תאריך עברי	:	כ״ז אדר א, תשפ״ב
תאריך לועזי	:	28 פברואר, 2022
מס׳ תיק רמ״י	:	10931002מ
מספרנו (אופק)	:	43403
לקביעת שכ״ט	:	6.5

לכבוד:

גב׳ יהודית סבן	גב׳ אפרת וסאל	מר רוני אפיק
מרחב שירות ירושלים, רמ״י	שמאית מקרקעין מטעם רמ״י	שמאי מקרקעין מטעם המשיג
Judiths@land.gov.il	Efratvassal@gmail.com	Affik@zahav.net.il

הכרעה בהשגה ראשונה[1] - גוש 30002 חלקה 48 תת חלקה 1, יד חרוצים 12, 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 11.03.2021, להכריע במחלוקת בעניין שווי המגרש שבנדון, לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות - תעסוקה.

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 27.05.2020 נערכה שומה מטעם רמ״י, ע״י שמאית המקרקעין אפרת ואסל - להלן: ״**שמאית המשיבה**״.

1.3. ההשגה שבנדון הוגשה מטעם המשיג, מר דוד שבו, באמצעות שומה מיום 07.03.2021, שנערכה ע״י שמאי המקרקעין מר רוני אפיק - להלן: ״**שמאי המשיג**״.

1.4. בתאריך 29.12.2021 התקיים דיון באמצעות ZOOM, בנוכחות שמאיי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 09.01.2022, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 23.01.2022.

1.5. בתאריך 10.01.2022 התקבלה תגובת שמאי המשיג לתקציר הדיון, שכללה הבהרה בנושא עסקות ההשוואה בהקשר למועד הקובע, שומת מס רכישה במסגרת רכישת הבעלות בנכס מושא השומה, מסמכי הבית המשותף, תחשיב אקסל וכן הסכמי שכירות במושא השומה, חנויות ׳משחק ומחשבה׳ ו - ׳גוד נייט׳ בנוסף ליחידות מסחר במבנה ׳סי בר׳ ובו מושא השומה.

1.6. בתאריך 11.01.2022 התקבלה תגובת שמאית המשיבה לתקציר הדיון, שכללה שומה מכרעת של מר דוד טיגרמן וכן הסכמי שכירות מיחידות מסחר ממבנה ׳בית סי בר׳ ובו מושא השומה.

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

2. נתוני זיהוי:

גוש:	30002
חלקה:	48
תת חלקה:	1
שטח (רשום):	598.95 מ״ר + קרקע מוצמדת בשטח 58.6 מ״ר
מהות הנכס:	ביתן תעשייה בייעוד מסחר ושירותים
מיקום:	יד חרוצים 12 פינת פועלי צדק, א.ת תלפיות, ירושלים

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

27.05.2020 - המועד הקובע בשומת המשיבה.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך בתאריך 01.02.2022, ע״י החי״מ וקארין לוי מתמחה במשרדנו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1 הסביבה:

כאמור, מושא השומה מהווה מרכיב קרקע בשטח של 598.95 מ״ר + הצמדה בשטח 58.6 מ״ר, המצוי ברח׳ יד חרוצים 12 פינת רח׳ פועלי צדק, אזור תעשייה ומסחר תלפיות, ירושלים.

אזה״ת תלפיות מצוי בחלקה הדרום 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 פועלי צדק, בו ממוקם מושא השומה, מצוי בצדו הצפוני של אזור התעשייה ומסחר תלפיות, אורכו כ-230 מ׳ ובשיפוע יורד ממזרח למערב, הרחוב ניצב לרח׳ יד חרוצים ממזרח עד לרחוב גנרל פייר קניג ממערב בסמוך לקניון ׳הדר׳.

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 598.95 מ"ר + הצמדה בשטח 58.6 מ"ר, המצוי ברח' יד חרוצים 12 פינת רח' פועלי צדק, אזור תעשייה ומסחר תלפיות, ירושלים.

מושא השומה מהווה את תת חלקה 1 בקומת הקרקע, כחלק ממבנה מלבני משותף הכולל 31 תתי חלקות הידוע כבית 'סי בר', המבנה בן 2 קומות מסחר ו 2 קומות נוספות המשמשות למשרדים (בחלקו המערבי מעל מושא השומה).

המבנה בחלקו המזרחי והתחתון מוסתר בהדרגה בשל טופוגרפית הכביש היורדת ממזרח למערב.

בהתאם לתשריט הבית המשותף - עומק הנכס מושא השומה באורך של כ- 28 מ', חזית הנכס לכיוון רח' פועלי צדק באורך לא רצוף של כ - 18 מ', כאשר במרכז החזית ממוקמת הכניסה לחדר המדרגות המובילה לקומות העליונות.

מיום הביקור עולה כי מושא השומה חולק למעשה ל - 2 חנויות הידועות בשם 'גוד נייט', בצד המערבי, בחזית של 12.16 מ' אורך ו- 'משחק ומחשבה' בצד המזרחי, בחזית של 5.9 מ' אורך.

בהתאם להסכמי השכירות שבידנו, עולה כי הנכס חולק ל -2 חנויות, האחת: [3] לכ- 393 מ"ר רשום ('סליפ נייט') והשנייה לכ- 206 מ"ר רשום ('משחק ומחשבה').

הנצפות והחשיפה לנכס מושא השומה מלאה, היות ומיקומם בצד המערבי במבנה ללא השפעת טופוגרפית הרחוב, כמפורט מעלה.

הגישה לנכס מושא השומה מרחוב פועלי צדק באמצעות גרם מדרגות המוביל לקומת הקרקע ומדרגות נוספות המובילות לקומות העליונות ובהן קומה א' הכוללת חנויות רהיטים, משחקי ילדים, מזרונים וכיו"ב.

