תאריך עברי : א' אייר, תשע"ט
תאריך לועזי : 6 מאי, 2019
מס' תיק רמ"י : 10682340מ
מספרנו (אופק) : 34206
לקביעת שכ"ט : 6.5 יח'

לכבוד:

גב' ספוסניק חני
מרחב שירות ירושלים
רשות מקרקעי ישראל
hanis@land.gov.il

מר יוסי אורון
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י
השבעה 8, בית שמש
oronyossi@gmail.com

מר יוסף זרניצקי
שמאי מקרקעין מטעם המשיג
מונטיפיורי 39, ת"א
office@sarnitzky.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304
<u>גוש 30436 חלקה 46 תת חלקה 4, רח' דהומי, שכונת עיר גנים, ירושלים</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שנתקבלה ביום 11.7.2018, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס שבנדון , ללא מע"מ וללא פיתוח, זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין חידוש חוזה חכירה.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין, מר יוסי אורון, ביום 4.6.2018, **להלן: "המשיב/ה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלת הזכויות בקרקע, חברת "אמות השקעות בע"מ", באמצעות שומת שמאי המקרקעין, מר יוסף זרניצקי, מיום 18.6.2018, **להלן: "המשיג".**

1.3. בתאריך 12.11.2018 התקיים דיון במשרדנו, בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 21.11.2018, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 19.12.2018.

1.4. בתאריך 16.12.2018 התקבל מאת המשיג הסכם השכירות בנכס הנדון ובתאריך 17.12.2018 התקבל תוספת להסכם השכירות.

2. נתוני זיהוי:

גוש/חלקה/תת חלקה : 30436/46 תת חלקה 4.

שטח רשום[1] : 675.6 מ"ר.

מהות הנכס : קרקע ביעוד למסחר.

מיקום : רח' דהומי 3, שכ' עיר גנים, ירושלים.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הן זכויות הבעלות במרכיב הקרקע, ללא מע"מ וללא הוצאות הפיתוח, בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

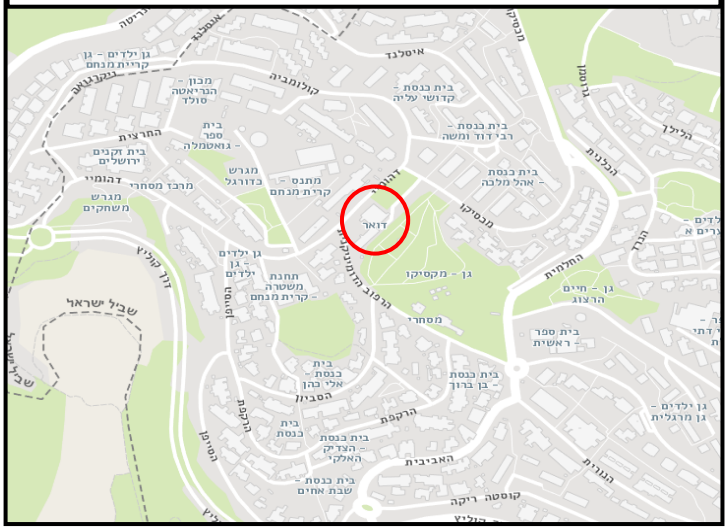
המועד הקובע בהכרעה זו הוא המועד הקובע בשומת המשיב – 29.3.2017.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 6.5.2019, ע"י החתום מטה.

6. תיאור הנכס והסביבה:

מיקום הנכס על גבי תצ"א (gov-map)



מושא השומה מהווה קרקע למסחר במרכז מסחרי בשכונת עיר גנים, רחוב דהומיי 3, וידוע כתת חלקה 4 בגו"ח 30436/46, בשטח 675 מ"ר.

עיר גנים היא שכונה ותיקה בדרום מערב העיר ירושלים, שהוקמה בשנות השישים עבור עולים חדשים ומפוני מעברות.

