תאריך עברי	:	י״ט/תמוז/תשע״ו
תאריך לועזי	:	25 יולי, 2016
מס׳ תיק לקוח	:	60032603א
מס׳ פניה	:	אופק - 25867
לקביעת שכ״ט	:	10.76 יח׳ שומה

לכבוד,

גב׳ שאדיה אבו-ג׳עפר	מר שמואל שרון	מר אליהו טלמון
מח׳ עסקות מגורים ותעסוקה	שמאי מקרקעין (מאגר רמ״י)	שמאי מקרקעין (ב״כ המשיגים)
רמ״י מרחב עסקי דרום	כנרת 5 מגדל בסר 3,בני ברק	ביאליק 149 , באר שבע
shadyaa@land.gov.il	shmuel@sharon-s.co.il	negev_t@netvision.net.il

הנדון: **הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס׳ 1304**
גוש 100118 ח״ח 1, מגרש 1 עפ״י תב״ע 28/100/02/10, מועצה אזורית תמר

1. רקע ומטרת השומה:

1.1 מהות פנייה זו, הינה הליך השגה ראשונה על שומתו של שמאי המקרקעין, מר שמואל שרון, אשר נערכה ביום 12.5.2015 – **(להלן: ״שומת המשיב/ים״).**

1.2 שומת המשיב נערכה לשווי זכויות הבעלות למרכיב הקרקע ללא פיתוח ומע״מ בהתאם לזכויות החוזיות למטרת מתקן קשר - תורן ואנטנת שידור סלולרית **אחת בלבד**. השומה נדרשה לצורך גביית תשלום דמי חכירה מהוונים – יובל חכירה.

1.3 ההשגה שבנדון הוגשה באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין, מר אליהו טלמון, ב״כ המשיגים, אשר נערכה ביום 10.8.2015- (להלן: **״שומת המשיג/ים״**).

1.4 ביום 16.2.2016 התקיים דיון בלשכתנו בנוכחות הצדדים, ובמסגרתו ניתנה האפשרות לצדדים להשלים מסמכים ותגובה סופית ואחרונה לא תאוחר מיום 30.2.2016.

2. נתוני זיהוי:

מיקום	:	לאורך כביש 25 בקטע הכביש בין צומת הערבה לצומת צופית, מועצה אזורית תמר.
גוש	:	100118 (רשום).
חלקה	:	חלק מחלקה 1.
מגרש	:	1 לפי תב״ע 28/100/02/10 .
שטח	:	כ- 1,254 מ״ר.
מהות הנכס	:	מתקן קשר – תורן ואנטנה סלולרית.

3. **<u>המועד הקובע:</u>**

המועדים הקובעים לשומה הינם: 30.4.2007 ו- 31.3.2015 - לפי שומת רמ"י.

4. **<u>מועד ביקור בנכס:</u>**

ביקור בנכס וסביבתו נערך ע"י מר גילי בלולו, שמאי מקרקעין באגפנו, ביום ב' 20.6.2016.