צדו העורפי של הנכס, בו מצוי הצמדת הקרקע בשטח 58.6 מ"ר, משמש לחנייה ואזור טעינה ופריקת סחורות.

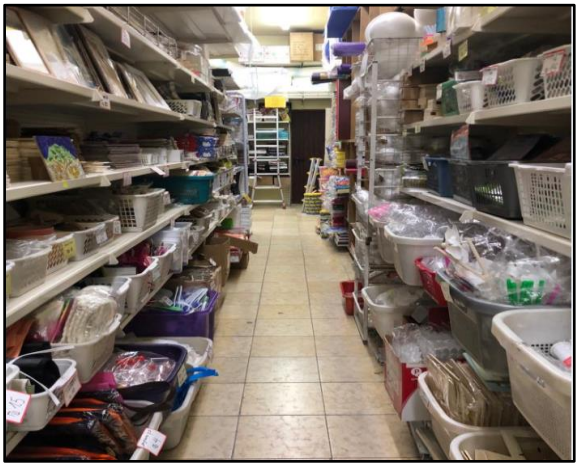
[3] בהתאם להסכם השכירות 'סליפ נייט' מושכרת בשטח ברוטו של 420 מ"ר ו 'משחק ומחשבה' בשטח ברוטו של 220 מ"ר. בחלוקת השטח הכולל של תת חלקה 1 (640 מ"ר) ב- 1.07 מתקבל השטח הרשום בסך 598 מ"ר ומכאן לחלוקת שטח החנויות הנ"ל.

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

<u>מבט למבנה בית 'סי ברי ובו מושא השומה מכיוון רח' פועלי צדק</u>



<u>פנים חנות 'משחק ומחשבה'</u>



<u>פנים חנות 'גוד נייט'</u>



<u>עורף הנכס מבט מכיוון צפון מערב</u>



<u>מבט להצמדת הקרקע[4] בעורף המבנה</u>



[4] בשטח 58.56 מ"ר (סימון 'ח') בהתאם לתיקון צו בית משותף מתאריך אוקטובר, 99.

7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1 חוזה חכירה:

בהתאם לחוזה חכירה לא מהוון שהועבר לעיוננו, שנחתם בתאריך 26.01.2000 בין מנהל מקרקעי ישראל לבין שבו דוד ושלמה, עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

כתובת	: יד חרוצים 12, ירושלים
גו"ח	: 30002/48
תת חלקה	: 1
מגרש	: 8 לפי תכנית מפורטת מס' 974
שטח רצפה	: 569.7 מ"ר
הצמדות	: חצר בשטח 58.6 מ"ר
מטרת החכירה	: ביתן תעשייה
הייעוד	: מסחר ושירותים[5]
תקופת החכירה	: 49 שנים החל מתאריך 16.03.1970 וכלה בתאריך 15.03.2019

7.2 נסח טאבו:

עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ירושלים, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 19.10.2021, עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים באשר לתת חלקה 1 חלקה 48 בגוש 30002:

תיאור הנכס	: חנות בקומת הקרקע; שטח של 598.95 מ"ר; החלק ברכוש המשותף 85/741;
הצמדות	: קרקע בשטח 58.56 מ"ר, סימון ח' בצבע ורוד בתשריט.
בעלויות	: מס' שטר 26624/2021/1; תאריך 25/07/2021; מהות פעולה מכר; בעלים שבו דוד; החלק בנכס 1/2, מהות פעולה מכר; בעלים שבו שלמה החלק בנכס 1/2.
משכנתאות	: מס' שטר 1353/2003/3; תאריך 19/01/2003; מהות פעולה משכנתא דרגה ראשונה מס' שטר 8097/2014/1; תאריך 03/04/2014; מהות פעולה משכנתא דרגה ראשונה
הערות	: מס' שטר 26624/2021/2; תאריך 25/07/2021; מהות פעולה הערה בדבר העברה לזרים; שם המוטב מדינת ישאל הערות סעיף 4 יט לחוק רמ"י תש"ך- 1960.
זיקת הנאה	מס' שטר 2439/2000/2; תאריך 06/02/2000; מהות פעולה תיקון טעות סופר בזיקת הנאה; מהות הזיקה זכות מעבר ברגל וברכב בחלק הקרקע בשטח של 2,221.44 מ"ר המסומן בתשריט הבית המשותף באות ט' והצמוד לחלקת משנה 48/24; תנאי שטר מקורי 12275/1997/2; על פני גוש/ספר 30002; חלקה/דף 48; תת חלקה 24.
הרכוש המשותף	: הנכס נוצר ע"י שטר 12030/1997; מיום 22/08/1997; סוג שטר צו רישום בית משותף; רשויות עיריית ירושלים1 שטח במ"ר 5,449; כתובת יד חרוצים 12, י-ם תקנון מתוקן; תת חלקות 31; שטר יוצר 12030/1997; תיק בית משותף 11902/97.
תיק/שטר	: מס' שטר 2373/2000; סוג תיק/שטר צו תיקון בית משותף.

[5] בהתאם להזמנת השומה אומדן הנכס מושא ההכרעה ייערך בייעוד למסחר.

