תאריך עברי	: ו' תמוז תשע"ט
תאריך לועזי	: 09 יולי 2019
מס' תיק לקוח	: 10725710א'
מס' פניה	: אופק - 32613
לקביעת שכ"ט	: 10.38 יח' שומה

לכבוד,

גב' אילוז בתיה,	מר יוסי אורון,	מר גיל יזרעאלי, מר עודד לוי
צוות קידום עסקות מגורים תעסוקה,	שמאי מקרקעין, עורך השומה	שמאיי מקרקעין מטעם המשיגה
מרחב עסקי י-ם, רשות מקרקעי ישראל	עבור רמ"י.	gill@izraelly.com
batyai@land.gov.il	oronyossi@gmail.com	oded@zc-eng.co.il

הכרעה בהשגה ראשונה[1] - גוש 30243 חלקה 192 פרויקט "רד-בינת", הר חוצבים ירושלים

1. רקע ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל- להלן: **"המשיבה" או רמ"י**, להכריע במחלוקת בנוגע לשווי הנכס הנדון, זאת לצורך גביית דמי היתר בגין שינוי יעוד / ניצול, בחלופות כדלקמן:

- שווי זכות הבעלות החוזית לפי תוכנית במ/3760, בהתאם להסכם חכירה, להלן: **"מצב קודם"**.
- שווי זכות הבעלות החוזית למלוא קיבולת בניה עפ"י תכנית 6403א', להלן: **"מצב חדש"**.

הערה: בהתאם למדיניות רמ"י, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה, זאת בהתעלם מהמבנה הבנוי על המקרקעין. ולפיכך, הכרעתנו מהווה שומה מבוססת הנחה, בהתאם לתקן 1 של התקינה השמאית.

1.2. השומה מטעם המשיבה נערכה על ידי שמאי המקרקעין מר יוסי אורון, מיום 30.7.2017- להלן: **"שמאי המשיבה"**.

1.3. ההשגה דנן הוגשה ע"י מר רונן איילון, מנכ"ל השותפות "נכסי יהונתן ויונה ירושלים" - **להלן: "המשיגה"**, באמצעות שומת השמאים מר עודד לוי ומר גיל יזרעאלי מיום 13.12.2017- להלן: **"שמאי המשיגה"**.

1.4. ביום 15.4.2018, התקיים דיון במשרדנו בירושלים, בנוכחות שמאי הצדדים ובנוכחות עו"ד אלי מרדכי ב"כ המשיגים, במעמדו העבירו לידינו שמאי וב"כ המשיגים, מסמכים כדלקמן:

- שומה מיום 28.1.2016, שנערכה מטעם רמ"י ביחס לגוש 30539 חלקה 21, מגרש 1 לפי תוכנית בת/4778
- שומה מכרעת לפי תיקון 84 לחוק התו"ב בעניין גוש 30241 חלקה 116, מגרש 13 לפי תוכנית 2787א
- החלטת וועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה מיום 6.9.2011.

1.5. תקציר הדיון בצרוף מסמכים שנמסרו במהלכו, הופץ לצדדים ביום 7.5.2018, תוך קביעת מועד סופי להשלמת מסמכים ותגובות, לא יאוחר מיום 19.6.2018.

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

1.6. ביום 4.6.2018, התקבלו (באמצעות הדוא"ל) מאת שמאי המשיגה, מסמכי השלמה כדלקמן:

- נוסח הסכם והצעת מחיר בגין הקמת הפרויקט.
- קובץ אקסל הכולל נתוני שוכרים בנכס הנדון.
- הסכמי שכירות לחניה תת קרקעית בנכס הנדון.
- תחשיב מאזן חניה נדרש במצב הקודם.
- קטעי עיתונות דיגיטלית בנוגע למצוקת חניה באזור הר חוצבים.

2. נתוני זיהוי:

גוש / חלקה	: גוש 302431 חלקה 192 (בשלמות)
מגרש	: מגרש מס' 1 ע"פי תב"ע 6403/א.
שטח החלקה הרשום	: 13,580 מ"ר.
מהות הנכס	: מגרש ביעוד תעשייה עתירת ידע.
מיקום	: רחוב א.ש. הרטום א.ת הר חוצבים, ירושלים

3. הזכויות המוערכות:

- שווי זכות הבעלות החוזית בהתאם להסכם חכירה, להלן: **"מצב קודם".**
- שווי זכות הבעלות למלוא קיבולת בניה עפ"י תכנית 6403א', להלן: **"מצב חדש".**

הנ"ל ללא מע"מ וללא פיתוח, בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע:

23.1.2017 - המועד הקובע בשומת שמאי המשיבה.

5. מועד ביקור בנכס:

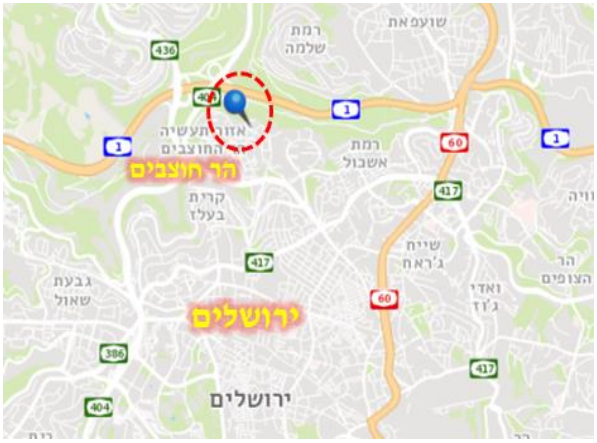
ביקור בנכס נערך ביום 27.6.2019, ע"י החי"מ וע"י מר דן ליבנה, שמאי מקרקעין במשרדנו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

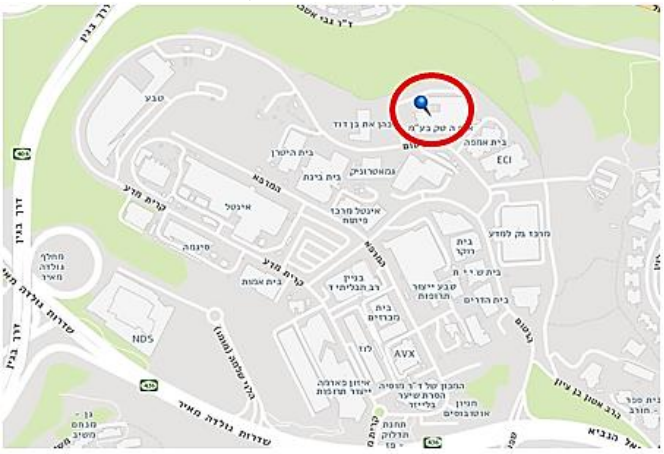
6.1. **הסביבה:**

מושא השומה הוא מגרש בשטח 13,580 מ"ר, הממוקם ברח' א.ש הרטום, באזה"ת הר חוצבים, ירושלים.
א.ת הר חוצבים ממוקם בחלקה הצפוני של העיר, ומאופיין בעיקר במבני תעשייה עתירת ידע, חלקם כוללים קומת קרקע מסחרית. בתחומו פועלות חברות מובילות, כגון: רד - בינת טבע, אינטל וכיו"ב.
א.ת הר חוצבים גובל מצפון בכביש 1 ומעברו שכ' רמת שלמה; ממזרח בשכונת סנהדריה ; מדרום בשד' גולדה מאיר וממערב בשד' מנחם בגין.
רח' הרטום הוא ציר תנועה מרכזי, המקשר בין שד' גולדה מאיר מדרום, לחלקו הפנימי של אזה"ת, כשלאורכו ומצדיו מגרשים ריקים, מבני תעשיית עתירת ידע וחניונים פתוחים.
ניכר שבאזור קיימת מצוקת חנייה, שלפי פרסומים עתידה להיפתר במסגרת פיתוח אזור התעשייה.
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות הדרושות לרבות: כבישים, מדרכות, עמודי תאורה, תשתיות מים ביוב וחשמל.

מיקום אזור תעשייה הר חוצבים על רקע הסביבה



מיקום כללי של המגרש על רקע מפת הסביבה



6.2. **הנכס :**

כאמור מושא השומה מהווה מגרש בשטח של 13,580 מ״ר, הממוקם בא.ת הר חוצבים.

המגרש בעל צורה אי רגולריות בעל חזית דרומית לרח׳ הרטום, כשמבחינה טופוגראפית פני הקרקע מדרוניים בעלי שיפוע היורד מכיוון דרום לכיוון צפון.

נכון למועד הביקור בנכס, בחלקו המזרחי של המגרש בנוי קומפלקס של שלושה מבנים המחוברים במעבר מקורה, הכוללים בין היתר 6 קומות משרדים, מעל 5 קומות המשמשות כמרתפי חנייה.

המבנים מושכרים בשכירות חופשית לחב׳ מתעשיית היי-טק, משרדי ממשלה וכיו״ב, ניכר שמצבם הפיזי של היחידות המושכרות ברמה טובה.

בחלקו המערבי של מגרש מבוצעות עבודת הקמת בניין נוסף (רביעי במס׳), בן 16-17 קומות כולל ק״ק מסחרית, מעל 6 קומות תת קרקעיות בשימוש למרתפי חנייה ו-4 קומות תת״ק בשימוש לחוות שרתים.

בניין מזרחי (קיים)



בניין מערבי (בבניה)



סימון גבולות המגרש (בקירוב) ע״ג תצ״א



7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

כאמור, מושא השומה מהווה את גוש 30243 חלקה 192, בהתאם לנסח רישום שהופק באמצעות האינטרנט, ביחס לחלקות שבנדון, עולים פרטי הרישום הבאים:

רשויות:	עיריית ירושלים
שטח רשום:	13,580 מ"ר
בעלויות:	מדינת ישראל; מהות הפעולה: איחוד; החלק בנכס: בשלמות, (מס' שטר 20190/2009/1, תאריך 15.9.2009.
חכירות:	▪ נכסי זהר זיסאפל בע"מ, החלק בזכות 9/100, (שטר 19774/2016/2) מתאריך 21.8.2016 מהות הפעולה- העברת שכירות. ▪ נכסי זיסאפל (1992) בע"מ, החלק בזכות 50/100 (שטר 19774/2016/2) תאריך 21.8.2016. מהות הפעולה- העברת שכירות. ▪ נכסי כליל ומיכאל (1992) בע"מ, החלק בזכות 15/100 (שטר 19774/2016/2) תאריך 21.8.2016. מהות הפעולה- העברת שכירות. ▪ קפס-פרמה בע"מ, החלק בזכות 26/100 (שטר 19774/2016/2) תאריך 21.8.2016. מהות הפעולה- העברת שכירות. ▪ רמת חכירה ראשית, בתנאי שטר מקורי: 15187/2002/1, תקופה: 49 שנים. תאריך סיום 11.12.2042, קיימת הגבלה בהעברה **על כל הבעלים.**
משכנתא:	▪ בנק לאומי לישראל בע"מ, החלק בנכס בשלמות, (שטר 19774/2016/3), מהות הפעולה- משכנתה, דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום על כל החוכרים.
הערות:	▪ שם המוטב: הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, (שטר 13910/2010/1) תאריך 15.6.2010.מהות הפעולה – הערה לפי תקנה 27(א) וסעיף 126 לחוק. ▪ שם המוטב: הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, (שטר 25523/2017/1) תאריך 28.9.2017.מהות הפעולה – הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27.

7.2. חוזה חכירה:

הועבר לידינו העתק חוזה חכירה מהוון שנחתם ביום 15.7.1998 , בין מנהל מקרקעי ישראל ("המחכיר") לבין "רד תקשורת מחשבים בע"מ" ("החוכר"), ממנו עולים הפרטים הבאים:

זיהוי לפי חוזה	מגרשים 11-9, לפי תוכנית מס' 3760 ; גוש 30243 חלקות 7,9,13,15 (בחלק)
תקופת החכירה	49 שנים החל מיום 12.12.1993 ועד ליום 11.12.2042.
יעוד	תעשיה ומלאכה
מטרת החכירה	מפעל לתקשורת מחשבים
קיבולת בניה	150% המסתכמים ב – 20,376 מ"ר מבונים.
שטח המוחכר	13,584 מ"ר.

7.3. הודעת חיוב בגין תוספת בניה:

הועבר לידינו העתק הודעת חיוב מיום 27.10.2010 מאת רמ"י בגין תוספת בנייה, בפירוט שטחים כדלקמן:

(1) סה"כ השטח המבוקש ע"פ חוזה + שטח מבוקש: 21,450.50 מ"ר.

(2) סה"כ השטח הפטור מתשלום: 20,376 מ"ר.

