תאריך עברי	:	ח' ניסן, תשפ"ד
תאריך לועזי	:	16 אפריל, 2024
מס' תיק רמ"י	:	900472101
מספרנו (אופק)	:	49046
לקביעת שכ"ט	:	6.4

לכבוד:

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

מר אסף אשכנזי וגב' חני בן סימן טוב
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י
שמאי 16, ירושלים
Asafraa2019@gmail.com

מר שמואל אלפסי
שמאי מקרקעין מטעם המשיג
הורקניה 1, ירושלים
shmulik095@gmail.com

הכרעה בהשגה ראשונה[1] - גוש 30142, חלקה 25, תת חלקה 8, בעלי המלאכה 5, 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 12.09.2023, להכריע במחלוקת בנוגע לשווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע שבנדון, כריקה ופנויה, כולל פיתוח וללא מע"מ, לצורך גביית דמי חכירה בגין חידוש חוזה 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 10.5.2023 נערכה שומה מטעם רמ"י, ע"י שמאי המקרקעין אסף אשכנזי וחני בן סימן טוב - להלן: "**שמאי המשיבה**".

1.3. ההשגה שבנדון הוגשה מטעם המשיג, אלי בללתי, באמצעות שומה מיום 16.08.2023, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין שמואל אלפסי להלן: "**שמאי המשיג**".

1.4. בתאריך 5.02.2024 התקיים דיון באמצעות TEAMS, בנוכחות שמאיי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 07.02.2024, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 21.02.2024.

1.5. בתאריך 20.02.2024 הועבר מייל מאת שמאי המשיג הכולל תגובה והתייחסות לדיון, הסכם שכירות במושא השומה, אישור רו"ח לעניין החזקת הנכס והשכרתו, מכתב מאת מחלקת ארנונה ומסמכי בית משותף.

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

2. נתוני זיהוי:

גוש:	30142.
חלקה/תת חלקה:	25 (בחלק) / 8.
מגרש:	1 עפ"י תב"ע 1563.
שטח:	180.8 + 20.3 מ"ר חצר צמודה.
מהות הנכס:	קרקע ביעוד מוסד (כמצוין בהסכם חכירה).
מיקום:	בעלי המלאכה 5, אזה"ת תלפיות, ירושלים.

3. הזכויות המוערכות:

שווי זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, ללא מע"מ וכולל פיתוח, בכפוף למטרת השומה.

4. המועדים הקובעים לשומה:

המועדים הקובעים בשומת המשיבה - תאריך סיום הסכם חכירה ישן: 31.8.2020 ;

תאריך הגשת הבקשה: 10.9.2022.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך בתאריך 08.04.2024, ע"י החי"מ וטל יוספוב מתמחה במשרדנו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1 הסביבה:

מושא השומה מהווה מרכיב קרקע בשטח של 180.8 מ"ר שטח עיקרי + 20.3 מ"ר שטח לחצר, המצוי ברח' בעלי המלאכה 5 (בצידו המזרחי), אזור תעשייה ומסחר תלפיות, ירושלים.

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

האזור מאופיין בבניה ותיקה של מבנים דו קומתיים בשימושים מעורבים של תעשייה מסחר ומשרדים.

יצוין, שאזור התעשייה תלפיות עתיד לתפקד כאזור הכולל עירוב שימושים הכולל ייעודי מגורים, מסחר תעסוקה, חינוך, תרבות בילוי ומלאכה, לרבות סלילת 3 קווי רכבת קלה, זאת בהתאם לתכנית האב המעודכנת[2] לרובע תלפיות המתחדש כפי שאומצה ע"י הועדה המחוזית.

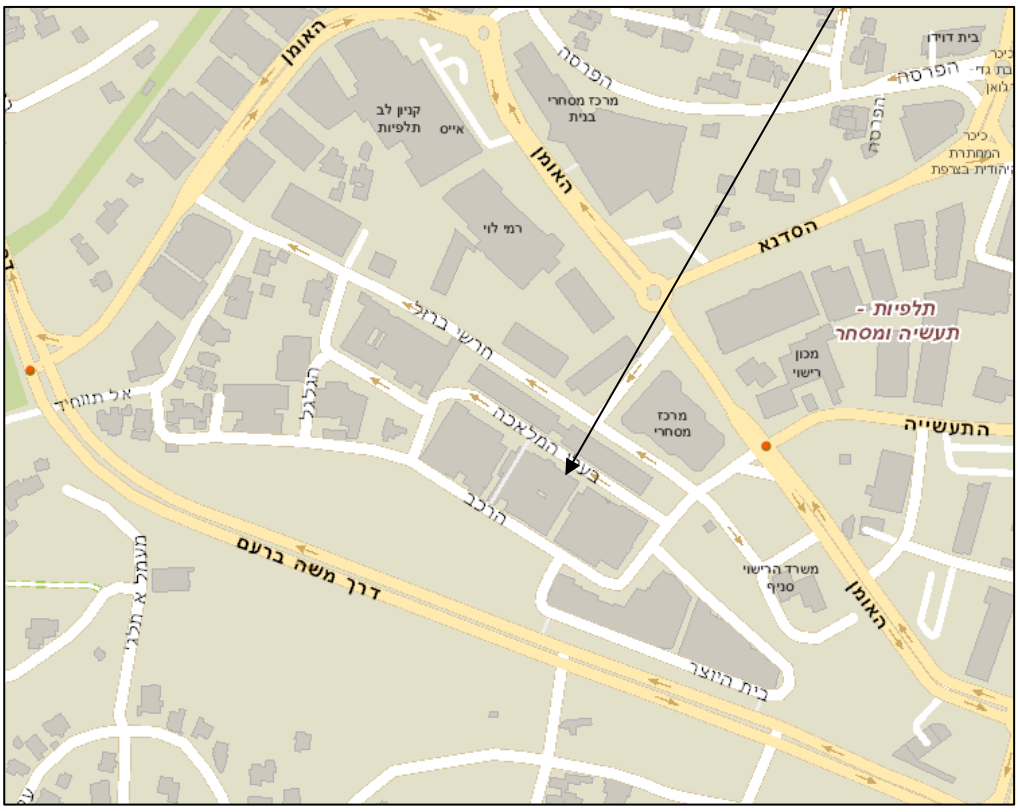
רחוב בעלי המלאכה (אורכו כ- 300 מ'), בו ממוקם מושא השומה, ניצב לרח' הרכב ממזרח עד לרחוב הגלגל ממערב ומצוי בצדו הדרומי של אזור התעשייה ומסחר תלפיות.

