תאריך עברי : כא' בשבט תש"פ
תאריך לועזי : 16 בפברואר 2020
מס' תיק רמ"י : 10033387מ
מספרינו (אופק) : 34315
לקביעת שכ"ט : 15.25 יח' שומה

לכבוד

גב' זיוה אביטן
צוות לקידום עסקות תעסוקה
מרחב עסקי ירושלים, רמ"י
zivaav@land.gov.il

גב' אפרת וסאל
שמאית מקרקעין (מאגר) מטעם רמ"י
שיטה 654, צור הדסה
efratvassal@gmail.com

מר ברי צ'רניאבסקי
שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
משעול מורן 16, ירושלים
barycher@inter.net.il

## שומה מבוססת הנחה (היפותטית)

## הכרעה בהשגה ראשונה[1]- חלק מחלקה 2 בגוש 30042, חניון "בית אבי חי", ירושלים

### 1. מבוא ומטרת השומה:

**1.1.** נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות רשות מקרקעי ישראל (רמ"י), להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס שבנדון, ללא מע"מ וללא פיתוח. זאת, לצורך גביית דמי שימוש בגין שימוש חורג כחניון עסקי, בהתאם לשטח החניון בתכנית היתר בנייה, וחלופות השומה הבאות:

**חלופה א'** – שווי זכויות הבעלות החוזית בקרקע– חניון ציבורי.

**חלופה ב'** – שווי זכויות הבעלות בהתאם לשימוש בפועל – חניון עסקי.

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

**1.2.** השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאית המקרקעין, גב' אפרת וסאל, ביום 02.01.2018, **להלן: "המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם "אביחי ישראל (ע"ר)", באמצעות שומת שמאי המקרקעין, מר ברי צ'רניאבסקי, מיום 23.05.2018, **להלן: "המשיג".**

**1.3.** בתאריך 11.12.2018 התקיים דיון במשרדנו, בנוכחות שמאי הצדדים, ועוה"ד, ה"ה, אסף אילון ויונתן כהן, ב"כ בעלי הזכויות. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 13.12.2018, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 17.01.2019. ביום 20.01.2019 אושרה ע"י הח"מ בקשת המשיבה לארכה עד לתאריך 27.01.2019, ובהתאם לכך תגובה סופית ואחרונה לתגובות/מסמכים נקבעה ליום 10.02.2019.

**1.4.** ביום 03.01.2019 העביר המשיג התייחסות לתקציר הדיון ומסמכים כלהלן: הסכמי הפעלה בנכס הנדון שנחתמו בשנים 2009 ו-2011, התחייבות משנת 2002 להפעלת החניון מול עיריית ירושלים, דו"ח פקח רמ"י מינואר 2018, שומה לחניון "מגדל העיר" משנת 2016 ומחיר מנוי לחניון "חלונות" לשנת 2013.

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

**1.5.** ביום 20.01.2019 העבירה המשיבה חוות דעת תכנונית משנת 2017, ניתוח מכרז קרקע לחניון במרכז העיר (2013) והסכמי הפעלה לחניונים אגרון (2009), גן העצמאות (2011), שער שכם (2012) וז'ראר בכר (2011).

**1.6.** ביום 10.02.2019 הגיב המשיג למסמכים שהוצגו ע"י המשיבה.

## 2. נתוני זיהוי:

חלקה/גוש : 30042/2.

שטח רשום של החלקה : 3,883 מ"ר.

מהות הנכס : מרכיב הקרקע של חניון (ת"ק).

מיקום/כתובת עירונית : "בית אבי חי", רחוב קינג ג'ורג' 44 פינת רחוב קק"ל, ירושלים.

## 3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הן זכויות הבעלות בקרקע, ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח, בכפוף למטרת השומה בכל חלופה.

## 4. המועד הקובע לשומה:

המועדים הקובעים בהכרעה זו הם המועדים הקובעים בשומת המשיבה (והמשיג), 01.01.2006-2017.[2]

## 5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 11.02.2020 ע"י גב' אילה בלויגרונד, מתמחה במשרדנו, והח"מ.

## 6. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס מושא ההכרעה מהווה את מרכיב הקרקע של חניון ת"ק בן 5 קומות הממוקם בחלקה 2 בגוש 30042, רחוב המלך ג'ורג' 44, בגבול הצפון מזרחי של שכונת רחביה עם מרכז העיר ירושלים.

### 6.1. הסביבה:

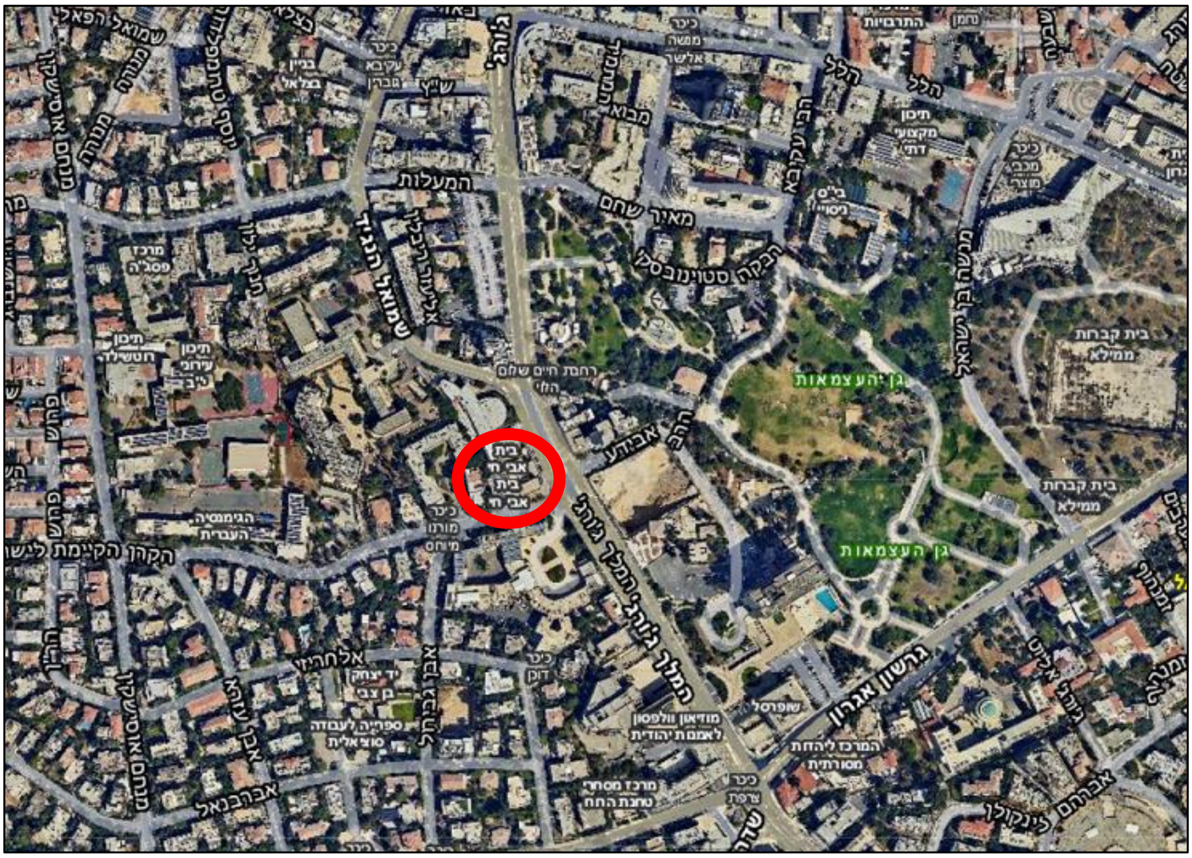
הנכס מושא השומה ממוקם בתפר שבין צפון-מזרח שכונת רחביה למערב מרכז העיר ירושלים (והמע"ר), ברחוב המלך ג'ורג' 44 פינת רחוב קק"ל. סביבת הנכס מתאפיינת בשימושים מעורבים של מגורים, מסחר, משרדים, מבני ציבור ומוסדות כגון הסוכנות היהודית, קק"ל, בית הכנסת ישורון ובית הכנסת הגדול.

רחוב קינג ג'ורג' הוא נתיב תחבורה מרכזי החוצה את המע"ר של ירושלים מצפון (רחוב יפו) לדרום (רחוב קרן היסוד) ומאופיין בתנועה ערה של כלי רכב ותחבורה ציבורית (כיאה למיקומו במע"ר). רחוב קק"ל הוא רחוב דו-סיטרי/חד-סיטרי בחלקים שונים, המסתעף מערבה מרחוב קינג ג'ורג' וחוצה את שכונת רחביה ממזרח למערב (רחוב דיסקין), כשהבינוי לאורכו מתאפיין במבני ציבור ומוסדות בחלקו המזרחי ומגורים בחלקו המערבי.

הפיתוח הסביבתי ברמה טובה וכולל את כל התשתיות העירוניות הנדרשות.

[2] מסקנת השווי בשומות הצדדים נערכה לכל שנה, אך לא ליום ספציפי. ביום הדיון, הצדדים אישרו כי המועד הקובע הוא יום 01 בינואר בכל אחת מהשנים 2006-2017.

<u>להלן מיקום מושא ההכרעה (מתוחם באדום) על רקע הסביבה (מאתר ה- GIS של עיריית ירושלים)</u> :




**6.2. <u>הנכס:</u>**

הנכס מושא ההכרעה מהווה את מרכיב הקרקע של חניון ת״ק בשטח של 12,602 מ״ר (וראו פירוט בעניין זה בסעיפים 8.2 ו- 10.2 מטה), הידוע כחניון ״בית אבי חי״, הממוקם בחלק מחלקה 2 בגוש 30042.

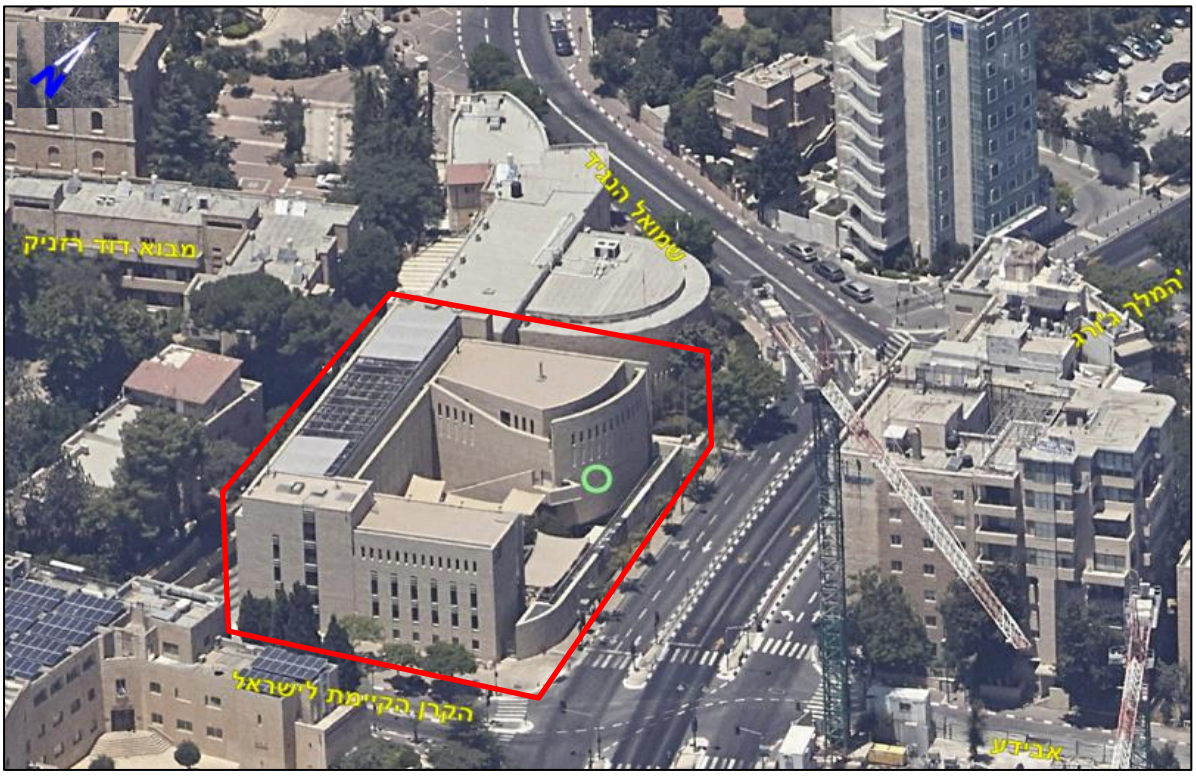
צורת החלקה אי-רגולרית, שטחה 3,883 מ״ר, וטופוגרפית הקרקע מיושרת. בצפון החלקה ניצב ״בית הכנסת ישורון״ ובדרומה ״בית אבי חי״, מרכז רב-תחומי לתרבות בירושלים, המתפרש על מבנה בן 5 קומות מעל 6 קומות חניון, לרבות קומת הירידה לחניון, המתחברת לרחוב קק״ל. שטחו הכולל של ״בית אבי חי״ הוא 18,583 מ״ר, לפי היתר בנייה, ושטחן הכולל של קומות החניון (עיקרי + שירות) הוא 13,594 מ״ר.

