תאריך עברי	:	כ"ז תשרי, תשפ"ב
תאריך לועזי	:	3 אוקטובר, 2021
מס' תיק רמ"י	:	10946745מ
מספרנו (אופק)	:	41403
לקביעת שכ"ט	:	7.08

לכבוד:

גב' בתיה אילוז	מר אורון יוסף	מר מנסנו אסף
צוות לקידום עסקות מגורים ותעסוקה	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם המשיג
מרחב עסקי ירושלים, רמ"י	השבעה 6, בית שמש	הלוח העברי 31, מודיעין
Batyal@land.gov.il	Oronyossi@gmail.com	Asaf.mansano@gmail.com

הכרעה בהשגה ראשונה[1] - גוש 30142 חלקה 25 תת חלקה 61, 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 16.11.2020, להכריע במחלוקת בעניין שווי המגרש שבנדון, לצורך חישוב 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 10.08.2020 נערכה שומה מטעם רמ"י, ע"י שמאי המקרקעין מר יוסף אורון - להלן: "**שמאי המשיבה**".

1.3. ההשגה שבנדון הוגשה מטעם המשיג, מר נוריאל בן עזרא, באמצעות שומה מיום 10.11.2020, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר מנסנו אסף - להלן: "**שמאי המשיג**".

1.4. בתאריך 29.07.2021 התקיים דיון באמצעות ZOOM, בנוכחות שמאיי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 2.08.2021, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 16.08.2021.

1.5. בתאריך 04.08.2021 התקבלה תגובת שמאי המשיבה לתקציר הדיון, שכללה הבהרה בנושא האינדיקציה לשווי קרקע לתעשייה, תחשיב אקסל, חוזה מכר ו 2 חוזי שכירות שפרטיהם הוצגו בשומה.

1.6. בתאריך 09.08.2021 התקבלה תגובת שמאי המשיג לתקציר הדיון, שכללה התייחסות לאינדיקציה לשווי קרקע תעשייה ולחוזה מכר ושכירות שהציג שמאי המשיב.

1.7. בתאריך 01.09.2021 התקבל באמצעות שמאי המשיג הסכם שכירות לנכס ממבנה בו ממוקם מושא השומה. על אף שנתקבלה לאחר השלמת המסמכים ניתנה אפשרות לשמאי המשיב להגיב לא יאוחר מיום 09.09.2021.

1.8. בתאריך 06.09.2021 התקבלה תגובתו של שמאי המשיב בנוגע להסכם מכר שנשלח באמצעות שמאי המשיג.

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

2. נתוני זיהוי:

גוש:	30142
חלקה:	25
תת חלקה:	61
שטח (רשום):	341.3 מ״ר
מהות הנכס:	קרקע בייעוד תעשייה
מיקום:	רח׳ חרשי הברזל 3, א.ת תלפיות, ירושלים

3. הזכויות המוערכות:

שווי זכויות הבעלות החוזיות במרכיב הקרקע, ללא מע״מ וללא פיתוח, בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

10.08.2020 - המועד הקובע בשומת המשיבה.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך בתאריך 2.08.2021, ע״י החי״מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1 הסביבה:

מושא השומה מהווה מרכיב קרקע בשטח של 341 מ״ר, 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).