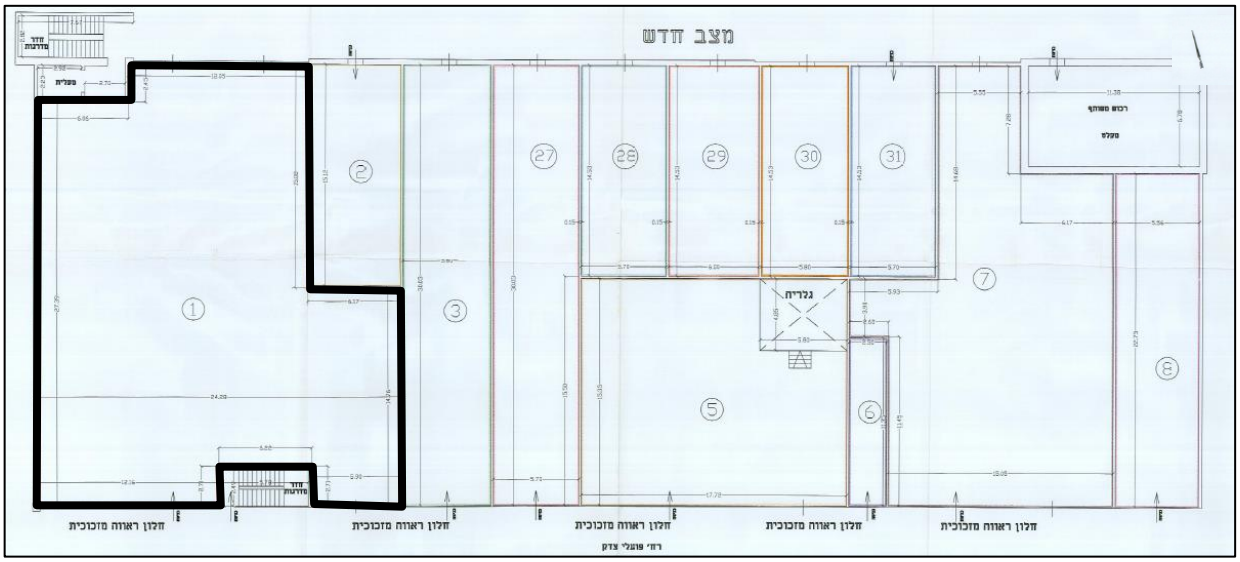
7.3. **<u>תשריט בית משותף</u>:**

להלן מסמכי תשריט הבית המשותף הרלוונטיים לתת חלקה 1 מושא השומה בחלקה 48 גוש 30002 :

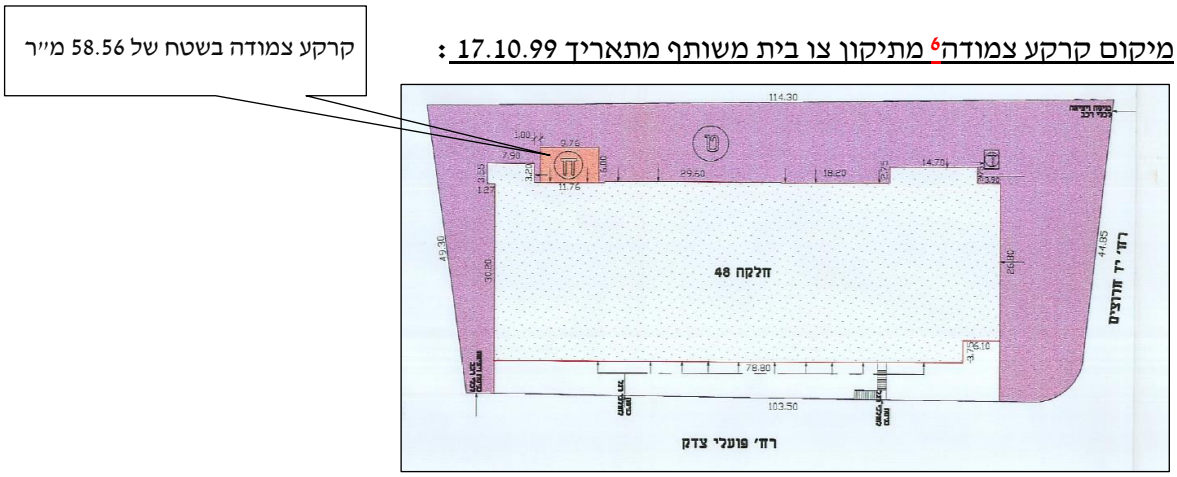
<u>שטח רצפה (ללא קירות חיצוניים וקירות בין דירה לדירה)</u> :

קומה	תאור הדירה	מס יחידה בתשריט	מס חלקת משנה	שטח הרצפה במ"ר			צמידויות מיוחדות			צבע
				דירה	מחסן	סה"כ	תאור ההצמדה	סימון	שטח	
קרקע	חנות	1	48/1	598.95		598.95	קרקע	ח	58.56	חום

<u>מיקום תת חלקה 1 מושא השומה בתשריט הבית המשותף</u> :



<u>מיקום קרקע צמודה[6] מתיקון צו בית משותף מתאריך 17.10.99</u> :



<u>הערה</u>: בהתאם לתקנון המוסכם, בחלקה 48 ובו מושא השומה, זכויות הבניה מוצמדות לת"ח 24, ועל כן אין פוטנציאל תכנוני מעבר לשטח הקיים.

[6] מעיון לתיקון לתקנון המוסכם עולה כי חלות מגבלות על שטח זה.

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' 974:**

תכנית זו פורסמה למתן תוקף בי.פ 1031 בתאריך 29.08.1963. בהתאם לתכנית זו, מסווג מושא השומה בייעוד "אזור תעשייה", כחלק ממגרש 8, לגביו יחולו הוראות תכנית המתאר לירושלים לאזור תעשייה. בהתאם לתכנית המתאר 62 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.