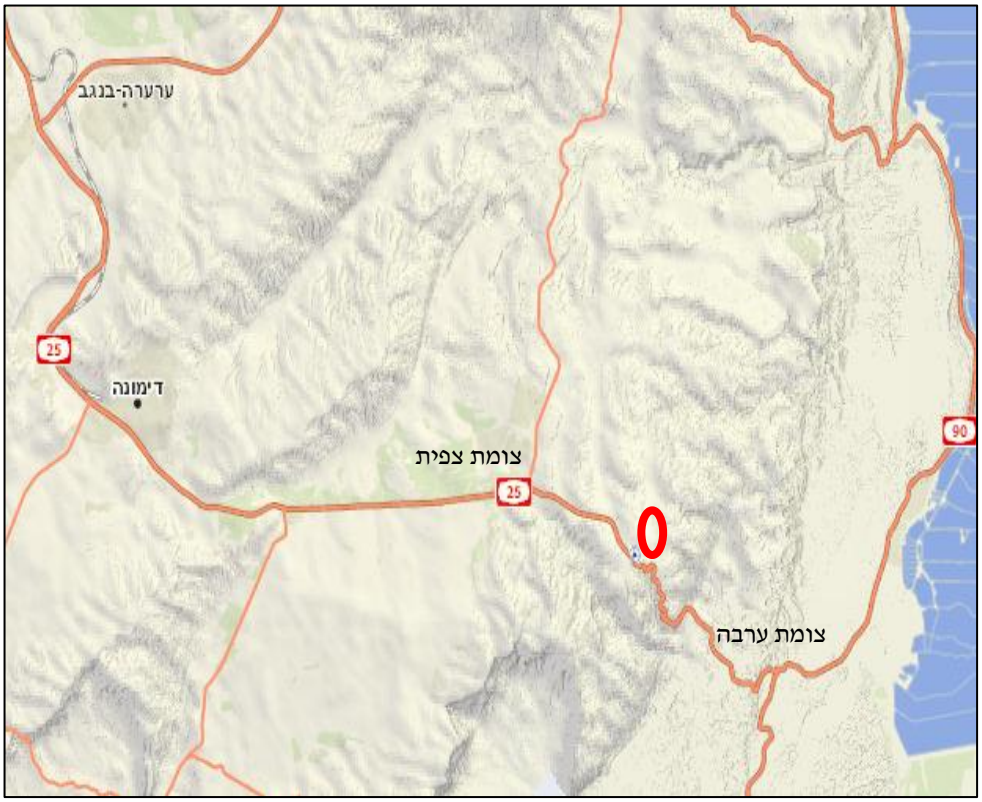
5. **<u>תיאור הנכס והסביבה:</u>**

הקרקע נשוא הכרעתנו מהווה את מגרש 1 לפי תב"ע 28/100/02/10 הממוקמת בתחומה של המועצה האזורית תמר, דרומית מזרחית לעיר דימונה, לאורך כביש 25 בקטע הכביש בין צומת ערבה לצומת צפית.

שטח המגרש הינו כ-1,250 מ"ר עליו בנוי תורן הכולל אנטנת שידור סלולרית של חברת מירס וכן 2 מבנים יבילים חד קומתיים. הגישה לאתר מתאפשרת דרך כביש כורכר המסתעף מכביש 25.

סביבת הנכס מתאפיינת בסביבה פתוחה ובטופוגרפיה הררית. בסמיכות לנכס קיימים 2 מתקני שידור נוספים הממוקמים ע"ג תרנים.

<u>להלן תרשים סביבת הנכס מתוך אתר govmap:</u>

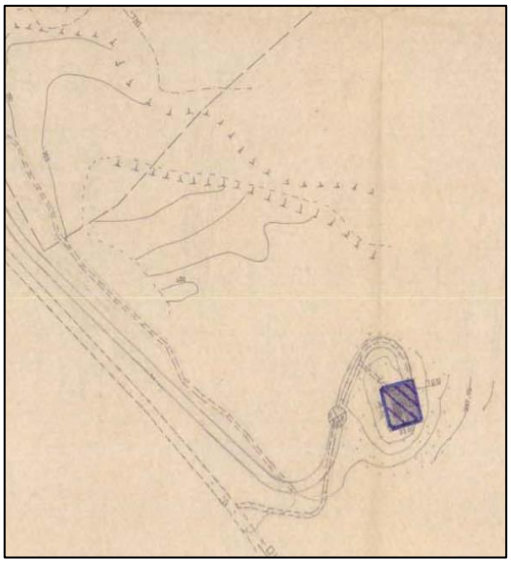


6. <u>מצב משפטי - הזכויות במקרקעין</u>:

הועבר לרשותנו חוזה חכירה מהוון שנחתם, בין רמ"י לבין מפעלי תובלה בע"מ ביום 6.9.1995, ולהלן עיקריו:

המקום	: מעוצה אזורית תמר.
גו"ח	: 100118, חלק מחלקה 1.
מגרש	: 1 לפי תכנית מפורטת 28/100/02/4.
שטח	: 1,250 מ"ר (בערך).
מבנה	: ניצב מבנה /מבנים אשר הוקמו בתקופה שקדמה לתאריך כניסתו של חוזה הכירה.
תקופת החכירה	: 20 שנים החל מיום 1.5.1987 ועד ליום 30.4.2007.
מטרת החכירה	: קשר.
יעוד	: שירותים הנדסיים אחרים.

