תאריך עברי : כ"ז טבת תשפ"א
תאריך לועזי : 11 ינואר 2021
מס' תיק לקוח : 10034642א
מס' פניה : אופק - 34296
לקביעת שכ"ט : 10.09 יח' שומה

לכבוד

גב' בתיה אילוז - צוות לקידום עסקאות מגורים ותעסוקה, מרחב עסקי י-ם, רמ"י
batyai@land.gov.il

מר מוציא קשת
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י
motzyk@gmail.com

מר שגיא שער
שמאי מקרקעין מטעם המשיגה
Shaar-s@zahav.net.il

הכרעה בהשגה ראשונה[1] - גוש 30187 חלקה 16 , א.ת תלפיות, ירושלים

1. רקע ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל- להלן: **'רמ"י' או "המשיבה"**, להכריע במחלוקת בנוגע לשווי הנכס הנדון[2], זאת לצורך גביית דמי שימוש ודמי היוון בחלופות השווי הבאות:

- שווי זכויות הבעלות בקרקע בהתאם לזכויות החוזיות - להלן: **"מצב קודם"**.
- שווי זכויות הבעלות בקרקע בהתאם לשימוש בפועל לאחסנה ומכירת רכבים - להלן: **"מצב חדש"**.
- שווי זכויות הבעלות בחלקה מס' 16 (בשלמות), בהתאם לזכויות החוזיות לצורך היוון זכויות החכירה.

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

1.2. ביום 27.06.2016, נערכה שומה מטעם המשיבה על ידי שמאי המקרקעין מר מוציא קשת - להלן: **"שמאי המשיבה"**.

1.3. ההשגה שבנדון הוגשה ע"י בעלת הזכויות בנכס, חברת "מוסך אזורי פיאט" להלן: **"המשיגה"**, באמצעות ב"כ עו"ד ענת דיטמן, בצרוף שומה מיום 27.06.2018, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר שגיא שער- להלן: **"שמאי המשיגה"**.

1.4. ביום 16.1.2019 התקיים דיון במשרדנו בירושלים בנוכחות שמאי הצדדים.
תקציר הדיון הופץ לצדדים ביום 11.02.2019, תוך קביעת מועד סופי להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 18.03.2019.

1.5. עד למועדים הנקובים לעיל, לא התקבלו מהצדדים תגובות או מסמכי השלמה.

---

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

[2] יצוין ששומת המשיבה נערכה לגבי השימושים החורגים המבוצעים נכון למועדים הקובעים בכלל שטח החלקה, הן במתחם המזרחי (חנות "האנגר מציאון" ו"זול פעמיים") והן במתחם המערבי ("סוכנות אוטודיל"); בעוד שהוגשו 2 השגות נפרדות, באמצעות 2 שומות שונות ביחס לשימושים החורגים כאמור.

2. נתוני זיהוי:

גוש	: 30187
חלקה	: 16
מגרש	: 1 לפי תוכנית 1566.
שטח החלקה הרשום	: 7,402 מ״ר.
שטח בשימוש חורג[3]	: 3,200 מ״ר.
מהות הנכס	: מתחם קרקע בשימוש חורג ללא הרשאה לתצוגת ומכירת כלי רכב.
כתובת	: אזה״ת תלפיות, ירושלים.

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע:

המועדים הקובעים הינם בהתאם לשומת המשיבה - כדלקמן:

01.06.2010 ועד 01.06.2016 לכל שנה בנפרד.

5. מועד ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 21.12.2020, ע״י החו״מ ועל ידי דן ליבנה שמאי מקרקעין ומיכאל נח, מתמחה במשרדנו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. הסביבה:

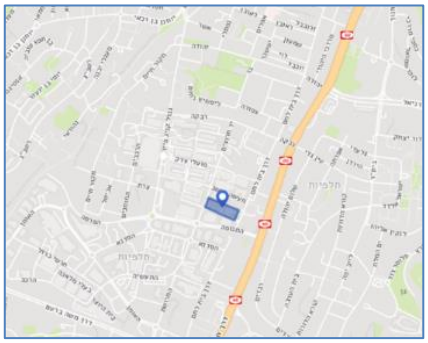
מושא השומה מהווה מתחם קרקע בשטח של 3.2 ד׳, בשימוש למגרש למכירת רכבים, המהווה חלק מחלקה ששטחה הרשום בסך כ- 7.4 דונם, המצויה באזור התעשייה תלפיות בירושלים.

אזה״ת תלפיות מצוי בחלקה הדרום מזרחי של העיר ירושלים, גובל בשכונות בקעה (גאולים) מצפון, מקור חיים ממערב ושכונות תלפיות - ארנונה במזרח.

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

יצוין שבשנים האחרונות, ישנה מגמה של שינוי אופיו של אזור התעשייה משימושי תעשייה מסורתית, תוך הסבתם לשימושיים מסחריים, לרבות שינויי ייעוד למגורים מסחר ומשרדים.

הפיתוח הסביבתי כולל את כל התשתיות העירוניות הדרושות.



[3] בהתאם לשומת רמ״י השטח המיוחס לאחסנת ומכירת רכבים הוא 3.2 דונם וזאת עפ״י דו״ח פיקוח מיום 16.12.2014.