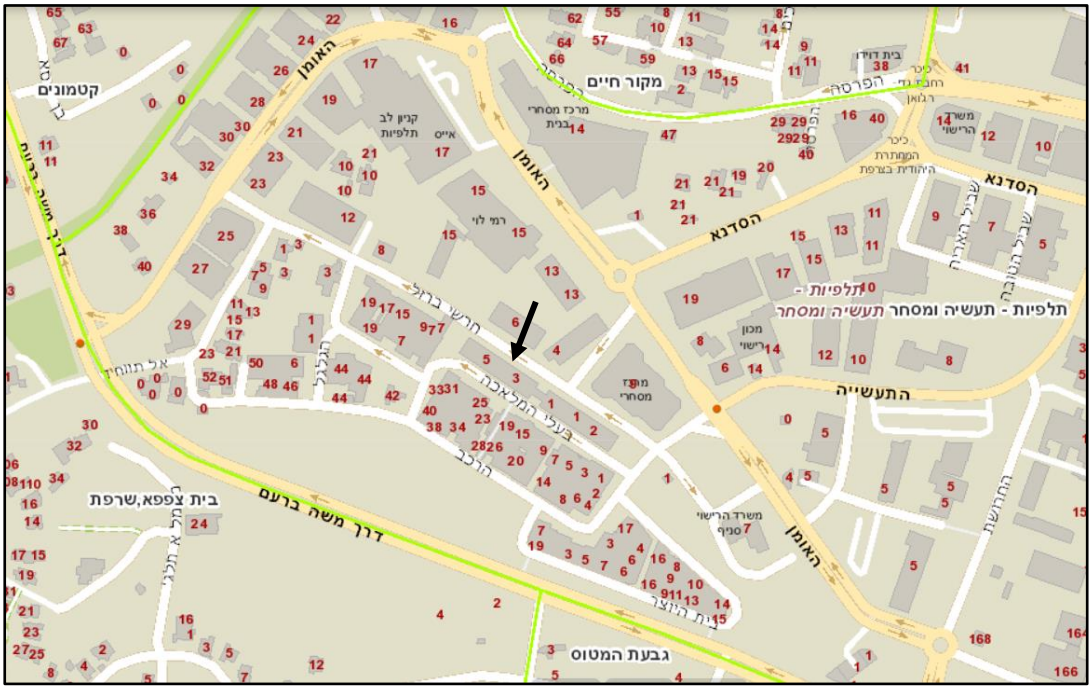
יצוין, שאזור התעשייה תלפיות עתיד לתפקד כאזור עירוב שימושים הכולל ייעודי מגורים, מסחר תעסוקה, חינוך תרבות בילוי מלאכה, לרבות סלילת 3 קווי רכבת קלה, זאת בהתאם לתכנית האב המעודכנת[2] לרובע תלפיות המתחדש כפי שאומצה ע״י הועדה המחוזית.

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] 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 341 מ"ר, בשימוש לתא תעשייה, המצוי ברחוב חרשי הברזל 3, אזור תעשייה ומסחר תלפיות.

תא תעשייה שבנדון חלק ממבנה דו קומתי, המשמש לתאי תעשייה 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 כמפעל ייצור והרכבה של לוחות חשמל תעשייתם, לוחות מיזוג אויר פיקוד ובקרה, לוחות חשמל זמניים, מרכזיות תאורה, לוחות קבלים ועוד (בהתאם לאתר האינטרנט של המפעל).

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 17.08.2008 בין מנהל מקרקעי ישראל לבין נוריאל בן עזרא, עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

כתובת	: חרשי הברזל 3, ירושלים
גו"ח	: 30142/25
תת חלקה	: 61
שטח רצפה	: 341.3 מ"ר
מטרת החכירה	: ביתן תעשייה צמוד קרקע
תקופת החכירה	: 49 שנים החל מתאריך 16.04.1972 וכלה בתאריך 15.04.2021
תקופת חכירה נוספת	: 49 שנים מתום תקופת החכירה

7.2 נסח טאבו:

עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ירושלים, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 21.07.2021, עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים באשר לתת חלקה 61 חלקה 25 בגוש 30142:

תיאור הנכס	:	אולם בקומת הקרקע בשטח של 341.3 מ"ר, אגף 1 מבנה 5, החלק ברכוש המשותף 49/2868.
הצמדות	:	שירותים בשטח של 13.1 מ"ר, סימון פו בתשריט, משותף עם 60-65 בחלקים שווים.
בעלויות	:	מס' שטר 11475/2021/1 מתאריך 13/04/2021 מהות פעולה מכר הבעלים בן עזרא נוריאל החלק בנכס בשלמות.
משכנתאות	:	מס' שטר 19589/2013/1 מתאריך 13/08/2013 מהות הפעולה משכנתא דרגה שניה מס' שטר 6276/2014/1 מתאריך 12/03/2014 מהות פעולה משכנתא דרגה ראשונה
הערות	:	מס' שטר 11475/2021/2 מתאריך 13/04/2021 מהות פעולה הערה בדבר העברה לזרים שם המוטב מדינת ישאל הערות סעיף 4 לחוק רמ"י תש"ך 1960.
הרכוש המשותף	:	הנכס נוצר ע"י שטר 11751/2004 מיום 22/06/2004 סוג שטר צו רישום בית משותף תקנון מוסכם תת חלקות 97 מבנים 5 אגפים 2 שטר יוצר 11751/2004 תיק בית משותף 14101/04
הערות	:	מס' שטר 11751/2004/1000 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 02.12.2004 השייך, בין היתר, לתת חלקה 61 מושא השומה בחלקה 25 גוש 30142, עולים הפרטים הבאים :