סביבת הנכס מאופיינת במבני מגורים, מסחר ומבני ציבור.

רמת הפיתוח הסביבתי מלאה וכוללת כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות חשמל, מים, ביוב וכיו"ב.

המרכז המסחרי שבו ממוקם מושא השומה מהווה מרכז מסחרי ותיק, דו קומתי שבמרכזו שטח לחנייה.

המתחם כולל מגוון חנויות דוגמת: טמבור, מספרה, מזון מהיר, חנות דגים וכיוצ"ב.

המרכז בנוי בבנייה קונבנציונלית שלד ובטון, גג שטח וקולונדות בחזית.

מושא השומה מהווה קרקע ליחידה מסחרית המשמשת כסופרמרקט בשם "קואופ שופ אקסטרה", צורתה רגולרית דמוית ריבוע והיא כוללת 2 קומות. קומת קרקע עליונה הפונה לרחוב דהומיי משמשת למסחר ושטחה הוא כ- 570 מ"ר וקומת קרקע תחתונה בשטח של כ- 105 מ"ר המשמשת כחדר מכונות, אחסנה, שירותים וכיוצ"ב.

[1] בהתאם לנסח הטאבו, תואם את השטח בהזמנת השומה.

להלן תמונה שצולמה במהלך הביקור בנכס



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1 חוזה חכירה:

בהתאם לחוזה חכירה שהועבר לעיוננו, שנחתם בתאריך 17.1.1999 בין מנהל מקרקעי ישראל לבין אמות השקעות בע"מ עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

גו"ח	: גוש 30436 ; חלקה 46 ; חלקת משנה 4
מטרת החכירה	: מבנה מסחרי
שטח הרצפה	: 810.7 מ"ר
תקופת החכירה	: החל מ- 1.4.1968 ועד ל- 31.3.2017

7.2 נסח טאבו:

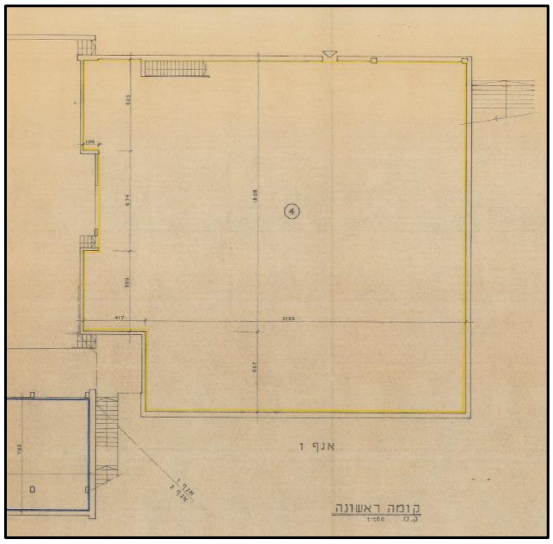
בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ירושלים שהופק בתאריך 17.3.2019 עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

גו"ח	: 30436 חלקה: 46 תת חלקה: 4
תיאור	: חנות בקומת הקרקע + קומה ראשונה
שטח רשום	: 675.6 מ"ר
חלק ברכוש המשותף	: 96/203
בעלויות	: רשות הפיתוח

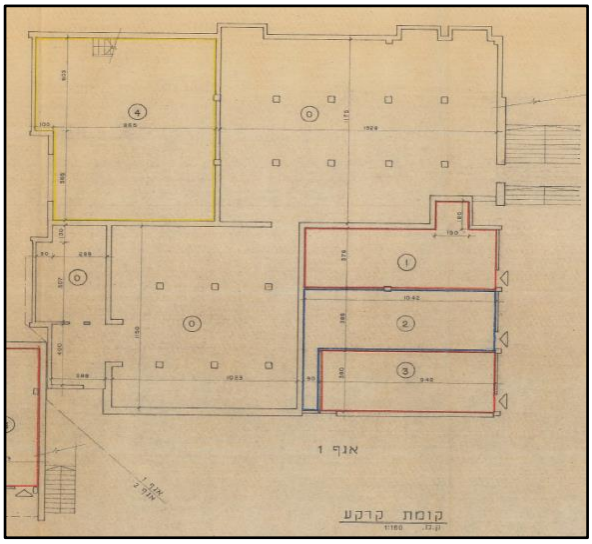
הערה: באשר לשוני בשטח החנות לפי חוזה החכירה, ראה הכרעתי בס' 10.2.1 להלן.

