התאריך עברי : ג' סיון, תשע"ח
תאריך לועזי : 17 מאי, 2018
מס' תיק רמ"י : 10711744א
מספרינו (אופק) : 31478
לקביעת שכ"ט : 9.22 יח' שומה

לכבוד :

גב' בתיה אילוז
צוות לקידום עסקות מגורים ותעסוקה, מרחב עסקי ירושלים, רמ"י
בדוא"ל : batyai@land.gov.il

מר יוסי אורון
שמאי מקרקעין (מטעם המשיבה)
רח' השבעה 8, בית שמש
בדוא"ל : oronyossi@gmail.com

גב' מורן זייד, מר מוטי זייד
שמאיי מקרקעין (מטעם המשיגה)
רח' הבונים 7, רמת גן
בדוא"ל: moty@motyzaid.co.il

<u>הנדון</u>: הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304
חלקות 13,14 בגוש 30539 – מגרשים 61,62 בתכנית בת/4778
<u>רח' שלמה הלוי פינת שדרות גולדה מאיר, אז"ת הר חוצבים, ירושלים</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 20.7.2017, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות בחלקות שבנדון (להלן : "**הנכס**") – ללא מע"מ וללא פיתוח, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז – תעשיה.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר יוסי אורון ביום 22.9.2016 (להלן : "**המשיב**"). ההשגה שבנדון הוגשה ע"י מר עמית צימר סמנכ"ל החברה בעלת הזכויות בנכס - רפאל מערכות לחימה מתקדמות בע"מ, באמצעות שומתם של שמאי המקרקעין מר מוטי זייד וגב' מורן זייד שנערכה ביום 9.07.2017 (להלן : "**המשיגים**").

1.3. בתאריך 16.10.2017 התקיים דיון במשרדינו בנוכחות השמאים מטעם הצדדים, מר רפי לוזון חשב רפאל מטעם המשיגים, מר יניב צברי ומר ליאור יצחק נציגי רמ"י. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 16.10.2017 תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 30.12.2017.

1.4. ביום 3.12.2017 שלחו המשיגים תגובה לתקציר הדיון, אומדן עלויות הקמת חניון תת קרקעי (דקל), שומת הכרעה למגרש 21 הסמוך, תשתית קיימת של קווי ביוב וניקוז ע"ג תצ"א.
ביום 10.12.2017 שלחו המשיגים אומדן עלויות הקמת קו ביוב חדש בסך 1,090,000 ₪.
ביום 12.12.2017 שלח המשיב את התייחסותו לתגובת המשיגים.

2. <u>זיהוי הנכס:</u>

גוש-חלקה : חלקות 13 ,14 (בשלמות) בגוש 30539
מגרש : מגרשים 61, 62 בתכנית בת/4778
שטח המגרש : 10,430 מ"ר קרקע
מהות הנכס : קרקע ריקה ופנויה ביעוד לתעשייה עתירת ידע (היי-טק)
כתובת : רח' שלמה הלוי, אז"ת הר חוצבים, ירושלים

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע הינו 11.9.2016 - בהתאם להסכמת הצדדים ולהזמנת רמ"י.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ 13.05.2018 וע"י רות חוברה (שמאית ממשרדנו) ביום 01.02.2018.

6. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס נשוא השומה הינו שני מגרשים, בשטח כולל של 10.43 דונם, בעל צורה דמוית מקבילית, המיועד לתעשייה עתירת ידע. הנכס ממוקם בפינת רח' שלמה הלוי ושד' גולדה מאיר באזה"ת הר חוצבים, בחלק הצפוני של העיר ירושלים.

6.1 הסביבה:

אזה"ת הר חוצבים הינו פארק תעשיית היי-טק המאופיין בעיקר במבני תעשייה עתירת ידע, חלקם מעל קומת קרקע מסחרית. בפארק פועלות חברות היי-טק מובילות, לרבות: טבע, אינטל, סיסקו ואחרות, המעסיקות מעל 10,000 עובדים הנכנסים לאזה"ת כל יום. בפארק התעשיה קיימת מצוקת חניה ועומסי תנועה העתידים להיפתר כחלק מתהליכי הפיתוח בפארק.

הגישה לאזה"ת מתאפשרת דרך 3 כניסות מכיוון שד' גולדה מאיר.



להלן גבולותיו:

צפון: כביש 1 ומעברו - שכ' רמת שלמה;
מזרח: שכונת סנהדריה;
דרום: שד' גולדה מאיר - שכ' קריית בעלז;
מערב: שד' מנחם בגין.

שד' גולדה מאיר הינן ציר תחבורה ראשי בעיר המחבר את שכונת רמות לאזה"ת הר חוצבים והשכונות החרדיות בצפון-מרכז העיר (אזור צומת בר אילן).

רח' שלמה הלוי הינו רחוב ללא מוצא, המהווה את הכניסה המערבית לאזה"ת, דרכו מתאפשרת גישה למגרש שבנדון ולמשרדי חברת NDS. לאורך הרחוב מוסדרת חניה לכלי רכב.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל: כבישים סלולים, עמודי תאורה, מדרכות מרוצפות וכיו"ב.

6.2. הנכס:

הנכס הנדון, מהווה שני מגרשים צמודים בשטח כולל של 10,430 מ"ר, בעל צורה דמוית מקבילית מאורכת. המגרשים פונים בחזית מערבית לרחוב שלמה הלוי וחזיתו הדרומית פונה לשד' גולדה מאיר.

המגרשים ריקים מבניה וכוללים בחלקם צמחיית פרא, פני הקרקע מיושרים ומתוחמים בצמחיית נוי וגדרות. בהתאם לתצ"א, הכוללת תשתיות ביוב וניקוז, את הנכס חוצה קו ביוב עירוני (מסומן בצבע ירוק בתשריט).

להלן גבולות הנכס וממדי החלקה (מדידה גראפית):

צפון : (כ- 85 מ') שטח ריק ופנוי- שצ"פ (מגרש 99), ותעשיה (מגרש 9) ;
מערב : (כ- 175 מ') חזית לרח' שלמה הלוי ;
דרום : (כ- 70 מ') רצועה צרה של שצ"פ ומעברו שדרות גולדה מאיר ;
מזרח : (כ- 170 מ') בניין גט"י ירושלים- (חלקה 211).

