה, מסגריה, מוסך, סככה.
- בנייני מלאכה ואחסנה, מבנים ומתקנים לדיור והכנסת בעלי חיים, יצירת מזון לבעלי חיים.
- גנרטור, וכל שימוש חקלאי באישור משרד החלקאות.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להלן מיקום הנכס בתשריט מתוך תכנית גז/37/29:



8.3. פירוט המצב התכנוני:

8.3.1. זכויות בנייה עפ"י תוכניות מאושרות:

יעוד:	מבני משק.
מספר קומות:	עפ"י המלצת משרד החקלאות ובאישור הועדה המקומית.
אחוזי בנייה:	עפ"י המלצת משרד החקלאות ובאישור הועדה המקומית.
קוי בניין	כמסומן בתשריט.

- מרחקים מינ' 5 מטר בין מבנים.

להלן תימצות הוראות תוכנית תמ"א/2/4/18

מטרת התוכנית:

1. קביעת מרחקים מנימליים מתחנות תדלוק המנפקות גפ"מ וגט"ד.
2. ביטול הצורך בשמירת מרחקים מנימליים בין תחנות תדלוק למלונות.
3. שינוי החישוב של שטחי הבנוי המותרים בתחנות תדלוק.
4. תוספת שטחי בינוי בעת בניה מחדש של תחנה קיימת.
5. ביטול חובת מסלול המתנה בתחנות לצרכיה עצמית.
6. פטור ממסמך הידרולוגי לתחנה המנפקת גט"ד.
7. הרחבת האפשרות להקמת תחנות לצריכה עצמית ומתן אפשרות לניפוק גט"ד בתחנות אלו.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

<u>שינוים רלוונטיים ביחס לתוכנית קודמת</u>:

תותר תחנות תדלוק בישוב כפרי, על פי לוח 2 בתמ"א 35, באזור המיועד בתוכנית למבני משק, לצורך תדלוק כלי הרכב שנועד לשרת את המטרות החקלאיות של הישוב הכפרי.

בתחנה המנפקת סולר ובנזין לא תופקד תכנית, לא תאושר ולא ינתן היתר לפי סעיף 8 לתוכנית, אלא אם המרחק האווירי בין צינורות האוורור של המיכלים התת קרקעים, אי עמדות התדלוק ונקודת המילוי של מיכלי הדלק של תחנת התדלוק לבין גבול המגרש המיועד לשימושים המפורטים בסעיף קטן 1 ו -2 לתוכנית (להלן – מגרש השימושים הרגישים), הינו לפחות המרחק הנקוב להלן:

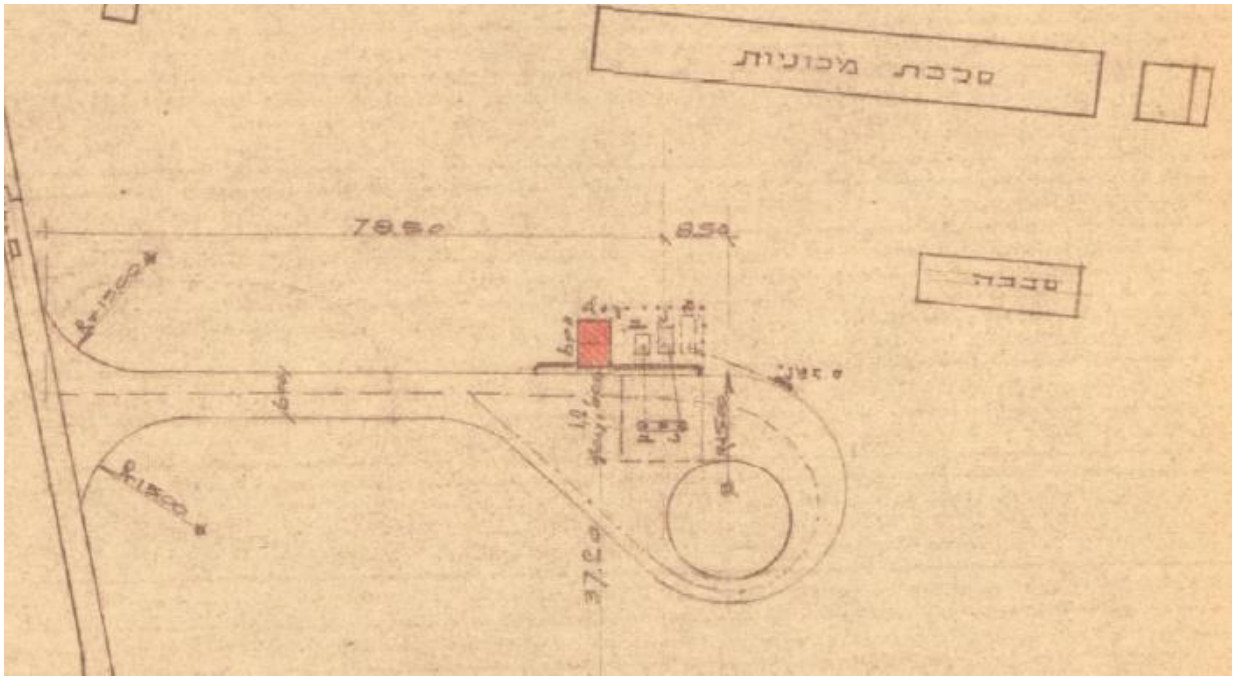
1. מגורים או שימוש דומה – 40 מטרים.
2. מוסדות ציבור כגון: בית חולים, מעון לקשישים, בית כלא, פנימיה לקטינים, מוסד חינוך, גן ילדים, בית ספר וכיו"ב – 80 מטרים. מתחנה שבה ארבע עמדות תדלוק לכל היותר המנפקת רק בנזין או סולר – 40 מטרים.