7. <u>מצב תכנוני (בתמצית)</u>:



מבדיקה שערכנו באתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל, עולה כי המגרש מושא השומה נכלל בתחום גבולותיה של תכנית 28/100/02/10, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4334 ביום 21.9.1995.

מטרת התכנית הינה יצירת מסגרת תכנונית להקמת שטח למתקנים הנדסיים ע"י שינויים בייעודי קרקע לקביעת הנחיות ומגבלות בנייה.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון כמגרש 1 ביעוד למתקנים הנדסיים.

אחוזי בנייה בשטח לא יעלו על 10% עיקרי ו- 5% שרות.

מגבלות בנייה: כל בנייה בשטח אסורה פרט למתקנים ומבנים הקשורים בהפעלת תחנת הממסר, וכי לא יינתן, היתר בניה לתורן בתחום התכנית שגובהו עולה על 20 מ' מפני הקרקע, אלא באישור מנהל התעופה.

8. סיכום שומות הצדדים:

8.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה

חלופה	פירוט	מועד קובע	שומת המשיב	שומת המשיג
1	שווי קרקע בהתאם לזכויות החוזיות למתקן הנדסי להקמת תורן ואנטנה סלולרית	30.4.2007	₪ **850,000**	₪ **130,000**
2		31.3.2015	₪ **1,030,000**	₪ **130,000**

הערכים הנקובים בטבלה הנם בבעלות מלאה, ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח.

8.2. סיכום שומת המשיב:

8.2.1. גישת השומה, עסקות השוואה וערכי השווי

השומה בוצעה בגישת היוון ההכנסות של דמ"ש המקובלים לאנטנות סלולריות.

לצורך קביעת דמ"ש הבסיסים להצבת אנטנה, מוצגים בשומה נתונים רבים ללא שימוש אשר לגביהם חסר מידע רלוונטי הנחוץ לצורך ניתוח הנתונים. למיטב הבנתנו ובסופו של יום, דמ"ש נקבעו בהתבסס על נתוני דמ"ש כמפורט בטבלה מטה.

בשומה אין התייחסות לחוזה השכירות הקיים בנשוא השומה, היות וחוזה השכירות אינו הוצג בפני השמאי המשיב , על אף פנייתו לחברת תובלה.

מיקום	מקור הנתון	דמ"ש חודשים	הערות
ראש העין	-	₪ 6,000	השכרת חלק מגג להצבת אנטנה סלולרית
רחוב יהודה הלוי במבשרת ציון	לפי פסיקת בית המשפט המחוזי בירושלים	₪ 8,700	האנטנה מוצבת על גג של דירה
הר חוצבים בירושלים	שומת IFRS "מבית רמפא" בהר חוצבים	₪ 6,443-₪ 8,320	מתקני שידור על גג מבנה בשטח של כ- 30 מ"ר כ"א. תאריך סיום החוזים 31.5.2011 ו- 12.3.2011
כללי	עיתון כלכליסט	₪ 8,000	כתבה מיום 15.4.2015
נשר	מצגת שהוכנה ע"י חב' בזק	₪ 8,100	הכנסה צפויה מאנטנה המושכרת לגולן טלקום בשנת 2013

בהתבסס על הנתונים הנ"ל ובהתייחס למיקום הנכס נשוא השומה, נקבע כי דמ"ש החודשיים הראויים להצבת אנטנה סלולרית אחת ע"ג שטח מגרש של 1.25 ד' הינם: לתאריך 30.4.2007 חלופה 1 - **7,000** ₪, ולתאריך 31.3.2015 חלופה 2 - **8,500** ₪.