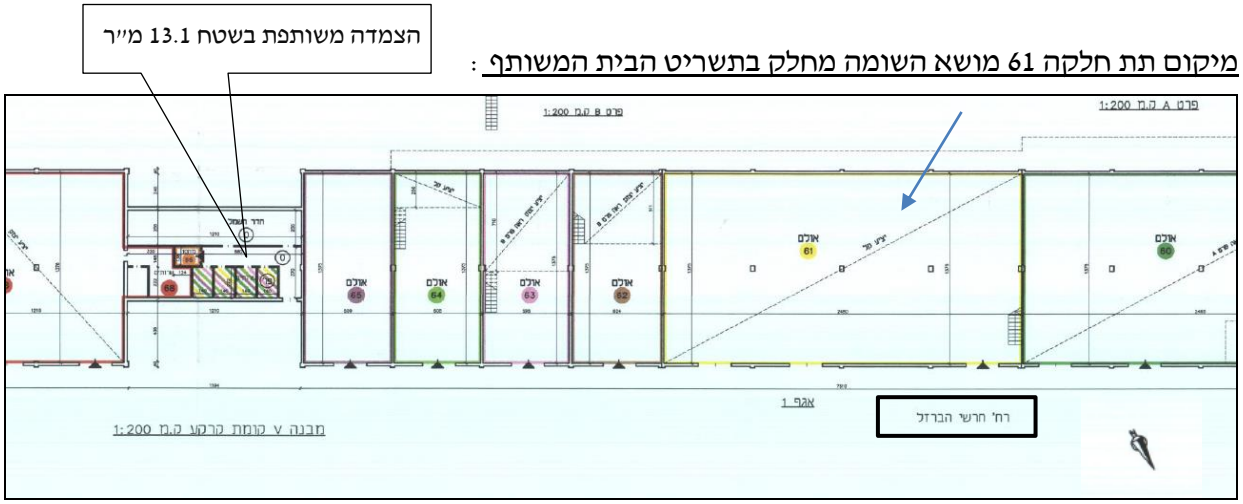
<u>שטח הרצפה (ללא קירות חיצוניים וקירות בין דירה לדירה)</u> :

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	25/61	341.30			341.30				צהוב

<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 61 מושא השומה מחלק בתשריט הבית המשותף</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:

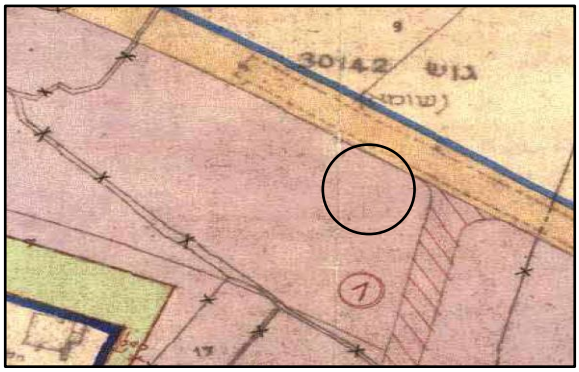
8.1 תכנית בניין עיר מס' 1563:

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



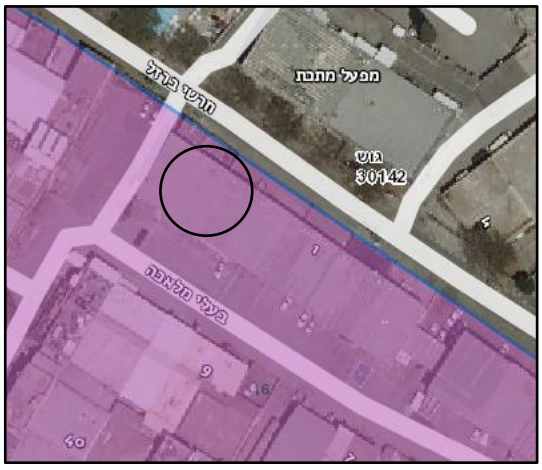


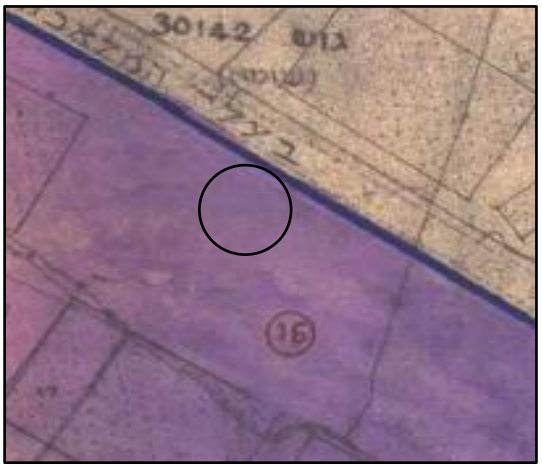
8.2 תכנית בניין עיר מס' 2106:

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:

	שמאי המשיב	שמאי המשיג
שווי כולל פיתוח	₪ 1,778,000	₪ 1,228,680
שווי לא כולל פיתוח	₪ 1,715,000	₪ 1,100,000

9.2 סיכום שומת המשיב[3]:

9.2.1 גישת השומה וערכי הבסיס:

ערכי הבסיס לתעשייה נקבעו בגישת היוון ההכנסות וחילוץ מרכיב הקרקע, זאת בהתבסס על ניתוח חוזי שכירות ומכר לתאי תעשייה, הכרעה בהשגה ראשונה ומידע שהועבר לשמאי, כלהלן:

- **נתוני חוזי שכירות:**

מיקום	תקופת השכירות (ת. האופציה)	שטח אקוו' במ"ר	דמ"ש	דמ"ש למ"ר
רח' חרשי הברזל	2018	83	₪ 5,000	₪ 60
רח' חרשי הברזל 17	02/19 -	154[4]	₪ 8,000	₪ 52
גוש 30142 ח"ח 25 ת"ח 4	07/15 - 06/18	154[4]	₪ 6,800	₪ 44

- ממידע שהתקבל לשמאי (לא צוין מקור) עולה, כי בשנת 2020 ברח' הסדנא (אזור דינמומטר) הושכרו תאי תעשייה בשטח של עד 250 מ"ר בגבולות של 60 ₪/מ"ר.
- בהכרעה בהשגה ראשונה רח' האומן פינת הסדנא, גו"ח 30142/37 במועד קובע 5.11.2014, מוצג הסכם שכירות המשקף 56 ₪/מ"ר. בנוסף מוצגים עסקות מכר לתאי תעשייה בנויים (עד 300 מ"ר) המשקפים דמ"ש של 58/₪/מ"ר.
- הוצג חוזה מכר מיום 18.07.2017 לתא תעשייה בשימוש למוסך לתיקון רכב, הידוע כתת חלקה 4 בגוש 30142, בשטח 131 מ"ר + 77 מ"ר חצר. לאחר ניתוח החוזה התקבלו דמ"ש של 57 ₪/מ"ר.

בהתבסס על מקורות השוואה הנ"ל ולאחר התאמה למגבלת שמושים בשיעור של 95% נקבעו דמ"ש בסך של **53** ₪/**מ"ר.**

בהיוון דמ"ש השנתיים (7.2%[5]) ולאחר ניכוי רווח יזמי (15%), הפחתת עלויות בניה (2,500 ₪/מ"ר), מתקבל **שווי מ"ר מבונה מתואם בסך של 5,210** ₪/**מ"ר ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

---

[3] ליתר פירוט ראה שומת המשיב

[4] 154 = 131 מ"ר תעשייה + 77 מ"ר חצר * 0.3

[5] בהתאם לסקירת שיעורי תשואה של השמ"ר, מחצית ראשונה לשנת 2019

9.2.2. **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

- הובא בחשבון שטח הנכס של 341.3 מ״ר בהתאם לשטחו הרשום.
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח נורמטיביות בהתאם לפרק ה׳ לקווים המנחים בסך של 62,506 ₪.

9.2.3. **<u>תחשיב השומה:</u>**

שווי מבונה מתואם למ״ר	5,210	₪
שטח מושא השומה	341	₪
שווי מושא השומה כולל פיתוח וללא מע״מ	1,778,000	₪
פיתוח נורמטיבי בהתאם לקווים המנחים	62,506	₪
שווי מושא השומה ללא פיתוח וללא מע״מ	1,715,000	₪

9.3. **סיכום שומת המשיג[6]:**

9.3.1. **גישת השוואה וערכי הבסיס:**

ערכי הבסיס לתעשייה נקבעו בשילוב של גישת היוון ההכנסות, בהתבסס על ניתוח נתוני היצע של דמ"ש לתאי תעשייה, וכן על גישת ההשוואה לנתוני מכר לתאי תעשייה, תוך חילוץ מרכיב הקרקע.

בנוסף הוצגו ערכים לתעשייה מתוך שומות מכריעות/ הכרעות בהשגה ראשונה, כלהלן:

- **נתוני היצע (דמ"ש) לתאי תעשייה מאתר "יד 2":**

מיקום	שטח אקוו' במ"ר	דמ"ש מבוקשים	דמ"ש מתואמים[7] למ"ר
רח' חרשי הברזל 5	275[8]	₪ 14,000	₪ 46
רח' גנרל פייר קינג	190	₪ 8,500	₪ 40
-	1,000	₪ 60,000	₪ 54
רח' יד חרוצים	600	₪ 28,000	₪ 49[9]

- בהכרעה בהשגה ראשונה רח' האומן פינת הסדנא, גו"ח 30142/37 במועד קובע 5.11.2014, נקבע שווי מ"ר מבונה לתעשייה בסך של 3,700 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ ודמ"ש ראויים בסך של 50 ₪/מ"ר בנוי.