המדובר במבנה חדש יחסית, שנבנה באמצע העשור הראשון של שנות האלפיים, כך שמצבו הפיזי ורמת הגמר של החניון טובים מאוד (כפי שניתן להתרשם מהתמונות מטה).

עפ״י הסכמי ההפעלה של החניון, ובדיקה פיזית של הח״מ ביום הביקור, בחניון 304 מקומות חנייה.

ביום הביקור ניכר כי החניון פועל בתפוסה כמעט מלאה, כשלדברי המפעיל בשעות מסוימות רמת התפוסה מלאה. עוד נמסר לנו כי מחיר מנוי כיום הוא 800 ₪ כולל מע״מ וכי בשנת 2017 מחיר מנוי עמד על 750 ₪ כולל מע״מ.

להלן מבט מלמעלה על בית אבי חי (מתוחם באדום) על רקע הסביבה (מאתר ה- GIS של עיריית ירושלים):




**להלן צילומים מייצגים מיום הביקור בנכס:**

חזית "בית אבי חי" לרחוב קינג ג'ורג':



כניסה לחניון מרחוב קק"ל:



קומת חנייה:





## 7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

### 7.1. נסח טאבו:

להלן עיקרי פרטי הרישום של חלקה 2 בגוש 30042 בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום מקרקעין ירושלים, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 28.01.2020:

מספר ישן: חלקה 1 בגוש 30042.

שטח במ"ר: 3,883.

בעלויות: קק"ל, בשלמות.

חכירות: זכות חכירה ראשית ע"ש הסתדרות ישורון ירושלים, בשלמות, לתקופה של 99 שנים.

זכות חכירת משנה ע"ש אבי חי ישראל, על חלק מהמקרקעין.

הערות: הערת אזהרה, סעיף 126 בגין הסכם, לטובת אבי חי ישראל, על החכירה של הסתדרות ישורון ירושלים.

תיקון הערת אזהרה, סעיף 126 בגין הסכם לטובת חח"י, על כל החוכרים.

משכנתאות: משכנתה מדרגה ראשונה על החכירה של הסתדרות ישורון ירושלים, בעלי המשכנתה- אבי חי ישראל.

### 7.2. שטר חכירה:

הועבר לעיוננו שטר חכירה (באנגלית) שנחתם ביום 14.03.1947 בין קק"ל (להלן: "המחכיר") לבין בית הכנסת המאוחד של אמריקה (להלן: "החוכר"). להלן תרגום עיקרי החוזה:[3]

- המחכיר הוא הבעלים הרשום של 3 חלקות קרקע בשכונת רחביה בירושלים. על החלקה הראשונה הוקמו מספר מבנים טרם רישום החלקות ע"ש המחכיר. להלן פרטי המוחכר:

| ספר | דף | שטח במ"ר |
|---|---|---|
| 15 | 391 | 4,039.75 |
| 15 | 393 | 131.11 |
| 45 | 94 | 360.42 |

- המוחכר מוחכר במצבו לרבות הזכות לפתח את השטח ולהקים מבנים נוספים למטרת בית כנסת ומרכז תרבות.
- לחוכר שמורה הזכות להעביר את זכויותיו בצורת חכירת משנה, או בכל דרך אחרת, להסתדרות ישורון ירושלים או גופים בעלי מטרות דומות של קידום יהדות מסורתית ובתנאי שהם יעמדו בתנאי החוזה.
- תקופת החכירה היא 99 שנים מיום חתימת החוזה.

[3] התרגום בוצע ע"י החח"מ ואינו בגדר נאמן למקור.

**7.3. <u>חוות דעת תכנונית ומשפטית ותרשומת בתיק רמ"י:</u>**

הועברה לעיוננו מאת רמ"י חוות דעת תכנונית ומשפטית בתיק רמ"י 10033387מ' – ביה"כ ישורון בירושלים, שניתנה בתקופת הגשת הבקשה להיתר לחתימת רמ"י (ממ"י דאז).

<u>להלן עיקרי פרטי חוות הדעת המשפטית:</u>

- עפ"י חוזה החכירה עם ביה"כ ישורון מ- 47' מטרת החכירה היא לבית כנסת ומרכז תרבות.
- זכות החכירה כללה את כל המבנים הקיימים בחלקה וכן זכות להקמת מבנים נוספים בעתיד לשימוש כבית כנסת ומרכז תרבות ולפיתוח השטח. כמו כן, מאפשר החוזה העברת זכויות ומתן זכות לחכירה משנה לגופים בעלי מטרות דומות (קידום היהדות המסורתית).
- עפ"י חו"ד התכנון, הבקשה להיתרי בנייה היא ל"מוסד חינוכי", כאשר הבניין כולל גם חניון ציבורי בתשלום.
- על פניו, הקמת מוסד חינוכי היא במסגרת החוזה מבחינה זו אין מניעה לחתימה על היתרי הבנייה. יחד עם זאת, בכל הקשור לחניון בתשלום אשר יתפקד למעשה כיחידה עסקית, נראה כי מדובר בשינוי יעוד המחייב תשלום למינהל.

<u>להלן תרשומת של היועץ המשפטי במחוז מיום 30.10.2001:</u>

בשיחה עם נציגי הצדדים (רמ"י והיזם), מסתבר כי החניון אינו אמור לשמש כיחידה עסקית וכי הוא מטלה בה חויבה הקרן ע"י העירייה.

סוכם: תנוסח התחייבות בהתאם ובכפוף לחתימתה ע"י הקרן – אז תחתמנה התכניות.

<u>להלן עיקרי התרשומת הקיימת בתיק:</u>

עפ"י אישור הגורמים הרלוונטיים ברמ"י, לרבות חו"ד משפטית, נחתמה הצהרה והתחייבות בלתי חוזרת לפיה התחייבו החוכרים לא לבצע ולא לאפשר לצד ג' כלשהו לבצע בנכס או בחלק ממנו שימוש למטרה אחרת כלשהי, לרבות למטרה מסחרית/עסקית כלשהי, ללא קבלת אישור רמ"י. כנגד ההתחייבות שנוסחה ע"י המחלקה המשפטית ונחתמה ע"י החוכרים, נחתמו ביום 21.11.2001 תכניות למתן היתר.

**7.4. <u>כתב התחייבות להפעלת חניון (עפ"י המידע בתיק בניין 2001/53.1):</u>**

ביום 22.05.2002 הוגש לעיריית ירושלים כתב התחייבות להפעלת חניון חתום ע"י "הסתדרות ישורון ירושלים" ו- "אבי חי ישראל". להלן עיקריו:

- החניון המבוקש בבקשה להיתר מס' 2001/53.1 בהתאם לתב"ע 5296 יהיה חניון ציבורי ויהיה פתוח לשימוש הציבור הרחב (בתשלום) וזאת תוך התחשבות בצרכים הנובעים מהפעלת בית אבי חי.
- החניון יהיה פתוח בכל ימות השבוע, למעט שבתות ומועדי ישראל. בימים א'-ה' יהיה פתוח ברציפות לכל הפחות משעה 07:00 ועד שעה 23:30, או בשעות אחרות כפי שיוסכם עם מחלקת החנייה בעיריית.
- הודעה לגבי התעריפים שיגבו מהציבור הרחב עבור השימוש בחניון ישלחו למחלקת החנייה בעיריית ירושלים לכל הפחות פעם בשנה.
- האמור בכתב ההתחייבות יחייב אותנו את כל מי שיבוא במקומנו ו/או מטעמנו במקרקעין.

**7.5. <u>עמדת אגף חנייה בעיריית ירושלים:</u>**

מברור שנערך מול אגף חנייה בעיריית ירושלים בפברואר 2020 עולה כי כללי העירייה לחניון ציבורי מגבילים, בין היתר, את תפוסת המנויים לשיעור 20%-30% בלבד מקבולת החניון, לשם תחלופת חנייה לציבור מזדמן, והגבלת התשלום לעד פי 3 מאגרת החנייה. כמו כן, הודגש כי חניון בית אבי חי אינו פועל בהתאם לכללים אלה והתפוסה בו מלאה על בסיס מנויים (כגון "בנק ירושלים" ו- "הסוכנות היהודית"). עוד נמסר כי תקופה ארוכה העירייה מנסה להחתים את בית אבי חי על כתב התחייבות לחניון ציבורי, ללא הצלחה.

<u>בהמשך לכך, הועבר לעיוני ע"י אגף חנייה נוסח כתב התחייבות לחניונים ציבוריים, להלן עיקריו:</u>

**<u>סעיף 5</u>** – אנו מתחייבים להפעיל את החניון אך ורק כמקום חניה לכלי רכב פרטיים כהגדרתם בחוק עזר לירושלים (העמדת רכב וחנייתו), התשכ"א - 1960 (להלן: "חוק העזר חניה") ולאוטובוסים, והכול בהתאם להוראות הסכם זה ואסור לנו להשתמש בחניון לכל מטרה אחרת, כולל אחסון כלי רכב ו-או חלקיהם.

**<u>סעיף 14</u>** – אנו מתחייבים ומסכימים לכך שתעריף החניה שיגבה על ידינו לשעת חניה או כל חלק ממנה, במהלך כל שעות היום והלילה, לא יעלה על עד פי 3 מהתעריף אשר נקבע בחוק העזר חניה, על תיקוניו השונים שאושרו או שיאושרו מעת לעת (להלן: "**התעריף המאושר**"). אנו מסכימים ומתחייבים בזאת כי לא נגבה סכום גבוה מהתעריף המאושר, אלא אם כן התקבל לכך אישור מראש ובכתב מגזבר העירייה או מי שימונה על ידו.

**<u>סעיף 15 – אנו מסכימים ומתחייבים בזאת לא לגבות דמי חנייה בגין 15 דקות ראשונות.</u>**

**<u>סעיף 16</u>** – אנו מסכימים ומתחייבים בזאת **כי לא ייגבו דמי חנייה ממי שיצא מהחניון בתוך רבע שעה הראשונה מכניסתו. החל מתום רבע השעה הראשונה עד לתום השעה הראשונה ייגבו דמי חנייה מלאים בגין שעת חניה, בהתאם לתעריף השעתי, והחל מהשעה השנייה ואילך** דמי החנייה ייגבו, **בהתאם לתעריף השעתי,** לפי יחידות מנייה של רבע שעה (או חלק ממנה) כאשר מחיר דמי החנייה יהיה באופן יחסי לתעריף השעתי הנקוב.

**<u>סעיף 17</u>** – מובהר בזאת כי אנו מתחייבים לתת 20% הנחה למחזיקי כרטיס תושב של העיר ירושלים וההנחה כאמור הינה לכל שעות היממה ובכל ימות השבוע. אם אין עמדה מאויישת בחניון אנו מתחייבים לתת את ההנחה כאמור, במידה ומבחינה טכנולוגית ניתן לתת את ההנחה הנ"ל בלי להציב עמדה מאוישת.

**<u>סעיף 18</u>** – מובהר בזאת כי התעריף המאושר לעיל שנגבה מהמשתמשים בשרותי החניון <u>כולל מע"מ</u>.

**<u>סעיף 19</u>** – אנו מסכימים לכך שלא תותר מכירת מנויים מכל סוג שהוא בחניה הציבורית. לחילופין, תותר מכירת מנויים מכל סוג שהוא לחניה בחניה הציבורית בהיקף שלא יעלה על _____ ממקומות החניה.

**<u>סעיף 20</u>** – אנו מתחייבים לשמור מקומות חנייה בחניון לשימוש נכים, ולדאוג לסמן ולהנגיש את חניות אלו, הכול כנדרש ע"פ דין ולדרישת מחלקת חניה (להלן: "**חניות נכים**").

**<u>סעיף 21</u>** – אנו מתחייבים להפעיל את החניה הציבורית, לכל הפחות, בשעות הפעלה כדלקמן, ובכפוף להוראות כל דין: בימי חול מהשעה 6:00 בבוקר עד השעה 24:00; בערב שבת וחג משעה 06:00 בבוקר עד שעה לפני כניסת שבת או חג ולא מוקדם מהשעה 15:00, לפי המאוחר מבין השניים; במוצאי שבת וחג שעה אחרי יציאת השבת או החג.

**סעיף 22** – מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 21 לעיל העירייה תהא רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי ובתיאום עם משטרת ישראל לשנות את המועדים הקבועים בפסקה 21, באופן זמני או קבוע עפ"י צרכי התנועה והחניה בעיר.

**סעיף 24** – ככל שהעירייה תחליט על כך, ע"פ שיקול דעתה הבלעדי, בהודעה בכתב אשר תינתן לנו, אנו מתחייבים בזאת לאפשר לבעלי תו חניה אזורי להחנות את רכבם בחניה הציבורית במשך השעות מ- 21:00 ועד 7:00 בבוקר, וזאת ללא תשלום, על בסיס מקום פנוי ובלבד שיכנסו לאחר השעה 21:00 ולפני מועד סגירת החניון ויצאו בשעה 7:00 או לפני כן.