הרחוב מאופיין בתאי תעשייה המשמשים למוסכים / חלקי חילוף / שירותי רכב וכיו"ב, במרכז הרחוב ולאורכו קיימות חניות לא מוסדרות לטובת לקוחות המוסכים בסביבה.

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

[2] 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 של 180.8 מ"ר + הצמדה בשטח 20.3 מ"ר, המצוי ברח' בעלי המלאכה 5, אזור תעשייה ומסחר תלפיות, ירושלים.

מושא השומה מהווה את תת חלקה 8 במבנה מס' 1 הכולל 11 תתי חלקות הרשומות כבית משותף. המבנה חד קומתי בייעוד לתעשייה ומלאכה.

עומק הנכס באורך של כ- 24.1 מ', חזית הנכס לכיוון רח' בעלי המלאכה ברוחב של כ- 7.5 מ', (בהתאם לתשריט בית משותף).

מיום הביקור עולה כי מושא השומה משמש למוסך בשם "מוסך לביא" ובו משרדי קבלה, מטבחון, חדר שירותים וגלריה. הנכס בנוי בבנייה קלה (איסכורית) הנתמכת על עמודי ברזל וגג אסבסט, רצפת המוסך מבטון ובכניסה קיים שער ברזל רחב.

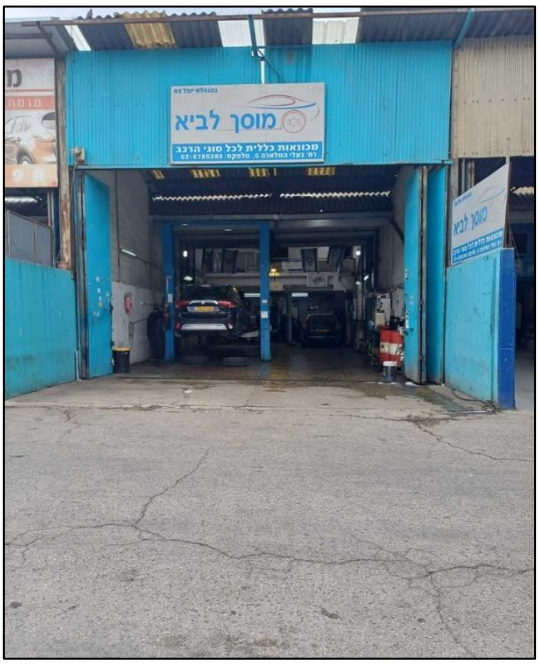
הגישה לנכס מרחוב בעלי המלאכה ובעל נגישות מלאה גם לפריקה וטעינה בחצר הצמודה המקורה חלקית.

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

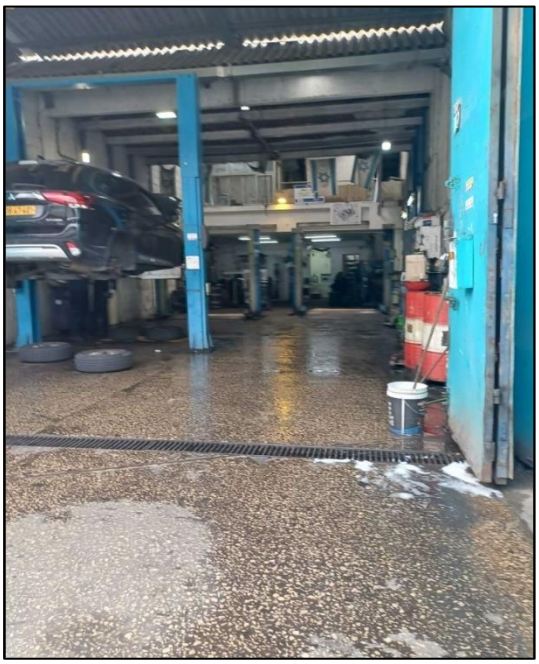
<u>מבט לנכס מכיוון רח' בעלי המלאכה</u>



<u>מבט לחזית הנכס</u>



<u>פנים המוסך</u>



7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1 **חוזה חכירה:**

בהתאם לחוזה חכירה שהועבר לעיוננו, שנחתם בתאריך 25.07.1983 בין מנהל מקרקעי ישראל לבין בלילתי אליהו, עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

כתובת	בעלי המלאכה 5, (מבנה א', יח' 5)
גו"ח (בחלק)	30142/25
תת חלקה	8
מגרש (בחלק)	1 לפי תכנית מפורטת מס' 1563.
שטח רצפה	180.8 מ"ר
הצמדות	קרקע בשטח 20.3 מ"ר
מטרת החכירה	מוסך
תקופת החכירה	49 שנים החל מתאריך 1.09.1971 וכלה בתאריך 31.08.2020
תקופת חכירה נוספת	49 שנים החל מתאריך 01.04.2020

7.2 **נסח טאבו:**

עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ירושלים, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 18.06.2023, עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים באשר לתת חלקה 8 בחלקה 25 בגוש 30142:

תיאור הנכס	אולם בקומה קרקע; שטח של 180.8 מ"ר; החלק ברכוש המשותף 26/2868;
הצמדות	קרקע בשטח 20.30 מ"ר, סימון ח' בצבע סגול בתשריט.
בעלויות	מס' שטר 11751/2004; תאריך 22.06.2004; מהות פעולה רישום בית משותף; בעלים רשות הפיתוח; החלק בנכס בשלמות.