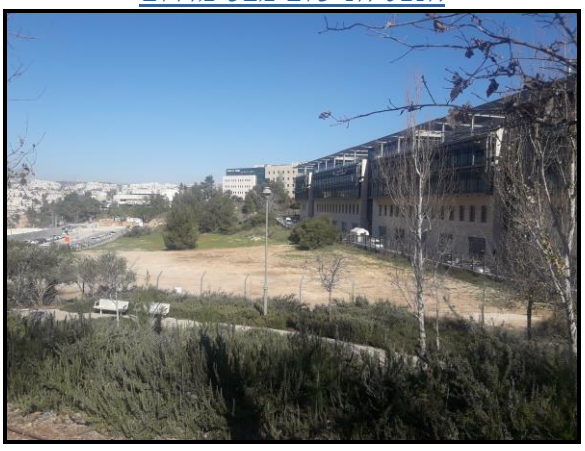
סימון גבולות המגרש ע"ג תצ"א



חזית הנכס (רח' שלמה הלוי)



הנכס הנישום מבט מדרום



תשתיות ביוב וניקוז[1]



[1] נשלח ע"י המשיגים וע"י חברת הגיחון ירושלים.

7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) ירושלים, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 22.01.2018, עולים פרטי הרישום הבאים:

גוש וחלקה	:	חלקה 13, גוש 30539 (מס' ישן 7)	;	חלקה 14, גוש 30539 (מס' ישן 7)
שטח רשום	:	4,480 מ"ר	;	5,950 מ"ר
רשות	:	עיריית ירושלים	;	עיריית ירושלים
בעלות רשומה ע"ש	:	מדינת ישראל – בשלמות	;	רשות הפיתוח - בשלמות

8. המצב תכנוני:

8.1. תכנית בת/4778 (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4490, מיום 11.2.1997):

התכנית בעלת הוראות מפורטות, חלה על שטח של כ- 85 דונם באזה"ת הר חוצבים, בין שד' גולדה מאיר בדרום ורח' קריית המדע בצפון. במסגרת תשריט התכנית סומנו מגרשים מס' 61 ו-62 ביעוד **אזור תעשייה מיוחד**.

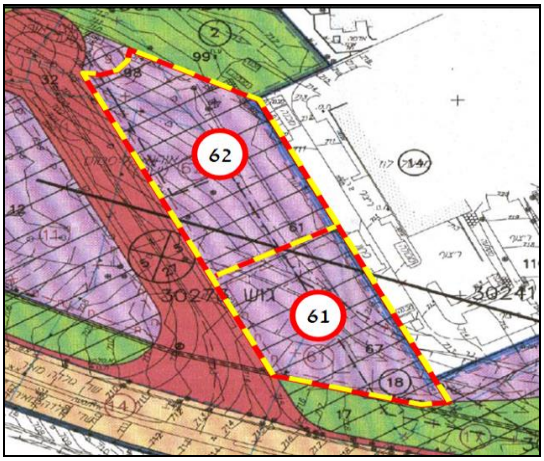
להלן הוראות התכנית למגרשים[2]:

מס' מגרש	שטח המגרש	שטח עיקרי עילי	שטח שירות		סה"כ זכויות	מס' קומות	גובה מקס'	קווי בנין
			עילי	ת"ק				
61	4,509 מ"ר	6,764 מ"ר	1,690 מ"ר	3,380 מ"ר	11,834 מ"ר	4	16 מ'	כמסומן בתשריט התכנית
62	5,884 מ"ר	8,826 מ"ר	2,207 מ"ר	4,413 מ"ר	15,446 מ"ר	4	16 מ'	
סהכ	10,393 מ"ר	15,590 מ"ר	3,897 מ"ר	7,793 מ"ר	27,280 מ"ר	4		

שימושים מותרים : בהתאם להוראות תכנית המתאר ובכפוף למגבלות המפורטות בתכנית.

חניה : בהתאם לתקן החניה, הועדה המקומית רשאית לעכב מתן בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן לבניינים שיוקמו.

סימון המגרשים ע"ג תשריט התכנית:



[2] שטחי שירות במגרש 61: בהתאם לטבלת השטחים בתקנון שטחי השירות המצוינים הם 1,960 מ"ר. ככל הנראה מדובר בטעות סופר שכן מספר זה סותר את סך ז"ב המופיע בטבלה שבתקנון (הוחלפו הספרות 6 ו-9).

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

	משיב	משיג
שווי הנכס	₪ 36,920,000	₪ 25,500,000

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

משרדים:

המשיב קבע את שווי הנכס באמצעות גישת היוון ההכנסות (וחילוץ השווי השיורי לקרקע).
לצורך קביעת שווי מ"ר בנוי הסתמך המשיב על דוחות כספיים, שומות IFRS ושומות מכריעות ומצא כי דמי השכירות המשולמים לשטחי משרדים בהר חוצבים, בהיקף של 500-20,000 מ"ר, נעים בטווח של 50-76 ₪/מ"ר. בנוסף הסתמך על נתוני נת"מ בקביעת דמי שכירות מבוקשים. לבסוף קבע המשיב דמי שכירות בסך - **62.5** ₪/**מ"ר בנוי**.

מהיוון דמה"ש (8%) מתקבל שווי של 9,375 ₪/מ"ר בנוי. בניכוי יזמות (20%) ועלויות בניה (4,500 ₪/מ"ר) התקבלה יתרה לקרקע **בסך 3,313** ₪/**מ"ר מבונה ברוטו, כולל פיתוח (לפני הפחתת עלות עודפת לחניה תת"ק).**

חניה: בהתאם למידע הקיים ברשות המשיב, שווי חניה בא.ת הר חוצבים 25,000 ₪/ חניה, עלות בניית חניה תת"ק היא 70,000 ₪/חניה (2,000 ₪/מ"ר X 35 מ"ר/חניה), לפיכך מתקבלת **עלות עודפת של 45,000** ₪/**חניה תת"ק.**

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- הערכת השווי בוצעה באמצעות גישת היוון ההכנסות תוך חילוץ השווי השיורי לקרקע.
- לצורך חישוב שטחי משרדים לשיווק (שטח ברוטו), הובאה בחשבון תוספת בשיעור 18% לשטח עיקרי במקדם 0.5 לשטחי שירות.
- הונח כי לא יוכשרו כל שטחי החניה הנדרשים ע"פ תב"ע אלא רק מחציתם בהתאם לאפשרות לקבלת הקלה מהועדה התכנונית, דהיינו 223 מקומות חניה. סך הכל עלות עודפת עבור 223 מקומות חניה 10,035,000 ₪ לחניון תת"ק.
- הובאו בחשבון הוצ"פ בסך 7,394,101 ₪ - ע"פ דו"ח בקר רמ"י, ממודד למועד הקובע.
- הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 5% בגין דחייה עד להוצאת היתר.

