תאריך עברי	י' אייר, תשפ"ו
תאריך לועזי	27 אפריל, 2026
מס' חוזה רמ"י	203029855
מס' הזמנת שומה רמ"י	4047885
מספרנו (אופק)	52639

לכבוד:

גב' עליזה כהן-ישעיהו
צוות לקידום עסקות תעסוקה
מרחב מרכז, רמ"י
ALIZAY@land.gov.il

מר אמיר פישלר
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י
הזיתים 90, גבעת שמואל
amir@netivot-yetzira.com

מר יצחק שפיגל ומר מאיר נדלר
שמאי מקרקעין מטעם המשיגה
בן גוריון 1, בני ברק 51201
zs@estate.co.il

הכרעה בהשגה ראשונה[1] - מגרשים 3-2 בתב"ע 424-0152033, קיבוץ בארות יצחק

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שנתקבלה ביום 27.08.2025, להכריע במחלוקת הצדדים בנוגע לשווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע, כריקה ופנויה, ללא מע"מ וכולל פיתוח, למטרת גביית תשלום דמי שימוש ודמי חכירה מהוונים בגין שימוש נוסף - מגזר חקלאי, לפי החלופות הבאות:

חלופה מס' 1: אומדן שווי זכויות הבעלות בהתאם לייעוד מותר והיקף השימושים המבוקש, כולל שימושים שאינם מבונים הנובעים מהפעילות, המשמשים לחניון וגינון של האולם בהתאם לתכנית חמ/36/440.

חלופה מס' 2: אומדן שווי זכויות הבעלות לשימוש חורג למטרת חניון אוטובוסים.

1.2. **בהתאם למדיניות רמ"י, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה, זאת בהתעלם מהמבנים הבנויים עליה, כך שהכרעתי מהווה שומה מבוססת הנחה, בהתאם לתקן 1.1 לתקינה השמאית.**

1.3. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין, מר אמיר פישלר, מיום 2.6.2024, **(להלן: "שמאי המשיבה")**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלת זכות שכירות בקרקע בתחום קיבוץ בארות יצחק, מכח הסכם שכירות בינה לבין קיבוץ בארות ישראל, חברת "מגדלי סיזן בע"מ", באמצעות שומת שמאי המקרקעין, ה"ה יצחק שפיגל ומאיר נדלר, מיום 13.11.2024, **(להלן: "שמאי המשיגה").**

1.4. בתאריך 19.02.2026 התקיים דיון מקוון בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 25.02.2026 תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 18.03.2026.

1.5. בתאריך 19.02.2026 התקבלה מטעם שמאי המשיבה הכרעה בהשגה ראשונה מיום 25.12.2016 שנערכה ביחס למגרש 309 לפי תכנית 214/5, א. ת שער בנימין.

1.6. בתאריך 26.02.2026 התקבלה התייחסות מטעם שמאי המשיגה לתקציר הדיון ותגובת המשיבה, וכן פרסום נתון היצע עליו התבסס מהעיר יבנה.

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

2. נתוני זיהוי:

גוש/חלקה : חלק מחלקה 26 בגוש 7286.

מגרש : מגרשים 3+2 לפי תכנית מס' 424-0152033.

מהות הנכס : קרקע בייעוד מבני משק ושטח ציבורי פתוח.

שטח נישום : 13,414 מ"ר (בהתאם להזמנת השומה).

מיקום : קיבוץ בארות יצחק.

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

14.02.2024 - בהתאם לשומת המשיבה.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 15.04.2026, ע"י סימה מזרחי מתמחה במשרדינו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1 הסביבה:

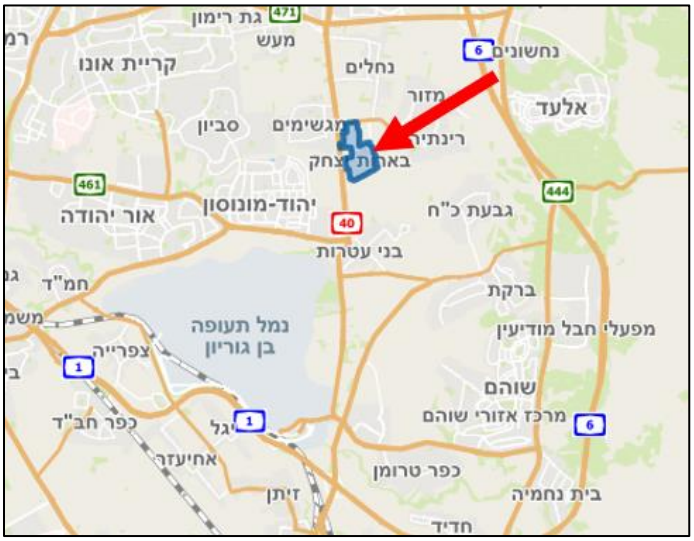
קיבוץ בארות יצחק הינו קיבוץ שיתופי השומר על אורח חיים דתי, ונכלל בתחום שיפוטה המוניציפאלי של מועצה האזורית חבל מודיעין. הקיבוץ ממוקם דרומית למושבים רינתיה ומגשימים, מזרחית ליהוד-מונוסון ואור יהודה וצפונית לבני עטרות ונמל תעופה בן-גוריון.

הקיבוץ ממוקם מערבית לכביש 6, כאשר הגישה אליו מתבצעת מכביש מס' 4623 המסתעף מכביש מס' 40.

הפיתוח הסביבתי חלקי וכולל כבישים סלולים, דרכי כורכר, תשתיות מים וחשמל, מדרכות ותאורת רחוב.

הפיתוח הסביבתי בנכס הינו חלקי וכולל, בין היתר, כבישים, עמודי תאורה וכיו"ב.

מיקום המושב על רקע מפת הסביבה



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

6.2. <u>הנכס</u>:

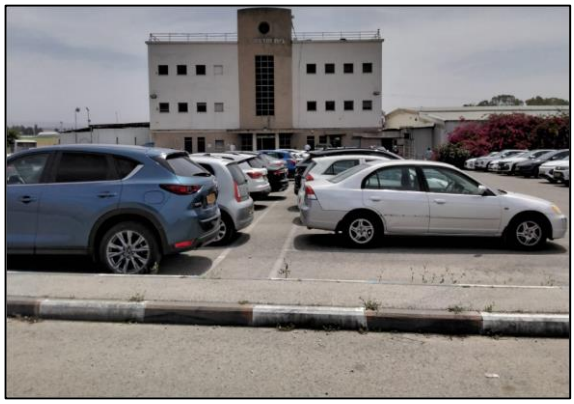
מושא השומה מהווה קרקע בשטח 13,414 מ״ר, הידועה כמגרשים 3-2 בתב״ע 424-0152033, הממוקמים בצידו המזרחי של קיבוץ בארות יצחק.