7.3 **הסכם שכירות:**

להלן עיקרי פרטי הסכם השכירות במושא השומה (שנמסר מאת המשיג) אשר נחתם בתאריך 26.1.2006:

כתובת	בעלי המלאכה 5
גוש / חלקה / תת חלקה	8/25/30142
תקופת השכירות	1.2.2021 - 31.1.2022
תקופות אופציה	כמפורט בהסכם
שטח	180.8 מ"ר + 20.3 מ"ר חצר צמודה (בהתאם לתשריט בית משותף)
שימוש	מוסך
דמי שכירות חודשיים	10,000 ₪

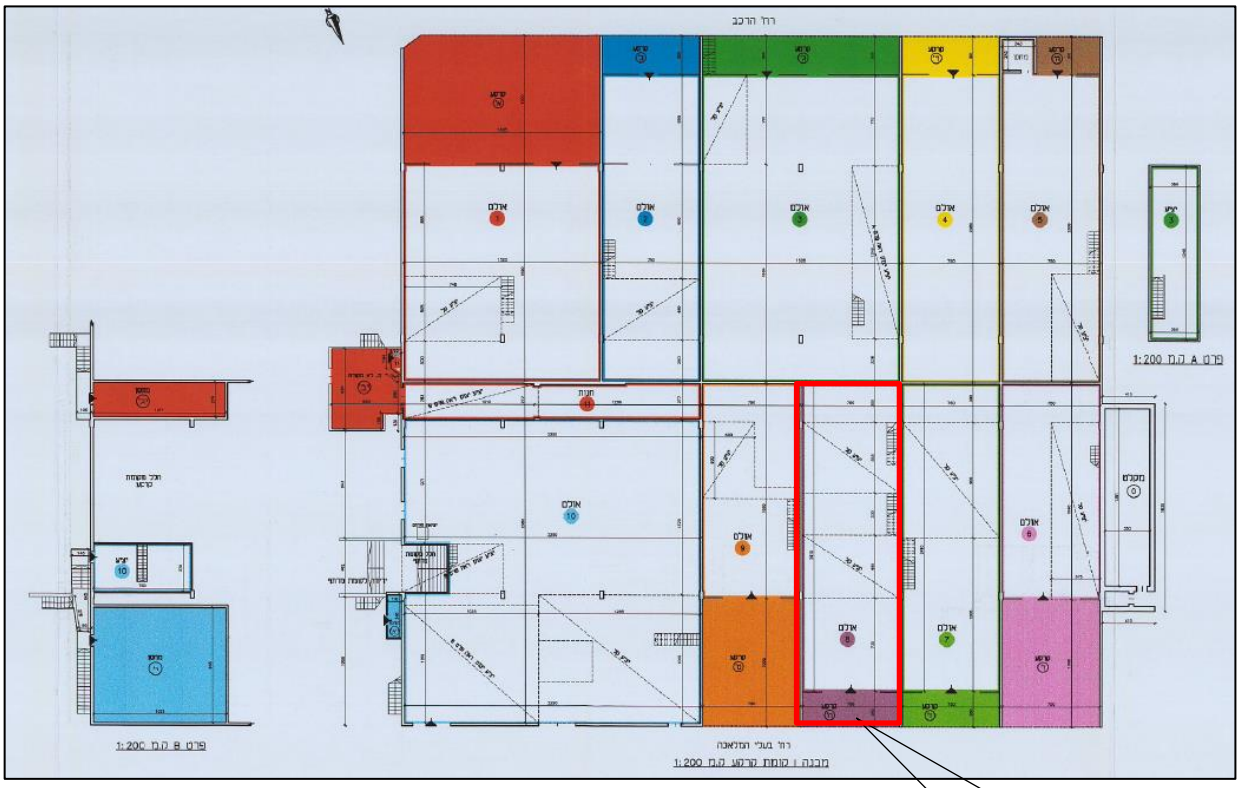
7.4. **<u>תשריט בית משותף</u>:**

להלן מסמכי תשריט הבית המשותף הרלוונטיים לתת חלקה 8 מושא השומה בחלקה 25 גוש 30142 :

<u>שטח רצפה (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
1		קרקע	אולם	25/ 8	180.80			180.80	קרקע	ח'	20.30	סגול

<u>מיקום תת חלקה 8 מושא השומה בתשריט הבית המשותף (מסומן באדום)</u> :



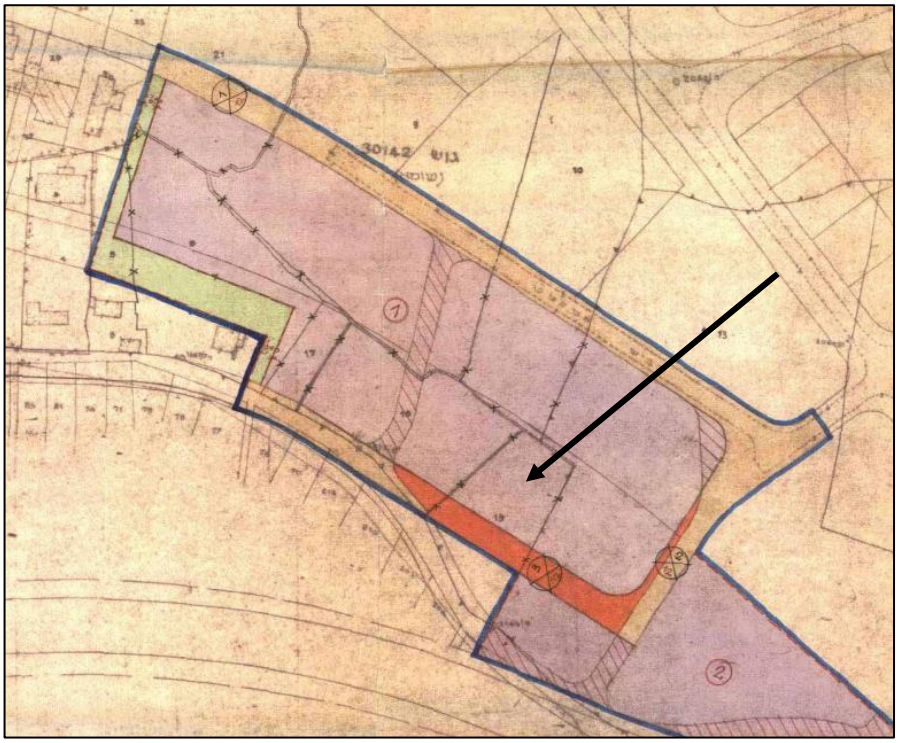
8. מצב תכנוני:

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 מס' 1563:

תכנית זו פורסמה למתן תוקף בי.פ 1709 בתאריך 25.03.1971. בהתאם לתכנית זו, מסווג מושא השומה בייעוד "אזור תעשייה", כחלק ממגרש 1, לגביו יחולו הוראות תכנית המתאר לירושלים לאזור תעשייה. בהתאם לתכנית המתאר 62 תיקון 28' אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 687 בתאריך 16.7.1959. בו מותרים, בין היתר, שימושי מסחר, מלאכה, חרושת, מפעלים, וכיו"ב.
אחוזי הבנייה באזור תעשייה יהיו 56% משטח המגרש בקומה וסה"כ 224% ב - 4 קומות, גובה מקסימאלי 15 מ'.
השטחים באזור התעשייה יהיו אך ורק לשירותי רכב וכל הקשור בזה כגון מוסכים, רפדי רכב וכד'.