9.2.3. תחשיב השומה:

שווי זכויות חוזיות		
שטח מבונה עיקרי	15,590 מ"ר	
שטח מבונה אקוו' ברוטו (שטח עיקרי +18%)	16,993 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה לתעשייה היי-טק, כולל פיתוח	3,313	₪
סך שווי הנכס, כולל פיתוח וללא מע"מ	56,289,814	₪
עלות עודפת לחניות ת"ק	-10,035,000	₪
עלויות פיתוח לפי בקר רמ"י	-7,394,101	₪
שווי הנכס, ללא מע"מ וללא פיתוח	38,860,713	₪
שווי הקרקע בדחייה עד להוצאת היתר- 0.95	36,917,677	₪
שווי הנכס ללא מע"מ וללא פיתוח (במעוגל)	**36,920,000**	₪

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

המשיגים הציגו נתונים בהתאם לשומות מכריעות וכן נתוני דמי שכירות כפי שיובא להלן:

א. קביעת השווי לפי שומות מכריעות באזור:

הוצגו שתי שומות מכריעות באזור הר חוצבים לפיהן נקבע שווי מ"ר מבונה אקוו' בסך 1,400 ₪/מ"ר ו- 1,750 ₪/מ"ר. לבסוף קבעו המשיגים כי שווי מ"ר **מבונה אקוו' הינו 1,700 ₪/מ"ר נטו.**

כבקרה, הוצגו 2 עסקאות השוואה לקרקעות בא.ת הר חוצבים לפיהן שווי מ"ר קרקע נע בטווח המחירים 1,457-2,571 ₪/מ"ר קרקע.

ב. קביעת השווי בגישת היוון ההכנסות:

לצורך קביעת שווי מ"ר בנוי הסתמכו המשיגים על שומות IFRS, שומות מכריעות וכתבות שונות לעניין דמי השכירות המשולמים לשטחי משרדים בהר חוצבים. בנוסף הסתמכו על נתוני נת"מ ונתוני מגזין נדל"ן בקביעת דמי שכירות מבוקשים. לבסוף קבעו דמי שכירות בסך **63 ₪/מ"ר**.

מהיוון דמה"ש (8%) מתקבל שווי של 9,450 ₪/מ"ר בנוי למשרדים, כולל פיתוח. בניכוי יזמות (20%), הפחתת עלויות בניה ופיתוח חצר (5,584 ₪/מ"ר בנוי[3]) והפחתת עלות עודפת לחניה (700 ₪/מ"ר) מתקבלת יתרה לקרקע בסך **1,591 ₪/מ"ר מבונה, ללא פיתוח.**

לסיכום- קבעו המשיגים שווי מ"ר מבונה עיקרי בסך 1,700 ₪, ללא פיתוח גולם שטחי שירות (אחרי הפחתת עלות עודפת לחניה תת"ק).

חניה: המשיג הציג שווי חניה בא.ת הר חוצבים 30,000 ₪/ חניה, עלות בניית חניה תת"ק הינה 94,000 ₪/חניה (2,690 ₪/מ"ר X 35 מ"ר/חניה), לפיכך מתקבלת **עלות עודפת של 64,000 ₪/חניה תת"ק.** עקב טעות בשומה לא הופחתה כל העלות העודפת אלא **25,000 ₪/חניה** בלבד, המהווה את ההפרש בין מלוא העלות העודפת לבין העלות שהפחית המשיב.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- שווי מ"ר מבונה עיקרי גולם שירות לאחר הפחתת עלות עודפת לחניה תת"ק 1,700 ₪/מ"ר.
- שווי בסיסי למ"ר משרדים גולם שטחי שירות, בקביעת השווי הובא שטח עיקרי בלבד.
- הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 4% בגין הסרת קו ביוב החוצה את המגרשים.
- הונח כי יוכשרו כל שטחי החניה הנדרשים ע"פ תב"ע, דהיינו 446 חניות.
  סך הכל עלות עודפת שהופחתה 10,913,000 ₪ לחניון תת"ק (700 ₪ X 15,590 מ"ר)

9.3.3. תחשיב השומה:

שווי זכויות חוזיות		
שטח מבונה עיקרי נטו	15,590 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה לתעשייה היי-טק	1,700	₪
סך שווי הנכס ללא פיתוח וללא מע"מ	26,503,000	₪
הפחתה בגין הסרת קו ביוב- 4%	-1,060,120	₪
שווי הנכס, ללא מע"מ וללא פיתוח	25,442,880	₪
שווי הנכס ללא מע"מ וללא פיתוח (במעוגל)	**25,500,000**	₪

[3] כ- 5,584 ₪/מ"ר = 80 ₪/מ"ר עלויות פיתוח חצר + 4,300 ₪/מ"ר עלויות ישירות * 1.28 עלויות עקיפות.

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

9.4.1. טענות המשיגים:

- **התאמות** – לא הובאה בחשבון התאמה לגודל, בדיון נטען כי מתקזז אל מול התוספת הנדרשת לעלות הבניה בגין העמסת שטחי שירות .
- **עלויות בנייה** – דמי השכירות בסך 63 ₪/מ״ר משקפים רמת מעטפת, על כן יש להפחית עלויות בניה בהתאם. הובאו בחשבון עלויות בניה עקיפות (מימון, תכנון, פיקוח וכד׳) בשיעור של 28% שאינן גלומות בעלויות הבניה הישירות כפי שמופיעות במחירון ״דקל״.
- **חניות** – עלות בניית חניה תת״ק 2,690 ₪/מ״ר בחניונים גדולים, יש להוסיף עלויות עקיפות.
– אין להתייחס לתקן חניה מופחת שכן חב׳ רפאל תבקש לממש את מלוא מקומות החניה, זאת בשל היעדר תחבורה ציבורית נוחה וכן תחרות על כוח אדם מקצועי המגיע ברבו מחוץ לעיר ועל כן כחלק מהתנאים המוצעים לעובד כלולה גם חניה צמודה.
– בשומה בטעות לא הופחתו מלוא עלויות הקמת החניון אלא עלויות ההקמה בניכוי העלויות שהפחית המשיב. כלומר, הופחתו 25,000 ₪ לחניה במקום 70,000 ₪ לחניה (ההפרש משומת המשיב בלבד).
- **קו ביוב** – יש לתת הפחתה של 4% בגין דחייה בשל פינוי קו ביוב עירוני החוצה את המגרש.