(3) סה"כ השטח החייב בתשלום: 1,074.50 מ"ר.

8. מצב תכנוני:

מבדיקה שערכנו באתר רמ"י, עולה כי מושא השומה נכלל בתחום גבולותיהן של התוכניות הבאות:

8.1. **תכנית מס' במ/3760:**

תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום 5.11.1992, בי.פ מס' 4053.

מטרותיה העיקריות של התכנית הן: הרחבת אזור התעשייה הר חוצבים, קביעת אחוזי בניה והוראות בינוי ופיתוח, התוויות והרחבת דרכים, קביעת תנאים סביבתיים ומגבלות לשימושים תעשייתיים וכיו"ב.

בהתאם לתוכנית זו, מושא השומה מסווג כמגרשים מס' 9-11 בייעוד "אזור תעשייה" (צבע סגול בתשריט), עליו חלות ההוראות הבאות:

- אחוזי הבנייה המרביים הם 150% משטח המגרש נטו, הכוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין למעט: חניה תת קרקעית עפ"י תקן, מקלט חד תכליתי ותחנת טרנספורמציה.

סימון המגרש ע"ג קטע מתוכנית:



8.2. **תכנית מס' 6403א':**

תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום 7.10.2013 בי.פ מס' 6669.

מטרת התכנית: שינוי יעוד קרקע מתעשייה לתעשייה עתירת ידע, קביעת תוספת זכויות בנייה עבור מבנה חדש, וכן שטחים עבור חוות שרתים וקביעת שלבי ביצוע.

בניית מבנה רב- קומות לשימוש תעשייה עתירת ידע וכן 4 קומות תת – קרקעיות עבור חוות שרתים מתחת למפלסי החנייה, בחלק המערבי של חלקה 192, גוש 30243.

תכנית זו מבטלת את תכנית 6403 וכפופה לתכנית 5166/ב.

התוכנית מסווגת את מושא השומה כמגרש מס' 1 בייעוד "תעשייה עתירת ידע" (צבע סגול בתשריט), בו יותר השימושים הבאים:

- תעשייה עתירת ידע.
- שימושים כגון, מסחר שירותי הסעדה- בקומת הקרקע בלבד, שהיקפם לא יעלה על 5% מסך שטחי הבנייה המרביים בתכנית.
- חוות שרתים לסוגיה- יותרו 4 קומות עבור חוות שרתים, בהתאם למופיע בנספח הבינוי.
- אחסון וחנייה.

▪ להלן טבלת זכויות והוראות הבנייה כמופיע בתקנון התכנית:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (במ"ר)	בניין	שטחי בניה במ"ר (2)				סה"כ שטחי בנייה	אחוזי בנייה כוללים (%)	מספר קומות		תכסית (% משטח מגרש)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שירות					
תעשייה עתירת ידע	1	13,580	1-2	12,831.2	13,748.7	2,854.2	שרות: 222.34 חנייה: 19,481.7	55,081.5	405.5			-35 תת קרקעי -19 על קרקעי
			3	4,744.6	178.3	1,020.4						15 תת קרקעי 7 על קרקעי
			4	19,315.2	1,273.7	-	שרות: 1,213.8 חניה: 20,840.8	57,787.8	425.5	17	12	25 תת קרקעי 15 על קרקעי
				1,040.2 מסחר	270 מסחר	-						
						חוות שרתים 7,325.2	חוות שרתים 6,508.8					
סה"כ				37,931.2	15,470.7	11,199.8	48,267.6	112,869.4	831			75 תת קרקעי 41 על קרקעי

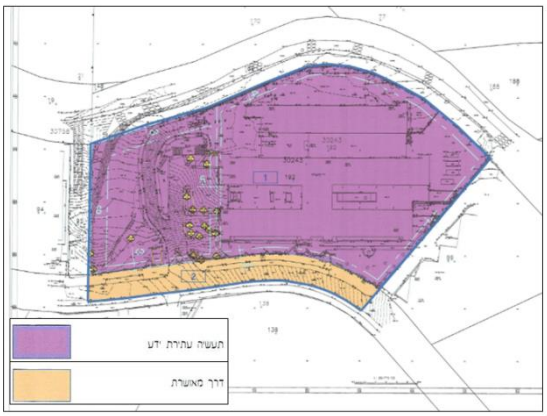
▪ <u>הערות</u>:

- שטחי הבנייה כוללים בשטחי השירות מרחבים מוגנים, בהתאם לדרישת התקן.
- זכויות הבנייה בטבלה זו, עבור בניינים 1-3, מחושבים על פי תכניות מאושרות 3760 ו- 6403 ועל פי היתרים 2009/572, 2009/572.1 2009/572.2.

▪ <u>חנייה ותנועה</u>:

- תנאי למתן היתר בניה יהא הוצאת היתר להסדרי תנועה בשדרות גולדה מאיר לשני נתיבי פנייה שמאלה לרחוב קריית המדע ולשני נתיבים פנייה שמאלה לרחוב שלמה הלוי.
- תנאי למתן היתר בנייה יהא תחילת הביצוע של דרך מס' 1 על-פי המוצע בתכנית 11616, היוצרת חיבור טבעתי בין הר חוצבים ד' להר חוצבים.
- במידה ולעת היתר הבנייה יוצג בתכנית תקן חניה מופחת (1:70), יוותרו רק נושאי השלביות של הסדרת התנועה על שדרות גולדה מאיר ויינתן <u>פטור</u> מהשלביות של ביצוע דרך מספר 1 על פי תכנית 11616.
- תנאי להגשת היתר בנייה יהא הגשת תכנון מפורט לאישור המחלקה להסדרי תנועה בעריית ירושלים ולאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו של החניון בתוך המגרש, בהתאם לתקן החנייה, לרבות: רמפות, מערך חנייה פריקה וטעינה, הסדרי כניסה ויציאה.

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



8.3. **<u>רישוי:</u>**

מעיון בתיק הבניין בוועדה מקומית ירושלים עולים, פרטי הרישוי הרלוונטיים הבאים:

8.3.1. **<u>תוכנית בקשה להיתר מס' 2009/572 מיום 10.11.2010 מתחם מזרחי - בניינים 1-3:</u>**

מהותה של תוכנית זו תוספת בניין c, להלן פירוט השטחים הכוללים **21,450 מ"ר עיקרי ; כ- 19,000 מ"ר שירות (עילי + תת קרקעי):**

קומה/ מפלס	שימושים עיקריים			שטחי שירות					סה"כ בניין
	קיים	מוצע	סה"כ	מקלט	מערכות ומתקנים טכניים	אחסנה	חנייה	בנייה קיימת	סה"כ
-18.6								1,668.40	1,668.40	1,668
-15					156.63		1,879.24	2,050.10	4,085.97	4,086
-13.3	71.00		71.00				1,879.24	3,424.80	5,304.04	5,375
-10.2	5.30		5.30	34.01			1,386.24	3,484.90	4,905.75	4,911
-6.73	276.90	71.47	348.37	34.01				2,354.90	2,388.91	2,737
-3.60	2,501.00	948.93	3,449.93	34.01				129.00	163.01	3,613
0	2,556.90	948.93	3,505.83	34.01				47.30	81.31	3,587
3.5	2,564.30	948.93	3,513.23	34.01				47.30	81.31	3,595
7.22	2,564.30	948.93	3,513.23	34.01				47.30	81.31	3,595
10.55	2,556.90	948.93	3,505.83	34.01				47.30	81.31	3,587
14.44	2,556.90	948.93	3,505.83	34.01				47.30	81.31	3,587
18.05	112.00		112.00							112
			80.10-						80.10	
סה"כ	**15,766**	**0**	**21,450.45**	**272.08**	**156.63**		**5,145**	**13,348.6**	**19,002.73**	**40,451**

8.3.2. **<u>תוכנית בקשה להיתר מס' 2009/572/2 מיום 23.8.2012 מתחם מזרחי - בניינים 1-3:</u>**

מהותה של תוכנית זו שינויים לשלב ג' של מבנה "רד" הר חוצבים: הזזת ביתן אשפה, הוספת חניות ומחסנים ו-6 מרפסות שירות. להלן פירוט השטחים הכוללים **21,450 מ"ר עיקרי + 19,182 מ"ר שירות:**

קומה/ מפלס	שימושים עיקריים			שטחי שירות						סה"כ בניין
	קיים	מוצע	סה"כ	מערכות ומתקנים טכניים	אחסנה	חנייה	בליטות	מוצע	בנייה קיימת	סה"כ
-18.6									1668.40	1668.40	1668.40
16.35-				-134.6	29.60	105.00		0.00	4085.97	4085.97	4085.97
-13.3	71.00		71.00		29.60	105.00		134.60	5304.04	5438.05	5509.64
-10.5	0.00		0.00	39.60				39.60		39.60	39.60
-10.2	5.30		5.30			-11.48		-11.48	4905.75	4894.27	4899.57
-6.73	348.37		348.37					0.00	2388.91	2388.91	2737.28
-3.60	3449.93		3449.93				8.62	8.62	163.01	171.63	3621.56
0.00	3505.83		3505.83				8.62	8.62	81.31	89.93	3595.76
3.50	3513.23		3513.23				8.62	8.62	81.31	89.93	3603.16
7.22	3513.23		3513.23				8.62	8.62	81.31	89.93	3603.16
10.55	3505.83		3505.83				8.62	8.62	81.31	89.93	3595.76
14.44	3505.83		3505.83						81.31	81.31	3587.14
18.05	112.00		112.00							25.70-	86.30
	80.10-		80.10-						80.10	80.10	
סה"כ	**21450.45**	**0.00**	**21450.45**	**-95**	**59.20**	**198.52**	**43.10**	**180.12**	**19002.73**	**19182.26**	**40633.30**

8.3.3. **<u>בקשה להיתר מס׳ 2014/0826.01 מתחם מערבי- בניין מוצע מס׳ 4 :</u>**

בתאריך 2.8.2017 אושרה תוכנית בקשה להיתר הנ״ל שמהותה בניית מגדל בן 16 קומות מעל 5 קומות חניה תת קרקעיות בחלקן ו-4 קומות עבור חוות שרתים.

להלן פירוט השטחים המבוקשים הכוללים **20,164.65 מ״ר עיקרי עילי, מתוכם 1,039.7 מ״ר עיקרי למסחר; 7,255 מ״ר עיקרי תת קרקעי לחוות שרתים ; 23,765 מ״ר שטחי שירות (עילי + תת קרקעי):**

קומה	מטרות עיקריות			שטחי שירות						סה"כ שטחי בניה במ"ר
	מוצע		סה"כ	מערכות ומתקנים טכניים	אחסנה	חנייה	מבואות וחדרי מדרגות	שטח עזר מסחר מוצע	סה"כ שירות מוצע	אחוז משטח המגרש	
	מסחר מוצע	תעשייה מוצע									
מרתף 10		2452.6	2452.68	910.6	.		20.8		930.99	30.29	3383.6
מרתף 9		2464.6	2464.65	909.4			20.8		930.29	30.2	3394.9
מרתף 8		2308.9	2308.99	1057.7			20.8		1078.53	35	3387.5
מרתף 7		28.8	28.87	3193.3			108.1		3301.41	107.4	3330.2
מרתף 6				81.4	99.7	2074.4	144.2		2399.9	78	2399.9
מרתף 5				30.2	60.5	3072.5	67.7		3231.1	105.1	3231.1
מרתף 4				30.2	60.5	3019.4	67.7		3177.97	103.3	3177.9
מרתף 3				30.2	48.7	3013.5	67.7		3160.28	102.8	3160.2
מרתף 2				565	4.7	2399.6	105.6		3075.14	100.04	3075.1
מרתף 1				27.3	7.7	803.1	116.1		954.35	31	954.3
קומת כניסה	1039.7		1039.73	7.5			132.1	269	409.28	1.9	1449
קומה 2		1083.4	1083.45				59.4		59.44	1.9	1142.6
קומה 3		1254.4	1254.46				59.4		59.44	1.9	131.9
קומה 4		1245.4	1254.46				59.4		59.44	1.9	1313.9
קומה 5		1254.4	1254.46				59.4		59.44	1.9	1313.9
קומה 6		1245.4	1254.46				59.4		59.44	1.9	1313.9
קומה 7		1254.4	1254.46				59.4		59.44	1.9	1313.9
קומה 8		1245.4	1254.46				59.4		59.44	1.9	1313.9
קומה 9		1254.4	1254.46				59.4		59.44	1.9	1313.9
קומה 10		1245.4	1254.46				59.4		59.44	1.9	1313.9
קומה 11		1254.4	1254.46				59.4		59.44	1.9	1313.9
קומה 12		1245.4	1254.46				59.4		59.44	1.9	1313.9
קומה 13		1254.4	1254.46				59.4		59.44	1.9	1313.9
קומה 14		1245.4	1254.46				59.4		59.44	1.9	1313.9
קומה 15		1547.9	1547.97				59.4		59.44	1.9	1607.4
קומה 16		1432.4	1432.42				59.4		59.44	1.9	1491.8
קומה 17		7.5	7.56	80.2			45.7		125.98	4.1	133.5
קומה 18				42.2			29.8		72.14	2.3	72.1
קומה 19				26.4					26.44	0.8	26.4
מעל הקרקע	1039.7	19124.9	20,164.65	156.5			1098.3	269	1525.44	49.57	21690
מתחת לקרקע		7255.1	7255.19	6835.2	282.1		739.7		22239.96	723.5	29,495.10
סה"כ	**1039.7**	**26,380.1**	**27,419.84**	**6991**	**282.1**	**143,827**	**1839.1**	**269**	**23,765**	**773**	**51,185.2**