8.4. <u>רישוי:</u>

מעיון באתר האינטרנט ההנדסי של מועצה אזורית גזר, אותרו היתרי הבניה הבאים:

- **היתר מס' 1034** – מיום 28.6.1961, הקמת תחנת דלק לשרות עצמי כולל התקנת 3 מיכלי דלק בתוך האדמה ומשאבות לתדלוק. סולר 13,000 ליטר, נפט 9,000 ליטר, בנזין 6,000 ליטר.
- **היתר מס' 1379** – מיום 13.05.1962, הקמת מבנה לשירות עצמי בתחנת דלק.

להלן קטע רלוונטי מהתשריט המצורף להיתר



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון כולל פיתוח כפי שנקבע בשומות הצדדים:

חלופה	שמאי המשיבה	שמאי המשיגים
חלופה 1	₪ 1,132,319	₪ 290,000

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת השווי, הסתמך שמאי המשיבה על גישות השומה לאומדן שווי הקרקע לתחנת תדלוק: גישת העסק החי, גישת היוון הכנסות מתחנה בנויה וגישת היוון דמי שכירות לקרקע. השמאי למעשה ערך ממוצע משוקלל בין 3 הגישות.

להלן נתונים עליהם התבסס השמאי:

על גישת "עסק חי", היוון הכנסות לתחנת דלק בנויה והיוון הכנסות לקרקע של תחנה. הוצגו נתוני המכירות של התחנה עפ"י דו"ח רואה חשבון המשקפים מכר של 90 ק"ל בחודש, בנוסף הובאו נתונים הנכונים למועד הקובע ממשרד האנרגיה, מחיר ליטר בנזין 95 בשירות עצמי בסך 7.48 ₪, ומרווח שיווק בסך 605.12 ₪ לק"ל.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- **גישת עסק חי:**
  - השמאי ערך תחשיב מפורט לקביעת הרווח התפעולי ע"י הפחתת ההוצאות מההכנסות וקבע ורווח תפעולי שנתי בסך 197,674 ₪.
  - היוון ההכנסות התבסס עפ"י פרק כ' בקווים המנחים של השמאי הממשלתי, נערכו 2 מועדי היוון, כששיעור ההיוון נקבע כדלקמן:
    - תקופה ראשונה מהמועד הקובע ועד שנת 2030 – 8.4%.
    - תקופה שנייה משנת 2030 ואילך – 9.4%.
    - כלל הערכים הובאו בערך נוכחי.
- **היוון הכנסות לתחנת דלק בנויה:**
  - הובא בחשבון דמ"ש לק"ל בסך 28% מתוך מרווח השיווק שנקבע בגישת "עסק חי", עפ"י טבלת דמ"ש ראויים לתחנות בנויות בפרק כ' של הקווים מנחים (169 ₪)
  - היוון ההכנסות התבסס עפ"י פרק כ' בקווים המנחים של השמאי הממשלתי, נערכו 2 מועדי היוון, כששיעור ההיוון נקבע כדלקמן:
    - תקופה ראשונה מהמועד הקובע ועד שנת 2030 – 8.2%.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- תקופה שנייה משנת 2030 ואילך – 9.2%.
- כלל הערכים הובאו בערך נוכחי.