<u>להלן קטע רלוונטי מתשריט הבית המשותף</u>

<u>קומה קרקע עליונה (ראשונה)</u>



<u>קומת קרקע תחתונה</u>



7.3. <u>הסכמי שכירות:</u>

7.3.1. <u>הסכם שכירות מקורי:</u>

בהתאם להסכם שכירות שנחתם ביום 20.7.2004 בין "אמות השקעות בע"מ" (המשכיר) לבין "קואופ ירושלים" (השוכר) עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

שטח המושכר : מפלס עליון - אולם מכירה כ- 655 מ"ר
מפלס תחתון - מחסנים כ- 80 מ"ר וגגונים כ- 150 מ"ר

תקופת השכירות : 5 שנים החל מיום 15.9.2003 ועד ליום 14.9.2008
קיימות 2 תקופות אופציה של 5 שנים כ"א

מטרת השכירות : הפעלת סופרמרקט

דמי השכירות : דמי השכירות ישולמו אחת לרבעון ויהיו בסכום הגבוה מבין השניים:
- 1.5% מהפדיון עד לסכום פדיון של 3 מיליון ₪ ו- 2.5% מהפדיון שמעל 3 מילון ₪
- 25,540 ₪ לחודש, בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן
דמי השכירות לפי חלופה זו יעלו בשיעור של 10% בכל אחת מתקופות האופציה

7.3.2. <u>תוספת להסכם השכירות המקורי:</u>

בהתאם לתוספת להסכם השכירות המקורי שנחתם ביום 5.9.2018 עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

תקופת השכירות : 5 שנים החל מיום 15.9.2018 ועד ליום 14.9.2023
קיימת תקופת אופציה נוספת של 5 שנים

דמי השכירות : דמי השכירות יהיו בסכום הגבוה מבין השניים:
- 4.5% מהפדיון
- 48,000 ₪ לחודש, בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן
דמי השכירות בתקופת האופציה יעלו בשיעור של 5%

שאר הפרטים ללא שינוי מההסכם המקורי.

8. מצב תכנוני:

מבדיקה שערכנו באתר רמ"י עולה כי על הנכס שבנדון חלה, בין היתר, תכנית מספר 2890 שפורסמה למתן תוקף בתאריך 29.12.1983 בי.פ 3009.

מטרת התכנית:

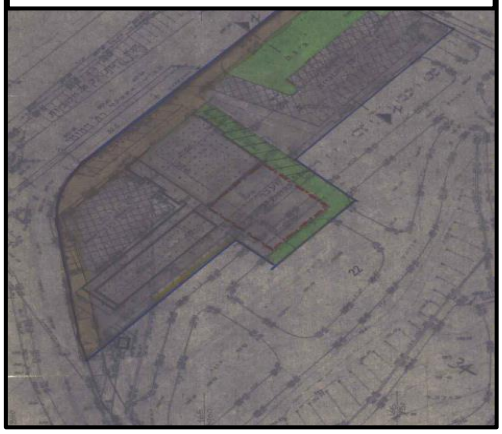
א. הרחבת הסופרמרקט הקיים וקביעת קווי בניין של התוספת.

ב. קביעת שטח חניה לסופרמרקט בהתאם לנספח חניה.

ג. קביעת הוראות לפיתוח השטח.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון כ"אזור מסחרי", בו אחוזי הבנייה יהיו 150% משטח המגרש נטו.

