

## החלטה לגבי בקשה מס' 1009/2016 שנדונה בישיבת ועדת המכרזים מיום 01/08/2016

מ/2004880

מר ניר ברלוביץ – יו"ר הוועדה  
מר אלכס פלוטנו – חבר הוועדה  
עו"ד אסתי פלדמן – חברת הוועדה

### הנדון: בקשה לפטור ממכרז להארכת שכירות עבור רשות מקרקעי ישראל - מחוז י-ם

#### רקע:

המושכר משמש את רמ"י- מחוז ירושלים וחלק מההנהלה הארצית של משרד האנרגיה. לאור לוחות הזמנים להקמת מיזם הקריה המחוזית בירושלים (שנת 2020), נוהל מו"מ החל משנת 2014 מול המשכירים להארכת השכירות.

#### פרטי ההתקשרות

- 1.1 היקף ההתקשרות: 14,182,591 ₪ כולל מע"מ.
- 1.2 דמי שכירות: 75 ₪ / מ"ר / חודש, לא כולל מע"מ (וזאת לאחר מו"מ ממושך שבמהלכו סוכם כי שכר הדירה יעלה מ-60 ₪/מ"ר/חודש ל-75 ₪/מ"ר/חודש בתוספת מע"מ והצמדה).
- 1.3 מדד הבסיס לחישוב: 05/2016 לפי מדד המחירים לצרכן.
- 1.4 תקופת ההתקשרות: 01/01/2017 עד- 30/06/2023, עם אפשרות לשוכר ליציאה מוקדמת החל מיום 01/07/2021, בהודעה של 9 חודשים מראש.
- 1.5 היקף השטח: 2,065.68 מ"ר ברוטו.
- 1.6 מספר אופציות נוספות: אין.
- 1.7 פרטי המשכיר: ר.ר.מ. 48 בע"מ (20.51%) ח.פ. 511888471  
אי.טי.אקס. יצוא נכסים (93) בע"מ (67.86%) ח.פ. 511889693  
ר.ר.מ. 46 בע"מ (11.63%) ח.פ. 511888455
- 1.8 מען: קומה 6 בניין "שערי העיר", יפו 216, ירושלים.
- 1.10 דמי הניהול יעלו בעוד 5 ₪ /מ"ר/ חודש, בתוספת מע"מ והצמדה למדד המחירים לצרכן של 05/2016.

#### נוסח ההחלטה

הוועדה מאשרת את הבקשה לפי תקנה 3(א14)(א) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג – 1993.

#### נימוקי הוועדה:

ועדת המכרזים, לאחר שבחנה את האפשרות להתקשרות בדרך של מכרז פומבי ולאחר שבחנה את האפשרויות כאמור בתקנה 1ב, הגיעה למסקנה כי בנסיבות העניין אין תועלת בעריכת מכרז וזאת מן הטעמים הבאים:

1. דמי השכירות נקבעו כסבירים על ידי שמאי מקרקעין שהוזמן על ידינו.
2. המושכר עבר שיפוץ מקיף על ידי המשרד המשתמש ופינוי המושכר יביא לירידת ההשקעה לטמיון.

החלטה לגבי בקשה מס' 1009/2016 שנדונה בישיבת ועדת המכרזים מיום

01/08/2016 - המשך

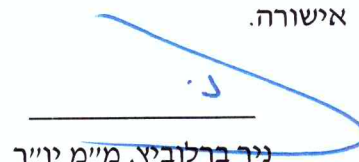
3. מדובר ביחידה המקבלת קהל באופן אינטנסיבי.
4. בבניין נמצאות עוד יחידות ממשלתיות.
5. המושכר נגיש לתחבורה ציבורית.
6. תעריף דמי השכירות תואם את הערכת השמאי.

**הערה**

היקף ההתקשרות אינו בסמכות הוועדה, על מרכז הוועדה לפנות לוועדת הפטור ולבקש את אישורה.