9. סיכום שומות ומחלוקות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של מסקנת השווי בשומות הצדדים (ללא מע"מ וללא פיתוח):

חלופות	שמאי המשיבה	שמאי המשיג
מצב קודם שווי זכות הבעלות החוזית	₪ 45,660,000	₪ 32,746,653
מצב חדש שווי זכויות הבעלות בהתאם לתכנית 6403א'	₪ 109,000,000	₪ 46,510,732

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. **גישת השומה וערכי הבסיס:**

בקביעת ערכי הבסיס בשומה, מסתמך שמאי המשיבה על נתונים כדלקמן[2]:

▪ **תעשייה עתירת ידע:**

- שומת ifrs למבנה תעשייה עתירת ידע[3] בסביבת מושא השומה, לפיה דמי השכירות בסך 50 ₪ למ"ר למועד הקובע 15.12.2012.
- שומת ifrs למבנה תעשייה עתירת ידע[4] בסביבת מושא השומה, לפיה דמי השכירות בסך 56 ₪ למ"ר למועד הקובע 15.12.2012.
- 3 נתוני דמי שכירות מהשנים 2009-2010 בגבולות 55 ₪ -60 ₪ כפי שמופיעים בשומה מכרעת[5].
- דמי שכירות בסך 60 ₪ למ"ר, כפי שנקבע בשומה מכרעת לנכס הנדון, למועד הקובע 22.10.2013.
- נתוני דמי שכירות מהשנים 2014-2015 בגבולות 55 ₪ - 76 ₪, כפי שמופעים בדוחות כספיים של חברת "ישרס" ו- "עמוס הדר נכסים והשקעות בע"מ".
- דמי שכירות בגבולות 68.5 ₪ -69.5 ₪, בהתאם לדוח חב' נת"מ למועד חורף 2016.
- לסיכום, קבע שמאי המשיבה דמ"ש חודשיים ראויים בנכס הנדון בסך **60** ₪ **למ"ר.**

בהיוון בשיעור 7.8%, תוך חילוץ יזמות (20%) ועלויות בניה מופחתת (4,500 ₪) קבע שווי מ"ר מבונה בסך **3,192** ₪ **ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

▪ **מסחר:**

- שומת ifrs למתחם גט"י הכולל שימושים מסחריים בסביבת מושא השומה, לפיה דמי השכירות בגבולות 70 ₪ - 80 ₪ למ"ר למועד הקובע 30.6.2012[7].
- שומת ifrs לרח' הרטום הכולל שימושים מסחריים בסביבת מושא השומה, לפיה דמי השכירות בסך 73 ₪ למועד הקובע 3.10.2011.
- נתוני דמי שכירות מהשנים 2009-2010 בגבולות 55 ₪ - 60 ₪ כפי שמופיעים בשומה מכרעת לנכס הנדון[8].
- לסיכום קבע שמאי המשיבה דמ"ש חודשיים למסחר בסך 75 ₪ למ"ר.

בהתאמה לגודל וזמן (1.1), ובהיוון בשיעור 7.6%, תוך חילוץ יזמות (20%) ועלויות בניה (4,500 ₪) קבע שווי מ"ר מבונה בסך **6,355** ₪ **כולל פיתוח וללא מע"מ.**

---

[2] ליתר פירוט ר' עמ' 11-10 לשומת המשיבה.
[3] שומת ירון ספקטור בעניין 30243/99 "בית ר.מ.פ.א" ו"בית הדר נכסים"
[4] שומת ירון ספקטור בעניין "בית הדר נכסים"
[5] השמאית גב' גבע בלטר ברח' הרטום 10
[6] שומה מכרעת מיום 24.7.2016 של השמאית נאווה סירקיס.
[7] שומת רפאל קונפורטי בעניין 30241/211 מתחם גט"י הר חוצבים.
[8] שומה מכרעת שנערכה ע"י נאוה סירקיס למועד קובע 1.2.2010 רח' הרטום 14 הר חוצבים גו"ח 30243/192.

- **<u>חוות שרתים:</u>**

שווי הבסיס לשימוש כחוות שרתים נקבע על בסיס ערכי השווי לתעשייה עתירת ידע, תוך התאמה למגבלת שימוש וסחירות (65%), כך שמתקבל שווי מ״ר מבונה בסך **2,075** ₪ **כולל פיתוח וללא מע״מ.**

9.2.2. **<u>עקרונות התחשיב מצב קודם:</u>**

- הובא בחשבון שטח מבונה אקו׳ בסך 20,376 מ״ר, בהתאם להסכם החכירה.
- הובא בחשבון מאזן חניה נדרש בהתאם לתוכניות 5166-5166ב ועי״פ תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) (תיקון), התשע״ו – 2016, לפי חישוב כדלקמן:

סוג רכב	שטח עיקרי במ"ר	תקן	חנייה נדרשת	מס' חניות פרטיות נדרשות לאחר הפחתה בשיעור 50% בגין תקן חניה מופחת באזור עתיד תח"צ
פרטי	20,376	1:35	582.2	291
תפעולי	2,000	1:1000	2	2
	18,376	1:2000	9.19	9.19
סה"כ מס' חניות פרטיות נדרש (במעוגל)[9]				314
שטח קרקע במ"ר				13,580
תכסית (56%)[10]				7,605
יתרת שטח קרקע				5,975
בהנחה 30% מעברים, גינון ושטחים בלתי מנוצלים				1,793
יתרת שטח לחניות עיליות				4,183
סה"כ חניות עיליות לפי 30 מ"ר לכל מקום חניה				**139**
יתרה לחניות תת"ק				**175**

- שווי מקום חניה נקבע בהתאם לעקרונות פרק י׳ לקווים המנחים, לפי חישוב כדלקמן:

הכנסה חודשית כולל מע"מ	475 ₪
פדיון שנתי לחניון	₪5,700
הוצאות ארנונה למקום (שנתי)	₪-2,100
הוצאות חשמל למקום (שנתי)	₪-140
הוצאות תפעול + ביטוח למקום	₪-900
סה"כ רווח תפעולי	₪2,560
הוצאות למפעיל החניון 5%	₪-285
הכנסה נקיה- רווח נקי	2,275 ₪
בתוספת ללקוחות מזדמנים וחופפים 35%	3,071 ₪
היוון לצמיתות 7.8% (במעוגל)	**40,000 ₪**

- סה״כ הובא בחשבון שווי חנייה עילית (139 חניות פרטיות) בסך 5,560,000 ₪.
- הובאה בחשבון עלות בלתי מכוסה לזיכוי בגין הקמת חנייה תת קרקעית, לפי חישוב כדלקמן:

עלות בניה למ"ר חניה תת קרקעי	₪2,250
עלות בניה למקום חניה (לפי 35 מ"ר למקום חניה)	₪80,000
שווי מקום חניה	₪40,000
עלות עודפת לזיכוי חניה תת קרקעית	**₪40,000**

- סה״כ הובאה בחשבון עלות בלתי מכוסה בגין פתרון חנייה תת״ק (175 חניות פרטיות) בסך 7,000,000 ₪.
- הובאה בחשבון הפחתה לגודל ודחייה במקדם 0.85.
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח, בהתאם לדו״ח בקר פיתוח מאת רמ״י מיום 13.3.2017 בסך 8,400,781 ₪.

[9] הובא בחשבון 1 מקום חניה תפעולי = 2 מקומות חניה פרטית.
[10] הונחה תכסית ע״פ תכנית מתאר 62.

9.2.3. **<u>עקרונות התחשיב מצב חדש:</u>**

- הובא בחשבון שטח מבונה אקו' לפי חישוב כדלקמן:

מסחר	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
שטח עיקרי	1,040	1	1,040
שטח שרות סחיר[11]	104	1	104
סה"כ	1,144		1,144
תעשייה עתירת ידע	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	40,766	1	40,766
שטח שרות סחיר[12]	9,376	1	9,376
סה"כ	50,142		50,142
חוות שרתים	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	7,325	1	7,325
שטח שרות	6,509	0.4	2,604
סה"כ שטח מבונה אקו'			**9,929**

- הובא בחשבון מאזן חניה לפי חישוב כדלקמן:

סוג רכב	שטח עיקרי במ"ר	תקן	חנייה נדרשת	מס' חניות פרטיות נדרשות לאחר הפחתה בשיעור 50% בגין תקן חניה מופחת באזור עתיד תח"צ
פרטי	41,806	1:35	1194.5	597
אחסנה	7325.21	1:300	24.42	12
תפעולי	10,000	1:1000	10	10
	39,131	1:2000	19.6	20
סה"כ מס' חניות פרטיות נדרש (במעוגל)[13]				669
שטח קרקע במ"ר				13,580
תכסית (41%)[14]				5,568
יתרת שטח קרקע				8,012
בהנחה 30% מעברים, גינון ושטחים בלתי מנוצלים				2,404
יתרת שטח לחניות עיליות				5,609
סה"כ חניות עיליות				**187**
יתרה לחניות תת"ק				**482**

- סה״כ הובא בחשבון שווי חנייה עילית (187 חניות פרטיות) בסך 7,480,000 ₪.
- סה״כ הובא בחשבון עלות בלתי מכוסה בגין פתרון חנייה תת״ק (482 חניות פרטיות) בסך 19,280,000 ₪.
- הובאה בחשבון הפחתה לגודל ודחייה במקדם 0.8.
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח, בהתאם לדו״ח בקר פיתוח מאת רמ״י מיום 13.3.2017 בסך 31,909,157 ₪.

9.2.4. **<u>תחשיב השומה:</u>**

- <u>מצב קודם- שווי הזכויות החוזיות</u>:

שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ	3,192 ₪
שטח אקו' לחישוב במ"ר	20,376
שווי קרקע כולל פיתוח ללא מע"מ	65,046,462 ₪
תוספת שווי חניות עיליות	5,560,000 ₪
ניכוי עלות עודפת לחניות תת"ק	(7,000,000 ₪)
שווי ביניים	63,606,462
הפחתה לגודל ודחייה (0.85)	54,065,492 ₪
ניכוי עלויות פיתוח בהתאם לדו"ח בקר	(8,400,781 ₪)
שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ (במעוגל)	**45,660,000 ₪**

[11] הובא בחשבון שטח שרות סחיר כ - 10% מסך השטח העיקרי.
[12] הובא בחשבון שטח שירות סחיר כ -23% מסך השטח העיקרי וזאת בכפוף להוראות פרק טז' לקווים המנחים.
[13] הובא בחשבון 1 מקום חניה תפעולי = 2 מקומות חניה פרטית.
[14] הונחה תכסית ע"פ תכנית 6403/א.

- מצב חדש- שווי הזכויות הבעלות בהתאם לתכנית 6403א':

מסחר	
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ	₪ 6,355
שטח אקו' לחישוב במ"ר	1,144
שווי קרקע כולל פיתוח ללא מע"מ	₪ 7,272,239
תעשייה עתירת ידע	
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ	₪ 3,192
שטח אקו' לחישוב במ"ר	50,142
שווי קרקע כולל פיתוח ללא מע"מ	₪ 160,067,579
חוות שרתים	
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ	₪ 2,075
שטח אקו' לחישוב במ"ר	9,929
שווי קרקע כולל פיתוח ללא מע"מ	₪ 20,602,173
שווי ביניים	**₪ 187,927,676**
תוספת שווי חניות עיליות	₪ 7,480,000
ניכוי עלות עודפת לחניות תת"ק	(₪ 19,280,000)
סה"כ שווי בניכוי עלות עודפת לחנייה תת"ק	₪ 176,141,990
הפחתה לגודל ודחייה (0.8)	₪140,913,592
ניכוי עלויות פיתוח בהתאם לדו"ח בקר	(₪ 31,909,157)
שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ (במעוגל)	**₪109,000,000**

9.3. סיכום שומת המשיגה:

בקביעת ערכי הבסיס בשומה, מסתמך שמאי המשיגה על נתונים כדלקמן[15]:

- **תעשייה עתירת ידע:**
- נתוני דמ"ש המתקבלים בפועל למס' פרוייקטים[16] המוחזקים ע"י קבוצת רד בינת בא.ת הר חוצבים.
- נתוני דמי שכירות לתעסוקה המופעים בשומות מכריעות שנערכו באזור הר חוצבים.[17]
- שומה מכרעת שערכה ע"י הגב' נאוה סירקיס במושא השומה מיום 24.7.2016
- הכרעות בהשגה ראשונה של אגף שומת מקרקעין[18].
- נתוני דמ"ש ממוצעים למשרדים בהתאם לשומות מטעם רמ"י שנערכו באזור הר חוצבים[19].