6.2. **<u>הנכס :</u>**

כאמור, מושא השומה מהווה מתחם קרקע בשטח של 3.2 ד', בשימוש למגרש למכירת רכבים, המהווה חלקה מחלקה ששטחה הרשום בסך כ- 7.4 דונם.

צורתה של החלקה רגולרית מלבנית, כשמבחינה טופוגרפית הקרקע בעלת שיפוע היורד מכיוון מזרח (דרך בית לחם) למערב (רח' יד חרוצים).

בפועל, החלקה נחצית לשני מתחמים נפרדים, כך שנכון למועד הביקור בנכס, במתחם המזרחי הפונה לכיוון דרך בית לחם קיים מבנה תעשייתי, שניכר שחלקו הוסב והותאם לשימוש מסחרי.

המתחם המערבי מגודר ובשימוש למגרש לתצוגת ומכירת רכבים של סוכנות "אוטודיל", בתחומו מוצבים שני מבנים יבילים בשימוש למשרדי מכירות ואחסנת ציוד בשטח כולל של כ- 70 מ"ר[4].

חזיתו פונה לכיוון רח' יד חרוצים, המהווה ציר תנועה דו-סיטרי מרכזי באזור התעשייה כשלאורכו ומצדיו שימושי משרדים ושימושים מסחריים כגון מסעדות, חנויות תצוגה ורהיטים, מרכזי קניות (קניון האחים ישראל) וכיו"ב.

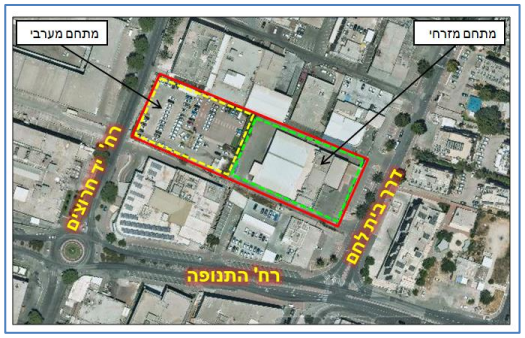
כאמור לעיל, בהתאם למדיניות רמ"י, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה, זאת בהתעלם מהקיים עליה בפועל, כך הכרעתי מהווה שומה מבוססת הנחה, בהתאם לתקן 1 לתקינה השמאית.

<u>סימון גבולות החלקה בשלמות (באדום) וכן מושא השומה בהליך זה (בצהוב)</u>



<u>חזית המתחם (מבט מכיוון יד חרוצים)</u>





<u>מבנה יביל בשימוש למשרד מכירות</u>



[4] לפי תוכנית בקשה להיתר להצבת שני קרוואנים

7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום שהופק באמצעות האינטרנט, מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין ירושלים, עולים פרטי הרישום הבאים לגבי החלקה שבנדון:

זיהוי:	גוש 30187 חלקה 16.
שטח:	7,402 מ"ר.
בעלות:	מוסד איזורי פיאט בירושלים בע"מ, בשלמות (מס' שטר 30282/2017/1).
הערות:	הערה בדבר העברה לזרים.

7.2. חוזה חכירה על בסיס הסכם פיתוח מיום 01.04.1969:

הועבר לעיוננו העתק חוזה חכירה שנחתם בין רשות מקרקעי ישראל לבין "מוסד אזורי פיאט ירושלים", על בסיס הסכם פיתוח שנחתם מיום 01.04.1969, להלן עיקריו:

המוחכר	: לא צוין
שטח המוחכר	: לא צוין
תקופת החכירה	: 49 שנים החל מיום 01.04.1969 וכלה ביום 31.03.2018
מטרת החכירה	: מוסד כללי לכלי רכב, מכירה, תיקון ואיכסון מכוניות, מפעל מסחר ותעשיה לכלי רכב וכל הקשור בהם.

7.3. הסכם פיתוח מיום 16.03.1970:

הועבר לעיוננו העתק מהסכם פיתוח שנחתם ביום 16.03.1970 בין רשות מקרקעי ישראל לבין "מוסד אזורי פיאט ירושלים בע"מ", להלן עיקריו:

זיהוי הנכס	: חלקות 30-29, בתב"ע 974.
שטח המוחכר	: 7,650 מ"ר.
תקופת חכירה	: לא צוין.
מטרת החכירה	: מוסד כללי לכלי רכב, מכירה, תיקון ואכסון מכוניות, מפעל מסחר ותעשיה לכל הקשור לכלי רכב, והכל בהתאם לתנאי הסכם זה.

7.4. חוזה חכירה מיום 19.07.1984:

הועבר לעיוננו העתק חוזה חכירה שנחתם בתאריך 19.7.1984 בין רשות מקרקעי ישראל לבין "מוסד אזורי פיאט ירושלים", זאת הואיל ובהתאם להסכם פיתוח מיום 01.04.1969, נמסר המגרש לחוכר על מנת שיקים עליו "מוסד כללי לכלי רכב, מכירה, תיקון ואיכסון מכוניות". להלן עיקרי הסכם החכירה:

המקום	: אזור התעשייה תלפיות.
השטח המוחכר	: 7,402 ממ"ר בערך.
זיהוי הנכס	: גוש שומה 30140 מגרשים 1,2 לפי תב"ע 1566[5].
מטרת החכירה	: מוסד.
תקופת החכירה	: 49 שנים החל מיום 01.04.1969 וכלה ביום 31.03.2018
קיבולת הבנייה	: 56% בקומה, ב-4 קומות ובסה"כ 224% משטח המגרש.