9.4.2. טענות המשיב:

- **עלויות בנייה** – דמי השכירות משקפים רמת גמר בסיסית על כן עלויות הבניה סבירות.
- **חניות** – יש להביא בחשבון גם את שווין של החניות העיליות במידה וקיימות.
– הונח כי לא יוכשרו חניות עליות למעט חניה תפעולית זאת בהתאם למקובל בפארק.
– עלות בניית חניה תת״ק 2,540 ₪/מ״ר נכון למועד הקובע, בהתאמה לגודל 2,000 ₪/מ״ר.
– בהפחתת עלות עודפת בהקמת חניון תת קרקעי יש להביא בחשבון תקן חניה מופחת 50%, כפי המקובל באזור.
- **קו ביוב** – ככל וקו הביוב פעיל יש לבדוק את עלות העתקה והאם הנ״ל גורם לדחייה בפרויקט.

10. דיון והכרעה:

10.1. גישת השומה:

10.1.1. **משרדים:**

המשיב נקט בגישת היוון ההכנסות וחילוץ מרכיב הקרקע באמצעות ניתוח דמי שכירות משולמים לשטחי משרדים ותעשיית הייטק בהסתמך על שומות מכריעות ושומות IFRS.
המשיג נקט בגישת היוון ההכנסות בדומה למשיב אולם הסתמך גם על דמי שכירות מבוקשים עפ"י נתוני נת"מ. בנוסף נקט בגישת ההשוואה לשווי מ"ר מבונה עפ"י קביעת שומות מכריעות, והציג כבקרה ניתוח עסקאות השוואה לקרקע ממערכת מס שבח.
מקובלת עלי עמדת הצדדים לעניין גישת היוון ההכנסות באמצעות ניתוח דמי שכירות.

לעניין גישת ההשוואה לקביעת שווי מבונה בשומות ההכרעה, יובאו בחשבון נתוני השכירות המגולמים בשומות אלו כחלק מגישת היוון ההכנסות.
לעניין עסקאות השוואה לקרקע ממער' מס שבח, יובאו בחשבון נתוני השוואה רלוונטיים אשר קיים לגביהם מידע מספק לניתוחם[4]. על כן, בשומתי תובא בחשבון גישת ההשוואה הישירה ע"י ניתוח עסקת המכר בנכס סמוך – ראה התייחסות בסעיף 10.3.1 א' להלן.

בשל הספק הקיים לגבי התמורה המדויקת בעסקת ההשוואה הישירה, **מצאתי לנכון לשקלל בין גישות השומה הנ"ל תוך מתן משקל זהה לכל אחת מהן.**

10.1.2. **חניה:**

המשיב נקט בגישת חילוץ שווי הקרקע משווי חניה בהר חוצבים בהתאם למידע שברשותו.
המשיגים חלקו על נתוני החילוץ לפיהם פעל המשיב, ולעומתו נקטו בניכוי עלויות חניה עודפת משווי מ"ר עיקרי בנוי למשרדים. כאן טעה המשיג בכך שהפחית עלות בניה עודפת שמעבר לעלויות שהפחית המשיב במקום להפחית את מלוא עליות הבניה שקבע.

בסוגיה זו בחרתי להתבסס על גישת היוון ההכנסות לדמי שכירות מקובלים לחניה תת"ק במשרדים בהר חוצבים בהסתמך על שומות IFRS וכן על סקר שוק של חניונים באזור - ראה התייחסות בסעיף 10.3.2 להלן.

לקבלת העלות העודפת נשווה בין שווי החניה המתקבלת לבין עלות הקמתה – ראה התייחסות בסעיף 10.2.4 להלן.

[4] עסקה בגו"ח 30243/138- ישנה אי וודאות לעניין עסקה זו מבחינת שטח הקרקע, הזכויות הנישומות, תוספת למבנה קיים, ייעוד.
עסקה בגו"ח 30243/192 מיום 1.5.14 נערכה בין בעלי עניין המהווים קונים מיוחדים, בנוסף חסר מידע לעניין תב"ע מגדילה ז"ב.
עסקה בגו"ח 30539/21 מיום 31.7.15 שהציג המשיג תובא בחשבון במקביל למידע חוזי הקיים ברשותנו.
לא אותרו עסקאות השוואה לנכסים בנויים.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. **יחס ברוטו-נטו:**

המשיב הביא בחשבון תוספת בשיעור 18% לשטחים העיקריים לצורך חישוב שטח המשרדים לשיווק (שטח ברוטו). **המשיגים** לא הציגו העמסת שטחי שירות על שטח עיקרי (שטח נטו).

בסוגיה זו מקובלת עלי עמדת המשיב. בהתאם לקווים המנחים[5] שיעור "העמסה" מושפע מגורמים שונים כגון: היקף השטח הקומתי ואילוצי תכנון. עפ"י קוים מנחים יחס ברוטו נטו בבניין משרדים בן 7 קומות הוא 18%. לאור מאפייני הנכס- צורת המגרש, גובה המבנה העתיד להבנות (מבנה משרדים עד 4 קומות), נראה לנו לנכון לקבוע מקדם העמסה של 16%. חיזוק לעמדתנו ניתן למצוא מניתוח היתר הבניה שניתן במגרש הסמוך (חלקה 21 ממול הנכס הנדון) לפיו עולה יחס ברוטו נטו ממוצע בשיעור של 16% מהשטחים העיקריים.

לאור האמור עד כה, בהכרעתנו יובאו שטחי שירות סחירים בשיעור 16% מהשטחים העיקריים אשר יובאו במקדם שווי 1.

מאחר והערכת השווי הינה לגבי מלוא זכויות הבניה, שטחי השירות שמעבר ליחס לשיעור "העמסה" הנ"ל הובאו בחשבון במקדם שווי 0.5.

10.2.2. **עלויות בנייה:**

המשיב הביא בחשבון בשומתו עלויות בנייה בסך 4,500 ₪/מ"ר המגלמים רמת גמר בסיסית.
המשיגים טענו לעלויות בנייה ישירות ועקיפות (28%) בסך כ- 5,500 ₪/מ"ר.