- לחילוץ יתרה לקרקע מהממוצע המושקלל שערך בין 2 הגישות ניכה יזמות בשיעור 20% ותרומת מחוברים בסך 500,000 ₪.

- **היוון הכנסות לקרקע:**
  - הובא בחשבון דמ"ש לק"ל בסך 11% מתוך מרווח השיווק שנקבע בגישת "עסק חי", עפ"י טבלת דמ"ש ראויים לתחנות בנויות בפרק כ' של הקווים מנחים.
  - היוון ההכנסות התבסס עפ"י פרק כ' בקווים המנחים של השמאי הממשלתי, נערכו 2 מועדי היוון, כששיעור ההיוון נקבע כדלקמן:
    - תקופה ראשונה מהמועד הקובע ועד שנת 2030 – 5.95%.
    - תקופה שנייה משנת 2030 ואילך – 6.95%.
    - כלל הערכים הובאו בערך נוכחי.

לסיום, ערך טבלת ממוצע משוקלל לכלל הגישות, נקבע משקל 50% לגישת היוון הכנסות לקרקע, 25% בהתאמה לשני הגישות הנוספות, ומשם נקבע שווי קרקע בסך 1.132 מיליון ₪.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.2.3. תחשיב השומה:

שומת המשיבה

חלופה 1 - שווי זכויות הבעלות לתחנת דלק

גישת עסק חי:

הכנסות	
אומדן מכירות ק"ל לחודש	90.0
מחיר לליטר כולל מע"מ, בנזין וסולר - שירות עצמי	7.48 ₪
מחיר בנטרול מע"מ	6.39 ₪
עלות המכר לליטר:	
מחיר CIF W MED	2.338 ₪
דלק ותוספ	0.012 ₪
עיגולים	0.004 ₪
בלו	3.434 ₪
סה"כ עלות לליטר	5.788 ₪
מרווח השיווק	0.605 ₪
הובלה	0.025 ₪
הנחות	0.026 ₪
רווח לליטר	0.554 ₪
סה"כ רווח גולמי חודשי	**49,904** ₪
הוצאות	
ארנונה	1,216 ₪
חשמל	2,000 ₪
אידוי	1,500 ₪
ניקיון	1,000 ₪
הנהלת חשבונות	1,500 ₪
הוצאות תקשורת	1,000 ₪
ביטוח	1,500 ₪
שכר	18,000 ₪
עמלות כ. אשראי לפי 0.9% (80% תשלום בכרטיסי אשראי)	4,123 ₪
שונות	1,592 ₪
סה"כ הוצאות	**33,431** ₪
רווח תפעולי שנתי	**197,674** ₪
שווי לצמיתות	2,102,913 ₪

ערך נוכחי למועד קובע עד לשנת	שנים	שיעור היוון	
2030	5.14	8.40%	798,280 ₪
ערך נוכחי למועד קובע משנת 2030		9.40%	1,325,531 ₪
שווי עפ"י גישת עסק חי כבנוי			**2,123,811** ₪
חילוץ יזמי		1.2	1,769,842 ₪
עלויות בניה			500,000 ₪
שווי קרקע עפ"י גישת עסק חי			**1,269,842** ₪

גישת היוון דמ"ש כבנוי:

דמ"ש לק"ל חודש תחנה בנויה - 28% ממרווח השיווק		169.4 ₪
דמ"ש שנתי		182,991 ₪
שווי לצמיתות		1,989,034 ₪
ערך נוכחי למועד קובע עד לשנת	שנים	שיעור היוון	
2030	5.14	8.2%	742,954 ₪
ערך נוכחי למועד קובע משנת 2030		9.2%	1,265,590 ₪
שווי כבנוי			**2,008,544** ₪
חילוץ יזמי		1.2	1,673,786 ₪
עלויות בניה			500,000 ₪
שווי קרקע			**1,173,786** ₪