תנאים מיוחדים:

- גודל השטח הוקטן ב -248 מ"ר מ -7,650 מ"ר ל – 7,402 מ"ר ולחברה הוחזר בגין הקטנת השטח סך של 21,469 ש"ל ללא מע"מ ב- 11.7.1989.

[5] לימים גוש 30140 הוסדר לגוש 30187, כמו כן נראה שמדובר בטעות סופר, שכן כפי שיפורט להלן בפרק המצב התכנוני, מטרתה של תוכנית 1566 שעל בסיסה נחתם ההסכם היא איחוד מגרשים 29,30 לפי תוכנית 974 למגרש אחיד (מס' 1), לשם הקמת מפעל תעשיה אחד על השטח המאוחד.

7.5. **<u>מסמך המלצה להקצאת קרקע ללא ממכרז פומבי:</u>**

הועבר לעיוננו העתק מסמך מיום 3.06.1969, לפיו משרד המסחר והתעשייה ממליץ לרשות מקרקעי ישראל להקצות, ללא מכרז פומבי, לחברת סוכנות מכוניות לים התיכון בע"מ שטח של 7.5 דונם באזור התעשייה תלפיות, ירושלים לצורך הקמת מוסך "פיאט" בגודל של 2,100 מ"ר.

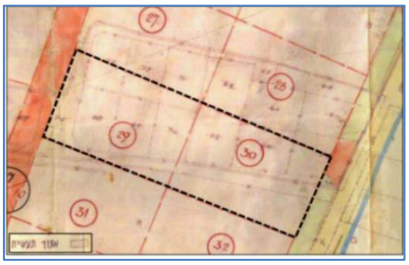
8. <u>מצב תכנוני:</u>

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

8.1. **<u>תוכנת בניין עיר 974:</u>**

תוכנת זו פורסמה למתן תוקף ביום 29.08.1963 בי.פ מס' 1031 ומטרתה העיקרית, בין היתר, הקצאת שטחים לבנייני ציבור, וחלוקת השטח למגרשים עבור בניני תעשיה.

בהתאם לתכנית זו, מופיע מושא השומה כמגרשים מס' 30-29 בייעוד לתעשייה, לגביהם יחולו הוראות תכנית המתאר לגבי אזור תעשייה. בהתאם להוראות תכנית מתאר 62 לירושלים, בשטח המסווג כ-"אזור תעשייתי", זכויות הבניה הן בשיעור 56% לקומה ב- 4 קומות ובסה"כ 224%, כשבנוסף לשימושי התעשייה יותרו גם שימושים המותרים באזור מסחרי.



8.2. **<u>תוכנית מפורטת 1566:</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 07.05.1970 בי.פ מס' 1622 ומטרתה, איחוד מגרשים 29,30 לפי תוכנית 974 למגרש אחיד, לשם הקמת מפעל תעשיה אחד על השטח המאוחד.

בהתאם לתכנית זו, מופיע מושא השומה כמגרש מס' 1 בייעוד לאזור תעשייה, ששטחו הכולל בסך 7,650 מ"ר[6], לגביו יחולו הוראות תכנית המתאר לי-ם לאזור תעשייה.



8.3. **<u>רישוי- תוכנית בקשה להיתר מס' 90/875.3</u>**

הועברה לידינו תוכנית בקשה להיתר שנחתמה ביום 8.1.2001 שמהותה הצבת שני קרוואנים בשטח **מוצע** בסך 69.10 מ"ר, כאשר השטח **הקיים** בטבלת השטחים המהווה את הבינוי בחלק המזרחי של המגרש עומד על סך 2,701.26 מ"ר.

[6] כאמור לעיל בהתאם להסכם חכירה מיום 19.7.1984 גודל השטח הוקטן ב -248 מ"ר מ -7,650 מ"ר ל - 7,402 מ"ר.

9. סיכום שומות ומחלוקות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה ללא מע"מ וכולל פיתוח:

מועד קובע	שומת המשיבה[7]			שומת ההשגה		
	שטח קרקע 3.2 דונם		שטח קרקע 7.402 דונם	שטח קרקע 3.2 דונם		שטח קרקע 7.402 דונם
	מצב קודם	מצב חדש	שווי הזכויות החוזיות למטרת גביית דמי היוון	מצב קודם	מצב חדש	שווי הזכויות החוזיות למטרת גביית דמי היוון
2010	₪ 3,362,745	₪ 10,317,931	ללא	₪ 9,425,445	₪ 3,634,788	ללא
2011	₪ 3,736,384	₪ 10,317,931		₪ 10,011,351	₪ 3,750,365	
2012	₪ 3,749,760	₪ 10,354870		₪ 9,896,717	₪ 3,673,313	
2013	₪ 4,275,420	₪ 10,752,000		₪ 10,457,149	₪ 3,675,672	
2014	₪ 4,400,291	₪ 10,672,418		₪ 10,775,576	₪ 3,791,249	
2015	₪ 4,206,284	₪ 10,331,098		₪ 10,452,054	₪ 3,718,915	
2016	₪ 4,012,278	₪ 9,989,778	₪28,139,735	₪ 10,131,080	₪ 3,645,795	