הנכס שבנדון בעל צורה אי רגולרית, מבחינה טופוגרפית פני הקרקע מישוריים יחסית.

בהתאם לביקור שנערך בנכס, נמצא כי חלק ממגרש מס׳ 2 מרוצף באספלט ומשמש כחניה, ויתרת השטח אינה מפותחת.

<u>להלן תמונות מייצגות כפי שנצפו ביום הביקור</u>





<u>סימון הנכס שבנדון (בקירוב) ע״ג תצ״א (govmap)</u>



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

7. מצב משפטי:

7.1. חוזה חכירה:

בהתאם לתוספת לחוזה החכירה בנכס הנדון, שנחתמה בתאריך 10.01.2023 בין רמ"י לבין קיבוץ בארות יצחק, לפיו עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

זיהוי הנכס	גוש 7286 חלקה 17 (בשלמות) מגרש 1 לפי תכנית מפורטת מס' 424-0152033.
השטח המוחכר:	5,934 מ"ר בערך.
תקופת החכירה:	49 שנה החל מיום 16/8/2017 ועד 15/8/2066.
תקופת חכירה נוספת:	0 שנים החל מתום תקופת החכירה.
מטרת החכירה:	מסחר תעשיה קלה ומלאכה.
הייעוד:	תעסוקה

<u>הערה</u>: בהתאם למידע שהתקבל מרמ"י עולה כי המגרשים שבנדון (מגרשים 2 ו-3 לפי תכנית 424-0152033) אינם מצויינים בחוזה זה אולם, במסגרת העסקה הנ"ל, גולם שווי מגרשים אלו למטרת חניית וגינון גן אירועים בלבד.

7.2. הוצג לעיוני עותק מחוזה שכירות להפעלת חניון שנערך ונחתם בתאריך 19.12.2022 בין "מגדלי סיזן בע"מ" (להלן: "המשכירה"), לבין "חברת מטרופולין תחבורה ציבורית" (להלן: "שוכרת המשנה"), לפיו עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

- המשכירה מעוניינת למסור את השטח המושכר לידי שוכרת המשנה במצבו "AS-IS", לרבות כל הבנוי והמחובר עליו, ושוכרת המשנה תפעל להכשרת השטח המושכר והפעלתו לחניית כלי רכב.
- ידוע לשוכרת המשנה כי בשטח החניון היא תוכל לעשות שימוש אך ורק לחניון חמישה ימים בשבוע, ימים א-ה מהשעה 19:00 בערב עד השעה 07:00 בבוקר למחרת. בימי ו' עד השעה 07:00 בבוקר ובערבי חג החניון לא יופעל. ביום שבת ובמועדי ישראל החניון יהיה סגור. הפרת סעיף זה מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.
- התקופה שבמהלכה תפעיל שוכרת המשנה את החניון על פי חוזה זה תהיה למשך 5 שנים, החל מיום 1.1.2024 ועד ליום 31.12.2028 **(להלן: "מועד תחילת השכירות" או "תקופת השכירות")**.
- לשוכרת המשנה קיימת אופציה לשכור את המושכר ל-3 תקופות אופציה, מעבר לתקופת השכירות, כדלקמן והכל בתנאי ששוכרת המשנה מילאה את תנאי השכירות באופן מלא לשביעות רצון המשכירה:
  - תקופה של 2.5 שנים, החל מיום 1.1.2029 ועד ליום 30.6.2031 (להלן: "תקופת האופציה הראשונה").
  - תקופה של 2.5 שנים, החל מיום 1.7.2031 ועד ליום 31.12.2033 (להלן: "תקופת האופציה השנייה").
  - תקופה של שנה, החל מיום 1.1.2034 ועד ליום 31.12.2034 (להלן: "תקופת האופציה השלישית").
- תמורת שכירות המשנה, תשלם שוכרת המשנה למשכירה החל ממועד תחילת תקופת השכירות ובמשך כל תקופת השכירות, וכן במשך כל תקופות האופציה הראשונה והשנייה דמי שכירות של 4.5 ₪ למ"ר, על פי השטח הקובע של המושכר, לכל חודש בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ.
- דמי השכירות בתקופת האופציה השלישית יעודכנו כך שישולמו דמי שכירות בשיעור של 4.5 ₪ למ"ר על פי השטח הקובע של המושכר לכל חודש בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8. מצב תכנוני:

מבדיקה שערכתי באתר רשות מקרקעי ישראל, הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל מודיעין ומנהל התכנון, נמצא כי על מושא השומה חלה, בין היתר, התוכנית 424-0152033 (חמ/36/440), אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 7191 ביום 19.1.2016.

מטרת התוכנית הינה הקמת אולם אירועים, חדרי אירוח וחניה בשטח לתעשיה, למבני משק ושצ"פ.
התכנית מסווגת את הנכס שבנדון בייעוד מבני משק ושטח ציבורי פתוח (מגרשים מס' 2 + 3).

<u>הוראות ושימושים למגרש בייעוד מבני משק:</u>

- שימושים - מבני משק.
- הוראות בינוי ו/או פיתוח - מבני משק הכל על פי תוכניות גז/440/12 ו- גז/29/440. לא ייעשה שימוש בשטח של מבני המשק לצורכי קבלת פנים וחופות.
- הוראות חניה - בהתאם לנספח התנועה המצורף למסמכי התוכנית באישור הועדה המקומית, תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח תנועה להיתר הכולל מאזן חניה לכל מתחם מבני המשק. מאזן החניה ייתן פתרון לכל מבנה המשק, יכלול בתוכו את החניות הנדרשות לאולם האירועים על פי המיקום המוצע בתוכנית המפורטת.

<u>הוראות ושימושים למגרש בייעוד שטח ציבורי פתוח:</u>

- הוראות פיתוח - בתחום שטח ציבורי פתוח תותר חניה. כמו כן יפותחו הסדרי הכניסה והיציאה לחניה של אולם האירועים, בהתאם לנספח התנועה המצורף למסמכי התוכנית, באישור הועדה המקומית.