בהתאם לנתונים אלו נקבע כי דמ"ש בסביבת הנכס בסך של 50 ₪/מ"ר ובהתאמה בגין מגבלת שימושים מתקבלים דמ"ש מתואמים של 46 ₪/מ"ר. בהיוון בשיעור[10] 7.4% מתקבל שווי מ"ר בנוי של 7,500 ₪/מ"ר. בניכוי יזמות ועלות בנייה (3,000 ₪/מ"ר) מתקבל שווי מ"ר מבונה **בגבולות של 3,500 ₪/מ"ר**.

- **נתוני מכר ממערכת "מידע נדלן - מס שבח":**

תאריך עסקה	גוש חלקה	כתובת	שטח אקוו' במ"ר	תמורה	אומדן 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	239[11]	₪ 2,200,000	₪ 9,213
18/07/2017	30142-25	הרכב 13	162[12]	₪ 1,380,006	₪ 8,529
27/11/2016	30142-25-89	חרשי הברזל 1	83	₪ 600,000	₪ 7,229

---

[6] ליתר פירוט ראה שומת המשיג

[7] הפחתה בשיעור 10% לצורך ההתאמה למו"מ

[8] 275 = 0.3 * 200 (גלריה) + 215

[9] מגלם תוספת בשיעור 15% לגודל

[10] בהתאם לסקירת שיעורי תשואה של השמ"ר, מחצית ראשונה לשנת 2019. + תוספת של 0.5%

[11] 239 = 208 מ"ר תעשייה + 77 מ"ר חצר * 0.4

[12] 162 = 131 מ"ר תעשייה + 77 מ"ר חצר * 0.4

בהתאם לנתונים אלו עולה כי שווי מ״ר בנוי לתעשייה בסביבת הנכס הינו בממוצע כ- 8,050 ₪. בניכוי יזמות (15%) ועלויות בנייה (3,000 ₪/מ״ר) מתקבל שווי מ״ר מבונה לתעשייה בסך של 4,000 ₪ ובהתאמה בגין מגבלת שימושים (90%) מתקבל שווי מ״ר מבונה **בגבולות של 3,600** ₪/**מ״ר.**

- **<u>נתוני שומות מכריעות :</u>**

סוג שומה	מועד קובע	מיקום	שווי מ״ר מבונה
וועדת השגות	19/02/2013	מקור חיים 60	3,500 ₪
שומה לפי תיקון 84	03/09/2018	רחוב התעשייה 14	4,000 ₪

בהתאם לנתונים אלו עולה כי ממוצע שווי מ״ר מבונה **בגבולות של 3,750** ₪/**מ״ר.**

בהתאם למכלול הנתונים לעיל קבע שמאי המשיג שווי מ״ר מבונה מתואם **בסך של 3,600** ₪/**מ״ר.**

9.3.2. **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

- הובאו בחשבון עלויות פיתוח בהתאם לתעריף אגרות והיטלים של עיריית ירושלים בסך של 128,680 ₪.

9.3.3. **<u>תחשיב השומה:</u>**

שווי מבונה מתואם למ״ר	3,600	₪
שטח מושא השומה	341	₪
שווי מושא השומה כולל פיתוח וללא מע״מ	1,228,860	₪
עלויות פיתוח בהתאם לתעריף אגרות והיטלים	128,875	₪
שווי מושא השומה ללא פיתוח וללא מע״מ	1,100,000	₪

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

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, ממסמכי השלמה שהעבירו ומהדיון שנערך ביום 29.07.2021:

9.4.1. **<u>טענות המשיג:</u>**

- <u>גישת השומה:</u>

- על אף שבשומת ההשגה הוצגו נתונים מההכרעות שנערכו למועדים קובעים רחוקים מהמועד הקובע, איני מזהה עלייה משמעותית בשווי לתעשייה בשנים האחרונות.
- כאינדיקציה, הציג שמאי המשיבה כי לפי מכרזי רמ"י, שווי דונם תעשייה באזור בית שמש בגבולות 3,000,000 ₪.

מבחינת תוצאות מכרז 229/2020 שפורסם ב- 22/09/2020 והכרעות בהשגה ראשונה[13], עולה כי שווי לדונם ללא פיתוח וללא מע"מ בגבולות של 1-1.3 מיליון ₪.