**סעיף 26** – אנו מודים ומצהירים בזאת כי אנו אחראים לניקיון החניון, לאחזקתו השוטפת, התקינה והנאותה של החניון, לרבות כל מתקניו. אנו מתחייבים לטפל בכל מערכות החניון בתשומת לב ובמקצועיות. אנו מתחייבים להמציא לעירייה אישורי תקינות מבעלי מקצוע מוסמכים ו/או חברות המתמחות בנושא תחזוקה לכל מערכת. קרי, לגבי מערכת החשמל בחניון, מערכת האוורור, מערכת התאורה והתאורה הדו תכליתית, מערכת גילוי חום, ומערכות ציוד בטיחות מפני אש, מעליות, משאבות, גנראטור, מערכת כריזה, מערכת כיבוי אש אוטומטית, עמודי מחסום וכד', לצביעת החניון, התקנת שלטים ברורים ובולטים לעין כל ולצביעתם וכיוצא באלה. מבלי לפגוע באמור לעיל אנו מתחייבים לבצע גם אחזקה מונעת של כל המערכות הנ"ל. לשם כך אנו מתחייבים להעסיק על חשבוננו עובדים מקצועיים ומיומנים.

**סעיף 37** – אנו מתחייבים בזאת להשיג את כל האישורים ו/או ההיתרים ו/או הרישיונות הדרושים ע"פ דין לצורך הפעלת החניה (להלן: "**אישורי הגורמים המוסמכים**"), ובכלל זה אישורים של כיבוי אש ומשטרה. כן אנו מתחייבים לדאוג כל העת לחידוש אישורי הגורמים המוסמכים מראש ולפני פקיעתם, על מנת לאפשר הפעלה ממושכת, סדירה וחוקית של החניה.

**סעיף 41** – אנו מתחייבים לשלם, בעצמנו ועל חשבוננו, את כל המסים (למעט מס רכוש) ובכלל זה: ארנונה, אגרות, היטלים, תשלומי מים וחשמל וכל תשלום אחר הכרוך בעבודות ההכשרה, באחזקה ובהפעלת החניון.

**סעיף 44** – אנו מתחייבים בזאת כי כל העברה של זכויות מכל סוג שהוא בחניון או בחלקו, תהא רק באישור מראש ובכתב של העירייה ותהא מותנית וכפופה לחתימת הנעבר על התחייבות זו, והפעלת החניון בהתאם לה.

**סעיף 48** – כל ההוראות וההתחייבויות המפורטות בכתב התחייבות זה יחייבו אותנו ו/או כל הבאים מכוחנו, מטעמנו ו/או במקומנו במקרקעין. אנו מתחייבים בזאת שלא לבצע עסקה כלשהי במקרקעין אלא בכפוף לאמור בכתב התחייבות זה, ואנו נרשום הערת אזהרה על המקרקעין בנוגע לקיומו של כתב התחייבות זה בלשכת רישום המקרקעין. אנו מסכימים ומצהירים בזאת כי כתב התחייבות זה יחייב אותנו לכל דבר ועניין, כל עוד לא נחתם כתב התחייבות אחר לשביעות רצון היועץ המשפטי של העירייה, על ידי מי שיבוא מכוחנו, מטעמנו ו/או במקומנו במקרקעין. אישור היועץ המשפטי לעירייה יהיה בכתב.

**סעיף 49** – אנו מצהירים בזאת כי לא תהיה לנו כל טענה ו/או תביעה בדבר מתן כתב התחייבות זה לרבות התחייבות להפעיל את החניה בעצמנו ועל חשבוננו בלבד.

**הערת הח"מ:** ההדגשות בגוף הסעיפים במקור.

**7.6. <u>הסכם הפעלת חניון "בית אבי חי" משנת 2009:</u>**

להלן עיקרי הסכם הפעלה שנחתם ביום 09.07.2009 :

**<u>סעיף 2 - החניון:</u>**

**<u>2.1.</u>** החניון הוא חלק מ-5 הקומות התחתונות, המסומנות ח3- ח7, של בית אבי חי (להלן "הקומות התת קרקעיות"). גודל הקומות נע בין 2,370 מ"ר ל-2,790 מ"ר כל אחת. בכל קומה, בנוסף לשטחי חניה נמצאים גם חדרי שירות, מחסנים ושטחים אחרים המשרתים את הבניין. שטחים אלו אינם נכללים בשטח המושכר למפעיל לפי הסכם זה ויישארו בבעלות ובשימוש המזמין ו/או כל מי שיורה עליו.

**<u>2.3.</u>** החניון כולל כ-304 מקומות חניה, מתוכם 16 מקומות המיועדים לחנית נכים בלבד, במקומות המסומנים לכך בתוך החניון.

**<u>סעיף 3 - מקומות חניה המיועדים למזמין:</u>**

**<u>3.1.</u>** מתוך מקומות החניה בחניון שאינם מיועדים לנכים, יישמרו 45 מקומות חניה המסומנים במספרים 1 עד 45 בתשריט המצורף כנספח א' להסכם זה –לעובדי המזמין, אורחיו וכל מי מטעמו אשר יהיו רשאים לחנות בהם ללא כל תשלום (להלן – "המקומות המיועדים למזמין").

**<u>3.3.</u>** מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם בזאת כי המזמין יהיה זכאי לחניה מוזלת בחניון, שלא במקומות המיועדים למזמין, על בסיס מקום פנוי, עבור כל מי מטעמו ו/או כל מי שיורה עליו המזמין (להלן – "אורח") באופן ובהתאם להוראות ההסכם.

**<u>סעיף 5 - תקופת ההסכם והארכתו:</u>**

**<u>5.3.</u>** תקופת ההסכם היא 12 חודשים שתחילתם במועד תחילת הפעלת החניון (להלן – "תקופת ההסכם").

**<u>5.4.</u>** המפעיל יהיה רשאי לבקש מהמזמין להאריך את תקופת ההסכם, תוך שמירה על כל תנאיו, לתקופה של 24 חודשים נוספים.

**<u>סעיף 7 - התמורה:</u>**

**<u>7.1.</u>** החל ממועד תחילת הפעלת החניון, ובמשך כל זמן תוקפו של הסכם זה ועד להחזרת החניון למזמין לפי כל הוראות הסכם זה, ישלם המפעיל למזמין דמי שכירות חודשיים קבועים בגין שכירות והפעלת החניון, סך של 45,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה למדד כולל מע"מ כדין. בנוסף לדמי השכירות הקבועים, ישולמו 4% מכל ההכנסות שיהיו (המחזור), מכל סוג, כתוצאה מהפעלת החניון על ידינו בכל חודש, כולל מע"מ כדין.

**<u>סעיף 8 - השימוש בחניון:</u>**

**<u>8.1.</u>** המפעיל מתחייב כי החניון יהיה חניון ציבורי פתוח לשימוש הציבור הרחב (בתשלום).

**<u>8.2</u>**. המפעיל יאפשר שימוש בחניון לצורך חניית כלי רכב ולמטרה זו בלבד. המפעיל לא יתיר לכל אדם שהוא לעשות שימוש בחניון לכל מטרה אחרת (כולל תיקון כלי רכב, מכירת/תיווך כלי רכב או שטיפת רכב למעט כאמור במפורש בהסכם זה).

**<u>8.5</u>**. המפעיל מתחייב לדאוג לכך שלא יחנו בחניון כלי רכב מעבר למספר המותר (304), ולא להתיר בשום מקרה ובשום נסיבות חניית כלי רכב במעברים או בשיטת "השארת מפתח".

**סעיף 9 – ימי ושעות הפעלת החניון:**

**9.1.** המפעיל מתחייב כי החניון יהיה פתוח לציבור , ברציפות, בימים ובשעות הבאים:

**א.** ימים ראשון עד חמישי, בין השעות 07:00 בבוקר ל-23:00 בלילה.

**ב.** ימי שישי וערבי חג, בין השעות 07:00 בבוקר עד שעתיים לפני כניסת שבת או חג.

**ג.** מוצאי שבת בין שלושת רבעי שעה אחרי צאת שבת עד 01:00.

**9.2**. המפעיל מתחייב כי החניון יהיה סגור ולא יפעל בימי שבת וחג, החל משעה לפני כניסת השבת או החג ועד שעתיים לאחר צאתם.

**9.3**. המפעיל מצהיר כי הוא מודע לכך שהמזמין התחייב כלפי עיריית ירושלים, כתנאי לקבלת היתר הבניה לבניין הבניין והחניון, כי החניון יהיה פתוח לציבור לכל הפחות בשעות האמורות לעיל, וכי כל שינוי בשעות פתיחת החניון מחייב את הסכמת מחלקת החניה בעיריית ירושלים.

**סעיף 10 - מחירי החניה בחניון:**

**10.3** בכפוף לאמור לעיל ולהלן, לרבות כל דרישה כדין של מחלקת החניה בעיריית ירושלים, אשר תנבע לאור האמור לעיל ו/או מכל מקור חוקי אחר, ובכפוף לכל תנאי הסכם זה ולהוראות כל דין, המפעיל יהיה רשאי לקבוע את כמות המנויים שיהיו בחניון ואת המחירים שישלם הציבור הרחב עבור החניה בחניון, בין על בסיס מזדמן ובין על בסיס קבוע (מנויים).

**10.4.** למרות האמור לעיל, המפעיל לא יהיה רשאי לגבות עבור חניה בחניון מחירים שיעלו על:

**א.** לכלי רכב שייכנס לחניון משעת פתיחתו ועד לשעה 18:00 בערב- סכום לשעה שיעלה על המחיר הממוצע לשעה הנגבה מכלי רכב בשעות אלו בחניונים כיכר ספרא ומלון מצודת דוד.

**ב.** לכלי רכב שיכנס לחניון מהשעה 18:00 בערב ועד למועד סגירתו (ובמוצאי שבת בכל שעה שהיא) –סכום כולל שיעלה על 20 ₪ (כולל מע"מ), ללא הגבלת זמן.

**סעיף 11 - אחזקת החניון והפעלתו:**

**11.2.ד.** המפעיל ישלם למזמין סכום חודשי של 10,000 ₪ עבור החזר הוצאות החניון. למען הסר ספק מובהר כי התשלום האמור הוא על חשבון הסכומים שעל המזמין לשלם, ומהווה הערכה בלבד (שאינה בהכרח מדויקת) של עלות שירותי התחזוקה לחניון.

**11.3.ג**. המפעיל ישלם לקבלן השמירה עבור שירותי האבטחה והשמירה המוענקים לו על ידי קבלן השמירה בחניון סכום חודשי עד 38,500 ₪ כולל מע"מ כדין, לפי החשבוניות שיוגשו על ידי קבלן השמירה.

**11.4.ג'** המפעיל ישלם ישירות לקבלן הניקיון עבור שירותי הניקיון המוענקים על ידי קבלן הניקיון בחניון סכום חודשי עד 21,833 ₪ כולל מע"מ כדין לפי החשבוניות שיוגשו על ידי קבלן הניקיון.

**סעיף 15 - תשלומים החלים על המפעיל:**

**א.** המפעיל מתחייב לשלם כסדרם ובמועדם, החל מתחילת ההפעלה וכלה בסיום ההסכם את כל המיסים, האגרות, הארנונות וההיטלים, העירוניים, הממשלתיים והאחרים, מכל סוג שהוא, הנוגעים לחניון. מובהר בזאת, כי ככל שלא ניתן יהיה לפצל בעיריית ירושלים בין שטחי החניון לשטחי הקומות התת קרקעיות – ישלם המפעיל את מלוא התשלומים האמורים בסעיף קטן זה בנוגע לכלל שטחי הקומות התת קרקעיות.

**ב.** חשמל בהתאם לאמור להלן: מערכת החשמל בחניון מחוברת ללוח חשמל בודד עם מונה נפרד (להלן – "מונה החניון") למעט המפוחים להכנסת אוויר צח (להלן –"המפוחים") המחוברים ללוח החשמל הראשי של הבניין. לפיכך, מתחייב המפעיל לשלם את מלוא החשמל בהתאם למונה החניון וכן לשלם למזמין סכום חודשי של 1,000 ₪ כהשתתפות בתשלום החשמל בשביל המפוחים.

**7.7. הסכם הפעלת חניון "בית אבי חי" משנת 2011:**

להלן עיקרי הסכם הפעלה שנחתם ביום 18.08.2011:

סעיפים 2.1 ו- 2.3 ללא שינוי מהסכם ההפעלה משנת 2009.

**סעיף 3 - מקומות חניה המיועדים למזמין:**

**3.1.** מתוך מקומות החניה בחניון שאינם מיועדים לנכים, יישמרו 39 מקומות חניה, המסומנים במספרים 1 עד 39 בתשריט המצורף כנספח א' להסכם זה, לעובדי המזמין, אורחיו וכל מי מטעמו אשר יהיו רשאים לחנות בהם ללא כל תשלום.