להלן מיקום (מוערך) של מושא השומה, כחלק ממגרש 1, בתשריט תב"ע 1563:



8.2 תכנית רובע המתחדש תלפיות:

בהתאם למדיניות התכנונית באזור (תכנית האב החדשה), שאושרה ואומצה כמדיניות תכנונית ע"י הועדה המחוזית, בכפוף לשינויים המפורטים, בישיבת מליאת הוועדה מס' 2021003 מתאריך 08.02.2021, מסווגת את חלקה 25 בייעוד "מלאכה ותעסוקה", בבינוי של 10 קומות ובתכסית 70%. אחוזי הבנייה בייעוד זה יהיו 500%, בהתאם לחלוקה הבאה: 210% למסחר ומלאכה, ו- 290% לתעסוקה.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1 סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

מועד קובע	חלופה	שמאי המשיבה	שמאי המשיג[9]
31.8.2020	1	₪ 1,115,000	₪ 621,520
10.9.2022	2	₪ 1,171,000	₪ 548,400

9.2 סיכום שומת המשיבה[3]:

9.2.1 גישת השומה וערכי הבסיס:

תעשייה:

ערכי הבסיס לתעשייה נקבעו בגישת היוון ההכנסות וחילוץ מרכיב הקרקע, בהתבסס על נתוני דמ"ש חוזיים/מבוקשים מאזה"ת תלפיות, תוך בקרה מנתוני דמ"ש/שווי מ"ר מבונה לתעשייה ומלאכה/אחסנה מהכרעות אגף שומת מקרקעין. כלהלן:

- להלן נתוני דמ"ש חוזיים מאזה"ת תלפיות:

מועד חתימת החוזה	תקופת השכירות והאופצייה	כתובת	תיאור המושכר	שטח במ"ר	דמ"ש למ"ר
01.01.2019	01.01.2019-31.12.2019 אופציה עד 31.12.2022	יד חרוצים 14	בית מלאכה	32.2	₪ 62
31.12.2018	01.01.2019-31.12.2019 אופציה עד 31.12.2023	פינת הגלגל בעלי המלאכה	אולם	160	₪ 50
04.12.2018	04.12.2018-03.12.2021 אופציה עד 03.12.2024	יד חרוצים 14	אחסון וציוד	312.6	₪ 48
01.05.2018	31.04.2018-30.04.2019 אופציה עד 30.04.2020		מסגרייה ומפעל מתכת	110.58	₪ 54
24.12.2018	01.02.2019-01.02.2024 אופציה עד 01.02.2029	חרשי הברזל	ייצור/שיווק צרכי חשמל ותקשורת לבית ולתעשייה	244	₪ 53
18.01.2018	15.01.2018-14.01.2021 אופציה עד 14.01.2031	היוצר	מוסך ושירות רכב	430	₪ 63
30.5.2018	10 שנים, 3 תקופות אופצייה סה"כ 15 שנים	יד חרוצים 19	אולם תצוגה לכלי רכב / מוסך וחנייה	1,957	₪ 80
30.01.2017	01.02.2019-01.02.2024 אופציה עד 01.02.2030	מעשה חושב	מוסך ושירות רכב	756.18	₪ 57

- להלן נתוני דמ"ש מבוקשים מהאתרים BMBY יד-2:

בהתאם לניתוח מסד נתוני ביקוש לתאי תעשייה/מלאכה מאזה"ת תלפיות, לשנים 2021 - 2023, לשטחים בטווח 40 מ"ר - 1,000 מ"ר, ובהתאמה למו"מ (0.95) מתקבלים דמ"ש בגבולות 60 ₪.

[3] להרחבה ראה/י שומת המשיבה.

- להלן סיכום דמ"ש בסיסיים לתעשייה:

מועד	דמ"ש
2022	₪ **62**
2020	₪ **60**

- להלן היוון דמ"ש וחילוץ שווי מ"ר מבונה:

מועד	דמ"ש למ"ר	שיעור היוון[4]	רווח יזמי	עלויות בנייה[5]	שווי מ"ר מבונה לתעשייה
2022	₪ 62	6.7%	15%	₪ 3,500	₪ 6,200
2020	₪ 60	6.9%		₪ 3,150	₪ 5,900

- להלן נתוני דמ"ש שנקבעו בהכרעות בהשגה ראשונה - לצורך בקרה:

תאריך	מועד קובע	כתובת/ תיאור המושכר	נתוני השוואה	דמ"ש למ"ר	שווי מ"ר מבונה
28.04.2022	11.09.2020	חרשי הברזל 3/ קרקע לתעשייה	הסכמי שכירות / היצע דמ"ש לתעשייה ומלאכה היוון וחילוץ הקרקע	₪ 54	₪ 5,654
30.09.2021	10.08.2020				
31.09.2022	2019	פועלי צדק 3/ אולמות תעשייה המשמשים כחנויות	הסכמי שכירות לתעשייה ומלאכה 2012-2018	₪ 62	₪ 6,205 - ₪ 7,087
	2018			₪ 57	₪ 5,052 - ₪ 5,830
	2017			₪ 55	₪ 4,545 - ₪ 5,276

9.2.2. **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

הובא בחשבון שטח קרקע אקוו' בסך 188.9 מ"ר (180.8 מ"ר עיקרי במקדם 1 + 20.3 מ"ר חצר במקדם 0.4).

9.2.3. **<u>תחשיב השומה:</u>**

חלופה	מועד קובע	שטח אקוו' במ"ר	שווי מ"ר מבונה	שווי הקרקע
1	31.8.2020	188.9	₪ 5,900	₪ 1,115,000
2	10.9.2022		₪ 6,200	₪ 1,171,000

[4] בהתאם לפרסום שיעורי תשואה המפורסם בסקירת השמ"ר.
[5] בהתאם לאופי הבינוי ובהתבסס על מחירון דקל.