מיקום הנכס על גבי תשריט התב"ע



9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות הבעלות בנכס שבנדון, ללא מע"מ וללא פיתוח, בשומות הצדדים:

שומת המשיב	שומת המשיג
₪ 4,624,000	₪ 1,500,000

9.2. סיכום שומת המשיב[2]:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

שווי מ"ר מבונה למסחר נקבע בגישת היוון ההכנסות בהתבסס על נתוני דמי שכירות לסופרמרקטים ברחבי העיר ירושלים, תוך חילוץ מרכיב הקרקע. דמ"ש שנקבעו בסך 85 ₪\מ"ר הוונו בשיעור 8% ובכך התקבל שווי בנוי בסך 12,750 ₪/מ"ר. חילוץ מרכיב הקרקע נערך ע"י הפחתת רווח יזמי (20%) ועלות בנייה (4,500 ₪) ובכך התקבל שווי מ"ר **מבונה בסך 6,125 ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- הובא בחשבון כי שטח החנות הוא 810 מ"ר, בהתאם להזמנת השומה.
- שטח אקווי חושב במקדם 1 לכל שטח החנות.
- עלויות הפיתוח הופחתו בהתבסס על חוקי העזר העירוניים ודמי הקמה בסך של 337,554 ₪.

9.2.3. תחשיב השומה:

שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח		6,125 ₪
שטח אקוו' במ"ר		810
שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח		4,961,250 ₪
בניכוי עלות פיתוח	337,554 ₪	4,623,696 ₪
שווי הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח, במעוגל		4,624,000 ₪

[2] ליתר פירוט ראה שומת המשיב.

9.3. <u>סיכום שומת המשיג</u>[3]:

9.3.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס:</u>

שווי מ״ר מבונה למסחר נקבע בגישת היוון ההכנסות בהתבסס על דמי השכירות ששולמו בפועל בחודשים 4-6.2018, המבוססים על הסכם שכירות משנת 2004, תוך חילוץ מרכיב הקרקע. דמ״ש בסך 40,160 ₪ (המהווים כ- 60 ₪\מ״ר) הוונו בשיעור 8% ובכך התקבל שווי בנוי בסך של כ- 9,000 ₪/מ״ר. חילוץ מרכיב הקרקע נערך ע״י הפחתת רווח יזמי (20%) ועלות בנייה (4,950 ₪[4]) ובכך התקבל שווי מ״ר **מבונה בסך של כ- 2,500 ₪ ללא מע״מ וכולל פיתוח.**

לצורך אינדיקציה מציג השמאי מקבץ עסקות מכר/ביקוש וכן הכרעות של שמאים מכריעים בעיקר מא.ת תלפיות, מהם מתקבל שווי מ״ר מבונה מתואם לגודל (0.8) ומיקום (0.85) בסך 3,400 ₪ ללא מע״מ וכולל פיתוח.

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- הובא בחשבון כי שטח החנות הוא 675 מ״ר, בהתאם לשטח הרשום בנסח הטאבו.
- שטח אקוו׳ חושב במקדם 1 לקומת הקרקע העליונה בשטח של 557 מ״ר ומקדם 0.25 לקומת הקרקע התחתונה בשטח של 119 מ״ר ובסה״כ שטח אקוו׳ 587 מ״ר.
- עלויות הפיתוח הופחתו בהתבסס על חוקי העזר העירוניים ודמי הקמה בסך של 212,264 ₪.

9.3.3. <u>תחשיב השומה:</u>

דמ"ש שנתיים		₪ 481,924
בהיוון לצמיתות	8%	₪ 6,024,050
בניכוי רווח יזמי	1.2	₪ 5,020,042
בניכוי עלות בנייה	₪ 3,346,200	₪ 1,673,842
בניכוי עלות פיתוח	₪ 212,264	₪ 1,461,578
שווי הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח במעוגל		**₪ 1,500,000**

[3] ליתר פירוט ראה שומת המשיג.