גישת היוון דמ"ש לקרקע:

דמ"ש לק"ל חודש תחנה בנויה - 11% ממרווח השיווק		66.6 ₪
דמ"ש שנתי		71,889 ₪
שווי לצמיתות		1,034,379 ₪
ערך נוכחי למועד קובע עד לשנת	שנים	שיעור היוון	
2030	5.14	5.95%	310,373 ₪
ערך נוכחי למועד קובע משנת 2030		6.95%	732,451 ₪
שווי קרקע			**1,042,824** ₪

ממוצע משוקלל:

גישה	שווי	משקל	סה"כ
עסק חי	1,269,842 ₪	0.25	317,460.57 ₪
היוון הכנסות מבנוי	1,173,786 ₪	0.25	293,446.57 ₪
היוון הכנסות קרקע	1,042,824 ₪	0.5	521,412.10 ₪
שווי קרקע משוקלל			**1,132,319** ₪

9.3. סיכום שומת המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת השווי השמאי הציג מספר חלופות חישוב, בסופו של דבר הסתמך שמאי המשיגים על גישת היוון הכנסות לקרקע, הציג את נתוני המכירות של מושא השומה שהתקבל ע"י רואה חשבון, נתוני המכירות הובאו משנים 2018-2024 כולל.

השמאי ערך ממוצע לסה"כ כמות הדלקים הנמכרת בשנים אלו (שבע שנים) וקבע אומדן מכירות של 80 ק"ל לחודש.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- הביא בחשבון מכירות צפויות של 80 ק"ל/חודש לפי טבלה שהציג
- הובא בחשבון דמ"ש לכזו כמות של בסך 40 ₪ לק"ל, עפ"י נתוני מכירות לתחנת עילבון מועדת השגות בבית עזרא למועד קובע 28.12.2017.
- היוון ההכנסות נערך ל-2 מועדי היוון, כששיעור ההיוון נקבע כדלקמן:
  - תקופה ראשונה מהמועד הקובע ועד שנת 2030 – 9%. (ל-5 שנים).
  - תקופה שנייה משנת 2030-2060 – 10%. (30 שנה).
  - כלל הערכים הובאו בערך נוכחי.

התקבל שווי קרקע במעוגל בסך 290,000 ₪.

9.3.3. תחשיבי השומה:

חלופה 1 - שווי זכויות הבעלות לתחנת דלק

גישת היוון דמ"ש לקרקע

מכירות צפויות	80	ק"ל / חודש
דמי שכירות לכמות כזו	40	ש.ח / ק"ל / חודש (לפי החלטת בית עזרא)
היוון עד שנת 2030	9%	לשנה, סה"כ 5 שנים.
ע.נ 80 * 40 * 12 *3.9897 (מקדם היוון)		153,200 ₪
היוון לשנים 2030-2060	10%	
ע.נ 80 * 40 * 12 *3.6345 (מקדם היוון)		139,600 ₪
סה"כ		292,800 ₪
במעוגל		**290,000** ₪

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים[4] ביום 21.9.2025 ובמסגרת התגובות לפרוטוקול הדיון , העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות המשיגים:

- **תחשיב:**
  - קיים הסדר ברור מול רמ"י, בתחנות דלק פנימיות יש לקחת 55% מהמכירות וכ-11% ממרווח השיווק, כמו כן ישנם שמאים מחוזיים שלא היססו לקבוע מקדם נמוך יותר בהתאם לנסיבות התחנה - כיוון ו- 45% לשימוש פנימי בקיבוץ.
  - בתחשיב שומת רמ"י חושב מרווח שיווק שהגיע לסך 0.6 ₪, תוצאה שמביאה לשווי קרקע אפסי בהתאם לעלויות בניה ריאליות.
- **שיעור היוון:**
  - עד שנת 2030 יש לקבוע שיעור היוון 9% ולאחר מכן 10%, שיעור זה נובע הן מהסיכון הגלום

[4] התקיים דיון במעמד צד אחד לאחר שביום הדין התקבלה הודעה מהשמאי המשיב כי אינו יכול להופיע לדיון מסיבות אישיות.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

בהפעלת תחנה קטנה ומוגבלת והן מהירידה בביקוש לדלק.

