תאריך: י״ב אדר תשפ״ה
12 מרץ 2025
מספר אופק: 50014
תיק רמ״י: 207038074

לכבוד
המשיגה:
חצב מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע״מ
באמצעות מר נחום פרמינגר
שמאי מקרקעין
nahaifa@hotmail.com

המשיבה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות מר שגיא צברי שמאי מקרקעין
ראש תחום שמאות מרחב עסקי ירושלים
sagiz@land.gov.il

החלטת ועדת השגות[1]

גוש 2242 חלקה 87 (חלק), תחנת דלק, מושב חצב

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 25/12/2023 על ידי שמאי המקרקעין, מר יחיאל שטרית (להלן: ״**השמאי המחוזי**״) בעניין שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע שבנדון.

השמאי המחוזי בחן את השומה מטעם המשיבה שנערכה ביום 15/06/2022, על ידי שמאי המקרקעין, מר רון חבר (להלן: ״**שמאי המשיבה**״) ואת השומה מטעם המשיגה שנערכה ביום 20/09/2022 על ידי שמאי המקרקעין, מר נחום פרמינגר (להלן: ״**שמאי המשיגה**״).

ההשגה השנייה הוגשה במכתבו של שמאי המשיגים מיום 07/03/2024.

בתאריך 26/01/2025 התקיים דיון באמצעות הוועדות מקוונות עם הצדדים.

1. **מטרת ההחלטה:**

אומדן שווי זכות הבעלות בקרקע שבנדון, כריקה ופנויה, ללא מע״מ וכולל ופיתוח, בכפוף למטרת השומה שהיא גביית דמי שימוש בגין שימוש שלא כדין.

2. **המועד הקובע:**

המועד הקובע הוא 15/06/2022 – המועד המפורט בהחלטת השמאי המחוזי.

3. **ביקור בנכס:**

לא בוצע ביקור פיזי בנכס.

4. **תמצית תיאור הנכס והסביבה:**

אין מחלוקת בעניין זה. ליתר פירוט ראו בהחלטת השמאי המחוזי.

5. **מצב תכנוני רלוונטי:**

אין מחלוקת בעניין זה. ליתר פירוט ראו בהחלטת השמאי המחוזי.

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

6. המצב המשפטי:

אין מחלוקת בעניין זה. ליתר פירוט ראו בהחלטת השמאי המחוזי.

7. קביעת השווי בשומות הצדדים:

להלן מסקנת השווי ללא מע"מ וכולל פיתוח כפי שנקבעה בשומות הצדדים:

שמאי המשיבה	שמאי המשיגה	החלטה בהשגה ראשונה[2]
₪ 870,000	₪ 352,000	₪ 870,000

8. החלטת השמאי המחוזי:

ההשגה השנייה עוסקת בסוגיה אחת בלבד, שהיא שיעור ההיוון הראוי לדמי השכירות לקרקע לתחנת דלק. בנושא זה הסתמך השמאי המחוזי על עדכון הקווים המנחים מתאריך 2/2022, וקבע את שיעור ההיוון בהסתמך על שיעור ההיוון לנכסים בנויים למסחר, נכון למחצית הראשונה של שנת 2022, תוך הפחתה של 0.75%, כמוגדר בקווים המנחים. שיעור ההיוון שנקבע לקרקע לתחנת דלק הוא 5.95%.

9. טיעוני / עמדת המשיגה:

כאמור, ההשגה השנייה עוסקת בסוגיית שיעור ההיוון בלבד. להלן עיקרי הטענות שעולות ממסמך ההשגה השנייה מיום 07/03/2024, מהדיון שהתקיים ביום 26/01/2025, וממסמך התגובה מיום 05/03/2025:

לטענת שמאי המשיגה, יש לקבוע את שיעור ההיוון בטווח של 9%-10%.