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס - מצב קודם:

בקביעת ערכי הבסיס לכל אחד מהמועדים הקובעים במצב הקודם כשימוש לאחסנה פתוחה עם אפשרות למכר מכוניות, מסתמך שמאי המשיבה על נתונים כדלקמן[8]:

- לשנים 2010-2011,2013-2016:

ערכי הבסיס לשנים אלו נקבעו בהסתמך על דמי שכירות מבוקשים לתאי מלאכה ותעשייה, הנעים בגבולות של 45 ₪ - 48 ₪ למ"ר. בהיוון בשיעור 8%-8.6% לכל אחת מהשנים[9], תוך חילוץ יזמות (15%) והפחתת עלויות בנייה בסך 2,500 ₪, התקבל שווי מ"ר מבונה לתעשייה, מגלם חצר כמפורט להלן בטבלה המסכמת.

- לשנת 2012:

ערך הבסיס לשנה זו נקבע בהסתמך על ממוצע ערכי שווי שנקבעו ב-2 החלטות ועדת השגות[10], לפיהן שווי מ"ר מבונה לתעשייה ומלאכה בסך 3,100 ₪, ללא מע"מ וכולל פיתוח, מגלם חצר.

לסיכום, ערכי שווי מ"ר מבונה לתעשייה בין השנים 2010-2016, כלהלן:

שנה	שווי מ"ר מבונה לתעשייה ללא מע"מ וכולל פיתוח
2010	₪2,780[11]
2011	₪ 3,089
2012	₪ 3,100
2013	₪ 3,535
2014	₪ 3,638
2015	₪ 3,477
2016	₪ 3,317

[7] כאמור, שומת המשיבה נערכה לגבי השימושים החורגים המבוצעים בכלל שטח החלקה, הן בחלקה המזרחי (חנות "האנגר מציאון" ו"זול פעמיי") והן בחלקה המערבי - מושא הליך זה ("סוכנות אוטודיל"); בעוד שהוגשו 2 השגות נפרדות, באמצעות 2 שומות שונות ביחס לשימושים החורגים כאמור.
מאחר ושומת ההשגה בהליך זה נערכה לשטח קרקע בסך 3.2 דונם בלבד, בכדי להבהיר את המחלוקת בין הצדדים, יוצג השווי שנקבע בשומת המשיבה ביחס לשטח זה, מתוך מסקנת השווי הכוללת בשומה.

[8] ליתר פירוט ר' עמ' 7-5 לשומת המשיבה.

[9] בהתאם לסקירת שיעורי התשואה השנתית בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי.

[10] החלטה מיום 26.2.14 בגו"ח 30130/68, מקור חיים, י-ם, החלטה מיום 22.01.15 בגו"ח 30198/49, פייר קינג י-ם.

[11] לאחר הפחתה לזמן (0.9) - 3,089 ₪ *0.9 = 2,780 ₪

9.2.2. **<u>עקרונות התחשיב במצב הקודם:</u>**

- הובא בחשבון שטח קרקע של 3,200 מ״ר ללא בינוי בשימוש לאחסנה פתוחה, במקדם 40%.
- הובאה בחשבון תוספת בשיעור 5% בגין השימושים המותרים בהסכם החכירה.
- הובאה בחשבון הפחתה לגודל במקדם 0.9.

9.2.3. **<u>תחשיב מצב קודם:</u>**

מועד קובע	שווי מ"ר מבונה לתעשייה מגלם חצר, ללא מע"מ וכולל פיתוח	תוספת 5% בגין השימושים המותרים בהסכם החכירה	שווי מ"ר קרקע לאחסנה פתוחה (0.4)	סה"כ שטח קרקע לחיוב במ"ר	שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח	הפחתה לגודל	שווי קרקע מתואם ללא מע"מ וכולל פיתוח
01.06.2010	₪ 2,780	₪2,919	₪ 1,168	3,200	₪ 3,736,384	0.9	₪ 3,362,745
01.06.2011	₪ 3,089	₪3,243	₪ 1,297		₪ 4,151,538		₪ 3,736,384
01.06.2012	₪ 3,100	₪3,255	₪ 1,302		₪ 4,166,400		₪ 3,749,760
01.06.2013	₪ 3,535	₪3,711	₪ 1,485		₪ 4,750,466		₪ 4,275,420
01.06.2014	₪ 3,638	₪3,820	₪ 1,528		₪ 4,889,212		₪ 4,400,291
01.06.2015	₪ 3,477	₪3,651	₪ 1,461		₪ 4,673,649		₪ 4,206,284
01.06.2016	₪ 3,317	₪3,483	₪ 1,393		₪ 4,458,087		₪ 4,012,278

9.2.4. **<u>גישת השומה וערכי הבסיס - מצב חדש:</u>**

שווי הבסיס לשימוש בפועל למגרש לסחר למכוניות נקבע בהסתמך על דמי שכירות מבוקשים לתאי מלאכה ותעשייה, הנעים בגבולות של 45 ₪ - 48 ₪ למ״ר.