<u>להלן טבלת זכויות והוראות הבנייה:</u>

יעוד	תא שטח	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה			אחוזי בניה כוללים (%)	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות מעל הכניסה הקובעת
				סה"כ שטחי בניה	מעל הקרקע				
					שירות	עיקרי			
מבני משק	2	מבני משק	11,731[2]						
שצ"פ	3	שצ"פ	1,683				0		

<u>איתור המגרש ע"ג קטע מתשריט התוכנית:</u>



[2] האזור המיועד למבני משק בגבול התוכנית, כל החניות יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות החניה).

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי בשומות הצדדים כולל מע"מ וכולל פיתוח:

חלופה	שומת המשיבה	שומת המשיגה
1	₪ 7,505,000	₪ 7,505,000
2	₪ 30,180,000	₪ 10,731,000

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

אולם אירועים:

ערכי הבסיס לאולם אירועים נקבעו בהתבסס על ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות, הכרעות בהשגה ראשונה, החלטות ועדת השגות ושומת IFRS, כמפורט להלן:

- הכרעה בהשגה ראשונה מתאריך 30.8.2020 למגרש המיועד לגן אירועים בקיבוץ נצר סירני, בה נקבע שווי מ"ר אקווי בסך 2,133 ₪, כולל פיתוח וללא מע"מ[3].
- במסגרת מס' שומות מכריעות[4] נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 1,650 ₪ למ"ר ו- 2,000 ₪ למ"ר, נכון למועדים קובעים 2015-2017.
- במסגרת מס' הכרעות בהשגה ראשונה[5] נקבע שווי מ"ר מבונה בטווח של 1,440 ₪ למ"ר ועד ל- 1,632 ₪ למ"ר, נכון למועדים קובעים 2014-2018.
- במסגרת החלטת ועדת השגות שנערכה נכון למועד קובע 17.03.2013 נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 1,430 ₪, לנכס בממוקם בקיבוץ נען (גו"ח 5439/5,6).
- במסגרת החלטת ועדת השגות שנערכה נכון למועד קובע 19.02.2013 נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 1,614 ₪, לנכס הממוקם בקדימה צורן (גו"ח 7938/81).
- במסגרת שומת IFRS של י.ס.פ מטעי הדר שנערכה נכון למועד קובע 02.02.2014 נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 2,008 ₪, לנכס הממוקם ברחובות.

לאור הנתונים לעיל, ולאחר התאמה למיקום, גודל וזמן קובע שמאי המשיבה שווי מ"ר בסך **של 2,800 ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח**.

---

[3] שמאי המשיגה הציג את נתוני השווי שהוצגו בהכרעה הזו, וביניהם, חוזה זיכיון בנכס; הסכם שכירות של גן אירועים ברחובות; עסקאות מכר לגני אירועים באזה"ת עמק חפר ובנס ציונה.

[4] שומה מכרעת למועד קובע 19.07.2015 ביחס לנכס הממוקם ברחוב צה"ל, חדרה (גו"ח 10025/29,72); שומה מכרעת למועד קובע 06.09.2016 ביחס לנכס הממוקם במזכרת בתיה (גו"ח 3889/31); שומה מכרעת למועד קובע 19.09.2017 ביחס לנכס הממוקם ברחוב המלאכה 47, חולון (גו"ח 6785/8).

[5] הכרעה למועד קובע 01.01.2018 ביחס לנכס הממוקם בקיבוץ נען (גו"ח 5439/5,6); הכרעה למועד קובע 2014 ביחס לנכס הממוקם בבית גוברין; הכרעה למועד קובע 2016 ביחס לנכס בקיבוץ צרעה (גו"ח 584/10). הכרעה שנערכה ביחס לנכס שבנדון נכון למועד קובע 14.08.2016.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חניון אוטובוסים:

ערכי הבסיס נקבעו בהסתמך על שומות מכריעות והכרעות בהשגה ראשונה בהן הוצגו נתוני שווי למגרשי חניה ומכירת כלי רכב ואחסנה פתוחה, כמפורט להלן:

- במסגרת מס' שומות מכריעות[6] נקבע דמ"ש לאחסנה פתוחה בטווח של 11 ₪ עד 21 ₪ למ"ר, נכון למועדים קובעים 2013-2019.
- בהתאם לשומה מכרעת שנערכה ביחס לנכס הממוקם ברחוב המפלסים 20, פ"ת (גו"ח 6365/15), נכון למועד קובע 14.7.2022, נקבע דמ"ש בסך של 14 ₪ למ"ר, זאת בהתבסס על הסכמי השכירות בנכס.
- בהתאם לשומה מכרעת שנערכה ביחס לנכס הממוקם ברחוב אלטלנה 9 ראשל"צ (גו"ח 3946/54), נקבע למועד קובע 14.11.2021, דמ"ש בסך של 13.5 ₪ למ"ר, לאחסנה פתוחה ודמ"ש 18 ₪ למ"ר להשכרת רכב.
- הוצג מסד נתונים רחב של דמי שכירות בטווח של 7.1 ₪ למ"ר - 16 ₪ למ"ר, כפי שהובא בהכרעה בהשגה ראשונה שנערכה בגו"ח 4222/20.
- במסגרת שומה מכרעת שנערכה בגו"ח 5205/1, הוצגו נתוני שכירות למגרשי סחר לרכב נכון לשנים 2012 - 2014, בטווח של 10 ₪ למ"ר - 15 ₪ למ"ר

לאור הנתונים לעיל, ולאחר התאמה לגודל קובע שמאי המשיגה דמ"ש בסך של 12.6 ₪ למ"ר, מתואם לנכס שבנדון. בהיוון דמ"ש לפי שיעור היוון של 6.7%, מתקבל שווי מ"ר מבונה לחניון פתוח בסך **של 2,250 ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

בחלופה מס' 1 הובאו בחשבון מקדמים האקוי' בהתאם לקביעת השמאי המחוזי בהכרעה בהשגה ראשונה שניתנה בנכס שבנדון מתאריך 30.07.2018, קרי מקדם 0.25 לשימוש מבני משק ושצ"פ ובייעוד לחניה ומקדם 0.17 למבני משק ושצ"פ בייעוד לחניה לשטח שמעבר ל- 5,000 מ"ר.