להלן מיקום (מוערך) של מושא השומה, כחלק ממגרש 8, בתשריט תב"ע 974:



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 חלקה 48 בייעוד "אזור עירוני מעורב ב" בשימוש למגורים, מסחר, תעסוקה ושימושים ציבוריים בבינוי של 24 קומות בתכסית של 60%. אחוזי הבנייה בייעוד זה יהיו 670%, בהתאם לחלוקה הבאה: 60% למסחר, 240% לתעסוקה ו- 370% למגורים.

8.3 **רישוי:**

אותרו מס' היתרי בנייה השייכים לנכס הנדון ובניהם היתר הבנייה מס' 21757 בתיק מס' 1971/0310, החתום מתאריך 14.2.1973, שמהותו הקמת בנין תעשייה חדש בן 2 קומות.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1 סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

	שמאית המשיבה	שמאי המשיג
שווי כולל פיתוח	₪ 9,000,000	₪ 5,431,714
שווי לא כולל פיתוח	₪ 8,674,219	₪ 5,105,933

9.2 סיכום שומת המשיבה[7]:

9.2.1 גישת השומה וערכי הבסיס:

ערכי הבסיס לתעשייה נקבעו בגישת היוון ההכנסות וחילוץ מרכיב הקרקע, זאת בהתבסס על נתוני שכירות מיחידות מסחר בקומת הקרקע, בהתאם לחוזה השכירות בנכס מושא השומה, מידע פנימי ושומת הכרעה (תיקון 84), כלהלן:

- נתוני חוזי שכירות (חנות הידועה בשם 'אירופלקס'):

כתובת	תקופת השכירות	דמ"ש/חודש	שטח במ"ר ברוטו	דמ"ש למ"ר לחודש
יד חרוצים 12	17.3.18 – 17.3.23	₪ 43,260	290	₪ 149

- מידע פנימי:

כתובת	תאריך הסכם השכירות	דמ"ש/חודש	שטח במ"ר ברוטו	דמ"ש למ"ר לחודש
האומן 23	20/02/2003	₪ 42,500	350	₪ 121
רבקה 19	01/01/2012	₪ 33,500	280	₪ 120
דרך בית לחם 34	10/02/2013	₪ 23,300	198	₪ 118

- נתונים מהכרעה (תיקון 84) לחלק מת"ח 71, חלקה 4, גוש 30140 למועד יוני, 2010:

כתובת	תאריך הסכם השכירות	דמ"ש/חודש	שטח במ"ר ברוטו	דמ"ש למ"ר לחודש
יד חרוצים 16	-			₪ 95
יד חרוצים 16	-	₪ 10,708	77	₪ 139
יד חרוצים 16	-	₪ 12,009	80	₪ 150
יד חרוצים	-	₪ 20,000	150	₪ 133

בהתבסס על מקורות השוואה הנ"ל נקבעו דמ"ש ראויים בסך של **128** ₪/**מ"ר.**

בהיוון דמ"ש השנתיים (7%[8]) ולאחר ניכוי רווח יזמי (20%), הפחתת עלויות בניה (4,700 ₪/מ"ר), מתקבל **שווי מ"ר מבונה מתואם בסך של 13,600** ₪/**מ"ר ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

[7] ליתר פירוט ראה שומת המשיב

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

9.2.2. **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

- הובא בחשבון שטח רשום של 598.95 מ״ר, המהווה שטח ברוטו של כ- 647 מ״ר + חצר בשטח 58.56 מ״ר.
- הובא בחשבון מקדם 0.25 לקרקע המוצמדת.
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח, בהתאם לאגרות והיטלים בעיריית ירושלים, בסך של 325,781 ₪.

9.2.3. **<u>תחשיב השומה:</u>**

שווי מבונה מתואם למ״ר	13,600	₪
שטח מבונה אקו׳ במושא השומה (ברוטו)	661.64[9]	₪
שווי כולל פיתוח וללא מע״מ במעוגל	9,000,000	₪
עלות פיתוח להפחתה	325,781	₪
שווי מושא השומה ללא פיתוח וללא מע״מ	8,674,219	₪

9.3. **<u>סיכום שומת המשיג</u>**[10]**:**

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

ערכי הבסיס למסחר נקבעו בשילוב של גישת היוון ההכנסות, בהתבסס על ניתוח נתוני דמ״ש מיחידות מסחר מחלקה 48 כולל מושא השומה, וגישת ההשוואה לנתוני מכר למסחר, והכל תוך חילוץ מרכיב הקרקע. בנוסף, הוצגו ערכים למסחר מתוך שומות מכריעות/הכרעות בהשגה ראשונה, כלהלן:

- <u>דמי בשכירות בנכס הנישום:</u>

שם החנות	דמ״ש חודשיים	שטח רצפה במ״ר	דמ״ש למ״ר
'משחק ומחשבה'	23,049 ₪	598.95	100 ₪
'עמינח' ('גוד נייט')	37,000 ₪		

בהיוון דמ״ש השנתיים (7%) ולאחר ניכוי רווח יזמי (20%), והפחתת עלויות בניה (4,700 ₪/מ״ר), מתקבל **שווי מ״ר מבונה מתואם בסך של, 9,470 ₪/מ״ר ללא מע״מ וכולל פיתוח.**

- <u>דמי שכירות ליחידות מסחר בק״ק מהמבנה ובו מושא השומה:</u>

תת חלקה	תאריך הסכם	דמ״ש חודשיים	שטח ברוטו במ״ר	דמ״ש חודשיים למ״ר[11]
27-30	05.09.2019	45,000 ₪	412	109.22 ₪
7,31 ו-30 (בחלק)	23.07.2017	52,500 ₪	500	105 ₪
8	01.06.2018	10,372 ₪	126.49	82 ₪

בהתאם לנתונים אלו נקבע ממוצע דמ״ש בסך של 98.74 ₪/מ״ר, בהיוון דמ״ש הנ״ל (7%[12]) ולאחר ניכוי רווח יזמי (20%) והפחתת עלויות בניה (4,700 ₪/מ״ר) מתקבל **שווי מ״ר מבונה בסך 9,406 ₪/מ״ר.**

---

[9] 661.64 = 0.25*58.56 + 647 (שטח ברוטו).