8.2.2. עקרונות התחשיב

חלופה 1

- דמי שכירות חודשיים להצבת אנטנה הינם בסך של 7,000 ₪ ע"ג מגרש של 1.254 דונם.
- דמי השכירות הוונו לפי שעור הוון של 9%.
- הופחתו עלויות פיתוח בסך של 83,914 ₪.

חלופה 2

- דמי שכירות חודשיים להצבת אנטנה הינם בסך של 8,500 ₪ ע"ג מגרש של 1.254 דונם.
- דמי השכירות הוונו לפי שעור הוון של 9%.
- הופחתו עלויות פיתוח בסך 100,000 ₪.

8.2.3. <u>תחשיב השומה</u>

<u>חלופה 1</u>

דמי שכירות חודשיים		7,000	₪
דמי שכירות שנתיים		84,000	₪
בהיוון לצמיתות כולל פיתוח	9%	<u>933,333</u>	₪
שווי הקרקע להצבת מתקן שידור בניכוי פיתוח	83,914 ₪	**850,000**	₪

<u>חלופה 2</u>

דמי שכירות חודשיים		8,500	₪
דמי שכירות שנתיים		102,000	₪
בהיוון לצמיתות כולל פיתוח	9%	<u>1,133,333</u>	₪
שווי הקרקע להצבת מתקן שידור בניכוי פיתוח	100,000 ₪	**1,030,000**	₪

8.3. <u>סיכום שומת המשיג:</u>

8.3.1. <u>גישת השומה, עסקות השוואה וערכי השווי</u>

השומה בוצעה בגישת היוון ההכנסות של דמ״ש המקובלים לאנטנה סלולרית.

דמ״ש שנקבעו מבוססים על חוזה השכירות הקיים בקרקע נשוא השומה, אשר לא עמד בפני השמאי המשיב בעת עריכת שומתו. מניתוח חוזה השכירות מתקבל, כי דמ״ש החודשיים להצבת אנטנה סלולרית, שנקבעו ע״י שמאי המשיבים, גבוהים בכ- 35% מדמ״ש הראויים בנשוא השומה.

בנוסף, דמ״ש שנקבעו בחוזה גולמיים את השימוש בקרקע לרבות תורן קיים עליו הוצבה האנטנה הסלולרית. על כן, בקביעת שווי הקרקע בהתבסס על חוזה השכירות יש לחלץ (להפחית) את עלויות הקמת התורן.

להלן עיקרי נתוני מקבץ חוזי השכירות/הארכות אשר נחתמו בנשוא השומה להצבת אנטנה סלולרית:

- חוזה ראשון אשר נחתם בתאריך 31.4.1996 בין מפעלי תובלה לבין מוטורולה תקשורת, לתקופה בת 10 שנים עד ליום 30.3.06, להצבת אנטנה סלולרית, תוך שימוש בתורן וציוד קיים או הקמת תורן וציוד חדש, ע״פ שיקול דעתה הבלעדי של מוטורולה ועל חשבונה, וזאת בתמורה לדמ״ש חודשיים בסך 1,100$.
- עדכון והארכת חוזה השכירות אשר נחתם בתאריך 24.7.07 בין חברת מפעלי תובלה לבין חברת מירס (חברת בת של מוטורולה), לצורך הקמת מתקן קשר ואנטנה, לתקופה נוספת החל מיום 1.5.09 ועד ליום 31.12.12 + תקופת אופציה בת 3 שנים נוספות עד ליום 31.12.2016, וזאת בתמורה לדמ״ש חודשיים בסך 4,800 ₪, צמוד למדד. בתקופת האופציה דמ״ש יעלו ב 5%.

