1תאריך עברי	:	כז' ניסן, תשפ"ב
תאריך לועזי	:	28 אפריל, 2022
מס' תיק רמ"י	:	10946737מ
מספרנו (אופק)	:	44477
לקביעת שכ"ט	:	8.49

לכבוד:

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

גב' אפרת וסאל
שמאית מקרקעין מטעם רמ"י
השיטה 654, צור הדסה
Efratvassal@gmail.com

מר מנסנו אסף
שמאי מקרקעין מטעם המשיג
הלוח העברי 31, מודיעין
Asaf.mansano@gmail.com

הכרעה בהשגה ראשונה[1] - גוש 30142 חלקה 25 תת חלקה 60, א.ת תלפיות, ירושלים

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**רמ"י או המשיבה**") שנתקבלה ביום 14.09.2021, להכריע במחלוקת בעניין שווי המגרש שבנדון, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים - יובל חכירה.

הערה: בהתאם למדיניות רמ"י, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה, זאת בהתעלם מהמבנים הבנויים עליה, משכך השומה מבוססת הנחה, בהתאם לתקן 1 לתקינה השמאית.

1.2. ביום 11.09.2020 נערכה שומה מטעם רמ"י, ע"י שמאית המקרקעין גב' אפרת ואסל - להלן: "**שמאית המשיבה**".

1.3. ההשגה שבנדון הוגשה מטעם המשיג, מר נוריאל בן עזרא, באמצעות שומה מיום 2.09.2021, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר מנסנו אסף - להלן: "**שמאי המשיג**".

1.4. בתאריך 27.01.2022 התקיים דיון באמצעות ZOOM, בנוכחות שמאיי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 2.02.2022, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 16.02.2022.

1.5. בתאריך 08.02.2022 התקבלה תגובת שמאי המשיג לתקציר הדיון, שכללה הבהרה בנושא הזכויות הנוספות שאותן יש לאמוד במסגרת השומה.

1.6. בתאריך 08.02.2022 התקבלה תגובת שמאית המשיבה שכללה התייחסות לתגובת שמאי המשיג.

1.7. בתאריך 09.02.2022 התקבלה תגובת שמאי המשיג להתייחסות שמאית המשיבה וכן הסכם שכירות במושא השומה.

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

2. נתוני זיהוי:

גוש:	30142
חלקה:	25
תת חלקה:	60
שטח (רשום):	664.3 מ״ר [338.9 מ״ר (אולם) + 325.4 מ״ר (יציע)]
מהות הנכס:	קרקע בייעוד תעשייה
מיקום:	רח׳ חרשי הברזל 3, א.ת תלפיות, ירושלים

3. הזכויות המוערכות:

שווי זכויות הבעלות החוזיות במרכיב הקרקע + הזכויות בתקנון[2], ללא מע״מ וללא פיתוח, בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

11.09.2020 - המועד הקובע בשומת המשיבה.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך בתאריך 1.02.2022, ע״י החי״מ וקארין לוי, מתמחה במשרדנו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1 הסביבה:

מושא השומה מהווה מרכיב קרקע בשטח רשום של 664.3 מ״ר [338.9 מ״ר + 325.4 מ״ר (יציע)], בשימוש לתא תעשייה, המצוי ברחוב חרשי הברזל 3, אזור תעשייה ומסחר תלפיות (רובע תלפיות המתחדש), ירושלים.

אזה״ת תלפיות מצוי בחלקה הדרום מזרחי של העיר ירושלים, גובל בשכונות בקעה ומקור חיים מצפון, גבעת המטוס מדרום, בית צפפא ממערב, ארנונה ותלפיות ממזרח.

האזור מאופיין בבניה ותיקה של מבנים חד קומתיים לצד מבנים בני 3-4 קומות בשימושים מעורבים של תעשייה ומלאכה (חשמל, מתכת, נגריות, פרזול וכיו״ב), מסחר (חנויות רחוב וקניונים), משרדים וכן שירותים בתחום הרכב (מגרשים למכירת/השכרת רכבים, מכוני רישוי, מוסכים וכיו״ב).

יצוין, שאזור התעשייה תלפיות עתיד לתפקד כאזור עירוב שימושים הכולל ייעודי מגורים, מסחר תעסוקה, חינוך תרבות בילוי מלאכה, לרבות סלילת 3 קווי רכבת קלה, זאת בהתאם לתכנית האב המעודכנת[3] לרובע תלפיות המתחדש כפי שאומצה ע״י הועדה המחוזית.

רחוב חרשי הברזל, בו ממוקם מושא השומה, מצוי בצד הדרומי של רובע תלפיות המתחדש, באורך של כ-666 מ׳ וניצב לרחוב האומן ממזרח וממערב. הרחוב צר וכולל תאי תעשייה ומלאכה בשימושים מגוונים.

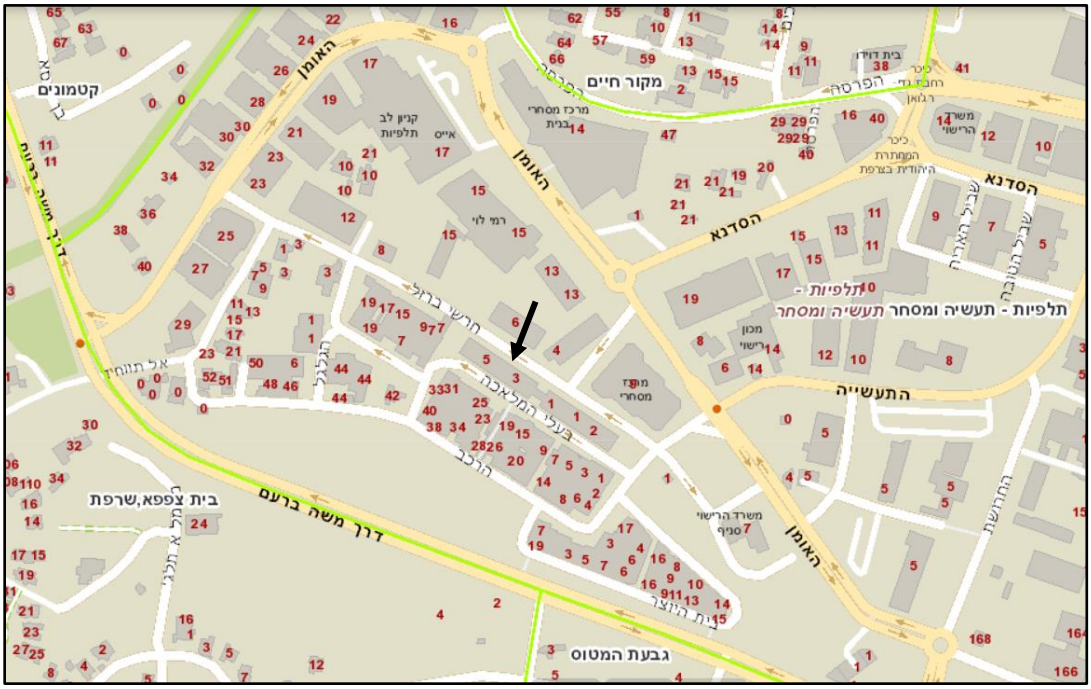
הפיתוח הסביבתי מלא ברמה סבירה וכולל את כל התשתיות העירוניות הדרושות.