בסוגיה זו בחרתי להתבסס על ממוצע עלויות הבניה ממחירון "דקל" יולי 2016 ומחירון "דקל" נובמבר 2016 המבטאים את עלויות הבניה נכון למועד הקובע ספטמבר 2016, דהיינו 4,700 ₪/מ"ר. לאחר תוספת עלויות עקיפות (20%) והנחה להיקף הפרויקט (10%) התקבלו עלויות בנייה בסך 5,100 ₪/מ"ר.

10.2.3. **נתוני חילוץ:**

נתוני החילוץ אינם נמצאים במחלוקת, **אני מקבל את עמדת הצדדים** כי שיעור ההיוון המקובל למשרדים בהר חוצבים הינו 8%[6]. שיעור היזמות המקובל בסביבה 20%[7]. נתונים אלו מבטאים תוספת בגין גודל עסקה.

---

[5] קוים מנחים פרק טז סעיף 3
[6] סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים 2016 – בנכסי משרדים (היקף בניה נרחב) שיעור תשואה 7.8%.
[7] קוים מנחים פרק יח – רווח יזמי לבניית משרדים/תעשיה 15-20%.

10.2.4. **<u>עלות עודפת לחניה:</u>**

א. <u>היקף מקומות חניה פרטיים נדרשים:</u>

המשיב בשומתו הביא בחשבון תקן חניה מופחת 50%, כפי המקובל באזור, דהיינו- 223 מקומות חניה תת"ק. **המשיגים** חלקו וטענו ביום הדיון כי יש להתייחס למלוא מקומות החניה המותרות בתב"ע שכן חברת רפאל מתכוונת לבנות את המלוא החניות המותרות זאת בשל תחרות על כוח אדם מקצועי אשר ברובו מגיע לעבודה עם רכב מחוץ לעיר, ועל כן כחלק מהתנאים המוצעים לעובד כלולה גם חניה צמודה.

בסוגיה זו, יש לבחון את הניצול המיטבי בהתאם לתקן חניה מלא או מופחת. עפ"י התקן המלא נדרש מקום חניה פרטי 1 לכל 35 מ"ר משרדים, כלומר 446 חניות. עפ"י התקן המופחת לאזור עתיר תח"צ נדרש מקום חניה 1 לכל 70 מ"ר למשרדים, כלומר 223 מקומות חניה לרכב פרטי.

לאור מצוקת החניה באזור ובהתייחס לטענות המשיגים, סביר להניח כי ברוב המקרים תבנה חניה תת"ק בהתאם לתקן המלא. זאת, על אף שניצול מלא של תקן החניה גורם להקטנת שווי הקרקע באופן משמעותי, היות וקיימת עלות עודפת בהקמת חניה תת"ק (עלות הקמת החניה עולה על שוויה).

מנגד, קיים שוק של קונים הבונים לשימוש עצמי[8] להם נדרש תקן חניה מופחת, דבר המקטין את העלות העודפת ומגדיל את שווי הקרקע. סביר להניח כי דמ"ש הראויים למבנה משרדים ללא מקום חניה יהיו נמוכים ממשרדים הכוללים חניה.

לאור האמור, השווי המיטבי יבחן בגישת היוון ההכנסות בהתאם לחלופות השווי כלהלן:

1. שווי המגרשים לפי דמי שכירות מלאים ומימוש מלוא תקן החניה הנדרש.
2. שווי המגרשים לפי דמי שכירות <u>מופחתים</u> ללא חניה מלאה ומימוש תקן מופחת.

בהקשר זה, הונח כי ניתן להסדיר בכ-20% משטח החצר (דהיינו, 1,100 מ"ר) 44 חניות עיליות. זאת, בנוסף ל- 10% משטח החצר המיוחס נדרש ל-11 מקומות חניה תפעולית.

[8] דוגמת: מובלי הבונים מבנה לשימוש עצמי (חלקה 21 ממול נשוא השומה) בהתאם לתקן חניה מופחת - כמחצית ממספר החניות הנדרש בהתאם לתקן המלא.

ב. עלות בניית מקום חניה:

המשיב הביא בחשבון עלות בסך 2,000 ₪/מ"ר חניה, בהתייחס למחירון "דקל" יולי 2016 תוך התאמה לגודל. לעומתו **המשיגים** טענו ביום הדיון לעלויות בניה ישירות בסך 2,690 ₪/מ"ר חניה, בהתייחס למחירון "דקל" נובמבר 2016.

בסוגיה זו אני מקבל את עמדת הצדדים באופן חלקי, המועד הקובע לשומה הינו ספטמבר 2016, מחירוני דקל הינם רבעוניים ומפורסמים למועדים יולי 2016 ונובמבר 2016. אי לכך יובא בחשבון ממוצע עלויות הבניה הישירות, ממחירוני דקל כפי שהציגו הצדדים, אשר יבטא את עלויות הבניה נכון למועד הקובע, דהיינו 2,600 ₪/מ"ר.
בנוסף, יובאו בחשבון עלויות עקיפות בשיעור המקובל של 20% ובניכוי הפחתה לגודל בשיעור של 10%. משכך, עלות בניית חניה תת"ק הן בסך 2,800 ₪/מ"ר.

ג. שטח ממוצע למקום חניה ת"ק:

שטח ממוצע לחניה אינו נמצא במחלוקת, אני מקבל את עמדת הצדדים כי שטחו הממוצע של מקום חניה תת"ק הינו 35 מ"ר.

ד. שווי מקום חניה:

60,000 ₪/מקום חניה – ראה סעיף 10.3.2 להלן.

ה. סיכום:

מס' מקומות החניה		50% חניות	100% חניות
עלות בניית חניה ת"ק -			
מס' מקומות חניה ת"ק		179	402
שטח ממוצע למקום חניה ת"ק		35 מ"ר	35 מ"ר
עלות בניה למ"ר ת"ק		2,800 ₪	2,800 ₪
סך עלות בניה חניה ת"ק	**(א)**	17,542,000 ₪	39,396,000 ₪
שווי מקומות חניה -			
מס' מקומות חניה (ת"ק + עילי)		223	446
שווי מקום חניה		60,000 ₪	60,000 ₪
סך שווי מקומות חניה	**(ב)**	13,380,000 ₪	26,760,000 ₪
סיכום עלות עודפת -			
עלות עודפת לחניה	**(ב-א=)**	**4,162,000** ₪	**12,636,000** ₪

10.2.5. **התאמות:**

א. הפחתה בגין קו ביוב עירוני:

המשיב לא הביא בחשבון הפחתה בגין קו הביוב אך ביום הדיון טען כי במידה ואכן קו הביוב פעיל יש לבחון את העלויות וכן את הדחייה בגין העתקה. **המשיגים** לעומתו הפחיתו 4% משווי הקרקע כלא מפותחת בגין מגבלות פיזיות ותכנוניות.