9.2.5. **<u>עקרונות התחשיב במצב החדש:</u>**

- הובא בחשבון שטח קרקע של 3,200 מ״ר ללא בינוי בשימוש למגרש לתצוגת ומכירת רכבים.
- ביחס לדמי שכירות לנכסי תעשייה חושב מקדם 0.35 המבטא דמ״ש לקרקע בשימוש כנ״ל.
- הובא בחשבון שיעור היוון 6% ביחס לדמ״ש לקרקע.

9.2.6. **<u>תחשיב מצב חדש:</u>**

מועד קובע	דמי שכירות	מקדם דמי שכירות לקרקע (0.35)	שווי מ"ר קרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח בהוון בשיעור 6%	סה"כ שטח קרקע לחישוב במ"ר	סה"כ שווי מצב חדש ללא מע"מ וכולל פיתוח
01.06.2010	₪ 46.06	₪ 16.1	₪ 3,224	3,200	₪ 10,317,931
01.06.2011	₪ 46.06	₪ 16.1	₪ 3,224		₪ 10,317,931
01.06.2012[12]	-	-	₪ 3,235		₪ 10,354,870
01.06.2013	₪ 48	₪ 16.8	₪ 3,360		₪ 10,752,000
01.06.2014	₪ 47.64	16.6	₪ 3,335		₪ 10,672,418
01.06.2015	₪ 46.1	₪ 16.1	₪ 3,228		₪ 10,331,098
01.06.2016	₪ 44.6	₪ 15.6	₪ 3,121		₪ 9,989,778

[12] נקבע ע״פ היחס שווי תעשייה לשנת 2011 ובין שווי תעשייה לשנת 2012.

9.2.7. **<u>חלופת שווי הזכויות החוזיות לצורך היוון – מיוחס לשטח החלקה הרשום בסך 7.402 דונם:</u>**

- **<u>שימוש למוסך:</u>**

שווי שימוש זה, נקבע ע"ס 3,483 ₪ למ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח כמפורט לעיל.

- **<u>שימוש לאולם תצוגה:</u>**

שווי שימוש זה נקבע ע"י ניתוח עסקת מכר לנכס מסחרי בנוי המצוי בסמוך למושא השומה[13] המצביע לשיטתו על שווי מ"ר בנוי בסך 13,592 ₪. בחילוץ יזמות (30%) והפחתת עלויות בנייה בסך 5,000 ₪, התקבל שווי מ"ר מבונה בסך 5,456 ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח.

9.2.8. **<u>עקרונות חלופת שווי הזכות החוזית:</u>**

- הובא בחשבון שטח קרקע של 7,402 מ"ר.
- שווי השימוש לאולם תצוגה חושב בהפחתה בשיעור של 15% בין שימוש מוגבל ביחס לערך הבסיס למסחר.
- הובא בחשבון כי 25% מסך שטח הבניה ישמש כאולם תצוגה למכוניות, ויתרת השטח בשימוש תעשייה.
- הובא בחשבון שטח מבונה אקו' בכדאיות כלכלית לניצול ב- 2 קומות לפי חישוב כדלקמן:

תיאור	שטח	מקדם	שטח אקו'
ק"ק (תכסית 56%)	4,145.12	1	4,145.12
ק"א	4,145.12	1	4,145.12
ק"ב	4,145.12	0	0
ק"ג	4,145.12	0	0
סה"כ שטח מבונה אקו' בניצול מיטבי מגלם חצר			**8,290.24**

- הובאה בחשבון הפחתה לגודל במקדם 0.9.

9.2.9. **<u>תחשיב חלופת שווי הזכויות החוזיות לצורך היוון:</u>**

סוג השימוש	שווי מ"ר מבונה	שטח אקו' לחישוב (75% מוסך, 25% אולם תצוגה)	סה"כ
מוסך בהתאם לשימושים מותרים בהסכם חכירה	₪ 3,483	6,217.6	₪ 21,655,436
אולם תצוגה (מסחר בשימוש מוגבל)	₪ 4,637	2,072.5	₪ 9,610,936
שווי ביניים			₪ 31,266,372
הפחתה לגודל			0.9
סה"כ שווי מרכיב הקרקע במגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח			**₪ 28,139,735**

[13] מדובר בעסקת מכר שנערכה בתאריך 29.11.2015 לפיה נמכר נכס מסחרי המצוי בגו"ח 30140/1, בשטח בנוי של 103 מ"ר, תמורת 1.4 מיליון ₪.

9.3. סיכום שומת המשיגה:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס - מצב קודם:

שמאי המשיגים קובע את ערכי הבסיס במצב הקודם ע"פ ממוצע ערכי שווי הבסיס לשימושי תעשייה ולשימוש מסחר מוגבל, המגלמים חצר כפי שנקבעו בשומת המשיבה, כלהלן:

מועד קובע	שווי מבונה לתעשייה ללא מע"מ וכולל פיתוח	שווי מ"ר מבונה לתצוגה/ מסחר מוגבל לתחום הרכב בלבד	שווי מ"ר מבונה במצב הקודם
2010	₪ 2,780	₪ 4,623	₪ 3,700
2011	₪ 3,089	₪ 4,770	₪ 3,930
2012	₪ 3,100	₪ 4,672	₪ 3,885
2013	₪ 3,535	₪ 4,675	₪ 4,105
2014	₪ 3,638	₪ 4,882	₪ 4,230
2015	₪ 3,477	₪ 4,730	₪ 4,103
2016	₪ 3,317	₪ 4,637	₪ 3,977