לעמדתו: שיעור ההיוון הוא מחיר הכסף, וזהו הבסיס לפני סיכון. שיעור ריבית הפריים הגיעה במועד הקובע ל 2.25% והייתה במגמת עלייה. רמ"י בעצמה גובה מהחוכרים 5% לשנה ובשימוש לא מורשה 6%. לטענתו, אף אחד לא ישכיר קרקע למטרה מסוכנת כדי לקבל 5.95% לשנה. בעל קרקע יבקש לפחות 3% תוספת סיכון מעל דרישת רמ"י ויקבל 9% לשנה. לתקופה ארוכה הסיכון גדל בשל מעבר לתדלוק חשמלי וסביר כי מרווח השיווק יקטן. לפיכך ראוי לקחת 10% לכל הפחות.

במהלך הדיון נטען, כי הקווים המנחים לתחנת דלק נערכו ללא נציגות של חברות הדלק ולכן הם אינם משקפים את המציאות העיסקית. עוד נטען, כי הנחות היסוד שנוגעות לחדירת כלי רכב חשמליים שעליהם התבסס השמאי הממשלתי בכתיבת הקווים המנחים, מתבררות כיום כלא נכונות, זאת מאחר ששוק התדלוק החשמלי במדינה תופס נתח גדול יותר ממה שחזתה ממשלת ישראל והשמאי הממשלתי בעקבותיה[3] ולכן, יש לבטא תוספת סיכון החל מהיום ולא משנת 2030, כפי שנקבע בקווים המנחים.

בנוסף, ב"כ המשיגה העביר מסמך (להלן: "המסמך") שממוען לשמאי המשיגה, נחום פרמינגר, שבו צויין כי התחשיבים הפנימיים של חברת הדלק נערכים לפי שיעורי היוון מסויימים. המסמך חתום ע"י גורם שמועסק בחברת הדלק. לבקשת המשיגים הסכימה הוועדה לחסות את המסמך ואת תוכנו, בשל טענה לסודות מסחריים.

שמאי המשיגה מציין כי החומרים שהמציא לוועדה בנוגע לחדירה מואצת של כלי רכב חשמליים, לא היו ידועים במועד עדכון הקווים המנחים (02/2022) וממילא ברור שלא הובאו בחשבון.

שמאי המשיגה צירף שומה שנערכה ע"י שמאי מטעם רמ"י (דרור פרסה) שבה הוונה **תחנה בנויה** בשיעור

[2] בתחשיב השמאי המחוזי התקבל שווי של 936,000 ₪, אולם השמאי המחוזי בחר לאמץ את קביעתו של שמאי המשיבה.
[3] ב"כ המשיגה העביר מספר פרסומים שתומכים בעמדה זו.

היוון של 8.4%-9.4%. לעמדתו שיעור ההיוון לקרקע צריך להיות אף גבוה יותר, וזאת מאחר שטרם ידוע מהי כמות הדלקים שתמכר בתחנה.

10. טיעוני / עמדת המשיבה:

להלן התייחסות שמאי המשיבה לטענות המשיגה, כפי שהועברו בתאריך 23/02/2025:

שמאי המשיבה אינו חולק על הפירסומים באינטרנט שמלמדים על חדירה הולכת וגוברת של כלי רכב חשמליים. שמאי המשיבה מציין כי זאת בדיוק הסיבה שנערך עדכון לקווים המנחים כחצי שנה לפני המועד הקובע, ולפיכך שיעורי ההיוון שנקבעו מגלמים את כלל השינויים במשק ובהתאם לקווים המנחים העדכניים.

בנוגע למסמך שהועבר ע"י ב"כ המשיגה, טוען שמאי המשיבה כי לא מדובר במכתב שמיועד לצד ג' - כגון משקיעים, גופי מימון וכדומה - אלא מכתב עם חסיון הממוען לשמאי מקרקעין במהלך הליך השגה. ברור מאליו כי במבחן שווי שוק, יש לבחון את יחס השוק לערכי השווי ושיעורי ההיוון, כאשר אין משמעות למכתב פנימי שמיועד לגורם פנימי, ואף אין משמעות לאומדנים פנימיים, אלא כאמור, להערכות שווי במונחי שווי שוק.