[10] ליתר פירוט ראה שומת המשיג.

[11] מגלם זכות שימוש לפריקה / טעינה בחצר.

[12] ללא התחשבות בגין משבר הקורונה.

- עסקאות מכר בק"ק מרחוב יד חרוצים:

מספר	גו"ח	תאריך מכר	שטח אקוו' במ"ר	תמורה	שווי מ"ר בנוי	שווי מ"ר מבונה[13]
15	30187/9/4	14/08/2018	[14]146.44	₪ 2,500,000	[15]₪ 14,864	₪ 7,670
	30187/9/3		[16]409.91	₪ 7,500,000	[17]₪ 18,200	₪ 10,400
6	30002/47/14	01/12/2019	150	₪ 1,950,000		[18]₪ 6,900

בהתאם לנתונים אלו מתקבל שווי מ"ר מבונה בממוצע בסך **8,333** ₪/**מ"ר.**

- נתוני מסחר משומות מכריעות:

מקור	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	שווי מ"ר מבונה מתואם
שומת הכרעה (תיקון 84)	30002/51	3.9.2018	₪ 6,000	₪ 9,600
שומת הכרעה בהשגה ראשונה	30187/16	2016	₪ 7,871	[19]₪ 7,871

בהתאם לנתונים אלו מתקבל שווי מ"ר מבונה בממוצע בסך **9,100** ₪/**מ"ר.**

בהתאם לכל הנתונים לעיל, ולאחר מתן התאמות ושקלול השווי הסופי: דמ"ש במושא השומה - 50%, דמ"ש מיחידות מהמבנה ובו מושא השומה - 30%, עסקות מכר - 10%, נתוני הכרעות - 10%, מתקבל **שווי מ"ר מבונה מתואם בסך 9,445** ₪/**מ"ר ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

9.3.2. **עקרונות התחשיב:**

- הובאו בחשבון עלויות פיתוח, בהתאם לאגרות והיטלים בעיריית ירושלים, בסך של 325,781 ₪[20].
- הפחתה בשיעור 12%[21] לדמ"ש למשך שנתיים בגין השפעת מגפת הקורונה, בהתאם להנחיית השמ"ר.
- הובא בחשבון מקדם בשיעור 10% לקרקע המוצמדת.

9.3.3. **תחשיב השומה:**

שווי מבונה מתואם למ"ר אקוו'	9,445	₪
שטח מושא השומה במ"ר אקוו' (נטו)	604.81	₪
הפחתה לצמיתות ביחס להשפעת מגפת הקורונה	0.951	
שווי מושא השומה כולל פיתוח וללא מע"מ	5,431,714	₪
פיתוח נורמטיבי בהתאם לקווים המנחים	325,781	₪
שווי מושא השומה ללא פיתוח וללא מע"מ	5,105,933	₪

[13] לאחר ניכוי יזמות (20%) ועלויות בניה (4,700 ₪/מ"ר).
[14] 146.44 מ"ר אקוו' = 137.6 + 0.1*88.4 מ"ר (חצר).
[15] לאחר נטרול חניה אחת הכלולה בעסקה, ומתן מקדם לגודל בשיעור 7%.
[16] 409.91 מ"ר אקוו' = 346 + 0.8*65.2 מ"ר (גלריה) + 0.5*23.5 מ"ר (מחסן).
[17] לאחר נטרול 6 חניות ומתן מקדם למיקום בשיעור 10%.
[18] לאחר התאמה למיקום ולגודל בשיעור 15%.
[19] בנוסף מצוין בשומה כי גם לאחר מתן מקדם של 20% לזמן מתקבל לכל היותר שווי מ"ר מבונה בסך 9,445 ₪.
[20] בהתאם לשומת המשיבה.
[21] ובסה"כ הפחתה כוללת בשיעור 4.9% לשווי הנכס.

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

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, מהדיון[22] וממסמכי השלמה:

9.4.1. **<u>טענות המשיג:</u>**

- <u>חוזה שכירות</u>

קיימים חוזי שכירות בנכס מושא השומה ובתתי חלקה נוספים בחלקה 48 שניתן להתבסס עליהם כמו שפירטתי וניתחתי בשומתי, וזאת בהתאם לאופן החילוץ בשומת רמ"י.

- <u>נתוני מכר</u>

טענת המשיב כי נתון ההשוואה מרחוב יד חרוצים 6 מהווה משרד אינה נכונה, לידיעתנו נכס זה מהווה סמי מסחר הכולל אפשרויות שימוש נוספות של מלאכה/משרד. בנוסף, נתוני השוואה שהוצגו בשומת רמ"י ללא חזית לרחוב יד חרוצים לדוגמא חנות "מילגה".

אציין, כי ערכי השווי בשומתי נקבעו בעיקר על חוזי השכירות במושא השומה, כאשר יתר עסקות השוואה הוצגו לצורך ביסוס וסבירות השווי ולהם ניתן מקדמי התאמה רלוטיים.

- <u>סבירות השווי</u>

באשר לטענת המשיבה לעניין בחינת סבירות השווי ביחס לגובה המשכנתא, סכום זה ניתן כאשראי לבעלים של מושא השומה לצורך עסקיו ואינם מהווים אינדיקציה לשווי השוק של הנכס הנדון.