8.3.2. <u>עקרונות התחשיב</u>

<u>חלופות 1 ו-2</u>

- דמי שכירות חודשיים להצבת אנטנה ,לתאריך 30.4.2007 חלופה 1 - 4,800 ₪.
- דמי שכירות חודשיים להצבת אנטנה ,לתאריך 31.3.2015 1 חלופה 2 - 5,040 ₪ (בתוספת 5%).
- דמי השכירות הוונו לפי שיעור של 12%.
- הופחתו עלויות הקמה תורן הגלום בתשלום דמ״ש בסך 200,000 ₪.
- הופחתו עליות פיתוח והשקעת בעל הקרקע בשביל הגישה בסך 100,000 ₪.
- במסקנת השווי הסופית נקבע כי שווי הקרקע לשני מועדי השומה הינו 130,000 ₪, על אף שבתחשיבי השומה מתקבל שווי הנע בין 180,000 ₪ - 204,000 ₪.

8.3.3. <u>תחשיב השומה</u>

<u>חלופה 1</u>

דמי שכירות חודשיים		4,800	₪
דמי שכירות שנתיים		57,600	₪
בהיוון לצמיתות כולל פיתוח	12%	480,000	₪
בניכוי עלות הקמה	200,000 ₪	280,000	₪
בניכוי הוצאות פיתוח	100,000 ₪	180,000	₪
שווי הקרקע להצבת מתקן שידור - אנטנה		**130,000**	₪

<u>חלופה 2</u>

דמי שכירות חודשיים		5,040	₪
דמי שכירות שנתיים		60,480	₪
בהיוון לצמיתות כולל פיתוח	12%	504,000	₪
בניכוי עלות הקמה	200,000 ₪	304,000	₪
בניכוי הוצאות פיתוח	100,000 ₪	204,000	₪
שווי הקרקע להצבת מתקן שידור - אנטנה		**130,000**	₪

9. טיעונים משלימים של הצדדים[1]:

9.1. טיעוני המשיג

- ראוי לקבוע את שווי הקרקע בהתבסס על חוזה השכירות הקיים בנשוא השומה להקמת מתקן קשר ואנטנה. חוזה השכירות משקף את השימוש בקרקע וכן את תורן האנטנה המוצבת במקום. על כן, יש להפחית את עלויות הקמת התורן/האנטנה המוערכות בסך של 200,000 ₪ .
- קיים סיכון ממשי להמשך פעילות המתקן. באזור קיימות אנטנות רבות, בין היתר, לאורך כביש 25 בין צומת צפית ועד לצומת הערבה, וישנה אפשרות סבירה כי האנטנה תמוקם על גבי תורן אחר הפעיל בסביבה. על כן, ראוי לקבוע את שווי הנכס לפי עקרונות מקובלים למתקנים הנדסיים ולגזור את שווי הקרקע משווי לתעשייה בסביבה.

9.2. טיעוני המשיב

- מדגיש, כי השומה נערכה עבור מרכיב הקרקע להצבת תורן ואנטנה סלולרית **אחת** בלבד.
- מעיון בחוזה השכירות, שהוצג ע"י המשיגים, נראה כי דמ"ש המשולמים בסך 4,800 ₪ לחודש מהווים תשלום "נטו" לקרקע, כאשר מוטורולה נושאת על עצמה את מלוא התשלומים, ההיטלים וכן את עלויות הקמת התורן והאנטנה.
- מיקום האנטנה בנשוא השומה הינו על קצה הרכס המהווה מקום אסטרטגי המאפשר לחברות הסלולר כיסוי מקסימלי של האזור. על אף, שבאזור נשוא השומה קיימות אנטנות סלולריות רבות בנשוא השומה קיים יתרון בכך שייעודו הסטטוטורי הינו למתקן סלולרי.
- בעת עריכת השומה לא עמד בפני חוזה השכירות בנשוא השומה ולכן דמ"ש נקבעו בהתאם לסקר שוק שנערך על ידי.
- לאור אי הוודאות והסיכון הקיים להמשך פעילות האנטנה נלקח בחשבון שיעור הוון גבוה בשיעור של 9%. לדעתו, במידה ומתבססים על חוזה השכירות הקיים יש להביא בחשבון שיעור היוון נמוך יותר.

[1] כפי שעולה משומות הצדדים, מהדיון וממסמכי תגובה/השלמה של הצדדים.