**3.2.** מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם בזאת כי המזמין יהיה זכאי לחניה ללא תשלום בחניון, שלא במקומות המיועדים למזמין, על בסיס מקום פנוי, עבור כל מי מטעמו ו/או כל מי שיורה עליו המזמין באופן ובהתאם להוראות הבאות:

**א.** המזמין יצייד כל אורח, בטרם צאתו מהחניון, בפתק ו/או מדבקה שנוסחם יתואם בין הצדדים.

**ב.** המפעיל יאפשר לכל אורח של המזמין שיהיה מצויד בפתק יציאה, לצאת מהחניון מבלי לשלם, לאחר שאסף מהאורח את שובר הכניסה לחניון ואת פתק היציאה והחתים את פתק היציאה בחותמת המראה את שעת יציאת האורח מהחניון.

**ג.** האורחים לא יתפסו יותר מאשר 20 מקומות חניה בו זמנית בין השעות 07:00 ל-17:30 בימי עבודה בסוכנות היהודית, 40 מקומות חניה בו זמנית בימי שישי וחול המועד בשעות דלעיל (אם יהיו אלה ימי עבודה בסוכנות היהודית) ו-155 מקומות חניה ביתרת הימים והשעות בהם פתוח החניון. להסרת ספק המספרים המפורטים לעיל הם בנוסף ל-39 המקומות המיועדים למזמין.

**ד.** במסגרת המקומות המפורטים לעיל בסעיף ג' לעיל, המפעיל מתחייב לכבד את ההסדר הקיים בין המזמין לבין בית הקפה הפועל בבניין לפיו אורחי בית הקפה יהיו זכאים לפטור מלא או חלקי מתשלום דמי חניה וזאת למשך תקופת ההסדר המסתיימת ביום 28/02/2013. פרטי ההסדר מצורפים כנספח ו'.

**סעיף 5 - תקופת ההסכם והארכתו:**

**5.6.** תקופת ההסכם היא 120 חודשים שתחילתם במועד תחילת הפעלת החניון (להלן – "תקופת ההסכם").

**סעיף 7 - התמורה:**

**7.1.** החל ממועד תחילת הפעלת החניון, ובמשך כל זמן תוקפו של הסכם זה ועד להחזרת החניון למזמין לפי כל הוראות הסכם זה, ישלם המפעיל למזמין דמי שכירות חודשיים קבועים בגין שכירת והפעלת החניון, סך של 9,500 ₪ בתוספת מע"מ כדין ובתוספת הפרשי הצמדה למדד כולל מע"מ כדין.

**סעיף 8 - השימוש בחניון:**

**8.1.** המפעיל מתחייב כי החניון יהיה חניון ציבורי פתוח לשימוש הציבור הרחב (בתשלום).

**8.2**. המזמין מצהיר כי למיטב ידיעתו לא ניתנה כל התחייבות לעירייה בקשר להפעלת החניון לרבות לא בקשר למספר מקומות החניה שיהיו פתוחים לציבור ומספר המנויים שיהיה ניתן למכור וגובה המינימלי של תעריפי החניה פרט להתחייבות המזמין לעירייה מתאריך 22.05.2002 המצורפת להסכם זה כנספח ג'.

**8.3**. המפעיל מתחייב להפעיל את החניון בהתאמה גמורה להתחייבות בנספח ג' ולרישיון העסק.

**8.4**. המפעיל יאפשר שימוש בחניון לצורך חניית כלי רכב ולמטרה זו בלבד, המפעיל לא יתיר לכל אדם שהוא לעשות שימוש בחניון לכל מטרה אחרת (כולל תיקון כלי רכב, מכירת/תיווך כלי רכב או שטיפת רכב).

**8.6**. המפעיל מתחייב לא להתיר בשום מקרה ובשום נסיבות חניית כלי רכב במעברים או בשיטת "חסימת רכב והשארת מפתח".

**סעיף 9 - ימי ושעות הפעלת החניון:**

**9.1**. המפעיל מתחייב כי החניון יהיה פתוח לציבור (בתשלום) , ברציפות, בימים ובשעות הבאים:

**א.** ימים ראשון עד חמישי, בין השעות 07:00 בבוקר ל-23:30 בלילה.

**ב.** ימי שישי וערבי חג, בין השעות 07:00 בבוקר עד שעתיים לפני כניסת שבת או חג.

**ג.** מוצאי שבת בין שלושת רבעי שעה אחרי צאת שבת עד 01:00, אלא אם כן סוכם מראש עם המזמין כי אין צורך בפתיחה של שלושת רבעי השעה אחרי צאת השבת.

מוסכם כי המפעיל יהא רשאי לפתוח את החניון מעבר לשעות האמורות. הפעלה מעבר לשעות האמורות תזכה את המזמין בתוספת תשלום בסך של 200 ₪ לשעה.

**9.2**. המפעיל מתחייב כי החניון יהיה סגור ולא יפעל בימי שבת וחג, החל משעה לפני כניסת השבת או החג ועד שעתיים לאחר צאתם.

**9.3**. המפעיל מצהיר כי הוא מודע לכך שהמזמין התחייב כלפי עיריית ירושלים, כתנאי לקבלת היתר הבניה לבניין הבניין והחניון, כי החניון יהיה פתוח לציבור (בתשלום) לכל הפחות בשעות האמורות לעיל, וכי כל שינוי בשעות פתיחת החניון מחייב את הסכמת מחלקת החניה בעיריית ירושלים.

**סעיף 10 - מחירי החניה בחניון:**

**10.1** בכפוף לאמור לעיל ולהלן, לרבות כל דרישה כדין של מחלקת החניה בעיריית ירושלים, אשר תנבע מההתחייבות נספח ג' ו/או מכל מקור חוקי אחר, ובכפוף לכל תנאי הסכם זה ולהוראות כל דין, המפעיל יהיה רשאי לקבוע את כמות המנויים שיהיו בחניון ואת המחירים שישלם הציבור הרחב עבור החניה בחניון.

**10.2**. למרות האמור לעיל, המפעיל לא יהיה רשאי לגבות עבור חניה בחניון מחירים שיעלו על המחיר הממוצע לשעה הנגבה מכלי רכב בחניונים להשוואה: חניוני כיכר ספרא, ממילא ומגדל העיר.

**סעיף 11 - אחזקת החניון והפעלתו:**

**11.2.ד**. המפעיל ישלם למזמין סכום חודשי קבוע (FIX) של 9,900 ₪ בתוספת מע"מ עבור החזר הוצאות האחזקה של החניון. למען הסר ספק מובהר כי התשלום האמור מהווה הערכה בלבד (שאינה בהכרח מדויקת) של עלות שירותי התחזוקה לחניון.

**11.3.ה**. המפעיל ישלם ישירות לקבלן השמירה עבור שירותי האבטחה והשמירה המוענקים לו על ידי קבלן השמירה בחניון סכום חודשי קבוע (FIX) של 34,500 ₪ בתוספת מע"מ כדין, לפי החשבונית שתוגש על ידי קבלן השמירה.

**11.4.ג**. המפעיל ישלם ישירות לקבלן הניקיון עבור שירותי הניקיון המוענקים על ידי קבלן הניקיון בחניון סכום חודשי קבוע (FIX) של 18,950 ₪ בתוספת מע"מ כדין לפי החשבונית שתוגש על ידי קבלן הניקיון.

**סעיף 15 - תשלומים החלים על המפעיל:**

**15.1.א'** כל המיסים, האגרות, הארנונות וההיטלים, העירוניים, הממשלתיים והאחרים, מכל סוג שהוא החלים על פי דין על מחזיקים של מקרקעין בנוגע לחניון ולמעט המיסים, האגרות, הארנונות וההיטלים החלים על פי דין גם על בעלים (כגון היטל תיעול). ידוע למפעיל כי נכון להיום מהוות כלל הקומות התת קרקעיות נכס אחד בספרי העירייה. המפעיל מתחייב שלא לפעול להפרדת החניון מיתרת הקומות התת קרקעיות בספרי העירייה ולשלם לעירייה את החשבון בגין הקומות התת קרקעיות במלואו הואיל וכל הארנונה המשולמת בגין הקומות התת קרקעיות, משולמת בגין החניון. ככל שיחולו שינויים בחיובי הארנונה ויחול חיוב בגין חלקי הקומות התת קרקעיות שאינן החניון – יהיה המפעיל חייב בתשלום ארנונה בגין שטח החניון בלבד.

**15.1.ב'** החזר הוצאות החשמל בחניון למזמין, בסך כולל של 7,300 ₪ בתוספת מע"מ כדין. לסכום זה יווספו הפרשי הצמדה.

**7.8. דו"חות פיקוח:**

בדו"ח פיקוח של רמ"י מיום 20.08.2012 מצוין כי מתחת לקומת הקרקע קיים חניון מסחרי בתשלום.

בדו"ח פיקוח מיום 28.06.2017 מצוין כי הקיים בשטח ללא שינוי מדו"חות קודמים. עוד מצוין כי קיים חניון רכבים לעובדי המקום.

## 8. מצב תכנוני ורישוי:

להלן נתוני התכנון והרישוי הרלוונטיים לנכס מושא ההכרעה, בין היתר,[4] בהתאם לבדיקה שערכנו באתרי התכנון של רמ"י ועיריית ירושלים:

### 8.1 תכנית מס' 5296, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4581 ביום 04.11.1997:

תכנית מתאר מקומית המהווה שינוי לתכניות 1168ב' ו- 2907. בין מטרות התכנית: שינוי יעוד משטח לבניין ציבורי לשטח למוסד; קביעת השימוש המותר בשטח למוסד חינוכי הכולל, בנוסף לבית הכנסת ולספרייה הקיימים, אולמות לימוד, אודיטוריום ומשרדים ושימושים נלווים לנ"ל; התרת הקמת בנין חדש מדרום לבניין "בית הכנסת ישורון" הקיים; התרת תוספת שתי קומות באגפו האחורי של בנין "בית הכנסת ישורון" הקיים; קביעת שטחי הבנייה המרביים בשטח המוסד ל-21,995 מ"ר, מתוכם 8,078 מ"ר שימושים עיקריים ו-13,917 מ"ר חלקי שירות; קביעת מספר הקומות המרבי וגובה הבנייה המרבי; קביעת הוראות לביצוע חניה תת קרקעית שחלקה ישמש את הציבור הרחב; קביעת תנאים למתן היתר בניה.

התכנית חלה על שטח של 4,682 מ"ר, חלקה 2 בגוש 30042 המסווגת בייעוד "שטח למוסד", וחלקה 3 המסווגת ביעוד "דרך קיימת ו/או מאושרת".[5]

על התכנית חלות הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים לרבות שינוייה, הוראות תכנית 3561, והוראות תכנית 5296 עצמה.

בשטח למוסד יותר שימוש למוסד חינוכי הכולל, בנוסף לבית הכנסת ולספרייה הקיימים, גם אולמות לימוד, אודיטוריום, משרדי אדמיניסטרציה ושימושים נלווים לניהול והפעלת המוסד.

תותר תוספת בניין חדש מדרום לבית כנסת ישורון בהתאם לנספח מספר 1. בניין בית הכנסת ישורון הוא בניין לשימור ויותרו בו שינויים כמפורט בתכנית, לרבות תוספת 2 קומות באגפו האחורי.

קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים נועדו לבנייה ת"ק.

להלן פירוט שטחי הבנייה המרביים:

| מיקום | שטחים עיקריים (במ"ר) | | | שטחי שירות (במ"ר) | | | סה"כ | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | קיים | מוצע | סה"כ | קיים | מוצע | סה"כ | קיים | מוצע | סה"כ |
| מתחת ל- 0.00 | 155 | 919 | 1,074 | 25 | 13,269 | 13,294 | 180 | 14,188 | 14,368 |
| מעל ל- 0.00 | 1,720 | 5,284 | 7,004 | 180 | 443 | 623 | 1,900 | 5,727 | 7,627 |
| **סה"כ** | **1,875** | **6,203** | **8,078** | **205** | **13,712** | **13,917** | **2,080** | **19,915** | **21,995** |

שטחי הבנייה כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנייה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים), התשנ"ב- 1992.

[4] קיימות תכניות נוספות שחלות על החלקה שבנדון וכן הוראות נוספות בתכנית הנ"ל שלא פורטו לעיל.

[5] עפ"י מסמכי התכנית מדובר בחלקה 1 בגוש 30042, שניכר כי עברה הליך של פרצלציה, כך שחלקה 3 תואמת לשטח בייעוד דרך וחלקה 2 תואמת לשטח בייעוד לשטח למוסד (וראו מידע בנסח רישום לעיל).

חניון ת"ק:

בשטח התכנית יוקם חניון תת קרקעי שישמש את הציבור הרחב. החניון יהא בן 5 קומות ויבנה כמפורט בנספח מס' 1 ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. תותר הקמת החניון מתחת למפלס הדרך הציבורית כמפורט בנספח מס' 1 ובלבד שגובה תקרת החניון יהא 1.0 מ' לפחות מתחת למפלס התחתון של המדרכה העתידית, וזאת לצורך הבטחת הנחת שירותים תת קרקעיים. מודגש בזאת כי ביצוע החניון בשטח זה ואחזקתו יהיו באחריות מגישי התכנית ועל חשבונם.