בסיכומו של דבר, בדומה לשמאי המשיבה, קובע שמאי המשיגה דמי שכירות חודשיים בסך 60 ₪ למ"ר.

בהתאמה בגין פתרון חניה חלקי (2.5%)[20] ובהיוון בשיעור 8%, תוך חילוץ יזמות (20%) ועלויות (5,000 ₪) קבע שווי מ"ר מבונה בסך **2,313** ₪ **כולל פיתוח וללא מע"מ.**

---

15 ליתר פירוט ר' עמ' 11-10 לשומת המשיבה.

16 פרויקט "ירושלים של כסף" שד' גולדה מאיר 1 גו"ח 30359/12, פרוקייט "בית בינת" רח' המרפא 8 גו"ח 30243/139, פרוייקט "בית רד" (מושא השומה) רח' הרטום 14 גו"ח 30243/192).

17 שומה מכרעת שנערכה ע"י נאוה סירקיס למועד קובע 1.2.2010 רח' הרטום 14 הר חוצבים גו"ח 30243/192.
שומה מכרעת שנערכה ע"י רן וירניק למועד קובע 19.9.2011 רח' הרטום 9 הר חוצבים גו"ח 30241/178.
שומה מכרעת שנערכה ע"י גבע בלטר למועד קובע 10.12.2010 רח' הרטום 10 הר חוצבים גו"ח 30243/100.
שומה מכרעת שנערכה ע"י משה נדם למועד קובע 9.2.2010 רח' הרטום 7 הר חוצבים גו"ח 30241/179.
שומה מכרעת שנערכה ע"י נאוה סירקיס למועד קובע 22.10.2013 רח' הרטום 14 הר חוצבים גו"ח 30243/192.

18 הכרעה מיום 31.7.2017 בעניין מגרשים B1,A1 , 2 ו-3 בתכנית 101-0255042.
הכרעה מיום 29.6.2017 בעניין מגרש בתכנית מק/8025 גו"ח 30539/21)

19 שומה שנערכה למגרש מס' 1 לפי תב"ע 6403/א למועד קובע 23.1.2017
שומה שנערכה למגרש מס' 62-61 לפי תב"ע בת/4778 למועד קובע 11.9.2016
שומה שנערכה למגרש מס' 3-1 לפי תב"ע 3760א למועד קובע 8.2.2016
שומה שנערכה למגרש למגרש מס' 1 לפי תב"ע בת/4778 למועד קובע 16.9.2015

20 לעמדת שמאי המשיגה, בהתאם לדרישת תקן החנייה המופחת 1:70, לא קיים פתרון חניה מספק למחצית משטחי המשרדים ולכן צפוי קושי במציאת שוכרים ולכן יש לתת לכן ביטוי בשומה.

- **<u>מסחר:</u>**
- שומת ifrs למתחם גט"י הר חוצבים הכולל שימושים מסחריים, לפיה דמי השכירות למסחר בגבולות 40 ₪ - 80 ₪ למ"ר למועד הקובע 30.6.2012.[21]
- דמי שכירות בסך 100 ₪ למ"ר, כפי שנקבע בשומה מכרעת למתחם גט"י מלחה, למועד הקובע 9.9.2012[22]
- הכרעות בהשגה ראשונה של אגף שומת מקרקעין[23].

בסיכומו של דבר, קובע שמאי המשיגה, דמי שכירות חודשיים בסך 80 ₪ למ"ר.

בהיוון בשיעור 8.3%, תוך חילוץ יזמות (20%) ועלויות בניה (5,000 ₪) ובהתאמה בגין מסחר פנימי ללא חשיפה (0.8) קבע שווי מ"ר מבונה בסך **3,700** ₪ **כולל פיתוח וללא מע"מ.**

- **<u>חוות שרתים:</u>**

שווי הבסיס לשימוש כחוות שרתים נקבע על בסיס השווי לתעשייה עתירת ידע, תוך התאמה למגבלת שימוש וסחירות (65%), כך שמתקבל שווי מ"ר מבונה בסך **1,500** ₪ **כולל פיתוח וללא מע"מ.**

9.3.1. **<u>עקרונות התחשיב במצב הקודם:</u>**

- הובא בחשבון שטח מבונה אקו' כדלקמן:

תאור	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
שטח עיקרי בניינים 1-3	21,450.45	1.0	21,450.45
שטח אפקטיבי[24]	1,072.5	1.0	1,072.5
סה"כ שטח מבונה אקו', מגלם חצר (במ"ר)			22,522.9

- הובא בחשבון מאזן חניה נדרש, לפי חישוב כדלקמן:

סוג רכב	שטח עיקרי במ"ר	תקן	חנייה נדרשת	מס' חניות פרטיות נדרשות לאחר הפחתה בשיעור 50% בגין דרישת הוועדה המקומית[25]
פרטי	21,450	1:35	612.9	306.4
תפעולי	2,000	1:1000	2	2
	19,450	1:2000	9.7	9.7
סה"כ מס' חניות נדרש (במעוגל)				330
שטח קרקע במ"ר				13,580
בניכוי תכסית בינוי 26%[26]				10,049 מ"ר
בניכוי שטח חצר מערבית (3,345 מ"ר עפ"י מדידה גראפית)				6,604 מ"ר
בהפחתת שטחי חצרות ומעברים 30%				4,623 מ"ר
חניות עיליות בשטח החצר (1 מקום חניה לכל 25 מ"ר)				185
חניות עיליות (אקו') בשטח החצר המערבית[27]				57
סה"כ חניות תת"ק נדרשות				**88**

- הובא בחשבון שווי מקום חניה תת קרקעית בסך 40,000 ₪ - וזאת בהתבסס על נתוני השכרת חניות בפועל. במושא השומה, וכן נתוני השכרת חניות בסביבה מתוך הכרעה בהשגה ראשונה[28].

---

21 שומת רפאל קונפורטי בעניין 30241/211 מתחם גט"י הר חוצבים.

22 שומת מרדכי דיאמנט בעניין 30460/15 מתחם גט"י מלחה.

23 בגו"ח 30243/193-16.

24 הונח שיעור העמסה של 5% ביחס לשטח העיקרי.

25 לעמדת שמאי המשיגה, לאור התנאים למתן היתר בניה המותנה בשלביות הביצוע של כביש מס' 1, לדרישת הוועדה, הציג היזם תקן חניה מופחת בפועל, ע"מ שלא להעמיס תנועת כלי רכב נוספים על התשתית התחבורתית הקיימת.

26 חושבה תכסית בשיעור26% משטח המגרש, זאת לפי בינוי בפועל של מבנים מס' 1-3 כפי שעולה תקנון תכנית 6403א.

27 הובא בחשבון כי המתחם המערבי יחושב במלואו כחצר לחניה עילית. מס' החניות בשטח חושב ע"פ היחס שהתקבל בין השווי המלא של 54 מקומות חנייה (1.35 מ ₪) לבין השווי שנקבע ע"י השמאית נאוה סירקיס 560 א' ₪ , המהווה כ -41.5%. כך שמתקבל: 3,445 מ"ר / 25 מ"ר למקום חנייה * 41.5 = 57 מקומות חניה.

28 הכרעה מיום 29.6.2017 בעניין מגרש בתכנית מק/8025 גו"ח 30539/21)

- הובא בחשבון שווי מקום חניה עילית בסך 28,000 ₪ וזאת לפי מחקר "דלפי" שפורסם ע"י לשכת שמאי המקרקעין (שנת 2017), לפיו שווי מקום חניה עילי (לא מקורה) הוא כ - 70% משווי מקום חניה מקורה. בהתאם לכך קובע שווי מקום חניה עילי בלתי מקורה בשטח של 25 מ"ר, בסך של **28,000** ₪.
- סה"כ הובא בחשבון שווי מקום חנייה עילי (185 חניות פרטיות) בסך **5,177,474** ₪.
- הובאה בחשבון עלות בלתי מכוסה לזיכוי בגין הקמת חנייה תת קרקעית, לפי חישוב כדלקמן:

עלות בניה למ"ר חניה תת קרקעי[29]	94,000 ₪
שווי מקום חניה תת קרקעי	40,000 ₪
עלות בלתי מכוסה בגין חניה תת קרקעית	54,000 ₪

- סה"כ הובאה בחשבון עלות בלתי מכוסה לחנייה תת קרקעית (88 חניות פרטיות) בסך 4,736,593 ₪.
- הובאה בחשבון הפחתה במקדם 0.85 בגין גודל והיקף עסקה/ דחיה לשיווק.
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח בהתבסס על תעריפי אגרות והיטלים של עיריית י-ם, כפי שנקבע בהכרעה בהשגה ראשונה[30], לפי חישוב כדלקמן:

תאור	תעריף 9.2015	שטח/נפח	סה"כ
מ"ר קרקע	113.8 ₪	13,580	1,545,404 ₪
מ"ר עילי	309.7 ₪	21,450.45	6,643204 ₪
מ"ק עילי	38.5 ₪	78,912.99	3,038,150 ₪
מ"ר תת קרקעי	188.2 ₪	2,640	496,848 ₪
מ"ק תת קרקעי	38.5 ₪	7,920	304,920 ₪
סה"כ			**12,028,526 ₪**
מקדם הצמדה למועד קובע			**0.9899**
סה"כ עלויות פיתוח ממודדות במעוגל			**11,900,000 ₪**

9.3.2. **<u>עקרונות התחשיב מצב חדש:</u>**

- הובא בחשבון שטח מבונה אקו' לפי חישוב כדלקמן:

<u>מסחר (בניין 4)</u>	**<u>שטח במ"ר</u>**	**<u>מקדם</u>**	**<u>שטח אקו'</u>**
שטח עיקרי	1,040.26	1	1,040
שטח שרות (סחיר)[31]	104	1	104
סה"כ שטח מבונה			1,144.2
<u>תעשייה עתירת ידע (בניין 3-1)</u>	**<u>שטח במ"ר</u>**	**<u>מקדם</u>**	**<u>שטח אקו'</u>**
שטח עיקרי	21,450.4	1	21,450.4
שטח שרות (סחיר)[32]	1,072.5	1	1,072.5
סה"כ שטח מבונה			22,522.9
<u>תעשייה עתירת ידע (בניין 4)</u>	**<u>שטח במ"ר</u>**	**<u>מקדם</u>**	**<u>שטח אקו'</u>**
שטח עיקרי	19,315.1	1	19,315.1
שטח שרות (סחיר)[33]	1,448.6	1	1,448.6
סה"כ שטח מבונה			20,763
<u>חוות שרתים</u>	**<u>שטח במ"ר</u>**	**<u>מקדם</u>**	**<u>שטח אקו'</u>**
שטח עיקרי	7,325	1	7,325
שטח שרות[34]	2,417.3	1	2,417.3
סה"כ שטח מבונה אקו'			**9,742**

[29] בהתבסס על מחירון דקל, לפיו עלות הקמה חנייה תת"ק, כולל העמסה של עלויות עקיפות בסך 2,690 ₪ למ"ר X 33 מ"ר למקום חנייה תת"ק (בממוצע) = 94,000 ₪.

[30] הכרעה מיום 29.6.2017 בעניין מגרש בתכנית מק/8025 גו"ח 30539/21)

[31] הובא בחשבון שטח שרות סחיר כ - 10% מסך השטח העיקרי.

[32] הובא בחשבון שטח שרות סחיר כ - 5% מסך השטח העיקרי.

[33] הובא בחשבון שטח שרות סחיר כ – 7.5% מסך השטח העיקרי.