9.2.3. <u>תחשיב השומה:</u>

- <u>חלופה מס' 1:</u>

שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	שטח אקוי'	שווי מ"ר מבונה אקוי'	סה"כ שווי
מבני משק ושצ"פ ביעוד לחניה	5,000	0.25	1,250.0	₪ 2,800	₪ 3,500,000
מבני משק ושצ"פ ביעוד לחניה מעל 5,000 מ"ר	8,414	0.17	1,430.4	₪ 2,800	₪ 4,005,064
שווי הנכס כולל פיתוח וללא מע"מ					**₪7,505,000**

- <u>חלופה מס' 2:</u>

שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ שטח אקוי'
חניון אוטובוסים	13,414	1	13,414
שווי מ"ר מבונה			₪ 2,250
שווי הנכס כולל פיתוח וללא מע"מ			**30,180,000** ₪

[6] שומה מכרעת למועד קובע 01.11.2016 ביחס לנכס הממוקם ברחוב המלך חסן השני, קריית עקרון (גו"ח 3797/249); שומה מכרעת למועד קובע 01.01.2019 ביחס לנכס הממוקם ברחוב המלך חסן השני, קריית עקרון (גו"ח 3797/253); שומה מכרעת למועד קובע 10.2.2019 ביחס לנכס הממוקם ברחוב רזיאל דוד, ראשל"צ (גו"ח 3946/447); שומה מכרעת למועד קובע 07.08.2013 ביחס לנכס הממוקם ברחוב גולומב 5, ת"א (גו"ח 7066/30); שומה מכרעת למועד קובע 17.03.2019 ביחס לנכס הממוקם השיזף 5, רעננה (גו"ח 7657/154).

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3. סיכום שומת המשיגה:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

גן אירועים:

לצורך קביעת שווי הבסיס, התבסס שמאי המשיגה על הכרעות בהשגה ראשונה ושומות IFRS, כמפורט להלן:

- במסגרת שומת IFRS שנערכה ביחס לנכס הממוקם ברחובות[7], הוצגה תוספת להסכם שכירות מיום 02.07.2018 לפיו נקבע דמ"ש החל מ-01.07.2023 בסך של 82,000 ₪ לחודש, המשקפים דמ"ש של כ-19.1 ₪ למ"ר אקוי'. בהיוון דמ"ש (לפי שיעור היוון של 8%), מתקבל שווי מ"ר מבונה אקווי' בסך של כ- 2,900 ₪, כולל פיתוח וללא מע"מ.
- בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה מיום 30.08.2020, נקבע שווי מ"ר מבונה אקוי' בסך של 2,848 ₪, ביחס לנכס הממוקם בקיבוץ נצר סירני (גו"ח 4723/39,19,5). בהקשר זה צוין כי השווי המתקבל מבוסס בעיקר על עסקה שנערכה ביום 9.5.2016, לפיו נמכר נכס הממוקם בגו"ח 3754/42 תמורת 22,932,900 ₪ למ"ר, וכן על נתוני שווי מעמק חפר.
- בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה שנערכה ביחס לנכס שבנדון נקבע שווי מ"ר מבונה אקוי' בסך של 1,632 ₪ למ"ר, נכון למועד קובע 14.08.2016.

לאור הנתונים לעיל, ולאחר התאמה למיקום, גודל וזמן, קובע שמאי המשיגה שווי מ"ר אקוי' בסך **של 2,800 ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח**.

חניון אוטובוסים:

לצורך קביעת שווי הבסיס, התבסס שמאי המשיגה על חוזה שכירות בנכס, מכרז עבור רשות שימוש לחניון אוטובוסים ברעננה ונתון היצע מיבנה , כמפורט להלן:

- בהתאם להסכם שכירות שנחתם בנכס שבנדון עולה כי דמ"ש הינם בסך של 4.5 ₪ למ"ר.
- עיריית רעננה פרסמה מכרז לקבלת הצעות עבור רשות שימוש לחניון אוטובוסים המוגבל בשעות מסוימות. במכרז זכתה חברת מטרופולין, אשר הציעה דמ"ש שנתיים בסך של 1,000,000 ₪ כולל ארנונה עבור כ-200 חניות אוטובוסים. בחלוקת דמ"ש ל-200 חניות בשטח של 100 מ"ר מתקבל דמ"ש חודשי של 4.16 ₪ למ"ר כולל ארנונה. לאחר הפחתת ארנונה בסך של 1.19 ₪ למ"ר, **מתקבלים דמ"ש חודשיים של כ-3 ₪ למ"ר.**
- ביבנה מוצע להשכרה חניון שאינו מוגבל לשעות פעילות, תמורת דמ"ש בסך של 600 ₪ לחודש, המשקפים דמ"ש של כ-6 ₪ למ"ר קרקע (כולל ארנונה, שירותי שמירה וכו').

לאור הנתונים לעיל, ניכר כי חוזה השכירות בנכס משקף דמ"ש ריאליים, ולכן לעמדת המשיגה דמ"ש בנכס הינם בסך של 4.5 ₪ למ"ר. בהיוון דמ"ש לפי שיעור היוון של 6.7%, מתקבל שווי מ"ר מבונה לחניון פתוח בסך **של 800 ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

[7] שומת ארז כהן מיום 26.07.2018 שצורפה לדו"ח רבעון 2 שבת 2018 של חברת מטעי הדר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

בחלופה מס' 1 הובאו בחשבון מקדמים אקוי' 0.25 לשימוש מבני משק ושצ"פ ובייעוד לחניה, ומקדם 0.17 למבני משק ושצ"פ בייעוד לחניה מעל 5,000 מ"ר.

9.3.3. <u>תחשיב השומה:</u>

- <u>חלופה מס' 1:</u>

שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	שטח אקוי'	שווי מ"ר מבונה אקוי'	סה"כ שווי
מבני משק ושצ"פ ביעוד לחניה	5000	0.25	1,250.0	₪ 2,800	₪ 3,500,000
מבני משק ושצ"פ ביעוד לחניה מעל 5,000 מ"ר	8,414	0.17	1,430.4	₪ 2,800	₪ 4,005,064
שווי הנכס כולל פיתוח וללא מע"מ					**₪7,505,000**

- <u>חלופה מס' 2:</u>

שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	סה"כ שטח אקוי'
עיקרי - ק"ק	13,414	1	13,414
שווי מ"ר מבונה			₪ 800
שווי הנכס כולל פיתוח וללא מע"מ			₪ 10,731,000