החניון התת קרקעי יהא פתוח לשימוש הציבור הרחב בהתאם להסדרים שיקבעו ע"י עיריית ירושלים. חתימת הסכם בין מגישי התכנית לעיריית ירושלים בדבר תנאי הפעלת החניון, כאמור לעיל, מהווה תנאי למתן היתר בנייה.

סעיף 10 בתקנון התכנית מתייחס לתאום עם המחלקה לשירותי כבאות כתנאי למתן היתר בנייה בנושאים הנוגעים לביצוע החניון והפעלתו (תכנון וביצוע של: אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן מכל קומות החנייה; דרכי מילוט מהחנייה לחדרי המדרגות ולפתחי יציאה; חדרי המדרגות, פירי המעליות, פתחים מקשרים בין קומות החניונים, דרכי גישה ורחבות מילוט, פרוזדורים, מחיצות אש; תאום לגבי מערכות האנרגיה בבניין; ציוד החניון במערכות גילוי/כיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים, ועוד)

חניה פרטית:

הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה, לבניין שיוקם בשטח.

החניה תהיה תת קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.

החניה תשמש את הקהל הרחב בכפוף לסעיפים 9(ז) ו- 9(יא)11 בתקנון התכנית.

ניהול החניון ואחזקתו יהיו בידי מגישי התכנית, בהתאם להסדרים שייקבעו ע"י עיריית ירושלים.

תכנון וביצוע החניון יהיו בכפוף לאמור בסעיפים 9(יא)4, 5 ו- 10 בתקנון התכנית.

**8.2. רישוי – תכנית היתר בנייה:**

להלן פירוט שטחי החניון בהתאם לתכנית היתר מס' 49971, החתומה ע"י העירייה מיום 27.08.2002 (ניתנה בתיק 2001/53.1, וההיתר חודש בתיק 2001/53.02):

| קומה | מפלס | מקלט | מתקנים ומערכות | חנייה | מבואות וחדרי מדרגות | בנייה קיימת | סה"כ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| חניון P5A | -24.14 | | | 80.85 | | | **80.85** |
| חניון P5 | -24.14 | 183.56 | 194.17 | 1,895.90 | 154.27 | | **2,427.90** |
| חניון P4 | -21.34 | | 69.28 | 2,185.59 | 122.34 | | **2,377.21** |
| חניון P3 | -18.54 | | 62.21 | 2,185.59 | 122.34 | | **2,370.14** |
| חניון P2 | -15.74 | | 82.31 | 2,185.59 | 122.34 | | **2,390.24** |
| חניון P1 | -12.94 | | 444.12 | 1,797.43 | 144.97 | | **2,386.52** |
| ירידה לחניון | -10.14 | | 312.89 | 818.18 | 128.42 | 25.00 | **1,284.49** |
| **סה"כ** | | **183.56** | **1,164.98** | **11,149.13** | **794.68** | **25.00** | **13,317.35** |

## 9. שומות ועמדות הצדדים:

### 9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס שבנדון, ללא מע"מ ופיתוח, בשומות הצדדים:

| מועד קובע | שומת המשיבה | | שומת המשיג נערכה לחלופה א' בלבד (וראו פרוט והרחבה בסעיף 9.4.1 מטה) |
|---|---|---|---|
| | חלופה א' | חלופה ב' | |
| 2006 | ₪10,545,155 | ₪12,241,414 | המשיג הגיע למסקנה כי לא קיימת יתרה חיובית לקרקע. |
| 2007 | ₪9,621,654 | ₪11,317,912 | |
| 2008 | ₪9,065,658 | ₪10,807,762 | |
| 2009 | ₪10,696,035 | ₪12,520,314 | |
| 2010 | ₪11,399,380 | ₪13,295,198 | |
| 2011 | ₪10,420,333 | ₪12,354,068 | |
| 2012 | ₪9,874,285 | ₪11,808,020 | |
| 2013 | ₪12,411,265 | ₪14,579,057 | |
| 2014 | ₪14,132,782 | ₪16,342,263 | |
| 2015 | ₪14,132,782 | ₪16,342,263 | |
| 2016 | ₪13,656,515 | ₪15,845,151 | |
| 2017 | ₪11,374,999 | ₪13,563,635 | |

### 9.2. סיכום שומת המשיבה:

#### 9.2.1. גישת השומה ועקרונות התחשיב:

לצורך קביעת שווי מרכיב הקרקע בנכס שבנדון הסתמכה המשיבה על גישת הוון ההכנסות וחילוץ שווי הקרקע. זאת, בהתבסס על 4 חוזי הפעלה מול עיריית ירושלים, כמייצגים חניון ציבורי, כלהלן:[6]

| מיקום החניון שטח | תקופת ההתקשרות | סוג חניון | מס' חניות | דמ"ש שנתיים לחניון ללא מע"מ | דמ"ש חודשיים לחניה ללא מע"מ |
|---|---|---|---|---|---|
| אגרון 1,900 מ"ר | 01.09.08-31.08.10 עם 2 תקופות אופציה של שנה | מקורה + פתוח | 79 | ₪ 1,350,000[7] | ₪1,424 |
| גן העצמאות 10,021 מ"ר | 01.02.2011-31.01.2012 עם 3 תקופות אופציה של שנה | מקורה | 254 | ₪ 3,502,344 | ₪1,149 |
| ז'ראר בכר (מנורה) 1,498 מ"ר | 01.10.2011-30.09.2012 עם 3 תקופות אופציה של שנה | פתוח | 95 | ₪ 1,318,999 | ₪1,157 |
| שער שכם 1,402 מ"ר | 01.02.2012-31.01.2013 עם 3 תקופות אופציה של שנה | פתוח | 80 | ₪ 1,086,660 | ₪1,132 |
| דמ"ש חודשיים בממוצע לשנים 2011-2012 | | | | | ₪1,216 |
| התאמה לגודל | | | | | 0.90 |
| דמ"ש מתואמים למקום חנייה, במעוגל | | | | | ₪1,100 |

[6] להלן הערות המשיבה באשר לחוזים ואופן ניתוחם:

- מדובר בחניונים הכפופים לכתב התחייבות עם העירייה הכולל, בין היתר, התניות כלהלן: איסור גביית דמי חנייה בגין 15 דק' ראשונות; הנחה בשיעור 20% למחזיקי כרטיס תושב ירושלים; התחייבות לשעות הפעלה; בחלק משעות היום מתן חנייה בחינם לבעלי תו אזורי, על בסיס מקום פנוי; העברת זכות בחניון או בחלק תהא באישור העירייה.
- בחישוב ממוצע דמ"ש הובאה בחשבון עסקה מס' 1 נוכח מיקומה. עם זאת, ולמען הזהירות, לא הובאה בחשבון התאמה לזמן.
- החוזים המוצגים לעיל מייצגים דמ"ש לחניונים מקורים ו/או פתוחים, מניתוח החוזים עולה כי עיריית ירושלים גובה מחיר זהה לכל סוגי החניונים ומשכך ולמען הזהירות הובא בחשבון כי דמ"ש הממוצעים משקפים דמ"ש לחניון מקורה.

[7] קיימת טעות טכנית בניתוח החוזה בשומת המשיבה, כך שהתשלום הרבעוני הוכפל ב- 12 חודשים במקום 4 רבעונים.

- דמ"ש לחניון ציבורי נקבעו ביחס לממוצע המתקבל לשנים 2011-12. דמ"ש לשנים 2006-10, 2013-17 נקבעו תוך מתן תוספת / הפחתה בשיעור 3.5% בכל 3 שנים ומידוד בהתאם לשנה הרלוונטית. דמ"ש לחניון עסקי נקבעו תוך מתן תוספת בשיעור 5% ביחס לדמ"ש לחניון ציבורי לכל מועד קובע, המבטאת, בין היתר, את ניתוק הקשר בין המפעיל לעירייה וביטול ההגבלות וההתניות בכתב ההתחייבות מולה.
- הובא בחשבון שיעור היוון בהתאם לסקירת שיעורי התשואה למסחר של השמ"ר, 8.3% למועדים הקובעים 2006-12, 7.7% ליתר המועדים. למען הזהירות, לא הובא בחשבון שיעור היוון נמוך יותר למרות שהפחת הפיזי בחניון מקורה נמוך יותר מנכסים מסחריים.
- בחילוץ שווי הקרקע הובאה בחשבון יזמות בשיעור 20% ועלויות בניה ישירה בהתבסס על מחירון "דקל". הונח כי עלויות עקיפות, נלוות וכיוצ"ב מתקזזות עם פחת פיזי. בחישוב עלויות הבנייה הובא בחשבון שטח החניון בקומת המרתף לרבות מעברים וחדרי מדרגות, ובסה"כ 11,944 מ"ר.
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח בהתאם לאגרות והיטלים עירוניים ודמי הקמה החל ממאי 2015, תוך מידודם לכל מועד קובע. בחישוב עלויות פיתוח הובא בחשבון שטח החניון בקומת המרתף לרבות מעברים וחדרי מדרגות, ובסה"כ 11,944 מ"ר. עלויות פיתוח למרכיב הקרקע חושבו בהתאם לשטח התכסית המקסימלית עפ"י תשריט היתר הבניה, 2,427 מ"ר, בתוספת 20%, ובסה"כ 2,913 מ"ר.

### 9.2.2. תחשיבי השומה:

חלופה 1:

| שנה | דמ"ש לחנייה ללא מע"מ | שיעור הוון | שווי מקום חניה בנוי | שווי החניון כבנוי | מס' חניות | לאחר ניכוי יזמות | עלויות בניה | הוצאות פיתוח | שווי קרקע ללא מע"מ ופיתוח |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2006 | 965 ₪ | 8.30% | 139,505 ₪ | 44,781,230 ₪ | 321 | 37,317,692 ₪ | 22,932,115 ₪ | 3,840,422 ₪ | 10,545,155 ₪ |
| 2007 | 965 ₪ | | 139,505 ₪ | 44,781,230 ₪ | | 37,317,692 ₪ | 23,887,620 ₪ | 3,808,418 ₪ | 9,621,654 ₪ |
| 2008 | 991 ₪ | | 143,276 ₪ | 45,991,534 ₪ | | 38,326,278 ₪ | 25,320,877 ₪ | 3,939,743 ₪ | 9,065,658 ₪ |
| 2009 | 1,038 ₪ | | 150,034 ₪ | 48,160,946 ₪ | | 40,134,121 ₪ | 25,320,877 ₪ | 4,117,209 ₪ | 10,696,035 ₪ |
| 2010 | 1,078 ₪ | | 155,918 ₪ | 50,049,610 ₪ | | 41,708,009 ₪ | 26,037,506 ₪ | 4,271,123 ₪ | 11,399,380 ₪ |
| 2011 | 1,100 ₪ | | 159,036 ₪ | 51,050,602 ₪ | | 42,542,169 ₪ | 27,769,358 ₪ | 4,352,478 ₪ | 10,420,333 ₪ |
| 2012 | 1,100 ₪ | | 159,036 ₪ | 51,050,602 ₪ | | 42,542,169 ₪ | 28,187,392 ₪ | 4,480,492 ₪ | 9,874,285 ₪ |
| 2013 | 1,144 ₪ | 7.70% | 178,286 ₪ | 57,229,714 ₪ | | 47,691,429 ₪ | 30,755,311 ₪ | 4,524,853 ₪ | 12,411,265 ₪ |
| 2014 | 1,166 ₪ | | 181,714 ₪ | 58,330,286 ₪ | | 48,608,571 ₪ | 29,859,525 ₪ | 4,616,264 ₪ | 14,132,782 ₪ |
| 2015 | 1,166 ₪ | | 181,714 ₪ | 58,330,286 ₪ | | 48,608,571 ₪ | 29,859,525 ₪ | 4,616,264 ₪ | 14,132,782 ₪ |
| 2016 | 1,155 ₪ | | 180,000 ₪ | 57,780,000 ₪ | | 48,150,000 ₪ | 30,337,277 ₪ | 4,156,207 ₪ | 13,656,515 ₪ |
| 2017 | 1,155 ₪ | | 180,000 ₪ | 57,780,000 ₪ | | 48,150,000 ₪ | 32,606,601 ₪ | 4,168,400 ₪ | 11,374,999 ₪ |