[34] הובא בחשבון שטח שירות סחיר כ -33% מסך השטח העיקרי, ובהתייחס לעובדה כי חלק משטחי השרות לעיל מהווה קומה טכנית בשלמות (מפלס25.72-)

- הובא בחשבון מאזן חניה נדרש לפי חישוב כדלקמן:

סוג רכב	שטח עיקרי במ"ר	תקן	חנייה נדרשת	מס' חניות פרטיות נדרשות לאחר הפחתה בשיעור 50% בגין דרישת הוועדה המקומית[35]
פרטי	41,806	1:35	1194.5	597
אחסנה	7325	1:300	24.4	12
תפעולי	10,000	1:1000	10	10
	39,131	1:2000	19.6	20
סה"כ מס' חניות נדרש (במעוגל)				669
שטח קרקע במ"ר				13,580
תכסית (41%) לפי תוכנית 6403א				5,568
יתרת שטח קרקע				8,012
בהפחתת שטחי חצרות ומעברים 42.4%				4,615
יתרת שטח לחניות עיליות				5,609
סה"כ חניות עיליות[36]				185
יתרה לחניות תת"ק				**484**

- סה"כ הובא בחשבון שווי חנייה עילית (185 חניות פרטיות) בסך 5,168,830 ₪.
- סה"כ הובא בחשבון ניכוי עלות בלתי מכוסה בגין חנייה תת"ק (484 חניות פרטיות) בסך 26,134,068 ₪.
- הובאה בחשבון הפחתה במקדם 0.8 בגין גודל והיקף עסקה/ דחיה לשיווק.
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח המיוחסות לשטח קרקע והיקף בינוי בהתאם לזכויות חוזיות (ר' סעיף 14.2 לשומת ההשגה) בתוספת מרכיב מבונה בגין זכויות מצב מוצע וזאת בהתבסס על תעריפי אגרות והיטלים של עיריית י-ם, כפי שנקבע בהכרעה בהשגה ראשונה[37], לפי חישוב כדלקמן:

תאור	תעריף 9.2015	שטח/נפח	סה"כ
מ"ר עילי	309.7 ₪	21,689.39	6,717,204 ₪
מ"ק עילי	38.5 ₪	81,631.95	3,142,830 ₪
מ"ר תת קרקעי	188.2 ₪	29,495.16	5,550,989 ₪
מ"ק תת קרקעי	38.5 ₪	124,479.73	4,792,470 ₪
סה"כ			**20,203,493 ₪**
מקדם הצמדה למועד קובע			0.9899
סה"כ עלויות פיתוח ממודדות במעוגל			20,000,000 ₪
סה"כ עלויות פיתוח לזכויות החוזיות			11,900,000 ₪
סה"כ עלויות פיתוח לניכוי בחלופה ב'			**31,900,000 ₪**

9.3.3. **<u>תחשיב השומה:</u>**

- <u>מצב קודם – שווי הזכויות החוזיות</u>:

שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ	2,313 ₪
שטח אקו' לחישוב במ"ר	22,522.9
שווי קרקע כולל פיתוח ללא מע"מ	52,084,374₪
תוספת שווי חניות עיליות	5,177,693 ₪
ניכוי עלות עודפת לחניות תת"ק	<u>(4,736,593 ₪)</u>
שווי ביניים	<u>52,525,474 ₪</u>
מקדם דחייה ופרישה לשיווק (0.85)	<u>44,646,653 ₪</u>
ניכוי עלויות פיתוח	<u>(11,900,000 ₪)</u>
שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ (במעוגל)	**32,746,653 ₪**

[35] לעמדת שמאי המשיגה, לאור התנאים למתן היתר בניה המותנה בשלביות הביצוע של כביש מס' 1, לדרישת הוועדה, הציג היזם תקן חניה מופחת בפועל, ע"מ שלא להעמיס תנועת כלי רכב נוספים על התשתית התחבורתית הקיימת.

[36] 1 לכל 25

[37] הכרעה מיום 31.7.2017 בעניין מגרש 7 בתכנית במ/3760א' גו"ח 196-30243/193)

▪ מצב חדש- שווי הזכויות הבעלות בהתאם לתכנית 6403א' :

מסחר	
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ	₪ 3,700
שטח אקו' לחישוב במ"ר	1,144.2
שווי קרקע כולל פיתוח ללא מע"מ	₪ 4,233,858
תעשייה	
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ	₪ 2,313
שטח אקו' לחישוב במ"ר	43,286.6
שווי קרקע כולל פיתוח ללא מע"מ	100,100,555
חוות שרתים	
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ	₪ 1,500
שטח אקו' לחישוב במ"ר	9,742
שווי קרקע כולל פיתוח ללא מע"מ	₪ 14,647,405
שווי ביניים	**₪ 118,978,652**
תוספת שווי חניות עיליות	₪ 5,168,830
ניכוי עלות עודפת לחניות תת"ק	(₪ 26,134,068)
סה"כ שווי בניכוי עלות עודפת לחנייה תת"ק	98,013,415
הפחתה לגודל ודחייה (0.8)	₪ 78,410,732
ניכוי עלויות פיתוח בהתאם לדו"ח בקר	(₪ 31,900,000)
שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ (במעוגל)	**₪ 46,510,732**

9.4. טענות משלימות של הצדדים[38] :

9.4.1. **טענות שמאי המשיגה:**

▪ היקף זכויות ותכסית בינוי לחישוב במצב הקודם (זכויות חוזיות לפי תוכנית במ/3760) :

- מעבר לשטח הנקוב בחוזה החכירה המקורי בסך 20,376 מ"ר, הזכויות החוזיות כוללות שטח נוסף בסך 1,074 מ"ר מבונה עיקרי, לגביו שולמו בעבר דמי היתר ובסה"כ 21,450 מ"ר מבונה.
- ביחס לזכויות החוזיות, יש לחשב תוספת ש"ש, שלפי היתר מקורי מסתכמים בשיעור 5% בלבד.
- בשומת רמ"י חושבה תכסית בשיעור 56% לפי תכנית מתאר 62, בעוד שקיימת תכנית נקודתית למגרש לפיה התכסית היא 26%, מה שמשפיע על מס' מקומות החנייה העיליים שניתן לנצל ביתרת שטח החצר.

▪ היקף זכויות לחישוב במצב חדש (מלא קיבולת לפי תוכנית 6403א') :

- ניצול הזכויות במצב החדש הוא בחלק המערבי של המגרש בלבד, ללא שינוי המבנה הקיים בחלק המזרחי. לפיכך, לא ייתכן שבמצב הקודם שמאי רמ"י כלל אינו מביא בחשבון שטחי שירות, בעוד שבמצב החדש מעמיס ש"ש בשיעור 23%, באופן מלאכותי לפי הקווים המנחים על כלל הזכויות, לרבות במבנה הקיים.
- בשומת ההשגה הובאה בחשבון העמסה בשיעור 7.5% בלבד, כפי שעולה בפועל מהוראות תכנית 6403א'. במסגרת זו מפנה להכרעה בהשגה ראשונה[39], בה נקבעו ש"ש לפי היתר בניה בפועל.

▪ התאמה בגין שימוש לחוות שרתים :

- בשומה מכרעת להיטל השבחה **בנכס הנדון**, נקבע שווי מ"ר בנוי לחוות שרתים במקדם 0.75 ביחס לשווי מ"ר בנוי לתעשייה עתירת ידע, כלומר הפחתה של 2,000 ₪ בשווי הבנוי.

▪ התאמה בגין מסחר פנימי/נחות :

- בהתחשב בצורה ובחזית לטעמנו המסחר בקומת הקרקע הוא נחות מה גם שבפועל שימושי המסחר באזור הופכים למשרדים, בעניין זה אציין שלהעדר פתרון חניה מספק השפעה שלילית גם על השווי למסחר.

---

[38] טענות שהעלו הצדדים בכתב בשומות ובמסמכי השלמה שהוגשו על ידם, וכן טענות שעלו בע"פ בדיון מיום 15.4.2018

[39] הכרעה בהשגה ראשונה מיום ה29.6.2017, בגו"ח 30539/21, מגרש 1 לפי תכנית מק/8025, אזה"ת הר חוצבים, ירושלים.

▪ <u>פתרון חניה וערכי שווי לחניות:</u>

- בהתחשב באופי האזור (תעשיות היי טק) העדר חניות משפיע על רמת הביקוש במושכר וכתוצאה על גובה דמי השכירות שיתקבלו, עקרון דומה נקבע בשומה מכרעת.[40]
- בניגוד לאמור בשומת רמ"י, מושא השומה לא נכלל באזור עתיר תח"צ, לגביו קיים תקן חנייה מופחת.
- במגרש אושר תקן חניה מופחת כתנאי לניצול זכויות הבניה, שלפי תכנית 6403א' מותנות בשלביות ביצוע כביש מס' 1 כמפורט בתכנית 11616.
- במצב החדש, לא ניתן להתעלם מהמצב הסטטוטורי, לרבות נספח הבינוי המחייב לפיו קיים בניין בחלקו המערבי של המגרש, לכן חושבה הפחתה בשקלול 42.4% בגין מעברים.
- בניגוד לשומת רמ"י, קיים הבדל בשווי חניות עיליות לעומת תת"ק, הנ"ל תואם סקר דלפי לשנת 2017.
- נתוני שכירות בפועל לחניות במגרש הנדון, מצביעים על שווי חניה תת"ק בגבולות 40,000 ₪, כך בהתחשב בעלות הקמה ישירה ועקיפה לפי מחירון דקל, בסך 94,000 ₪ מתקבלת עלות בלתי מכוסה בסך 54,000 ₪, כפי שנקבע גם בשומות קודמות של רמ"י באזור.

▪ <u>עקרונות בחילוץ מרכיב הקרקע:</u>

- שמאי רמ"י חילץ עלויות בניה כוללות בסך 4,500 ₪ למ"ר, בעוד שלפי מחירון דקל עלות בניה ישירה (ללא עלויות עקיפות) למבנה משרדים עילי, בסך 4,850 ₪ למ"ר , לרמת מעטפת.

▪ יש לחלץ עלות בניה בסך 5,000 ₪ למ"ר עילי ברמת מעטפת, התואמת הסכם ביצוע עם קבלן הפרויקט[41].

▪ <u>אומדן עלויות פיתוח:</u>

- עלויות הפיתוח שנקבעו ע"י בקר רמ"י אינן משקפות את העלויות הראליות הצפויות להידרש מאת היזם בעת מתן היתר בניה בהתאם לתעריף אגרות והיטלים של עיריית י-ם.

9.4.1. **<u>טענות שמאי המשיבה:</u>**

▪ <u>היקף זכויות ותכסית בינוי לחישוב במצב הקודם (זכויות חוזיות):</u>

- בקביעת הזכויות במצב הקודם יש להתבסס על קיבולת הבניה הנקובה בחוזה החכירה.
- תוכנית 3760 התקפה במועד חתימת הסכם החכירה אושרה ב-11/1992, בעוד שתקנות חישובי שטחים אושרו ב-02/1992, כך שאין לחשב תוספת שטחי שירות.
- תכנית 3760 התקפה במועד חתימת הסכם החכירה, כפופה לתכנית מתאר 62 לפיה התכסית בשיעור 56%.

▪ <u>היקף זכויות לחישוב במצב חדש (מלא קיבולת לפי תוכנית6403א'):</u>

- בהתאם לנהלי רמ"י בקביעת השווי יש להתייחס לקרקע כריקה ופנויה, בהתעלם מהבינוי הקיים.

▪ <u>התאמה בגין שימוש לחוות שרתים:</u>

- תחום חוות השרתים מתפתח תחת תעשיית היי טק, כשבמקרה הנדון, יש יתרון למיקום השרתים בקומות התת קרקעיות, כך שמקדם ההתאמה עבור שימוש לחוות שרתים שחושב בשומתי אף נוטה לצד הנמוך.

▪ <u>התאמה בגין מסחר פנימי/נחות:</u>

- נתוני ההשוואה למסחר מהר חוצבים מגלמים את אופי המסחר באזור, המשרת בעיקר את דיירי הבניינים.

---

[40] השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא מיום 18.1.2011 בגוש 30241, חלקה 116, קריית המדע 11, הר חוצבים.

[41] לתימוכין, העביר שמאי המשיגה הצעת מחיר מאת חב' שיכון ובינוי, לפיה מסתכמות עלות הקמת הפרויקט ברמת מעטפת כמקובל במבני משרדים, בסך 211.5 מיליון ₪, בתוספת מע"מ.

- <u>פתרון חניה וערכי שווי לחניות:</u>

- באזור קיים ביקוש רב לחניות, כך שאין שונות בין שווי קרקע לחניה עילית או תת"ק.
- במרכז העיר י-ם שווי מקום חניה בגבולות 100-150 אלף ₪, לכן שווי לחניה בשומתי הוא נמוך ואף מתקזז על עלות ההקמה.
- יש לציין שלפי תכנית 11616 קיימת התניית ביצוע לתחילת עבודות בכביש מס' 1, שלדעתי כבר החלו, עם זאת אני מקבל את הערת שמאי המשיגה לעניין המצאות המגרש שלא באזור עתיר תח"צ.
- לעניין מאזן החנייה, לא הפרדנו בין האזור המזרחי למערבי, ההתייחסות שלנו למגרש כריק ופנוי ולכן פתרון החניה הוא בכל המגרש.