---

[2] בהתאם להזמנת השומה מתאריך 14.09.2021.

[3] להרחבה ראו https://www.jda.gov.il/%d7%aa%d7%9b%d7%a0%d7%99%d7%aa-%d7%90%d7%91-%d7%aa%d7%9c%d7%a4%d7%99%d7%95%d7%aa-%d7%97%d7%93%d7%a9/

להלן מיקום מושא השומה ע"ג תשריט סביבה - מערכת GIS - עיריית ירושלים



6.2. **הנכס:**

כאמור, מושא השומה מהווה מרכיב קרקע בשטח רשום של 664.3 מ"ר [338.9 מ"ר + 325.4 מ"ר (יציע)], בשימוש לתא תעשייה, המצוי ברחוב חרשי הברזל 3, אזור תעשייה ומסחר תלפיות.

תא התעשייה שבנדון מהווה חלק ממבנה דו קומתי, הכולל 91 יחידות ב 2 אגפים בקונטור של כ- 2,700 מ"ר (בהתאם למדידה גראפית מהאתר Govmap).

מידות התא - 13.75 מ' עומק * 24.5 מ' אורך חזית (בהתאם לתשריט הבית המשותף).

מיום הביקור עולה כי חזית הנכס מרחוב חרשי הברזל, ממנו הגישה למושא השומה, משמש בחלקו החיצוני והצמוד לחניית רכבים ,פריקה וטעינה וכן לשימושים משלימים נוספים. בנוסף, קיימות חניות נוספות בעורף המבנה ולצדו המערבי (באמצעות רמפה).

הנכס מושא השומה משמש את חברת 'עוצמת המיזוג בע"מ' אשר עוסקת במכירה, התקנה ושירות למערכות מיזוג אוויר בארץ. (בהתאם לאתר האינטרנט של החברה).

למבנה הנ"ל היתר בנייה חתום כחלק מיחידות מוסכים מתאריך 4.7.72, בנוי בנייה מסורתית הכוללת קונסטרוקציית בטון וגג שטוח.

מבחינה טופוגרפית, הקרקע בעלת שיפוע קל היורד מכיוון מזרח למערב.

<u>תמונות שצולמו במהלך הביקור בנכס</u>

<u>מבט מרחוב חרשי הברזל – לכיוון דרום מערב</u>



<u>מבט מרחוב חרשי הברזל – לכיוון דרום מערב</u>



7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1 חוזה חכירה:

בהתאם לחוזה חכירה לא מהוון שהועבר לעיוננו, שנחתם בתאריך 01.09.1997 בין מנהל מקרקעי ישראל לבין אוטומט הנדסת חשמל, עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

כתובת	: חרשי הברזל 3, ירושלים
גו"ח	: 30142/25
תת חלקה	: 60 (בחוזה מצוין תת חלקה 55)
שטח רצפה	: 338.9 מ"ר + יציע בשטח 325.4 מ"ר
מטרת החכירה	: ביתן תעשייה
תקופת החכירה	: 49 שנים החל מתאריך 16.04.1972 וכלה בתאריך 15.04.2021

7.2 נסח טאבו:

עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ירושלים, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 7.04.2022, עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים באשר לתת חלקה 60 חלקה 25 בגוש 30142:

תיאור הנכס	: אולם בקומת הקרקע בשטח של 664.3 מ"ר (אגף 1 מבנה 5), החלק ברכוש המשותף 95/2868.
הצמדות	: שירותים בשטח של 13.1 מ"ר, סימון פו בתשריט, משותף עם 65-60 בחלקים שווים.
בעלויות (בשלמות)	: אוטומט הנדסת חשמל בע"מ; תאריך 08/12/2021; מהות פעולה מכר.
הערות	: מתאריך 08.12.2021; מהות פעולה הערה בדבר העברה לזרים; שם המוטב מדינת ישאל; הערות סעיף 4 לחוק רמ"י תש"ך 1960.
הרכוש המשותף	: מיום 22.06.2004; סוג שטר צו רישום בית משותף; רשויות ירושלים; שטח במ"ר 24,889; תקנון מוסכם; תת חלקות 97; מבנים 5; אגפים 2.
הערות	: מתאריך 22.06.2004; מהות פעולה הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה; בתנאי שטר מקורי 6800/1987/0; הערות קיימת תכנית מפורטת מס 3439 א'.

7.3. **<u>תשריט בית משותף:</u>**

מעיון בתשריט הבית המשותף מתאריך 21.04.2004 השייך, בין היתר, לתת חלקה 60 מושא השומה בחלקה 25 גוש 30142, עולים הפרטים הבאים :

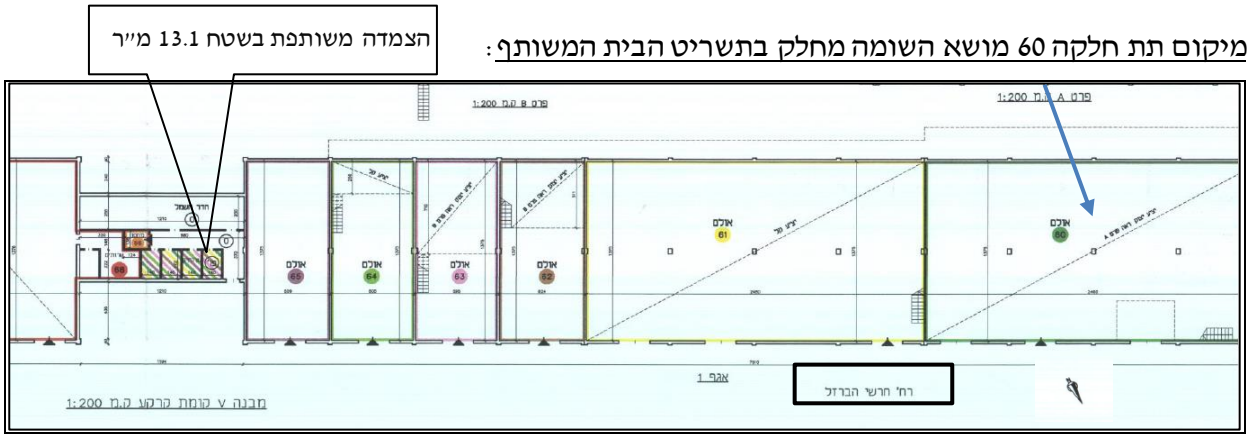
<u>שטח הרצפה (ללא קירות חיצוניים וקירות בין דירה לדירה):</u>

מס' המבנה	מס' האגפים	קומה	תאור הדירה	מס' חלקת המשנה	שטח הריצפה מ"ר				צמידויות			
					הדירה	היציע	המחסן	סה"כ	תאור ההצמדה	הסימון בתשריט	השטח מ"ר	צבע
v	1	קרקע	אולם+יציע	25/60	338.90	325.40		664.30				ירוק