בסוגיה זו אינני מקבל את עמדת הצדדים כי יש להביא בחשבון את ההפחתה בגין קו ביוב העובר בחלקות שהרי עלות זו זניחה ביחס להיקף הפרויקט ואף נכללת בעלויות עקיפות הכוללות עלויות בלתי צפויות מראש.

ב. <u>הפחתה בגין דחייה:</u>

המשיב הביא בחשבון הפחתה בגין דחייה עד להוצאת היתר בשיעור של 0.95 על שווי הקרקע כלא מפותחת. **המשיגים** לעומתו לא הביאו בחשבון התאמה זו וביום הדיון ציינו כי התאמה זו מתקזזת עם העמסת שטחי השירות על השטח העיקרי.

בסוגיה זו אני מקבל את עמדת המשיב באופן חלקי. בהכרעתנו תובא בחשבון הפחתה של 0.95 על שווי הקרקע כמפותחת[9]. בהקשר זה יצוין, כי חלק ממרכיבי ההפחתה לגודל מגולמים בשיעור התשואה וכן במקדם הרווח היזמי שנבחר.

10.2.6. **<u>עלויות פיתוח:</u>**

בהתאם לדו"ח בקר הפיתוח, אשר נמסר ממזמין השומה, אומדן עלויות הפיתוח עומד על 7,320,892 ₪ נכון ליום 28/03/2016, אודמן זה מהווה שיערוך של תשלומים להרל"י עבור הפיתוח בעבר. עלויות הפיתוח ממודדות למועד הקובע לפי מדד התשומות בבניה (קוים מנחים פרק ה') הן: **7,436,867** ₪.

פירוט	התאמה	סה"כ
עלויות פיתוח להרל"י	28/03/2016	7,320,892 ₪
מדד התשומות בבניה	1.02	**7,436,867** ₪

בהתאם לדו"ח לעיל, ניתן פטור מתשלום היטלי פיתוח ל- 80% מזכויות הבניה. אי לכך תובא בחשבון <u>תוספת</u> לעלויות הפיתוח ע"ב תעריפי אגרות והיטלים עדכניים ל- 20% מזכויות הבניה. עלויות הפיתוח ל- 20% מזכויות הבניה הן **1,933,020** ₪.

פירוט	קרקע 20%	שטח עילי 20%	שטח שרות ת"ק 20%
היטל סלילת רחוב ומדרכה	98.5 ₪	186.9 ₪	186.9 ₪
אגרת תיעול	14.5 ₪	38.2 ₪	38.2 ₪
דמי הקמה	0.0 ₪	120.6 ₪	0.0 ₪
סיכום למ"ר קרקע/מבונה	113.0 ₪	345.7 ₪	225.1 ₪
שטחים לחיוב במ"ר	10393	19487	7793
סה"כ הוצאות פיתוח ע"פ חוקי העזר העירוניים ל- 20% מזכויות הבניה	234,859 ₪	1,347,313 ₪	350,848 ₪
1,933,020 ₪			

נכון למועד הקובע עלויות הפיתוח למלוא זכויות הבניה מסתכמות ב- 9,269,886 ₪.

[9] קוים מנחים פרק כה- התאמות יובאו על שווי קרקע כמפותחת

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

10.3.1. משרדים:

א. גישת ההשוואה הישירה – ניתוח הסכם רכישת זכויות בנכס הסמוך:

בהיעדר נתוני השוואה, הצדדים ביססו את הערכת השווי על ניתוח דמי שכירות בלבד. המשיגים בחרו להציג כבקרה עסקאות השוואה לקרקע ממערכת מס שבח.

בבדיקה במערכת מס שבח – מידע נדל"ן, נמצאה עסקה אחת רלוונטית לניתוח, כדלקמן:

ביום 31/07/2015 דווחה עסקה לקרקע בין פרטיים לחלקה 21 בגוש 30539, שטח המגרש 12,292 מ"ר, זכויות הבניה ע"פ תב"ע בתוקף הן 23,063 מ"ר (עיקרי+ שירות ללא חניה). התמורה המדווחת בעסקה היא 48,191,942 ₪.

ביום 29/06/2017 פורסמה הכרעה בהשגה ראשונה לחלקה נשוא העסקה המדווחת, במסגרת הכרעה זו הוצגו הסכמי מכר בסך 33.5 מיליון ₪.

כפי שציין השמאי המכריע בתיק נשוא עסקת ההשוואה:

> אין עוררין כי התמורה ע"פ ההסכמים, בסך 33.5 מיליון ₪, מגלמת 2 רכיבים:
> 1. שווי זכויות המוכרת בקרקע ע"פ חוזה הפיתוח.
> 2. מלוא עלויות הפיתוח.
>
> עם זאת, לצורך קביעת שווי זכות הבעלות בקרקע כמפותחת יש להוסיף לתמורה הנ"ל את התשלום לרמ"י בגין מעבר מחוזה פיתוח לחוזה חכירה לדורות – כפי שצפו הצדדים במועד כריתת ההסכמים.
> המשיגים הביאו בחשבון בגין רכיב זה חיוב בסך 9.8 מיליון ₪ - ע"ב דרישת התשלום שהפיקה רמ"י, המבטא מבחינת הקונים תוספת בשיעור של כ- 30% לתמורה בעסקה. תוספת בשיעור זה מגלמת את אי הוודאות והסיכון שנטלו על עצמם הקונים במועד כריתת ההסכמים בגין הנשיאה בתשלום.
> את עמדת המוכרים ניתן ללמוד משומת IFRS שנערכה לנכס הנדון ממנה עולה, כי רכיב זה לא היה ידוע למוכרים במועד עריכתה אולם, עורכי השומה ציינו כי רמ"י עשויה לדרוש תוספת תשלום ולהערכתם, החיוב לא צפוי להיות משמעותי. בהתאם לכך ונוכח אי הוודאות בנוגע לגובה דרישת התשלום, סביר להניח כי המוכרים אמדו תשלום זה בכ- 10% מהתמורה בעסקה.
> מכיוון שקיים קושי אמיתי לתמחר במדויק את הרכיב הנ"ל - כפי שצפו הצדדים במועד החתימה על ההסכמים - יהיה זה סביר להניח כי הוא נע בטווח שבין אומדן המוכרים (10%) לאומדן הקונים (30%). **לצורך ניתוח העסקה הובא בחשבון כי רכיב זה מתבטא בתוספת של כ- 20% לתמורה בעסקה.**