- <u>עקרונות בחילוץ מרכיב הקרקע:</u>

- הובאו בחשבון עלות בנייה מופחתת שמשקפת בנייה ותיקה ומצב פיזי של מבנים בני 20-25 שנים.

- <u>אומדן עלויות פיתוח:</u>

- עלויות הפיתוח הן לפי דו"ח בקר, בהתאם לנהלי רמ"י.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת בעיקר לבסיס ההשוואה הראוי לתעשייה עתירת ידע, לפיו יש לקבוע את שווי המגרש הנדון, לרבות אופן ניתוח נתוני ההשוואה.

השמאים משני הצדדים, התבססו על גישת היוון ההכנסות מדמי שכירות, תוך חילוץ מרכיב הקרקע.

כמו כן, הצדדים מסכימים כי דמי השכירות הבסיסיים הראויים בנכס הנדון בסך 60 ₪ למ״ר בחודש.

את קביעתם, ביססו השמאים על נתוני דמי שכירות המשולמים בפועל עפ״י שומות IFRS, בסביבת מושא השומה, הכרעות בהשגה ראשונה (אגף שומת מקרקעין) ושומות מכריעות לפי תיקון 84 לחוק התו״ב.

אני מקבל את גישת השומה בה נקטו הצדדים.

כמו כן, קיימת עסקת השוואה ישירה למגרש ריק המצוי בסביבה המיידית של הנכס הנדון, שנערכה כשנה וחצי לפני המועד הקובע בהכרעה זו.

המדובר בעסקה מיום 31.7.2015, בגוש 30539 חלקה 31 או מגרש 1 לפי תוכנית מק/8025, בייעוד לתעשייה עתירת ידע. יש לציין שעסקה זו נמצאה כמתאימה להשוואה ולניתוח בהחלטות ועדת ההשגות[42].

לפיכך, בהכרעתי זו, אתבסס על שקלול בין 2 גישות השומה לעיל (היוון הכנסות מדמ״ש והשוואה ישירה).

לעניין ערכי השווי לחוות שרתים ומסחר, ראה גם בסעיף 11 להלן (נתונים לאומדן השווי).

10.2. עקרונות ושיקולי השומה:

10.2.1. **היקף זכויות ותכסית בינוי לחישוב במצב הקודם – תוכנית במ/3760**:

- היקף הזכויות החוזיות:

שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח מבונה בסך 20,376 מ״ר, כפי שנקוב בהסכם החכירה, כשלטענתו אין לחשב תוספת בגין שטחי שירות.

מנגד, לעמדת שמאי המשיג, לשטח הנקוב בהסכם החכירה יש להוסיף שטח בסך 1,074.5 מ״ר עיקרי עליו שילם החוכר בעבר[43].

בנוסף, לטענתו יש לחשב תוספת בגין שטחי שירות מכוח ס׳ 13 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ״ב-1992, שכן תוכנית 3760 שמכוחה נחתם ההסכם, הופקדה טרם תחולתן של התקנות הנ״ל ואינה מבחינה בין שטח עיקרי לשטחי שירות.

מכאן, הביא בחשבון שמאי המשיגה זכויות חוזיות בהיקף 21,450 מ״ר עיקרי בתוספת שטחי שירות בשיעור 5% בהתאם לתוכנית בקשה להיתר - ובסה״כ 22,522 מ״ר ברוטו סחיר (אפקטיבי).

בהתאם לתוכנית במ/3760 אחוזי הבנייה המרביים הם 150% משטח המגרש, הכוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין **למעט:** חניה תת קרקעית עפ״י תקן, מקלט חד תכליתי ותחנת טרנספורמציה.

מכאן, השטח הנקוב בהסכם החכירה, המהווה 150% משטח המוחכר הוא שטח ברוטו, שעליו ניתן להוסיף שטחי שירות עיליים בגין ממ״ק.

הנ״ל עונה בקנה אחד עם תוכנית בקשה להיתר מס׳ 09/572 שמטרתה הוספת מבנה מס׳ 3 למבנים קיימים 1-2 לכדי שטח כולל בסך 21,450 מ״ר עיקרי, שעליו הוסיפו שטחי שירות עיליים בשיעור 3% בלבד.

---

[42] החלטת ועדת השגות מיום 9.8.2018 בעניין מגרש מס׳ 1 ע״פ תוכנית מק/8025 , גו״ח 30539/21.

[43] לתימוכין, הציג העתק הודעת חיוב מיום 27.10.2010 מאת רמ״י, לפיה שולמו דמי היתר בגין תוספת בניה בסך 1,074.5 מ״ר **עיקרי** על סמך שומה מיום 26.9.2010.

מעיון בתוכנית זו, עולה כי שטח המבנים הקיימים, שהוגדר בטבלת השטחים כשטח עיקרי קיים מהווה את שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין וכולל למעשה חדרי מדרגות, חדרי שירותים, פירים ומעברים, שטחים אלו, מהווים שטחי גרעין ומעברים להעמסה, במסגרת יחס הנטו – ברוטו שהוא היחס שבין כלל שטח הקומה (ברוטו) ובין השטח שנמסר בלעדית למשתמש (נטו)[44].

לאור האמור לעיל, ובהתאם לתימוכין שהוצגו ע"י שמאי המשיגה לעניין תשלום דמי היתר בגין השטח החורג מהסכם החכירה, הרי שבמצב הקודם, יש לחשב שטח ברוטו אפקטיבי בסך **22,094 מ"ר**, המהווה שטח ברוטו בסך 21,450 בתוספת העמסה בשיעור 3% בגין ממ"ק.

- <u>תכסית הבינוי:</u>

לעמדת שמאי המשיבה, יש לבחון את שווי הקרקע כריקה ופנויה, לפיכך מאחר ואין הוראה מפורשת לגבי תכסית הבינוי לפי תוכנית במ/3760, יש לחשב את תכסית הבינוי בשיעור של 56%, בהתאם לתכנית המתאר 62 לירושלים, אליה היא כפופה.

מנגד שמאי המשיגה הביא בחשבון תכסית בינוי בשיעור של 26%, וזאת בהתאם להיתרי הבנייה, שלטענתו מהווים את השימוש הטוב והיעיל של הקרקע.

ככלל, כפי שטוען שמאי המשיבה, בהתאם למדיניות רמ"י יש לבחון את שווי הקרקע כריקה ופנויה, ולאו דווקא להסתמך על הבינוי בפועל. עם זאת, יש לבחון את שווי הקרקע בהתחשב בשימוש הטוב והיעיל.

לפיכך, ובשים לב לכך שישנה עלות בלתי מכוסה בגין הקמת חניה תת קרקעית (לעניין זה ר' פירוט בסעיף 10.2.3 להלן), הרי שיש לבחון את התכסית המיטבית, המאפשרת ניצול שטח חצר לחניה עילית.

אמנם הוראות תכנית במ/3760 לא נוקבת במפורש בשיעור תכסית הבינוי, אך בסעיף ו' להוראותיה צוין שגובה הבניה המירבי לא יעלה על 15 מ' ממפלס פני הקרקע הסמוך.

בהתחשב בגובה קומה מקובל לשימושי תעשייה עתירת ידע בגבולות 3-4 מ', מתקבל בינוי של 4 קומות טיפוסיות, כך שתכסית הבינוי המיטבית, בהתחשב בקרקע כריקה ופנויה, בשיעור 37.5% משטח המגרש[45].

10.2.2. **<u>היקף זכויות לחישוב במצב חדש - מלא קיבולת לפי תוכנית 6403א':</u>**

- <u>תעשייה עתירת ידע:</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון שטח מבונה בסך 40,766 מ"ר **עיקרי** לפי תוכנית 6403א, בתוספת מקדם העמסה לשטחי שירות סחירים **עיליים** בשיעור 23% (במקדם 1.0) ובסה"כ **50,142 מ"ר מבונה אקו' סחיר.**

מנגד, ביחס לאותו שטח עיקרי, שמאי המשיגה מחשב מקדם העמסה בגין שטחי שירות בשיעור כולל של כ-6% (במקדם 1.0) ובסה"כ **43,286 מ"ר מבונה אקו' סחיר.**

בהתאם לטבלת זכויות והוראות הבניה בתוכנית 6403א היקף שטחי השירות **<u>העיליים</u>** (ללא חניה תת קרקעית) המיוחס לבניינים 3-1 נרחב ביותר ועומד על **14,149 מ"ר**, קרי כ-65%, ביחס לשטח העיקרי[46].

לפי נספח חישוב שטחים לתוכנית, **סך שטחי השירות <u>העיליים</u> <u>והתת קרקעיים</u>** עומד על **13,803.7 מ"ר.**

מכאן, נראה שמדובר בטעות בטבלת הזכויות לפיה יוחסו לבניינים 2-1 ש"ש **עיליים** (מעל 0.00) בסך 13,748.7. ייתכן שטעות זו נובעת מטעות בנספח חישוב השטחים לתוכנית, לפיה יוחסו למפלס 18.00+ בבניין מס' 1 שטחי שירות בסך **13,348.6 מ"ר, למרות ש- 12,983.1 מ"ר מתוכם יוחסו כבר לחנייה תת קרקעית באותו בניין.**

---

[44] כידוע, דמי שכירות במשרדים אינם מחושבים רק ביחס לשטח נטו שנמסר לשימוש השוכר, אלא מקובל ל'העמיס' שטח נוסף על השטח נטו, שבגינו משולמים דמ"ש <u>מלאים</u>. ליתר פירוט בעניין זה ראה פרק ט"ז לקווים המנחים של השמאי הממשלתי.

[45] באופן דומה, ציין שמאי המשיגה בעמ' 15 לשומתו תכסית מירבית 37.5% כמשתמע מהוראות התוכנית- 150% ב- 4 קומות.

[46] 21,450 מ"ר עיקרי עילי / 14,149 מ"ר שטחי שירות עילי.

להלן סימון טעות סכום השטחים בנספח חישוב השטחים לתוכנית 6403א

טבלת שטחים בנין 1

מפלס	שטחים עיקריים	שטחי שרות	סה"כ
מפלס - 18.60		1668.40	1668.40
מפלס - 15.80		2050.10	2050.10
מפלס - 13.00	71.00	3424.80	3495.80
מפלס - 10.20	5.30	3484.90	3490.20
מפלס - 7.40	276.90	2354.90	2631.80
מפלס - 3.60	1241.90	129.00	1370.90
מפלס + 0.00	1297.80	47.30	1345.10
מפלס + 3.60	1305.20	47.30	1352.50
מפלס + 7.20	1305.20	47.30	1352.50
מפלס + 10.80	1297.80	47.30	1345.10
מפלס + 14.40	1297.80	47.30	1345.10
מפלס + 18.00	85.50	13348.60	85.50
סה"כ	8184.40	13348.60	21533.00

יצוין שבהערות לטבלה (עמ' 18 סעיף 5 להוראות התוכנית), נכתב שזכויות הבניה לבניינים 1-3 מחושבים עפ"י תוכניות מאושרות 3760 ; 6403 ולפי היתרים קודמים.

בהוספת שטחי שירות **עיליים** קיימים לפי תוכנית 6403 בסך 400.1 מ"ר, להיקף הזכויות **העיליים והתת קרקעיים** לפי נספח חישוב השטחים בסך 13,348.6 מ"ר, מתקבל סה"כ **13,748.7** מ"ר שטחי שירות, שצוינו בטעות כשטחי שירות **עיליים** (מעל הכניסה הקובעת) בטבלת זכויות והוראות הבניה לתוכנית 6403א.

מעבר לאמור, מבדיקת נספח חישוב השטחים לתוכנית עולה שחלק משטחי הגרעין הקומתי (מעליות, מרחבים מוגנים חדרי שירותים וכיו"ב), מוגדרים כשטחים עיקריים.

לפיכך, בפועל יחס הנטו - ברוטו, שבין שטח הקומה לבין השטח שנמסר בלעדית לשוכר, גבוה מיחס עיקרי-שירות, המוצג בתוכנית 6403א, ועומד על גבולות 20% (עפ"י מדידה גראפית).

לאור האמור לעיל, אין מקום להעמיס שטחי שירות עיליים בשיעור 23% כפי שביצע שמאי המשיבה.