- <u>מקדם שוליות</u>

קיימים 2 חוזי שכירות במושא השומה לחנויות שכל אחד מהם מצביע על דמ"ש שונה למ"ר, לצורך קביעת השווי הובא בחשבון ממוצע דמ"ש של 100 ₪/מ"ר ביחס לכל השטח מושא השומה.

כאמור מושא השומה מחולק ל- 2 חנויות בשטחים שונים, לחנות "משחק ומחשבה" קיימת חזית מאוד צרה כאשר רוב השטח בעומק ולכן הוא נחות ביחס לחנות "עמינח" אשר לה קיימת חזית רחבה.

באשר לעסקות שהוצגו בשומת רמ"י, יש מקום להביא בחשבון התאמה לגודל היות ומדובר בחנויות בעלות שטחים קטנים יותר ביחס למושא השומה ובהתאם ביקוש גדול יותר להשכרה.

- <u>מועד קובע ומגפת הקורונה</u>

יש להביא בחשבון התאמה בגין שימוש מוגבל בזמן תקופת הקורונה כפי שהצגתי בשומתי, שכן בהתאם למועד הקובע החנויות במושא השומה היו סגורות למשך מספר חודשים עקב תקופת אי ודאות.

ההתאמה הנ"ל נקבעה בהתאם להנחיית השמ"ר בסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים לשנת 2020.

- <u>שימוש חורג</u>

בהתאם לפס"ד יד חרוצים/בית המשפט העליון, באזור התעשייה תלפיות לא ניתן לגבות היטל השבחה בגין שימוש חורג מהיתר למסחר מתעשייה כל עוד השימוש המסחרי מותר בתב"ע. בנוסף, ראיית השוק אינה כוללת תשלומי רמ"י. ולכן השווי המתקבל מעסקות אלו מהווה את שווי השוק של הנכס.

[22] שנערך בתאריך 29.12.2021.

9.4.2. **<u>טענות המשיבה:</u>**

- <u>חוזה שכירות</u>

בשומתי הוצגו דמ"ש מחוזה שכירות בחנות "אירופלקס" בקומת הקרקע בבניין בו ממוקם מושא השומה. בשומתי ציינתי את סוף תקופת השכירות לנכס זה - 17/03/2023.

- <u>נתוני מכר</u>

חלק מעסקות השוואה בשומת המשיג (למשל: עסקה בתת חלקה 3) אינן משקפות את שווי השוק כיוון שקיים צורך בהסבה לשימוש מסחר מתעשייה.

אציין, כי בחלקה 48 אושרו שימושים חורגים מתעשייה למסחר מה שמעיד על השימוש המקורי וכן על הביקוש לשימושים חורגים מסוג זה.

העסקה שהוצגה ע"י המשיג ביד חרוצים 6 מדווחת כמשרד ולכן לא רלוונטית להשוואה.

בנוסף, בחלקה 48 קיימות שתי עסקות גבוהות לשנת 2021 שלא צוינו בשומת המשיג, האחת נמכרה במחיר 4.5 מ' ₪ בשטח של 122 מ"ר, והשנייה נמכרה במחיר של 8 מ' ₪ בשטח 200 מ"ר.

- <u>סבירות השווי</u>

לצורך אינדיקציה יש לבחון את השומה שנערכה בנכס הנדון בשנת 2014 לצורך בטוחה לאשראי אשר נקבעה ע"ס 11.5 מיליון ₪. בנוסף יש לבחון את הדיווח ברשות המיסים של עסקת מכר למחצית הקרקע במושא השומה מתאריך מרץ 2021 ע"ס 450,000 ₪.

יתרה מכך, יש בידנו הסכמי שכירות מבניין בו מושא השומה שתומכים במסקנת השווי שנקבע בשומתי.

- <u>שומות הכרעה</u>

בשומת הכרעה (תיקון 84) לשנת 2019, שהוצגה בשומת המשיג, נקבעו דמ"ש למסחר בקומת קרקע בסך 120 ₪/למ"ר. מה שמוביל, בהתאם לניתוח בהכרעה, לשווי מ"ר מבונה בסך של 12,000 ₪.

בשומת הכרעה נוספת של מר דוד טיגרמן משנת 2019 - נקבע כי דמ"ש ראויים באזור תעשיה תלפיות נעים בגבולות שבין 70 - 260 ₪/למ"ר ולבסוף קבע 132 ₪/למ"ר לשטח גדול של 5,000 מ"ר.

- <u>נתוני היצע ליחידות מסחריות</u>

קיים קושי בניתוח נתוני היצע, למשל: חוסר בהירות לעניין השטח (ברוטו/נטו), ייעוד וכיו"ב וזאת בשל חוסר המידע המוצג, ולכן אין לדעתי להתבסס על נתונים אלו שהוצגו בשומת המשיג.

- <u>שוליות</u>

בשכונת תלפיות קיים יתרון לגודל כיוון שחנויות קטנות בדרך כלל נמצאות בקניונים, והחנויות הגדולות אשר מהוות בחלקן חנויות תצוגה הדורשים שטחים גדולים לצורך הצגת הסחורה כדוגמאת: תאורה, רהיטים, חדרי שינה וכו'.

- <u>מגפת הקורונה</u>

לא סביר להפחית שיעור של 5% באופן גורף לתקופת הקורונה כפי שהמשיג הביא בחשבון היות וחנויות המסחר חזרו לפעילות מהר יחסית, ובהתאם להנחיית השמאי הממשלתי נכון למועד הקובע הייתה קיימת אי וודאות לגבי התייחסות להתאמות בגין מגפת הקורונה.