  
עו"ד אסתי פלדמן

  
אלכס פלוטנר

  
ניר ברלוביץ, מ"מ יו"ר  
הוועדה

מדינת ישראל  
משרד האוצר-החשב הכללי  
מינהל נכסי הדיור הממשלתי  
אגף הדיור הממשלתי

י"ז בסיון התשע"ו  
23 ביוני 2016  
נכ. 15774-2016

לכבוד,  
מר דורון ניאגו - נציג המשכירות

באמצעות דוא"ל [doron@abs-int.com](mailto:doron@abs-int.com)

הנדון: מושכר 488/2 - הנהלת משרד האנרגיה ומחוז ירושלים של רמ"י, בניין "שערי העיר", יפו 216, ירושלים - תנאי התקשרות

לאחר מספר ישיבות מר"מ אשר קיימנו בנוגע לאפשרות הארכת השכירות עבור המושכר שכונדון, כאשר האחרונה התקיימה ביום 19/05/2016, הריני להעלות על הכתב את ההסכמות בין הצדדים ואבקש את חתימת המשכירות על המסמך לשם קידום הליך הארכת השכירות:

- המושכר:** שטח של 2,065.78 מ"ר ברוטו בקומה 6 ושטח של 513.22 מ"ר ברוטו בקומה 8, בבניין "שערי העיר", ברחוב יפו 216 בירושלים, הידוע כחלקה 165 בגוש 30075. לצורך הנוחות השטח אשר משמש את רמ"י (2,065.78 מ"ר בקומה 6) יישאר בחוזה שמספרו 2004880 ואילו השטח המשמש את משרד האנרגיה (513.22 מ"ר בקומה 8) ייכלל בחוזה שמספרו 2004881.
- תקופת השכירות:** עבור חוזה 2004880 (רמ"י) תקופת השכירות תהיה מיום 01/01/2017 ועד ליום 30/06/2023, כאשר לשוכר תהיה אפשרות ליציאה מוקדמת מהחוזה בהודעה של 9 חודשים מראש החל מיום 01/07/2021. עבור חוזה 2004881 (האנרגיה) תקופת השכירות תהיה מיום 01/01/2017 ועד ליום 31/12/2018, כאשר לשוכר תהיה אפשרות ליציאה מוקדמת בהודעה של 9 חודשים מראש החל מיום 01/01/2018.
- דמי השכירות:** בשני החוזים דמי השכירות יעמדו על סך של 75 נח/מ"ר/חודש צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש מאי 2016 בתוספת מע"מ כחוק. אופן התשלום רבעוני מראש.
- המשכירות:** ר.ר.מ. 48 בע"מ, ח.פ. 511888471 (20.51%), אי.טי.אקס. יצוא נכסים (93) בע"מ, ח.פ. 511889693 (67.86%), ר.ר.מ. 46 בע"מ, ח.פ. 511888455 (11.63%).
- דמי הניהול:** תוספת של 5 נח/מ"ר/חודש צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש מאי 2016 בתוספת מע"מ כחוק, התוספת מגלמת את עלות צו ההרחבה לעובדי השמירה והניקיון וכוללת כתובה גם אנרגיית מזגנים.
- שונות:** נבקש להבהיר כי הגוף היחיד המוסמך לאשר התקשרות עבור המדינה הינו ועדת המכרזים וועדת הפטור, ואישור זה טרם ניתן, ולכן כל ההסכמות שהיו או שהיו במהלך הליך

רח' בית הדפוס 20 ירושלים ת.ד. 9103002 טל': 02-5780111 פקס: 02-5695398

אוצר ברשת: [www.mof.gov.il](http://www.mof.gov.il)  
חשכ"ל ברשת: [ag.mof.gov.il](http://ag.mof.gov.il)

gov

דוא"ל: [diur@mof.gov.il](mailto:diur@mof.gov.il)  
שער הממשלה: [www.gov.il](http://www.gov.il)

זה היגן כפופות לקבלת אישורן של וועדת המכרזים של הדיור הממשלתי ובהתאם לצורך גם את אישורה של וועדת הפטור המשרדית.

בכבוד רב,



שלמה שגיא

ממונה על הדיור הממשלתי-מחוז ירושלים והדרום

העתק: מר ניר ברלוביץ - מנהל מינהל הדיור הממשלתי, משרד האוצר  
 גב' ליאורה טושינסקי - סמנכ"ל בכירה, רשות מקרקעי ישראל  
 מר תמיר שניידרמן - סמנכ"ל למינהל, משרד התשתיות הלאומיות  
 חני גד - חשבת, רשות מקרקעי ישראל  
 יונתן בצלאל - סגן חשב, משרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים  
 מר עמית אלון - מנהל אגף דיור ממשלתי, משרד האוצר  
 רו"ח אחמד עבד אלרחמן - מרכז דיור ממשלתי, משרד האוצר  
 מר שרון מזרחי - מנהל רכש נכסים ולוגיסטיקה, רשות מקרקעי ישראל  
 מר יפה גולן - מנהל אגף הרכש, משרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים  
 גב' ליאה קומרוב - רכזת פרויקטים הדיור הממשלתי, משרד האוצר  
 מר דרור אביטל - רכז דיור, משרד האוצר