בשים לב לטעות לכאורה, בטבלת הזכויות בתוכנית ובהתחשב בכך שעפ"י היתרים קודמים אין ניצול שטחי שירות **עיליים** בהיקף כאמור, בחישוב השטח המבונה האקו' במצב החדש, אתבסס על נספח חישובי השטחים לתוכנית ובהתעלם מטעות הסכימה.

מסחר:

אני מקבל את הסכמת הצדדים לעניין העמסת שטחי שירות סחירים בשיעור 10%, הסביר לשימושי מסחר.

- חוות שרתים תת קרקעית:

שמאי המשיבה מחשב ביחס לשטח העיקרי בסך 7,325 מ"ר, מקדם העמסה בשיעור 40% בגין שטחי שירות (במקדם 1.0) ובסה"כ ***9,929* מ"ר מבונה אקו'.**

מנגד, שמאי המשיגה מחשב מקדם העמסה בשיעור 33% (במקדם 1.0) ובסה"כ **9,742 מ"ר מבונה אקו'**.

לעמדתו, מקדם זה מביא בחשבון שחלק משטחי השירות מיוחס לקומה טכנית שלמה במפלס (25.72-).

מקריאת כתבות בנושא חוות שרתים, עולה כי לצורך תמיכת תפעול השרתים נדרשות מערכות טכניות רבות כגון: צ'ילרים, גנרטורים לגיבוי, ups (אל פסק), מיזוג, פירי אוורור, טיהור וכיו"ב.

הנ"ל עולה בקנה אחד עם היקף שטחי השירות הנרחבים עפ"י תוכנית, שעומד על כ- 90% ביחס לשטח העיקרי לשימוש זה. לפיכך, מקדם ההעמסה שקבע שמאי המשיבה סביר, יש לציין שעקרון זה הובא בחשבון בשומה מכרעת להיטל השבחה בנכס הנדון.

- סה"כ השטח האקוויוולנטי לתחשיב במצב החדש:

תעשייה עתירת ידע בנין 1			
שימוש	שטח	מקדם	אקו'
עיקרי	7,831.20	1.0	7,831.20
שירות	365.50	1.0	365.50
תעשייה עתירת ידע בנין 2			
שימוש	שטח	מקדם	אקו'
עיקרי	7,581.10	1.0	7,581.10
שירות	100.20	1.0	100.20
תעשייה עתירת ידע בנין 3			
שימוש	שטח	מקדם	אקו'
עיקרי	5,693.58	1.0	5,693.58
שירות	221.23	1.0	221.23
תעשייה עתירת בנין 4			
שימוש	שטח	מקדם	אקו'
עיקרי	18,810.00	1.0	18,810.00
שירות	1,747.97	1.0	1,747.97
סה"כ שטח אקו' לתעשייה עתירת ידע			**42,350.78**

מסחר בנין 4			
שימוש	שטח	מקדם	אקו'
עיקרי	1,039.52	1.0	1,039.52
שירות	103.95	1.0	103.95
סה"כ שטח אקו' למסחר			**1,143.47**

חוות שרתים בנין 4			
שימוש	שטח	מקדם	אקו'
עיקרי	7,325.21	1.0	7,325.21
שירות	6,508.87	0.4	2,603.55
סה"כ שטח אקו' לחוות שרתים			**9,928.76**

10.2.3. **<u>מאזן חניה, שווי חניה ועלות בלתי מכוסה בגין הקמת חניה תת קרקעית:</u>**

שמאי המשיבה קובע שווי מקום חניה תת קרקעית בסך 40,000 ₪, בהתבסס על דמי מנוי חודשיים בסך 475 ₪ למקום חניה, כשלטענתו אין הבדל בשווי בין חניה עילית לחניה תת"ק.

באופן דומה, שמאי המשיגה קובע שווי מקום חניה תת קרקעית בסך 40,000 ₪, בהתבסס על נתוני דמי מנוי חודשיים בנכס הנדון והכרעות בהשגה ראשונה, כשלטענתו שווי מקום חניה עילית נמוך ב- 30% משווי מקום חניה תת"ק ובסך 28,000 ₪.

בהחלטות וועדת ההשגות אחרונות בא.ת הר חוצבים, נקבעו ערכים כדלקמן:

- שווי מקום חניה תת קרקעי בסך 52,500 ₪ זאת בהתבסס על דמי מנוי חודשיים בסך 400 ₪ למקום חניה ללא מע"מ, ובניכוי הוצאות בסך 350 ₪ ללא מע"מ.
- שווי מקום חניה עילי בסך 40,500 ₪ זאת בהתבסס על דמי מנוי חודשיים בסך 320 ₪ לחודש למקום חניה ללא מע"מ, ובניכוי הוצאות בסך 270 ₪ ללא מע"מ.

בהתחשב במצוקת החניה הקיימת באזור כפי שטוען שמאי המשיגה, אני מאמץ את ערכי השווי לעיל שנקבעו ע"י וועדת ההשגות, המבוססים על נתוני דמי מנוי דומים לחניות תת קרקעיות בנכס הנדון שהוצגו ע"י שמאי המשיגה, וכן במתחם גט"י עפ"י שומת IFRS[47].

אני מקבל את אופן חישוב עלות חניה תת"ק עפ"י מחירון "דקל" נכון למועד הקובע בסך 94,000 ₪, שביצע שמאי המשיגה - ומכאן קובע עלות בלתי מכוסה בגין הקמת חניה תת"ק **בסך 41,500 ₪.**

[47] שומת רפאל קונפורטי מיום 11.1.2018 למועד הקובע 31.12.2017 בגוש 30241 חלקה 211 מתחם גט"י הר חוצבים.

- חישוב עלות בלתי מכוסה לחניה תת קרקעית במצב הקודם - תוכנית במ/3760 :

שמאי המשיבה מחשב פתרון חניה עילי ביתרת החצר במגרשים 9-11, בתכסית 56% בניכוי מעברים.
מנגד, שמאי המשיגה מייחס תכסית 26%, ופתרון חניה עילי מופחת במגרש 9 בשל טופוגרפיה מדרונית[48].
לעניין תכסית הבינוי, ר' הכרעתי בסעיף 10.2.1 לעיל לפיה תכסית הבינוי המיטבית בשיעור 37.5%.
לעניין עלות הכשרת חניה עילית, לטעמי זו מגולמת בעלות הבניה בגישת החילוץ, התואמת עלות בניה כוללת ללא חוות שרתים וחניה תת קרקעית לפי הצעת קבלן לביצוע הפרויקט כפי שהציג שמאי המשיגה.

להלן חישוב עלות בלתי מכוסה בהתאם לתקן החניה הנדרש במצב הקודם :

סוג רכב	שטח עיקרי	תקן חניה מופחת[49]	חניה פרטית נדרשת
פרטי	21,450	1:70	306.4
תפעולי	10,000	1:2000	5
	11,450	1:4000	3
מספר חניות פרטיות נדרשות, במעוגל[50]			323
סה"כ שטח מגרשים 9-11			13,580
תכסית 37.5%			5,093
יתרת שטח לחצר			8,488
בניכוי 30% מעברים, גינון ושטחים בלתי מנוצלים			2,546
יתרת שטח לחניות עיליות			5,941
סה"כ חניות עיליות לפי 25 מ"ר למקום חניה			**238**
שווי מקום חניה עילי			₪40,500
סה"כ שווי פתרון חניה עילי			**₪ 9,639,000**
סה"כ חניות תת"ק			**84**
עלות בלתי מכוסה למקום חניה תת קרקעי			- ₪41,500
סה"כ עלות בלתי מכוסה לחניה תת קרקעית			**-₪ 3,492,373**

- חישוב עלות בלתי מכוסה לחניה תת קרקעית במצב החדש - תוכנית 6403א :

השמאים משני הצדדים מחשבים תכסית בשיעור 41% לפי תוכנית 6403א, כששמאי המשיבה מפחית 30% בגין מעברים וגינון לעומת 42.4% לשיטת שמאי המשיגה.
לעמדתו במצב החדש, לא ניתן להתעלם מהמצב הסטטוטורי, לרבות נספח הבינוי המחייב לפיו קיים בניין בחלקו המערבי של המגרש, כך שישנה פחות חצר לניצול חניה.
כאמור לעיל, הכרעתי נערכת בהתאם למדיניות רמ"י ותחת הנחה לפיה הקרקע ריקה ופנויה, לפיכך, בדומה לשומת המשיבה אביא בחשבון הפחתה בשיעור 30% בגין מעברים.

[48] מס' החניות האפשרי חושב במקדם בשיעור 41.5%, כפי שהקיש מקביעתה של השמאית המכריעה גב' נאווה סיריקס, במסגרת שומה מכרעת להיטל השבחה בנכס הנדון.
[49] תקן החניה המלא לשימושי תעשייה עתירת ידע 1:35 מ"ר עיקרי
[50] 1 מקום חניה תפעולי = 2 מקומות חניה פרטיות. הצדדים חישבו מס' חניות תפעוליות לפי יחס של 1:1000 עד 2000 מ"ר עיקרי, בעוד שלפי תקן החניה לירושלים (תוכנית 5166), בשימושי תעשייה עתירת ידע, יחס זה הוא עד 10,000 מ"ר עיקרי.

להלן חישוב עלות בלתי מכוסה בהתאם לתקן החניה הנדרש במצב החדש:

סוג רכב	שטח עיקרי			תעשייה עתירת ידע 1 מקום לכל (מ"ר)	מסחר 1 מקום לכל (מ"ר)	אחסנה 1 מקום לכל (מ"ר)	חנייה פרטית נדרשת
	תעשייה עתירת ידע	מסחר	אחסנה (חוות שרתים)				
פרטי	40,766	1,040	7,325	70	25	300	648.4
תפעולי	10,000	1,040	2,000	2000	500	500	22
	30,766	-	5,325	4000	-	2000	21
מספר חניות נדרש							**691**
שטח קרקע							13,580
תכסית 41%							5,568
יתרת שטח לחצר							8,012
ניכוי 30% מעברים וגינון							2,404
יתרת שטח חצר לחניות עיליות							5,609
סה"כ חניות עיליות לפי 1 מקום חניה לכל 25 מ"ר							**224**
שווי מקום חניה עילי							₪40,500
סה"כ שווי פתרון חניה עילי							**₪9,072,000**
יתרה לחניות תת"ק							**467**
עלות בלתי מכוסה למקום חניה תת קרקעי							- ₪41,500
סה"כ עלות בלתי מכוסה לחניה תת קרקעית							**- ₪19,391,373**

10.2.4. **<u>אומדן עלויות פיתוח:</u>**

- <u>מצב קודם</u>:

שמאי המשיבה מפחית עלות פיתוח בסך 8,400,781 ₪ בהסתמך על דו"ח בקר פיתוח מאת רמ"י.
מנגד, שמאי המשיגה מחשב עלות פיתוח בסך 11,900,000 ₪, לפי תעריף אגרות והיטלים של עיריית י-ם.

דוח בקר הפיתוח מטעם רמ"י מתייחס לשטח מבונה בסך 20,376 מ"ר בלבד (בהתאם להסכם חכירה).
לפיכך, להלן אומדן עלות פיתוח, המבוסס על תעריף אגרות והיטלים עדכני למועד הקובע של עיריית י-ם, בהתחשב בזכויות חוזיות בהיקף **22,094 מ"ר**:

מרכיב	שטח במ"ר	סלילה ומדרכה	תיעול	דמי הקמה	סה"כ
		₪115.0	₪14.6	₪0.0	₪129.6
קרקע	13,580	₪ 1,561,700	₪ 198,268	₪0.0	**₪ 1,759,968**
מרכיב	שטח במ"ר	סלילה ומדרכה	תיעול	דמי הקמה	סה"כ
		₪212.0	₪36.0	₪100.8	₪348.8
מבונה	22,094	₪4,683,822	₪795,366.0	₪2,227,908.5	**₪7,707,096.5**
סה"כ עליות פיתוח קרקע + מבונה					**₪ 9,467,065**

- <u>מצב חדש</u>:

דוח בקר הפיתוח מאת רמ"י מתייחס להיקף זכויות הבניה הנקובות בטבלת הזכויות של תוכנית 6403א בסך 112,869 מ"ר ברוטו (עילי + תת"ק). כאמור לעיל, ניכר ששטח זה כולל שטחים שהוגדרו בטעות כשטחי שירות עיליים, למרות שנכללו כבר בשטחי השירות התת קרקעיים.
להלן אומדן עלות פיתוח המבוסס על תעריף אגרות והיטלים עדכני למועד הקובע של עיריית י-ם, להיקף בינוי בסך 99,886 מ"ר ברוטו (עילי + תת קרקעי)[51]:

מרכיב	שטח במ"ר	סלילה ומדרכה	תיעול	דמי הקמה	סה"כ
		₪115.0	₪14.6	₪0.0	₪129.6
קרקע	13,580	₪ 1,561,700.00	₪ 198,268.00	₪0.0	**₪ 1,759,968**
מרכיב	שטח במ"ר	סלילה ומדרכה	תיעול	דמי הקמה	סה"כ
		₪212.0	₪36.0	₪100.8	₪348.8
מבונה	44,294	₪9,390,226.24	₪1,594,566.72	₪4,466,558.56	**₪15,451,351.5**
מבונה תת קרקעי	55,593	₪ 11,785,675.72	₪ 2,001,341.16	₪0.0	**₪ 13,787,016.9**
סה"כ עליות פיתוח קרקע + מבונה					**₪ 29,238,368**

[51] 112,869.43 מ"ר לפי טבלת זכויות בניכוי שטח חניה תת קרקעית בבניין 1 בסך 12,983.1 מ"ר לפי נספח חישוב שטחים לתוכנית.