- מניתוח חוזה המכר שהציג שמאי המשיבה מיום 18.07.2017 מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 3,880 ₪[14] כולל פיתוח וללא מע"מ המהווה פער של 7.7% משווי מ"ר מבונה שנקבע בשומתי.
- מניתוח חוזה השכירות שהציג שמאי המשיב מיום 30.01.2003 ואשר עודכן בפברואר 2019, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 4,000 ₪[15].

- <u>שיעור היוון:</u>

בגישת היוון ההכנסות הובא בחשבון היוון לדמ"ש בשיעור של 7.4% המגלם תוספת של 0.5% עקב מיקום <u>בלבד</u> של מושא השומה בשולי אזור התעשייה תלפיות ולא גם למגבלת שימושים כפי שהוצג בשומתי.

- <u>הפחתה בגין מגבלת שימוש:</u>

- בשומתי הוצגו הפחתות למגבלת שימושים בשל הוראות תב"ע 1563, הן על ידי הפחתה בשיעור 8% ביחס לדמ"ש בגישת היוון ההכנסות והן ע"י הפחתה בשיעור 10% ביחס למרכיב הקרקע, בגישת ההשוואה.

לצורך הבהרת הנושא כוונתי היא כי יש להפחית 10% על השווי מ"ר מבונה בלבד.

- <u>הוצאות פיתוח:</u>

בהינתן תעריף אגרות והיטלים לפי חוקי העזר העירוניים, כולל דמי הקמה, יש לחשב את עלות הפיתוח על בסיסם, כפי שבוצע בשומות/הכרעות אחרות[16] ולא לפי עלות פיתוח נורמטיבית כפי שחושב בשומת הרשות בהליך זה.

---

[13] למועד קובע 30.01.2020, רחוב יגאל אלון 10, אזה"ת הצפוני, בית שמש. וכן תוצאות מגרשים לתעשייה שהוצג בשומה שנערכה ע"י ליאת שטרית (פורסם ב28.07.2019).

[14] 3,880 ₪ = 208 (שטח קרקע במ"ר) / 807,000 ₪=[3,000 ₪ (עלות בניה למ"ר) * 131 (שטח במ"ר)]– 1,380,000/1.15 ₪ (מחיר עסקה)

[15] 4,000 ₪ = 3,000 (עלות בנייה) – 1.15 / 8,100 ₪ (שווי מ"ר בנוי) = 7.4% / 50*12 = 0.4*77+131 / 8,000 ₪ (דמ"ש חודשיים)

[16] גו"ח 30436/45 - רחוב דהומי, ירושלים
גו"ח 30017/7 - המדפיס הממשלתי, ירושלים
גו"ח 30017/2 - דרך חברון 12, ירושלים
גו"ח 30142/37 - רחוב האומן פינת הסדנא, ירושלים

9.4.2. **<u>טענות המשיבה:</u>**

- <u>גישת השומה:</u>

שומתי מבוססת על חוזי מכר/שכירות לתאי תעשייה מסביבת הנכס (חרשי הברזל 17 תת חלקה 4), המהימנים יותר מנתוני ההיצע שהוצגו בשומת ההשגה. אציין שמרבית עסקות ההשוואה לתאי תעשייה, שהוצגו בשומת ההשגה רחוקות מעל שנתיים לפני המועד הקובע, כך שאינן עומדות בתקינה השמאית.
בסיכומו של דבר, מסקנת השווי בשומת ההשגה אינה סבירה, שכן שווי של 3,600 ₪/מ״ר מבונה משקף שווי דונם לתעשייה טהורה בגבולות 2,800,000 - 2,900,000 ₪ ללא צורך בפתרון חנייה תת״ק, לפי 700 - 800 אקוו׳/דונם.
כך למשל, בתחילת שנת 2020 בא.ת המערבי בית שמש התקבל לפי תוצאות מכרזים, שווי דונם של כ-3,000,000 ₪ המהווה אינדיקציה לחוסר הסבירות בתוצאת השווי שהתקבל בשומת המשיג.

- <u>שיעור היוון:</u>

ככל והתוספת בשיעור 0.5% לשיעור ההיוון שחושבה בשומת ההשגה מתייחסת למגבלת השימושים, הרי שישנה כפל הפחתה שכן חושבה ביחס לדמי השכירות.

ככל שהתוספת הנ״ל מתייחסת למיקום השולי של הנכס בלבד, היא אינה מידתית, שכן מטרת השומה היא גביית דמי חכירה מהוונים לפי חוזה החכירה לשימוש לתעשייה טהורה (ללא רכיב מסחרי), שבניגוד לשימוש מסחרי אדיש למיקום. עם זאת לדעתנו יש להביא בחשבון תוספת של 0.3% בשל נגישות וצפיפות הקיימים ברחוב חרשי הברזל בו ממוקם מושא השומה.