- שיעורי התשואה המופיעים בקווים המנחים משקפים נכסים מסחריים יציבים וארוכי טווח, הנכס הנידון בעל מאפיינים שונים ,קטן יותר ובעל סיכון גבוה יותר.

- **נתוני השוואה:**
  - אין מקום להתייחס לנתוני השוואה לתחנות דלק בנויות כפי שהוצג בשומת רמ"י.
  - שמאי המשיבה היה צריך להתייחס ל-2 עסקאות השוואה של תחנות דלק פנימיות בדומה לנכס הנידון שהוצגו בשומתו, האחת במושב ניר יפה והשנייה מאזור התעשייה באר טוביה.
  - ניתן לראות בסקר נתוני השוק לתחנות דלק שהוצג בשומת רמ"י כי אין קשר בין תחנות דלק פנימיות לתחנות דלק גדולות, הן בגובה הדמ"ש והן בכמות המכר.
  - בנתוני ההשוואה לקרקע, יש להתייחס לעסקאות מקבילות כמו בבית עזרא.
  - מפנה להכרעה בהשגה ראשונה בתלמי בילו ששם נקבע דמ"ש בסך 72 ₪ לק"ל, בעלת כמות מכר כפול מהנכס הנידון.

- **גישת השומה:**
  - שומת רמ"י חורגת מהחלטות קודמות של השמאי הממשלתי ומעקרונות שמאיים בסיסיים, בכך שנשענת על גישת "עסק חי" ולא על היוון הכנסות.
    עפ"י החלטות קודמות של שמאים מחוזיים או ועדת השגות לגבי תחנות דלק פנימיות, לא ניתן למצוא שומה אחת המתבססת על גישה זו.
    יש לחשב את השווי בגישת היוון הכנסות לקרקע בלבד או לחילופין להביא בחשבון עלויות בניה של 1,500,000 ₪.

- **רכבים חשמליים:**
  - יש לתת התייחסות לחדירת הרכבים החשמליים לשוק והשפעתם הישירה על ירידה בביקוש לדלק, קצב החדירה של רכבים אלו גבוהה מהתחזיות ששימשו בסיס לפרק כ' בקווים המנחים.
  - במסגרת התגובות לפרוטוקול הועברו מספר מסמכים בנוגע להשפעות של כניסת רכבים חשמליים, להלן עיקרי הדברים:
    - מתוך "כניסת רכבים חשמליים לישראל – תועלות ואתגרים" של משרד האוצר, "בשנת 2022 שיעור הרכבים החשמליים מתוך כלל הרכבים המיובאים היה 19.7% בדומה לממצוע באירופה וגבוה בהרבה ביחס ליעדים שנקבעו לאותה שנה.
    - מתוך מסמך רשות המיסים "מיסוי ונתונים נבחרים על ענף הרכב בישראל", בשנת 2023 בוטלו הטבות מס קניה לרכב היברידי נטען והועלה מס קניה לרכב חשמלי, על אף העלאות המס נרשמו לתנועה 6.3% מסה"כ רכבי פלאג אין וכמות שיא של 48.4 אלף רכבים חשמליים 18% מסה"כ, בסוף שנת 2023 נרשמו לתנועה 56.5% רכבים חשמליים מסה"כ ו8.4% רכבי פלאג אין.
    - מתוך "מדריך הקמת עמדות טעינה בבתים משותפים" של משרד האנרגיה והתשתיות, בישראל כיום (נכון למועד מסמך זה) כ-120 אלף רכבים חשמליים, בשנת 2025 מספר זה צפוי לגדול

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

לכדי 210 אלף, בשנת 2030 צפוי להגיע ל1.3 מיליון, וב2050 צפי כי צי הרכב הפרטי בישראל יכלול רכבים חשמליים בלבד.

- מתוך מסמך "עתיד משק הדלק הישראלי", עפ"י תחזית סך צריכת התזקיקים במשק, עד שנת 2050 סקטור הבנזין יירד ל0.2 מ' טון לעומת 3.5 בשנת 2023.