מכל מקום, בהתאם למכתב מצויין טווח שיעורי היוון לאחר הפחתת מיסים - דהיינו כסף נטו, וכי ברור מאליו כי שיעורי ההיוון גבוהים יותר במידה ומהוונים את הכסף ברוטו, דהיינו לפני הפחתת מיסים.

בהתאם לדיווח לבורסה של חברת דור אלון למועד קובע 12.2018 נקבע שיעור היוון של 9% על ההכנסות ברוטו - מבלי להביא בחשבון כלל הפחתת מיסים - אלא תחשיב רגיל כפי שמקובל. שווי הקרקע לתחנת תדלוק הוערך בכ- 9.35 מיליון (צורפה שומת IFRS).

בהתאם לדיווח למועד קובע 12.2020 נקבע שיעור היוון של 8.5% גם כאן על ההכנסות ברוטו - מבלי להביא בחשבון כלל הפחתה למיסים - שווי הקרקע עלה והוערך בכ-12 מיליון ש"ח (צורפה שומת IFRS).

שמאי המשיבה צירף סיכום שיעורי היוון (כחלק מהדיווח לבורסה) החל משנת 2018 עד 2020, ממנו עולה כי שיעורי ההיוון הם במגמת ירידה - החל מ-9% ב-12/2018 וכלה ב- 8.5% ב-12/2020 (לתחנות דלק בנויות).

עוד הדגיש שמאי המשיבה כי תחנת הדלק שבנדון מהווה תחנה פנימית עבור חברי המושב המשרתת לקוחות מנויים יציבים וקבועים, לפיכך שיעור ההיוון ראוי שיהיה אף נמוך יותר וזאת בהתבסס על ההכנסות בפועל.

11. דיון והכרעה:

הוועדה דוחה את טענת המשיגה לקביעת שיעור היוון גבוה מזה שנקבע ע"י השמאי המחוזי, הן באופן עקרוני והן ביחס לשומה נשואת השגה זו ומטרתה.

המשיגה טוענת שעדכון הקווים המנחים אינו משקף את החשיבה העיסקית של חברות הדלק שכן הוא מבוסס על נתונים שהתבררו כיום כשגויים. ראשית נציין, כי עדכון פרק כ' בקווים המנחים, שפורסם בתאריך 2/2022, נערך בשיתוף גורמים רבים, ובינהם: שמאי מקרקעין שעובדים עם חברות דלק, מינהל הדלק והגז במשרד האנרגיה והתשתיות וגורמים נוספים המעורים בשוק הדלק. עדכון הקווים המנחים נערך בהתאם לכל המידע שהיה מונח בפני חברי הצוות נכון למועד פרסום הקווים המנחים, 2/2022, כך שנכון למועד הקובע בהחלטה דנן (6/2022) זהו מידע רלוונטי לקביעת השווי.

יתכן שטענת המשיגה כי לימים התברר שחדירת כלי הרכב החשמליים הייתה בשיעור גבוה מהתחזיות נכונה, אך מדובר ב"חוכמה בדיעבד" שאינה יכולה לשמש בעת קביעת השווי למועד הקובע שבנדון. ויוער, כי

בהתאם לבדיקת הוועדה, חדירת כלי הרכב החשמליים אכן נמצאת בשיעור גבוה מהתחזיות, אך עדיין מדובר בשיעור קטן ביותר ביחס לכלל כלי הרכב בישראל[4], כזה שהשפעתו על היקף מכירת הדלקים עדיין זניחה.