10. <u>דיון והכרעה:</u>

נתבקשנו כאמור, לחוות דעתנו לעניין אומדן שווי זכויות הבעלות למרכיב הקרקע ללא פיתוח ומע"מ בהתאם לזכויות החוזיות למטרת מתקן קשר - תורן ואנטנת שידור סלולרית **אחת בלבד**. השומה נדרשה לצורך גביית תשלום דמי חכירה מהוונים – יובל חכירה.

10.1. <u>דמ"ש להצבת מתקן קשר ואנטנה</u>

שמאי המשיב, קובע את דמ"ש למתקן קשר ואנטנה בהתבסס על נתונים שונים מרחבי הארץ כמפורט בפרק 8.2.1 סיכום שומת המשיב לעיל, וזאת בין היתר, מכיוון שלא הוצג בפניו מקבץ חוזי השכירות הקיים בנשוא השומה.

לטענת המשיג, יש לקבוע את דמ"ש הבסיסים להצבת מתקן קשר ואנטנה, בהתבסס על מקבץ חוזי השכירות הקיים בנשוא השומה, אשר הועברו לעיון הצדדים במהלך הדיון שנתקיים במשרדנו.

אנו מקבלים את עמדת המשיגים, כי במקרה שלפנינו ולאור ייחודיות הנכס הנישום, המהווה חטיבת קרקע להצבת מתקן קשר ואנטנה הנמצא במיקום מרוחק ומבודד, נכון יהיה לקבוע את דמי השכירות הבסיסיים בהסתמך על ניתוח מערך החוזים הקיים בנשוא השומה, ובכך להקטין את הסיכוי לקבלת עיוות בקביעת השווי (כלפי מעלה או מטה) .

באשר לטענת המשיגים שהועלתה במהלך הדיון, כי ראוי לקבוע את שווי הנכס לפי עקרונות מקובלים למתקנים הנדסיים ול"גזור" את שווי הקרקע משווי לתעשייה בסביבה. אנו לא מקבלים עמדה זו, כיוון שקביעת שווי המתקן בהתבסס על שווי לתעשייה מצריכה מתן מקדמי התאמה רבים ומלאכותיים (מיקום, גורמי פיתוח, אופי השימוש וכיו"ב) העלולים לעוות את תוצאת השווי שמתקבלת. כמו כן, יש להעדיף את גישת ההשוואה הישירה ולהשוות לנתוני דמ"ש למתקנים דומים הקיימים ברחבי הארץ ובנכס הנדון בפרט.

10.2. <u>עלויות הפיתוח</u>

עלויות הפיתוח שהוצגו בשומות הצדדים לא מוסברות ולא ברור הכיצד נקבעו.

בהכרעתנו בחרנו להתבסס על הקווים המנחים פרק ה' - התייחסות להוצאות הפיתוח הסביבתי בשומות מקרקעין.

בהתאם לקווים המנחים עלות פיתוח נורמטיבית למ"ר קרקע הינה 104 ₪, נכון למדד יוני 2008. מסיור שערכנו בנכס נתקבל הרושם כי רמת הפיתוח הקיימת בנשוא השומה וכן בסביבתו הינה חלקית ביותר עד כדי מינימאלית. על כן, בהכרעתנו תובא בחשבון התאמה לרמת פיתוח של כ- 1/3 (הפחתה של 2/3).

10.3. <u>שיעור היוון</u>

לטענת שמאי המשיגים, יש להוון את דמ"ש בשיעור גבוה של 12%. בנשוא השומה קיים סיכון בהמשך פעילות המתקן מהסיבה שבאזור קיימות אנטנות רבות ויתכן שהם יאוחדו לתורן אחד.

עמדת המשיבים, הינה ששיעור ההיוון בשומתו 9% גולם את מרכיב הסיכון אליו טוען המשיג. יתרה מכך, בנשוא השומה קיים חוזה בתוקף ולכן יש להביא בחשבון שיעור היוון נמוך יותר.

אנו בדעה, כי דמ"ש המשולמים כיום משקללים את רוב גורם הסיכון שבו יאוחדו מספר אנטנות לתורן אחד. ניתן לראות זאת לפי גובה דמ"ש המשולמים כיום הנמוכים מדמ"ש המקובלים בענף.