9.3. **סיכום שומת המשיג**[6]:

9.3.1. **גישת השומה וערכי הבסיס:**

ערכי הבסיס לתעשייה נקבעו בגישת היוון ההכנסות בהתבסס על ניתוח נתוני דמ״ש לתעשייה מאזה״ת תלפיות, והכל תוך חילוץ מרכיב הקרקע. כלהלן:

- להלן ניתוח דמ״ש לתאי תעשייה בסביבת מושאר מושא השומה:

תאריך	ת. השכירות	כתובת	מהות	דמ״ש חודש	שטח	דמ״ש למ״ר
3.3.2016	3.3.2016 - 29.2.2020	פינת הרחובות בעלי המלאכה הגלגל	משיווק מוצרים חד פעמיים	₪ 9,900	220	₪ 45
31.12.2018	1.1.2019 - 31.12.2021		אולם מלאכה ומשרד	₪ 8,000	160	₪ 50
29.8.2018	31.12.2021 -	הברזל 6	אחסנה ובית מלאכה	₪ 25,000	250	₪ 46
19.3.2019	1.6.2019 - 31.5.2024		-	₪ 5,500	1570	₪ 50
1.6.2021	10 שנים	בית היוצר 6	מוסך	₪ 12,500	344.1	₪ 36
15.2.2022	1.2.2022 - 31.1.2025	חרשי הברזל 19	-	₪ 7,000	171	₪ 41

בהתאם לנתונים הנ״ל ובהתחשב במאפייני הנכס נקבעו דמ״ש למ״ר במושא השומה בסך 45 ₪

- להלן היוון דמ״ש וחילוץ שווי מ״ר מבונה:

מועד	דמ״ש למ״ר	שיעור היוון[7]	רווח יזמי	עלויות בנייה	שווי מ״ר מבונה לתעשייה
2020	₪ 45	6.9%	20%	₪ 3,150	₪ 3,400
2022				₪ 3,500	₪ 3,000

9.3.2. **עקרונות התחשיב:**

הובא בחשבון שטח קרקע אקוו׳ בסך 182.8 מ״ר (180.8 מ״ר עיקרי במקדם 1 + 20.3 מ״ר חצר במקדם 0.1).

9.3.3. **תחשיב השומה:**

חלופה	מועד קובע	שטח אקוו׳ במ״ר	שווי מ״ר מבונה	שווי הקרקע
1	31.8.2020	182.8[8]	₪ 3,400	₪ 621,520
2	10.9.2022		₪ 3,000	₪ 548,400

[6] להרחבה ראה/י שומת המשיג.

[7] בהתאם לפרסום שיעורי תשואה המפורסם בסקירת השמ״ר ובהתאמה למיקום מושא השומה למועד 2022.

[8] השטח המצוין בתחשיב שומת ההשגה הוא 201.1 מ״ר, במהלך הדיון נמסר לנו כי חלה טעות סופר והשטח הנכון הוא בסך 182.8 מ״ר, בעקבות זאת השווי הסופי בתחשיב שונה בהתאם לשינוי בשטח הנכס.

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

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, מהדיון[9] וממסמכי השלמה:

9.4.1. **<u>טענות המשיג</u>:**

- **<u>נתוני השוואה</u>:**

שווי הקרקע מבוסס על דמ"ש מהסכמי שכירות לשימוש תעשייה טהורה. אציין כי הסכמים אלו הוגשו בעבר במסגרת הכרעה בהשגה ראשונה, למועדים קובעים 2020 - 2022, שנערכה באגף שומת מקרקעין[10].

- <u>באשר לנתוני השוואה בשומת המשיבה</u>:

- עסקות ההשוואה נלקחו מאזורים מרכזיים ולא משולי אזה"ת בדומה למיקום מושא השומה (פנימי, עורפי, צפיפות וללא נגישות), במידה ומביאים נתוני השוואה במיקומים מרכזיים ומעורקי תחבורה ראשיים, יש להביא בחשבון התאמה רלוונטית למיקום נחות בהתאם למאפייני הסביבה הקרובה למושא השומה.
- קיימות הכרעות קודמות שנערכו באגף שומת מקרקעין[11], בסמיכות לנכס מושא השומה, למועדים 2020 ו-2022 שלא קיבלו התייחסות בקביעת שווי הקרקע.
- במסגרת הכרעה קודמת[10] רוב העסקות שהוצגו בשומת המשיבה לא הובאו בחשבון ועל כן יש לבחון את הרלוונטיות של עסקות אלו היות וייתכן כי מגלמות שימוש מסחרי.

- **<u>מקדם חצר</u>:**

הובא בחשבון מקדם לחצר בשיעור 0.1, כיוון שהשימוש לחצר במושא השומה מהווה קרקע בכניסה (מעין חנייה) ולא בפנים המוסך, זאת ללא אפשרות לפריקה וטעינה.

- **<u>שיעור היוון/קורונה</u>:**

במועד קובע 2020 יש להביא בחשבון תוספת סיכון בגין מגפת הקורונה (ייתכן כי מושא השומה לא היה בפעילות בתקופה זו). שיעור היוון הבסיסי נקבע בהתאם לסקר שיעור תשואה של השמ"ר ובהסתמך על הכרעות קודמות למועדים קובעים זהים.

- **<u>רווח יזמי</u>:**

בהסתמך על הסיכון הקיים במועדים הקובעים ובהתאם לפרק יח' לקווים מנחים, הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור 20% אשר משקף את המצב המשק .

- **<u>התאמה למיקום</u>:**

יש להביא בחשבון כי מיקום מושא השומה בשולי אזה"ת, במתחם צפוף וללא נגישות כלי רכב ביחס לאזורים אחרים בסביבה.

- **<u>גלריה</u>:**

שימוש מושא השומה למוסך מאופיין בד"כ בגובה קבוע ומשכך ייתכן כי עסקות ההשוואה מגלמות את הגלריה, ולפיכך לא נכון להביא בחשבון את שטח הגלריה בתחשיב שווי הקרקע.

---

[9] שנערך בתאריך 5.02.2024.

[10] <u>בגו"ח 30129/1, בית היוצר 12, א.ת. תלפיות, ירושלים.</u> - אופק 47151.