11. נתונים לאומדן השווי וקביעת שווי בסיס:

11.1 תעשייה עתירת ידע:

- גישת השוואה ישירה:

כאמור לעיל, בהכרעתי אתבסס על עסקת השוואה ישירה למגרש ריק המצוי בסביבה המיידית של הנכס הנדון, שנערכה כשנה וחצי לפני המועד הקובע בהכרעה זו.

המדובר בעסקה מיום 31.7.2015, בגוש 30539 חלקה 31 או מגרש 1 לפי תוכנית מק/8025, בייעוד לתעשייה עתירת ידע, שלמעשה מגלמת אלמנט של דחייה וצורך בפתרון חניה תת קרקעי.

להלן ניתוח העסקה בנטרול דחייה ועלות חניה תת"ק, ליצירת מכנה משותף עם גישת היוון ההכנסות:

שווי הזכויות בהתאם להסכם פיתוח	₪33,491,892
תוספת אומדן תשלום לרמ"י בגין מעבר מחוזה פיתוח לחוזה חכירה	₪9,818,810
סה"כ תמורה מתואמת בעסקה ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪43,310,702 [52]
בנטרול דחייה במקדם 0.85	₪50,953,767
נטרול עלות בלתי מכוסה לחניה תת קרקעית (עפ"י החלטת וועדת השגות)[53]	₪ 3,529,613
שווי מגרש מתואם, בנטרול דחייה ועלות בלתי מכוסה לחניה תת"ק	₪54,483,380
סה"כ שטח ברוטו לשיווק בהתאם לניתוח וועדת ההשגות	22,407[54]
שווי מ"ר מבונה ברוטו זמין לשיווק ובנטרול עלות בלתי מכוסה לחניה תת"ק	**₪2,432**

- גישת היוון הכנסות:

השמאים משני הצדדים הציגו מסד נתונים נרחב הכולל דמי שכירות המשולמים בפועל בנכס הנדון ובסביבה המיידית (עפ"י שומות IFRS), החלטות וועדת ההשגות ושומות מכריעות לפי תיקון 84.

בסיכומו של דבר קבעו דמי שכירות בסיסיים בגבולות 60 ₪ למ"ר לחודש.

- אני מקבל את הסכמת הצדדים לעניין דמי השכירות הבסיסיים לעיל שהם בגבולות הסביר למועד הקובע.
- אני מקבל את עמדת שמאי המשיגה כי לאור מצוקת החניה באזור ותקן החניה המופחת במושא השומה, סביר לחשב הפחתה בשיעור 2.5% בדמ"ש שהיא הפחתה סבירה בשיעור 7.5% ביחס למרכיב הקרקע.
- אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה וקובע שיעור היוון 7.8%, בהתאם לסקר שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי- וזאת בשים לב למיקום, רמת הביקוש הכללית למשרדים, סוג השוכרים וכיו"ב.
- אני מקבל את עמדת שמאי המשיגה לעניין זה, לרבות אופן החישוב שהוצג על ידו עפ"י מחירון דקל, לפיה עלותה בניה לרמת מעטפת בגבולות 5,000 ₪ למ"ר.

להלן תחשיב חילוץ מרכיב הקרקע:

דמ"ש חודשיים למ"ר	**₪60**
בהפחתה בגין פתרון חניה חלקי	₪58.5
דמי שכירות שנתיים	₪702
שווי מ"ר בנוי בהוון בשיעור 7.8%	₪9,000
בחילוץ יזמות בשיעור 20%	₪7,500
בניכוי עלות בניה למ"ר ברוטו מעטפת	- ₪5,000
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח	**₪2,500**

- **מניתוח הנתונים לעיל, סביר לקבוע שווי מ"ר מבונה בסך 2,450 ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

---

[52] עד כאן בהתאם לניתוח שבוצע בוועדת ההשגות.

[53] יצוין הנכס מושא העסקה נכלל בתחום אזור עתיר תח"צ בו תקן החניה מופחת.

[54] 18,433 מ"ר עיקרי במקדם 1.0 ; העמסת 18% שטחי שירות = 3,318 מ"ר ש"ש (מקדם 1.0) ; 1,312 מ"ר יתרת ש"ש במקדם 0.5.

11.2. **<u>מסחר:</u>**

השמאים משני הצדדים הציגו מסד נתונים נרחב הכולל דמי שכירות המשולמים בפועל בסביבת הנכס (עפ"י שומות IFRS), קביעות של החלטות וועדת ההשגות ושומות מכריעות לפי תיקון 84 לחוק התו"ב.
לסיכום, קבעו דמי שכירות בסיסיים (לפני התאמות) בגבולות 75 ₪ למ"ר לחודש (שמאי המשיבה) עד 80 ₪ למ"ר לחודש (שמאי המשיגה). ממכלול הנתונים שהוצגו, לרבות בדיקת שומת IFRS עדכנית למועד הקובע[55], סביר לקבוע דמי שכירות בסיסיים בגבולות 75 ₪ למ"ר לחודש.

- אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי אין לחשב התאמה בגין מסחר פנימי במושא השומה, שכן נתוני ההשוואה מהסביבה מאופיינים ברמת פעילות וחשיפה דומה.
  אציין שעפ"י נספח הבינוי לקומת המסחר המתוכננת במושא השומה, חזית חלקית לכיוון רח' הרטום.
- אני מקבל את התבססות שמאי המשיבה על סקר שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי לפיו שיעור ההיוון בשימושי מסחר למועד הקובע בגבולות 7.6%. עם זאת סבור שיש לחשב תוספת בגין מסחר המושפע מרמת הפעילות בתעשייה עתירת ידע בסביבה, כך שסביר לקבוע שיעור היוון 8%.
- אני מקבל את הסכמת הצדדים לעניין זה וקובע שיעור יזמות 20% כמקובל בנכסים לשימושי מסחר ותעשייה עתירת ידע.
- אני מקבל את עמדת שמאי המשיגה לעניין זה, לרבות אופן החישוב שהוצג על ידו עפ"י מחירון דקל, לפיה עלות הבניה לרמת מעטפת בגבולות 5,000 ₪ למ"ר.

<u>להלן תחשיב חילוץ מרכיב הקרקע:</u>

דמ"ש חודשיים למ"ר	**₪75**
דמי שכירות שנתיים	₪900.0
שווי מ"ר בנוי בהוון בשיעור 8%	₪11,250
בחילוץ יזמות בשיעור 20%	₪9,375
בניכוי עלות בניה למ"ר ברוטו מעטפת	<u>- ₪5,000</u>
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח	**₪4,375**

11.3. **<u>חוות שרתים בקומות תת קרקעיות:</u>**

מדובר בשימוש הנכלל, בשלב זה, במטריית השימושים המותרים בייעוד לתעשייה עתירת ידע עפ"י תוכנית.
לפיכך, ובהעדר נתוני השוואה לשימוש זה, מקובלת עליי גישת השמאים משני הצדדים, כי יש להתבסס ערכי שווי לתעשייה עתירת ידע, תוך חישוב מקדם מסוים בגין שימוש זה, הדומה לאחסנה תת קרקעית.
מקריאת כתבות באתרי האינטרנט של העיתונים הכלכליים, עולה שתחום חוות השרתים הולך ומתפתח, לצד ביקוש הולך וגובר מצד גופים כגון בנקים, משרדי ממשלה גופי בטחון וכיו"ב לאחסון המידע שברשותם ע"ג שרתים, בעיקר בקומות תת קרקעיות.
זאת במסגרת הרגולציה הדורשת אחסון השרתים במקומות מאובטחים ומוגנים מאיומי טרור וסייבר.
לפיכך, הסכמת השמאים משני הצדדים לעניין מקדם 0.65 ביחס לתעשייה עתירת ידע, סבירה בהתחשב במיקום ושימוש תת קרקעי.

11.4. **<u>הפחתה לגודל ודחייה לשיווק:</u>**

בהתחשב בהיקף ומורכבות הפרויקט, מקדמי הפחתה לגודל ודחייה לשיווק כפי שחושב ע"י השמאים משני הצדדים - 0.85 מצב קודם ; 0.8 במצב החדש בגבולות הסביר ואני מאמצם.

[55] שומת רפאל קונפורטי מיום 11.1.2018 למועד הקובע 31.12.2017 בגוש 30241 חלקה 211 מתחם גט"י הר חוצבים.

12. תחשיב השומה:

12.1 מצב קודם:

סה"כ שטח ברוטו אפקטיבי לשיווק לתעשייה עתירת ידע	22,094
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪2,450
שווי ביניים ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪ 54,129,075
שווי מקומות חניה עיליים	₪ 9,639,000
ניכוי עלות בלתי מכוסה לחניה תת"ק	-₪ 3,492,373
שווי מגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪ 60,275,702
בהפחתה לגודל/דחייה לשיווק (0.85)	**₪ 51,234,347**
ניכוי אומדן עלויות פיתוח	- ₪9,467,065
שווי המגרש ללא מע"מ וללא פיתוח	₪ 41,767,282
במעוגל	**₪ 41,770,000**

12.2 מצב חדש:

תעשייה עתירת ידע	
סה"כ שטח מבונה אקו' ברוטו לשיווק	42,351
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪2,450
שווי מרכיב הקרקע לתעשייה עתירת ידע ללא מע"מ וכולל פיתוח	**₪ 103,759,411**
מסחר	
סה"כ שטח מבונה אקו' ברוטו לשיווק	1,143
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪4,375
שווי מרכיב הקרקע למסחר ללא מע"מ וכולל פיתוח	**₪5,002,690**
חוות שרתים	
סה"כ שטח מבונה אקו'	9,929
שווי מ"ר מבונה לחוות שרתים (מקדם 0.65 ביחס לתעשייה עתירת ידע)	₪ 1,592.50
סה"כ שווי מרכיב הקרקע לחוות שרתים ללא מע"מ וכולל פיתוח	**₪ 15,811,547**
סה"כ שווי מרכיב הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח	**₪124,573,648**
תוספת שווי מקומות חניה עיליים	₪ 9,072,000
ניכוי עלות בלתי מכוסה לחניה תת"ק	-₪ 19,391,373
שווי מגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח	**₪ 114,254,275**
בהפחתה לגודל/דחייה לשיווק (0.8)	₪ 91,403,420
ניכוי אומדן עלויות פיתוח	- ₪29,238,368
שווי המגרש ללא מע"מ וללא פיתוח	₪ 62,165,052
במעוגל	**₪ 62,165,000**

13. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתי המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע בנכס שבנדון הידוע גוש 30243 חלקה 192 או מגרש מס' 1 לפי תוכנית 6403א, הממוקם ברח' הרטום, א.ת הר חוצבים, ירושלים, כדלקמן:

<u>מצב קודם:</u>

41,770,000 ₪ (ארבעים ואחד מיליון שבע מאות ושבעים אלף ש"ח)

<u>מצב חדש:</u>

62,165,000 ₪ (שישים ושניים מיליון מאה שישים וחמישה אלף ש"ח)

הערות:

- **הערכים הנקובים לעיל אינם כוללים מע"מ וללא הוצאות פיתוח.**
- **בהתאם למדיניות רמ"י, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה ולפיכך, הכרעתנו מהווה שומה מבוססת הנחה, בהתאם לתקן 1 של התקינה השמאית.**
- **על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל מאפריל 2019, 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,

שלומי גבאי
שמאי מקרקעין
מנהל מחוז ירושלים והדרום

<u>העתק:</u>

גב' דנה וויל - ראש תחום בכיר שמאות, רמ"י- מרחב עסקי י-ם danaw@land.gov.il
מר שגיא צברי - מרכז שמאות בכיר, רמ"י מרחב עסקי י-ם sagiz@land.gov.il