עוד נציין, כי תחנות הדלק מתאימות את עצמן לקצב הגידול בכלי הרכב החשמליים, ומציעות פתרונות טעינה מתקדמים המשלבים נוחות, זמינות ומהירות (ע"י הצבת עמדות טעינה מהירות) כך שעם קצב הגידול ברכבים חשמליים ו"אובדן" הכנסה ממכירת דלקים, נפתחת אפשרות הכנסה חדשה ממכירת חשמל, נתון שיש להביא בחשבון בעת קביעת שווי קרקע לתחנת דלק.

בנוסף לכך, בעדכון הקווים המנחים נקבע כי שיעור דמי השכירות לקרקע לתחנה קטנה הוא 11% ממרווח השיווק, וזאת לעומת 18% שנקבע בקווים המנחים הקודמים[5]. ההפחתה בדמי השכירות מגלמת, בין היתר, גם את הציפיות לחדירת כלי רכב חשמליים והשינויים הצפויים בשוק הדלק. הוועדה סבורה, כי כאשר מסתמכים על עדכון הקווים המנחים, יש להביא בחשבון את כלל הפרמטרים שעמדו בבסיסם ולא לבחור פרמטרים באופן סובייקטיבי.

באשר לשומה הקונקרטית, הוועדה סבורה כי לאור מטרת השומה, כלל אין רלוונטיות לעתיד שוק הדלק וחדירת כלי הרכב החשמליים. מטרת השומה היא גביית דמי שימוש בגין שימוש עבר לא מורשה של המשיגה בקרקע לתחנת דלק בשנים 2015-2022. התשלום שאותו גובה רמ"י מהווה למעשה "דמי שימוש" לקרקע הנדונה בגין שימוש שלא כדין שנעשה ע"י המשיגה בשנים 2015-2022 בלבד, ולא דמי שימוש עתידיים עבור שנים קדימה, ולכן אין רלוונטיות לעריכת תחשיב צופה פני עתיד. בהתאם לכך, השווי שנקבע בהחלטת השמאי המחוזי מבוסס על כמות הדלקים שנמכרה בפועל בתחנה הנדונה עד לשנת 2022 ואינו מביא בחשבון כמות דלקים מופחתת בעתיד ו/או הכנסה נוספת ממכירת חשמל.

בנוגע למסמך שהועבר ע"י ב"כ המשיגה. ראשית נאמר, כי אין במסמך הנ"ל ראיות או נתונים אמפיריים שיש בהם בכדי לשנות את עמדת הוועדה כאמור. שנית, מדובר במסמך פנימי שממוען לשמאי המשיגה והוא חתום ע"י עובד חברת הדלק, המהווה בעל עניין ביחס להחלטה זו.

לסיכום, הוועדה דוחה את טענות המשיגה ומאמצת את שיעור ההיוון והנימוק שנקבע בהחלטת השמאי המחוזי (ס' 10.2.1.1) המבוסס על שיעור ההיוון לנכסים מניבים למחצית הראשונה של שנת 2022, בהפחתה של 0.75%.

בנוגע לשומה אחרת שנערכה מטעם רמ"י ומארג השיקולים שעמד בפני השמאי, הרי שאלו אינם עומדים למבחן בהחלטה זו ומימלא הוועדה אינה תדרש להם.

[4] נכון לשנת 2023 סך כלי הרכב החשמליים עמד על כ- 95,000 המהווים כ- 2.7% מסך כלי הרכב במדינה (3.5 מיליון).
[5] ללא הפחתה זו, שווי הקרקע שבנדון היה כ- 1.5 מיליון ₪.

12. החלטה:

בהתאם לכל האמור לעיל החלטנו לדחות את ההשגה, והחלטת השמאי המחוזי **בעינה עומדת**.

על החלטה זו ניתן לעתור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 ימים מהמועד שבו נשלחה ע"י הוועדה.

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
נתנאל מלכא	עו"ד רן סלבצקי	רמה מאור
סגן השמאי הממשלתי הראשי	יו"ר הוועדה	שמאית מכריעה