[11] בגו"ח 30142/25, חרשי הברזל 3, א.ת תלפיות, ירושלים.

- **<u>עלויות פיתוח</u>:**

במידה ושטח האקווי בשומה משתנה אבקש לשנות אותו גם בנוגע לעלויות הפיתוח.

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>:

- **<u>נתוני השוואה</u>:**

- הבאנו בחשבון מנעד רחב של נתוני השוואה, נתונים אלו מגלמים בחלקם שימושים לאחסנה/מוסכים/תעשייה כאשר כוללים מאפיינים שונים : נצפות, קומה גבוה, עורפיים וכו'. יש לציין כי יש לבחון נתוני שכירות מהסכמים ישנים ולהם יש הארכה שלא תמיד משקף את השווי למועד הקובע.
- מעיון בעסקות ההשוואה עולה כי הדמ"ש לשימוש מושא השומה (מוסך) מתקבל על הצד הגבוה במנעד מטריית השימושים בייעוד תעשייה.
- יש לבחון את תוצאת שווי הסופית המתקבלת בשומת המשיג כיוון שבו מוצגת ירידה בשווי משנת 2020.
- יש עדיפות לבסס את שווי הקרקע בהתאם לנתוני שכירות מבוקשים והסכמי שכירות מהסביבה לשימושים זהים, כאשר אלו משקפים בצורה הטובה ביותר את שווי הנכס, שכן מגלמים את מאפייני האזור.
- סבירות השווי - בהתאם לשומת הכרעה[10] שנערכה בעבר אותה ציין המשיג, השווי הבסיסי ללא התאמה למיקום (נחות יותר- של מושא השומה) מתכנס לדמ"ש של 56 ₪/מ"ר.

- **<u>מקדם חצר</u>:**

הקרקע צמודה ומקורה ולכן המקדם צריך להיות לכל הפחות בהתאמה 0.4, יתרה מכך, זו חצר קטנה לשימוש מוסך ולכן לדעתנו קיימת תרומה משמעותית לשטח זה במיוחד ביחס למיקומו.

- **<u>שיעור היוון</u>:**

הובא בחשבון שיעורי היוון בהתאם לסקר השמ"ר בהתאם למועדים הקובעים.

- **<u>רווח יזמי</u>:**

רווח יזמי מורכב בהתאם לסיכוני הפרוייקט, משך זמן הבנייה וכו', מבנה המוסך הנ"ל כולל מבנה פח ומצבו רעוע, כאשר מורכבות הביצוע בבנינתו קלה יחסית ולכן סביר להביא בחשבון רווח יזמי מאקסימאלי בשיעור 15%.

- **<u>התאמה למיקום</u>:**

קיים יתרון למקום מושא השומה לשימוש מוסך כיון שריכוז מוסכים ממוקמים באזור מושא השומה ובכך נוצר מכפילי כח. האזור במיקום מרכזי בתחילת הרחוב ומאופיין בנצפות וחשיפה ברמה גבוה, ובנוסף גישה טובה למכוניות ושהייתם במקום, זאת לעומת אזורים אחרים באזור תעשייה תלפיות.

- **<u>גלריה</u>:**

הונח על הצד המקל כי נתוני ההשוואה מגלמים שימוש בגלריה ולכן לא הובא בחשבון בשטח האקווי של מושא השומה.

- **<u>קורונה</u>:**

במהלך שנת הקורונה המוסכים עבדו כרגיל ולא היה שינוי משמעותי בשימושי מוסך נכון למועד הקובע, שיא הסגר לא היה במועד זה .

10. דיון והכרעה:

10.1.1. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לבסיס נתוני ההשוואה הראוי ואופן ניתוחם, לפיהם יש לקבוע את שווי הנכס הנדון, בשטח קרקע של 180.8 מ"ר (בתוספת 20.3 מ"ר חצר צמודה), המצוי ברחוב בעלי המלאכה 5, אזור תעשייה ומסחר תלפיות, ירושלים.

שמאי הצדדים התבססו על גישת היוון ההכנסות תוך חילוץ מרכיב הקרקע בהתבסס על הסכמי שכירות לשימושי תעשייה מאזה"ת תלפיות. בנוסף וכבקרה שמאי המשיבה הציג נתוני שווי לתעשייה מתוך הכרעות בהשגה ראשונה שנערכו בסביבת מושא השומה[12].

ככלל גישת השומה העדיפה הינה גישת ההשוואה הישירה, אולם מסקנת ניתוח עסקות מכר לנכסי תעשייה באזור תלפיות עשויה לגלם שימושים נוספים כגון מסחר, תעסוקה וכיו"ב, זאת בהתאם להוראות תכנית 62 המאפשרת מטריית שימושים[13]. כמו כן, עסקות מכר עלולות לגלם פוטנציאל לשינוי יעוד בעקבות מגמת ההתחדשות בסביבה וריבוי שימושי מסחר ותעסוקה בהיקפי בניה גבוהים[14].

על כן, מקובלת עלי גישת השומה בה נקטו הצדדים, היוון הכנסות תוך חילוץ מרכיב הקרקע.

<u>לעניין מקורות ההשוואה</u> -

לטענת המשיג, בשומת המשיבה הוצגו נתוני שווי מאזורים מרכזיים וזאת לעומת מיקום מושא השומה, הממוקם באזור שולי וללא חשיפה.

מסיור בנכס וסביבתו לרבות בנתוני ההשוואה שיוצגו בהמשך (חלקם הוצגו בשומת המשיבה) עולה כי הנ"ל ממוקמים בשולי הצירים המרכזיים כגון מרחובות יד חרוצים (**עורף המבנה**) חרשי הברזל ומעשה חושב.

לאור האמור, בהכרעתי אתבסס על חלק מהסכמי השכירות הרלוונטיים להשוואה שהועברו מאת הצדדים, ובנוסף על הסכמי שכירות רלוונטיים שאותרו על ידי[15].

בתוך כך, בחרתי שלא להתבסס על הסכמים להם אין מידע מספק לצורך ניתוח מרכיב הקרקע או שאינם נמצאו רלוונטים להשוואה.