- <u>מקדם מגבלת שימוש:</u>

ההפחתה שהובאה בחשבון בשיעור 5% על הדמ״ש מגלמת שימוש מוגבל לשירותי רכב וכל הקשור בזה לפי תב״ע 1563, לה כפוף חוזה חכירה.
חלק מנתוני ההשוואה מגלמים מגוון שימושים כגון נגריה, מסגריה, בית מלאכה לאלומיניום וכיו״ב וחלקם מגלמים שימוש מוגבל ולכן הובא בחשבון מקדם בשיעור של 5% בלבד.

<u>הוצאות פיתוח:</u>

בשומתנו הובאו בחשבון הוצאות פיתוח נורמטיביות בהתאם להנחיית רמ״י לפיה בחידוש יובל חכירה (גביית דמי חכירה מהוונים) יש להפחית הוצאות פיתוח נורמטיביות ולא דמי הקמה/אגרות והטלים.

10. דיון והכרעה:

10.1 שאלת השומה:

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

שמאי המשיבה התבסס על היוון הכנסות מדמ"ש על סמך הסכמי שכירות לתאי תעשייה ומלאכה כמו גם על גזירת דמי שכירות, לפי תשואה מקובלת בעסקת מכר לסוג נכס כנ"ל, הכל מסביבת מושא השומה תוך חילוץ מרכיב הקרקע.
בנוסף, הוצגה שומת הכרעה[17] בהשגה ראשונה, ברח' האומן פינת הסדנא, המצביעה על שווי מ"ר בנוי לתעשייה.

מנגד, שמאי המשיג התבסס על היוון ההכנסות מדמ"ש על סמך נתוני היצע לדמי שכירות מבוקשים לתאי תעשייה ומלאכה כמו גם על עסקאות מכר לסוגי נכסים כנ"ל מסביבת מושא השומה - הכל תוך חילוץ מרכיב הקרקע.
בנוסף הוצגו שומות מכריעות[18] המעידות על טווח שווי מ"ר מבונה לתעשייה בסביבה.

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

כך למשל, עסקת ההשוואה מס' 1, מתאריך 27/01/2019, שהוצגה בשומת המשיב 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[19] ונתוני היצע לדמי שכירות לתאי תעשייה מסביבת מושא השומה.

בהתאם לכך, בהינתן תשתית מספקת של הסכמי שכירות לתאי מלאכה/תעשייה מסביבתו המיידית של הנכס, מתייתר הצורך לדון בטענות הצדדים בנוגע לערכי השווי מאזורי התעשייה בבית שמש.

---

[17] בחלקה 37 בגוש 30142 למועד קובע 24.05.2016, רח' האומן פינת רח' הסדנא, אז"ת תלפיות

[18] בחלקה 37 בגוש 30142 למועד קובע 24.05.2016, רח' האומן פינת רח' הסדנא, אז"ת תלפיות
השגה שניה בחלקה 168 בגוש 30130 למועד קובע 19/02/2013, רחוב מקור חיים 60
שומת הכרעה (תיקון 84) בחלקה 40 בגוש 30142 למועד קובע 03/09/2018, רח' התעשייה 14

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

10.2. **<u>עקרונות השומה:</u>**

10.2.1. <u>שיעור היוון:</u>

לטענת המשיג, נכון לקבוע שיעור היוון לדמ"ש בשיעור של 7.4% המגלם תוספת של 0.5% עקב מיקום[20] מושא השומה ברחוב פנימי ובשולי אזור התעשייה תלפיות.

לעומתו, שמאי המשיב קבע כי שיעור היוון לדמ"ש הוא בשיעור 7.2% המגלם תוספת של 0.3% בשל נגישות וצפיפות הקיימים ברחוב חרשי הברזל בו ממוקם מושא השומה.

למעשה, עקב מיקום מושא השומה, הצדדים טוענים ששיעור ההיוון גבוה יותר מהמוצג בסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים (מחצית שנייה, 2020) העומד על שיעור של 6.9%.

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%**.

10.2.2. <u>חילוץ מרכיב הקרקע:</u>

<u>רווח יזמי:</u>

מקובל עלי שיעור הרווח היזמי כפי שנקבע בשומות הצדדים - 15%.