9.3.2. עקרונות התחשיב – מצב קודם:

- הובא בחשבון שטח קרקע של 3,200 מ"ר בהיקף בינוי לפי תוכנית המתאר.
- הובא בחשבון שטח מבונה אקו' חישוב כדלקמן:

תעשייה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
עיקרי ק"ק (תכסית 56%)	1,792	1	1,792
עיקרי ק"א (תכסית 56%)	1,792	0.5	896
חצר	1,408	0.3	422.4
סה"כ שטח מבונה אקו' מנוטרל חצר			**3,110.42**

- הובאה בחשבון הפחתה לגודל 0.9.
- הובאה בחשבון הפחתה לזכויות חכירה במקדם 0.91.

9.3.3. תחשיב מצב קודם:

מועד קובע	שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח	סה"כ שטח אקו' לחישוב במ"ר	שווי מרכיב הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח	הפחתה לגודל	הפחתה לזכויות חכירה	סה"כ שווי מרכיב הקרקע לאחסנה פתוחה ללא מע"מ וכולל פיתוח
01.06.2010	₪ 3,700	3,110.42	₪ 11,508,554	0.9	0.91	₪ 9,425,445
01.06.2011	₪ 3,930		₪ 12,223,950			₪ 10,011,351
01.06.2012	₪ 3,885		₪ 12,083,981			₪ 9,896,717
01.06.2013	₪ 4,105		₪ 12,768,274			₪ 10,457,149
01.06.2014	₪ 4,230		₪ 13,157,076			₪ 10,775,576
01.06.2015	₪ 4,103		₪ 12,762,053			₪ 10,452,054
01.06.2016	₪ 3,977		₪ 12,370,140			₪ 10,131,080

9.3.4. גישת השומה וערכי הבסיס - מצב חדש:

שמאי המשיגים קובע את ערכי הבסיס במצב החדש בהסתמך על ערכי השווי לשימוש למסחר מוגבל לאולם תצוגה, כפי שנקבעו בשומת המשיבה, כלהלן:

מועד קובע	שווי מ"ר מבונה למסחר מוגבל
2010	₪ 4,623
2011	₪ 4,770
2012	₪ 4,672
2013	₪ 4,675
2014	₪ 4,882
2015	₪ 4,730
2016	₪ 4,637

9.3.5. **<u>עקרונות התחשיב במצב חדש:</u>**

- הובא בחשבון שטח קרקע בסך 3,200 מ״ר, במקדם שימוש לחצר 0.3 ובסה״כ 960 מ״ר אקו׳.
- הובאה בחשבון הפחתה לגודל 0.9.
- הובאה בחשבון הפחתה לזכויות חכירה ולא בעלות 0.91.

9.3.6. **<u>תחשיב מצב חדש:</u>**

מועד קובע	שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח	סה"כ שטח אקו' לחישוב במ"ר	שווי מרכיב הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח	הפחתה לגודל	הפחתה לזכויות חכירה	סה"כ שווי מצב חדש, ללא מע"מ וכולל פיתוח
01.06.2010	₪ 4,623	960	₪ 4,438,080	0.9	0.91	₪ 3,634,788
01.06.2011	₪ 4,770		₪ 4,579,200			₪ 3,750,365
01.06.2012	₪ 4,672		₪ 4,485,120			₪ 3,673,313
01.06.2013	₪ 4,675		₪ 4,488,000			₪ 3,675,672
01.06.2014	₪ 4,882		₪ 4,686,720			₪ 3,791,249
01.06.2015	₪ 4,730		₪ 4,540,800			₪ 3,718,915
01.06.2016	₪ 4,637		₪ 4,451,520			₪ 3,645,795

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים</u>:[14]

9.4.1. **<u>טענות שמאי המשיגים:</u>**

- <u>טענת סף עקרונית לגבי עצם החיוב בדמי שימוש</u>:

- שומת ההשגה מתייחסת לשטח קרקע בסך 3.2 דונם, בחלק המערבי של חלקה 16 בשימוש לתצוגה ומכירת מכוניות בלבד, כיום בשימוש חברת "אוטודיל".
- השימוש בקרקע תואם את השימוש המותר עפ"י חוזה הפיתוח והחכירה, למטרת תיקון מכירה, אחסון מכוניות וכן מסחר ותעשייה לכל הקשור בכלי רכב.
- השימוש בקרקע נעשה עפ"י היתר בניה כדין מעיריית י-ם שניתן לצמיתות וללא הליך של שימוש חורג מול העיירה, מכאן שתואם תוכנית בתוקף.
- קיימת תוכנית בקשה להיתר משנת 1991 להוספת אולם תצוגה, וכן משנת 2000 להוספת 2 מבני משרדים טרומיים במגרש למכירת מכוניות, שתיהן קיבלו את אישור ממ"י בזמנו.
- בשנת 1976 נערכה שומה למגרש הנדון ע"י השמאי הממשלתי, בה הוערך בייעודו לפי תוכנית המתאר לי-ם מס' 62, לפיה השימוש למוסך מתאפשר ביעוד למסחר ולא לתעשייה, בעוד השימושים בייעוד לתעשייה הם למפעלים או שימושים כבאזור מסחרי.
- בפרק התחשיבים לשומת רמ"י נכתב שהונחה לחשב את הזכויות החוזיות כקרקע לאחסנה פתוחה לתעשייה.
- לאור כל האמור לא מדובר בשימוש חורג ללא הרשאה שיש לגבות בגינו דמי שימוש.