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

9.4.1. <u>טענות שמאי המשיגה:</u>

<u>ערכי שווי וניתוחם – חלופה מס' 2:</u>

- שווי חניון אוטובוסים בשעות היום הינו אפסי מאחר ועיקר השימוש נעשה בלילה[8]. לכן, חוזה השכירות שנחתם בנכס שבנדון, לרבות חוזה שכירות מרעננה שהוצג בשומתי, מוגבלים לשעות הלילה.
בהקשר זה צוין כי דמ"ש לחניוני אוטובוסים שאינם מוגבלים בשעות, זהים לדמ"ש בחוזים המוגבלים לשעות פעילות, ולכן ניתן להתבסס על חוזי השכירות שהוצגו בשומת ההשגה.
- בהתאם לחוזה החכירה (חלופה 1) ניתן לעשות שימוש בנכס במהלך שעות היום לחניית רכבים פרטיים. באופן דומה, גם בחלופה מס' 2, ניתן לעשות שימוש בנכס במהלך שעות היום לחניית רכבים פרטיים. לפיכך, השווי הנובע משימוש זה מתקזז בשני המצבים, ולכן לצורך אומדן פערי השווי בין החלופות, יש לאמוד את שווי הנכס כחניה עבור אולם אירועים (חלופה 1) בשעות הלילה, לעומת שווי עבור חניון אוטובוסים בשעות הלילה.
- ככל ומובא בחשבון שווי בגין שימוש כחניון אוטובוסים גם בשעות היום, יש מקום להעלות את השווי בחלופה מס' 1, שכן בשומת המשיגה לא הובא בחשבון רכיב השווי הנובע משימוש לחניה רכבים פרטיים במתחם שיש בו פעילות עסקית בשעות היום.
- מהות הנכס ומיקומו משפיעים באופן משמעותי על שווי הנכס. הנכס שבנדון אינו ממוקם בצמידות לתחנה מרכזית או תחנת רכבת כמו בקריית אריה בפתח תקווה, שם קיימת פעילות אינטנסיבית במהלך כל שעות היממה לחניון אוטובוסים. במקרה שבנדון, מדובר בקרקע אשר עתידה לשמש כנקודה ממנה האוטובוסים יוצאים לפעילות ברחבי הארץ, כאשר מיקום הנכס שבנדון הינו נחות.

[8] במהלך היום, האוטובוסים בפעילות תמידית, בעוד שבלילה קווי האוטובוסים אינם פעילים ולכן רוב השימוש לחניון אוטובוסים נעשה בלילה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- באופן כללי, ערכי השווי ברעננה גבוהים יותר. עם זאת, נוכח מגבלת שעות הפעילות שהוטלה על ידי המשכירה (עיריית רעננה), בדומה למגבלה הקבועה בחוזה של הנכס שבנדון, בוצעה בפועל התאמה למאפייני הנכס שבנדון, ולכן נתון זה בר השוואה.
- נתוני השווי שהוצגו בשומתי מצביעים על כך שדמ"ש שנקבעו בחוזה השכירות בנכס שבנדון הינם ראויים. לכן, יש מקום להתבסס על הסכם השכירות בנכס, כמקור השוואה מהימן, בהיותו משקף את כלל מאפייניי הנכס[9].
- מאחר וקיימים נתוני שווי לחניוני אוטובוסים, יש להתבסס על נתונים אלה בלבד, ללא שילוב / שקלול של נתוני שווי לאחסנה פתוחה, אשר שונים במהותם מן השימוש המותר בנכס שבנדון המוגדר כחניון אוטובוסים בלבד.
- בהתאם לבדיקה שנערכה מול בעל הזכויות, נמסר כי חוזה השכירות בתוקף. עם זאת, נכון להיום, לא מתקיים שימוש בפועל כחניון אוטובוסים וטרם הופק היתר בנייה, וזאת מאחר שהמשיגה ממתין להכרעה בתיק, בטרם יפעל להשלמת העסקה.
- בשבת, כאשר החניון אינו פעיל, חברת האוטובוסים השוכרת את הנכס, שהינה חברה מוכרת ורצינית, ממשיכה בפעילותה במהלך הסופ"שים, כאשר ייתכן וחלק מהאוטובוסים עוברים במהלך סופ"ש טיפול שבועי במוסך, לכן לא קיים צורך בחניון האוטובוסים במהלך הסופ"ש. מעבר לכך, לא סביר שחברה מוכרת ורצינית תחתום על חוזה ללא שעות פעילות בסופ"ש, כאשר ידוע להם שהם צריכים למצוא פתרון לחניון בסופ"ש.
- ערכי השווי בשומת רמ"י אינם רלוונטיים מאחר ועסקאות ההשוואה הינם מאזורים שונים, ביניהם מגרש לוגיסטיקה בקרית אריה אשר אינו בר השוואה ביחס לנכס שבנדון מבחינת מאפייניו והמיקום[10].
- בניתוח הסכם השכירות בנכס, יש להתחשב בעובדה שהנכס מפותח, וכולל שטח אשר משמש בפועל לחנייה.
- ההכרעה בהשגה ראשונה מאזור תעשייה שער בנימין אליה הפנה שמאי המשיבה אינה רלוונטית, זאת, בין היתר, לאור העובדה שלא קיים הסבר מדוע יש לאמוד את שווי הנכס בהתבסס על אחסנה פתוחה, זאת כאשר במקרה שבנדון קיימת עסקה בנכס. כמו כן, בהכרעה זו לא קיימת התייחסות למאפייניי השימוש לחניון לילה, ולכן אין להסתמך על הכרעה זו.

9.4.2. <u>טענות שמאי המשיבה:</u>

<u>בסיס נתוני השווי וניתוחם:</u>

- הפרקטיקה השמאית ברמ"י היא שיש לאמוד שווי קרקע לחניון אוטובוסים בהתבסס על נתוני שווי לאחסנה פתוחה. עמדה זו תואמת להכרעה בהשגה ראשונה מתאריך 25.12.2016 שנערכה ביחס למגרש 309 לפי תכנית 214/5, אזור תעשייה שער בנימין.
- הסכם השכירות בנכס מוגבל לשעות פעילות מסוימות, בעוד שמטרת השומה הינה אומדן שווי ללא מגבלת שעות. לכן דמ"ש שנקבעו בחוזה זה נמוכים ביחס למקובל, שכן שעות הפעילות המוגדרות בהסכם מהוות

[9] עוד בהקשר זה צוין כי בהתאם לפסיקה וקביעות של השמאי הממשלתי, ראוי ונכון להתבסס על עסקה בנכס מושא השומה.