בהמשך לאמור, בחרתי להציג את עסקת ההשוואה בהתאם להסכמים שהוצגו במסגרת תיק קודם, ועפ"י ניתוח השמאי המכריע אשר טיפל בהשגה, כפי שיובא כדלקמן:

התמורה בעסקה	₪ 33,500,000
בתוספת 20% בגין תשלום לרמ"י	₪ 6,700,000
סך שווי המגרש כולל פיתוח	**₪ 40,200,000**
סך הכל שטח אקוו'	22,223 ₪
שווי מ"ר מבונה אקוו'	**₪ 1,809**

ב. <u>גישת היוון ההכנסות וחילוץ שווי שיורי לקרקע</u>:

לצורך קביעת דמה"ש הראויים התבססתי על נתוני שכירות לגבי שטחי משרדים/היי-טק באז"ת בירושלים (הר חוצבים וגבעת שאול) מתוך שומות IFRS, שנערכו למועדים קובעים סמוכים, ככל הניתן, למועד הקובע. להלן סיכום הממצאים:

מקור		מועד קובע לשומה	דמ"ש חודשי למ"ר	הערות
IFRS	גט"י- הר חוצבים	17/12/2012	₪ 56	דמי שכירות ממוצעים בעבור 5,269 מ"ר המושכרים בגט"י הר חוצבים בבניין A לגורמים שונים (חוזים עד 2014,2016), ללא מע"מ וניהול.
			₪ 60	דמי שכירות ממוצעים בעבור 22,000 מ"ר המושכרים בגט"י הר חוצבים בבניין CD לתעשיית הייטק לגורמים שונים, ללא מע"מ וניהול.
			₪ 55	2,000 מ"ר משרדים המושכרים לחברת IDT בפרויקט "ירושלים של כסף" בהר חוצבים.
IFRS	קבוצת עמוס הדר	01/01/2014	₪ 64	דמי השכירות המושלמים בבניין בית הדרים.
IFRS	גן טכנולוגי מלחה	31/12/2014	₪ 61	9,000 מ"ר משרדים שהושכרו בפרויקט פארק רמות מאיר בהר חוצבים, ביוני 2014 ללא מע"מ וניהול.
			₪ 65	1,569 מ"ר משרדים בבית מלם בא.ת גבעת שאול שהושכרו לעיריית ירושלים בשנת 2014, ללא מע"מ וניהול (ע"פ חוזה).
			₪ 55-60	שטחי משרדים ותעשייה עתירת ידע שבושכרו בפרויקט הייטק ברח' קריית המדע בהר חוצבים בשנת 2015.
IFRS	גן טכנולוגי מלחה	31/12/2015	₪ 73	224 מ"ר ברוטו בקומה חמישית בבית מלם בשנת 2015.
			₪ 67	1,180 מ"ר משרדים שהושכרו בפרויקט בהר חוצבים בשנת 2015.
IFRS	גן טכנולוגי מלחה	31/12/2016	₪ 68	375 מ"ר משרדים שהושכרו בפרויקט "פארק רמות מאיר" בהר חוצבים בשנת 2016.
			₪ 72	3,540 מ"ר משרדים שהושכרו בפרויקט "פארק רמות מאיר" בהר חוצבים בשנת 2016.
			₪ 65	שטחי משרדים בבית מלם שהושכרו לקבוצת "מלם תים" בבית מלם בשנת 2016, ללא מע"מ וניהול (ע"פ חוזה).
			₪ 60-65	בפרויקט הייטק ומשרדים ברח' הרטום בהר חוצבים הושכרו שטחי משרדים ותעשיות עתירות ידע, נכון לשנת 2016.
שומה מכרעת	הרטום 7, הר חוצבים	22/10/2013	₪ 60-70	דמי השכירות מגלמים שווי בנוי 9,400 ₪/מ"ר כפי בנקבע בשומה המכרעת (תיקון 84 עי שמאית מכריעה נאוה סירקיס)

משיחה טלפונית שנערכה ביום 11.6.2017 עם מר ינון דודסון מחברת נת"מ במסגרת הכרעתנו הקודמת, נמסר כי נכון למועד השיחה מושכרים שטחים תמורת כ- 55 ₪/מ"ר בנוי ברמת מעטפת בבניינים חדשים.

עפ"י נתוני נת"מ מיום 8.05.2018 דמי השכירות המבוקשים למשרדים בהר חוצבים בשטח 100-3,000 מ"ר נעים בין 50-75 ₪/מ"ר, דמי שכירות ממוצעים לאחר הפחתה למו"מ נעים כיום סביבות 65 ₪/מ"ר בנוי בתוספת מע"מ.

לאור האמור לעיל ונוכח המועד הקובע שבנדון (9/2016) מקבלות עלי דמי השכירות בשומות הצדדים, על כן דמה"ש הראויים בשומתי הינם בגבולות **63** ₪/**מ"ר בנוי ברמת מעטפת.**

כאמור בסעיף 10.2.4 א' לעיל, בניצול תקן חניה מופחת, יובאו דמי השכירות למשרדים במקדם הפחתה ממוצע של 5%, דהיינו **60** ₪/**מ"ר בנוי ברמת מעטפת.**

להלן ניתוח השווי השיורי לקרקע שערכו הצדדים והכרעתי בסוגיה –

	משיב	משיגים	100% חניה	50% חניה
דמ"ש ראויים	62.5 ₪	63 ₪	63 ₪	60 ₪
שיעור היוון	8%	8%	8%	8%
שווי מ"ר בנוי ברוטו	9,375 ₪	9,450 ₪	9,450 ₪	9,000 ₪
בניכוי יזמות (20%)	7,813 ₪	7,875 ₪	7,875 ₪	7,500 ₪
עלות בניה	-4,500 ₪	-5,504 ₪	-5,100 ₪	-5,100 ₪
שווי מ"ר מבונה ברוטו, כולל פיתוח	3,313 ₪	2,371 ₪	2,775 ₪	2,400 ₪
מקדם דחייה וגודל עסקה	[10]	-	0.95	0.95
שווי מ"ר מבונה ברוטו, כולל פיתוח	**3,313 ₪**	**2,371 ₪**	**2,636 ₪**	**2,280 ₪**

10.3.2. **<u>חניה:</u>**

המשיב הביא בחשבון שווי מקום חניה 25 אש"ח – ע"ב מידע שברשותו. **המשיגים** לא חלקו על קביעה זו, אם כי בדיון ציינו שווי מקום חניה בסך 30 אש"ח.