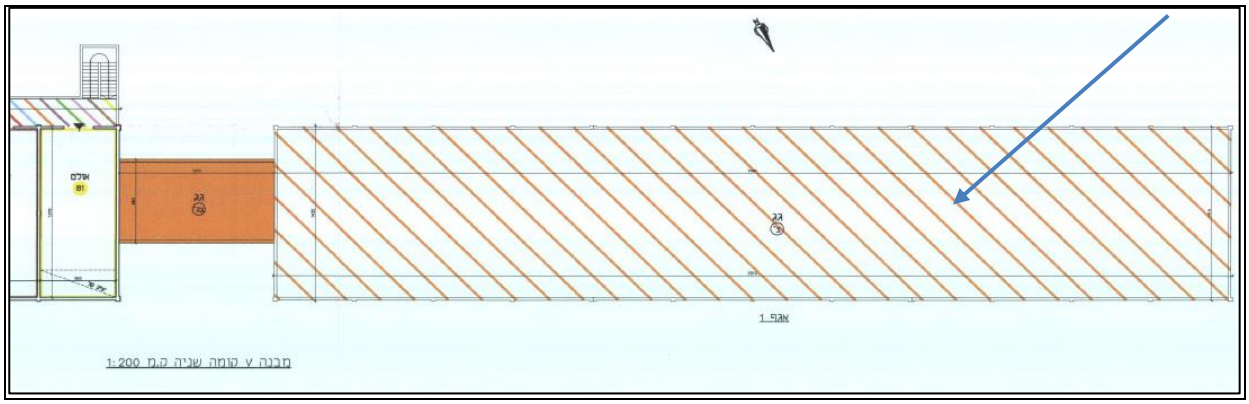
<u>צמידויות משותפות:</u>

תאור ההצמדה	סימון בתשריט	צבע בתשריט	השטח מ"ר	צמוד לחלקות משנה בחלקים שווים
שרותים	פו'		13.10	25/60 – 25/65

<u>מיקום תת חלקה 60 מושא השומה מחלק בתשריט הבית המשותף</u>:



<u>מיקום הגג, המסומן באות 'צ', בו מתאפשר[4] לתת חלקה 60 מושא השומה לממש את הזכויות הנוספות[5]:</u>



[4] בהתאם לתקנון המוסכם מיום 17.4.2004, בו צוין בנוסף כי ניתן לנהוג בזכויות מנהג בעלים **ולהעביר לפי שיקול דעתם את הזכות בהם לאחרים, להצמידם לחלקות משנה אחרות במבנה הנדון**, להתיר בניה ו/או לממש את זכויות הבניה בעצמם ולבנות בשלב אחד או בכמה שלבים על פי ההוראות הבאות: בעלי יחידת משנה 60 רשאית לנצל את זכויות הבניה על הגג המסומן באות 'צ' בלבד וזאת בקדימות לבעלי תת חלקה 66. כל תוספת הבניה יהיו בהתאם לרישיונות והיתרים מאת הרשויות המוסמכות, וזאת מבלי לקבל הסכמת כל בעלי היחידות בבית המשותף.

[5] בסך 3,300 מ"ר.

8. מצב תכנוני:

מבדיקה שערכנו באתרי האינטרנט של עיריית ירושלים, רמ"י ומנהל התכנון, נכלל מושא השומה, בין היתר, בתחום גבולותיהן של התכניות הרלוונטיות הבאות:

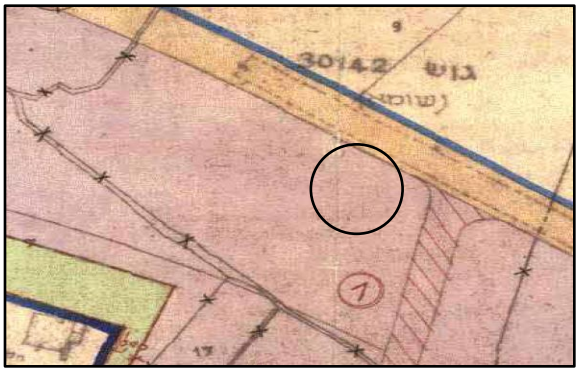
8.1 תכנית בניין עיר מס' 1563:

תכנית זו פורסמה בי.פ 1709 בתאריך 25.03.71. מטרתה העיקרית, בין היתר, ביטול חלוקה קיימת, אחוד השטח וחלוקה מחדש למגרשי תעשייה חדשים באזור תעשייה לאחר הפרשת שטחים לצרכי צבור דרכים ושפ"פ.

בהתאם לתכנית זו, מופיע מושא השומה כחלק ממגרש 1 בייעוד לתעשייה, לגביו יחולו הוראות תכנית המתאר לירושלים לאזור תעשייה. בהתאם לתכנית המתאר 62, אחוזי הבנייה באזור תעשייה יהיו 56% משטח המגרש בקומה וסה"כ 224% ב - 4 קומות. השטחים באזור תעשייה יהיו אך ורק לשירותי רכב וכל הקשור בזה כגון מוסכים, רפדי רכב וכיו"ב.

מיקום (מוערך) של מושא השומה ע"ג תשריט תכנית 1536 / תצ"א מהאתר הממשלתי GOVMAP



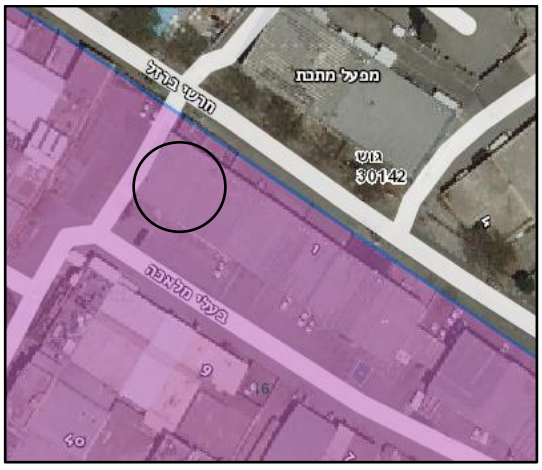


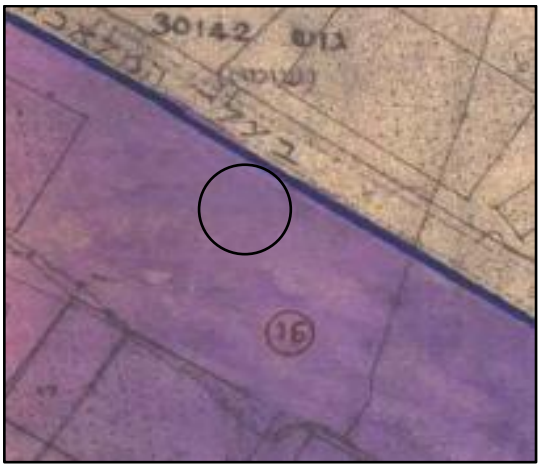
8.2 תכנית בניין עיר מס' 2106:

תכנית זו פורסמה בי.פ 2950 בתאריך 11.08.83. מטרתה העיקרית , בין היתר, אחוד חלקות וחלוקתם מחדש.

בהתאם לתכנית זו, מופיע מושא השומה כחלק ממגרש 16 בייעוד לתעשייה, לגביו יחולו הוראות שנקבעו בתכנית המתאר לירושלים לאזור תעשייה.

מיקום (מוערך) של מושא השומה ע"ג תשריט תכנית 2106 וכן על תצ"א מהאתר הממשלתי GOVMAP





8.3. **<u>רישוי:</u>**

אותרו מס' היתרי בנייה למבנה ובו הנכס הנדון ובניהם:

8.3.1. נספח תכנית מתוקנת לבקשה להיתר בנייה חתומה מיום 4.7.1972 בתיק מס' 70/265, שמהותה בניית יחידות מוסכים בשטח כולל של 5417.40 מ"ר.