<u>עלויות בנייה:</u>

בחילוץ מרכיב הקרקע שמאי המשיג הפחית עלויות בנייה בסך של 4,000 ₪/מ"ר בעוד שמאי המשיב הפחית עלויות בסך 2,500 ₪/מ"ר. מסיור שנערך במושא השומה ובסביבתו לרבות במרבית נתוני ההשוואה, עולה הרושם כי מדובר במבנים וותיקים הבנויים בסטנדרט נמוך, לכן מקובלת עליי עלות הבנייה שהובאה בשומת המשיב בסך של 2,500 ₪/מ"ר.

10.2.3. <u>מקדם שימוש מוגבל:</u>

בהתאם למטרת השומה, גביית דמי חכירה מהוונים - יובל חכירה, יש לאמוד את שווי הקרקע בהתאם לחוזה החכירה שנחתם.

היות ובתב"ע התקפה למועד חתימת חוזה החכירה[21] צוין כי "השטחים באזור תעשייה יהיו אך ורק לשירותי רכב וכל הקשור בזה כגון מוסכים, רפדי רכב וכיו"ב", בשומות הצדדים הובאה בחשבון הפחתה[22] לשימוש מוגבל.

לאור מטרת השומה כאמור[23], ולאור העובדה שלא חלות מגבלות שימוש הן בחוזה החכירה והן בתב"ע[21] הרלוונטית למועד הקובע, לא תובא בחשבון הפחתה בגין גורם זה.

---

[20] בדיון הובהר שהתוספת מגלמת את מיקום מושא השומה בלבד ולא מגבלת שימושים כפי שפורט בשומה.

[21] תב"ע מס' 1563.

[22] 10% משווי מ"ר מבונה בשומת המשיבה, 5% על הדמ"ש במושא השומה

[23] אפשרות שימוש לתקופת חכירה נוספת ממועד פקיעת חוזה החכירה - 15.04.2021

10.2.4 עלויות פיתוח:

לטענת המשיג, יש לחשב את עלות הפיתוח על בסיס תעריף אגרות והיטלים לפי חוקי העזר העירוניים. לעומתו, שמאי המשיב הפחית הוצאות פיתוח נורמטיביות בהתאם להנחיית רמ"י.

בהתאם לסעיף 4.20.16 (א) לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, במסגרת הליך השגה על שומה, לא יתבררו טענות לעניין גובה עלויות הפיתוח שהופחתו בשומה ואופן קביעתן. לפיכך, השווי בהכרעה זו ללא פיתוח נקבע תחת הנחה כי עלות הפיתוח שיש להפחית בשומה היא זו שהוצגה בשומת המשיבה.

ככל שלמשיגה טענה לעניין עלות הפיתוח, יש לבררה מול אגף הפיתוח ברשות מקרקעי ישראל ובהתאם לנהליה.

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 (08/2020)					**₪ 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		[24]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	[25]260	₪ 13,000	₪ 50
דמ"ש ממוצעים למ"ר ב - ₪							**₪ 52**

[24] 148.5 = 75 (קרקע)*0.3 + 126

[25] 260 = 160 (גלריה)*0.5 + 180

11.1.3. <u>להלן ניתוח נתוני היצע לתאי תעשייה מסביבת הנכס (אתר יד 2) באזה"ת תלפיות</u>:

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**

11.1.4. <u>להלן ממוצע משוקלל של הנתונים המוצגים לעיל</u>:

מקור	דמ"ש למ"ר	משקל	דמ"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 דמ"ש משוקלל למ"ר			54 ₪

11.2. <u>תחשיב השומה</u>:

דמי שכירות שנתיים	647	₪/מ"ר
שווי הנכס כבנוי (שיעור היוון 6.9%)	9,377	₪/מ"ר
רווח יזמי	1.15	
עלויות בנייה	2,500	₪/מ"ר
שווי מ"ר מבונה	5,654	₪
שטח רשום	341	מ"ר
שווי תת חלקה 61 כולל פיתוח וללא מע"מ	1,928,084	₪
עלויות פיתוח להפחתה	62,506	₪
שווי קרקע ללא פיתוח וללא מע"מ במעוגל	**1,866,000**	₪
מסקנת השווי בשומת המשיבה ללא מע"מ ופיתוח	1,715,000	₪
היחס בין תחשיב ההכרעה לבין שומת המשיבה	+8% -כ	

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, ולאחר שנבחנו שומות הצדדים, נמצא כי השווי שנקבע בשומת המשיבה לנכס שבנדון, בבעלות מלאה ללא פיתוח וללא מע"מ, בסך **1,715,000** ₪ מצוי בגבולות הטווח הסביר ואין מקום לשנותו.

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
מחוז ירושלים והדרום

<u>העתק:</u>

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