בבחירת שיעור ההיוון יש להביא בחשבון את מיקומו האסטרטגי של הנכס ברום הרכס החולש על פני שטח נרחב, והעובדה שהאתר פעיל ומושכר מזה שנים רבות (ללא תקופות של אי תפוסה).

בהכרעתנו נקבע את שיעור ההיוון בהתבסס על שיעור ההיוון לתעשייה המתפרסם בסקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי הראשי לכל אחד ממועדי השומה הרלוונטיים. זאת על אף שהסקר מתייחס לנכסים בנויים בעוד ונשוא השומה מהווה קרקע בלבד, לגביו נהוג להביא בחשבון שיעורי היוון נמוכים יותר[2]. ההפרש שבין שיעור ההיוון המקובל לנכס בנוי לבין שיעור ההיוון לקרקע מיוחס על ידנו לסיכון הגלום בענף ולמיקום הנכס באזור פריפריאלי.

עפ"י הסקר שיעור ההיוון לתעשייה נכון לשנת 2007 הינו 8.8%, ונכון למחצית הראשונה לשנת 2015 הינו 8.1%.

10.4. <u>עלויות הקמת התורן</u>

טענת שמאי משיגים, הינה כי דמ"ש שנקבעו בחוזה גולמיים את השימוש בקרקע לרבות תורן קיים עליו הוצבה האנטנה הסלולרית. על כן, בקביעת שווי הקרקע בהתבסס על חוזה השכירות יש לחלץ (להפחית) את עלויות הקמת התורן המוערכת בסך של 200,000 ₪.

עמדת המשיבים, מעיון בחוזה השכירות, שהוצג ע"י המשיגים, נראה כי דמ"ש מהווים תשלום "נטו" לקרקע, כאשר מוטורולה נושאת במלוא התשלומים, ההיטלים וכן את עלויות הקמת התורן והאנטנה.

בבואנו לבחון את טענה זו, עיינו במקבץ חוזי השכירות הקיים בנשוא השומה וכן בתיק הנכס ברמ"י, ולהלן הממצאים:

בתאריך 31.4.1996 נחתם חוזה בין מפעלי תובלה לבין מוטורולה תקשורת, לתקופה בת 10 שנים עד ליום 30.3.06, להצבת אנטנה סלולרית. בחוזה נכתב כי *ה"שימוש בתורן הקיים בשטח ביום חתימת החוזה, או לחילופין, הקמת תורן חדש בשטח, לרבות עיגונים, הכל בהתאם לשיקולי ובחירת מוטורולה"*.

בתיק רמ"י אותרה תכנית האתר שהוכנה ע"י חב' מוטורולה מתאריך 14.7.99. בתכנית מצוין במפורש כי הציוד והאנטנות השייכות לחב' מוטורולה מותקנות על גבי <u>תורן קיים</u>.

בתאריך 24.7.07 נתחם חוזה שכירות בין חברת מפעלי תובלה לבין חברת מירס (חברת בת של מוטורולה), לתקופה החל מיום 1.5.09 ועד ליום 31.12.12 + תקופת אופציה בת 3 שנים נוספות עד ליום 31.12.2016, בחוזה נכתב כי השימוש במקרקעין הינו *"לצורך הקמת מתקן קשר ואנטנה"*.

לאור האמור עד כה, אנו בדעה, כי יש לקבל את עמדת המשיגים, כי התמורה בחוזה השכירות כוללת את השימוש בתורן קיים, עליו מוצבות האנטנות של חב' מוטורולה/מירס. על כן, בהכרעתנו תובא בחשבון עלות הקמת תורן בסך של 200,000 ₪. מברור כללי שערכנו עם אנשים המתמצאים בתחום נראה כי עלויות הקמת התורן, כפי שהובאו בחשבון בשומת המשיג, סבירות.

[2] שיעור ההיוון לקרקע <u>אינו</u> כולל מרכיבים הכלולים בשיעור ההיוון לנכסים בנויים כגון פחת וכיוצ"ב.