חלופה 2:

| שנה | דמ"ש לחנייה ללא מע"מ | שיעור הוון | שווי מקום חניה בנוי | שווי החניון כבנוי | מס' חניות | לאחר ניכוי יזמות | עלויות בניה | הוצאות פיתוח | שווי קרקע ללא מע"מ ופיתוח |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2006 | 1,008.77 ₪ | 8.30% | 145,847 ₪ | 46,816,741 ₪ | 321 | 39,013,951 ₪ | 22,932,115 ₪ | 3,840,422 ₪ | 12,241,414 ₪ |
| 2007 | 1,008.77 ₪ | | 145,847 ₪ | 46,816,741 ₪ | | 39,013,951 ₪ | 23,887,620 ₪ | 3,808,418 ₪ | 11,317,912 ₪ |
| 2008 | 1,036.04 ₪ | | 149,788 ₪ | 48,082,058 ₪ | | 40,068,382 ₪ | 25,320,877 ₪ | 3,939,743 ₪ | 10,807,762 ₪ |
| 2009 | 1,084.91 ₪ | | 156,854 ₪ | 50,350,080 ₪ | | 41,958,400 ₪ | 25,320,877 ₪ | 4,117,209 ₪ | 12,520,314 ₪ |
| 2010 | 1,127.45 ₪ | | 163,005 ₪ | 52,324,592 ₪ | | 43,603,827 ₪ | 26,037,506 ₪ | 4,271,123 ₪ | 13,295,198 ₪ |
| 2011 | 1,150.00 ₪ | | 166,265 ₪ | 53,371,084 ₪ | | 44,475,904 ₪ | 27,769,358 ₪ | 4,352,478 ₪ | 12,354,068 ₪ |
| 2012 | 1,150.00 ₪ | | 166,265 ₪ | 53,371,084 ₪ | | 44,475,904 ₪ | 28,187,392 ₪ | 4,480,492 ₪ | 11,808,020 ₪ |
| 2013 | 1,196.00 ₪ | 7.70% | 186,390 ₪ | 59,831,065 ₪ | | 49,859,221 ₪ | 30,755,311 ₪ | 4,524,853 ₪ | 14,579,057 ₪ |
| 2014 | 1,219.00 ₪ | | 189,974 ₪ | 60,981,662 ₪ | | 50,818,052 ₪ | 29,859,525 ₪ | 4,616,264 ₪ | 16,342,263 ₪ |
| 2015 | 1,219.00 ₪ | | 189,974 ₪ | 60,981,662 ₪ | | 50,818,052 ₪ | 29,859,525 ₪ | 4,616,264 ₪ | 16,342,263 ₪ |
| 2016 | 1,207.50 ₪ | | 188,182 ₪ | 60,406,364 ₪ | | 50,338,636 ₪ | 30,337,277 ₪ | 4,156,207 ₪ | 15,845,151 ₪ |
| 2017 | 1,207.50 ₪ | | 188,182 ₪ | 60,406,364 ₪ | | 50,338,636 ₪ | 32,606,601 ₪ | 4,168,400 ₪ | 13,563,635 ₪ |

### 9.3. סיכום שומת המשיג:

#### 9.3.1. גישת השומה ונתוני הבסיס:

לצורך קביעת שווי הקרקע הסתמך המשיג על גישת הוון ההכנסות וחילוץ שווי הקרקע בהתבסס על מחירי מנוי חודשי למקום חניה, כלהלן:

- בנכס מושא השומה לשנת 2017: 512.82 ₪ ללא מע"מ.
- חניון "חלונות" לשנת 2014, 534.18 ₪ ללא מע"מ, ולאחר הפחתה של 20%: 427 ₪ ללא מע"מ.
- חניון "ארלדן" לשנת 2008, 190 ללא מע"מ, ולאחר התאמה: 214 ₪ ללא מע"מ.

יתר השנים חושבו לפי אינטרפולציה.

#### 9.3.2. עקרונות התחשיב:

- הובאו בחשבון עקרונות פרק י' בקווים המנחים של השמ"ר, ובהתאם להם ניתנה תוספת בשיעור 25% למחיר מנוי למקום חנייה כביטוי לתועלת מחניית מזדמנים בחניון הממוקם בסביבת תעסוקה בלבד ששעות פעילותו מצומצמת.
- הובא בחשבון שטח מקום חניה בסך 37.2 מ"ר בהתבסס על השטח המפורט בשומת המשיבה.
- שווי מקום חנייה בנוי חושב לפי שיעור היוון של 7.5% לכל המועדים.
- הובאו בחשבון עלויות בניה ישירה בהתבסס על מחירון "דקל" לכל מועד בתוספת בשיעור 25% בגין עלויות נלוות (תקורה, תכנון, יועצים, מימון, חציבה, בצ"מ), ועלויות פיתוח הנקובות בשומת המשיבה.

#### 9.3.3. תחשיב השומה – חלופה א' בלבד (וראו פירוט והרחבה בעניין זה מטה):

| שנה | מחיר מנוי ללא מע"מ | בתוספת 25% לחניית מזדמנים | פדיון שנתי למקום חניה | שווי מקום חניה בנוי | עלויות בנייה ופיתוח למקום חנייה |
|---|---|---|---|---|---|
| 2006 | ₪128 | ₪160 | ₪1,923 | ₪25,641 | ₪102,077 |
| 2007 | ₪150 | ₪187 | ₪2,244 | ₪29,915 | ₪105,722 |
| 2008 | ₪171 | ₪214 | ₪2,564 | ₪34,188 | ₪111,712 |
| 2009 | ₪214 | ₪267 | ₪3,205 | ₪42,735 | ₪112,307 |
| 2010 | ₪256 | ₪321 | ₪3,846 | ₪51,282 | ₪115,618 |
| 2011 | ₪299 | ₪374 | ₪4,487 | ₪59,829 | ₪122,621 |
| 2012 | ₪342 | ₪427 | ₪5,128 | ₪68,376 | ₪124,694 |
| 2013 | ₪385 | ₪481 | ₪5,769 | ₪76,923 | ₪134,841 |
| 2014 | ₪427 | ₪534 | ₪6,410 | ₪85,470 | ₪131,651 |
| 2015 | ₪470 | ₪588 | ₪7,051 | ₪94,017 | ₪131,651 |
| 2016 | ₪491 | ₪614 | ₪7,372 | ₪98,291 | ₪131,986 |
| 2017 | ₪513 | ₪641 | ₪7,692 | ₪102,564 | ₪140,858 |

**מהטבלה לעיל עולה כי עלויות ההקמה גבוהות משווי חניה ומכאן מתקבלת יתרה שלילית לקרקע.**

לחיזוק עמדתו מציג המשיג נתונים נוספים למנוי חודשי למקום חנייה בסביבה, כגון נתונים שהוצגו בשומה מכרעת של מר משה נדם מיום 16.12.2015 לחלקה 164 בגוש 30052 נכון למועד הקובע 21.03.2014, שגם מניתוחם מתקבלת יתרה שלילית לקרקע.

**9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים</u>:**

להלן עיקרי טענות הצדדים כפי שעולה משומותיהם, מהדיון שנערך וממסמכי השלמה/תגובה:

**9.4.1. <u>טענות המשיג:</u>**

- <u>אופי השימוש</u> – לדעתנו ההבדל בין חניון ציבורי לחניון עסקי הוא ההגבלות שקיימות בחניון ציבורי (כגון שעות/ימי פעילות) שלא קיימות בחניון עסקי. בשני המקרים מדובר בחניון בתשלום.

עם זאת, יודגש כי החניון הנדון אינו משמש כחניון עסקי אלא כחניון ציבורי בלבד. בכתב ההתחייבות שנחתם ביום 22.05.2002 ע"י הסתדרות ישורון ירושלים ואבי חי ישראל מצוין במפורש כי מדובר בחניון ציבורי, שיהיה פתוח לשימוש הציבור הרחב (בתשלום). גם בדו"ח הפיקוח של רמ"י מצוין כי רוב החניון משמש את העובדים. לפיכך, אין כל צורך להתייחס לחלופת חניון עסקי.

בהקשר זה יצוין כי חניון בית אבי חי הוא מטלה שחויבה ע"י העירייה. הזכויות בחניון של מרכז תרבות אמורות להיות חלק אינטגראלי מסל זכויות החכירה במרכז התרבות.

- <u>נתוני השוואה</u> – נתוני ההשוואה שהובאו בחשבון בשומת רמ"י אינם רלוונטיים. זאת, לאור מיקומם המרכזי באזורי ביקוש גבוהים לחניות לעומת מושא השומה. קיימים נתוני השוואה עדיפים יותר לחניונים שמשקפים את מאפייני החניון הנדון לרבות מיקומו ורמת הביקוש.

עפ"י הקווים המנחים של השמ"ר, גישת השומה העדיפה לצורך הערכת שווי לחניון היא גישת היוון הכנסות.

אני מסכים כי חוזה ההפעלה בנכס הנדון לא משקף שווי השוק, ולכן התבססתי על השוואה לדמ"ש לחניונים בסביבה וכן על מחירי החנייה הנגבים בפועל במושא השומה.

- <u>בחינת השימוש לאורך ציר הזמן</u> – רק בשנתיים האחרונות התפוסה בחניון בית אבי חי גדלה. בשנים קודמות החניון היה ברובו ריק, לאור ריבוי חניונים בעיר, לרבות חניונים שאינם גובים תשלום (כגון חניון "וולפסון") והאפשרות לחנות במדחנים בסביבה הקרובה.

לכן, יש להתייחס לשינויים בהיצע ובביקוש לחניות לאורך ציר הזמן ולעובדה שרק לאחרונה חל שינוי מהותי בדרישה למקומות חנייה ובהתאם לכך לגובה דמ"ש.

- <u>עלות בניה</u> – עלות הבניה שהובאה בחשבון בשומת רמ"י נמוכה ומהווה עלות בניה ישירה בלבד. לכן, יש להוסיף עלויות בניה עקיפות, נלוות וכיוצ"ב.

בהקשר זה, חשוב להדגיש כי רמת הגמר של חניון בית אבי חי טובה מאוד והוא הוקם בעלות השקעה גבוהה מאוד לעומת רוב החניונים בירושלים.

**9.4.2. <u>טענות המשיבה:</u>**

- <u>אופי השימוש</u> – ההבדל בין חניון עסקי לחניון ציבורי בא לידי ביטוי בכפיפות המפעיל בחניון ציבורי להגבלות המצוינות בכתב ההתחייבות שנחתם בינו לבין לעירייה. כלומר, קיים "שותף נוסף" למפעיל המגביל אותו בשעות הפעילות, טווח הגביה ועוד.

  בחניון עסקי, המפעיל אינו כפוף להגבלות והתניות שונות, אלא פועל עפ"י ראות עיניו וכוחות השוק. לכן, בתחשיב השומה הבאתי בחשבון תוספת בשיעור 5% לדמ"ש בחניון עסקי.

  בהקשר זה ברצוני להדגיש כי מבדיקה שערכתי מול העירייה עולה כי למרות ניסיונות רבים מצד העירייה לקדם חוזה הפעלה מול בית אבי חי לחניון הנדון, החוזה טרם נחתם.

- <u>נתוני השוואה</u> – נתוני ההשוואה בשומתי ברי השוואה מאחר שהם משקפים דמ"ש למקום חניה במרכז העיר במיקום דומה למושא השומה.

  קיים נתון נוסף שלא הוכלל בשומתי, מכרז קרקע לחניון פתוח ברחוב הלל במרכז העיר שמניתוחו מתקבלים ערכי שווי למקום חניה בטווח הערכים שנקבע בשומתי.

  הכדאיות הכלכלית בהפעלת חניון עסקי ועצמאי מושפעת בין היתר מאופי הפעילות בבית אבי חי המהווה מרכז תרבות פעיל, מיקומו במע"ר של ירושלים ובסביבה בה ריכוז גדול של מבני ציבור לרבות בית הכנסת הגדול, היכל שלמה, המוסדות הלאומיים. כל אלו גוררים ביקושים גבוהים לחניה ביחס להיצע מוגבל באזור המע"ר ולראיה עד מועד כתיבת שורות אלו בית אבי חי לא חתם על כתב התחייבות עם עיריית י-ם.

- <u>מספר מקומות חנייה</u> – מספר מקומות החניה שהבאתי בחשבון נקבע על סמך ספירה ידנית מתשריט היתר הבניה.

- <u>ערכי שווי הקרקע לאורך ציר הזמן</u> – התנודתיות בערכי שווי הקרקע בשומתי נובעת מהשוני בעלויות הבניה והפיתוח לאורך השנים.

- <u>עלות בניה</u> – עלות הבניה שהבאתי בחשבון משקפת עלות בניה ישירה ועקיפה וכן הפחתה בגין פחת פיזי.

## 10. דיון והכרעה:

### 10.1. מסגרת השומה:

מועד קובע:

מסקנת השווי בשומות הצדדים נערכה לכל אחת מהשנים 2006-2017, אך לא ליום ספציפי בכל שנה. ביום הדיון, הצדדים אישרו כי המועד הקובע הוא יום 01 בינואר בכל אחת מהשנים 2006-2017. **הכרעתי תערך בהתאם לכך.**

חלופות שומה:

שומת המשיבה נערכה לשתי חלופות שומה: האחת לשווי זכויות הבעלות החוזית בקרקע – חניון ציבורי, השנייה, לשווי זכויות הבעלות בהתאם לשימוש בפועל – חניון עסקי.

לעומת זאת, שומת המשיג נערכה לחלופה א' בלבד, שווי זכויות הבעלות בקרקע כחניון ציבורי. לדידו, ובהתאם לכתב התחייבות שנחתם בשנת 2002 מול העירייה והמידע בדו"ח הפיקוח, החניון הנדון אינו משמש כחניון עסקי אלא כחניון ציבורי בלבד. לכן, הוא קובע, אין כל צורך להתייחס לחלופת חניון עסקי.