מ.א. ט. אקס יצוא

ר.ר.מ. 48 בע"מ

מ.א. ט. אקס יצוא  
 נכסים (93) בע"מ

ר.ר.מ. 48 בע"מ

רח' בית הדפוס 20 ירושלים תד. 24 9103002 טל': 02-5780111 פקס: 02-5695398

אוצר ברשת: [www.mof.gov.il](http://www.mof.gov.il)  
 חשכ"ל ברשת: [ag.mof.gov.il](http://ag.mof.gov.il)

gov

דוא"ל: [diur@mof.gov.il](mailto:diur@mof.gov.il)  
 שער הממשלה: [www.gov.il](http://www.gov.il)

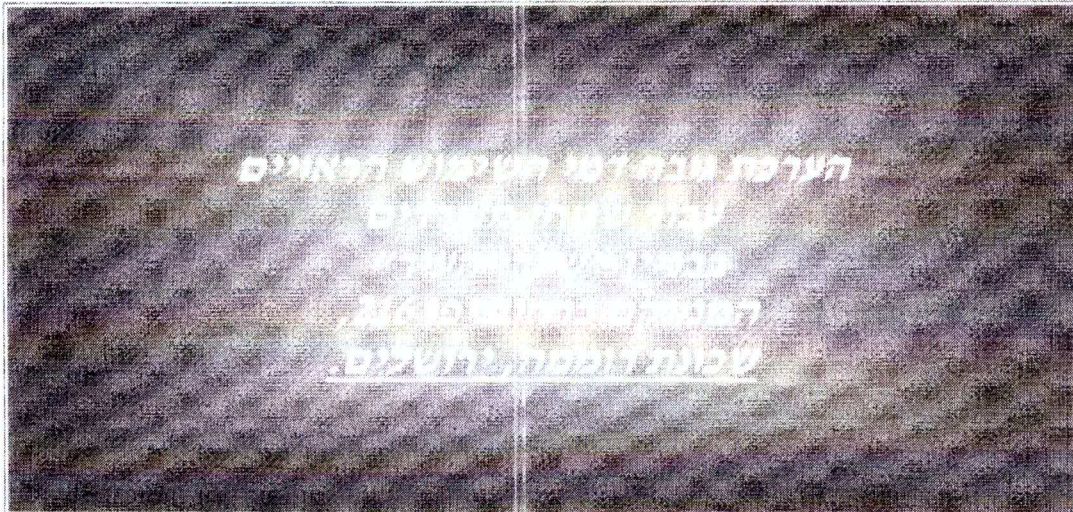


**Jacob Bier (L.L.M)**  
Advocate, Real estate appraiser  
P.o.b 7004 Jerusalem (91070)  
פקס: 02-5382253

**יעקב ביר (L.L.M)**  
עורך דין, שמאי מקרקעין  
ת.ד. 7004 ירושלים (91070)  
טלפון: 02-5383816

כ"ז סיון תשע"ו  
03/07/2016

## שומת מקרקעין מלאה





**Jacob Bier (L.L.M)**  
Advocate, Real estate appraiser  
P.o.b 7004 Jerusalem {91070}  
פוקס: 02-5382253 Fax

**יעקב ביר (L.L.M)**  
עורך דין, שמאי מקרקעין  
ת.ד. 7004 ירושלים (91070)  
טלפון: 02-5383816 Tel

תאריך: כ"ז סיון תשע"ו  
03/07/2016

לכבוד  
משרד האוצר- החשב הכללי  
מנהל נכסי הדיור הממשלתי  
אגף הדיור הממשלתי  
ירושלים

### שומת מקרקעין מלאה

הנדון: הערכת גובה דמי השימוש הראויים עבור שימוש בשטחי משרדים בבניין "שערי העיר" הממוקם ברחוב יפו 216, שכונת רוממה, ירושלים (להלן "המשרדים").

בהתאם לבקשתכם נערך ביקור במשרדים הנ"ל והמתוארים מטה וזאת במטרה להעריך להיום, את גובה דמי השימוש הראויים להתקבל עבור שטחי המשרדים הנ"ל ולהלן חוות דעתי.

#### 1. זיהוי הנכס:

- 1.1. ירושלים, שכונת רוממה, רחוב יפו 216 בניין "שערי העיר".
- 1.2. משרדים המושכרים לשימוש רמ"י בקומה השישית של הבניין.  
גוש: 30075 חלקה: 165 תת חלקות 60, 61, 62 ומעבר המסומן באות לגי בתשריט.  
שטח המשרדים כפי שנמסר לי ממזמין השומה: 2,065.78 מ"ר.
- 1.3. משרדים המושכרים לשימוש משרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים בקומה השמינית של הבניין.  
גוש: 30075 חלקה: 165 תת חלקות 64 ו-74.  
שטח המשרדים כפי שנמסר לי ממזמין השומה: 513.22 מ"ר.

#### 2. ביקור במשרדים:

הביקור נערך ביום 30.6.2016, ע"י רויטל מעתוק- שמאית מקרקעין.



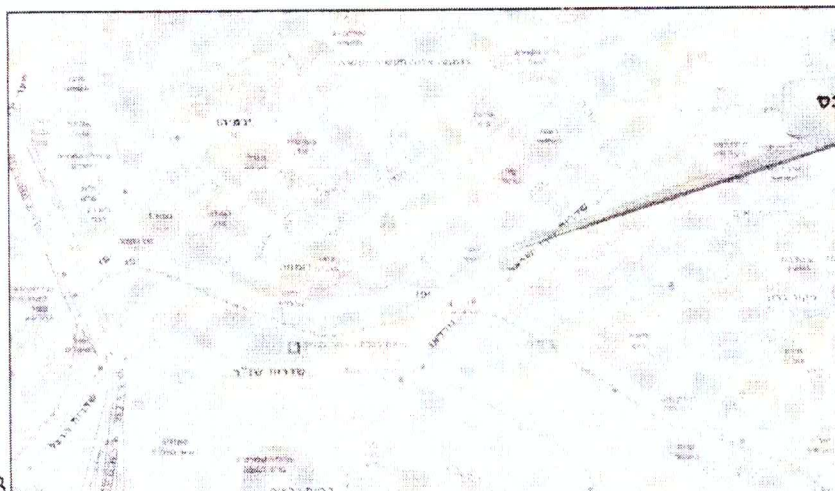
**Jacob Bier (L.L.M)**  
 Advocate, Real estate appraiser  
 P.o.b 7004 Jerusalem (91070)  
 פקס: 02-5382253

**יעקב ביר (L.L.M)**  
 עורך דין, שמאי מקרקעין  
 ת.ד. 7004 ירושלים (91070)  
 טלפון: 02-5383816

### 3. תיאור הסביבה:

- 3.1 שכונת רוממה ממוקמת במערב ירושלים בסמוך לכניסה לעיר.
- 3.2 החלקה הרלוונטית ממוקמת על גדתו הצפונית של רחוב יפו, מזרחית למתחם התחנה המרכזית וגשר המיתרים.
- 3.3 בהמשך הרחוב הולכת ומוקמת תחנת הרכבת החדשה לירושלים.
- 3.4 בנוסף בסביבה הקרובה: בנייני משרדים ( רשות הדואר, בזק, ביטוח לאומי ועוד), בתי מלון (קראון פלאזה, JERUSALEM GOLD ועוד), מרכזי מסחר (CENTER ONE), וקניון התחנה המרכזית).
- 3.5 רחוב יפו הינו ציר מרכזי בעיר ומהווה את חלקו הארי של תוואי "הרכבת הקלה". לאורך הרחוב מדרכות רחבות להולכי רגל ושטחי מסחר רבים.
- 3.6 רחוב יפו חוצה את מרכז העיר מדרום- מזרח למערב. תחילת הרחוב ב"שער יפו" בעיר העתיקה וסופו ב"גשר המיתרים" בכניסה לעיר.
- 3.7 הנכס ממוקם לא הרחק מהכניסה לעיר.
- 3.8 בשנים האחרונות עיריית ירושלים מקדמת תכנית למתחם הכניסה לעיר בכדי לפתח את האזור כרובע עירוני עסקי שוקק ופעיל המשלב בינוי אינטנסיבי של שימושים מעורבים לתעסוקה, מסחר, מלונאות ותרבות.
- 3.9 בסביבה קיימים ביקושים לדירות מגורים, לשטחי מסחר, לנכסים, למשרדים ולמוסדות ציבור.
- 3.10 בסביבה כל השירותים הציבוריים הדרושים לקיום חיי קהילה וחברה.

### 3.11 מפת הסביבה:





**Jacob Bier (LL.M)**  
Advocate, Real estate appraiser  
P.o.b 7004 Jerusalem (91070)  
פקס: 02-5382253 Fax.

**יעקב ביר (LL.M)**  
עורך דין, שמאי מקרקעין  
ת.ד. 7004 ירושלים (91070)  
טלפון: 02-5383816 Tel:

#### 4. תיאור הבניין:

- 4.1. על החלקה הנ"ל אשר שטחה הרשום 3,900 מ"ר, בנוי בניין משרדים ומסחר.
- 4.2. הבניין מתפרס על פני 10 קומות מעל קומת כניסה מסחרית ומעל 5 קומות מרתף לחניה.
- 4.3. הכניסה הראשית לבנין בחזית לרחוב יפו, בכניסה דלפק מודיעין ושמירה.
- 4.4. במרכז הבניין פטיו פנימי.
- 4.5. בבנין מותקנות 4 מעליות נוסעים.
- 4.6. קירות החוץ של הבנין מצופים אבן, והגג שטוח בבטון עם בידוד.
- 4.7. הבנין מחובר לרשת החשמל, הטלפון, המים והביוב העירוני.

#### 5. תיאור המשרדים:

##### 5.1. תיאור המשרדים המושכרים לרשות מקרקעי ישראל (רמ"י):

- 5.1.1. המשרדים ממוקמים בקומה השישית של הבניין ומתפרסים על פני כל שטח הקומה.
- 5.1.2. בכניסה למתחם המשרדים, דלתות מזכוכית עם מערכת אינטרקום.
- 5.1.3. השטח כולל מבואת כניסה, מרחב שירות להמתנה ושירות לקוחות, לשכת הנהלה, כ- 60 חדרי משרדים בגדלים שונים, ארכיב, מטבחונים, חדרי שירותים לגברים ולנשים חדר ישיבות ומעברים מקשרים.
- 5.1.4. רצפת הקומה בחלקה מרוצפת במרצפות קרמיקה במידות 33/33 ס"מ ובחלקה במידות 60/60 ס"מ.
- 5.1.5. תקרת הקומה אקוסטית עם תאורה פלורסנטית.
- 5.1.6. מותקנת מערכת מיזוג אוויר מרכזי.



**Jacob Bier (L.L.M)**  
Advocate, Real estate appraiser  
P.o.b 7004 Jerusalem (91070)  
פקס: 02-5382253

**יעקב ביר (L.L.M)**  
עורך דין, שמאי מקרקעין  
ת.ד. 7004 ירושלים (91070)  
טלפון: 02-5383816

5.1.7. שטחי המשרדים ברמה טובה לאחר עבודות שיפוצים שבוצעו לפני כשנתיים.

5.1.8. שטח המשרדים 2,065.78 מ"ר.<sup>1</sup>

## 5.2. תיאור המשרדים המושכרים למשרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים :

5.2.1. המשרדים ממוקמים בחלק הצפון מזרחי של הקומה השמינית בבניין.

5.2.2. לשטחי המשרדים 2 כניסות, בכל כניסה דלת פלדלת עם מערכת אינטרקום.

5.2.3. השטח כולל כ- 20 חדרי משרדים בגדלים שונים, מטבח, חדר מחשב, מחסן ומעבר מקשר.

5.2.4. במתחם המשרדים אין חדרי שירותים פרטיים, אולם קיימים חדרי שירותים בהמשך הקומה.<sup>2</sup>

5.2.5. רצפת הקומה מרוצפת חלקה במרצפות קרמיקה במידות 33/33 ס"מ ובחלק מהמשרדים הרצפה מחופה בלוחות פרקט.

5.2.6. תקרת הקומה אקוסטית עם תאורה פלורסנטית.

5.2.7. מותקנת מערכת מיזוג אוויר מרכזי.

5.2.8. בדק הבית של המשרדים מניח את הדעת.

5.2.9. שטח המשרדים 513.22 מ"ר.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> כפי שנמסר לי ממזמין השומה

<sup>2</sup> המהווים חלק מהרכוש המשותף בבניין.

<sup>3</sup> כפי שנמסר לי ממזמין השומה



**Jacob Bier (LL.M)**  
Advocate, Real estate appraiser  
P.o.b 7004 Jerusalem (91070)  
פקס: 02-5382253

**יעקב ביר (LL.M)**  
עורך דין, שמאי מקרקעין  
ת.ד. 7004 ירושלים (91070)  
טלפון: 02-5383816

#### 6. פרטי תכנון ופרטי זכויות:

לבקשת מזמין השומה לא נבדקו פרטי התכנון ופרטי הזכויות, הגם שנתונים אלו לא רלוונטיים היות ומדובר בשומה להערכת דמי שכירות.

#### 7. השומה:

**העקרונות, ההנחות, הגורמים והשיקולים בעיצוב השומה:**

7.1 מיקום הבניין והסביבה.

7.2 מיקום המשרדים בבניין.

7.3 ממדי המשרדים, שטחם והנתונים הפונקציונאליים שלהם.

7.4 שטחי המשרדים סה"כ 2,579 מ"ר הכוללים:

משרדים המושכרים לשימוש רמ"י בשטח של 2,065.78 מ"ר  
משרדים המושכרים לשימוש משרד האנרגיה בשטח של 513.22 מ"ר

7.5 לבקשת מזמין השומה לא נבדקו פרטי התכנון ופרטי הזכויות, הגם שנתונים אלו לא רלוונטיים היות ומדובר בשומה להערכת דמי שכירות.

7.6 גישת השוק- השוואה לשכר דירה של משרדים בסביבה הקרובה תוך התאמתן למשרדים נשוא הערכה.

7.7 המועד הקובע לשומה הינו מועד כתיבתה.

7.8 גובה דמי השימוש אינם כוללים מס ערך מוסף ככל שיחול.

7.9 שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף ליעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו מזמין השומה ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.



**Jacob Bier (L.L.M)**  
 Advocate, Real estate appraiser  
 P.o.b 7004 Jerusalem (91070)  
 פקס: 02-5382253

**יעקב ביר (L.L.M)**  
 עורך דין, שמאי מקרקעין  
 ת.ד. 7004 ירושלים (91070)  
 טלפון: 02-5383816

7.10. להלן נתוני מחירים בסביבה:

- ברחוב יפו 208 מושכרים שטחי משרדים כדלקמן:

שטח במ"ר	דמי שכירות	דמ"ש למ"ר
350	21,240 ₪	61 ₪
172	10,664 ₪	62 ₪
813	41,088 ₪	51 ₪
271	15,116 ₪	56 ₪
470	27,940 ₪	59 ₪
470	32,520 ₪	69 ₪
	<b>ממוצע</b>	<b>60 ₪</b>

- להלן עסקאות של דמי שכירות ברחוב הלל 12-14 במרכז העיר:

קומה	שטח במ"ר	דמ"ש לחודש ממוצע	שכירות שנתית	שכירות חודשית למ"ר
1	44	4,370 ₪	52,440 ₪	99 ₪
1	155	10,129 ₪	121,542 ₪	65 ₪
1	53	3,187 ₪	38,238 ₪	60 ₪
1	250	13,345 ₪	160,141 ₪	53 ₪
1	50	4,259 ₪	51,103 ₪	85 ₪
1	51	4,259 ₪	51,103 ₪	84 ₪
2	170	18,470 ₪	221,638 ₪	109 ₪
2	168	12,927 ₪	155,123 ₪	77 ₪
4	20	2,110 ₪	25,322 ₪	106 ₪
4	19	2,069 ₪	24,827 ₪	109 ₪
4	97	7,824 ₪	93,889 ₪	81 ₪
4	142	14,204 ₪	170,442 ₪	100 ₪
4	30	2,658 ₪	31,897 ₪	89 ₪
4	22	1,400 ₪	16,803 ₪	63.65 ₪
			<b>ממוצע</b>	<b>84 ₪</b>



**Jacob Bier (L.L.M)**  
 Advocate, Real estate appraiser  
 P.o.b 7004 Jerusalem (91070)  
 פקס: 02-5382253

**יעקב ביר (L.L.M)**  
 עורך דין, שמאי מקרקעין  
 ת.ד. 7004 ירושלים (91070)  
 טלפון: 02-5383816

- בשומת IFRS של השמאי ארז כהן מיום 13.1.2014 לבנין בזק ברחוב הצבי 15 ירושלים גוי"ח 30075/136, מתקבל בממוצע שכ"ד של כ-65 ₪ למ"ר.
- עפ"י שומת IFRS של השמאית רלי טריסטמן מיום 2.11.2014 לבנין "בית האומות" ברחוב דרך חברון 101 גוי"ח 30114/86 שטחי המשרדים בבניין מושכרים תמורת 72 ₪ למ"ר.
- ביום 16.4.2015 נמכרו בבניין משרדים בשטח של 277 מ"ר, תמורת 3,829,000 ₪, כ-13,823 ₪ למ"ר.
- מדינת ישראל שוכרת שטחי משרדים בשכונת גבעת שאול, באמצעות מנהל הדיור הממשלתי, תמורת 60-65 ₪ למ"ר.
- להלן עסקאות מכירה של משרדים שנמכרו בבניין "שערי העיר":

יום מכירה	גוש חלקה	תמורה מוצהרת	שטח במ"ר	שטח צמוד במ"ר מקדב 30%	שטח מקוויולנט	שווי למ"ר	מקדם זמן	שווי מ"ר מתואם	חריג	הערות
10/03/2016	030075-0165-085-00	4,000,000 ₪	266		266.0	15038	1	15,038 ₪		צמוד גג בשטח 50 מ"ר
12/05/2015	030075-0165-066-00	8,000,000 ₪	388.15	28	396.6	20174	1	20,174 ₪		צמודות הנית בשטח 63.65 מ"ר
31/12/2014	030075-0165-031-00	3,000,000 ₪	206		206.0	14563	1.05	15,291 ₪		
29/12/2014	030075-0165-052-00	1,100,000 ₪	82.8	24.25	90.1	12212	1.05	12,823 ₪		
ממוצע 14,384 ₪										
שיעור הריבון 8.00%										
דמ"ש שנתיים 1,151 ₪										
דמ"ש חודשיים 96 ₪										

עפ"י סקר שיעורי התשואה בנכסים מניבים שנערך ע"י אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים במחצית השניה של שנת 2015 לגבי משרדים, אחוז התשואה הינו 8.0%.



**Jacob Bier (L.L.M)**  
Advocate, Real estate appraiser  
P.o.b 7004 Jerusalem [91070]  
פקס: 02-5382253 Fax:

**יעקב ביר (L.L.M)**  
עורך דין, שמאי מקרקעין  
ת.ד. 7004 ירושלים (91070)  
טלפון: 02-5383816 Tel:

7.11. נמסר לי כי לאחרונה הושגו במו"מ מול המשכיר 2 מתווים להארכת השכירות,

האחת עבור השטח שבקומה 6, תקופת השכירות תוארך מיום 1.1.2017 ועד ליום 30.6.2023, כאשר דמי השכירות החודשיים יהיו בסך של 75 ₪ למ"ר לא כולל מע"מ בצמוד למדד המחירים לצרכן של חודש מאי 2016.

השניה עבור השטח שבקומה 8, תקופת השכירות תוארך החל מיום 1.1.2017 ועד ליום 31.12.2018, כאשר דמי השכירות החודשיים יהיו בסך של 75 ₪ למ"ר לא כולל מע"מ בצמוד למדד המחירים לצרכן של חודש מאי 2016.

מעיון בנתוני ההשוואה ניתן ללמוד כי דמי השכירות החודשיים בסך של 75 ₪ למ"ר הינם ראויים וסבירים.

#### 8. הערכה:

לאור כל האמור, הנני להעריך את גובה שכר הדירה החודשי הראוי למשרדים נשוא השומה, בסך של 75 ₪ למ"ר.

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במשרדים נשוא השומה, בבעלי הזכויות בהם או במזמין השומה והערכה זו נעשתה לפי מיטב ידיעותיי, הבנתי וניסיוני המקצועי.

השמאות נערכה על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו- 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

יעקב ביר, עו"ד  
שמאי מקרקעין

יעקב ביר  
עורך דין שמאי מקרקעין