[4] 4,500 ₪ למ״ר רשום בתוספת 10% לשטח ציבורי.

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים</u>:

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, ממסמכי השלמה שהעבירו ומהדיון שנערך ביום 12.11.2018:

9.4.1. <u>טענות המשיג:</u>

- <u>בסיס נתוני השוואה-</u> נתון ההשוואה הטוב ביותר הוא דמי השכירות המשולמים בנכס הנדון המגלמים את כל מרכיבי הנכס לרבות מיקום, גודל וכיוצ"ב ולכן, יש להתבסס עליהם בעת קביעת השווי. דמי השכירות נקבעו בהתאם לתשלום בפועל בהתבסס על חשבונית המצורפת לשומתי.
- <u>מקדם אקוו' לקומת המרתף-</u> החנות מושא השומה מחולק לשני מפלסים, קומת קרקע וקומת מרתף. יש להביא בחשבון מקדם אקוו' בשיעור 25% לקומת המרתף המשמשת כשטח שירות למחסנים וחדרי מכונות.

9.4.2. <u>טענות המשיב:</u>

- <u>בסיס נתוני השוואה-</u> בסופו של יום, שומת המשיג מבוססת על עסקה אחת (חוזה השכירות במושא השומה) ואינה עומדת בתקינה השמאית. אני מסכים כי חוזה השכירות בנכס הוא רלוונטי ויש להתבסס עליו, עם זאת יש להביא בחשבון נתוני השוואה נוספים.

  א.ת תלפיות, ממנו נלקחו רוב עסקות ההשוואה בשומת המשיג, שונה במאפייניו ממיקום מושא השומה ויש להביא בחשבון מקדמי התאמה רלוונטיים. כמו כן, חלק מעסקות ההשוואה רחוקות שנתיים מהמועד הקובע ואינן עומדות בתקינה השמאית.

  לדעתי, דמי שכירות בסך 85 ₪/מ"ר שנקבעו בשומתי הם על הצד הנמוך.
- <u>מקדם אקוו' לקומת המרתף-</u> אני מקבל את עמדת המשיג כי יש להביא מקדם נמוך יותר לקומת המרתף אך מקדם של 0.25 הוא נמוך מידי ובלתי סביר.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לבסיס נתוני ההשוואה הראוי, ובייחוד לגובה דמי השכירות הראויים, שלפיהם יש לקבוע את שווי הקרקע שבנדון.

דמי השכירות בשומת המשיב נקבעו בהתבסס על סקר מחירי שכירות לסופרים ברחבי העיר ירושלים ובסך של 85 ₪/מ״ר. דמי השכירות בשומת המשיג נקבעו בהתבסס על דמי השכירות ששולמו בפועל בחודשים אפריל-יוני 2018, המבוססים על חוזה שכירות משנת 2004, המהווים כ- 60 ₪/מ״ר.

אנו מקבלים את גישת השומה בה נקטו הצדדים, ובהכרעתנו יקבע השווי בגישת היוון ההכנסות, בהתבסס על ניתוח נתוני דמי השכירות, תוך חילוץ מרכיב הקרקע.

לעניין בסיס ההשוואה הראוי. הסכם השכירות בנכס מושא ההכרעה מגלם את כל מאפייני הנכס, לרבות: מיקום, חשיפה, גודל, חלוקה לקומות וכיוצ״ב, ולכן משקף את גובה דמי השכירות הראויים בו. **לפיכך, אנו מקבלים את עמדת המשיג לפיה בקביעת השווי יש להתבסס על ניתוח הסכם השכירות במושא השומה.**

כמו כן, אותרו על ידנו הדו״חות הכספיים של חברת ״אמות״, המחזיקה בנכס הנדון, שבהם מפורטים דמי שכירות ממוצעים לסופרמרקטים בירושלים ובאזורים שונים ברחבי הארץ.