עמדה זו של המשיג, ובעלי הזכויות, שונה מעמדת רמ"י, ואף מזו של אגף החנייה בעיריית ירושלים בנושא זה, כפי שמפורט בהרחבה בפרק המצב המשפטי[8] ובסעיף 9.4 לעיל.

**מאחר שמדובר בסוגייה משפטית שאין בסמכותי לדון בה, הכרעתי תצמד להזמנת השומה, ולחלופות המפורטות בשומת המשיבה כמצוין בסעיף 1.1 לעיל, חלופת חניון ציבורי וחלופת חניון עסקי, בהתייחס לקרקע כריקה ופנויה, בהתעלם מהמבנה הבנוי על המקרקעין.** בהתאם לכך, על המשיג להפנות טענות בנושא זה ישירות לגורמים הרלוונטיים ברמ"י, או לכל ערכאה רלוונטית אחרת.

באשר לטענות הצדדים לגבי ההבדלים בין חניון ציבורי לחניון עסקי, ראו הכרעתי בסעיף 10.2 מטה.

---

[8] להלן עיקרי הדברים:

- חוזה החכירה נחתם בשנת 1947 ללא כל התייחסות לחניון ציבורי/עסקי (שבמהותה תהיה התייחסות אנכרוניסטית לאור שנת חתימתו – **הערת הח"מ**).
- עפ"י חוות דעת משפטית ותרשומת בתיק רמ"י, השימוש בחניון כיחידה עסקית מהווה שינוי יעוד המחייב תשלום לרמ"י. בהתאם לכך, נחתמה הצהרה והתחייבות בלתי חוזרת לפיה התחייבו החוכרים לא לבצע ולא לאפשר לצד ג' לבצע בנכס או בחלק ממנו שימוש למטרה אחרת כלשהי, לרבות למטרה מסחרית/עסקית, ללא קבלת אישור רמ"י.
- ביום 22.05.2002 הוגש לעיריית ירושלים כתב התחייבות להפעלת חניון ציבורי חתום ע"י "הסתדרות ישורון ירושלים" ו- "אבי חי ישראל". כתב התחייבות זה שונה מנוסח כתב התחייבות כללי לחניון ציבורי שהועבר לעיוננו ע"י אגף החנייה בעיריית ירושלים, שטרם נחתם ע"י בית אבי חי.
- בהסכם הפעלת החניון שנחתם בשנת 2011 מצוין כי לא ניתנה כל התחייבות לעירייה בקשר להפעלת החניון לרבות לא בקשר למספר מקומות החניה שיהיו פתוחים לציבור ומספר המנויים שיהיה ניתן למכור וגובה המינימלי של תעריפי החניה פרט להתחייבות לעירייה מתאריך 22.05.2002.
- עמדת אגף החנייה בעיריית ירושלים היא שהחניון אינו פועל בהתאם לכללי חניון ציבורי שכן התפוסה בו מלאה על בסיס מנויים, בעוד שכללי העירייה לחניון ציבורי מגבילים, בין היתר, את תפוסת המנויים לשיעור 30%-20% בלבד מקיבולת החניון, לשם תחלופת חנייה לציבור מזדמן.

**10.2. <u>שאלת השומה:</u>**

הצדדים ערכו את שומותיהם בהתבסס על גישת היוון ההכנסות וחילוץ שווי הקרקע. עיקרי המחלוקת בנושא זה נוגעים לנתוני ההשוואה שיש להביא בחשבון, ובהתאם לכך, לגובה הפדיון/דמ"ש[9] בחניון מושא ההכרעה, ולאופן עריכת התחשיב וחילוץ שווי הקרקע בדגש על גובה עלויות הבנייה שיש להפחית. בעוד המשיבה הגיעה למסקנה לפיה קיימת יתרה חיובית לקרקע בכל אחת מהחלופות, המשיג הגיע למסקנה כי לא קיימת יתרה חיובית לקרקע (כאמור לעיל, ערך את שומתו לחלופה א' בלבד).

ראשית, אציין כי אני מקבל את גישת השומה של הצדדים, שתואמת להנחיות סעיף 5.ג' בפרק י' של הקווים המנחים של השמ"ר בעניין עריכת שומות לחניונים. במקרה דנן, עולה השאלה האם קיימת יתרה חיובית לקרקע. לשם כך, ובדומה לצדדים, יש להפנות את תשומת הלב לשני נושאים מרכזיים: הפדיון הראוי/דמ"ש הראויים ועלויות הבנייה שיש להפחית. כמו כן, יש לעמוד על ההבדלים בין חניון ציבורי לחניון עסקי, והשפעתם על שווי מרכיב הקרקע. להלן התייחסותי הפרטנית לסוגיות אלה, לרבות תחשיב נכון לשנת 2017 שישמש כמקרה בוחן לסוגייה זו.

<u>נתוני הבסיס- פדיון/דמ"ש למקום חנייה:</u>

המשיבה מתבססת על דמ"ש מתואמים למקום חנייה המתקבלים מניתוח 4 חוזי הפעלה שנחתמו מול עיריית ירושלים לחניונים בסביבה. המשיג, לעומת זאת, מתבסס על מחירי מנוי חודשי בחניון "בית אבי חי" ו- 2 חניונים נוספים בסביבה ל- 3 שנים מכלל המועדים הקובעים, תוך אינטרפולציה ליתר השנים.

עפ"י הקווים המנחים, בהעדרם של נתוני פדיון, יוערך הפדיון השנתי על בסיס מחירון החניון הנישום למנוי חודשי למקום בלתי מסוים, בתוספת בגין חניית מזדמנים. בהתאם לכך, ראיתי לנכון **להתבסס על מחיר מנוי בחניון "בית אבי חי", בתוספת בשיעור 30% ללקוחות מזדמנים** לאור מיקומו בסביבת משרדים מובהקת והפעילויות הרבות המתקיימות בבית אבי חי עצמו.

בהקשר זה, העדפתי שלא להביא בחשבון את דמ"ש המתקבלים מניתוח חוזי ההפעלה שהועברו ע"י המשיבה בשל שתי סיבות עיקריות: האחת, הקווים המנחים מבכרים שימוש בנתונים מהחניון הנישום; השנייה, קיומם של הבדלים משמעותיים בין מאפייני החניון הנישום לבין מאפייני חניוני ההשוואה, שחלקם חניונים פתוחים, ובייחוד מיקומם, בדגש על "גן העצמאות". בנכסים עסקיים, הבדלים אלה עשויים להוביל לפערים של עשרות אחוזים בערכי השווי לנכס כבנוי, ויותר מכך בערכי שווי הקרקע. ראיה לכך הוא חוזה הפעלת חניון "אגרון", הקרוב ביותר למושא ההכרעה (כ- 200 מ'), שמניתוחו מתקבלים דמ"ש חודשיים בסך 475 ₪[10] למקום חנייה נכון לשנים 2008-10, לעומת דמ"ש חודשיים ממוצעים בסך כ- 1,150 ₪ ביתר החניונים נכון לשנים 2011-13. **לפיכך, וכדי להימנע ממתן התאמות העלולות להוביל לעיוות במסקנת השווי, נתוני השוואה אלה לא יובאו בחשבון בהכרעתי.** הנ"ל רלוונטי גם למכרז שכירות להפעלת חניון פתוח ברחוב הלל (מכרז מס' עמ/631/2013) שהועבר ע"י המשיבה במסגרת השלמת המסמכים.

[9] דמי השכירות הראויים הם היתרה שנשארת מהפדיון לבעלי החניון לאחר ניכוי הוצאות קבועות ודמי ניהול למפעיל. הפדיון יחושב בד"כ בהתבסס על מחיר מנוי חודשי למקום בלתי מסוים בתוספת בשיעור מסוים בגין חניית מזדמנים.

[10] קיימת טעות טכנית בניתוח החוזה בשומת המשיבה, כך שהתשלום הרבעוני הוכפל ב- 12 חודשים במקום 4 רבעונים.

באופן דומה, בחרתי שלא להתבסס על הסכמי ההפעלה של החניון מושא ההכרעה שהועברו ע"י המשיג. ההסכם הראשון נחתם בשנת 2009 ונקבעו בו דמ"ש חודשיים קבועים בסך 45,000 ₪ כולל מע"מ ובנוסף 4% מכל ההכנסות הנובעות מהפעלת החניון כולל מע"מ. בהסכם השני, שנחתם בשנת 2011, נקבעו דמ"ש חודשיים קבועים בסך 9,500 ₪ בתוספת מע"מ. לעניות דעתי, ובהתייחס לסקר מחירים שערכנו, דמ"ש שנקבעו בהסכם משנת 2011 נמוכים בצורה משמעותית ואינם משקפים שווי שוק.

**לפיכך, ומאחר שמפעילי החניון סירבו להעביר לעיוני את נתוני התפוסה והפדיון של החניון, בהכרעתי אתבסס על מחיר מנוי בחניון מושא ההכרעה, כאמור לעיל.**

בברור שערכנו מול מפעיל החניון ביום הביקור בנכס עולה כי מחיר מנוי נכון לשנת 2017 עמד על 750 ₪ כולל מע"מ, **כ- 830 ₪ ללא מע"מ, לאחר תוספת 30% בגין חניית מזדמנים.** מחיר זה סביר ביחס לסקר נתונים שערכנו לגבי מחירי מנוי לחניונים בסביבה, ולכן תחשיב ההכרעה ייערך על בסיסו.

הפדיון יהוון בשיעור של 7.7%, בהתבסס על שיעור התשואה במסחר בהתאם לסקירת השמ"ר למחצית הראשונה של שנת 2017, לאחר תוספת של חצי אחוז בגין סיכון.

<u>עלויות בנייה ופיתוח:</u>

המשיבה מפחיתה עלויות בנייה ישירה בלבד עפ"י מחירון "דקל", שכן לגישתה, עלויות עקיפות, נלוות וכו' מתקזזות עם פחת. המשיג מדגיש את רמת הגמר הטובה של החניון, והדרישות הרבות שמהוות תנאי לבנייתו כקבוע בתכנית 5296 והוראות העירייה, ולכן מביא בחשבון עלות ישירה עפ"י מחירון "דקל", בתוספת 25% בגין עלויות עקיפות, נלוות, בצ"מ וכיוצ"ב.

**אני מקבל את עמדת המשיג בעניין זה.**

מדובר במבנה חדש יחסית שנבנה בסמוך למועד הקובע הראשון בשנת 2006, כעשור לפני המועד הקובע האחרון בשנת 2017, ולכן לא ראיתי מקום להביא בחשבון פחת, כפי שטוענת המשיבה.

עפ"י מחירון "דקל" מרץ 2017 עלות חניון ת"ק במבני משרדים עומדת על סך של 2,730 ₪ למ"ר, לרבות דיפון, חפירה וגמר רצפת בטון מוחלק. העלויות אינן כוללות עלויות קרקע, עבודות פיתוח, תכנון, פיקוח, מסים אגרות והיטלים, שיווק ומע"מ. לפיכך, ובהתאם להיקף החניון (5 קומות בשטח של 13,600 מ"ר ברוטו), הגבלות הנובעות מבנייתו בסמוך למבנים קיימים (כגון "בית כנסת ישורון" בצפון חלקה 2), מצבו הפיזי ורמת הגמר הטובה של החניון, ודרישות התב"ע והעירייה בנוגע לבטיחות ומתקני החניון,[11] תובא בחשבון תוספת בשיעור 20%. בהתאם לכך, ולעלויות פיתוח בסך כ- 216 ₪ למ"ר נכון למועד הקובע,[12] **מתקבלות עלויות הקמה ופיתוח כוללות למ"ר בסך כ- 3,500 ₪.**

[11] וראו בעניין זה הוראות תכנית 5296 לגבי תכנון וביצוע של: אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן מכל קומות החנייה; דרכי מילוט מהחנייה לחדרי המדרגות ולפתחי יציאה; חדרי המדרגות, פירי המעליות, פתחים מקשרים בין קומות החניונים, דרכי גישה ורחבות מילוט, פרוזדורים, מחיצות אש; תאום לגבי מערכות האנרגיה בבניין; ציוד החניון במערכות גילוי/כיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים, ועוד.
ובנוסף, דרישות העירייה לגבי מערכות חשמל, אוורור, תאורה ותאורה דו-תכליתית, גילוי חום, ציוד בטיחות מפני אש, מעליות, משאבות, גנרטור, מערכת כריזה, מערכת כיבוי אש אוטומטית, עמודי מחסום וכיוצ"ב, כפי שמפורט בנוסח כתב התחייבות לחניונים ציבוריים.

[12] היטל סלילה 184.6 ₪/מ"ר ואגרת תיעול 31.7 ₪/מ"ר, בהתאם לתעריפי העירייה. לא גובים דמי הקמה על מרתפי חנייה.