10. דיון והכרעה:

10.1 שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לבסיס נתוני ההשוואה הראוי ואופן ניתוחן לפיו יש לקבוע את שווי הקרקע שבנדון בייעוד מסחרי, המצוי בפינת הרחובות יד חרוצים 12 / פועלי צדק, במבנה הידוע בשם 'בית סי בר', אזור תעשייה ומסחר תלפיות, ירושלים.

שמאי המשיבה התבסס על היוון הכנסות על סמך הסכמי שכירות ליחידת מסחר[23] מק"ק במבנה 'בית סי בר' ובו מושא השומה, מידע פנימי[24] ושומת הכרעה (תיקון 84)[25]. בנוסף, במסגרת השלמת המסמכים הוצגה שומת הכרעה[26] המצביעה על טווח דמ"ש למסחר בסביבת הנכס.
לטענתו, חלק מעסקות המכר בשומת המשיג אינן משקפות את שווי השוק למסחר כיוון שקיים צורך בהסבה לשימוש מסחר מתעשייה/משרד.

מנגד, שמאי המשיג התבסס על שילוב משוקלל של היוון ההכנסות על סמך הסכמי שכירות ליחידות מסחר[27] מק"ק במבנה 'בית סי בר' כולל מושא השומה (תת חלקה 1), וגישת ההשוואה לנתוני מכר למסחר[28] תוך חילוץ מרכיב הקרקע וכן השוואה למסחר מנתוני שומות מכריעות/הכרעות בהשגה ראשונה[29]. בנוסף, הוצגו נתוני היצע המעידים על טווח דמ"ש למסחר בסביבה.
לטענתו קיימים חוזי שכירות בנכס מושא השומה ובתתי חלקות נוספות בחלקה 48 שניתן להתבסס עליהם.

גישות השומה בה נקטו הצדדים מקובלות בהעדר עסקות השוואה ישירות לקרקע למסחר.
עם זאת, בהתחשב בכך שלא קיימות זכויות בנייה השייכות[30] למושא השומה, לדעתי ישנה עדיפות לגישת היוון הכנסות מדמ"ש אשר מנטרלת את רכיב הפוטנציאל ככל שקיים.

יתרה מכך, עסקות ההשוואה מסביבת מושא השומה[31] או נתוני מסחר מהכרעות מצריכות מתן מקדמי התאמה לזמן ולמאפייני הסביבה, כדוגמת מיקום, חזית, נצפות שוליות וכיו"ב. זאת בניגוד לנתונים ממבנה 'בית סי בר' המגלמים מאפיינים אלו.

משכך, אתבסס על הסכמי שכירות שהועברו מאת שמאי הצדדים מהמבנה 'בית סיבר' לרבות ממושא השומה. בהתאם לכך, בהינתן תשתית מספקת של נתוני שכירות, מתייתר הצורך לדון בטענות הצדדים בנוגע ליתר נתוני ההשוואה.

---

23 'איירופלקס' (ת"ח 3,2) בנוסף, במסגרת הדיון הועברו נתוני חנויות 'נייט סליפ', 'היי רייז' (ת"ח 5) ו'עצמלה' (ת"ח 27-30)
24 נתוני שכירות של יחידות מסחר מרחובות האומן 23, רבקה 19 ודרך בית לחם 34.
25 לחלק מתת חלקה 71 חלקה 4, גוש 30140, רח' יד חרוצים 16, אז"ת תלפיות למועד קובע יוני, 2010.
26 לחלקה 34, גוש 30140, רח' פייר קניג 41-39, אז"ת תלפיות למועד קובע נובמבר, 2019.
27 'משחק ומחשבה' ו - 'גוד נייט' 'איירופלקס' (ת"ח 3,2) בנוסף, במסגרת הדיון הועברו נתוני חנויות 'נייט סליפ', 'היי רייז' (ת"ח 5) ו'עצמלה' (ת"ח 27-30)
28 יד חרוצים 6 ו – 15.
29 לחלקה 51, גוש 30002, רח' פייר קניג 33, אז"ת תלפיות למועד קובע ספטמבר, 2019 וכן חלק מחלקה 16, גוש 30187, רח' בית לחם 142, אז"ת תלפיות למועד קובע יוני, 2016-2010.
30 בהתאם לתקנון המוסכם, בחלקה 48 ובו מושא השומה, זכויות הבניה מוצמדות לת"ח 24, ועל כן אין פוטנציאל תכנוני מעבר לשטח הקיים.
31 לא אותרו עסקות מכר רלוונטיות ממבנה 'בית סי בר' ובו מושא השומה.

10.2. **<u>עקרונות השומה:</u>**

10.2.1. <u>שיעור היוון</u>:

בהתאם למועד הקובע, יובא בחשבון היוון למסחר בשיעור 6.9% לפי שיעורי תשואה ארציים של השמ"ר, מחצית ראשונה, 2020.

10.2.2. <u>חילוץ מרכיב הקרקע</u>:

<u>רווח יזמי</u>:

מקובל עלי הרווח היזמי כפי שנקבע בשומות הצדדים בשיעור 20%.

<u>עלויות בנייה</u>:

מקובלת עלי עלות הבניה למ"ר כפי שנקבע בשומות הצדדים בסך 4,700 ₪/מ"ר.