8.3.2. היתר בניה מס' 53459 חתומה מיום 26.11.1995, שמהותה תוספת בניה, בניית גדר ומבואה בהתאם לשטחים כדלקמן:

קומה	שטח עיקרי במ"ר		סה"כ במ"ר
	שטח קיים	מוצע	
תחתונה	114,574	79.6	122,534
עליונה	114,574		114,574
סה"כ	229,148	79.6	237,108

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1 סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

	שמאית המשיבה	שמאי המשיג
שווי כולל פיתוח	₪ 7,800,000	₪ 2,412,500
שווי לא כולל פיתוח	₪ 6,938,128	₪ 1,550,628

9.2 סיכום שומת המשיבה[6]:

9.2.1 גישת השומה וערכי הבסיס:

ערכי הבסיס לתעשייה נקבעו בגישת ההשוואה וחילוץ מרכיב הקרקע, זאת בהתבסס על עסקות מכר לתאי תעשייה, כלהלן:

- **נתוני מכר לתאי תעשייה מחלקה 25 ובו מושא השומה:**

תאריך	תת חלקה	שטח ברוטו[7] במ"ר	שטח אקוו' במ"ר	תמורה	שווי למ"ר מבונה אקוו'
27.05.2018	37	197.3	[8]203.77	₪2,200,000	₪5,609
21.08.2017	69	181.94	[9]145.552	₪1,530,000	₪4,385
04.04.2017	64	91.52	91.52	₪1,100,000	₪6,516

בהתאם לנתונים אלו עולה כי שווי מ"ר בנוי אקוו' לתעשייה בממוצע בסך של כ- 11,000 ₪/מ"ר. בניכוי יזמות (20%) ועלויות בנייה (3,500 ₪/מ"ר) מתקבל שווי מ"ר מבונה אקוו' ממוצע לתעשייה בסך של 5,500 ₪ ובהתאמה בגין שוליות (95%) מתקבל שווי מ"ר אקוו' מבונה ממוצע מתואם **בסך 5,250 ₪/מ"ר ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

9.2.2 עקרונות התחשיב:

- הובא בחשבון שטח הנכס (רשום) בסך 664.3 מ"ר [338.9 מ"ר + 325.4 מ"ר (יציע)] + יתרת זכויות בניה בסך 3,300 מ"ר מכח התקנון המוסכם בהתאם להזמנת השומה.
- הובאו בחשבון מקדמי אקוו' הבאים: שטח יציע – 0.5; יתרת זכויות הבניה – 0.27[10].
- הובא בחשבון תוספת לבעלות מלאה ע"י חלוקה בשיעור 0.97.
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח נורמטיביות בהתאם לפרק ה' לקווים המנחים בסך של 861,872 ₪.

---

[6] ליתר פירוט ראה שומת המשיב

[7] לאחר מעבר משטח רצפה בהכפלה בשיעור של 10%

[8] 203.77 מ"ר אקוו' = 197.23 מ"ר עיקרי + 21.8 מ"ר קרקע * 0.3

[9] 145.552 מ"ר אקוו' = 90.97 מ"ר עיקרי + 90.97 מ"ר מחסן * 0.6

[10] 0.27 = 0.3 (מקדם בגין קומה, הזכויות ינוצלו בגג המבנה) * 0.9 (הפחתה לשוליות)

9.2.3. **<u>תחשיב השומה:</u>**

שווי מבונה מתואם למ״ר	5,250	₪
שטח אקוו׳ מושא השומה במ״ר	1,443	
מעבר לבעלות מלאה	0.97	
שווי מושא השומה כולל פיתוח וללא מע״מ במעוגל	**7,800,000**	₪
פיתוח נורמטיבי בהתאם לקווים המנחים	861,872	₪
שווי מושא השומה ללא פיתוח וללא מע״מ	6,938,128	₪

9.3. **<u>סיכום שומת המשיג</u>**[11]**:**

9.3.1. **<u>גישת השומה וערכי הבסיס:</u>**

ערכי הבסיס לתעשייה נקבעו בשילוב של גישת היוון ההכנסות, בהתבסס על ניתוח נתוני היצע של דמ״ש לתאי תעשייה וכן על ההשוואה לנתוני מכר לתאי תעשייה, תוך חילוץ מרכיב הקרקע. בנוסף, הוצגו ערכי שווי לתעשייה משומות מכריעות/הכרעות בהשגה ראשונה, כלהלן:

- **<u>נתוני היצע (דמ״ש) לתאי תעשייה מאתר ״יד 2״:</u>**

תאריך	תת חלקה	שטח אקוו׳ במ״ר	דמ״ש/חודש	דמ״ש למ״ר
1.2.2019	37	260	₪13,000	₪50
1.12.2020	69	342	₪14,000	₪40.97

בהתאם לנתונים אלו נקבע כי ממוצע דמ״ש בסך 45.49 ₪/מ״ר, בהיוון בשיעור[12] 7.4% מתקבל שווי מ״ר בנוי בסך 7,376 ₪/מ״ר. בניכוי יזמות (20%) ועלות בנייה (3,500 ₪/מ״ר) מתקבל שווי מ״ר מבונה לתעשייה **בגבולות של 2,647** ₪/**מ״ר**.

- **<u>נתוני מכר לתאי תעשייה מסביבת הנכס הנדון, ממערכת ״מידע נדלן - מס שבח״:</u>**

תאריך עסקה	גוש חלקה	כתובת	שטח אקוו׳ במ״ר	תמורה	שווי למ״ר בנוי
27/01/2019	30140-008-87	התעשייה 2	135	₪1,050,000	₪7,778
18/11/2018	30140-1-48	קינג פייר 37	234	₪1,760,000	₪7,521
27/05/2018	30142-25-37	בעלי המלאכה 4	235[13]	₪2,200,000	₪9,364
21/08/2017	30142-25-69	חרשי הברזל	165	₪1,530,000	₪9,250
04/04/2017	30142-25-64	חרשי הברזל 3	83	₪1,100,000	₪13,253
27/11/2016	30142-25-89	חרשי הברזל 1	83	₪600,000	₪7,229

בהתאם לנתונים אלו עולה כי שווי מ״ר ממוצע אקוו׳ בנוי לתעשייה בסביבת הנכס בסך של כ- 9,000 ₪, בניכוי יזמות (20%) ועלויות בנייה (3,500 ₪/מ״ר) מתקבל שווי מ״ר מבונה לתעשייה בסך של 4,050 ₪ ובהתאמה לגודל (85%-90%) מתקבל שווי מ״ר אקוו׳ מבונה ממוצע מתואם **בסך של 3,753** ₪/**מ״ר.**

[11] ליתר פירוט ראה שומת המשיג

[12] בהתאם לסקירת שיעורי תשואה של השמ״ר, מחצית ראשונה לשנת 2020. + תוספת של 0.5%

[13] 235 = 208 מ״ר תעשייה + 77 מ״ר חצר * 0.35

- **נתוני שומות מכריעות :**

סוג שומה	מועד קובע	מיקום (שכ' בירושלים)	גו"ח	שווי מ"ר מבונה
השגה ראשונה	2017	גבעת שאול	30260/98	₪ 2,886
	מאי, 2014	א.ת תלפיות	30142/37	₪ 3,700
	ינואר, 2012	רח' מקור חיים	30130/168	₪ 3,500
	2016	תלפיות	30187	₪[14] 4,365
שומה לפי תיקון 84	ספטמבר, 2018	תלפיות	30142	₪ 4,000

בהתאם לנתונים אלו עולה כי שווי מ"ר מבונה מתואם לתעשייה **בסך 3,891 ₪/מ"ר.**

בהתאם למכלול הנתונים לעיל קבע שמאי המשיג שווי מ"ר מבונה אקוו' מתואם משוקלל (נתוני דמ"ש – 40% ; נתוני מכר – 30% ; נתוני שווי משומות מכריעות – 30%) **בסך של 3,400 ₪/מ"ר.**

9.3.2. **עקרונות התחשיב:**

- הובא בחשבון שטח הנכס (רשום) בסך 664.3 מ"ר [338.9 מ"ר + 325.4 מ"ר (יציע)] + יתרת זכויות בניה בסך 3,300 מ"ר מכח התקנון המוסכם בהתאם להזמנת השומה.
- הובאו בחשבון מקדמי אקוו' הבאים : שטח יציע - 0.5.
- שווי פוטנציאל זכויות הבניה חושב כדלקמן :

קומה	שטח במ"ר	מקדם קומה	התאמה לגודל והיקף	שטח אקוו' במ"ר
קומה ג' ו ד'	2,232	0.3	[15]0.8	536
זכויות נוספות	1,068	[16]0.15		128
סה"כ שטח אקוו' במ"ר				664
שווי מ"ר מבונה				₪ 3,400
סיכום ביניים				₪ 2,257,056
עלויות עודפות[17] (1,250 מ"ר * 1,250 ₪)				- ₪ 1,550,000
אומדן שווי זכויות הבניה הפוטנציאליות				**₪ 707,056**

- הובאו בחשבון עלויות פיתוח נורמטיביות בהתאם לפרק ה' לקווים המנחים בסך של 861,872 ₪.

9.3.3. **תחשיב השומה:**

שווי מבונה מתואם למ"ר	3,400	₪
שטח אקוו' מושא השומה במ"ר	501.6	
שווי מושא השומה ללא זכויות נוספות	1,705,440	₪
אומדן שווי זכויות פוטנציאליות	707,056	₪
שווי מושא השומה כולל פיתוח וללא מע"מ במעוגל	**2,412,500**	₪
פיתוח נורמטיבי בהתאם לקווים המנחים	861,872	₪
שווי מושא השומה ללא פיתוח וללא מע"מ	**1,550,628**	₪

[14] לאחר הפחתה למיקום בשיעור 10%.

[15] מקדם זה ניתן היות והשטח המוצמד גדול פי 20-25 ביחס לעסקות המכר שנותחו.

[16] היתכנות נמוכה למימוש.

[17] ייקור עלויות העודפות בגין בנוי חדש על מבנה וותיק וחיזוק קונסטרוקטיבי, הסדרת מקומות חנייה, פיצוי לבעלי יחידות נוספות בחלקה, אובדן הכנסה ועוד, לפירוט ראה/י שומת המשיג.

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

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם ומהדיון שנערך ביום 27.01.2022:

9.4.1. **<u>טענות המשיג:</u>**

- <u>זכויות הבנייה הנוספות</u>

מושא השומה ממוקם במבנה תעשייתי בן 50 שנים ובמצב פיזי ירוד, לכן לא סביר שניתן להוסיף קומות נוספות על הבינוי הקיים ללא עבודות חיזוק אשר עלולות לפגוע בבעלי הזכויות האחרים במבנה, משכך סביר כי תידרש הסכמה מבעלי הזכויות הנוספים במבנה. מהאמור לעיל, נראה כי אין כדאיות במימוש הזכויות הנ"ל. לראיה, עד כה לא נוספו הזכויות הנוספות, מיום כתיבת התקנון ואישור התכנית התקפה, בתתי חלקות במבנה, כולל מושא השומה, להם מוצמדות גם זכויות בנייה נוספות.

על פי התקנון המוסכם, תוספת הבנייה אפשרית רק על חלק מגג המבנה המסומן באות צ', ולכן בעת הריסת המבנה ובנייתו מחדש יתכן כי לא יהיה ניתן לנצל אותן כלל, כלומר ייתכן כי בחלופה של הריסה ובנייה זכויות הבנייה הנוספות ייעלמו או יחולקו מחדש בין בעלי הזכויות בחלקה.

בנוסף על פי התקנון, אין צורך באישור בעלי הזכויות הנוספות. אך כאמור, לאור מצב המבנה הדורש חיזוק, ייתכן כי יידרש אישור של כלל בעלי הזכויות בחלקה בגין תחזוקת המבנה, לאור זאת, ייתכן כי יש להביא בחשבון עלויות נוספות, כמוצג בשומתי, בגין נזק שייגרם נזק לבעלי הזכויות הנוספות ופיצויים בגין פינוי זמני עד להשלמת החיזוק.

עפ"י תכנית המתאר, ניתן להקים במושא השומה בניין תעשייתי בן - 4 קומות בגובה כולל של 15 מ', בזכויות בנייה בסך 4,406 מ"ר לכל ה - 6 מבנים בחלקה, בהתחשב בעובדה שגובה המבנה כיום הוא כ- 9.15 מ' ניתן לממש 2 קומות נוספות בלבד, בגובה לא אופטימלי של כ- 2.6 מ' לקומה ובשטח קונטור של 1,240 מ"ר לקומה ובסה"כ 2,480 מ"ר בשתי קומות. ליתרת הזכויות מעבר לכך אין אפשרות מימוש ולכן הובאו במקדם נמוך בשיעור 0.15.

בנוסף, בעת מימוש זכויות הבנייה יש להביא בחשבון התאמה לדרישה של 10 - 12 מקומות חנייה, לחילופין תשלום כופר חנייה וכן נגישות לקומות הנוספות מעל מבנה קיים.

לאור כל אלה אין להתייחס לזכויות הבנייה הנ"ל כזכויות בנייה הניתנות למימוש באופן מלא ומיידי וכן יש לבצע הפחתות משווי מ"ר מבונה.

- <u>עסקאות ההשוואה</u>

עסקאות ההשוואה בשומתי מתייחסות לשטח נטו (שטח רצפה) ולכן בעת חישוב שווי הזכויות הלא מנוצלות יש להביא בחשבון שווי למ"ר נמוך יותר המגלם שטח ברוטו, ההפחתה בגבולות של 10%-15%.

שאר הטענות לעניין עסקות ההשוואה כפי שנטענו במסגרת הכרעה מיום 30.9.2021 באופק 41403 לתת חלקה 61 הגובלת במושא השומה.

- <u>שוליות</u>

בשומתי הובא בחשבון מקדם הפחתה לשוליות, לחלק מעסקות ההשוואה, בשיעור 0.85 ביחס למושא השומה, לדעתי, לאחר עיון חוזר, מקדם ההתאמה הרלוונטי לעסקאות אלו הוא בשיעור 0.8 היות וקיים באזור הנ"ל ביקוש גבוהה לשטחי תעשייה קטנים בגודל של כ-80 מ"ר ולכן אין יתרון יחסי לשטח תעשייתי בשטח של כ-3,300 מ"ר.

- <u>דחייה בחלופת ההריסה והבינוי מחדש</u>

על מנת לבצע הריסה של הבנייה ובינוי מבנה חדש יש לפנות את בעלי הזכויות הכוללים 30 - 40 תתי החלקות אשר לחלקם חוזה חכירה לתקופות של 5 - 10 שנים, ולכן מקדם הדחייה של 15 שנים ראוי ורלוונטי. בהינתן ומקדם הדחייה שנתן יהיה נמוך יותר יש להתייחס גם לפיצויים אשר ידרשו בעלי הזכות הנוספות בגין הפינוי.

9.4.2. **<u>טענות המשיבה:</u>**

- <u>זכויות הבנייה הנוספות</u>

לזכויות הנוספות הובא בחשבון מקדם התאמה בשיעור 0.27 המגלמת הפחתת קומה ושוליות.
במידה ולא ניתן לנצל את מלוא זכויות הבנייה על פי התב"ע, כאמור בשומת המשיג, יש לייחס לנתון זה חשיבות בעת קביעת השווי, אם כי לאור המגמה החלה באזור התעשייה תלפיות סביר כי עיריית ירושלים תאשר את זכויות הבנייה הנוספות במלואם.
בנוסף, המקדם התאמה שהובא בחשבון אינו מגלם את אפשרויות החנייה בחלקה במידה והזכויות הנוספות ימומשו.

- <u>עסקאות ההשוואה</u>

בעת קביעת שווי מושא השומה בחרתי להתבסס על גישת ההשוואה בהתאם לעסקות מכר מחלקה 25 ובו מושא השומה, עסקאות אלה מנוטרלות פוטנציאל תכנוני היות והזכויות הנוספות מוצמדות לתת חלקה 60 מושא השומה.
נתוני דמ"ש לתעשייה, בהתאם להסכמי השכירות, שהציג המשיג בשומתו אינם סבירים ונמוכים לאזור התעשייה בתלפיות.
לגבי נתוני הכרעות אשר הוצגו בשומת המשיג, חלקם אינם רלוונטיים הן מבחינת המועד והן מבחינת המיקום והשימושים. מלבד ההכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 30187 למועד 2016 מתאריך 11.1.21, לפיו נקבע שווי, המגלם מקדם מיקום, בסך 4,365 ₪/מ"ר ובהינתן מקדם זמן למועד הקובע מתקבל שווי בדומה לשווי שנקבע בשומתי.

- <u>שוליות</u>

לא סביר להביא בחשבון מקדם הפחתה לשוליות בשיעור 0.8 ביחס לזכויות הבנייה הבלתי מנוצלות כפי שהובא בחשבון בשומת המשיג, לנכסי תעשייה בתלפיות יש יתרון לגודל ולא חיסרון לכן ההפחתות לשוליות לעסקות ההשוואה לשטחים יחסית קטנים גם אינן סבירות. כמו כן יש להביא בחשבון כי זכויות הבנייה הנוספות יחולקו למספר תאים ולא ינוצלו כתא תעשייתי אחד.

- <u>דחייה בחלופת ההריסה ובינוי מחדש</u>

בתחשיב שומת המשיג ניתן מקדם דחייה של 15 שנים להריסת הבינוי הקיים והקמת מבנה חדש, לא סביר להביא בחשבון מקדם דחייה ארוך כל כך, וזאת לאור העובדה כי קיימת תב"ע מאושרת. מקובל להניח כי גם כאשר לא קיימת תב"ע בתוקף הדחייה המקסימלית הינה 2 - 5 שנים לתכנון ובנייה.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לבסיס נתוני ההשוואה הראוי ואופן ניתוחם לפיו יש לקבוע את שווי הקרקע שבנדון, המצוי באזור התעשייה תלפיות, ירושלים.

שמאית המשיבה התבססה על ההשוואה וחילוץ מרכיב הקרקע, זאת בהתבסס על עסקות מכר לתאי תעשייה מחלקה 25 ובו מושא השומה.

מנגד, שמאי המשיג התבסס על היוון ההכנסות, בהתאם לניתוח נתוני היצע של דמ"ש לתאי תעשייה וכן על ההשוואה לנתוני מכר לתאי תעשייה, תוך חילוץ מרכיב הקרקע. בנוסף, הוצגו ערכי שווי לתעשייה משומות מכריעות/הכרעות בהשגה ראשונה (להרחבה ראה/י סעיף 9.3.1).

באופן כללי גישות השומה בה נקטו הצדדים מקובלות לתאי תעשייה.
עם זאת, בהתחשב במטרת השומה גביית דמי חכירה מהוונים בהתאם לזכויות חוזיות (תעשייה), לדעתי יש עדיפות לגישת היוון הכנסות מדמ"ש המנטרלת את רכיב הפוטנציאל, ככל שקיים, בחלק מעסקות המכר.

כך למשל, עסקת ההשוואה מס' 1, מתאריך 27/01/2019, שהוצגה בשומת המשיג בגוש 30140 חלקה 8 מסווגת בתכנית מתאר מקומית מס' 101-0071951, שפורסמה לתוקף מתאריך 01/03/2016, אשר מגלמת את הריסת המבנה והפיכתו לחלק מקומפלקס תעסוקה בהתאם לתכנית האב תלפיות.

משכך, אתבסס על מסד נתוני שכירות מסביבת מושא השומה הכולל חוזי שכירות שהועברו מאת שמאי הצדדים, נתוני שכירות המבוססים על הסכמי שכירות מתוך הכרעה בהשגה ראשונה[18] ונתוני היצע לדמי שכירות לתאי תעשייה מסביבת מושא השומה.

בהתאם לכך, בהינתן תשתית מספקת של הסכמי שכירות לתאי מלאכה/תעשייה מסביבתו הקרובה של הנכס, מתייתר הצורך לדון בטענות הצדדים בנוגע לערכי השווי המוצגים בשומותיהם.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. שיעור היוון:

לטענת המשיג, נכון לקבוע שיעור היוון לדמ"ש בשיעור של 7.4% המגלם תוספת[19] של 0.5% עקב מיקום מושא השומה ברחוב פנימי ובשולי אזור התעשייה תלפיות.
סקר שיעור היוון/תשואה בנכסים מניבים הנ"ל (מתאריך 10.11.2020) נערך ברמה ארצית, לפיו נצפה שיעור תשואה נמוך מהממוצע באזור מרכזי (ברמה הארצית), לעומת זאת, נצפה שיעור היוון גבוה מהממוצע באזור פריפריאלי(ברמה הארצית), בשל מרכיב הסיכון.

בהתחשב בכך שנתוני ההשוואה ומושא השומה ממוקמים בעיר מרכזית, באזה"ת תעשייה תלפיות, ירושלים, סביר כי שיעור ההיוון הראוי בסביבת מושא השומה אף נמוך מהשיעור התשואה הממוצע הארצי. עם זאת, בשים לב למיקום הספציפי של מושא השומה, בפרט לרמת הצפיפות והנגישות אליו, ברחוב חרשי הברזל, יובא בחשבון שיעור היוון **בשיעור 6.9%**.

---

[18] בא.ת תלפיות, גוש 30187 חלקה 16, מתאריך 11.01.21.

[19] מהמוצג בסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים (מחצית שנייה, 2020) העומד על שיעור 6.9%.

10.2.2. חילוץ מרכיב הקרקע:

רווח יזמי:

בשומות הצדדים הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור 20%, בהתאם לאופי ורמת המחירים של נכסי ההשוואה בסביבה ראיתי לנכון להתבסס על רווח יזמי בשיעור 15%.

עלויות בנייה:

בחילוץ מרכיב הקרקע שמאי הצדדים הפחיתו עלויות בנייה בסך של 3,500 ₪/מ"ר, מסיור שנערך במושא השומה ובסביבתו לרבות במרבית נתוני ההשוואה, עולה הרושם כי מדובר במבנים וותיקים הבנויים בסטנדרט נמוך, לכן סביר כי יובא בחשבון עלות בנייה בסך של 2,500 ₪/מ"ר.

10.2.3. ניתוח אקו' לזכויות החוזיות:

- מימוש יתרת הזכויות האפשריות

לטענת שמאי המשיג, עפ"י תכנית המתאר, ניתן להקים בניין תעשייתי בן - 4 קומות בגובה כולל של 15 מ'. בהתחשב בעובדה שגובה המבנה כיום הוא כ- 9.15 מ' ניתן לממש 2 קומות נוספות בלבד, בגובה לא אופטימלי של כ- 2.6 מ' לקומה ובשטח קונטור של 1,240 מ"ר לקומה (תוספת הבנייה אפשרית רק על חלק מגג המבנה המסומן באות צ') ובסה"כ 2,480 מ"ר בשתי קומות. ליתרת הזכויות מעבר לכך אין אפשרות מימוש ולכן הובאו בחשבון במקדם נמוך בשיעור 0.15.

מנגד, לטענת שמאית המשיבה, במידה ולא ניתן לנצל את מלוא זכויות הבנייה על פי התב"ע, כאמור בשומת המשיג, יש לייחס לנתון זה חשיבות בעת קביעת השווי, אם כי לאור המגמה החלה באזור התעשייה תלפיות סביר כי עיריית ירושלים תאשר את זכויות הבנייה הנוספות במלואם.

בהתאם למדיניות רמ"י, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה, זאת בהתעלם מהמבנים הבנויים עליה, תחת מצב משפטי נתון לפיו הנכס רשום בפנקס הבתים המשותפים.

מעיון בתשריט הבית המשותף, עולה כי ניתן לממש את הזכויות הנוספות בחלק המערבי של גג המבנה ובו מושא השומה, הנ"ל מסומן באות 'צ' בקונטור של 1,068[20] מ"ר ברוטו, דהיינו, ניתן לנצל 2,030 מ"ר נטו[21] ב - 2 קומות נוספות מעבר ל - 2 קומות הקיימות[22]. כפי שהובא בשומות הצדדים, הזכויות שניתנות לניצול יובאו בשיעור 0.3, כמקדם סביר לקומות עליונות לתעשייה, הכולל את מגבלת גובה המבנה לטענת המשיג.

יתרת הזכויות נטו בסך 1,105 מ"ר {0.95*(2,136 מ"ר - 3,300 מ"ר)} אינן ניתנות למימוש בהתאם למגבלות המצב התכנוני (תכנית 62 מאפשרת 4 קומות) והמשפטי (ניתן לממש בהתאם לבית המשותף) ועל כן יובאו בשיעור 0.15, כפי שהוצג בשומת המשיג וזאת בשים לב לזכויות הבעלים בהתאם לתקנון הבית המשותף (ראה/י הערת שוליים מס' 4).

- שוליות שטחי הבניה:

לטענת המשיג, לאחר עיון חוזר, מקדם ההתאמה הרלוונטי בגין שוליות לעסקאות השוואה הוא בשיעור 0.8 היות וקיים באזור הנ"ל ביקוש גבוה לשטחי תעשייה בשטח של כ- 80 מ"ר ולכן אין יתרון יחסי לשטח תעשייתי בשטח של כ- 3,300 מ"ר.

מנגד, לטענת המשיבה, לא סביר להביא בחשבון מקדם הפחתה לשוליות בשיעור 0.8 לזכויות הבנייה הבלתי מנוצלות כפי שהובא בחשבון בשומת המשיג, היות ולנכסי תעשייה בתלפיות יש יתרון לגודל ולא חיסרון ולכן

[20] (2 / (74.91+75.1))*(2 / (14.34+14.15)), הנ"ל מהווה את קונטור הגג בהתאם למפורט בתשריט (ממוצע רוחב * ממוצע עומק).

[21] הפחתה של 5% משטח ברוטו.

[22] בהתאם לתב"ע 62 התקפה ניתן להקים 4 קומות (56% לקומה), כיום בנוי 2 קומות תעשייה – (1,120 מ"ר לד').

ההפחתות לשוליות לעסקות ההשוואה לשטחים יחסית קטנים גם אינן סבירות. כמו כן, סביר כי זכויות הבנייה הנוספות יחולקו למספר תאים ולא ינוצלו כתא תעשייתי אחד.

ביחס למרכיב הקרקע לתא תעשייה בשטח של 664.3 מ״ר [338.9 מ״ר + 325.4 מ״ר (יציע)] לא ראיתי לנכון להביא בחשבון התאמה לשוליות, שכן מהווה שטח שכיח לתאי מלאכה ותעשייה. ביחס לזכויות הבנייה הנוספות (3,300 מ״ר) יובא מקדם הפחתה בשיעור 0.9, כפי שהובא בשומת המשיבה.

לאור האמור לעיל, שטח מבונה מתואם כולל במושא השומה מסתכם לסך של 1,199[23] מ״ר אקוו׳.

<u>חניות</u>

לטענת שמאי המשיג, בעת מימוש זכויות הבנייה יש להביא בחשבון עלויות נוספות בגין הקמת 10 - 12 מקומות חנייה או לחילופין תשלום כופר חנייה, בנוסף לעלויות בגין נגישות לקומות הנוספות מעל מבנה קיים. שמאית המשיבה הדגישה כי המקדם התאמה בשיעור 0.3 שהובא בחשבון בשומתה אינו מגלם את אפשרויות החנייה בחלקה.

בהתאם לנספח 1 לתכנית 5166 ב׳ - תקן החניה בירושלים, קיימת דרישה למימוש בסך של 39[24] חניות אקוו׳ לזכויות הניתנות למימוש.

בהנחה שבדונם תעשייה בחלקה הנדונה השטח העיקרי הבנוי בסך 1,120 מ״ר[23] ושטח החצר בסך 440 מ״ר המאפשר הסדרת 16 חניות עיליות נדרשות בשטח של 400[25] מ״ר. מה שמוביל לכך שאין מספיק שטח להסדרת חניות עיליות נוספות לזכויות הנוספות (זאת, ללא הפחתות למעברים והצגת שטח התכסית בהתאם לתשריט הבית המשותף שגבוה מתכסית בשיעור 56% ככל הנראה בשל הצמדות קרקע לתאי תעשייה).

משכך, בהנחה כי הקרקע ריקה ופנויה, סביר כי החניות יוקמו בקומות תת קרקעיות.

מעיון בנתוני[26] שכירויות לחניות תת״ק נכון למועד הקובע, עולה כי דמ״ש למקום חניה באזור תלפיות נע בטווח של 500 ₪ - 600 ₪, כך מתקבל שווי חנייה תת״ק בסך של כ - 73,000 ₪ ללא מע״מ, ולאחר הפחתת הוצאות תפעול[27].

עלות הקמת חנייה תת״ק מוערכת בכ- 105,000 ₪[28], כך שמתקבלת עלות עודפת **בסך של כ- 1,250,000 ₪**[29]. **בגין הקמת חניות הנדרשות לצורך מימוש יתרת הזכויות הנוספות.**

<u>חיזוק המבנה ועלויות עודפות נוספות</u>

לטענת שמאי המשיג, לאור מצב המבנה הדורש חיזוק, ייתכן כי יידרש אישור של כלל בעלי הזכויות בחלקה בגין תחזוקת המבנה, לכן, ייתכן כי יש להביא בחשבון עלויות נוספות בגין נזק שייגרם לבעלי הזכויות הנוספות ופיצויים בגין פינוי זמני עד להשלמת החיזוק.

כמפורט בפרק 1 - מבוא ומטרת השומה, בהתאם למדיניות רמ״י, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה, זאת בהתעלם מהמבנים הבנויים עליה. משכך, טענות המשיג לעניין עלויות הנוספות לרבות גיל המבנה הקיים, כדאיות המימוש וחלופת הריסה ובנייה מחדש אינן רלוונטיות.

---

[23] 1,199 מ״ר אקוו׳ = 0.9 * (0.15 * 1,105 + 0.3 * 2,030) + [0.5 * 325 (יציע/גלריה) + 338.9].

[24] 39 = חניות פרטיות ביחס של 1:70 (2,030/70 = **29**) וחניות תפעולית ביחס של 1:500 (2,030/500 * 2.5 = **10**).

[25] 400 = 25 מ״ר לחנייה * 16 חניות נדרשות = 70 מ״ר (יחס תקן חניה) / 1,120 (שטח עיקרי לד׳).

[26] דו״ח Natam ׳מחקר לשוק המשרדים והתעשייה׳, מחצית שנייה 2020 ו שומת Ifrs לגוש 30114 לחלקה 86 מועד קובע 09/20.

[27] 73,000 = 0.069 / 0.9 * 1.17 / 12 * 550 ₪/חנייה.

[28] 105,000 ₪ = 3,000 ₪/מ״ר * 35 מ״ר (שטח חנייה תת״ק כולל מעברים).

[29] 1,250,000 ~ = 39 חניות * [105,000 ₪ (עלות) - 73,000 ₪ (שווי)].

11. נתונים לאומדן השווי:

11.1.1. להלן ניתוח חוזי שכירות בהתאמה למועד הקובע:

מועד חתימת חוזה	תקופת השכירות והאופציה	כתובת	תאור המושכר	שטח אקוו' במ"ר	דמ"ש חודשיים למ"ר
24.4.2012	1.4.2012-1.4.2017	יד חרוצים 14	מוסך בשטח 236.8 מ"ר לפי נסח טאבו מצורף	237	₪ 59
17.11.2014	1.1.2015-31.12.2017	הסדנא 11	יחידה 2 המשמשמת לתיקון ומכירת צמגיים- 146 מ"ר	146	₪ 57
3.11.2014	1.1.2015-31.12.2017	הסדנא 11	יחידה 3 - ניהול עסק של מכונאות רכב	160	₪ 55
3.11.2014	1.1.2015-31.12.2017	הסדנא 11	יחידה 4- ניהול עסק של מכונאות רכב	170	₪ 54
10.2.2015	1.1.2015-31.12.2017	הסדנא 11	יחידה 5 - ניהול עסק של טיפול בספידומטרים, שעוני רכב, חשמל רכב ומכירת מצברים בלבד	170	₪ 55
דמ"ש ממוצעים למ"ר (לשנת 2017)					₪ 56
דמ"ש ממודדים למ"ר למועד הקובע					₪ **58**

11.1.2. להלן ניתוח נתוני חוזה שכירות לתאי תעשייה, מרחוב חרשי הברזל בו ממוקם מושא השומה:

השוכר	רח' / גו"ח	תאריך חתימה	תקופת השכירות	תקופת האופציה	שטח אקוו'	דמ"ש חודשי- בסיסי	ממוצע דמ"ש/מ"ר
שירותי רכב	חרשי הברזל 17 30142/25/53	30/01/2003	- 15/02/2019		[30]148.5	₪ 8,000	₪ 54
ייצור/שיווק של צרכי חשמל	חרשי הברזל 3 30142/25	24/12/2018	1/02/2019- 1/2/2024	1/2/24- 1/2/29	[31]260	₪ 13,000	₪ 50
דמ"ש ממוצעים למ"ר ב- ₪							₪ **52**

11.1.3. להלן ניתוח נתוני היצע לתאי תעשייה משנת 2021 מסביבת מושא השומה (אתר יד 2) באזה"ת תלפיות:

קומה	דמ"ש מוצעים ב ₪	שטח במ"ר	דמ"ש מוצעים למ"ר ב- ₪
קרקע	25,000	400	63
קרקע	10,500	240	44
קרקע	14,800	300	49
קרקע	7,000	140	50
קרקע	6,500	118	55
קרקע	9,998	160	62
קרקע	7,500	120	62.5
דמ"ש ממוצעים (היצע) ב- ₪			55
דמ"ש בהפחתה למו"מ (3%) ב- ₪			**53**

[30] 148.5 = 75 (קרקע)*0.3 + 126.

[31] 260 = 160 (גלריה)*0.5 + 180.

11.1.4. להלן ממוצע משוקלל של הנתונים המוצגים לעיל:

מקור	דמי"ש למ"ר	משקל	דמי"ש ממוצעים
חוזי שכירות מרחוב חרשי הברזל	₪ 52	0.5	₪ 26
חוזי שכירות מרחוב הסדנא/יד חרוצים	₪ 58	0.3	₪ 17
נתוני נתוני היצע מא.ת תלפיות	₪ 53	0.2	₪ 11
ממוצע דמי"ש משוקלל למ"ר			₪ 54

11.2. תחשיב השומה:

דמי שכירות שנתיים למ"ר	647	₪
שווי הנכס כבנוי (שיעור היוון 6.9%)	9,377	₪
רווח יזמי	1.15	
עלויות בנייה למ"ר	2,500	₪
שווי מ"ר רשום מבונה	**5,654**	₪
שטח עסקה כולל אקווי	**1,199**	**מ"ר**
סיכום	6,777,519	₪
עלות עודפת לחנייה (ר' סעיף 10.2.3)	-1,250,000	₪
שווי תת חלקה 60 כולל פיתוח וללא מע"מ	**5,527,519**	₪
עלויות פיתוח להפחתה	-861,872	₪
שווי תת חלקה 60 ללא פיתוח וללא מע"מ	**4,670,000**	₪

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים, הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס שבנדון, הידוע תת חלקה 60, חלקה 25, גוש 30142, רח' חרשי הברזל 3, א.ת תלפיות, ירושלים, נכון למועד הקובע כריק ופנוי ובבעלות מלאה, בסך:

4,670,000 ₪ (ארבעה מיליון שש מאות ושבעים אלף/₪)

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין, ההכרעה בהשגה ראשונה.

בברכה,

רועי בן שאול
שמאי מקרקעין
מחוז ירושלים והדרום

העתק:

מר שגיא צברי – ראש תחום שמאות בכיר, מרחב ירושלים.