[10] מדובר בנכס הממוקם באזור התעשייה בין היקרים בארץ, הקרוב לרכבת הקלה, המתאפיין בערכי שווי גבוהים. מעבר לכך מדובר בנכס המשמש לאחסנה פתוחה ולא לחניון אוטובוסים, ולכן נתון זה אינו רלוונטי.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מחצית משעות הפעילות האפשרית במהלך היממה. כמו כן, החניון אינו פעיל בסופי שבוע ובחגים, מועדים שבהם השוכר נדרש להסדיר פתרון חניה חלופי לכלל האוטובוסים.

- לצורך הכשרת הקרקע לשימוש חניון אוטובוסים, נדרש השוכר להכשיר את הקרקע. לכן בניתוח הסכם המכר של הנכס שבנדון יש להביא בחשבון את עלות הכשרת החניון ועלויות נוספות שחלות על השוכרת, אשר צפויות להעלות את דמ״ש למ״ר.
- יש להתבסס על חוזה השכירות בנכס, ולבצע התאמות נדרשות, כגון נטרול מגבלת שעות הפעילות, הכשרת הקרקע שחלה על השוכר וכיו״ב.
- יש להתבסס על נתוני שווי לחניוני אוטובוסים וגם על נתוני שכירות לאחסנה פתוחה מאחר ושימוש לחניון אוטובוסים נכלל בשימוש לאחסנה פתוחה.
- מיקום הנכס שבנדון מהווה יתרון משמעותי, מאחר והוא סמוך לכבישי עורק ראשיים, לכן נתוני השווי שהובאו בשומתי ממיקומים שונים אינם בהכרח עדיפים על פני מיקום הנכס שבנדון.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10. דיון והכרעה:

10.1. מסגרת השומה:

10.1.1. אומדן השווי בהתחשב במגבלת שעות פעילות:

בשומת ההשגה נטען כי יש לאמוד את שווי חניון האוטובוסים תוך התחשבות במגבלת שעות פעילות, בעוד שבשומת רמ"י לא ניתנה התייחסות למגבלה זו.

נוכח המחלקות בין הצדדים בסוגייה זו, פנה הח"מ לצדדים בבקשה להבהרות. ביום 24.12.2025 נמסר מטעם שמאי המשיגה כי לשיטתו מדובר במחלוקת שמאית במהותה, הנוגעת לקביעת השימוש המיטבי בנכס.

בהמשך לכך, נערך בירור מול מר דב וידר, שמאי מרחב רמ"י, וכן התקבלה תגובה (בדוא"ל מיום 18.1.2026) מטעם הגב' עליזה כהן-ישעיהו, סגנית ראש צוות תעסוקה, מרחב עסקי מרכז, במסגרתם נמסר כי יש לאמוד את שווי הנכס, בכלל החלופות הנבחנות, ללא הבאה בחשבון של מגבלת שעות הפעילות.

לאור האמור, במסגרת כלל החלופות, ייקבע שווי הנכס ללא מגבלת שעות כאמור[11].

10.1.2. הגדרת השימושים המותרים בחלופות השומה:

לעמדת שמאי המשיגה, בהתאם לחוזה החכירה (חלופה 1) ניתן לעשות שימוש בנכס במהלך שעות היום לחניית רכבים פרטיים. באופן דומה, גם בחלופה מס' 2, ניתן לעשות שימוש בנכס במהלך שעות היום לחניית רכבים פרטיים. לפיכך, השווי הנובע משימוש זה מתקזז בשני המצבים, ולכן לצורך אומדן פערי השווי בין החלופות, יש לאמוד את שווי הנכס כחניה עבור אולם אירועים (חלופה 1) בשעות הלילה, לעומת שווי עבור חניון אוטובוסים בשעות הלילה.

לא מצאתי לנכון לקבל את עמדת המשיגה בעניין זה.

ראשית נציין כי בחלופה מס' 1 נדרשתי לאמוד את שווי הקרקע המשמש לחניון וגינון של אולם אירועים בלבד, ללא שימוש נוסף לחניית רכבים פרטיים[12].

כמו כן, כפי שפורט בסעיף 10.1 לעיל, בהכרעתי זו נתבקשתי לאמוד את שווי הנכס בכלל החלופות ללא מגבלת שעות. לכן, ב-2 החלופות ייקבע שווי מ"ר מבונה לאותו שימוש שהוגדר בהזמנת השומה ושומת במשיבה, לצמיתות וללא מגבלת שעות כלל.

מעבר לכך, וכפי שיפורט בסעיף 10.3.1 להלן, התמורה בעסקאות ההשוואה אשר הובאו בהכרעתי ב-2 החלופות, מגלמות שימוש גם בשעות היום.

---

[11] אציין כי ביום 29.12.2025 נשלח מייל לצדדים במסגרתו הובהר כי ההכרעה תיערך ללא מגבלת שעות. עוד צוין כי ככל שלמשיגה קיימת הסתייגות או טענה בעניין זה, עלייה להעביר התייחסות עד לתאריך 1.1.2026. משלא התקבלה כל התייחסות עד למועד האמור, יש להניח כי המשיגה אינה מתנגדת לקביעת הח"מ.

[12] הנ"ל תואם לעמדת רמ"י והזמנת השומה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2. <u>שאלת השומה:</u>

שאלת השומה נוגעת לגישת השומה ובסיס נתוני ההשוואה הראוי שלפיו יש לאמוד את שווי הקרקע בשימוש לאולם אירועים (חלופה 1) וחניון אוטובוסים (חלופה 2).

<u>אולם אירועים:</u>

לצורך אומדן השווי בחלופה זו, התבסס שמאי המשיבה על שומות מכריעות, הכרעות בהשגה ראשונה, החלטות ועדת השגות ושומת IFRS.
שמאי המשיגה אימצו את השווי שנקבע בשומת המשיבה, והציג הכרעות בהשגה ראשונה ושומות IFRS נוספות התומכות במסקנת השווי.

לאחר בחינת מסד עסקאות ההשוואה שנותחו במסגרת השומות וההכרעות שהוצגו על ידי הצדדים, ובשל הקושי באיתור עסקאות השוואה לשימוש זה בסביבת הנכס, מצאתי כי השווי שנקבע בשומת המשיבה, ואשר אומץ גם על ידי שמאי המשיגה, מצוי בגבולות הסביר, ועל כן בחרתי לאמצו.