10.2.3. <u>מקדם השפעת הקורונה</u>:

לטענת המשיג, יש להביא בחשבון התאמה בגין שימוש מוגבל בזמן תקופת הקורונה, שכן בהתאם למועד הקובע החנויות היו סגורות למשך מספר חודשים עקב תקופת אי ודאות. מנגד, לטענת שמאי המשיבה, לא סביר להפחית שיעור של כ- 5% באופן גורף לתקופת הקורונה, כפי שהוצג בשומת המשיג, היות וחנויות המסחר חזרו לפעילות מהר יחסית, ובנוסף, בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי נכון למועד הקובע הייתה קיימת אי וודאות לגבי התייחסות להתאמות בגין מגפת הקורונה.

בסוגיה זו ראיתי לנכון לקבל את עמדת שמאי המשיג לעניין שיעור ההפחתה השנתית (12%) ביחס לדמ"ש ומשך זמן ההפחתה (שנתיים). לפיכך, בהתאם להנחיית השמ"ר בסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים, מחצית ראשונה 2020, נמצא כי ההפחתה מהשווי הכולל במרכיב הקרקע בשיעור של כ- 2.5%, כמפורט להלן:

שווי למ"ר מבונה ללא הפחתה		שווי למ"ר מבונה כולל הפחתה	
דמ"ש	120 ₪	דמש מפוחתים	105.6 ₪
מס' חודשים	12	מס' חודשים	24
דמ"ש שנתי	1,440 ₪	מקדם ע.נ.נ[32]	1.8105
שיעור היוון	6.90%	דמ"ש מהוונים לשנתיים	2,294 ₪
שווי למ"ר בנוי	20,870 ₪	שווי למ"ר דחוי בשנתיים[33]	18,228 ₪
שווי מ"ר מבונה	**12,691** ₪	שווי מ"ר בנוי	20,523 ₪
		שווי מ"ר מבונה	**12,402** ₪
הפחתה בשיעור 2.5% ~			

10.2.4. <u>עלויות פיתוח</u>:

על אף שאין מחלוקת בין הצדדים בעניין עלות הפיתוח, השווי ללא פיתוח בהכרעה זו נקבע תחת הנחה כי עלות הפיתוח שיש להפחית היא זו שהוצגה בנספח בשומת המשיבה בסך של 325,781 ₪.

32 (1-(1/1.069^2))/0.069

33 20,870/1.07^2

11. נתונים לאומדן השווי:

11.1.1. להלן ניתוח הסכמי שכירות ליחידות מסחריות (ק"ק) במבנה 'בית סי בר' (חלקה 48) ובו מושא השומה:

תת חלקה	תאריך חתימת חוזה	תקופת השכירות	שטח רשום במ"ר	דמי"ש	דמי"ש למ"ר
1 (מושא השומה)	אוקטובר, 2004	1.1.2016-21.12.2021	[1]206	₪ 23,050	₪ 112
1 (מושא השומה)	יוני, 2014	1.7.2017-30.6.2020	[1]393	₪ 37,000	₪ 94
8	יוני, 2018	1.8.21-31.7.22	[2]126	₪ 9,840	₪ 93[3]
27-30	ספטמבר, 2019	1.11.19-1.11.24	[4]426	₪ 45,000	₪ 106
3,2	פברואר, 2012	17.03.18-17.3.2023	[5]265	₪ 43,160	₪ 163
5	צדמבר, 2017	1.1.2020-31.12.2022	[6]287	₪ 39,500	₪ 138
ממוצע דמי"ש במעוגל למ"ר רשום					₪ 120

הערות לטבלה:

1 - בהתאם להסכם השכירות 'סליפ נייט' מושכרת בשטח ברוטו של 420 מ"ר ו 'משחק ומחשבה' בשטח ברוטו של 220 מ"ר בחלוקת השטח הכולל של תת חלקה 1 (640 מ"ר) ב- 1.07 מתקבל השטח הרשום בסך 598 מ"ר ומכאן לחלוקת שטח החנויות הנ"ל.

2 - הובא בחשבון השטח הרשום בהתאם לנסח הטאבו (בהסכם שכירות מצוין שטח של 120 מ"ר).

3 - מגלם תוספת 20% לחשיפה ונצפות ירודה לעומת מושא השומה.

4 - בהסכם השכירות מצוין תשריט שלפיו עולה כי החנות מהווה את תתי החלקות המצוינות בשטח הרשום הנ"ל.

5 - הובא בחשבון השטח הרשום בהתאם לנסח הטאבו (בהסכם השכירות מצוין שטח של 300 מ"ר).

6 - מגלם גלריה בשטח 29 מ"ר (כפי שעולה מתשריט הבית המשותף) במקדם 0.5.

11.2. תחשיב השומה:

דמי שכירות שנתיים	1,440	₪/מ"ר
שווי הנכס כבנוי (שיעור היוון 6.9%)	20,870	₪/מ"ר
רווח יזמי	1.2	
עלויות בנייה	4,700	₪/מ"ר
שווי מ"ר מבונה	12,691	₪
שטח רשום אקוו'	[34]611	מ"ר
שווי תת חלקה 1 כולל פיתוח וללא מע"מ	7,750,199	₪
הפחתה בגין תקופת הקורונה (ר' 10.2.3)	-2.5%	
עלויות פיתוח להפחתה	325,781	₪
שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ במעוגל	**7,230,000**	₪

[34] 611 = 598.95+58.6*0.2.

12. <u>שומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים, הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס שבנדון, הידוע תת חלקה 1, חלקה 48, גוש 30002, פינת הרחובות יד חרוצים 12 / פועלי צדק, אזה"ת תלפיות, ירושלים, נכון למועד הקובע, כריק ופנוי ובבעלות מלאה, ללא מע"מ ופיתוח, בסך:

7,230,000 ₪ (שבעה מיליון מאתיים ושלושים 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
מחוז ירושלים והדרום

<u>העתק:</u>

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