11. <u>נתונים לאומדן השווי ותחשיב השומה:</u>

11.1. <u>חוזה שכירות למתקן קשר</u>

להלן עיקרי חוזי השכירות, שהועברו לעיוננו ע"י המשיגים, אשר נחתמו בנשוא השומה לצורך הצבת אנטנה סלולרית:

- בתאריך 31.4.1996[3] נחתם חוזה בין מפעלי תובלה לבין מוטורולה תקשורת, לתקופה בת 10 שנים עד ליום 30.3.06, להצבת אנטנה סלולרית, בתמורה לדמ"ש חודשיים בסך $1,100.
- לפני תום חוזה השכירות הנ"ל נתחם והוארך החוזה לשלוש שנים נוספות עד לתאריך 30.4.2009 - נתון זה לא הוצג בפנינו.
- בתאריך 24.7.07 נתחם חוזה שכירות בין חברת מפעלי תובלה לבין חברת מירס (חברת בת של מוטורולה), לתקופה החל מיום 1.5.09 ועד ליום 31.12.12 + תקופת אופציה בת 3 שנים נוספות עד ליום 31.12.2016, להקמת מתקן קשר ואנטנה, בתמורה לדמ"ש חודשיים בסך 4,800 ₪, צמוד למדד יוני 2008. בתקופת האופציה יעלו דמ"ש בשיעור של 5%.

בהתבסס על מקבץ חוזי השכירות הנ"ל קבענו את דמ"ש השכירות להצבת מתקן קשר ואנטנה סלולרית <u>אחת בלבד</u>, למועד 30.4.2007 חלופה 1 בסך 4,800 ₪, ולמועד 31.3.2015 חלופה 2 בסך 5,660 ₪[4].

11.2. <u>חלופה 1</u>

דמי שכירות חודשיים	₪4,800
דמי שכירות שנתיים	₪57,600
שיעור הוון	8.8%
שווי מתקן הנדסי/אנטנה	₪654,545
בניכוי עלויות הקמה	₪200,000
בניכוי עלויות פיתוח[5]	₪36,903
שווי קרקע למתקן קשר/אנטנה	**₪420,000**

11.3. <u>חלופה 2</u>

דמי שכירות חודשיים	₪5,663
דמי שכירות שנתיים	₪67,955
שיעור הוון	8.1%
שווי מתקן הנדסי/אנטנה	₪838,955
בניכוי עלויות הקמה	₪200,000
בניכוי עלויות פיתוח[6]	₪53,544
שווי קרקע למתקן קשר/אנטנה	**₪590,000**

[3] חוזה השכירות הנ"ל אינו חתום ע"י הצדדים.

[4] 1.1236 עליית המדד ממועד יוני 2008 * 1.05 גידול דמ"ש בתקופת האופציה * 4,800 ₪ דמ"ש בסיסיים.

[5] 1.17 מידוד למועד הקובע / 1/3 * 1,254 מ"ר * 104 ₪.

[6] 1.23 מידוד למועד הקובע * 1/3 * 1,254 מ"ר * 104 ₪.

12. <u>החלטה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, ולאחר שבחנו את שומות הצדדים, הגענו לכלל דעה כי יש לשנות משומת המשיב לשווי זכויות הבעלות המלאה למרכיב הקרקע שבנדון, בשטח של כ- 1.25 ד' למטרת הקמת מתקן קשר - תורן ואנטנת שידור סלולרית **אחת בלבד**, ללא מע"מ וללא פיתוח, לחלופות השווי הבאות:

12.1. <u>חלופה 1</u> - <u>למועד קובע 30.4.2007</u>:

420,000 ₪ (ארבע מאות ועשרים אלף ₪)

12.2. <u>חלופה 2</u>- <u>למועד קובע 31.3.2015</u>:

590,000 ₪ (חמש מאות ותשעים אלף ₪)

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני וועדת 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 ,

אסף אשכנזי
שמאי מקרקעין מחוזי
סגן מנהל מחוז ירושלים והדרום