- <u>השימוש במרכיב החצר</u>:

- במגרש מתקיימת פעילות של מכירת רכבים, שעיקרה נעשית במבני המשרדים, כשהחצר משמשת לתצוגת רכבים. לכן ניתן מקדם אקו' 1 למבני המשרדים, בעוד שלמרכיב החצר סביר להביא מקדם נמוך ולכל היותר 0.5.

9.4.2. **<u>שמאי המשיבה:</u>**

- <u>טענת סף עקרונית לגבי עצם החיוב בדמי שימוש</u>:

- בהתאם לחוזה החכירה השימוש מותר למוסך, כשלהבנתי השימוש בחצר בשטח של 3.2 דונם כמגרש למכירת מכוניות אינו בגדר שימוש נלווה למוסך ולכן באה הדרישה לחיוב.
- אמנם קיימת חותמת של הרשות על תוכניות הבקשה להיתר, אך היא אינה מקנה לחוכר זכות קנייניות.
- לפי נהלי רמ"י הקצאת מגרשים בפטור ממכרז, כפי שהוקצה לחוכר היא לשימושי תעשיה בלבד.
- אמנם תוכנית 62 מאפשרת שימושים מסחריים בייעוד לתעשייה, אך במקרה הנדון יש להפריד בין המישור התכנוני למישור הקנייני.
- לכן, כל טענה מצד המשיג כי מבחינת הרשות מותר בשטח החצר שימוש למכירת רכבים אינה נכונה.

[14] טענות שעלו בכתב בשומות הצדדים ובמסמכי השלמה מטעמם, וכן טענות שעלו בע"פ בדיון מיום 16.1.2019

10. דיון והכרעה:

10.1. מסגרת הדיון:

מטרת השומה בהליך זה היא לצורך גביית דמי שימוש בגין שימוש חורג למגרש למכירת מכוניות, המבוצע בשטח קרקע בסך 3.2 דונם, המהווה **חלק** מחלקה ששטחה הרשום הכולל בסך 7.402 דונם, לגביה נחתם הסכם חכירה.

במעמד הדיון וכן בשומת ההשגה, עלתה טענת סף עקרונית מצד שמאי המשיגה, לפיה השימוש המבוצע בפועל בחלק זה של המגרש לסוכנות לתצוגת ומכירת רכבים (״אוטודילי״), אינו בגדר שימוש שאינו מורשה שיש לגבות בגינו דמי שימוש.

לעמדתו, שימוש זה תואם את המותר עפ״י חוזה הפיתוח והחכירה למטרת תיקון, מכירה, אחסון מכוניות וכן מסחר ותעשייה לכל הקשור בכלי רכב.

מנגד, לעמדת השמאים מצד רמ״י, השימוש המבוצע בקרקע למגרש למכירת ותצוגת רכבים אינו בגדר שימוש נלווה למוסך ולשימושים המותרים בחוזה החכירה - ולכן באה הדרישה לחיוב, הגם שבמקור המגרש הנדון הוקצה בפטור ממכרז, לפי נהלי רמ״י לשימוש לתעשייה בלבד.

מהאמור עולה שישנה מחלוקת משפטית בין הצדדים, שעניינה פרשנות הסכם החכירה הנוגעת לזכויות הקנייניות – ומכאן לעצם החיוב.

יש לציין שבמעמד הדיון, נתבקשה הרשות להעביר התייחסות מאת המחלקה המשפטית, המבהירה את פרשנותה להסכם החכירה ועמדתה לעניין המחלוקת לגבי עצם החיוב, אך זו לא הועברה במסגרת לוחות הזמנים שנקבעו.

יצוין שלטענת שמאי המשיגה ולפי מסמכים שהציג[15], פניותיו לרמ״י בעניין זה, טרם הגשת בקשה להליך השגה במישור השמאי - לא נענו.

לפיכך, לאור הוראות קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, באשר להשגה שבא נמצא שישנה מחלוקת בשאלה משפטית[16], אכריע בהתאם למסגרת העסקה שהוגדרה בשומת הרשות -

זאת מבלי לפגוע בזכויות הצדדים לטעון טענות לעניין עצם החיוב במסגרת ערכאות אחרות.

באשר לטענת שמאי המשיגה שהשימוש בקרקע נעשה עפ״י היתר בניה כדין מעיריית י-ם שניתן לצמיתות וללא הליך של שימוש חורג שכן תואם תוכנית בתוקף.

כפי שציינו השמאים מטעם רמ״י, בבחינת החיוב בגין דמי שימוש עבור שימוש ללא הרשאה בקרקע בניהול רמ״י, יש להפריד בין המישור התכנוני למישור הקנייני, כלומר גם אם השימוש מותר לפי תוכנית, יש לבחון אם מותר במטרת החכירה.

לאחר שהובהרה מסגרת הדיון, נדון במחלוקות **בהיבט השמאי**, שבשומות הצדדים, כפי שיפורט להלן.