<u>חניון אוטובוסים:</u>

לצורך אומדן השווי, שמאי המשיבה הסתמך על שומות מכריעות והכרעות בהשגה ראשונה בהן הוצגו נתוני שווי למגרשי חניה ומכירת כלי רכב ואחסנה פתוחה. במעמד הדיון טען כי יש להתבסס על חוזה השכירות בנכס בכפוף להתאמות נדרשות[13], זאת בשילוב נתוני שווי נוספים לאחסנה פתוחה[14].

שמאי המשיגה התבססו על חוזה השכירות בנכס, מכרז למתן רשות שימוש לחניון אוטובוסים ברעננה, וכן על נתון היצע לחנייה מיבנה. לעמדתם, יש להתבסס על נתוני שווי לחניוני אוטובוסים בלבד, שכן השימוש היחיד שהותר בחלופה זו הינו לחניון אוטובוסים. עוד נטען כי יש לייחס משקל מהותי לחוזה השכירות שנחתם בנכס, בהיותו נתון שוק המשקף את מכלול מאפייני הנכס (מיקום זמן וכיו"ב).

בהתאם להזמנת השומה ושומת המשיבה עולה כי החלופה הנדונה נדרשת לצורך אומדן שווי **חניון אוטובוסים בלבד**. בנסיבות אלו, ובהינתן קיומם של נתוני שווי ייעודיים לחניוני אוטובוסים, מקובלת עליי עמדת שמאי המשיגה לפיה יש להעדיף להתבסס על נתוני שווי לחניוני אוטובוסים בלבד.

באשר לחוזה השכירות בנכס - במסגרת ההכרעה דנן נתבקשתי לאמוד את שווי זכויות הבעלות בהיעדר מגבלת שעות פעילות. ואולם, הסכם השכירות הקיים כולל מגבלות מהותיות באשר להיקף השימוש[15].

מגבלות אלו הינן סובייקטיביות ונובעות מהסכמות חוזיות קונקרטיות בין הצדדים, אשר ככל הנראה נגזרו מצרכיה התפעוליים של השוכרת הספציפית. לפיכך, אין בהן כדי לשקף את השימוש המיטבי בנכס.

כמו כן, הסתמכות על דמי השכירות החוזיים, עלולה להביא להטיה כלפי מטה של השווי, שכן מגבלת שעות

[13] כגון נטרול מגבלת שעות פעילות והכשרת הקרקע.

[14] לעמדתו, הפרקטיקה השמאית ברמ"י היא שיש לאמוד שווי קרקע לחניון אוטובוסים בהתבסס על נתוני שווי לאחסנה פתוחה, התואמת להכרעה בהשגה ראשונה מתאריך 25.12.2016 שנערכה ביחס למגרש 309 לפי תכנית 214/5, אזור תעשייה שער בנימין.

[15] ובכלל זאת הגבלת פעילות לשעות הלילה בלבד בימים א'-ה', תוך היעדר פעילות בסופי שבוע, ערבי חג ומועדי ישראל.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

הפעילות מצמצמת את היקף השימוש האפשרי בנכס ואת פוטנציאל ההכנסה הגלום בו. בנוסף, מגבלה זו פוגעת בגמישות התפעולית של המפעיל[16], לרבות יכולתו לבצע התאמות לשינויים בביקוש או בצרכים לוגיסטיים. מעבר לכך, התבססות על חוזה זה משקפת פלח מצומצם בלבד מתוך כלל השוק הרלוונטי של שוכרים או רוכשים פוטנציאליים, ומשכך אינה מבטאת באופן מלא את דמ"ש הראויים לחניון אוטובוסים בתנאי שוק חופשי וללא מגבלה.

בנסיבות אלו, ובהינתן הקושי לנטרל באופן מהימן את השפעת מגבלת שעות הפעילות מדמי השכירות שנקבעו בהסכם השכירות, כמו גם מנתון השוואה נוסף שהוצג על ידי שמאי המשיגה[17], ובהתחשב בפער המהותי שנמצא בין דמ"ש בנכס שבנדון לבין דמ"ש שאותרו על ידי ואשר אינם מוגבלים בשעות פעילות[18], לא מצאתי לנכון להתבסס על נתונים אלו.

כמו כן, לא ראיתי לנכון להתבסס על נתון היצע מהעיר יבנה, עליו הסתמך שמאי המשיגה, וזאת מאחר ונתון זה חריג (פער של כ-50%) ביחס ליתר נתוני השוואה שאותרו על ידי.

לסיכום, ובהתחשב בעובדה כי אומדן השווי בחלופה זו מתייחס לשימוש ייעודי כחניון אוטובוסים בלבד, מצאתי לנכון להסתמך בהכרעתי על שלושה חוזי שכירות לחניוני אוטובוסים, אשר אינם כוללים מגבלת שעות פעילות.

10.3. <u>עקרונות השומה:</u>

10.3.1. <u>תוספת שווי לחלופה מס' 1 בגין שימוש במהלך שעות היום:</u>

שמאי המשיגה טוענים כי במידה ומובא בחשבון שווי בגין שימוש כחניון אוטובוסים גם בשעות היום (חלופה מס' 2), יש מקום להעלות את השווי גם בחלופה מס' 1 (גן אירועים), וזאת מאחר שלטענתו לא הובא בחשבון רכיב השווי הנובע משימוש לחניית רכבים פרטיים בשעות היום, במתחם בו מתקיימת פעילות עסקית.

התמורה בעסקאות ההשוואה, אשר שימשו בסיס להכרעתי בשתי חלופות השווי, מגלמת שימושים הכוללים גם פעילות בשעות היום. משכך, רכיב השווי הנובע משימוש ביום נלקח בחשבון במסגרת ניתוח נתוני ההשוואה, ואין מקום להוספת רכיב שווי נוסף, אשר עלול להביא לכפל שווי.

10.3.2. <u>שטח אקוי' - חלופה מס' 1:</u>

להלן יוצג תחשיב שטח אקווי', זאת בהתאם להסכמות הצדדים:

שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שטח אקוו'
מבני משק ושצ"פ ביעוד לחניה	5,000	0.25	1,250
מבני משק ושצ"פ ביעוד לחניה מעל 5,000 מ"ר	8,414	0.17	1,430
סה"כ שטח אקוי'			**2,680**

[16] העובדה כי החניון אינו פעיל בימי שבת, במועדי ישראל ובערבי חג, מייצר צורך תפעולי בהסדרת פתרונות חנייה חלופיים לתקופות אלו, דבר המוסיף עלויות ותלות תפעולית למפעיל, ועלול להשפיע לרעה על האטרקטיביות הכלכלית של הנכס.