להלן פירוט השוויים שנקבעו לגבי מקומות חניה מתוך שומות IFRS:

מקור	מיקום	מועד קובע	דמ"ש חודשי למ"ר	הערות
IFRS	גט"י- הר חוצבים	17/12/2012	400 ₪	חניות מושכרות בביתעופר בגבעת שאול, ללא דמי ניהול.
IFRS	גט"י- הר חוצבים	17/12/2012	366 ₪	דמי השכירות החודשיים למקום חניה בגט"י הר חוצבים (75% תפוסה).
IFRS	גן טכנולוגי מלחה	31/12/2014	410-520 ₪	ב6.2014 בפרויקט בהר חוצבים הושכרו 300 מקומות חניה לגורמים שונים
IFRS	גן טכנולוגי מלחה	31/12/2014	400 ₪	דמי השכירות שנקבעו
IFRS	גן טכנולוגי מלחה	31/12/2015	400 ₪	דמי השכירות שנקבעו

מבדיקה שנערכה ביום 10/05/2018 עולה, כי כיום מושכרים בהר חוצבים מקומות חניה תמורת דמ"ש חודשיים בגובה של כ- 450-550 ₪ למקום חניה שמור. עוד נמסר, כי אין מקומות חניה פנויים ברוב החניונים במתחם.

בהתאם לנתוני ההשוואה, ראינו לנכון לקבוע דמ"ש ממוצעים בסך 500 ₪ למקום חניה שמורה. בהתחשב בעלויות מינימליות[11] (כ- 20% מההכנסות) מתקבל כי **שווי מקום חניה הינו בגבולות 60,000 ₪**[12].

---

[10] כאמור, המשיב הביא התאמה בשיעור של 0.95 על שווי הקרקע כלא מפותחת.

[11] בקביעת שיעור ההוצאות הובא בחשבון כי מדובר בחניון לשימוש עצמי (לא מסחרי), המופעל במערכות אוטומטיות, אשר חלק מעלויות התפעול והאחזקה של החניון מכוסים באמצעות דמי הניהול הנגבים בבניין. שיעור ההוצאות שהופחת מבטא בעיקר עלויות ארנונה, ניקיון, חשמל וכיוצ"ב.

[12] 60,000 ₪ = (8% / 12 * 0.8 * 500 ₪)

11. תחשיבי השומה:

א. **גישת היוון ההכנסות** (שווי שיורי לקרקע):

א.1. שווי המגרש בניצול 100% מקומות חניה:

סיווג השטח	היקף השטח	מקדם שווי	שטח אקוו'
שטח עיקרי	15,590 מ"ר	1	15,590
שטח שירות (16%)	2,494 מ"ר	1	2,494
יתרת שטח שירות	1,403 מ"ר	0.5	701
סה"כ	19,487 מ"ר		18,786
שווי מ"ר מבונה, כולל פיתוח			**2,636** ₪
סך שווי המגרש, כולל פיתוח			49,519,105 ₪
עלות עודפת לחניה			-12,636,000 ₪
סך שווי המגרש, כולל פיתוח			36,883,105 ₪
ובמעוגל			**36,900,000** ₪

א.2. שווי המגרש בניצול 50% מקומות חניה:

סיווג השטח	היקף השטח	מקדם שווי	שטח אקוו'
שטח עיקרי	15,590 מ"ר	1	15,590
שטח שירות (16%)	2,494 מ"ר	1	2,494
יתרת שטח שירות	1,403 מ"ר	0.5	701
סה"כ	19,487 מ"ר		18,786
שווי מ"ר מבונה, כולל פיתוח			**2,280** ₪
סך שווי המגרש, כולל פיתוח			42,831,396 ₪
עלות עודפת לחניה			-4,162,000 ₪
סך שווי המגרש, כולל פיתוח			38,669,396 ₪
ובמעוגל			**38,700,000** ₪

ב. **גישת ההשוואה הישירה** (ניתוח הסכמים לגבי הנכס הסמוך):

סיווג השטח	היקף השטח	מקדם שווי	שטח אקוו'
שטח עיקרי	15,590 מ"ר	1	15,590
שטח שירות (16%)	2,494 מ"ר	1	2,494
יתרת שטח שירות	1,403 מ"ר	0.5	701
שטחי שירות ת"ק	7,793 מ"ר	0	-
סה"כ	27,280 מ"ר		18,786
שווי מ"ר מבונה, כולל פיתוח			**1,809** ₪
סך שווי המגרש, כולל פיתוח			33,983,331 ₪
עלות עודפת לחניה - מגלם עלות עודפת לחניה			- ₪
סך שווי המגרש, כולל פיתוח			33,983,331 ₪
ובמעוגל			**34,000,000** ₪

השווי הסופי יקבע בשקלול שבין גישת היוון ההכנסות לבין גישת ההשוואה הישירה. בגישת היוון ההכנסות יילקח בחשבון השווי המיטבי שיתקבל כאמור בסעיף א2 לעיל – שווי בניצול תקן חניה מופחת.

ג. **סיכום – שקלול גישות השומה וחישוב שווי הנכס:**

גישת שומה	שווי	משקל	שווי יחסי
גישת ההשוואה	34,000,000 ₪	50%	17,000,000 ₪
היוון הכנסות (שווי שיורי לקרקע)	38,700,000 ₪	50%	19,350,000 ₪
שווי מגרש משוקלל, כולל פיתוח		100%	36,350,000 ₪
עלויות פיתוח			-9,369,886 ₪
שווי המגרש, ללא פיתוח			26,980,114 ₪
ובמעוגל			**27,000,000** ₪

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתי המכרעת לשווי זכויות הבעלות בנכס שבנדון, הידוע כחלקות 13, 14 בגוש 30539, הממוקם ברחוב שלמה הלוי פינת שדרות גולדה מאיר, באז"ת הר חוצבים (ירושלים), כריק ופנוי, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים, בסך :

27,000,000 ₪ (עשרים ושבעה מיליון ₪)

הערך הנקוב הינו ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח.

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.

בברכה,

אסף אשכנזי
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ירושלים והדרום

<u>העתק</u> :

גב' דנה ווייל - ראש תחום בכיר שמאות, מרחב עסקי ירושלים, רמ"י - בדוא"ל : danaw@land.gov.il