נתוני ההשוואה מא.ת תלפיות, שנותחו בשומת המשיג, שונים מהותית במיקומם ובמאפייניהם מהנכס מושא ההכרעה, ולכן לא ראינו לנכון להתבסס עליהם.

למרות בקשתנו, לא הועברו לעיוננו נתוני דמי השכירות ו/או מקורות המידע שנותחו בשומת המשיב, ולכן לא נוכל להתבסס עליהם בהכרעתנו.

לאור האמור עד כה, ומאחר שלא אותרו על ידינו נתוני השוואה רלוונטיים הדומים במאפייניהם לנכס מושא ההכרעה בסביבה, בהכרעתנו ינותחו הסכם השכירות בנכס מושא ההכרעה ונתוני דמי שכירות המוצגים בדו״חות של חברת אמות. בכך מתייתר הצורך בניתוח מחירי ביקוש ו/או נתוני שכירות לנכסים השונים במאפייניהם ובמיקומם תוך מתן התאמות שעלולות לעוות את מסקנת השווי.

לעניין גובה דמי השכירות, לטעמנו, דמי השכירות שעליהם התבסס המשיג אינם משקפים את גובה דמי השכירות הראויים נכון למועד הקובע. זאת, מאחר שמדובר בדמי שכירות שנקבעו בהסכם שכירות שנחתם בשנת 2004, כ- 13 שנה לפני המועד הקובע. לפיכך, דמי שכירות אלה משקפים דמי שכירות ראויים לשנת 2004 תוך קביעת מנגנון הצמדה טכני (תוספת של 10% בכל תקופת אופציה והצמדה למדד) שאינו מבטא את עליית מחירי השכירות לאורך הזמן ואת רמת המחירים נכון למועד הקובע.

לעומת זאת, דמי השכירות שנקבעו בתוספת להסכם השכירות משנת 2018, כשנה וחצי מהמועד הקובע, עדכניים ומבטאים את עליית המחירים. לפיכך, הם משקפים את גובה דמי השכירות הראויים נכון למועד הקובע, שכן אחרת לא היו נקבעים והצדדים היו ממשיכים להיצמד למנגנון שנקבע בשנת 2004.

בהתאם לכך, בהכרעתנו נתבסס על ניתוח דמי השכירות שנקבעו בתוספת משנת 2018. לשם בחינת סבירות גובה דמי שכירות אלה, וכפי שצוין לעיל, ינותחו נתוני דמי שכירות המוצגים בדו״חות של חברת אמות.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. שטח הקרקע:

מברור שערכנו מול מזמין השומה (רמ"י), עולה כי יש לערוך את שומה בהתאם לשטח המצוין בהזמנת השומה וכן בנסח הטאבו, 675 מ"ר.

10.2.2. שיעור היוון:

אנו דוחים את שיעור ההיוון שנקבע בשומות הצדדים. מאחר ומדובר בשוכר יציב השוכר את הנכס לטווח ארוך הובא בחשבון, על הצד הזהיר, שיעור היוון 7.2% בהתאם לסקר שיעורי תשואה בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של 2017.

הנ"ל עולה בקנה אחד עם שיעור ההיוון (תשואה) המתקבל בפועל מהשכרת הסופרמרקטים ומוצג בדו"חות הכספיים של החברה לשנת 2017[5].

10.2.3. רווח יזמי ועלות בנייה:

אנו מקבלים את הרווח היזמי שנקבע בשומות הצדדים בשיעור 20%.

לגבי עלות הבנייה, לאור גילו ומצבו הפיזי של המבנה, אנו מקבלים את עלות הבנייה שהובאה בחשבון בשומת המשיב בסך 4,500 ₪ למ"ר רשום המשקפת לטעמנו את סטנדרט הבנייה ומצבו הפיזי של המבנה.