מספר מקומות חנייה ושטח החניון:

בהתאם להסכמי הפעלת החניון הוא מכיל 304 מקומות חנייה. עפ"י ספירת המשיבה, בהתבסס על תכנית היתר הבנייה, ישנם 321 מקומות חנייה. לאחר ספירה פיזית של החי"מ ביום הביקור בנכס עולה כי מספר מקומות החנייה תואם את הפירוט בהסכמי ההפעלה, **ולכן בהכרעתי אתבסס על 304 מקומות חנייה.**

המשיבה מביאה בחשבון שטח חניון של 11,944 מ"ר, הכולל את שטחי החנייה ואת שטחי המבואות וחדרי המדרגות בטבלת השטחים בהיתר הבנייה, כך שמתקבל שטח של 37.21 מ"ר למקום חנייה (לפי 321 מקומות). המשיג מציין כי שטח החניון הוא כ- 12,900 ₪, אך לצרכי תחשיב מקבל את השטח הנקוב בשומת המשיבה, 37.2 מ"ר למקום חנייה.

**בתחשיבי אתבסס על שטח חניון של 12,602 מ"ר הכולל שטחי מתקנים ומערכות (שמשרתים את החניון עצמו), שטחי חנייה ושטחי מבואות וחדרי מדרגות** (שטח המקלט לא יובא בחשבון) כפי שמצוין בטבלת השטחים בהיתר הבנייה. לפיכך, מתקבל שטח ברוטו של 41.45 מ"ר למקום חנייה (לפי 304 מקומות).

אופי השימוש – חניון ציבורי לעומת חניון עסקי:

כאמור בסעיף 9.4.1 לעיל, מבחינת המשיג החניון פועל במתכונת של חניון ציבורי בלבד, ולכן מסקנת השווי בשומתו מתייחסת לחלופה א' בלבד. עם זאת, ביום הדיון הסכים המשיג כי, באופן כללי, קיימים הבדלים בין חניון ציבורי לחניון עסקי הנובעים מהגבלות שקיימות בחניון ציבורי שלא קיימות בחניון עסקי.

המשיבה, הביאה בחשבון תוספת בשיעור 5% ביחס לדמ"ש שנקבעו לחניון ציבורי, כביטוי לכפיפות המפעיל בחניון ציבורי להגבלות המצוינות בכתב ההתחייבות שנחתם בינו לבין לעירייה, המהווה "שותף נוסף" המגביל את המפעיל בשעות הפעילות, טווח הגביה ועוד. זאת, לעומת חניון עסקי, שבו המפעיל אינו כפוף להגבלות והתניות שונות, אלא פועל עפ"י ראות עיניו וכוחות השוק.

**אני מקבל את עמדת הצדדים כי קיימים הבדלים, ואף משמעותיים, בין חניון ציבורי לחניון עסקי.**

בתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה), התשמ"ג- 1983, על שינוייהן ותיקוניהן, חניון ציבורי מוגדר כ"**חניון המיועד לשימוש הציבור ואשר מקומות החניה שבו אינם מוצמדים למשתמשים מסויימים**" (ההדגשה אינה במקור). עוד מצוין כי חניון ציבורי יכול שיהיה כולו או חלקו בבעלות פרטית או ציבורית וכי סדרי החניה בחניון ציבורי ייקבעו ע"י הרשות המקומית, שרשאית לקבוע הוראות לעניין הסדרי מינויים. בהתאם לתקנות, מותר להורות בתכנית מפורטת/מתאר מקומית, כי שטח המיועד לחניון ציבורי הדרוש, לדעת מוסד התכנון, לאותה תכנית, יועמד לרשות הציבור על פי הסדרים שייקבעו, או יוקנה לרשות המקומית שבתחומה נמצאים המקרקעין ויירשם על שמה בפנקסי המקרקעין כמכר ללא תמורה, ובלבד שתירשם בספרי המקרקעין הערת אזהרה שלפיה המקרקעין ישמשו לאותה מטרה בלבד.

חלק מהנחיות אלה חוזרות גם בתכנית מתאר מקומית 5166 (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5264 ביום 15.01.2004, על תיקוניה), הקובעת את תקן החנייה בעיר, לרבות הוראות והנחיות בנושא חנייה לסוגיה. בין היתר, נקבע בתכנית 5166 כי חניון אשר מיקומו, הנגישות אליו ומספר מקומות החנייה שבו ראוי, לדעת הוועדה מקומית, לשמש כחניון ציבורי, רשאית הוועדה לקבוע כי החניון, כולו או מקצתו, יהא חניון ציבורי. עוד מצוין כי, סדרי החנייה ואופן הפעלת החניון ייקבעו ע"י עיריית ירושלים.

ניכר כי התקנות הנ"ל, ביחד עם תכנית 5166 (ותכנית 5296 במקרה דנן) מהוות את העוגן הסטטוטורי לכתב ההתחייבות שהעירייה חותמת עם מפעילי חניונים ציבוריים בעיר. נוסח כתב ההתחייבות לחניונים ציבוריים שהועבר לעיוננו ע"י אגף החנייה בעיריית ירושלים (וראו סעיף 7.5 לעיל) מעיד על המגבלות הקיימות בחניון ציבורי ובין היתר: השימוש בחניון (חנייה בלבד, ללא אחסנה או כל מטרה אחרת), סוגי כלי הרכב הרשאים להיכנס לחניון, **גובה התשלום ומדיניות הנחות**, שעות הפעילות, מערכות נדרשות ותחזוקת החניון. בברור שערכנו מול אגף החנייה עולה כי, העירייה **מגבילה את תפוסת המנויים לשיעור 20%-30% בלבד מהקיבולת בחניונים ציבוריים**, לשם תחלופת חנייה לציבור מזדמן.

**בהתאם לכל האמור לעיל, אני סבור כי שיעור ההתאמה הראוי בין חניון ציבורי לחניון עסקי נע בטווח של 20%-30% ביחס לפדיון, כביטוי להגבלות המשמעותיות על סחירותו של החניון ואופן הפעלתו, ובייחוד גובה התשלום וכמות המנויים.**

מקרה הבוחן שלהלן יתבסס על מחיר מנוי בחניון הנישום נכון לשנת 2017, שלגישת רמ"י, ואגף החנייה בעיריית ירושלים, מבטא מחיר מנוי בחניון עסקי, ובהתאם לכך יתקבל פדיון של חניון עסקי, שיידרש להתאימו לחניון ציבורי. **עם זאת, תוצאת התחשיב, כפי שיודגם להלן, מייתרת את הצורך בהתאמה זו.**

**<u>סיכום ומסקנה:</u>**

להלן תחשיב מקרה בוחן לשנת 2017, בהתבסס על מחיר מנוי המייצג חניון עסקי:

| | | |
|---|---|---|
| שטח החניון במ"ר | | 12,602 |
| מספר מקומות חנייה | | 304 |
| שטח למקום חנייה | | 41.45 |
| מחיר מנוי למקום חנייה כולל מע"מ נכון לשנת 2017 | | ₪750 |
| בניכוי מע"מ | 1.17 | ₪641 |
| לאחר תוספת בגין חניית מזדמנים | 1.3 | ₪833 |
| **פדיון מהוון לצמיתות** | **0.077** | **₪129,870** |
| עלות הקמה ישירה | | ₪2,730 |
| בתוספת עקיפות, נלוות ובצ"מ | 1.2 | ₪3,276 |
| עלויות פיתוח למ"ר | | ₪216 |
| סה"כ עלויות הקמה ופיתוח למ"ר | | ₪3,492 |
| **עלויות הקמה ופיתוח למקום חנייה** | | **₪144,767** |

מהתחשיב שלעיל עולה בברור כי **עלויות ההקמה והפיתוח של החניון גבוהות מהפדיון לצמיתות** (קרי, לפני הפחתת הוצאות קבועות ודמי ניהול למפעיל מהפדיון ולפני ניכוי רווח יזמי מדמ"ש) **כחניון עסקי**. תוצאה זו מובילה למסקנה שאם מתקבלת יתרה שלילית לקרקע בהתאם לשימוש כחניון עסקי, אזי קל וחומר שתתקבל יתרה שלילית לקרקע בהתאם לשימוש כחניון ציבורי, שבו גובה הפדיון נמוך יותר.

תוצאת התחשיב לשנת 2017 מתקבלת גם ביתר המועדים, בשל גובה מחירי המנוי בחניון "בית אבי חי" ובחניונים אחרים בסביבה[13] לעומת גובה עלויות הבנייה לחניונים בהתאם למחירוני "דקל" לשנים הרלוונטיות בתוספת עלויות פיתוח.

**לאור האמור, ובהתאם להנחיות פרק כה' בקווים המנחים, שווי הקרקע בשתי החלופות יחושב בהתאם לערך קרקע מזערי. קרי, לפי שיעור 3% מעלות המיזם- שווי הקרקע כולל פיתוח (במקרה דנן עלויות הפיתוח בלבד) בתוספת עלויות בנייה ורווח יזמי** (במקרה דנן, רווח יזמי בשיעור 20%, כבשימושי משרדים/מסחר). מאחר ששווי הקרקע יחושב כאחוז מעלות המיזם, ייערך תחשיב בהתבסס על פרמטרים הרלוונטיים לשנת 2017 והשווי שיתקבל ימודד ליתר המועדים הקובעים בהתבסס על מדד מחירי התשומות בבנייה.

## 11. <u>תחשיב השומה:</u>

להלן תחשיב לחניון ציבורי/עסקי נכון לשנת 2017 לפי ערך קרקע מזערי:

| | | |
|---|---|---|
| שטח החניון | | 12,602 |
| עלות פיתוח והקמה למ"ר | | ₪3,492 |
| סה"כ עלויות הקמה ופיתוח | | ₪44,009,022 |
| בתוספת יזמות | 1.2 | ₪52,810,826 |
| **ערך קרקע מזערי, במעוגל** | **0.03** | **₪1,584,000** |

להלן התאמת ערכי השווי ליתר המועדים:

| מועד קובע | התאמה למדד התשומות בבנייה | חלופה א' | חלופה ב' |
|---|---|---|---|
| 2017 | בסיס | ₪ 1,584,000 | ₪ 1,584,000 |
| 2016 | 1.01 | ₪ 1,568,000 | ₪ 1,568,000 |
| 2015 | 1.02 | ₪ 1,553,000 | ₪ 1,553,000 |
| 2014 | 1.03 | ₪ 1,538,000 | ₪ 1,538,000 |
| 2013 | 1.04 | ₪ 1,523,000 | ₪ 1,523,000 |
| 2012 | 1.08 | ₪ 1,467,000 | ₪ 1,467,000 |
| 2011 | 1.12 | ₪ 1,414,000 | ₪ 1,414,000 |
| 2010 | 1.16 | ₪ 1,366,000 | ₪ 1,366,000 |
| 2009 | 1.17 | ₪ 1,354,000 | ₪ 1,354,000 |
| 2008 | 1.2 | ₪ 1,320,000 | ₪ 1,320,000 |
| 2007 | 1.23 | ₪ 1,288,000 | ₪ 1,288,000 |
| 2006 | 1.3 | ₪ 1,218,000 | ₪ 1,218,000 |

[13] בהתבסס על מכלול נתוני ההשוואה שמצויים בידנו.

## 12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס שבנדון, הידוע כחלק מחלקה 2 בגוש 30042, הממוקם ברחוב המלך ג'ורג' 44 בירושלים, כחניון ציבורי/עסקי, הוא כלהלן:

| מועד קובע | חלופה א' – חניון ציבורי | חלופה ב' – חניון עסקי |
|---|---|---|
| 2017 | ₪ 1,584,000 | ₪ 1,584,000 |
| 2016 | ₪ 1,568,000 | ₪ 1,568,000 |
| 2015 | ₪ 1,553,000 | ₪ 1,553,000 |
| 2014 | ₪ 1,538,000 | ₪ 1,538,000 |
| 2013 | ₪ 1,523,000 | ₪ 1,523,000 |
| 2012 | ₪ 1,467,000 | ₪ 1,467,000 |
| 2011 | ₪ 1,414,000 | ₪ 1,414,000 |
| 2010 | ₪ 1,366,000 | ₪ 1,366,000 |
| 2009 | ₪ 1,354,000 | ₪ 1,354,000 |
| 2008 | ₪ 1,320,000 | ₪ 1,320,000 |
| 2007 | ₪ 1,288,000 | ₪ 1,288,000 |
| 2006 | ₪ 1,218,000 | ₪ 1,218,000 |

**הערכים הנקובים ללא מע"מ וללא פיתוח.**

**הערכים נקבעו כנגזרת לפי שיעור 3% מעלות ההקמה של המיזם.**

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל מאפריל 2019. זאת, בתוך 45 יום מהמועד שבו הומצאה ע"י הרשות תשובה לפי נספח ח' לנוהל 34.03 של הנהלת רמ"י.

בברכה,

אריאל אלדר
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ירושלים והדרום

**העתק:**

מר שגיא צברי – מ"מ שמאי מרחב עסקי ירושלים ברמ"י.

ה"ה אסף אילון ויונתן כהן – עו"ד, ב"כ בעלי הזכויות.