9.4.2. טענות המשיבה[5]:

- **תחשיב:**
  - נתוני המכירות כפי שהוצגו משקפים יציבות ואף עליה קלה מאז 2021 (כמפורט בקביעת ועדת השגות הנ"ל).
  - בועדת השגות נקבע דמ"ש לקרקע בסך 80 ₪ לק"ל בחודש, ראיה לכך שננקטה כאן גישה שמרנית בסך 67 ₪ לק"ל.
- **החלטה קודמת**
  - קיימת החלטה קודמת של ועדת השגות לעניין תחנת הדלק הנדונה למועד קובע 2014 שם נלקח דמ"ש לקרקע של 80 ₪ לק"ל.
- **שיעור היוון:**
  - חושבו בשתי תקופות עד 2030 בשיעור סיכון נמוך יותר ולאחריה בשיעור סיכון גבוה יותר, בהתאם לקווים המנחים ניתנה הפחתה של 0.75% לקרקע מהכנסות מנכס בנוי מושכר, תוספת 1.5% בגישת עסק חי, וכל אלו בהתאם למגמות המעבר לרכב חשמלי.
- **גישת השומה:**
  - השומה נסמכת במלואה על הקווים המנחים – פרק כ' תחנות תדלוק, משמרת את אותן גישות שמאיות ומניבה תוצאות התואמות, הן לשומת שמאי מחוזי שבוצעה בנכס הנידון מתאריך 31.7.2018 והן לקביעת ועדת השגות מתאריך 3.10.2019.
- **נתוני מכירות :**
  - נתוני המכירות שהציג השמאי המשיג מעידים על עליה במכירות בשנים האחרונות.
- **סבירות השווי:**
  - שמאי המשיג העריך את הקרקע בשווי 290 אלף ₪, מדובר בקביעה חריגה באופן קיצוני שאינה מתיישבת עם הנתונים, יתרה מכך אם נבחן את השווי עד לשנת 2030 תקופה קצרה וודאית, רק היקף ההכנסות עד מועד זה עוקף את השווי שנקבע בשומת ההשגה.

- **עלויות הבניה:**

בחישוב שווי הקרקע מנכס בנוי יש להביא בחשבון עליות בניה בסך 500,000 ₪.

[5] התקבלו במייל לאחר הדיון.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

המחלוקת בין הצדדים נסובה על גישת השומה להערכת הקרקע לתחנת תדלוק, כאשר עיקר הפער נובע, בין היתר, מאופן החישוב, שיעור ההיוון ועלויות הבניה בגישת החילוץ לקרקע מתחנת דלק בנויה או עסק חי.

השמאי המשיב בגישת היוון דמ"ש לקרקע קבע שיעור היוון של 6.15% עד שנת 2030 ושיעור היוון 7.69% אחרי שנת 2030. השמאי המשיג טוען שיש לחשב את השווי מדמ"ש לקרקע לפי שיעורי היוון של 9% עד 2030, אחרי שנה זו בשיעור היוון של 10%.

בגישת החילוץ מתחנת דלק בנויה השמאי המשיב הביא בחשבון עלות בניה של 500,000 ₪ והשמאי המשיג 1,500,000 ₪.

לאחר שקראתי את השומות, נערך במקום סיור ע"י המתמחה ולאור מצב השוק.

אני סבור כי יש לקבל חלקית את טענות השמאי המשיג (לעניין גישת השומה) ובכדי להימנע ממחלוקת על עלויות הבניה החלטתי לחשב את השווי מדמ"ש לקרקע בלבד. לעניין שיעור היוון, עפ"י קווים מנחים פרק כ' עדכון מספר 1 מפברואר 2022 שיעור דמי ההיוון עד 2030 תואם את שיעור התשואה של נכסים מסחריים במועד הקובע פחות 0.75% לקרקע, אחרי שנת 2030 יש להוסיף 1%.

כמו כן קיימת החלטה של ועדת השגות לנכס הנידון מתאריך 3.10.2019, הקובעת כי גישת היוון הכנסות לקרקע הינה הנכונה ביותר לסוג הנכס, ומשקפת באופן מהימן יותר את השינוי השנתי בענף הדלק, בהיותה מבוססת על הממוצע השנתי למרווח השיווק,

יתר הנושאים השנויים במחלוקת ידונו בפרק עקרונות השומה.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. שומה מבוססת הנחה:

השומה היא לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1.

10.2.2. שיעור היוון:

קיימת הסכמה בין הצדדים שיש להוון את ההכנסות ל 2 תקופות עד שנת 2030 ולאחריה בתוספת 1%, עקב הסיכון ההולך וגובר בשוק הבנזין עם המשך עליית הביקושים לרכבים חשמליים (כפי שצויין בקווים מנחים פרק כ').