<u>לעניין מקורות ההשוואה שלא הובאו בחשבון והוצגו בשומות הצדדים</u>:

- הסכם מיום 29.8.2018 לנכס הממוקם ברחוב חרשי הברזל 6 - הסכם זה לא הועבר עיוננו ולכן לא ניתן לבחון ולהביא אותו בחשבון במסקנת השווי הסופי (משיג).
- הסכם מיום 1.6.2021 לנכס הממוקם ברחוב בית היוצר 6 - לא ברור מה השטח המושכר (לא צוין בהסכם), יתרה מכך, תקופת השכירות בהתאם להסכם ל- 10 שנים כך שסביר כי דמ"ש בו יהיו נמוכים יותר מהמקובל משווי השוק (מעין שוכר בטוח) (משיג).
- הסכם מיום 1.1.2019 לנכס הממוקם ברחוב יד חרוצים 14 - מביקור בנכס עולה כי מיקום הנכס בקומה אמצעית כלוא וללא חשיפה ונגישות כלל (משיבה).
- הסכם מיום 30.05.2018 לנכס הממוקם ברחוב יד חרוצים 19 - הנכס מגלם אלמנט מסחרי (אולם

---

[12] מתאריך 28.4.2022 למועד קובע 11.9.2020 ומתאריך 30.9.2021 למועד קובע 10.8.2020, רחוב חרשי הברזל 3 ; מתאריך 31.3.2022 למועדים קובעים 2017 – 2019, רחוב פועלי צדק 3.

[13] בכפוף לתשלומים הנדרשים לצורך מימוש השימושים השונים (כגון: דמי היתר).

[14] כך למשל וכפי שידוע לנו לגבי עסקת מכר, מתאריך 27/01/2019, מגוש 30140 חלקה 8 אשר מסווגת בתכנית מתאר מקומית מס' 101-0071951, שפורסמה לתוקף מתאריך 01/03/2016 ומגלמת את הריסת המבנה והפיכתו לחלק מקומפלקס תעסוקה בהתאם לתכנית האב תלפיות.

[15] חוזים אלו שימשו את האגף בהכרעות שונות, בין היתר, בהכרעה בהשגה ראשונה מיום 28.04.2022 בגו"ח 30142/25 תת"ח 60 (חרשי הברזל 3, ירושלים), קרקע בייעוד תעשייה למועד קובע 11.09.2020.

תצוגה) ואינו תואם לשימוש מושא השומה המפורט בהסכם החכירה - מוסך (משיבה).

- הסכם מיום 4.12.2018 לנכס הממוקם ברחוב יד חרוצים 14 - להבנתנו מדובר בשוכר בטוח (משרד ממשלתי) ויתרה מכך, דמ"ש כוללים הצמדה של 5 חניות למושכר (משיבה).
- הסכם מיום 30.1.2019 לנכס הממוקם ברחוב מעשה חושב 7 - שטח המושכר (כ - 750 מ"ר) גבוה משמעותית מהשטח במושא השומה (משיבה).

10.2. **<u>עקרונות השומה</u>:**

10.2.1. **<u>מקדם חצר</u>:**

שמאי המשיג הביא בחשבון התאמה לחצר בשיעור 0.1, לטענתו השימוש לחצר במושא השומה מהווה קרקע בכניסה (מעין חנייה) ולא בפנים המוסך, זאת ללא אפשרות לפריקה וטעינה, מנגד שמאי המשיבה הביא בחשבון התאמה לחצר בשיעור 0.4 בשל העובדה כי הקרקע צמודה לשימוש המוסך ולכן קיימת תרומה משמעותית לשטח זה במיוחד ביחס למיקומו.

מסיור בנכס וסביבתו עולה כי השטח הצמוד בחזית הנכס יכול לשמש כשטח לפריקה וטעינה או שטח המתנת רכבים למוסך, לכן, ובשל שטחו ומיקומו הצמוד בחזית, ההתאמה בשיעור 0.4 שהובא בחשבון בשומת המשיבה מקובלת.

10.2.2. <u>חילוץ מרכיב הקרקע</u>:

- <u>שיעור היוון/קורונה</u> -

<u>הצדדים התבססו</u> על סקירת שיעורי תשואה של השמ"ר - שיעור 6.9% למועד 2020 ו- 6.7% למועד 2022. עם זאת, שמאי המשיג ציין במעמד הדיון שיש להביא בחשבון תוספת בגין סיכון למועד 2020 לתקופת הקורונה, ובשומתו הביא בחשבון למועד 2022 היוון בשיעור 6.9% בשל מיקום הנכס מושא השומה.

<u>סקר שיעורי תשואה של השמ"ר</u> קובע את שיעורי התשואה ע"י סקירה כלל ארצית של גובה דמ"ש ביחס לשווי הנכס ומגלם בתוכו רכיבים שונים (כגון: סיכון, נזילות, פחת וכיו"ב).
בהתחשב במיקום הנכס באזה"ת תלפיות **המבוקש** בעיר ירושלים ובפרט לצד תאי תעשייה המשמשים למתן שירותי רכב (המייצרים מכפילי כח), ובשל שימוש הנכס למתן שירותי רכב - שסביר שאינו נפגע גם בתקופת הקורונה[16], שיעורי ההיוון שהובאו בשומת המשיבה בהתאם לסקירת השמ"ר מקובלים.

- <u>רווח יזמי</u> - שמאי המשיג הביא בחשבון רווח יזמי בשיעור 20%. לעומתו, שמאי המשיבה הביא בחשבון רווח יזמי בשיעור 15%.

בהתאם למאפייני הנכס והסביבה וכן בהתבסס לפרק יח' לקווים המנחים ראיתי לנכון להביא בחשבון רווח יזמי בשיעור 15% כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה.

- <u>עלות בניה</u> - שמאי הצדדים הביאו בחשבון עלות בניה למועד 2020 בסך 3,150 ₪ ולמועד 2022 בסך 3,500 ₪. בהתאם לסטנדרט הבניה ומאפייני המבנה מושא השומה לרבות עסקות ההשוואה, ראיתי לנכון להביא בחשבון עלויות בנייה סבירות לשנת 2020 בסך 2,500 ₪/מ"ר ולשנת 2022 בסך 2,700 ₪/מ"ר (תוספת שנתית סבירה בשיעור 4%).

[16] במידה והייתה פגיעה בדמ"ש במושא השומה בשל נגיף הקורונה היה מצופה מהמשיג, ללא קשר לטענה זו, להעביר הסכם מעודכן או עדכון/מסמך כלשהו המעיד על טענה זו.