10.2.4. מקדם אקוו' לשטח קומת הקרקע התחתונה:

כאמור בפרק הדיון וההכרעה שווי הקרקע יקבע בהתבסס על חוזה השכירות במושא השומה, דמי השכירות מגלמים את העובדה כי חלק משטח החנות ממוקם בקומת הקרקע התחתונה המשמשת כחדר מכונות ואחסנה.

באופן דומה, גם נתוני דמי השכירות המפורטים בדו"חות של חברת אמות מתייחסים לשטח ברוטו הכולל בתוכו שטחי תצוגה, מכירה, אחסנה וכיוצ"ב. קרי, גם נתוני דמי שכירות אלה מגלמים שימוש בשטחי שירות, מחסנים וכו'.

10.2.5. הוצאות פיתוח:

להלן חישוב הוצאות הפיתוח בהתאם לחוקי העזר העירוניים ולתעריף דמי הקמה:

מרכיב	שטח קרקע במ"ר / תעריף ההיטל	סלילה ומדרכה	תיעול	דמי הקמה	סה"כ
		₪115	₪14.6	₪0.0	₪129.6
קרקע	675	₪77,625	₪9,855		**₪87,480**

מרכיב	שטח מבונה במ"ר / תעריף ההיטל	סלילה ומדרכה	תיעול	דמי הקמה	סה"כ
		₪212	₪36.0	₪100.8	₪348.8
מבונה	675	₪143,100	₪24,300	₪68,067	**₪235,467**
סה"כ					**₪322,947**

[5] ראה עמוד 152 בדו"ח תקופתי לשנת 2017.

10.3. <u>נתונים לאומדן השווי:</u>

בהתאם לתוספת להסכם השכירות שנחתמה ביום 5.9.2018, עולה כי דמי השכירות החודשיים הם 48,000 ₪ או 4.5% מהפדיון (הגבוה מבניהם), **המשקפים דמי שכירות של כ- 71 ₪ למ"ר רשום (המהווה שטח ברוטו)** או כ- 77 ₪ למ"ר אקווי[6].

בהתאם לדו"ח תקופתי של חברת "אמות" לשנת 2017, עולה כי דמי השכירות הממוצעים לסופרמרקטים במעגל השלישי, הכולל את ירושלים,[7] הם **67 ₪/מ"ר.**[8] **מכאן, שגובה דמי השכירות המתקבל מניתוח ההסכם במושא השומה מצוי בטווח הסביר, ועליו נתבסס בהכרעתנו.**

11. <u>תחשיב השומה:</u>

דמי שכירות חודשיים			₪ 48,000
דמי שכירות שנתיים			₪ 576,000
בהיוון לצמיתות	7.2%		₪ 8,000,000
בניכוי רווח יזמי	1.2		₪ 6,666,667
בניכוי עלות בנייה	₪ 3,037,500		₪ 3,629,167
בניכוי עלויות פיתוח	**₪ 322,947**		**₪ 3,306,220**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתי המכרעת לשווי זכויות הבעלות החוזיות בנכס שבנדון, הידוע כתת חלקה 4, בגוש 30436 חלקה 46, כריק ופנוי, בסך:

3,306,000 ₪ (שלושה מיליון שלוש מאות ושישה אלף ₪)

הערכים הנקובים ללא מע"מ וללא פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1304, וזאת בתוך 45 יום מהמועד שבו הומצאה ע"י הרשות תשובה לפי נספח ח' לנוהל 34.03 של הנהלת רמ"י.

ב ב ר כ ה,

נתנאל מלכא
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ירושלים והדרום

<u>העתק:</u>

גב' דנה וויל – שמאית מרחב עסקי ירושלים ברמ"י.

---

[6] כ- 77 ₪ = (103.6 מ"ר ק"ק תחתונה * 0.5 + 572 מ"ר ק"ק עליונה)/48,000 ₪.

[7] המעגל השלישי כולל את הישובים: ירושלים, מודיעין, אור עקיבא, קיסריה, רחובות, אשדוד, יבנה וחדרה.

[8] ראה עמוד 23 בדו"ח תקופתי לשנת 2017.