[17] מכרז למתן רשות שימוש לחניון אוטובוסים ברעננה.

[18] נתוני השווי שאותרו על ידי משקפים דמי שכירות בסך של כ-9 ₪ למ"ר, בעוד שבחוזה השכירות בנכס שבנדון נקבע דמי שכירות בסך של 4.5 ₪ למ"ר בלבד. פער זה, בשיעור מהותי של כ-100%, מעיד כי דמי השכירות החוזיים אינם בהכרח משקפים את רמת דמי השכירות הנהוגה בשוק.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.3.3. <u>התאמה למיקום:</u>

לעמדת שמאי המשיגה, הנכס שבנדון אינו ממוקם בצמידות לתחנה מרכזית או תחנת רכבת כמו בקריית אריה בפתח תקווה, אלא מדובר בקרקע אשר עתידה לשמש כנקודה ממנה האוטובוסים יוצאים לפעילות ברחבי הארץ, לכן יש להתחשב במאפיינים אלה לצורך אומדן השווי.

מנגד, לעמדת שמאי המשיבה, מיקום הנכס שבנדון מהווה יתרון משמעותי, מאחר והוא סמוך לכבישי עורק ראשיים, לכן נתוני השווי שהובאו בשומתו ממיקומים שונים אינם בהכרח עדיפים על פני מיקום הנכס שבנדון.

מיקומו של חניון אוטובוסים בקיבוץ בארות יצחק נהנה מיתרון יחסי מבחינה תפעולית, נוכח נגישות תחבורתית גבוהה וקרבה למוקדי ביקוש מרכזיים. סמיכותו לצירי תנועה ראשיים מאפשרת השתלבות מהירה ברשת הדרכים הארצית, ותורמת לייעול התפעול ולהפחתת עלויות שוטפות של מפעילי התחבורה.

בנוסף, הקמת מתחם הקו הסגול[19] בסמיכות לנכס מחזקת את אופיו התחבורתי של האזור, תומכת בלגיטימציה התכנונית לשימושים מסוג זה, ותורמת ליצירת סינרגיה תפעולית בין מתקנים משלימים.

על אף האמור, מאחר שעסקאות בהכרעתי מתאפיינות במיקומים בעלי מאפייני נגישות ותפקוד תחבורתי דומים במהותם, המייצגים רמת מיקום טובה ואופיינית לשימוש של חניון אוטובוסים, לא מצאתי לנכון לבצע התאמת מיקום שלילית/חיובית ביחס לעסקאות ההשוואה עליהן התבססתי בהכרעתי.

[19] ראה תכנית מס' תת"ל/70/ג אשר אושרה בשנת 2019.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.4. <u>נתונים לאומדן השווי:</u>

10.4.1. <u>אולם אירועים (חלופה מס' 1):</u>

כאמור, לאחר בחינת מסד עסקאות ההשוואה שנותחו במסגרת השומות וההכרעות שהוצגו על ידי הצדדים, מצאתי כי השווי שנקבע בשומת המשיבה, ואשר אומץ גם על ידי שמאי המשיגה הינו סביר.

לפיכך, יובא בחשבון **שווי מ"ר מבונה בסך של 2,800 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.**

10.4.2. <u>חניון אוטובוסים (חלופה מס' 2):</u>

להלן ינותחו חוזי שכירות לחניוני אוטובוסים:

מיקום	גוש וחלקה	שטח (מ"ר)	תקופת שכירות	דמ"ש למ"ר ממודדים למועד הקובע
אזור	6010/77	17,246	1.7.2019 - 30.06.2029	**9.95**
חיפה	11636/64,65	11,200	01.11.2020 - 31.10.2030	**9.87**
מחלף קיבוץ גלויות	6013/10	10,526	8.5.2025 - 31.12.2029	**7.66**

הנתונים לעיל משקפים דמ"ש של כ- 9.16 ₪ למ"ר קרקע בממוצע. לאחר היוון בשיעור של 6.5% והפחתת עלויות פנים מגרש בסך של 450 ₪ למ"ר, **מתקבל שווי מ"ר קרקע בסך של כ- 1,240 ₪ (במעוגל), כולל פיתוח וללא מע"מ.**

<u>עקרונות לניתוח הסכמי השכירות:</u>

- בהתחשב במאפייני חוזי השכירות, אשר אינם מבונים ומשמשים לצורכי אחסנה/חניון, ובשים לב לכך כי ההכנסות נובעות משוכר יציב ובעל איתנות פיננסית (המדינה), וכן כי מדובר בתקופת שכירות ארוכה יחסית המקנה ודאות גבוהה לזרם ההכנסות, מצאתי לנכון לקבוע שיעור ההיוון בשיעור של 6.5%.
- בהתאם לבדיקה שנערכה עולה כי כלל חוזי השכירות הושכרו כאשר המגרש מפותח, וכולל בין היתר, אספלט גדרות וכיו"ב. לפיכך, ראיתי לנכון להביא בחשבון עלות פיתוח פנים מגרש בסך של כ-450 ₪ למ"ר.

10.5. <u>תחשיב השומה:</u>

<u>חלופה מס' 1:</u>

שווי מ"ר מבונה אקווי', כולל פיתוח ומע"מ	2,800 ₪
שטח אקווי'	2,680
שווי חלופה מס' 1	**7,505,000 ₪**

<u>חלופה מס' 2:</u>

שטח מגרש במ"ר	13,414
שווי מ"ר קרקע	1,240 ₪
שווי חלופה מס' 2	**16,630,000 ₪**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות הבעלות המלאה למרכיב הקרקע בנכס שבנדון, המהווה מגרשים מס׳ 3+2 לפי תכנית מס׳ חמ/36/440, נכון למועד הקובע, כריק כדלקמן:

<u>חלופה מס׳ 1 -</u> שווי חניון וגינון של האולם אירועים בהתאם לתכנית חמ/36/440:

7,505,000 ₪ (שבעה מיליון חמש מאות וחמישה אלף ₪)

<u>חלופה מס׳ 2:</u> שווי חניון אוטובוסים:

16,630,000 ₪ (שישה עשר מיליון שש מאות ושלושים אלף ₪)

הערכים הנקובים כולל מע״מ וכולל 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 ע״י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין, ההכרעה בהשגה ראשונה.

ב ב ר כ ה,

אור חג׳אג׳
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ירושלים והדרום

<u>העתק:</u>

מר דב וידר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז dovv@land.gov.il.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית