תאריך עברי	:	כ״ח אדר ב, תשפ״ב
תאריך לועזי	:	31 מרץ, 2022
מס׳ תיק רמ״י	:	10989836מ
מספרנו (אופק)	:	39109
לקביעת שכ״ט	:	9.59 יח׳ שומה

לכבוד

גב׳ בתיה אילוז	מר יעקב כהן	מר יריב סיקרון
צוות לקידום עסקות מגורים ותעסוקה	שמאי מקרקעין מטעם	שמאי מקרקעין מטעם
רשות מקרקעי ישראל, מרחב י-ם	המשיבה	המשיגה
batyai@land.gov.il	kobco@zahav.net.il	yarivsi@inter.net.il

ג.א.נ,

הכרעה בהשגה ראשונה[1]
שווי קרקע לתעשייה ולמסחר,
גוש 30002 חלקה 48, יחידות משנה 7, 27-31, רחוב פועלי צדק 3,
אזור התעשייה תלפיות, ירושלים

1. מבוא ומטרת השומה

1.1. נתבקשנו על ידי הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל **(להלן - המשיבה)**, להכריע במחלוקת לעניין שווי זכות הבעלות ברכיב הקרקע ביחידות שבנדון (בהתייחס לכל יחידה בנפרד), ללא פיתוח וללא מע״מ, לצורך גביית דמי שימוש בגין שימוש חורג, בחלופות כדלקמן:

חלופה 1 - אומדן שווי הזכויות החוזיות בייעוד לתעשייה.
חלופה 2 - אומדן שווי הקרקע בשימוש חורג למסחר.

1.2. ב- 10.12.2019 נערכה שומה מטעם רמ״י (להלן - המשיבה) לשווי הקרקע הנדונה בהתאם לחלופות דלעיל. השומה נערכה על ידי שמאי המקרקעין יעקב כהן **(להלן - שמאי המשיבה)**.

על שומת המשיבה הוגשה השגה על ידי חברת ׳עדי (מ.י) רהיטים בע״מ׳, בעלת הזכויות בקרקע **(להלן - המשיגה)**, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין יריב סיקרון **(להלן - שמאי המשיגה)**, שנערכה ב- 1.3.2020.

1.3. ב- 17.1.2021 העביר שמאי המשיגה העתק של הסכמי שכירות בנכס מושא השומה, הסכם שכירות נוסף ביחידה הממוקמת בבנין בו מצויות היחידות מושאות השומה וכן נסחי טאבו וחוזי חכירה.

1.4. ב- 14.4.2021, בסמוך לתחילת הדיון, העביר שמאי המשיבה נתוני השוואה חדשים הכוללים 3 עסקות מכר לתעשייה בתלפיות ושני חוזי שכירות לחנויות רהיטים בבנין הנדון, מ- 2017 ומ- 2013. כמו כן

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, ס׳ 4.20 סימן ב׳.

הועבר העתק חלקי של תשריט הבית המשותף עם סימון היחידות ודמ"ש המשולמים בהן.

1.5. ביום 14.4.2021 התקיים דיון מרחוק בהשתתפות שמאי הצדדים.
תקציר הדיון הופץ לצדדים ב- 26.4.2021, תוך קביעת מועד סופי להשלמת מסמכים ותגובות, לא יאוחר מיום 9.6.2021.
לבקשת שמאי המשיגה ניתנו מספר אורכות להשלמת מסמכים ותגובות, הארכה האחרונה אושרה עד למועד 6.9.2021, אך עד לפקיעתה לא התקבלו מסמכים נוספים.

2. נתוני זיהוי

גוש	:	30002
חלקות	:	48
תתי חלקה	:	7, 27-31
מהות הנכס	:	6 אולמות תעשיה המשמשים בפועל כחנויות
שטח הנכס	:	שטחן הרשום הכולל של היחידות הנדונות (שטח רצפה) הוא 876.55 מ"ר.
כתובת	:	רחוב פועלי צדק 3 (פינת יד חרוצים 12), אזור התעשייה תלפיות, ירושלים.

3. הזכויות המוערכות

שווי זכות הבעלות בקרקע, כריקה ופנויה, ללא פיתוח וללא מע"מ, בכפוף למטרת השומה.

4. המועדים הקובעים

המועדים הקובעים לשומה: 1 בינואר בכל אחת מהשנים 2017-2019, בהתאם למועדים הקובעים בשומת המשיבה.

5. מועד ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ב- 22.3.2022 על ידי הח"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה

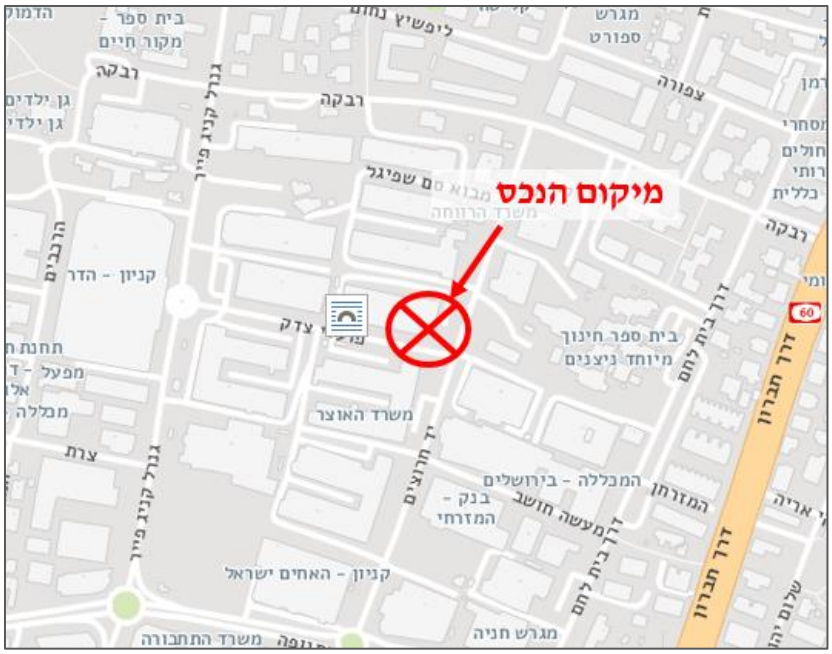
6.1. הסביבה

אזור התעשייה תלפיות ממוקם בצדה הדרומי של העיר ירושלים, מערבית לדרך חברון, המהווה ציר תנועה מרכזי, ובקרבה רבה לשכונות בקעה, תלפיות ומקור חיים.
הנכס הנדון ממוקם בעבר הצפוני-מערבי של קרן הרחובות פועלי צדק - יד חרוצים.
רחוב פועלי צדק מקשר בין רחוב יד חרוצים ממזרח לרחוב פייר קניג ממערב, כולם צירי תנועה מרכזיים וחשובים באזור התעשייה.
הסביבה מאופיינת במבני תעשיה ותיקים לצד בנייני משרדים ומרכזי מסחר, דוגמת קניון 'הדר' וקניון 'האחים ישראל', מרביתם בגובה של עד 4 קומות.
בהתאם למגמות התכנוניות באזור, בשני העשורים האחרונים משתנה צביונו של אזור התעשייה,

מתוך מטרה להפכו למרכז העסקים המרכזי בעיר, בתוך כך נדחקים שימושי תעשיה והמלאכה לשולי האזור ומחצה לו, לטובת שימושי תעסוקה, מסחר ומגורים, תוך הגדלת נפחי הבניה באופן דרמטי.

הפיתוח הסביבתי מלא, וכולל את כל התשתיות העירוניות הדרושות.

1 מפת סביבה (הועתק מאתר govmap)



2 סימון מיקום הנכס על רקע תצ"א (הרקע הועתק מאתר Govmap)



6.2. <u>תיאור הנכס</u>

נשוא השומה מהווה את רכיב הקרקע ביחידות הנדונות.

שטח החלקה שבה כלולים הנכסים מושאי השומה כ- 5.5 דונם, צורתה רגולרית דמוית מלבן, פני הקרקע משופעים מתונות ממזרח למערב.

<u>גבולות החלקה</u>:

צפון: שטח בנוי בשימושים מעורבים לתעשייה, משרדים ומסחר.

דרום: רחוב פועלי צדק.

מזרח: רחוב יד חרוצים.

מערב: שטח בנוי המשמש כסניף של "שופרסל-דיל" וכחניון פתוח ללקוחותיו.

על החלקה בנוי בנין הידוע בשם 'בית סי בר'. הבנין נבנה במקור לתעשייה, אך משמש בפועל למסחר (חנויות רהיטים ומסחר קמעונאי) ולמשרדים, החזית המסחרית פונה לרחוב פועלי צדק.

לבנין שני אגפים:

- אגף מזרחי, דו קומתי, קירותיו החיצוניים מחופים אבן וגגו שטוח.
- אגף מערבי בן 4 קומות, בשתי הקומות התחתונות החזית מחופה אבן, הקומות העליונות בנויות מבטון חשוף, גגו שטוח. אגף זה כולל חדר מדרגות.

בעורף המבנה רחבת חניה ואזור פריקה וטעינה.

<u>היחידות הנדונות</u>

6 יחידות משנה (תאים) מלבניות צמודות, הממוקמות באגף המזרחי, בקומת הקרקע, לשתיים מהן חזית מסחרית לכיוון רחוב פועלי צדק וליתרתם כניסה מדרך פרטית הגובלת בעורף הבנין.

חזיתה של יחידה 7 ממוקמת מעט מתחת למפלס הרחוב ומוסתרת ממנו באופן חלקי על ידי קיר תמך ומדרגות חיצוניות.

פרטי היחידות:

יחידה מסחרית	תת חלקה	תאור	קומה	שטח רצפה במ"ר[2]
1	7	חנות	קרקע	368.29
2	27	חנות	קרקע	171.17
	28	חנות	קרקע	82.82
	29	חנות	קרקע	87.18
	30	חנות	קרקע	84.27
	31	חנות	קרקע	82.82
	סה"כ שטח במ"ר			876.55

בפועל היחידות אוחדו היחידות הנ"ל וחולקו מחדש לשני אולמות המשמשים בפועל כשתי חנויות רהיטים, הנשענות על חזיתן של יחידות 7 ו- 27 לכיוון הרחוב.

[2] בהתאם לשטח הרשום ולחוזי החכירה.

6.3. צילומי הנכס

3 חזית הבנין לכיוון רחוב פועלי צדק



4 חזית הבנין ויחידה 7 - מתחת לפני הרחוב



5 חזית יחידה 7,פונה למעבר ולקיר, נמוכה ממפלס הרחוב



6 חזית יחידה 27 (ממוקמת במפלס הרחוב ומשמשת כחנות 'עצמל'ה')



7 עורף יחידות 28-31 לכיוון צפון, לחצר המשמשת כחניה ומעבר לה חצר הבנין המשמשת כדרך פרטית



8 שטח מכירה עורפי ללא חזית בחנות עצמל"ה (יחידות 28-30)



7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין

7.1. פרטי רישום (ציטוט חלקי)

היחידות הנדונות רשומות בפנקס בתים משותפים המנוהל בלשכת רישום מקרקעין ירושלים.
הקרקע עליה בנויות היחידות רשומה כחלקה 48 בגוש 30002, שטחה הרשום 5,449 מ״ר.
בתחום הבית המשותף רשומות בסה״כ 31 יחידות משנה, כולל הרכוש המשותף.
היחידות הנדונות רשומות כדלהלן:

תת חלקה	תאור	קומה	שטח רצפה במ"ר	החלק ברכוש המשותף
7	חנות	קרקע	368.29	52/741
27	חנות	קרקע	171.17	24/741
28	חנות	קרקע	82.82	12/741
29	חנות	קרקע	87.18	13/741
30	חנות	קרקע	84.27	13/741
31	חנות	קרקע	82.82	12/741

הבעלות בקרקע רשומה ע״ש רשות הפיתוח.
הבעלות רשומה ע״ש עדי (מ.י.) רהיטים בע״מ, ח.פ. 511342628 - הרישום מ- 2020 מכוח מכר.
הערות: רשומה הערה בדבר העברה לזרים, לטובת מדינת ישראל, לפי ס׳ 4 (יט) לחוק רשות מקרקעי ישראל תש״ך-1960.
זיקת הנאה: רשומה זיקת הנאה לטובת היחידות בחלקה הנדונה, כנהנות ממעבר ברגל וברכב על פני שטח של 2,221.44 מ״ר המסומן בתשריט הבית המשותף באות ט׳ וצמוד ליחידת משנה 24.
קיים תקנון מתוקן ותיקון לצו הבית המשותף.

7.2. חוזה חכירה

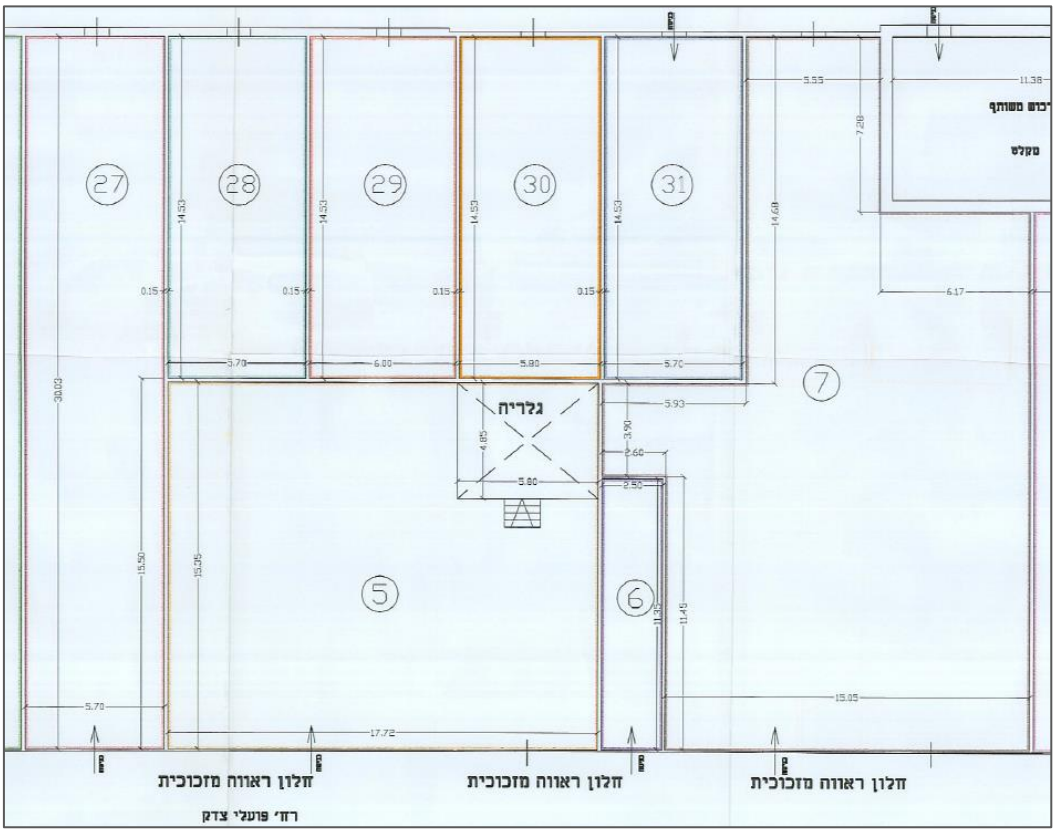
הועברו לעיוני חוזי חכירה מהוונים ואחידים בנוגע לכל אחת מהיחידות הנדונות, החוזים נחתמו ביום 18.9.2006, למעט חוזה החכירה של ת״ח 7 שנחתם ב- 27.11.1997. להלן ריכוז פרטי החוזים בתמצית:

מחכיר	:	רשות מקרקעי ישראל
חוכרים וחלקם בנכס	:	ברדריאן יצחק, מ.ז. 067145631 (15/100) רסולי סעד, מ.ז. 073530842 (15/100) סי-בר ח.פ. 520041344 (70/100)
המוחכר	:	יחידות במבנה
שטחי היחידות	:	בהתאם לשטחן הרשום[3]

[3] בחוזה של ת״ח 7 צוין כי שטח רצפת היחידה 368.3 מ״ר, שטחה הרשום.

זיהוי	:	גוש 30002, חלקה 48 יחידות משנה 7, 27, 28, 29, 30, 31
תקופת החכירה	:	49 שנים, החל מ- 16.3.1970 ועד 15.3.2019, עם אופציה להארכה לתקופה נוספת.
מטרת החכירה	:	ביתן תעשיה צמוד קרקע
הייעוד	:	תעשיה ומלאכה (צוין בחוזה של ת"ח 7 בלבד)

9 העתק מתשריט הבית המשותף



8. מצב תכנוני[4]

8.1. תכנית 974 שפורסמה לאישור ברשומות בתאריך 29.08.1963 י.פ 1031

מטרת התכנית הינה התווית דרכים חדשות, הקצאת שטחים לבנייני ציבור, לשטחים ציבוריים פתוחים וחלוקת השטח למגרשים עבור בנייני תעשייה.

הקרקע הנדונה מזוהה בתשריט התכנית כחלק ממגרש 8 המיועד לתעשייה, בהתאם להוראות תכנית המתאר לגבי אזור תעשייה.

[4] תמצית נתוני התכנון.

עפ"י תכנית המתאר 62[5] ניצול הבניה המותר לתעשייה הוא 224% ב- 4 קומות (56% בקומה). לזכויות אלה ניתן להוסיף שטחי שירות.
באזור תעשייה מותרים שימושים כבאזור מסחרי, למעט מגורים ולרבות חנויות, בתי מלאכה, מלאכות ותעשיות.

10 סימון מגרש 8 על גבי תשריט תכנית 974



קיימות תכניות נוספות החלות על סביבת הנכס שאינן רלוונטיות לשומה.
כחלק מהשלמת תיאור הסביבה ומאפייניה אציין את ***תכנית אב לרובע תלפיות המתחדש***, מאוקטובר 2021. תכנית זו משקפת את מדיניות התכנון העדכנית בנוגע לעתידו של לב מרכז העסקים בתלפיות וחלקה הנדונה היא מחליפה את תכנית האב הקודמת שאושרה ב- 2013. מטרת התכנית היא קידום התחדשותו של האזור, על ידי יצירת מסגרת תכנונית לתכניות מפורטות. התכנית מציעה למעשה את שינוי פני האזור על ידי חלוקה לרובעים והגדלה מאסיבית של זכויות הבניה עד 850% לשימושים מעורבים, לרבות מגורים ותעסוקה.

8.2. <u>נתוני רישוי</u>

הבנין בו ממוקמות היחידות הנדונות נבנה בשנות ה- 70 למאה הקודמת, בהתאם להיתרי בניה שונים בתיק בנין 71/310.
ב- 6.12.976 ניתן היתר בניה מס' 890, לפי בקשה מס' 71/310.1, להקמת בנין חדש לתעשייה[6]. על פי היתר בניה מאושרים מיועד הבנין לתעשייה, מלאכה ואחסנה והיחידות הנדונות אושרו כאולמות יצור. בתיק זה הוגשו בקשות נוספות להיתר, לרבות הקמת האגף המערבי בבנין. חלק ממסמכי התיק לא אותרו.

---
[5] אושרה ב- 1959.
[6] ההיתר ניתן לפי זיהוי ישן (גו"ח 30002/8).

9. סיכום שומות הצדדים

9.1. סיכום השוואתי של מסקנת השווי בשומות הצדדים

להלן סיכום מסקנות הצדדים בנוגע לשווי זכויות הבעלות בקרקע של כל אחת מהיחידות המסחריות עפ"י המועדים הקובעים וחלופות השומה, ללא פיתוח וללא מע"מ:

יחידה /ת"ח	מועד קובע	חלופה1 שווי קרקע לתעשייה - זכויות חוזיות		חלופה2 שווי קרקע בהתאם לבקשה להיתר בניה	
		שמאי המשיבה	שמאי המשיגה	שמאי המשיבה	שמאי המשיגה
7	2017	₪ 1,819,034	₪ 2,709,034	₪ 4,979,034	₪ 4,184,319
	2018	₪ 2,017,113	₪ 3,147,113	₪ 4,977,113	₪ 4,182,398
	2019	₪ 2,014,989	₪ 3,774,989	₪ 5,094,989	₪ 4,637,690
27	2017	₪ 841,245	₪ 1,261,245	₪ 2,311,245	₪ 1,944,745
	2018	₪ 940,352	₪ 1,460,352	₪ 2,310,352	₪ 1,943,852
	2019	₪ 939,365	₪ 1,754,365	₪ 2,369,365	₪ 2,155,458
28	2017	₪ 407,056	₪ 612,056	₪ 1,117,056	₪ 940,958
	2018	₪ 456,624	₪ 707,724	₪ 1,116,624	₪ 941,626
	2019	₪ 456,147	₪ 851,147	₪ 1,146,147	₪ 1,042,911
29	2017	₪ 434,795	₪ 639,795	₪ 1,174,795	₪ 990,493
	2018	₪ 474,341	₪ 744,341	₪ 1,174,341	₪ 990,039
	2019	₪ 473,838	₪ 893,838	₪ 1,203,838	₪ 1,097,814
30	2017	₪ 416,304	₪ 621,304	₪ 1,136,304	₪ 957,432
	2018	₪ 465,865	₪ 720,865	₪ 1,135,865	₪ 956,993
	2019	₪ 465,379	₪ 865,379	₪ 1,165,379	₪ 1,061,170
31	2017	₪ 407,056	₪ 612,056	₪ 1,117,056	₪ 940,958
	2018	₪ 456,624	₪ 706,624	₪ 1,116,624	₪ 940,526
	2019	₪ 456,147	₪ 851,147	₪ 1,146,147	₪ 1,042,911

יצוין כי בשומת המשיבה הערך הנקוב כולל מע"מ. הערכים בטבלה צוינו בהתאם לנספח שווי הקרקע ללא פיתוח המצורף לשומה, לצורך התייחסות לערכי שווי על בסיס אחיד, בהתאם למטרת השומה.

9.2. סיכום שומת שמאי המשיבה

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס

חלופה 1 - קרקע לתעשייה

שווי הקרקע נאמד בהתאם לגישת ההשוואה, בהתבסס על עסקות מכר באולמות תעשייה בסביבה.

שווי הקרקע חולץ משווי בנוי על ידי ניכוי רווח יזמי (20%) ועלויות בניה (4,000 ₪/מ״ר).

נתוני השוואה לתעשייה

מועד	תאריך	כתובת	זיהוי	קומה	שטח רצפה במ"ר	שנת בניה	תמורה כוללת פיתוח וללא מע"מ
2018-2019	27/05/2018	חרשי הברזל	30142/25/37	קרקע	179.3	1970	2,200,000 ₪
	06/09/2017	הסדנא	30140/8/20	קרקע	144	1990	1,700,000 ₪
	06/09/2017	הסדנא	30140/8/19	קרקע	144	1990	1,500,000 ₪
	04/04/2017	הסדנא	30142/25/64	קרקע	83.2	1978	1,100,000 ₪
2017	06/09/2017	הסדנא	30140/8/20	קרקע	144	1990	1,700,000 ₪
	06/09/2017	הסדנא	30140/8/19	קרקע	144	1990	1,500,000 ₪
	04/04/2017	הסדנא	30142/25/64	קרקע	83.2	1978	1,100,000 ₪
	07/03/2016	חרשי הברזל	30142/25/21	קרקע	87.3	1976	895,300 ₪

ניתוח הנתונים

מועד	יתרה לקרקע לאחר ניכוי רווח יזמי (20%) ועלויות בניה (4,000 ₪/מ"ר)	התאמת מועד	יתרה מתואמת לקרקע	התאמה לשטח ברוטו (שטח רצפה + 8%) (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ	שווי מ"ר מבונה ממוצע במעוגל
2018-2019	1,058,757 ₪	1	1,058,757 ₪	193.644	5,468 ₪	**5,400 ₪**
	794,587 ₪	1.05	834,316 ₪	155.52	5,365 ₪	
	627,920 ₪	1.05	659,316 ₪	155.52	4,239 ₪	
	557,243 ₪	1.05	585,105 ₪	89.856	6,512 ₪	
2017	794,587 ₪	1	834,316 ₪	155.52	5,109 ₪	**4,900 ₪**
	627,920 ₪	1	659,316 ₪	155.52	4,038 ₪	
	557,243 ₪	1	585,105 ₪	89.856	6,202 ₪	
	368,947 ₪	1.05	387,395 ₪	94.284	4,109 ₪	

לפי ניתוח הנתונים דלעיל נאמד שווי מ״ר מבונה מתואם לתעשייה בסך 4,900 ₪ למועד 2017 ובסך 5,400 ₪ למועדים 2018-2019.

חלופה 2 - קרקע למסחר

שמאי המשיבה אמד את שווי הקרקע בהתאם לגישת היוון ההכנסות בהסתמך על דמי שכירות למסחר בסביבה ועל שומה מכרעת, כדלהלן:

נתוני השוואה למסחר וניתוחם

מקור נתונים	כתובת	קומה	תאריך הסכם השכירות	דמ"ש חודשיים ללא מע"מ	שטח במ"ר	דמ"ש חודשיים למ"ר
מידע פנימי	האומן 23	קרקע	20/02/2003	₪ 42,500	350	₪ 121
	רבקה 19	קרקע	01/01/2012	₪ 33,500	280	₪ 120
	דרך בית לחם 34	קרקע	10/02/2013	₪ 23,300	198	₪ 118
הכרעתו של השמאי המכריע אמנון ניזרי בהכרעתו ביחס לנכס המצוי ביד חרוצים 16[7]	יד חרוצים 16	קרקע	-	-		₪ 95
	יד חרוצים 16	קרקע	-	₪ 10,708	77	₪ 139
	יד חרוצים 16	קרקע	-	₪ 12,009	80	₪ 150
	יד חרוצים	קרקע	-	₪ 20,000	150	₪ 133
דמ"ש למ"ר לחודש בממוצע						₪ 125

בהסתמך על הנתונים דלעיל, נאמדו דמ"ש ראויים בנכס הנדון ל- 2019 בסך 125 ₪/מ"ר.

לאחר התאמה לזמן נקבעו דמ"ש ראויים לשנים 2017- 2018 בסך 123 ₪/מ"ר.

לאחר היוון דמ"ש ראויים בשיעור היוון כולל של 7.2%, ניכוי רווח יזמי (20%) וניכוי עלויות בניה בסך 4,500 ₪/מ"ר, נאמד שווי מ"ר מבונה מתואם למסחר במושא השומה, כולל פיתוח וללא מע"מ כלהלן:

מועד קובע 2017: 12,900 ₪/מ"ר ברוטו.

מועד קובע 2018 ו -2019: 12,600 ₪/מ"ר ברוטו.

9.2.2. עקרונות התחשיב

- שטח לתחשיב:

תחשיב השווי נערך על בסיס שטח ברוטו (שטח רשום בתוספת 8%).

- התאמה לבעלות - ניתן מקדם תוספת בשיעור של 3%.
- **עלויות פיתוח**

בנספח עלויות הפיתוח נערך אומדן בהתאם להיטלי פיתוח של עיריית ירושלים ודמי הקמה.

[7] שומה מכרעת (היטל השבחה) מ- 29.1.2012, שימוש חורג מתעשייה למסחר בגו"ח 30130/4/71, יד חרוצים 16, י-ם.

תחשיבי השומה

תחשיב חלופה 1 - קרקע לתעשייה

ת"ח	מועד	שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח	שטח ברוטו	מעבר לבעלות	שווי כולל פיתוח וללא מע"מ במעוגל	עלויות פיתוח	שווי קרקע ללא מע"מ וללא פיתוח
7	2019	₪ 5,400	397.8	0.97	₪ 2,210,000	₪ 195,011	₪ 2,014,989
	2018	₪ 5,400	397.8	0.97	₪ 2,210,000	₪ 192,887	₪ 2,017,113
	2017	₪ 4,900	397.8	0.97	₪ 2,010,000	₪ 190,966	₪ 1,819,004
27	2019	₪ 5,400	184.9	0.97	₪ 1,030,000	₪ 90,635	₪ 939,365
	2018	₪ 5,400	184.9	0.97	₪ 1,030,000	₪ 89,648	₪ 940,352
	2017	₪ 4,900	184.9	0.97	₪ 930,000	₪ 88,755	₪ 841,245
28	2019	₪ 5,400	89.4	0.97	₪ 500,000	₪ 43,853	₪ 456,147
	2018	₪ 5,400	89.4	0.97	₪ 500,000	₪ 43,376	₪ 456,624
	2017	₪ 4,900	89.4	0.97	₪ 450,000	₪ 42,944	₪ 407,056
29	2019	₪ 5,400	94.2	0.97	₪ 520,000	₪ 46,162	₪ 473,838
	2018	₪ 5,400	94.2	0.97	₪ 520,000	₪ 45,659	₪ 474,341
	2017	₪ 4,900	94.2	0.97	₪ 480,000	₪ 45,205	₪ 434,795
30	2019	₪ 5,400	91	0.97	₪ 510,000	₪ 44,621	₪ 465,379
	2018	₪ 5,400	91	0.97	₪ 510,000	₪ 44,135	₪ 465,865
	2017	₪ 4,900	91	0.97	₪ 460,000	₪ 43,696	₪ 416,304
31	2019	₪ 9,685	89.4	0.97	₪ 500,000	₪ 43,853	₪ 456,147
	2018	₪ 8,140	89.4	0.97	₪ 500,000	₪ 43,376	₪ 456,624
	2017	₪ 7,080	89.4	0.97	₪ 450,000	₪ 42,944	₪ 407,056

תחשיב חלופה 2 - קרקע למסחר

ת"ח	מועד	שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח	שטח ברוטו (מ"ר)	מעבר לבעלות	שווי כולל פיתוח וללא מע"מ במעוגל	עלויות פיתוח	שווי קרקע ללא מע"מ וללא פיתוח
7	2019	₪ 12,900	397.8	0.97	₪ 5,290,000	₪ 195,011	₪ 5,094,989
	2018	₪ 12,600	397.8	0.97	₪ 5,170,000	₪ 192,887	₪ 4,977,113
	2017	₪ 12,600	397.8	0.97	₪ 5,170,000	₪ 190,966	₪ 4,979,034
27	2019	₪ 12,900	184.9	0.97	₪ 2,460,000	₪ 90,635	₪ 2,369,365
	2018	₪ 12,600	184.9	0.97	₪ 2,400,000	₪ 89,648	₪ 2,310,352
	2017	₪ 12,600	184.9	0.97	₪ 2,400,000	₪ 88,755	₪ 2,311,245
28	2019	₪ 12,900	89.4	0.97	₪ 1,190,000	₪ 43,853	₪ 1,146,147
	2018	₪ 12,600	89.4	0.97	₪ 1,160,000	₪ 42,276	₪ 1,116,624
	2017	₪ 12,600	89.4	0.97	₪ 1,160,000	₪ 42,944	₪ 1,117,056

ת"ח	מועד	שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח	שטח ברוטו (מ"ר)	מעבר לבעלות	שווי כולל פיתוח וללא מע"מ במעוגל	עלויות פיתוח	שווי קרקע ללא מע"מ וללא פיתוח
29	2019	₪ 12,900	94.2	0.97	₪ 1,250,000	₪ 46,162	₪ 1,203,838
	2018	₪ 12,600	94.2	0.97	₪ 1,220,000	₪ 45,659	₪ 1,174,341
	2017	₪ 12,600	94.2	0.97	₪ 1,220,000	₪ 45,205	₪ 1,174,795
30	2019	₪ 12,900	91	0.97	₪ 1,210,000	₪ 44,621	₪ 1,165,379
	2018	₪ 12,600	91	0.97	₪ 1,180,000	₪ 44,135	₪ 1,135,865
	2017	₪ 12,600	91	0.97	₪ 1,180,000	₪ 43,696	₪ 1,136,304
31	2019	₪ 12,900	89.4	0.97	₪ 1,190,000	₪ 43,853	₪ 1,146,147
	2018	₪ 12,600	89.4	0.97	₪ 1,160,000	₪ 43,376	₪ 1,116,624
	2017	₪ 12,600	89.4	0.97	₪ 1,160,000	₪ 42,944	₪ 1,117,056

9.3. סיכום שומת שמאי המשיגה

9.4. גישת השומה וערכי הבסיס

קרקע לתעשייה

שווי הקרקע נאמד בהתאם לגישת ההשוואה ולגישת העלות, בהסתמך על עסקות מכר באזור התעשייה תלפיות, במבני תעשיה הכוללים שימושים מעורבים. שווי הקרקע חולץ משווי בנוי על ידי ניכוי רווח יזמי ועלויות בניה.

נתוני השוואה לתעשייה

מועד קובע	מס'	תאריך	זיהוי	כתובת	קומה	שטח רשום (מ"ר)	תמורה כולל פיתוח (₪)
2017	1	9.3.2017	30140/1/55	פועלי צדק 2	קרקע	321	₪ 5,000,000
	2	19.1.2017	3002/47/43	יד חרוצים 4	קרקע	349	₪ 4,400,000
	3	4.4.2017	30142/25/64	הסדנא	קרקע	83.2	₪ 1,100,000
2018	4	7.1.2018	30002/47/25	יד חרוצים 4	קרקע	111.9	₪ 2,000,000
	5	27.5.2018	30142/25/62	חרשי הברזל 3	קרקע	83.2	₪ 1,100,000
	6	18.11.2018	30140/1/48	פייר קניג 37	שניה	234	₪ 1,760,000
2019	7	21.8.2019	30140/1/32	פועלי צדק 2	קרקע	111	₪ 2,000,000

ניתוח הנתונים

מועד קובע	מס'	בניכוי רווח יזמי 20%	עלות בניה [1]	סה"כ שווי קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	שטח ברוטו/ אקוו' [2] (מ"ר)	שווי למ"ר ברוטו כולל פיתוח וללא מע"מ
2017	1	₪ 4,166,667	₪ 1,236,270	₪ 2,930,397	₪ 353	₪ 8,296
	2	₪ 3,666,667	₪ 1,319,220	₪ 2,347,447	₪ 377	₪ 6,228
	3	₪ 916,667	₪ 314,496	₪ 602,171	₪ 90	₪ 6,702
	ממוצע למ"ר ברוטו ל- 2017					**₪ 7,075**
2018	4	₪ 1,666,667	₪ 445,872	₪ 1,220,795	₪ 127	₪ 9,583
	5	₪ 916,667	₪ 314,496	₪ 602,171	₪ 90	₪ 6,702
	6	₪ 1,466,667	₪ 884,520	₪ 582,147	₪ 253	₪ 2,304
	ממוצע למ"ר ברוטו ל- 2018 (ללא נתון חריג)					**₪ 8,142**
2019	7	₪ 1,666,667	₪ 442,470	₪ 1,224,197	₪ 126	**₪ 9,684**

הערות לטבלה:
[1] עלות בניה: בעסקות מכר למועד 2017 נוכתה עלות בסך 3,500 ₪/מ"ר, בעסקאות למועדים 2018- 2019 נוכתה עלות בסך 4,000 ₪.
[2] שטח ברוטו / אקוו': שטח רשום בתוספת 8% לברוטו. חצר בעסקה 4 נאמדה במקדם 0.3.

סיכום ערכי שווי לתעשייה בהתבסס על הנתונים דלעיל:

שנה	שווי מ״ר מבונה כולל פיתוח וללא מע״מ
2017	₪ 7,080
2018	₪ 8,140
2019	₪ 9,685

קרקע למסחר

שווי הקרקע נאמד בהתאם לגישת היוון ההכנסות, בהתבסס על הסכמי שכירות ביחידות הנדונות, המשמשות בפועל כחנויות רהיטים, כדלקמן: .

- ת״ח 7 וחלק מת״ח 31 - חוזה מ- 23.7.2017 עם חב׳ נייט סליפ סנטר, ל- 5 שנים עם אופציות להארכה. דמ״ש 52,500 ₪ + מע״מ, שהם 105 ₪/מ״ר ברוטו (לפי אומדן שטח ברוטו של 500.67 מ״ר).
- ת״ח 27-30 וחלק מת״ח 31: חוזה שכירות מ- 5.9.2019 עם חברת עצמל׳ה, ל- 5 שנים עם אופציות להארכה, שטח ברוטו 446 מ״ר, דמ״ש חודשיים: 45,000 ₪ + מע״מ, שהם כ- 100 ₪/מ״ר ברוטו.

בנוסף פורטו דמ״ש ביחידות נוספות בבנין הנדון, המשמשות כחנויות רהיטים, כדלקמן:

- ת״ח 13-14: הסכם שכירות מ- 8.3.2015, 314.14 מ״ר רצפה (כ- 340 מ״ר ברוטו), במרכז הקומה העליונה בבנין. דמ״ש: 31,500 ₪, שהם כ- 92.8 ₪/מ״ר ברוטו.
- ת״ח 8 (צמוד לת״ח 7 הנדונה), שטח ברוטו 126.6 מ״ר, הסכם שכירות מ- 1.6.2018, דמ״ש: 82 ₪/מ״ר רצפה, שהם 72.03 ₪/מ״ר ברוטו.

בהסתמך על הנתונים דלעיל נאמדו דמ"ש ראויים למסחר במושא השומה בסך 105 ₪ למועד 2017 ובסך 100 ₪ למועדים 2019-2018.

דמי השכירות הוונו בשיעור של 7% לשנת 2017 ובשיעור 7.2% לשנים 2019-2018 משווי בנוי נוכו רווח יזמי (15%) ועלויות בניה (3,500 ₪ /מ"ר). להלן סיכום ערכי שווי הקרקע:

שנה	שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ
2017	11,000 ₪
2018	11,000 ₪
2019	12,150 ₪

<u>כאינדיקציה לערכי שווי לתעשייה ולמסחר פורטו הנתונים הבאים:</u>

- עסקה מ- 27.5.2015 בחלקה הנדונה (30002/48/12), אולם בשטח רשום 157 מ"ר, בקומת מסחר עליונה (שימש את חנות "רהיטי דורון"), נמכר ב- 1.4 מיליון ₪, המשקפים שווי בסך 8,256 ₪/<u>מ"ר ברוטו</u> ללא מע"מ.
- שומות שנערכו עבור רמ"י ליחידות אחרות בבנין הנדון בהן נקבע שווי למועדים 2019-2017, כולל פיתוח וללא מע"מ כדלקמן:

  תעשייה: 5,400-4,800 ₪/מ"ר בקומת קרקע, 8,000-7,850 ₪/מ"ר בקומה א'.

  מסחר: 13,000 ₪ - 13,300 ₪/מ"ר מבונה בקומת קרקע ובקומה א'.
- 3 שומות מכריעות לפי תיקון 84 למועדים קובעים 2014-2012, בהן נקבעו ערכי שווי לתעשייה ולמסחר ודמ"ש ראויים למסחר.

9.4.1. <u>עקרונות התחשיב</u>

- <u>שטח לתחשיב</u>: שטח ברוטו, שחושב לפי שטח רשום בתוספת 8%.
- התאמה לבעלות - ניתנה תוספת של 3% באומדן שווי לתעשייה, המבוסס על עסקות מכר.
- <u>עלויות פיתוח</u>: משווי הקרקע נוכו עלויות פיתוח כפי שנאמדו בשומת המשיבה.

9.4.2. <u>תחשיבי השומה</u>

<u>תחשיב שווי חלופה 1 - קרקע לתעשייה, זכויות חוזיות</u>

ת"ח	מועד	שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח (₪)	שטח ברוטו (מ"ר)	מעבר לבעלות	שווי כולל פיתוח וללא מע"מ במעוגל (₪)	ע.פיתוח עפ"י נתוני רמ"י (₪)	שווי קרקע ללא מע"מ וללא פיתוח (₪)
7	2019	9,685	397.8	0.97	3,970,000	195,011	3,774,989
	2018	8,140	397.8	0.97	3,340,000	192,887	3,147,113
	2017	7,080	397.8	0.97	2,900,000	190,966	2,709,034
27	2019	9,685	184.9	0.97	1,845,000	90,635	1,754,365
	2018	8,140	184.9	0.97	1,550,000	89,648	1,460,352

ת"ח	מועד	שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח (₪)	שטח ברוטו (מ"ר)	מעבר לבעלות	שווי כולל פיתוח וללא מע"מ במעוגל (₪)	ע.פיתוח עפ"י נתוני רמ"י (₪)	שווי קרקע ללא מע"מ וללא פיתוח (₪)
	2017	7,080	184.9	0.97	1,350,000	88,755	1,261,245
28	2019	9,685	89.4	0.97	895,000	43,853	851,147
	2018	8,140	89.4	0.97	750,000	42,276	707,724
	2017	7,080	89.4	0.97	655,000	42,944	612,056
29	2019	9,685	94.2	0.97	940,000	46,162	893,838
	2018	8,140	94.2	0.97	790,000	45,659	744,341
	2017	7,080	94.2	0.97	685,000	45,205	639,795
30	2019	9,685	91	0.97	910,000	44,621	865,379
	2018	8,140	91	0.97	765,000	44,135	720,865
	2017	7,080	91	0.97	665,000	43,696	621,304
31	2019	9,685	89.4	0.97	895,000	43,853	851,147
	2018	8,140	89.4	0.97	750,000	43,376	706,624
	2017	7,080	89.4	0.97	655,000	42,944	612,056

<u>תחשיב שווי חלופה 2 - קרקע למסחר</u>

ת"ח	מועד	שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח (₪)	שטח ברוטו (מ"ר)	שווי כולל פיתוח וללא מע"מ במעוגל (₪)	ע.פיתוח עפ"י נתוני רמ"י (₪)	שווי קרקע ללא מע"מ וללא פיתוח (₪)
7	2019	12,150	397.8	4,835,000	195,011	4,637,690
	2018	11,000	397.8	4,375,000	192,887	4,182,398
	2017	11,000	397.8	4,375,000	190,966	4,184,319
27	2019	12,150	184.9	2,245,000	90,635	2,155,458
	2018	11,000	184.9	2,035,000	89,648	1,943,852
	2017	11,000	184.9	2,035,000	88,755	1,944,745
28	2019	12,150	89.4	1,085,000	43,853	1,042,911
	2018	11,000	89.4	985,000	42,276	941,626
	2017	11,000	89.4	985,000	42,944	940,958
29	2019	12,150	94.2	1,145,000	46,162	1,097,814
	2018	11,000	94.2	1,035,000	45,659	990,493
	2017	11,000	94.2	1,035,000	45,205	990,493
30	2019	12,150	91	1,105,000	44,621	1,061,170
	2018	11,000	91	1,000,000	44,135	956,993
	2017	11,000	91	1,000,000	43,696	957,432
31	2019	12,150	89.4	1,085,000	43,853	1,042,911
	2018	11,000	89.4	985,000	43,376	940,526
	2017	11,000	89.4	985,000	42,944	940,958

10. טענות משלימות של הצדדים[8]

10.1. טענות שמאי המשיגה

10.1.1. בסיס ההשוואה לתעשייה

- בסיס ההשוואה לתעשייה בשומת המשיבה צר מאוד וכולל 3 עסקאות מ- 2017 (מתוך 5 שהוצגו), תוך שימוש במקדמי התאמה לזמן שאינם מבוססים.
- שמאי המשיבה התבסס על עסקות מכר בקצה אזור התעשייה, חלקן לא בקומת קרקע, שאינן דומות למושא השומה ולסביבה הנדונה, ובחר להתעלם מעסקות מכר שבוצעו בסביבתו הקרובה של הנכס.
- רחוב הרכב לא מתאים להשוואה, מאחר שיש בו פוטנציאל לפי תכנית האב לתלפיות.
- נתוני ההשוואה בשומתי נבדקו בדיקה מעמיקה, כולל פרטי רישום ומסמכי בית משותף.
- אין לקבל את טענת שמאי המשיבה לנטרול פוטנציאל מסחרי באומדן השווי, שכן תעשייה בקומת הקרקע מגלמת אפשרות לשימוש מסחרי, לא ניתן לנתק רכיב זה משווי לתעשייה.

10.1.2. בסיס ההשוואה למסחר

- דמי שכירות בבנין הנדון הם הנתונים הרלוונטיים והאיכותיים ביותר לקביעת השווי למסחר, הגם שלפי החוזה אם יחול היטל השבחה, הוא חל על המשכיר.
- שמאי המשיבה התבסס על 3 נתוני שכירות ישנים, בנכסים מרוחקים פיסית ממושא השומה ומרוחקים מהמועד הקובע, לכן אינם ראויים להשוואה. כמו כן, הנתונים מבוססים על מידע פנימי ואינם מפורטים, לכן יש לדחותם. אין להביא בחשבון נתוני השוואה שקדמו למועד הקובע מעל 3 שנים.
- השומה המכרעת עליה התבסס שמאי המשיבה רחוקה מאוד מהמועד הקובע בענייננו וניתנה בהתייחס למיקום סמוך לקניון האחים ישראל, שהנו טוב ומבוקש יותר ממושא השומה. בנוסף, שמאי המשיבה הסתמך על חלקי נתונים שצוינו בשומה המכרעת, מבלי לאמת אותם.

10.1.3. התאמות

- יש להביא בחשבון את המיקום המדרוני של היחידות הנדונות הפוגע בחשיפתן לרחוב, חלקן עורפיות ללא חזית לרחוב.
- יש לתת התאמה לגודל ביחס לנכסי ההשוואה.
- דמי שכירות אינם מושפעים מאופי הזכויות בקרקע (בעלות / חכירה), לכן אין מקום להתאמת בעלות ביישום גישת היוון ההכנסות.

[8] תמצית הטענות שהעלו הצדדים בכתב בשומותיהם, במהלך הדיון ובתגובות לתקציר הדיון

10.2. טענות שמאי המשיבה

10.2.1. אומדן שווי לתעשייה

- באומדן שווי לתעשייה יש לנטרל כל פוטנציאל עתידי ולהתייחס לשווי לתעשייה נטו - זוהי מהות הזכויות החוזיות. נתוני ההשוואה לתעשייה עליהם התבססתי, כולל מרחוב הרכב, משקפים שווי של תעשייה טהורה, בטווח של 4,500 ₪ - 5,600 ₪/מ"ר מבונה. מבחינת היקף הנתונים פעלתי לפי התקינה.
- בהכרעת האגף[9] מבוסס אומדן שווי לתעשייה על דמי שכירות ללא פוטנציאל ובה נקבע שווי בסך 4,850 ₪/מ"ר המתיישב עם ערכי השווי בשומתי. שמאי המשיגה אמד שווי לתעשייה בסך 8,000 ₪, שאינו ריאלי וככל הנראה מגלם פוטנציאל או נובע מאי דיוקים בדיווח.
- קיים חוסר התאמה בין פרטי העסקה לנתוני רישום בשני נתוני השוואה ששמאי המשיגה התבסס עליהם, בגו"ח 30140/1/55 ובגו"ח 30002/47/43, לכן אין להתבסס עליהם.

10.2.2. אומדן שווי למסחר

- הגישה המתאימה ביותר לאומדן שווי למסחר היא גישת היוון ההכנסות, בהתבסס על 4 חוזי שכירות בבנין הנדון, המהווים את מסד הנתונים המיטבי.
החוזים שהצגתי משקפים דמ"ש בסך 163 ₪/מ"ר ו - 130 ₪/מ"ר. אין מניעה לתת התאמות לרמת חשיפה, אך יש להביא בחשבון שאין פערים דרמטיים בין היחידות השונות.
- עסקת המכר מ- 2015 בבנין שהציג שמאי המשיגה רחוקה מהמועד הקובע ולא ברור אם התמורה משקפת שווי לתעשייה או למסחר. בנוסף, הקומה העליונה בבנין שונה במאפייניה ממושא השומה. בשל ההתאמות הרבות הנדרשות בניתוח העסקה אין הצדקה להתבסס עליה.

10.2.3. מקדמי התאמה למסחר

- עסקות ההשוואה דומות בגודלן ובמיקומן למושא השומה, אין לתת התאמות מיותרות.
- אני מסכים עם שמאי המשיגה כי אין לתת התאמה לבעלות ביישום גישת היוון ההכנסות.

[9] הכרעה בהשגה מ- 11.1.2021 בנוגע לשווי קרקע לתעשייה ולמסחר, גוש 30187, חלקה 16, תלפיות, י-ם, למועד קובע 2010-2016.

11. דיון והכרעה

11.1. שאלת השומה

שאלת השומה נוגעת לשני נושאים מרכזיים:

א. גישת השומה המתאימה להערכת שווי הקרקע.

ב. בסיס ההשוואה הראוי לקביעת ערכי השווי.

11.1.1. אומדן שווי קרקע לתעשייה

שמאי הצדדים אמדו את שווי הקרקע לפי גישת ההשוואה, בהתבסס על עסקות מכר בבנוי.

שמאי המשיגה טוען כי לא ניתן לנתק את הפוטנציאל המסחרי משווי לתעשייה. מנגד טוען שמאי המשיבה כי הסכם החכירה הוא למטרת תעשייה בלבד, לכן יש לנטרל כל פוטנציאל מסחרי ולהתבסס על נתוני מכר מתעשייה טהורה.

בנושא זה מתקבלת עמדת שמאי המשיבה, שכן מהות הזכויות החוזיות היא תעשייה בלבד (זאת בשונה מכלל השימושים המותרים לפי התכנית התקפה). הפוטנציאל המסחרי הכולל גלום בשווי השוק של הנכס, אך בבואנו לאמוד את שווי הזכויות החוזיות, אני סבורה כי יש להבחין בין פוטנציאל מסחרי הנובע משימושים אפשריים לבין פוטנציאל מסחרי הנובע ממיקום, אליו אתייחס בפרק העקרונות להלן.

באזור התעשייה תלפיות נדחקו שימושי התעשייה המובהקים מצירי התנועה המרכזיים אל השוליים לטובת מסחר. שימושים אלה עדיין מתקיימים ביחידות עורפיות ובשולי אזור התעשייה. אף על פי כן, בסיור שערכתי נוכחתי כי גם בשוליים, בחצרות הפנימיות ובאזורים שנחשבו בעבר למתחמי מלאכה מובהקים, דוגמת מתחם הרכב-חרשי הברזל, קיימת הסבה הדרגתית למסחר.

חלק מהנכסים שנמכרו בקרבת הנכס סביב המועד הקובע הוסבו למסחר או לאולם אירועים וסביר להניח כי תופעה זו תגבר עם האצת התחדשותו של אזור התעשייה.

בנוסף, לפי בדיקתנו[10], לאחר פס"ד יד חרוצים[11] שבו נעשתה הבחנה בין שימוש חורג מתכנית לבין שימוש חורג מהיתר, גביית היטל השבחה בשימוש חורג מתעשייה למסחר בירושלים אינה גורפת, לפיכך שימושי המסחר זמינים יותר.

בהתאם לכל האמור יש להניח כי מרבית עסקות המכר בתאי תעשייה בתלפיות, במועד הקובע, מגלמות תוספת שווי בגין מגוון השימושים האפשריים בנכס. **לאור זאת נדחית גישת השומה בה נקטו הצדדים ובתוך כך מתייתר הדיון בעסקות מכר שהציגו.**

בשים לב למטרת השומה אני סבורה כי ראוי לאמוד את שווי הקרקע לפי גישת היוון הכנסות וחילוץ שווי קרקע מבנוי. בהתאם לכך אתבסס על מספר הסכמי שכירות למלאכה באזור התעשייה תלפיות, תוך בחינת ההתאמות הנדרשות. בשונה מחוזי מכר המשקפים שווי זכות בעלות, חוזי שכירות אינם מושפעים מפוטנציאל תכנוני או משימושים נוספים, לכן הם משקפים היטב שווי לתעשייה ומלאכה גרידא.

---

[10] יצוין כי פניותינו למח' היטל השבחה בעיריית ירושלים לא נענו; נערך בירור עם גורם מקצועי.

[11] בר"ם 2283/18, **הועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א נ' נכסי יד חרוצים ואח'** (1.1.2019).

11.1.2. <u>אומדן שווי קרקע למסחר</u>

באזור התעשייה תלפיות, לאורך צירי התנועה הראשיים, מרבית שימושי המסחר הם שימושים חורגים מתעשייה. **משכך מתקבלת עמדת שמאי הצדדים, כי במקרה הנדון ראוי לאמוד שווי קרקע למסחר בהתאם לגישת היוון ההכנסות**.

שמאי המשיבה הסתמך בשומתו על נתוני שכירות לפי מידע פנימי, ללא הצגת חוזי השכירות, לכן לא אתבסס על נתונים אלה. בנוסף, העביר שמאי המשיבה 2 חוזי שכירות למסחר בקומת הקרקע בבנין הנדון, שנחתמו סביב המועד הקובע וניתן להסתמך עליהם.

שמאי המשיגה התבסס על חוזי השכירות בשתי החנויות הממוקמות במושא השומה, ולטענתו יש לתת קדימות לנתונים אלה, המגלמים את כל מאפייני הנכס בשימוש מסחרי[12]. טענה זו מתקבלת בהסתייגות, שכן חוזי השכירות מגלמים מאפייני יחידות שונות (לדוגמה: חזית ועורף) שחוברו ליחידה אחת, בעוד במסגרת ההכרעה התבקשתי לאמוד את שוויה של כל יחידה בנפרד. לאור זאת ועל מנת לאשש את דמי השכירות בפועל כסבירים יש לעבות את בסיס הנתונים. לשם כך אתבסס על הסכמי שכירות נוספים למסחר בבנין הנדון, המצויים בידינו, שניים מהם נמסרו כאמור על ידי שמאי המשיבה.

עקרונית, אין מניעה להתבסס על שומות מכריעות, אלא שבמקרה זה השומה המכרעת עליה הסתמך שמאי המשיבה[13] נערכה ב- 2012, והיא מבוססת על נתונים ישנים שאינם רלוונטיים עוד במועד הקובע, לפיכך לא ניתן להתבסס על נתון זה.

11.2. <u>עקרונות השומה</u>

11.2.1. <u>שטחים אקוו' בחלופות השומה</u>

שמאי הצדדים ניתחו את נתוני ההשוואה לפי שטח ברוטו, שחושב לפי שטח רשום בתוספת 8%.

עקרונית, אין מניעה להמיר שטחים מנטו לברוטו, כל עוד נשמרת עקביות בענין זה גם בתחשיב.

מאחר שביחס לנתוני ההשוואה ידוע השטח הרשום או שטח רצפה, בחרתי לנתח את הנתונים ולאמוד את שווי הקרקע, בשתי החלופות, לפי השטח רשום, שלגביו הוודאות גבוהה יותר.

11.2.2. <u>שיעור ההיוון</u>

<u>תעשיה</u>

שיעור ההיוון הראוי לתעשייה הנו בהתאם לסקירת שיעורי תשואה של השמ"ר (בטווח של 7.8% - 7% בתקופה הרלוונטית)[14].

<u>מסחר</u>

שמאי המשיבה היוון דמ"ש למסחר בשיעור קבוע של 7.2% בכל המועדים.

שמאי המשיגה קבע שיעור היוון של 7% ב- 2017 ו- 7.2% ב- 2018-2019.

שיעורי ההיוון שקבעו שמאי הצדדים הם בטווח הסביר, עם זאת, דווקא לאור השינויים המינוריים

---

[12] החוזים הועברו לעיוני.

[13] שומה מכרעת (היטל השבחה) מ- 29.1.2012, שימוש חורג מתעשייה למסחר בגו"ח 30130/4/71, יד חרוצים 16, י-ם.

[14] לפי ממוצע שיעורי התשואה בחצי שנה שלפני ואחרי המועד הקובע.

בדמי השכירות בין המועדים הקובעים[15] מצאתי לנכון להביא לידי ביטוי ירידה הדרגתית בשיעור ההיוון, בהתאם לסקירת השמ"ר בנכסים מניבים למסחר.
לפי ממוצע שיעורי תשואה בטווח של חצי שנה מהמועד הקובע (לפני ואחרי), מתקבלים שיעורי היוון כדלקמן: 2017 - 7.4%, 2018 - 7.2% ו- 2019 - 7.1%.

11.2.3. <u>חילוץ שווי הקרקע מבנוי - תעשייה</u>

<u>רווח יזמי</u>

לאור מיקומו המרכזי של אזור התעשייה תלפיות ורמת הביקוש הגבוהה המאפיינת אותו, אני סבורה כי רווח יזמי בשיעור 20% שקבעו שמאי הצדדים גבוה וכי הרווח היזמי הראוי לתעשייה הוא 15%.

<u>עלות הבניה</u>

דמי שכירות ראויים לתעשייה במושא השומה נקבעו באופן תיאורטי, בהתייחס למצב שבו על הנכס היה בנוי מבנה בסטנדרט המקובל לתעשייה בסביבה, ללא התחשבות בהשקעות במבנה הקיים. בהתאם לכך, עלות הבניה המתאימה במקרה זה היא 3,500 ₪/מ"ר לא כולל מע"מ (זאת לעומת עלות בטווח של 3,500 ₪ - 4,000 ₪ שהופחתה בשומות הצדדים).

11.2.4. <u>חילוץ שווי קרקע מבנוי - מסחר</u>

התבססתי כאמור על דמי שכירות לחנויות בבנין הנדון.

בחילוץ שווי הקרקע הבאתי בחשבון שווי מחוברים בסך 4,500 ₪/<u>מ"ר רצפה</u> לא כולל מע"מ (לעומת 4,500 ₪/<u>מ"ר ברוטו</u> שהפחיתו שמאי הצדדים). הבנין הנדון נבנה במקור לתעשייה, סביר כי דמי השכירות עליהם מבוסס האומדן משקפים סטנדרט בניה בינוני, לרבות התאמות בסיסיות שבוצעו בנכס לצורך הסבתו לשימוש מסחרי (לא כולל גימור פנים).

11.2.5. <u>התאמת מיקום</u>

<u>שווי לתעשייה</u>

כאמור, עיקר נכסי ההשוואה ממוקמים בשולי אזור התעשייה או במקומות עורפיים. הבאתי בחשבון כי לנכסים הנדונים יתרון על פני נכסי ההשוואה, הנובע ממיקומם בלב אזור התעשייה, על ציר תנועה מרכזי. מאחר שאומדן השווי נערך לכל יחידה בנפרד, עליו לבטא את העובדה שלחלק מהיחידות הנדונות אין חזית לרחוב ולאחת מהן חשיפה חלקית לכיוון הרחוב. לאחר קיזוז גורמים אלה אני סבורה כי ההתאמה הראויה למיקום היא בטווח של 10% - 20% ביחס לדמי השכירות.

<u>שווי למסחר</u>

במסגרת אומדן שווי לכל יחידה בנפרד, יובא בחשבון שלחלק מהיחידות הנדונות אין חזית לרחוב ובחלקן החשיפה מוגבלת בשל אילוצי טופוגרפיה - בכך מתקבלת טענת שמאי המשיגה בנושא.
גורם החשיפה במסחר הוא משמעותי יותר לעומת שימושי מלאכה ותעשייה, שתלותם בחשיפה לעוברי אורח מזדמנים אמנם קיימת, אך פחותה ממסחר. עם זאת, יצוין כי חלק מנכסי ההשוואה נחותים מהיחידות החזיתיות מושא השומה. בהתאם לכך תינתן הפחתה או תוספת ביחס לדמי

[15] בפרט בין השנים 2018-2019.

השכירות בטווח של 5% - 25%.

11.2.6. <u>התאמה לבעלות</u>
דמי שכירות אינם מושפעים מאופי הזכויות בנכס (חכירה / בעלות), **בהתאם לכך מתקבלת עמדתו של שמאי המשיגה כי באומדן שווי לפי גישת היוון הכנסות אין להביא בחשבון התאמה לגורם זה.**

11.2.7. <u>עלויות פיתוח</u>
הנחת השומה היא שעלויות הפיתוח הן בהתאם לאומדן בשומת המשיבה.

12. <u>נתוני השוואה וניתוחם</u>

כל נתוני ההשוואה, לתעשייה ולמסחר, ינותחו לפי שטח רצפה (שטח רשום), על מנת להימנע מעיוותים אפשריים בתוצאת התחשיב בהמרת שטחים לברוטו.

12.1. <u>נתוני השוואה לתעשייה</u>

הנכס הנדון לא כולל הצמדות, עם זאת בפועל נעשה שימוש בחצר עורפית כחניה פרטית ודרך הגישה האחורית לחניה תחומה כשטח פרטי של היחידות בבנין. לאור זאת ינותחו נתוני ההשוואה כמגלמים הצמדות.

12.1.1. <u>ניתוח חוזי שכירות למלאכה ותעשייה</u>

מס"ד	מועד ההסכם	מקום	מטרת השכירות	שטח (מ"ר)	שנה	דמ"ש	דמ"ש למ"ר רצפה (מגלם הצמדות וגלריות)[16]
1	24.4.2012	יד חרוצים 14	מוסך	236.8	2017	₪ 14,303	₪ 60
2	17.11.2014	הסדנא 11	תיקון צמיגים	+ 138 גלריה 28	2016	8,000	₪ 58
					2017	8,300	₪ 60
3	3.11.2014	הסדנא 11	מוסך	+ 147 גלריה 28	2016	8,000	₪ 54
					2017	8,300	₪ 56
4	3.11.2014	הסדנא 11	מוסך	+ 154 גלריה 28	2016	7,750	₪ 50
					2017	8,050	₪ 52
5	10.2.2015	הסדנא 11	מוסך	+ 163 גלריה 28	2016	8,000	₪ 49
					2017	8,300	₪ 51
6	15.11.2018	חרשי הברזל 17	מוסך	126.4 + קרקע 75 מ"ר ועוד הצמדות משותפות	2018	₪ 8,000	₪ 63
7	24.12.2018	חרשי הברזל 3	שירותי חשמל ותקשורת	+ 180 גלריה 160	2019	₪ 13,000	₪ 72
<u>הערה:</u> דמ"ש בטבלה לעיל צוינו בתוספת הצמדה, ככל שישנה בהתאם לתנאי החוזים							

[16] ר' התייחסות לגילום הצמדות ותוספות בס' 12.1 לעיל.

סיכום נתוני הטבלה (ס' 12.1.1) - דמ"ש במועדים הקובעים לשומה	
דמ"ש למועד קובע 1.1.2017 (ממוצע נתונים 1-5 לשנים 2016-2017 בטבלה דלעיל)	***55 ₪***
דמ"ש למועד קובע 1.1.2018 (ממוצע נתונים 2-5 ל- 2017 ונתון מס' 6)	***57 ₪***
דמ"ש למועד קובע 1.1.2019 [ממוצע נתונים 5 (ל- 2017), 6, 7] .	***62 ₪***

12.1.2. אומדן שווי מ"ר קרקע מבונה לתעשייה

אומדן שווי מ"ר מבונה לתעשייה בגישת היוון הכנסות וחילוץ								
יחידת משנה	**מועד קובע**	**דמ"ש למ"ר**	**התאמת מיקום**	**דמ"ש חודשיים ראויים במושא השומה כבנוי**	**שיעור היוון**	**שווי מ"ר בנוי**	**בניכוי רווח יזמי (15%)**	**שווי קרקע מבונה/מ"ר רצפה, בניכוי שווי מחוברים (3,500 ₪), כולל פיתוח וללא מע"מ**
יחידה 7 חזית חשיפה מוגבלת	1.1.2017	55 ₪	1.15	62.87 ₪	7.80%	9,672 ₪	8,410 ₪	**4,910 ₪**
	1.1.2018	57 ₪	1.15	65.55 ₪	7.65%	10,282 ₪	8,941 ₪	**5,441 ₪**
	1.1.2019	62 ₪	1.15	71.47 ₪	7.35%	11,668 ₪	10,146 ₪	**6,646 ₪**
יחידה 27 חזית	1.1.2017	55 ₪	1.20	65.60 ₪	7.80%	10,092 ₪	8,776 ₪	**5,276 ₪**
	1.1.2018	57 ₪	1.20	68.40 ₪	7.65%	10,729 ₪	9,330 ₪	**5,830 ₪**
	1.1.2019	62 ₪	1.20	74.57 ₪	7.35%	12,175 ₪	10,587 ₪	**7,087 ₪**
יחידות 31- 28 ללא חזית לרחוב	1.1.2017	55 ₪	1.10	60.13 ₪	7.80%	9,251 ₪	8,045 ₪	**4,545 ₪**
	1.1.2018	57 ₪	1.10	62.70 ₪	7.65%	9,835 ₪	8,552 ₪	**5,052 ₪**
	1.1.2019	62 ₪	1.10	68.36 ₪	7.35%	11,161 ₪	9,705 ₪	**6,205 ₪**

12.2. נתוני השוואה למסחר

12.2.1. ניתוח חוזי שכירות למסחר

בניתוח הנתונים תינתן התייחסות פרטנית בנוגע להיטל השבחה[18], שגבייתו במיקום הנדון אינה וודאית. לפיכך, ככל שלפי חוזה השכירות ההיטל או חלק ממנו חלים או עשויים לחול על השוכר, יגולם גורם זה בדמי השכירות באופן חלקי.

ניתוח חוזי שכירות ביחידות מושא השומה וביחידות נוספות בבנין הנדון

מס"ד	מועד החוזה	יחידת משנה	שטח לפי הסכם (מ"ר)	שטח רצפה / שטח רשום (מ"ר)	מטרת השכירות	היטל השבחה	תקופת השכירות הרלוונטית	דמ"ש חודשיים (מגלם הצמדות)[17] (₪)	דמ"ש למ"ר רצפה (₪)	תוספת בגין אי וודאות בנושא היטל השבחה	מותאם להיטל השבחה (₪)
1	יוני 2014	1 (חלק)	420	393 (אומדן) + חצר עורפית 58.56 מ"ר	שיווק רהיטים	על המשכיר	30.6.2017 - 1.7.2014	37,000	94	1.00	**94**
2	1.1.2016	1 (חלק)	220	206 (אומדן)	מסחר	לא ידוע	31.12.2017 - 1.1.2016	21,952	107	1.10	**117**
							31.12.2021 - 1.1.2018	23,050	112	1.10	**123**
3	23.7.2017	7 + חלק מ- 31	500	368.29 + חלק מת"ח 31. סה"כ 431	אולם תצוגה למכירת רהיטים	על המשכיר באופן חלקי	30.9.2022 - 1.10.2017	52,500	122	1.05	**128**
4	דצמ' 2017	5	272	272	חנות רהיטים	על השוכר	31.12.2019 - 1.1.2018	38,300	141	1.10	**155**
5	1.6.2018	8	120	126.49	תעשיה, מלאכה או אחסנה	על השוכר, כמשתמע ממטרת השכירות (תעשיה)	1.6..2020 - 1.6.2018	לפי מ"ר	82	1.10	**90**
6	5.9.2019	27-30 וחלק מ- 31	לא צוין	(445) (אומדן)	מכירת רהיטים	על המשכיר	31.10.2020 - 1.11.2019	45,000	101	1.00	**101**
7	12.3.2018	2, 3	300	265.19	מכירת רהיטים	על המשכיר באופן חלקי	16.3.2023 - 17.3.2018	43,160	163	1.05	**171**

הערות לטבלה:

- חוזי השכירות בנתונים 3 ו- 6 הם במושא השומה; נראה כי ביחידה הרשומה בנתון 3 התחלף שוכר.
- שטחי היחידות המושכרות בנתונים 3 ו- 6 הם אומדנים המבוססים על שטח רשום + חלקים מיחידה 31 לפי תשריט המצורף לחוזה ובהתאם לאימות הפרטים בביקור שנערך במקום.

[17] ר' התייחסות לגילום הצמדות בס' 12.

[18] היטל השבחה בגין שימוש חורג מתעשייה למסחר.

12.2.2. <u>אומדן דמי שכירות ראויים ושווי קרקע</u>

אומדן דמי שכירות ראויים ותחשיב שווי מ"ר קרקע מבונה במועד הקובע 1.1.2017								
בסיס לפי טבלה[19]			יחידה 7		יחידה 27		יחידות 31-28	
נתון	ת"ח	דמ"ש/מ"ר מתואמים חלקית	התאמה למיקום ולמידת חשיפה	דמ"ש מתואמים	התאמה למיקום ולמידת חשיפה	דמ"ש מתואמים	התאמה למיקום ולמידת חשיפה	דמ"ש מתואמים
1	1 (חלק)	₪ 94	0.85	₪ 80	1.00	₪ 94	0.75	₪ 71
2	1 (חלק)	₪ 117	0.85	₪ 100	1.00	₪ 117	0.75	₪ 88
3	7 + 31 (חלק)	₪ 128	1.00	₪ 128	1.10	₪ 141	0.80	₪ 102
ממוצע				**₪ 103**		**₪ 117**		**₪ 87**
שיעור היוון				7.40%		7.40%		7.40%
שווי מ"ר בנוי				₪ 16,625		₪ 19,030		₪ 14,100
רווח יזמי				1.2		1.2		1.2
שווי מחוברים/מ"ר רצפה				₪ 4,500		₪ 4,500		₪ 4,500
יתרה לקרקע				**₪ 9,354**		**₪ 11,358**		**₪ 7,250**

אומדן דמי שכירות ראויים ותחשיב שווי מ"ר קרקע מבונה במועד הקובע 1.1.2018								
בסיס לפי טבלה[19]			יחידה 7		יחידה 27		יחידות 31-28	
נתון	ת"ח	דמ"ש/מ"ר מתואמים חלקית	התאמה למיקום ולמידת חשיפה	דמ"ש מתואמים	התאמה למיקום ולמידת חשיפה	דמ"ש מתואמים	התאמה למיקום ולמידת חשיפה	דמ"ש מתואמים
2	1 (חלק)	₪ 123.08	0.85	₪ 105	1.00	₪ 123	0.75	₪ 92
3	7 + 31 (חלק)	₪ 127.90	1.00	₪ 128	1.10	₪ 141	0.80	₪ 102
4	5	₪ 154.89	0.95	₪ 147	1.00	₪ 155	0.85	₪ 132
5	8	₪ 90.20	1.05	₪ 95	1.20	₪ 108	0.90	₪ 81
ממוצע				**₪ 119**		**₪ 132**		**₪ 102**
שיעור היוון				7.20%		7.20%		7.20%
שווי מ"ר בנוי				₪ 19,766		₪ 21,954		₪ 16,978
רווח יזמי				1.2		1.2		1.2
שווי מחוברים/מ"ר רצפה				₪ 4,500		₪ 4,500		₪ 4,500
יתרה לקרקע				**₪ 11,971**		**₪ 13,795**		**₪ 9,648**

[19] פרטי הנתונים ומספרם בהתאם לטבלה בס' 12.2.1 לעיל.

אומדן דמי שכירות ראויים ושווי מ"ר קרקע מבונה במועד קובע 1.1.2019								
בסיס לפי טבלה[20]			יחידה 7		יחידה 27		יחידות 31-28	
נתון	ת"ח	דמ"ש/מ"ר מתואמים חלקית	התאמה למיקום ולמידת חשיפה	דמ"ש מתואמים	התאמה למיקום ולמידת חשיפה	דמ"ש מתואמים	התאמה למיקום ולמידת חשיפה	דמ"ש מתואמים
2	1 (חלק)	₪ 123	0.85	₪ 105	1.00	₪ 123	0.75	₪ 92
3	7 + 31 (חלק)	₪ 128	1.00	₪ 128	1.10	₪ 141	0.80	₪ 102
4	5	₪ 155	0.95	₪ 147	1.00	₪ 155	0.85	₪ 132
5	8	₪ 90	1.05	₪ 95	1.20	₪ 108	0.90	₪ 81
6	27-30 + 31 (חלק)	₪ 101	1.00	₪ 101	1.25	₪ 126	0.80	₪ 81
7	3, 2	₪ 171	0.85	₪ 145	1.00	₪ 171	0.75	₪ 128
ממוצע				**₪ 120**		**₪ 137**		**₪ 103**
שיעור היוון				7.10%		7.10%		7.10%
שווי מ"ר בנוי				₪ 20,303		₪ 23,217		₪ 17,367
רווח יזמי				1.2		1.2		1.2
שווי מחוברים/מ"ר				₪ 4,500		₪ 4,500		₪ 4,500
יתרה לקרקע כולל פיתוח				**₪ 12,419**		**₪ 14,847**		**₪ 9,973**

[20] מספרי הנתונים בהתאם לטבלה בס' 12.2.1 לעיל.

13. תחשיבי השומה

13.1. תחשיב שווי קרקע לתעשייה

תחשיב שווי הקרקע ביחידות מושאות השומה							
יחידת משנה	מועד קובע	שווי מ"ר (רצפה) מבונה מתואם, כולל פיתוח וללא מע"מ	שטח רשום (מ"ר)	שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	הוצאות פיתוח לפי שומת המשיבה	שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ	שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ
7 חזית חשיפה חלקית	1.1.2017	₪ 4,910	368.29	₪ 1,808,391	₪ 190,966	₪ 1,617,425	**₪ 1,617,400**
	1.1.2018	₪ 5,441		₪ 2,003,931	₪ 192,887	₪ 1,811,044	**₪ 1,811,000**
	1.1.2019	₪ 6,646		₪ 2,447,673	₪ 195,011	₪ 2,252,662	**₪ 2,252,700**
27 חזית	1.1.2017	₪ 5,276	171.17	₪ 903,076	₪ 88,755	₪ 814,321	**₪ 814,300**
	1.1.2018	₪ 5,830		₪ 997,908	₪ 89,648	₪ 908,260	**₪ 908,300**
	1.1.2019	₪ 7,087		₪ 1,213,112	₪ 90,635	₪ 1,122,477	**₪ 1,122,500**
28 עורף ללא חזית לרחוב	1.1.2017	₪ 4,545	82.82	₪ 376,382	₪ 42,944	₪ 333,438	**₪ 333,400**
	1.1.2018	₪ 5,052		₪ 418,442	₪ 43,376	₪ 375,066	**₪ 375,100**
	1.1.2019	₪ 6,205		₪ 513,891	₪ 43,853	₪ 470,038	**₪ 470,000**
29 עורף ללא חזית לרחוב	1.1.2017	₪ 4,545	87.18	₪ 396,196	₪ 45,205	₪ 350,991	**₪ 351,000**
	1.1.2018	₪ 5,052		₪ 440,471	₪ 45,659	₪ 394,812	**₪ 394,800**
	1.1.2019	₪ 6,205		₪ 540,944	₪ 46,162	₪ 494,782	**₪ 494,800**
30 עורף ללא חזית לרחוב	1.1.2017	₪ 4,545	84.27	₪ 382,971	₪ 43,696	₪ 339,275	**₪ 339,300**
	1.1.2018	₪ 5,052		₪ 425,768	₪ 44,135	₪ 381,633	**₪ 381,600**
	1.1.2019	₪ 6,205		₪ 522,888	₪ 44,621	₪ 478,267	**₪ 478,300**
31 עורף ללא חזית לרחוב	1.1.2017	₪ 4,545	82.82	₪ 376,382	₪ 42,944	₪ 333,438	**₪ 333,400**
	1.1.2018	₪ 5,052		₪ 418,442	₪ 43,376	₪ 375,066	**₪ 375,100**
	1.1.2019	₪ 6,205		₪ 513,891	₪ 43,853	₪ 470,038	**₪ 470,000**

13.2. תחשיב שווי קרקע למסחר

תחשיב שווי הקרקע ביחידות מושאות השומה - למסחר							
יחידת משנה	מועד קובע	שווי מ"ר רצפה מבונה מתואם	שטח רשום (מ"ר)	שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	הוצאות פיתוח לפי שומת המשיבה	שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ	שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ, במעוגל
7 חזית חשיפה חלקית	1.1.2017	₪ 9,354	368.29	₪ 3,445,041	₪ 190,966	₪ 3,254,075	**₪ 3,254,100**
	1.1.2018	₪ 11,971		₪ 4,408,914	₪ 192,887	₪ 4,216,027	**₪ 4,216,000**
	1.1.2019	₪ 12,419		₪ 4,573,823	₪ 195,011	₪ 4,378,812	**₪ 4,378,800**
27 חזית	1.1.2017	₪ 11,358	171.17	₪ 1,944,223	₪ 88,755	₪ 1,855,468	**₪ 1,855,500**
	1.1.2018	₪ 13,795		₪ 2,361,316	₪ 89,648	₪ 2,271,668	**₪ 2,271,700**
	1.1.2019	₪ 14,847		₪ 2,541,407	₪ 90,635	₪ 2,450,772	**₪ 2,450,800**
28 עורף ללא חזית לרחוב	1.1.2017	₪ 7,250	82.82	₪ 600,428	₪ 42,944	₪ 557,484	**₪ 557,500**
	1.1.2018	₪ 9,648		₪ 799,060	₪ 43,376	₪ 755,684	**₪ 755,700**
	1.1.2019	₪ 9,973		₪ 825,930	₪ 43,853	₪ 782,077	**₪ 782,100**
29 עורף ללא חזית לרחוב	1.1.2017	₪ 7,250	87.18	₪ 632,037	₪ 45,205	₪ 586,832	**₪ 586,800**
	1.1.2018	₪ 9,648		₪ 841,126	₪ 45,659	₪ 795,467	**₪ 795,500**
	1.1.2019	₪ 9,973		₪ 869,410	₪ 46,162	₪ 823,248	**₪ 823,200**
30 עורף ללא חזית לרחוב	1.1.2017	₪ 7,250	84.27	₪ 610,940	₪ 43,696	₪ 567,244	**₪ 567,200**
	1.1.2018	₪ 9,648		₪ 813,050	₪ 44,135	₪ 768,915	**₪ 768,900**
	1.1.2019	₪ 9,973		₪ 840,390	₪ 44,621	₪ 795,769	**₪ 795,800**
31 עורף ללא חזית לרחוב	1.1.2017	₪ 7,250	82.82	₪ 600,428	₪ 42,944	₪ 557,484	**₪ 557,500**
	1.1.2018	₪ 9,648		₪ 799,060	₪ 43,376	₪ 755,684	**₪ 755,700**
	1.1.2019	₪ 9,973		₪ 825,930	₪ 43,853	₪ 782,077	**₪ 782,100**

14. השומה

בהתאם לאמור לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טענותיהם, הגעתי לכלל דעה כי יש לשנות את שומת המשיבה בנוגע לשווי זכויות הזכויות הבעלות החוזית ולשווי זכויות הבעלות בקרקע בהתאם לשימוש בפועל, בנכסים הנדונים, יחידות משנה 7, 27-31 בחלקה 48 בגוש 30002, ברחוב פועלי צדק 3, באזור התעשייה תלפיות ירושלים, בהתייחס לכל יחידת משנה בנפרד ולקרקע כריקה ופנויה, ללא פיתוח וללא מע"מ, נאמד כדלקמן:

14.1. חלופה 1 - שווי הבעלות החוזית - קרקע לתעשייה

יחידת משנה	מועד קובע	שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ, במעוגל
7	1.1.2017	₪ 1,617,400
	1.1.2018	₪ 1,811,000
	1.1.2019	₪ 2,252,700
27	1.1.2017	₪ 814,300
	1.1.2018	₪ 908,300
	1.1.2019	₪ 1,122,500
28	1.1.2017	₪ 333,400
	1.1.2018	₪ 375,100
	1.1.2019	₪ 470,000
29	1.1.2017	₪ 351,000
	1.1.2018	₪ 394,800
	1.1.2019	₪ 494,800
30	1.1.2017	₪ 339,300
	1.1.2018	₪ 381,600
	1.1.2019	₪ 478,300
31	1.1.2017	₪ 333,400
	1.1.2018	₪ 375,100
	1.1.2019	₪ 470,000

14.2. <u>שווי הבעלות בשימוש חורג - קרקע למסחר</u>

יחידת משנה	מועד קובע	שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ, במעוגל
7	1.1.2017	₪ 3,254,100
	1.1.2018	₪ 4,216,000
	1.1.2019	₪ 4,378,800
27	1.1.2017	₪ 1,855,500
	1.1.2018	₪ 2,271,700
	1.1.2019	₪ 2,450,800
28	1.1.2017	₪ 557,500
	1.1.2018	₪ 755,700
	1.1.2019	₪ 782,100
29	1.1.2017	₪ 586,800
	1.1.2018	₪ 795,500
	1.1.2019	₪ 823,200
30	1.1.2017	₪ 567,200
	1.1.2018	₪ 768,900
	1.1.2019	₪ 795,800
31	1.1.2017	₪ 557,500
	1.1.2018	₪ 755,700
	1.1.2019	₪ 782,100

שווי הקרקע נאמד ללא פיתוח וללא מע"מ.

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 ההכרעה בהשגה הראשונה על ידי מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בברכה,

אפרת כהן
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז ירושלים והדרום

העתק: מר שגיא צברי, שמאי מקרקעין, ראש תחום בכיר שמאות, מרחב ירושלים, רמ"י