מנגד ישנה מחלוקת על שיעורי ההיוון לקרקע בתקופה הראשונה, כששמאי המשיבה קבע שיעור בין 8.4-5.9% בהתאם לגישת השומה שהנמוך מביניהם מתיחס לקרקע, בעוד שמאי המשיגים קבע 9%.

כפי שהוסבר בפרק 10.1 שיעור ההיוון בהחלטתי חושב עפ"י קווים מנחים פרק כ' עדכון מספר 1 מפברואר 2022.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.3. <u>נתוני השוואה / נתוני מכירות</u>

שווי הקרקע חושב לפי ממוצע נתוני המכירות לשנים 2021-2024, התקבל 90 ק"ל לחודש, כמו כן יש לתת את הדעת לכך שלפי הנתונים קיימת עליה שנתית קבועה במכירות.

10.2.4. <u>רכבים חשמלים</u>

השמאי המשיג טוען כי עקב העליה בכמות הרכבים החשמליים בשוק קיימת ירידה בכמות הדלק שנמכר, ולאור זאת יש לעלות את שיעור ההיוון. השמאי המשיב מתנגד לטענה זו.
העליה בכמות הרכב החשמלי בשוק באה ליד ביטוי בעידכון הקווים הנחים מ-2022 שם נקבע כי יש להוסיף 1% לשיעור ההיוון ממסחר החל משנת 2030.

10.3. <u>נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:</u>

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

<u>נתוני בסיס</u>

מרווח שיווק בנזין 11/2024	₪ 622.5
שיעור תשואה נכס מסחרי מחצית 2 שנת 2024	7.00%
הפחתה בגין היוון קרקע	-0.75%
פרמיית סיכון נוספת לשיעורי היוון לאחר 2030	1.00%
שיעור היוון כולל עד 2030	6.25%
שיעור היוון כולל החל מ- 1/2030	7.25%
מועד קובע	13/11/2024
מועד שינוי רגולציה (משוער)	01/01/2030

5.14

<u>דוח מכירות 4 שנים אחרונות</u>

שנה	סולר	לחודש	בנזין	לחודש	סה"כ ק"ל	ק"ל לחודש
2021	281,391	23,449	691,984	57,665	973,375	81,115
2022	324,332	27,028	743,267	61,939	1,067,599	88,967
2023	350,841	29,237	747,146	62,262	1,097,987	91,499
2024	381,104	31,759	773,454	64,455	1,154,558	96,213
					ממוצע	**89,448**
					במעוגל	**90,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11. תחשיבי השומה

תחשיב שווי קרקע לתחנת תדלוק	
מכירות ממוצעות לחודש ק"ל לפי 4 שנים אחרונות במעוגל	90 ₪
מרווח שיווק בנזין 11/2024	623 ₪
שיעור דמי שכירות למרכיב הקרקע ממרווח השיווק	11%
דמי שכירות לק"ל קרקע	68 ₪
דמי שכירות לחודש	6,163 ₪
דמי שכירות לשנה	73,958 ₪
שיעור היוון כולל עד 1/2030	6.25%
שיעור היוון כולל לאחר 1/2030	7.25%
ערך נוכחי הכנסות עד 1/2030	316,657 ₪
ערך נוכחי הכנסות אחרי 1/2030	712,025 ₪
סה"כ שווי קרקע לתחנת תדלוק כולל פיתוח	**1,029,000** ₪

1,183,324 ₪ לצמיתות

קווים מנחים - ערך נוכחי של הכנסות אחרי 2030

73,958 ₪

1,020,107 ₪

0.70

712,025 ₪ לצמיתות

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות בנכס הנדון, הידוע כחלק מחלקה 16 בגוש 5440 הממוקם בחלק הדרומי של קיבוץ נען, ולצורך גביית דמי שימוש שלא כדין הינה **בסך 1,029,000 ₪ (מיליון עשרים ותשע אלף ₪)**

הערכים הנקובים ללא מע"מ וכוללים הוצאות פיתוח.

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
דוד טוביה
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ת"א והמרכז

העתק: מר דב וידר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י. מייל: dovv@land.gov.il

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית