תאריך כ"ט סיון תשפ"א
09 יוני 2021
מספר אופק: 39800
תיק רמ"י: 10725710א'

לכבוד
המשיגה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות מר שגיא צברי שמאי מקרקעין
ראש תחום בכיר שמאות בפועל מרחב ירושלים
sagiz@land.gov.il

המשיבה:
חברת רד בינת נכסים בע"מ
מר רונן אילון - מנכ"ל
באמצעות עו"ד אלי מרדכי ב"כ המשיבה
eliorna@gmail.com

החלטת ועדת השגות[1]

חלקה 192 בגוש 30243, פרויקט "רד-בינת", הר חוצבים ירושלים

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 09/07/2019 על יד שמאי המקרקעין, מר שלומי גבאי (להלן: "**השמאי המחוזי**"), בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאי המחוזי בחן את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 30/07/2017 על ידי שמאי המקרקעין, מר יוסי אורון (להלן: "**שמאי המשיגה**"), ואת השומה מטעם המשיבה שנערכה ביום 13/12/2017 על ידי מר גיל יזרעאלי ומר עודד לוי (להלן: "**שמאי המשיבה**").

על החלטת השמאי המחוזי הוגשה השגה ע"י שמאי המשיגה (רמ"י) מתאריך 13/09/2020.

דיון בע"פ נערך בפני הוועדה ביום 14/09/2020.

1. מטרת ההחלטה:

אומדן שווי זכות הבעלות המלאה בקרקע לצורך גביית דמי היתר, בגין שינוי יעוד /ניצול, בחלופות כדלקמן:

חלופה מס' 1 – אומדן שווי הזכויות החוזיות, לפי תכנית במ/3760, בהתאם להסכם חכירה.

חלופה מס' 2 – אומדן שווי הזכויות החוזיות למלוא קיבולת הבניה עפ"י תכנית 6403א'.

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

2. **<u>המועד הקובע:</u>**

המועד הקובע להחלטה זו: 23/01/2017.

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

נערך ביום 12/10/2020 על ידי מר יעקב פז, חבר הוועדה.

4. **<u>תמצית תאור הנכס והסביבה:</u>**

הנכס הנדון הינו חלקה אי רגולית בשטח רשום של 13,580 מ״ר, הממוקמת ברחוב א.ש. הרטום באזה״ת הר חוצבים, ירושלים. רחוב הרטום מהווה ציר תנועה ראשי המתחבר מדרום אל שד׳ גולדה מאיר.

בעת הביקור במקום נמצא כי על מתחם הקרקע בכללותו בנוי קומפלקס ובו שלושה בניינים המקושרים ע״י מעבר (גרעין) ומבנה נוסף (רביעי) הנמצא בשלבי בניה מתקדמים, בן 17 קומות מעל קומות מרתף.

סביבת הנכס מאופיינת ברובה במבני תעשיה ומשרדים בני 1-5 קומות המשמשים בעיקר לתעשייה עתירת ידע הכוללים חברות כגון: אינטל, רד-בינת, טבע, מובילאיי ועוד.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, מדרכות ותשתיות חשמל ומים.

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פרוט ראו שומות הצדדים.

5. <u>המצב התכנוני הרלוונטי:</u>

מספר התכנית	מתן תוקף	הוראות התכנית הרלוונטיות
תכנית במ/3760	05/11/1992	התכנית הינה תכנית שינוי לתכנית מתאר, המייעדת את החלקה לאזור תעשיה במגרשים 9-11. אחוזי הבנייה: 150% משטח מגרש נטו הכוללים את כל שטחי הבנייה למעט חניה תת קרקעית, מקלט תקני חד- תכליתי ותחנת טרספורמציה. קווי בניין: חזית- 3 מ', צדדים- 3 מ', אחורי- 4 מ'. גובה בנין מקסימלי 15 מטר.
תכנית 6403 א'	07/10/2013	תכנית מפורטת מייעדת את החלקה לאזור תעשייה עתירת ידע. מטרת התכנית בניית מבנה רב קומות במגרש לשימוש תעשייה עתירת ידע וכן 4 קומות תת קרקעיות עבור חוות שרתים מתחת למפלסי החנייה.

5.1 <u>תכנית 6403 א':</u>

<u>עיקרי הוראות התוכנית:</u>

- שינוי ייעוד קרקע מתעשייה לתעשייה עתירת ידע וחוות שרתים.
- קביעת תוספת זכויות בנייה עבור מבנה חדש בהיקף של 20,355.38 מ"ר עיקרי מתוכם 19,315.12 עיקרי תעסוקה, ו- 1,040.26 מ"ר עיקרי מסחר. 23,598.40 מ"ר שירות מתוכם 2,757.6 מ"ר שירות, 20,840.8 מ"ר שטחי חנייה, כתוספת מערבית למבנים מאושרים. וכן שטחים עבור חוות השרתים בהיקף של 7,325.21 מ"ר עיקרי ו- 6,508.87 מ"ר שירות.
- שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין מרביים.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
- קביעת גובה בנייה למבנה חדש של 17 קומות מעל מפלס הכניסה.
- קביעת עצים לשימור ועקירה.
- קביעת גדרות ומבנים להריסה.
- קביעת שלבי ביצוע.

טבלת שטחים מצב מאושר:

ייעוד	מ"ר
תעשייה	13,580
דרך מאושרת	1,707
סה"כ	15,287

טבלת שטחים מצב מוצע:

ייעוד	מ"ר
תעשייה עתירת ידע	13,580
דרך מאושרת	1,707
סה"כ	15,287

שימושים מותרים: תעשייה עתירת ידע, שימושים נלווים לשירות כגון: מסחר, שירותי הסעדה בקומת קרקע בלבד, חוות שרתים לסוגיה, איחסון וחנייה.

הוראות בינוי: תותר תוספת של 17 קומות לבניין חדש בשטח המערבי של תא השטח כתוספת למבנים המזרחיים. הבינוי יכלול 17 קומות לתעשייה עתירת ידע וקומות חנייה תת קרקעית ו-4 קומות נוספות עבור חוות שרתים מתחת לקומות החנייה.

שימושים נלווים: בקומת הקרקע ינתנו שימושי מסחר ושירות הסעדה ובלבד שהיקפם הכולל לא יעלה על 5% מסך שטחי הבנייה המירביים בתכנית.

חוות שרתים: במפלס התת קרקעי מתחת למפלסי החנייה התת קרקעית, לא יותר לנייד שטחים או לשנות שימושים.

להלן שטחי הבניה בהתאם לנספח הבינוי:

הקומה	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ
-40.72	2,451.83	1,115.13	3,606.96
-35.72	2,436.69	982.43	3,419.12
-30.72	2,436.69	982.43	3,419.12

תקן חניה: בהתאם לנספח התנועה בתכנית, מספר מקומות חנייה דרושים, פרטי- 543, תפעולי- 15.

סיכום המצב התכנוני: זכויות הבנייה בטבלה זו עבור בניינים 1-3 מחושבים על פי תכניות מאושרות 3760 ו- 6403 עפ"י היתרים 2009/572, 2009/572.1, 2009/572.2.

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	בניין	מעל מפלס הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ	מספר קומות	
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות		מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
תעשיה עתירת ידע	13,580	בניין-1 2	12,831.2	13,748.7	2,854.2	שירות: 222.34	55,081.57		
		בניין 3	4,744.65	178.30	1,020.4	חניה: 19,481.78			
		בניין 4	19,315.12	1,273.73		שירות 1,213.81	57,787.86	17	12
			מסחר: 1,040.26	מסחר: 270.06		חניה: 20,840.8			
					חוות שרתים: 7,325.21	חוות שרתים: 6,508.87			
סה"כ			37,931.23	15,470.79	11,199.81	48,267.6	112,869.43		

5.2 <u>רישוי:</u>

תכנית בקשה להיתר מספר 2014/0826.02 בניין מספר 4:

קומה	שימושים עיקריים			שטחי שירות					אחר	
	מוצע	תעשייה קיים	סה"כ	מערכות ומתקנים טכניים	אחסנה	חנייה	מבואות וחדרי מדרגות	שטח עזר מסחר קיים	סה"כ שירות קיים	הורדה מוצע	סה"כ בניין
	מסחר קיים										
מרתף 11		2452.68	2452.68	910.16			20.83		930.99	399.19	3383.67
מרתף 10		2464.65	2464.65	909.46			20.83		930.29	393.64	3394.94
מרתף 9		2308.99	2308.99	1057.7			20.83		1078.53	395.33	3387.52
מרתף 8		28.87	28.87	3193.31			108.1		3301.41	452.59	3330.28
מרתף 7			0						0	3782.87	0
מרתף 6			0	81.4	99.78	2074.49	144.23		2399.9	1382.59	2399.9
מרתף 5			0	30.27	60.56	3072.57	67.71		3231.11	551.76	3231.11
מרתף 4			0	30.27	60.56	3019.43	67.71		3177.97	604.9	3177.97
מרתף 3			0	30.27	48.77	3013.53	67.71		3160.28	642.58	3160.28
מרתף 2			0	565.09	4.78	2399.64	105.63		3075.14	431.79	3075.14
מרתף 1			0	27.34	7.71	803.11	116.19		954.35	194.22	954.35
קומת כניסה	1039.73		1039.73	7.56			132.19	269.53	409.28	163.99	1449.01
קומה 2		1083.45	1083.45				59.44		59.44	118.33	1142.89
קומה 3		1254.46	1254.46				59.44		59.44	105.47	1313.9
קומה 4		1254.46	1254.46				59.44		59.44	105.47	1313.9
קומה 5		1254.46	1254.46				59.44		59.44	105.47	1313.9
קומה 6		1254.46	1254.46				59.44		59.44	105.47	1313.9
קומה 7		1254.46	1254.46				59.44		59.44	105.47	1313.9
קומה 8		1254.46	1254.46				59.44		59.44	105.47	1313.9
קומה 9		1254.46	1254.46				59.44		59.44	105.47	1313.9
קומה 10		1254.46	1254.46				59.44		59.44	105.47	1313.9
קומה 11		1254.46	1254.46				59.44		59.44	105.47	1313.9
קומה 12		1254.46	1254.46				59.44		59.44	105.47	1313.9
קומה 13		1254.46	1254.46				59.44		59.44	105.47	1313.9
קומה 14		1254.46	1254.46				59.44		59.44	105.47	1313.9
קומה 15		1547.97	1547.97				59.44		59.44	115.54	1607.41
קומה 16		1432.42	1432.42				59.44		59.44	115.54	1491.86
קומה 17		7.56	7.56	80.26			45.72		125.98	119.48	133.54
קומה 18		0		42.26			29.88		72.14	38.27	72.14
קומה 19		0		26.44					26.44	5.91	26.44
מעל הקרקע	1039.73	19124.92	20164.65	156.52	0.00	0.00	1099.39	269.53	1525.44	1942.70	21690.09
מתחת לקרקע	0	7255.19	7255.19	6835.27	282.16	14382.77	739.77	0.00	22239.97	9231.46	29495.16
סה"כ	1039.73	26380.11	27419.84	6991.79	282.16	14382.77	1839.16	269.53	23765.41	11156.16	51185.25

6. <u>המצב המשפטי:</u>

6.1 בהתאם לנסח רישום כמפורט במכתב הכרעה בהשגה ראשונה עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גוש: 30243

חלקה: 192

שטח החלקה: 13,580 מ"ר

החלק בנכס	בעלות	חכירות
בשלמות	מדינת ישראל	
9/100		נכסי זהר זיסאפל בע"מ
50/100		נכסי זיסאפל (1992) בע"מ
15/100		נכסי כליל ומיכאל (1992) בע"מ
26/100		קפס-פרמה בע"מ

- רשומה משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ ללא הגבלת סכום, על כל החוכרים.
- קיימת הערה לפי תקנה 27(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 ולפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 לטובת הועדה המקומית לתו"ב ירושלים.
- קיימת הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011 לטובת הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים.

6.2 <u>חוזה חכירה</u>:

בהתאם למצוין בהחלטת השמאי המחוזי, ביום 15/07/1998 נחתם חוזה חכירה בין מנהל מקרקעי ישראל לבין "רד תקשורת מחשבים בע"מ", שממנו עולים הפרטים הבאים:

גוש: 30243

חלקות: 7,9,13,15 (בחלק)

מגרשים: 9-11 לפי תכנית מס' 3760

השטח: 13,584 מ"ר בערך

מטרת החכירה: מפעל לתקשורת מחשבים

תקופת החכירה: 49 שנים החל מיום 12/12/1993 ועד ליום 11/12/2042

קיבולת הבניה: 150% בקומה, ב-1 קומות ובסה"כ 150% המסתכמים ב-20,376 מ"ר מבונים

היעוד: תעשיה ומלאכה

7. <u>קביעת השווי בשומות הצדדים:</u>

להלן מסקנת השווי בשומות, ללא פיתוח וללא מע"מ, שקבעו השמאים בשומתם:

	שמאי המשיבה	שמאי המשיגה (רמ"י)	השמאי המחוזי
חלופה 1	₪ 32,746,653	₪ 43,446,000	₪ 41,770,000
חלופה 2	₪ 46,510,732	₪ 148,720,000	₪ 62,165,000

8. <u>החלטת השמאי המחוזי:</u>

8.1 <u>גישת השומה:</u>

השמאי המחוזי סבור כי יש לשום את שווי הנכס עפ"י גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות מדמי השכירות ראויים. בשומתו מתבסס על שומות IFRS, הכרעות בהשגה ראשונה ושומות מכריעות של שמאים מכריעים לפי תיקון 84 לחוק התו"ב. השמאי בוחן בשומתו את נתוני דמי השכירות שהוצגו ע"י הצדדים, וכן מתבסס על גישת ההשוואה הישירה לעסקת מכר במגרש ריק המצוי בסביבת הנכס הנדון.

8.2 <u>היקף זכויות חוזיות:</u>

בהתאם לתכנית במ/3760, אחוזי הבנייה המרביים הם 150% משטח המגרש הכוללים את כל שטחי הבנייה למעט חנייה תת קרקעית, מקלט חד תכליתי ותחנת טרנספורמציה. מתכנית זו עולה כי שטחי המבנים הקיימים שהוגדרו בטבלת השטחים כשטחים עיקריים כוללים חדרי מדרגות, חדרי שירותי, פירים ומעברים. לאור האמור לעיל ובהתאם לסימוכין שהציג שמאי המשיג לעניין תשלום דמי היתר בגין השטח החורג מהסכם החכירה, סבור השמאי המחוזי כי השטח הברוטו הינו 22,094 מ"ר הכולל העמסה בשיעור 3% בגין ממ"ק.

8.3 <u>תכסית בינוי:</u>

בהתאם לתכנית במ/3760 זכויות הבניה הינן 150%. התכנית אינה נוקבת בשיעור תכסית הבינוי, אך מצויין שגובה הבנייה המירבי לא יעלה על 15 מטר ממפלס פני הקרקע הסמוך. בהתחשב בגובה קומה מקובל לתעשייה עתירת ידע (3-4 מטר) מתקבל בינוי של 4 קומות, כך שהתכסית המיטבית הינה בשיעור של 37.5% משטח המגרש.

8.4 <u>היקף זכויות למלוא קיבולת הבניה לפי תוכנית 6403א':</u>

8.4.1 <u>תעשייה עתירת ידע:</u>

בהתאם לטבלת זכויות הבניה בתכנית 6403א' היקף שטחי השירות העיליים ללא חנייה תת קרקעית המיוחס לבניינים 3-1 נרחב ביותר ועומד על 14,149 מ"ר. בנספח

חישוב שטחים לתכנית סך שטחי השירות העיליים ותת קרקעיים עומד על 13,803.7 מ״ר. לטענת השמאי המחוזי נראה כי נפלה טעות בטבלת הזכויות שייתכן ונובעת מטעות בנספח חישוב השטחים. לפיכך, קבע השמאי המחוזי כי אין מקום להעמיס שטחי שירות עיליים כה נרחבים, וכי התחשיב יבוצע על פי נספח חישובי השטחים לתוכנית בהתעלם מהטעות.

8.4.2 מסחר:

השמאי המחוזי קיבל את עמדת הצדדים שנקטו בשיעור העמסת שטחי שירות של 10%.

8.4.3 חוות שרתים תת קרקעית:

השמאי המחוזי קיבל את עמדת שמאי המשיבה למקדם העמסה של 40% בגין ש״ש, המשקף את היקף שטחי השירות הנרחבים עפ״י התכנית.

8.5 שווי חנייה עילית ועלות עודפת בגין הקמת חנייה תת קרקעית:

השמאי המחוזי קבע את השווי למקום חנייה בהסתמך על החלטות ועדת השגות אחרונות באזה״ת הר החוצבים, את עלות חנייה תת״ק קבע עפ״י מחירון דקל, וקבע עלות עודפת לחנייה תת קרקעית בסך 41,500 ₪. השמאי המחוזי קבע שווי מקום חנייה עילי 40,500 ₪. השמאי המחוזי ערך את התחשיב בהתאם לחלופות, כאשר בחלופה מספר 1 קיימים 238 מקומות חנייה עיליות בניכוי תכסית בינוי 37.5% וניכוי מעברים, גינון ושטחים בלתי מנוצלים 30%, ו-84 קומות חנייה תת קרקעיות.

במצב החדש, עפ״י נספח הבינוי ניתן לנצל פחות חצר ותקן החנייה גדל, לכן מספר מקומות החניות העיליות 224 והתת קרקעיות 467.

8.6 הוצאות פיתוח:

דו״ח בקר הפיתוח מטעם רמ״י מתייחס לשטח מבונה בחלופה 1 בסך 20,376 מ״ר בלבד, ובחלופה 2 בסך 112,869 מ״ר ברוטו. לפיכך קבע השמאי המחוזי עלות פיתוח בהתבסס על תעריף אגרות והיטלים של עיריית ירושלים:

חלופה 1:

מרכיב	שטח במ״ר	סלילה ומדרכה	תיעול	דמי הקמה	סה״כ
		₪ 115	₪ 14.6	₪ 0.0	₪ 129.6
קרקע	13,580	₪ 1,561,700	₪ 198,268	₪ 0	₪ 1,759,968
מרכיב	שטח במ״ר	סלילה ומדרכה	תיעול	דמי הקמה	סה״כ
		₪ 212	₪ 36	₪ 100.8	₪ 348.8
מבונה	22,094	₪ 4,683,822	₪ 795,366	₪ 2,227,908.5	₪ 7,707,096.5

חלופה 2 :

מרכיב	שטח במ"ר	סלילה ומדרכה	תיעול	דמי הקמה	סה"כ
		₪ 115	₪ 14.6	₪ 0.0	₪ 129.6
קרקע	13,580	₪ 1,561,700	₪ 198,268	₪ 0	₪ 1,759,968
מרכיב	**שטח במ"ר**	**סלילה ומדרכה**	**תיעול**	**דמי הקמה**	**סה"כ**
		₪ 212	₪ 36	₪ 100.8	₪ 348.8
מבונה	44,294	₪ 9,390,226	₪ 1,594,556.72	₪ 4,466,558.56	₪ 15,451,351.5
מבונה תת קרקעי	55,593	₪ 11,785,675.72	₪ 2,001,341.16	₪ 0	₪ 13,787,016.9

8.7 ערכי שווי בחלופות השונות :

- שווי לתעשייה עתירת ידע :

- השמאי המחוזי התבסס על עסקת מכר מגרש מסביבת הנכס הנדון, מתאריך 31/07/2015 בגו"ח 30539/31 מגרש 1 לפי תכנית מק/8025, בייעוד לתעשייה עתירת ידע המגלמת דחייה וצורך בפתרון חניה תת קרקעית. נקבע שווי מ"ר מבונה ברוטו 2,432 ₪.

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

- בנוסף, השמאי המחוזי בחן את עמדות שמאי הצדדים ביחס לדמ״ש ראויים וקבע דמ״ש 60 ₪ למ״ר לחודש. השמאי קובע הפחתה בשווי בשיעור 2.5% זאת לאור מצוקת החנייה באזור ותקן חניה מופחת. בשומתו הובא בחשבון שיעור היוון 7.8% בהתאם לשיעור התשואה של השמאי הממשלתי, והפחתת עלויות בנייה 5,000 ₪ למ״ר עפ״י מחירון דקל, והתקבל שווי מ״ר מבונה כולל פיתוח בסך 2,500 ₪.

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

משקלול 2 גישות השומה קבע השמאי המחוזי שווי מ״ר מבונה ללא מע״מ וכולל פיתוח 2,450 ₪.

- <u>מסחר:</u>

  השמאי המחוזי ביסס את עמדתו על שומות IFRS שהוצגו ע״י שמאי הצדדים, וקבע דמ״ש ראויים בסך של 75 ₪ למ״ר לחודש. נקבע שיעור היוון של 8% לפי סקר שיעור תשואה של השמאי הממשלתי הכולל תוספת סיכון בגין מסחר המושפע מרמת הפעילות בתעשיה עתירת ידע, שיעור יזמות 20% ועלויות בנייה 5,000 ₪ למ״ר. מכאן התקבל שווי מ״ר מבונה של 4,375 ₪.

דמ״ש חודשיים למ״ר	75 ₪
דמ״ש שנתיים	900 ₪
שווי מ״ר בנוי בהוון בשיעור 8%	11,250 ₪
בחילוץ יזמות בשיעור 20%	9,375 ₪
בניכוי עלות בניה למ״ר ברוטו מעטפת	-5,000 ₪
שווי מ״ר מבונה ללא מע״מ וכולל פיתוח	4,375 ₪

- <u>חוות שרתים בקומות תת קרקעיות:</u>

  השמאי המחוזי קיבל את גישת שמאי הצדדים וביסס את ערכי השווי על תעשייה עתירת ידע תוך התייחסות להפחתה הדומה לאחסנה תת קרקעית במקדם 0.65, בנוסף הובאה בחשבון הפחתה לגודל ודחייה לשיווק.

8.8 <u>תחשיב השומה בחלופות השונות</u>:

חלופה מספר 1:

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

חלופה מספר 2:

תעשייה עתירת ידע	
סה"כ שטח מבונה אקו' ברוטו לשיווק	42,351
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪2,450
שווי מרכיב הקרקע לתעשייה עתירת ידע ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪103,759,411
<u>מסחר</u>	
סה"כ שטח מבונה אקו' ברוטו לשיווק	1,143
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪4,375
שווי מרכיב הקרקע למסחר ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪5,002,690
<u>חוות שרתים</u>	
סה"כ שטח מבונה אקו'	9,929
שווי מ"ר מבונה לחוות שרתים (מקדם 0.65 ביחס לתעשייה עתירת ידע)	₪1,592.5
שווי מרכיב הקרקע לחוות שרתים ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪15,811,547
סה"כ שווי מרכיב הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪124,573,648
תוספת שווי מקומות חניה עיליים	₪9,072,000
ניכוי עלות בלתי מכוסה לחניה תת"ק	- ₪19,391,373
שווי מגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪114,254,275
בהפחתה לגודל /דחייה לשיווק (0.8)	₪91,403,420
ניכוי אומדן עלויות פיתוח	- ₪29,238,368
שווי המגרש ללא מע"מ וללא פיתוח במעוגל	₪62,165,000

9. <u>טיעוני / עמדת המשיגה (רמ"י):</u>

9.1 <u>שווי מ"ר מבונה משרדים:</u>

שמאי המשיגה קיבל את גישת השומה בה נקט השמאי המחוזי בהכרעתו וקבע את ערכי השווי למשרדים עפ"י גישת ההשוואה לעסקת מכר בנכס סמוך (עסקת "מובילאיי"), תוך התאמה לזמן. בנוסף נקט בגישת היוון הכנסות דמי השכירות בסביבה בשילוב גישת החילוץ. נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 2,550 ₪.

9.2 <u>היקף שטחי שירות למשרדים לפי תכנית 6403א':</u>

שמאי המשיגה טוען כי השמאי המחוזי טעה בניתוח זכויות הבנייה המוקנות לפי תכנית 6403א'. לטענתו נספח הבינוי מחייב באשר לגובה, מפלס, קווי בניין ומיקום קומת השרתים. כאשר קיימת סתירה בין תקנון התכנית שהוא מסמך מחייב לבין המסמכים המנחים, גובר המסמך המחייב על נספחי הבינוי. בנוסף הוצגה אסמכתא מעיריית ירושלים כי יש להעמיס שטחי שירות עיליים בשיעור 23% כפי שנקבע בשומתו ובהתאם לפרק ט"ז בקווים המנחים. עוד נטען בדיון כי שיעור העמסה של 6.1% לבנייני משרדים בהיקף של 25 קומות אינו סביר.

9.3 <u>אומדן שווי חוות שרתים:</u>

שמאי המשיגה טוען כי שוק חוות השרתים אינו דומה לנכסים מסחריים אחרים והוא בעל בסיסי רווח שונים, ולכן קביעת שוויו צריכה להתבצע עפ"י מתודולוגיה שונה. לטענתו אין לקבוע את השווי על ידי נקיטת מקדם הפתחה ביחס לשימוש העיקרי בנכס. לעניין זה הוצגו כתבות מאתרי אינטרנט ועיתונות בהן נראה כי רמת הרווחיות גבוהה והביקוש עולה על ההיצע. בהתאם לכך נקבע כי שימוש לחוות שרתים הינו שימוש העומד בפני עצמו. לעניין זה הוצגה חוות דעת של חברת BDO כמפורט בהרחבה בסעיף 9.4 שלהלן. עוד נתונים שהציגה המשיגה ואשר עליהם ביססה את קביעתה:

- כתבה מאתר כלכליסט מתאריך 09/08/2020 בה נאמר כי ריט 1 וס.ע.ן השקיעו 110 מיליון ש"ח לצורך הקמת חוות שרתים בקמפוס אינפינטי ברעננה.
- מכרז רכישת שירות אירוח לתשתיות מחשוב ותקשורת לטובת אחסון והפעלה של מערכות מידע לצורכי גיבוי ותפעול שוטף עבור משרדי ממשלה.
- פירוט חשבונית בזק על חיובים בגין צריכת חשמל, אירוח כלוב 40 מ"ר ועמדת עבודה חשכ"ל.
- כתבות מאתר גלובס על הביקוש המתעצם לחוות שרתים וכתבה מאתר כלכליסט על הקמת הנכס הנדון שעלויותיו נאמדות בהיקף של 200 מיליון ₪, השכרת שירות ענן בתת הקרקע בארונות כאשר כל ארון בשטח של 3 מ"ר, ודמ"ש חודשיים הינם 2,700- 3,000 ₪.

בדיון שהתקיים בועדת השגות מיום 14/09/2020 מדגיש השמאי ליאור יצחקי (מטעם רמ"י) שינויים בנייר העמדה שהגישו:

- טוען כי יש לבחון את השווי לחוות שרתים בניכוי הוצאות תפעול ואירוח.
- הוצגו עלויות בנייה שונות מנייר העמדה (שומת ההשגה), בסך 222 מיליון ₪.

9.4 <u>חו"ד של חברת BDO:</u>

חברת BDO הינה חברה המבצעת בחינה כלכלית לנושא חוות שרתים. המסמך אותו הציגו שמאי המשיגים סוקר את תחום מתקני האירוח בעולם ובארץ ומציג את עלות ההקמה וההכנסות מחוות שרתים. המתודולוגיה המוצגת במסמך מוכיחה את עמדת שמאי רמ"י כי יש לשום את חוות השרתים לפי גישת העסק החי.

המסמך מציג מספר מאפיינים המשפיעים על עלות הקמתו ושכירותו: יתרות (מערכות אלקטרו-מכניות), מיגון, הספק לכל מ"ר, וכפילות תוואי תקשורת.

עוד מציג המסמך את עלויות השכירות בכלובים וארונות, עלויות הקמה חד פעמיות, עלויות צריכת חשמל ועלויות נוספות.

נטען במסמך כי המגמה העולמית של גידול בביקוש לחוות שרתים עתידה להתקיים גם בארץ בארגונים כגון: משרדי ממשלה, מגזר ציבורי, אקדמיות, אוניברסיטאות, צה"ל, גופי ביטחון, בנקים וחברות אשראי, מגזר התעשייה וחב' High-Tech.

על מנת לנתח את העלות למתקן מחשב בוצע תחשיב על מודל של חוות שרתים הנמצא מתחת למבנה ומיועד להשכרה:

חישוב עלויות להקמת המערך האלקטרו מכאני: כולל את פרק הבינוי (תקרות ייעודיות וביצוע איטום, מערכת דלתות מגן, רצפה צפה ,מעלית משא עוד), פרק האינסטלציה (צנרת ותברואה, ניקוז, בורות שאיבה, קליטת חיבור חשמל ועוד), חשמל, מיזוג אוויר, תקשורת, ובקרה. סך עלויות אלו למתקן הינם 115,901,500 ₪.

סך עלות הקמת שלד מרתף למודל שחושב הינו כ- 50,400,000 ₪.

סך עלויות הקמת המתקן לאכלוס של 1,200 מסדים בשטח של 3,600 מ"ר "רצפה לבנה" הינו כ- 179 מיליון ₪.

עלויות תפעול כגון: ארנונה, תחזוקה, טכנאי, מנהל מתקן. בסך של כ- 4,600,000 ₪ לשנה.

הוצגה במסמך טבלת נתוני הכנסות מפעילות חוות השרתים על פני השנים, כשההכנסות הינן משני מקורות מרכזיים: הכנסה ישירה מהשכרת שטח בדמ"ש חודשיים בסך של 2,700 ₪ למסד וכן הכנסה מרווח על חשמל (בשנים הראשונות עלויות החשמל לייזם גבוהות מאוד מאחר וניצול המתקן נמוך). סך הרווח הגולמי בשנה ה-20 הינו 52,703,374 ₪.

הרווח (לפני עלויות מימון ומיסים) המצטבר השנתי בשנה ה- 20 הינו בסך של 416,780,863 ₪ בניכוי עלויות הקמה ותפעול.

בהתאם לגרף השקעות ורווחיות המוצג על פני שנים ניתן לראות את ההכנסות המצטברות מחשמל ושכירות ואת סך הרווח השנתי המצטבר. ניתן לראות כי בהתאם למודל ניתוח הרווח התפעולי העסקי של חוות השרתים, מהשנה התשיעית סך הרווח השנתי עולה על סך עלות המתקן, ומהשנה ה-18 סך הרווח התפעולי בניכוי עלויות

הקמה ותפעול עולה על סך עלות המתקן.

להלן טבלה המציגה את הרווח המצטבר בניכוי עלות הקמה ותפעול לאורך השנים.

שנים	רווח מצטבר בניכוי עלות הקמה ותפעול
1	₪ -181,906,904
2	₪ -177,139,772
3	₪ -165,122,063
4	₪ -149,062,852
5	₪ -124,731,417
6	₪ -92,965,691
7	₪ -51,626,880
8	₪ -9,767,726
9	₪ 31,169,814
10	₪ 42,339,143
12	₪ 125,373,170
13	₪ 167,237,868
14	₪ 209,334,356
15	₪ 201,662,633
16	₪ 244,222,700
17	₪ 287,014,556
18	₪ 330,038,202
19	₪ 373,293,638
20	₪ 416,780,863

9.5 אומדן שווי חוות השרתים:

שטח ברוטו לשיווק במ"ר		13,834
מקדם שטח אפקטיבי לארונות		35%
שטח אפקטיבי לארונות במעוגל		4,842
שטח ארון במ"ר		3.35
מספר ארונות לשיווק במעוגל		1,445
דמ"ש חודשיים ממוצעים לארון		₪ 2,850
סך ההכנסות השנתיות מ – Data Center		₪ 49,419,000
הכנסות ממכירת חשמל משקפים תוספת הכנסה של כ- 10% על דמי שכירות לארון	10%	₪ 4,941,900
סך ההכנסות השנתיות מ- Data Center		₪ 54,360,900
הוצאות כוללות 20% בגין מפעיל שאינו בעל	35%	
רווח תפעולי		₪ 35,334,585
שיעור היוון	9%	₪ 392,606,500
רווח יזמי	1.2	₪ 327,172,083
עלות בנית מרכז נתונים (רד בינת)		₪ 222,070,000
שווי קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל		₪ 105,100,000

9.6 מקדם הפחתה לגודל, דחייה ושיווק:

בהתאם למועד הקובע ולשטחים הבנויים והמשווקים שמאי המשיגה סבור כי אין להביא מקדם הפחתה זה בחשבון.

9.7 שיעור היוון:

בשומת המשיגה נטען כי שיעור ההיוון צריך לגלם רמת סיכון גבוהה, הכוללת דרישות אבטחה והשקעה גבוהה, ושינויים מהירים בעולם הטכנולוגיה לכן נקבע שיעור היוון של 9%.

9.8 טיעונים נוספים שהעלו ע"י שמאי המשיגה בדיון:

- חוות השרתים הינו ייעוד מיוחד ותחום חדש בארץ, דמי השכירות נמדדים לפי מספר הארונות. לכן המשיגה ביקשה שימונה מומחה שילווה את הוועדה.
- במידה והוועדה תחליט לאמוד את השווי של חוות השרתים כפועל יוצא של תעשייה עתירת ידע ומקדם, יש לשים לב כי יש יתרון למיקום של חוות השרתים בתת הקרקע, מבחינת מיגון מירי טילים, וכן מבחינת חסכון בסיכון של עלייה בטמפרטורות שעלול לפגוע במערכות.

9.9 תחשיב השומה בחלופות השונות:

חלופה מספר 1 – זכויות חוזיות:

סה"כ שטח אפקטיבי תעשיה עתירת ידע		₪22,094
שווי מר"מ כולל פיתוח ללא מע"מ		₪2,550
סה"כ שטח אפקטיבי תעשיה עתירת ידע		₪56,339,700
שווי מקומות חניה עיליים		₪9,639,000
ניכוי עלות בלתי מכוסה לחניה תת"ק		- ₪3,492,373
שווי מגרש כולל פיתוח וללא מע"מ		₪62,486,327
הפחתה לגודל דחייה ושיווק	0.85	₪53,113,378
ניכוי עלויות פתוח		- ₪9,467,065
שווי מגרש כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל		₪43,646,000

חלופה מספר 2 – שווי תכנית 6403א':

<u>תעשייה עתירת ידע</u>		
שטח עיקרי בניינים 1-4		40,766
שטחי שירות אפקטיביים	0.23	9,376
סה"כ שטח אקווי' לתעשייה עתירת ידע		50,142
שווי מר"מ		₪2,550
סה"כ כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל		₪127,861,000
<u>מסחר</u>		
שטח עיקרי בניינים 1-4		1,040
שטח שירות (סחיר)	0.1	104
סה"כ שטח אקווי' למסחר		1,144
שווי מר"מ		₪4,375
סה"כ כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל		₪5,006,000
<u>חוות שרתים</u>		
שווי קרקע לחוות שרתים כולל פיתוח וללא מע"מ		₪ 105,100,000
סה"כ שווי קרקע		₪ 237,967,000
תוספת שווי מקומות חניה עיליים		₪9,072,000
ניכוי עלות בלתי מכוסה של חניה תת"ק		- ₪19,391,373
שווי מגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח		₪ 227,647,627
הפחתה לגודל דחייה ושיווק	0.8	₪ 182,118,102
ניכוי אומדן עלויות פיתוח		₪33,399,317
שווי מגרש כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל		₪ 148,720,000

10. <u>טיעוני / עמדת המשיבה:</u>

10.1 <u>שימוש לחוות שרתים תת קרקעית נחות משימוש לתעסוקה:</u>

כאשר תכנית 6403א' הוגשה, דרשה הוועדה המקומית להגדיר את השטח לחוות השרתים כשטח עיקרי בתת הקרקע הדורש מספר מצומצם של עובדים לצורך אחזקה ולא כשטח משרדים. כלומר השימוש לחוות שרתים הינו שימוש מוגבל שאינו מאפשר מגוון פעילויות ושימושים ביחס לתעסוקה ולכן שוויו נמוך משווי לתעסוקה.

10.2 <u>חוות שרתים אינו שימוש בייעוד מיוחד:</u>

שמאי המשיבה מציג דוגמאות של חוות שרתים מרחבי הארץ המראות כי אזורי תעסוקה ותעשייה מגלמים את האפשרות להקמת חוות שרתים, ושימוש זה אינו נכלל בייעוד מיוחד (כך לדוגמא: חוות שרתים באזה"ת עמק חפר גו"ח 8389/112, אתר רותם, בנק הפועלים. חוות שרתים באזה"ת הרצליה גו"ח 6592/26, גלובל דאטה סנטר בע"מ. חוות שרתים באזה"ת ליגד בעיר מודיעין גוש 5894 חברת SDS).

10.3 <u>אומדן שווי חוות שרתים:</u>

לטענת שמאי המשיבה, שמאי רמ"י טעה כאשר העריך את חוות השרתים עפ"י צפי רווחים עסקיים. יש להעריך את הקרקע לפי ייעודה ולא לגזור את השווי מהעסק המתנהל בה. בהתאם לכך מציג שמאי המשיבה חוזי שכירות כדלקמן:

- חוזה שכירות בנכס הנדון מתאריך 18/03/2020, בין נכסי יהונתן ויונה ירושלים לבין בינת תקשורת מחשבים. השטח המושכר 3,048 מ"ר בקומה 7-, שטח של 321 מ"ר בקומה 8-, ושטח של 3,394 מ"ר בקומה 9-. דמ"ש למשך תקופת השכירות הינם 27 ₪ למ"ר לחודש בתוספת מע"מ.
- תוספת לחוזה שכירות מתאריך 28/06/2011 בין תורן חברה לפיתוח ונכסים לבין נטוויז'ן בע"מ. גו"ח 10728/29,27,26. השטח המושכר 525 מ"ר בקומה 1- לשם הקמת חדר שרתים, בדמ"ש 24.96 ₪ למ"ר לחודש.
- חוזה שכירות בין חברת בת אור תעשיות אלקטרוכימיות בע"מ לבין אינטרנט בינת בע"מ ברמת החייל, תל אביב גו"ח 6638/638. מתקבל דמ"ש ממוצעים 36.85 ₪ לחודש. בהיוון לצמיתות בשיעור 7.4% ובניכוי יזמות 20% ועלויות בנייה ישירות ועקיפות בסך 3,900 ₪ למ"ר, התקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 1,080 ₪. אם יושלך השווי המתקבל בדוגמא שלהלן על חוות השרתים בנכס הנדון יתקבל שווי של 14,940,000 ₪, תוצאה אשר תואמת לשווי שנקבע בשומתנו וקרובה לשווי שנקבע בהכרעת השמאי המחוזי.

10.4 <u>חוו"ד מקצועית של מר צביקה פרידמן – יועץ בתחום מערכות תקשורת:</u>

בהתאם לחוות דעת שהוצגה, עולה כי פרויקט חוות שרתים הינו פרויקט עמוס מכשור טכנולוגי, אמצעי עזר ותמיכה, מערכות חשמל וקירור ומערכות ניטור וכיבוי אש, על מנת

לשמור על המידע הנאגר בארונות השרתים באופן מיטבי. דמי השימוש המשולמים אינם נמדדים במונחי שטח/מ״ר אלא עבור כמות וסוג המסדים, רמת האבטחה וההספק האנרגטי. אין זה נכון להשתמש בדמי השימוש לשרת כדמי השכירות עבור הקרקע עליו הוא נמצא. שמאי רמ״י בשומתו מתייחס למקדם שטח אפקטיבי לארונות. בכל מתקן עשוי להשתנות השטח האפקטיבי ושימוש במקדם כללי אינו מדויק ואינו מבטא את היחס הנכון בין כלל השטח בחוות השרתים לבין השטח המיודע להצבת המסדים בפועל. שטח ארון במ״ר משתנה בין סוגי ארונות בהתאם לדרישות התפעול. לחוות השרתים בנכס הנדון השטח המוקצה לארון הינו כ- 9 מ״ר. שיווק נפחי אחסון בחוות שרתים אינו פונה לצרכנים קטנים אלא לצרכי קיבולת גדולים הנהנים מתעריפים מוזלים עבור כל יחידת אחסון.

הכנסות שנתיות מחוות השרתים צפויות להשתנות לאורך חייה: הכנסות נמוכות בתחילת ההפעלה, התייצבות במחירים כשתגיע לתפוסה מלאה ולאחר מכן ירידה. צפי סביר לפעילות חוות שרתים הוא 20 שנה, לאחר מכן ידרש שדרוג הכרוך בהחלפת המערכות האלקטרו מכניות התומכות בחווה.

עלויות בנייה: עלות חפירה ובניית המעטפת לרבות חוות דלק ודיפונה ואינסטלציה- 64,000,000 ₪, עלויות מערכות אלקטרומכניות – 160,000,000 ₪, תכנון – 5,000,000 ₪. סה״כ השקעה במבנה ובציוד 229,000,000 ₪.

כאשר קיימת הפרדה בין בעלי נכס המקרקעין לבין בעל חוות השרתים, משולמים לבעל הנכס דמי שכירות עבור השימוש בשטח הבנוי בלבד והם נעים בין שימוש למרתף לשימוש לתעסוקה.

10.5 <u>שווי מ״ר מבונה משרדים:</u>

- גישת ההשוואה: לצורך אומדן השווי שמאי רמ״י התבסס על עסקת ״מובילאיי״ עפ״י דיווח ברשות המיסים (על סך של 48,191,943 ₪). בשומה שנערכה ע״י ועדת השגות למגרש ״מובילאיי״ נקבע שווי המגרש הנ״ל ללא מע״מ כולל פיתוח בסך של 43,310,703 ₪. לטענתו, גם השמאי המחוזי התבסס בהכרעתו על מחיר זה, ולכן קביעת שמאי רמ״י אינה נכונה.
- גישת היוון הכנסות: השמאי המחוזי בהכרעתו התבסס על דמי שכירות בבניינים עם תקן חניה מטיב, לכן הובאה בחשבון התאמה לדמי השכירות בנכס הנדון לאור מגבלת החנייה מתוך הנחה כי יהיה קושי בשיווק שטחי התעסוקה. שמאי רמ״י בשומת השגה התעלם מקביעת השמאי המחוזי והעריך את השווי ללא התחשבות במצוקת החנייה במגרש הנדון.

10.6 <u>עסקאות מכר לאחר מועד הקובע:</u>

- עפ״י דיווח מאתר רשות המיסים בתאריך 19/03/2019 רכשה חברת לוינשטיין מחברת טבע נכס באזה״ת הר חוצבים, גו״ח 30758/24 בשטח 30.8 דונם, תמורת 171,000,000 ₪.

- מדיווח באתר רשות המיסים בתאריך 19/03/2019 רכשה חברת ויתניה מחברת טבע באזה"ת הר חוצבים, גו"ח 30241/152 תמורת 107,000,000 ₪. מניתוח הנתונים נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי בסך של 1,800 ₪

10.7 היקף שטחי שירות סחירים למשרדים לפי תכנית 6403א': לטענת שמאי המשיבה, השמאי המחוזי בהכרעתו מפרט ומסביר כי שטחי השירות שהוצגו בתקנון התכנית שגויים, וכי יש להתייחס לשטחים עפ"י הבקשה להיתר ומקבל קביעתו זו.

10.8 ערכי שווי בחלופות השונות:

חלופה מספר 1:

תיאור	כמות / מ"ר	שווי/עלות ליח'	סה"כ
מ"ר עיקרי- בניינים 1,2,3	21,450.45		
מ"ר אפקטיבי (עיקרי 1.05)	22,522.97	₪2,313	₪52,084,374
חניה עילית	185	₪28,000	₪5,177,693
חניה תת"ק (עלות עודפת)	88	- ₪54,000	₪4,736,593
סיכום ביניים			₪52,525,474
מקדם דחיה ופרישה לשיווק			0.85
שיווק שוק כולל פיתוח			₪44,646,653
הפחתת הוצאות פיתות			- ₪11,900,000
סה"כ (בעלות מלאה 100%)			₪32,746,653

חלופה מספר 2:

יעוד	עיקרי במ"ר	שטחי שירות	שטח אקו' לחישוב	שווי מ"ר מבונה	מקדם	שווי
מסחר בניין 4	1,040.26	1.1	1,144.29	₪3,700	1	₪4,233,858
תעשייה בניינים 1,2,3	21,450.45	1.05	22,522.97	₪2,313	1	₪52,084,374
תעשייה בניין 4	19,315.12	1.075	20,763.75	₪2,313	1	₪48,016,181
חוות שרתים בנין 4	7,325.21	1.33	9,742.53	₪2,313	0.65	₪14,644,239
חניה עילית			185	₪28,000		₪5,168,830
עלויות עודפות לחניה מקורה			484	- ₪54,000		- ₪26,134,068
סיכום ביניים						₪98,013,415
מקדם דחיה ופרישה לשווק						0.80
שווי שוק כולל פיתוח						₪78,410,732
הפחתת הוצאות פיתוח						- ₪31,900,000
סה"כ בעלות מלאה 100%						₪46,510,732

11. <u>דיון והכרעה:</u>

11.1 <u>גישות השומה:</u>

לצורך הערכת השווי לתעשייה עתירת ידע בחן השמאי המחוזי את עמדות הצדדים וקבע את השווי עפ"י שתי גישות שומה. גישת ההשוואה הישירה, וגישת היוון הכנסות תוך שימוש בגישת החילוץ. הערכת השווי למסחר נערכה עפ"י גישת היוון ההכנסות, שומות IFRS והחלטות ועדת השגות. ככלל גישתו של השמאי המחוזי מוקבלת עלינו לצורך אומדן השווים בייעודים השונים.

עלות עודפת לחניון תת קרקעי: אומדן שווי מקום חניה נקבע עפ"י שומות IFRS והחלטת ועדת השגות בהר חוצבים. כמות מקומות החניה שהובאה בחשבון הינה בהתאם לתקן חניה מופחת כפי שמפורט בתקנון התכנית וללא מקומות חניה תפעולית, שכן ניתן היה למקם את החניות התפעוליות במפלס הקרקע.

חלוקת החניות הינה כדלקמן: הקצאת מקומות החניה העיליות הינה בהתאם לשטח המגרש בניכוי תכסית בינוי ו-30% למעברים וגינון, לפי 25 מ"ר למקום חניה. כמות מקומות החנייה שנותרו יהיו במרתף החניון לפי 35 מ"ר למקום חניה.

חלופה 1 – 238 מס' מקומות חניה עיליות, ו- 69 מס' מקומות חניה תת"ק.

חלופה 2 – 224 מס' מקומות חניה עיליות, ו- 424 מס' מקומות חניה תת"ק.

שווי מקום חניה עילי הינו 40,500 ₪, נקבע בהתאם להחלטת ועדת השגות בהר חוצבים גו"ח 30539/21.

<u>להלן נתוני ההשוואה לתעשייה עתירת ידע:</u>

- עסקת מכר בגו"ח 30539/21 מתאריך 31/07/2015 כפי שנותחה ע"י השמאי המחוזי, התקבל שווי מ"ר מבונה בסך 2,432 ₪.
- שומת IFRS בגו"ח 30460/15, גן טכנולוגי מלחה, ירושלים מועד קובע 31/12/2015:
  - "פרויקט פארק רמות מאיר" בהר חוצבים דמי שכירות בסך 61 ₪ למ"ר לחודש.
  - "בית מלם" באזה"ת גבעת שאול הושכרו שטחים לעיריית ירושלים בדמי שכירות בסך 65 ₪ למ"ר לחודש.
  - "בית מלם" הושכרו 244 מ"ר בדמי שכירות בסך 73 ₪ למ"ר לחודש.
  - פרויקט הייטק ומשרדים ברחוב קרית המדע בהר חוצבים השכרו שטחים בדמ"ש בסך 55-60 ₪ לחודש.
  - בפרויקט בהר חוצבים הושכרו 1,180 מ"ר בדמי שכירות של 67 ₪ למ"ר לחודש.
- שומת IFRS בגו"ח 30460/15 גן טכנולוגי מלחה, ירושלים מועד קובע 31/12/2016:
  - "פרויקט פארק רמות מאיר" הושכרו 375 מ"ר בדמי שכירות של 68 ₪ למ"ר לחודש.

- "פרויקט פארק רמות מאיר" הושכרו 3,450 מ"ר בדמי שכירות של 72 ₪ למ"ר לחודש.
- שטחי משרדים ב"בית מלם" באזה"ת גבעת שאול הושכרו בדמי שכירות של 65 ₪ למ"ר לחודש.
- פרויקט הייטק ומשרדים ברחוב הרטום באזה"ת הר חוצבים דמי השכירות הינם 60-65 ₪ למ"ר לחודש.

- שומת IFRS גו"ח 30460/15 גן טכנולוגי מלחה, ירושלים מועד קובע 31/12/2017 :
  - "פרויקט פארק רמות מאיר" שטח של 2,915 מ"ר לתעשייה עתירת ידע הושכר בדמי שכירות של 63 ₪ למ"ר לחודש.
  - "פרויקט פארק רמות מאיר" הושכר שטח של 1,202 מ"ר לתעשייה עתירת ידע בדמי שכירות של 64 ₪ למ"ר לחודש.
  - פרויקט הייטק ומשרדים ברחוב הרטום באזה"ת הר חוצבים דמי השכירות הינם 60-65 ₪ לחודש.
- שומה מכרעת ברחוב הרטום 14 אזה"ת הר חוצבים גו"ח 30243/192 מועד קובע 22/10/2013, דמי שכירות שנקבעו בסך 60-70 ₪ למ"ר לחודש.
- החלטת ועדת השגות בגו"ח 30243/193-196 מועד קובע 08/02/2016 נקבע דמי שכירות של 55 ₪ למ"ר לחודש.
- החלטת ועדת השגות גו"ח 30539/21 מועד קובע 16/09/2015 נקבע דמי שכירות של 55 ₪ למ"ר לחודש.

ממכלול הנתונים הנ"ל ניתן לאמוד את דמי השכירות הראויים בגבולות של של 60 ₪ למ"ר ולאחר הפחתת 2.5% מדמי השכירות בגין תקן חניה מופחת (מצוקת חניה), דמ"ש הינם 58.5 ₪. בהיוון לצמיתות בשיעור של 7.8% התקבל שווי מ"ר בנוי של כ-9,000 ₪. לאחר ניכוי רווח יזמי של 20% ועלויות בניה של 5,000 ₪ שווי מ"ר מבונה בסך של 2,505 ₪.

קביעת שווי מ"ר מבונה לתעשייה עתירת ידע נערכה ע"י ממוצע משוקלל כאשר גישת השוואה במשקל 60% וגישת היוון הכנסות במשקל 40%, מכאן ששווי מ"ר מבונה נאמד בסך של 2,461 ₪.

<u>להלן נתוני השוואה למסחר :</u>

- שומה מכרעת לפי תיקון 84 של השמאית נאוה סירקיס ברחוב הרטום 14 אזה"ת הר חוצבים, גו"ח 30243/192 מועד קובע 22/10/2013, נקבעו דמי שכירות של 70- 80 ₪ למ"ר לחודש.
- שומת IFRS רפאל קונפורטי לחברת נכסי הר חוצבים בע"מ, גו"ח 30241/211 אזור התעשייה הר חוצבים פארק גט"י, מועד קובע 30/06/2012. הוצגו דמי

שכירות ב"בית מלם" 60בסך ₪ למ"ר לחודש.

- שומת IFRS רפאל קונפורטי לחברת נכסי בר חוצבים בע"מ, גו"ח 30241/211 אזור התעשייה הר חוצבים פארק גט"י מועד קובע 31/12/2017. דמי השכירות הממוצעים בהר חוצבים הינם 75 ₪ למ"ר לחודש.
- החלטת ועדת השגות בגו"ח 30243/193-196 מועד קובע 08/02/2016 נקבע שווי מ"ר מבונה 2,842 ₪.

מנתונים אלו עולה כי מדמי שכירות ממוצעים של 75 ₪ למ"ר בהיוון צמיתות בשיעור היוון 8% התקבל שווי מ"ר בנוי 11,250 ₪, לאחר ניכוי רווח יזמי 20% ועלויות בנייה 5,000 ₪ (מעטפת ; כבשומות הצדדים והכרעת השמאי המחוזי בהשגה הראשונה), נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 4,375 ₪.

<u>להלן נתוני השוואה לחניות:</u>

- שומת IFRS אזור התעשיה הר חוצבים מתחם גט"י מועד קובע 30/6/2012 דמי שכירות למקום חניה 366 ₪ לחודש.
- שומת IFRS בגו"ח 30460/15 גן טכנולוגי מלחה, ירושלים מועד קובע 31/12/2016 בפרויקט בהר חוצבים הושכרו 300 מקומות חנייה בדמי שכירות של 410-520 ₪ למקום חניה לחודש.
- שומת IFRS לחברת נכסי בר חוצבים בע"מ, גו"ח 30241/211 אזור התעשייה הר חוצבים פארק גט"י מועד קובע 30/06/2012 באזור התעשיה גבעת שאול דמי שכירות למקום חניה 400 ₪ לחודש.
- דו"ח נת"מ חציון שני 2016 דמי שכירות למקום חניה בבנייני משרדים באזור הר חוצבים 461 ₪ לחודש.
- שומה מכרעת לפי תיקון 84 של השמאית נאוה סירקיס ברחוב הרטום 14 אזה"ת הר חוצבים גו"ח 30243/192 מועד קובע 22/10/2013 דמי שכירות למקום חניה 375 ₪ לחודש.
- החלטת ועדת השגות בהר חוצבים גו"ח 30539/21 מועד קובע 16/09/2015 דמי שכירות למקום חנייה תת"ק 400 ₪ לחודש, דמ"ש שכירות למקום חניה עילי 320 ₪ לחודש.

ממכלול נתוני ההשוואה התקבלו דמי שכירות למקום חנייה תת"ק של 400 ₪ לחודש, בהיוון לצמיתות בשיעור היוון של 9.15% התקבל שווי מקום חניה תת קרקעית כ-52,500 ₪, בהפחתת עלויות בנייה לחניה תת"ק בסך של 94,150 ₪. מכאן שקיימת עלות עודפת למקום חניה בסך של 41,650 ₪.

ממכלול הנתונים שבחנה הוועדה התקבלו ערכי השווי הבאים:

שווי מ"ר מבונה תעשיה עתירת ידע	2,461 ₪
שווי מ"ר מבונה מסחר	4,375 ₪
עלות עודפת חנייה תת קרקעית	41,650 ₪

<u>אומדן שווי חוות שרתים</u>: לדעת הוועדה אין מקום לשום את חוות השרתים בגישת "העסק החי" בהתאם למתודולוגיה כפי שהוצגה ע"י המשיגה ואשר נשענה בין היתר על חוות דעת כלכלית של חב' BDO. הוועדה סבורה כי גישת ה"עסק החי" אינה רלוונטית לבחינת שווי נכס כדוגמת הנכס הנ"ל, כיוון שאומדן שווי הקרקע אינו נקבע עפ"י הרווחים של העסק המתנהל עליו. לעניין זה ראוי לציין כי המומחה מטעם חב' BDO (אשר הכין את חוות הדעת מטעם רמ"י) אף הגיש חוות דעת מצד המשיבה לפיה גם הוא סבור שאין לאמוד את שווי הקרקע כנגזרת מהפעילות העסקית המתנהלת עליה (במקרה הנדון חוות שרתים). לעניין זה ראוי גם לציין את שומתו המייעצת של השמאי אייל יצחקי מיום 11/01/2016, בגוש 312 חלקות 37,40-44 ו- 62, אזה"ת באר טוביה. השומה דנה בין היתר בנושא גישת השומה המתאימה להערכת שווי הקרקע לתחנת כוח. שמאית הוועדה המקומית שמה את הקרקע באמצעות תחשיב היוון תזרים הוצאות והכנסות הצפויות מהעסק כ"עסק חי". עמדת שמאית המבקשת הייתה כי השימוש לתחנת כוח דומה לשימושים תעשייתיים וכי אין הבדל בין שווי הקרקע בשימושי התעשייה המגוונים, ולאור זאת טענה כי הגישה המתאימה לשום את שווי הקרקע הינה גישת ההשוואה. השמאי המייעץ אייל יצחקי קבע כי יש לאמוד את שווי קרקע בייעוד לתחנת כוח כייעוד הנגזר מייעוד לתעשייה ולכן יש לבחון את גישת השומה המתאימה לו. לצורך כך ערך השמאי המייעץ שלושה מבחנים לניתוח מאפייני גישת ההשוואה לקרקע וגישת היוון הוצאות והכנסות. מריכוז הממצאים עלתה המסקנה כי הגישה העדיפה הינה גישת ההשוואה לקרקע לתעשיה.

לעניין זה יפים דבריה של ועדת השגות בהחלטה מתאריך 15/01/2020 בגוש 100119-100116, 39689, מסוף צפע, מפעלי ים המלח אזה"ת מישור רותם, והחלטת ועדת השגות מתאריך 22/12/2020 באזה"ת נאות חובב, בהן נקבע כדלקמן:

"שוויים של מקרקעין אינו מושפע מזהותו של בעל הזכויות בו ואינו מושפע מפעילות עסקית מוצלחת או הפסדית שמתקיימת בו, אלא שהשווי הוא ערך המבטא "מפגש רצונות" (נקודת שווי משקל בין ביקוש להיצע) בין מוכר מרצון לבין קונה מרצון בשוק המקרקעין הכללי, זאת ועוד כי הערכת תמורת הנכס לרווחיות של "העסק החי" המתנהל בקרקע אינה חלק מהפרקטיקה המקובלת בשמאות מקרקעין, אלא טכניקה המבוצעת במקרים חריגים בנכסים מיוחדים ובהעדר כל דרך אחת.

לקבלת גישת רמ"י יהיו משמעויות בלתי סבירות לדוגמה:

א. אם תתקבל עמדת רמ"י הרי שתיפתח בפני הצדדים האפשרות לטעון סדרה של טיעונים מקצועיים מענף שינוע האשלג (כגון סוג המסוע, מחירי הובלה במשאיות, מחירי אשלג העולמיים וכו'. טיעונים אלה עלולים להיטען גם בשומות קרקע של מפעלים גדולים אחרים בעתיד (כגון "טבע", "אינטל", "מפעל המלט" נשר "שבהם פעילות ענפית ייחודית ורווחיות גבוהה או נמוכה שניתן ליחס לכאורה לקרקע) ואף עלולים להיטען על ידי חוכר שביצועיו העסקיים נמוכים בבקשה להפחתת שווי הנכס.

ב. חישוב התרומה ל"עסק החי עלול להיות מושפע מאיכות הניהול של העסק ומהמוניטין שצבר לאורך שנות פעילותו, דבר שאינו סביר בשומת מקרקעין. למשל, שיטת החישוב עלולה להביא למצב שבו שווי קרקע לעסק בבעלות מדינה יהיה נמוך משווי קרקע זהה בבעלות פרטית בשל איכות הניהול הפרטי לעומת הניהול הממשלתי."

לאור כל זאת, הוועדה מוצאת לנכון לאמוד את השווי לחוות השרתים בהתאם לשווי מר"מ בייעוד לתעשייה עתירת ידע, אולם זאת ללא נקיטה במקדם הפחתה, בשל העובדה שלא הייתה מניעה לבנות את חוות השרתים (כשימוש לתעשיה עתירת ידע) בקומות העליונות של המבנה (מעל מפלס הכניסה), זאת ככל ולא הייתה מאושרת תב"ע לבניית חוות שרתים כנ"ל בתת הקרקע כתוספת זכויות בניה.

לעניין זה יצויין כי גם במקומות אחרים באזורי תעשיה עתירת ידע, נמצא כי בחלק מהמבנים מוקצים שטחים עיליים לטובת חוות שרתים (בין אם לשימוש עצמי או לשימוש כמיקור חוץ). זאת ועוד, עלויות הבנייה התת קרקעית הגבוהות כפי שבאות לידי ביטוי בנכס כדוגמת הנכס הנדון (מתחם חוות השרתים) - 4 קומות תת קרקעיות במפלסים שמתחת לחניון תת קרקעי, מתקזזות עם עלויות האחזקה והתפעול הגבוהות יותר בחלופה של מיקום חוות שרתים כנ"ל בקומות העיליות במבנה תעשייה עתירת ידע, כנ"ל.

שטח חוות השרתים שהובא בחשבון הינו עפ"י השטח המוצג בהיתר הבניה 13,496.31 מ"ר (עיקרי + שירות)[2].

[2] שטח עפ"י תכנית מפורטת 13,834.08 מ"ר. שטח כולל זה הובא בחשבון במקדם אקווי' 1 לאור איפיוניו ולאור שימוש אלטרנטיבי בקומות העליונות של המבנה, לולא הייתה מאושרת התב"ע הכוללת חוות שרתים תת קרקעית כאמור לעיל. עוד יצוין כי לא ניתן יהיה להשתמש ביתרת השטח הבלתי מנוצל בהיתר הבניה לשימוש זה.

11.2 עלויות פיתוח:

קיימת הסכמה בין הצדדים באשר לעלויות הפיתוח, אשר יש לקבוע אותן עפ"י תעריפי אגרות והיטלים של עיריית ירושלים, בהתאם למועד הקובע. הובאו בחשבון שטחי בנייה עיליים ותת קרקעיים בהתאם להיתר הבנייה.

היטלי הפיתוח בחלופות השונות הינם כדלקמן:

חלופה 1:

מרכיב	שטח במ"ר	סלילה ומדרכה	תיעול	דמי הקמה	סה"כ
		₪115	14.6 ₪	₪0	₪129.6
קרקע	13,580	₪1,561,700	₪198,268	₪0	₪1,759,968
מרכיב	שטח במ"ר	סלילה ומדרכה	תיעול	דמי הקמה	סה"כ
		₪212	₪36	100.8 ₪	348.8 ₪
מבונה	22,094	₪4,683,928	₪795,384	₪2,227,075.20	₪7,706,387
סה"כ					₪9,466,355

חלופה 2:

מרכיב	שטח במ"ר	סלילה ומדרכה	תיעול	דמי הקמה	סה"כ
		₪115	₪14.6	₪0	₪129.6
קרקע	13,580	₪1,561,700	₪198,268	₪0	₪1,759,968
מרכיב	**שטח במ"ר**	**סלילה ומדרכה**	**תיעול**	**דמי הקמה**	**סה"כ**
		₪212	₪36	100.8 ₪	348.8 ₪
מבונה עילי	44,390	₪9,410,780.28	₪1,598,057.03	₪4,474,559.68	₪15,483,397
מבונה תת קרקעי	55,593	₪11,785,716.00	₪2,001,348.00	₪0	₪13,787,064
סה"כ					₪31,030,429

11.3 רווח יזמי:

לאור העובדה כי לא קיימת מחלוקת בנוגע לשיעור הרווח היזמי בין שמאי הצדדים והשמאי המחוזי, הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור של 20%.

11.4 היקף שטחי הבנייה ותכסית בינוי:

תעשייה עתירת ידע – בחלופה 1 הובא בחשבון בשטח סחיר ברוטו המוסכם ע"י שמאי הצדדים והשמאי המחוזי. בחלופה 2 הובא בחשבון שטח עפ"י היתר בניה מספר 2014/0826.02 בתוספת שטח מההיתר המוצע להורדה, שכן נראה כי על פניו נפלה טעות בהפחתת שטחים מקורים ו/או פירים אשר יש להביאם בחשבון בעת העמסת שטחי ברוטו לשיווק. היקף השטחים בהיתר הינו בניצול הקרוב למלוא קיבולת הבניה בתב"ע ומהווה התכנון המיטבי של הנכס וניצול אופטימלי של זכויות הבניה. לפיכך, הובאו בחשבון

השטחים בהתאם להיתר הבניה. מסחר – מקובלת עלינו הסכמת שמאי הצדדים והשמאי המחוזי בנוגע להעמסת שטחי שירות סחירים בשיעור 10%.

חוות שרתים – הובא בחשבון השטח בהתאם להיתר הבנייה.

מקובלת עלינו קביעת השמאי המחוזי בנוגע לתכסית הבינוי ב-2 החלופות.

11.5 הפחתה לגודל עסקה:

הובא בחשבון בהחלטתנו מקדם הפחתה לגודל עסקה בהתאם למקדמי ההפחתה שנקבעו בהכרעת השמאי המחוזי. חלופה 1- מקדם 0.85, חלופה 2- מקדם 0.8.

12. תחשיב:

12.1 תחשיב חלופה 1:

שטח סחיר ברוטו (מ"ר)	22,094
שווי מ"ר מבונה תעשייה עתירת ידע	₪ 2,461
סה"כ שווי כולל פיתוח	₪ 54,373,334
שווי מקומות חנייה עיליים	₪9,624,825
עלות עודפת מקומות חנייה תת"ק	₪ 2,864,628
סה"כ שווי כולל פיתוח	₪ 61,133,532
הפחתה לגודל 0.85	₪ 51,963,502
הוצאות פיתוח	₪ 9,466,355
סה"כ שווי ללא פיתוח ללא מע"מ	₪ **42,497,147**

12.2 תחשיב חלופה 2:

ייעוד	שטח עיקרי ושירות במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי כולל פיתוח
תעשייה עתירת ידע	43,247	₪ 2,461	₪ 106,430,301
מסחר	1,144	₪4,375	₪5,003,701
חוות שרתים	13,496.32	₪ 2,461	₪ 33,214,444
סה"כ שווי כולל פיתוח			₪ 144,648,445
שווי חניות עיליות			₪9,085,835
עלות עודפת חניות תת קרקעיות			- ₪17,661,537
סה"כ שווי כולל פיתוח			₪ 136,072,743
הפחתה לגודל 0.8			₪ 108,858,195
עלויות פיתוח			₪31,030,429
סה"כ שווי ללא פיתוח וללא מע"מ			₪ ***77,827,766***

13. <u>החלטה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, החליטה הוועדה לקבל חלקית את ההשגה ולקבוע את שווי הקרקע, לא כולל פיתוח ומע"מ, למועד הקובע, כדלקמן:

חלופה	שווי הזכויות ללא פיתוח ומע"מ
חלופה 1 – אומדן שווי הזכויות החוזיות, לפי תכנית במ/3760, בהתאם להסכם חכירה.	₪ 42,497,147
חלופה מס' 2 – אומדן שווי הזכויות החוזיות למלוא קיבולת הבניה עפ"י תכנית 6403א'.	₪ 77,827,766

כל הערכים אינם כוללים מע"מ ואינם כוללים הוצאות פיתוח.

על החלטה זו ניתן לעתור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 ימים מהמועד שבו נשלחה ע"י הוועדה.

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
סיגלית שושן	עו"ד מיכל כהן	יעקב פז
סגנית השמאי הממשלתי הראשי	יו"ר הוועדה	שמאי מכריע