11. נתונים לאומדן השווי:

11.1.1. להלן ניתוח הסכמי שכירות לתאי תעשייה ומלאכה / מוסכים מסביבת מושא השומה:

מועד חתימת חוזה	תקופת השכירות	רחוב	תאור המושכר	שטח אקוו' במ"ר	דמ"ש חודשיים	דמ"ש חודשיים למ"ר [1]	דמ"ש חודשיים למועד 2020 [2]
15.02.2022	1.02.2022-31.1.2025	חרשי הברזל 19	מוסך	[3]179.55	[4] ₪ 8,412	₪ 47	₪ 45
31.12.2018	1.1.2019-31.12.2023	בעלי המלאכה פינת הגלגל	תא תעשייה	160	₪ 8,000	₪ 50	₪ 51
19.03.2019	1.6.2019-31.05.2024	חרשי הברזל 6		110	₪ 5,500	₪ 50	₪ 51
03.03.2016	29.02.2020-29.02.2023	בעלי המלאכה פינת הגלגל	שיווק מוצרים חד פעמיים	220	[5] ₪ 10,395	₪ 47	₪ 47
26.01.2006	1.2.2019-1.2.2021	בעלי המלאכה 5 **מושא השומה**	מוסך	[6]188.92	[7] ₪ 10,000	₪ 53	**₪ 54**
01.05.2018	31.4.2018-30.4.2019	יד חרוצים 14	מסגרייה	[8]112.8	₪ 6,000	₪ 53	₪ 55
24.12.2018	1.2.2019-1.2.2024	חרשי הברזל 3	ייצור / שיווק צרכי חשמל	[9]220	₪ 13,000	₪ 59	₪ 60
18.01.2018	15.1.2018-14.1.2021	היוצר 9	מוסך	430	₪ 27,000	₪ 63	₪ 65
24.4.2012	1.4.2019-1.4.2021	יד חרוצים 14	מוסך	[10]237	₪ 13,000	₪ 55	₪ 63
17.11.2014	1.1.2017-31.12.2017	הסדנא 11	יחידה 2 - תיקון ומכירת צמיגים	146	₪ 8,300	₪ 57	₪ 60
3.11.2014	1.1.2017-31.12.2017	הסדנא 11	יחידה 3 - ניהול עסק של מכונאות רכב	160	₪ 8,300	₪ 52	₪ 55
דמ"ש ממוצעים לשנת 2020							**₪ 55***

* **דמ"ש למועד 2022 נקבעו בסך 57 ₪/מ"ר תוך התאמה שנתית בשיעור 2% לדמ"ש משנת 2020** [2].

הערות לטבלה:

1 - דמי השכירות מתואמים לתחילת תקופת השכירות תוך הנחה סבירה שדמ"ש מגלמים גלריה.

2 - הובאה בחשבון התאמה שנתית בשיעור 2% לדמ"ש (זאת עולה גם ממס' הסכמים) המגלם הצמדה/עלייה סטנדרטית בדמ"ש.

3 - השטח שהובא בחשבון מתוך נספח ארנונה המצורף להסכם ובהתאמה לשטח נטו הובא בחשבון תוספת 5%.

4 - ההסכם מתייחס לתקופה של 34 חודשים כאשר החל מהחודש העשירי הדמ"ש מתעדכנים תוך עלייה לא סבירה של כ- 30%, משכך ולצורך התאמה למועד הקובע ובהתחשב בכך שההסכם מהווה מעין עסקה אחת לכל תקופת השכירות הובא בחשבון ממוצע יחסי בין הדמ"ש הנקובים ל - 2 התקופות.

5 - מגלם תוספת 5% לתקופת האופציה הראשונה.

6 - 188.9 מ"ר אקוו' = 180.8 + 20.3 מ"ר (חצר צמודה) *0.4

7 - בהתאם לדמ"ש המצוינים בתקופת האופציה מתוך הנספח להסכם מתאריך 15.1.2019.

8 - לפי תשריט בית משותף לפיו הנ"ל מהווה תת"ח 1 בשטח של 112.8 מ"ר.

9 - מגלם גלריה חלקית באותו יחס של בנוי/גלריה במושא השומה ומעל היחס הנ"ל הגלריה נוטרלה במקדם 0.4 (220 מ"ר אקוו' = 180 מ"ר עיקרי + 80 מ"ר גלריה חלקית * 0.5).

10 - לפי תשריט בית משותף לפיו הנ"ל מהווה תת"ח 12 בשטח של 236.8 מ"ר.

11.2. <u>תחשיב השומה</u>:

		2020		2022	
מועד קובע	:				
דמ״ש למ״ר	:	55	₪	57	₪
דמי שכירות שנתיים	:	660	₪	687	₪
שיעור היוון	:	6.90%		6.70%	
שווי מ״ר בנוי	:	9,565	₪	10,249	₪
בהפחתת רווח יזמי (15%)	:	8,318	₪	8,912	₪
עלויות בנייה	:	2,500	₪	2,700	₪
שווי מ״ר מבונה	:	5,818	₪	6,212	₪
שטח מושא השומה[17]	:	**188.92**	מ״ר	**188.92**	מ״ר
שווי הקרקע במעוגל	:	**1,099,000**	₪	**1,174,000**	₪

12. <u>שומה</u>:

בהתאם לכל האמור לעיל, ולאחר שנבחנו שומות הצדדים, נמצא כי השווי שנקבע בשומת המשיבה לנכס שבנדון, הידוע תת חלקה 8, חלקה 25, גוש 30142, בעלי המלאכה 5, אזה״ת תלפיות, בבעלות מלאה כולל פיתוח וללא מע״מ, מצוי בגבולות הטווח הסביר ואין מקום לשנותו, כלהלן:

מועד 31.8.2020 -

1,115,000 ₪ (מיליון מאה וחמישה עשר אלף ₪)

מועד 10.9.2022 -

1,171,000 ₪ (מיליון מאה שבעים ואחד 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.

ב ב ר כ ה,

רועי בן שאול
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ירושלים והדרום

<u>העתק</u>:

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

[17] 188.92 מ״ר = 180.8 מ״ר + 20.3 מ״ר (חצר צמודה) * 0.4.