---

[15] שמאי המשיגה העביר לידינו מסמך בקשה לתיקון שומה, שהגיש למרחב עסקי י-ם ברמ״י מיום 23.2.2018.

[16] ר׳ סעיף 4.20.16 (ח) לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

10.2. **<u>מסגרת השומה:</u>**

כאמור, מטרת השומה בהליך זה היא לצורך גביית דמי שימוש בגין שימוש חורג למגרש למכירת מכוניות, המבוצע בשטח קרקע בסך 3.2 דונם, המהווה **<u>חלק</u>** מחלקה ששטחה הרשום הכולל בסך 7.402 דונם, לגביה נחתם הסכם חכירה.
תחילה יש לדון במתודולוגיה לפיה יש להעריך את שווי הקרקע שבשימוש חורג.

למעשה, שומת המשיבה נערכה ביחס לכלל שטח החלקה (7.402 דונם), תוך ראיית מושא השומה (3.2 דונם) כיתרת חצר בשימוש לאחסנה פתוחה במצב הקודם וכמגרש למכירת מכוניות במצב החדש.

מנגד, שומת ההשגה נערכה ביחס לשטח קרקע בסך 3.2 דונם בלבד, תוך ראייתו כמגרש העומד בפני עצמו, תוך ייחוס היקף בינוי בשיעור 112% ב- 2 קומות (56% לקומה) במצב הקודם, ובשימוש למגרש למכירת כלי רכב במצב החדש.

כאמור בפרק המצב המשפטי, הזכויות החוזיות מעוגנות בהסכם חכירה שנחתם בתאריך 19.7.1984 לפיו השטח המוחכר בסך 7.402 דונם, לגביו ההסכם נוקב בזכויות בניה בסך 56% לקומה ב-4 קומות.
הסכם זה נחתם על בסיס תוכנית 1566, שמטרתה איחוד מגרשים 29,30 לפי תוכנית 974 למגרש **אחיד** (מגרש מס׳ 1 בתוכנית), לשם הקמת מפעל תעשיה אחד על השטח המאוחד[17].
מכאן כי מבחינה סטטוטורית, נכון למועדים הקובעים, השטח בו בוצע השימוש החורג כאמור (3.2 דונם) אינו מגרש תכנוני העומד בפני עצמו, אלא **חלק** ממגרש מס׳ 1 לפי תוכנית 5166, לגביו נחתם הסכם החכירה.
אמנם, הרציונל בשיטת שמאי המשיבה הוא שניצול תכסית בינוי מיטבית לשימושי תעשייה בשיעור 56% מהשטח המוחכר, תותיר חצר בסך כ- 3.2 דונם לשימושי תעשייה או אחסנה פתוחה[18], אך לא נבחנה בשומתו אפשרות ניצול תכסית הבינוי והשפעתה על יתרת החצר.

לפיכך, אני סבור שהמתודולוגיה לבחינת שווי השימוש החורג בשומות הצדדים אינה מדויקת.
על מנת להכריע בסוגיה בצורה מיטבית, יש לבחון את שווי הזכויות החוזיות לשימושי תעשייה, לרבות יתרת חצר לתעשייה/אחסנה פתוחה במצב הקודם ; אל מול שווי הזכויות החוזיות לתעשייה עם יתרת חצר לשימוש למגרש מכוניות במצב החדש -
וזאת בהתאם לעיקרון השימוש המיטבי ביחס <u>לכלל השטח המוחכר</u> ובשים לב למדיניות רמ״י לפיה יש לראות את הקרקע כריקה ופנויה.

[17] הסכם החכירה **הקודם** משנת 1969 נחתם על בסיס תוכנית 974 לפיה תכנונית השטח המוחכר היווה 2 מגרשים שונים – מס׳ 29,30.

[18] 3,256 מ״ר יתרת חצר = (1-0.56) X 7,402

10.3. **מצב קודם:**

10.3.1. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לאופן הניצול המיטבי של זכויות הבניה לתעשייה, לרבות יתרת חצר לשימושי תעשייה/אחסנה פתוחה, ביחס לכל שטח החלקה כאמור במסגרת השומה.
כמו כן, נוגעת לבסיס השווי לפיו יש לקבוע שווי הזכויות החוזיות במצב הקודם.

- **הכרעה בשאלת הניצול המיטבי:**

בהתחשב בתנאים הטופוגרפיים של הקרקע, המאפשרים גישה למבנה, לרבות פריקה וטעינה, הן מכיוון דרך בית לחם (ממזרח) והן מכיוון רח' יד חרוצים (ממערב), מתאפשר ניצול מיטבי של 2 קומות לשימושי תעשייה, בתכסית 56% לקומה -
זאת בהתאם לשימוש המיטבי לתעשייה הנהוג בא.ת. תלפיות, ובשים לב לכך שלפי בדיקתנו, ניצול כנ"ל מתאפשר בפתרון חניה עילי בתחום המגרש לפי תקן החניה של עיריית י-ם.

- **הכרעה בשאלת בסיס השווי:**

שמאי המשיבה התבסס על נתוני דמ"ש **מבוקשים** לנכסי תעשייה סביב המועדים הקובעים תוך הפחתה בגין מו"מ וחילוץ מרכיב הקרקע.
שמאי המשיגה לא חולק על ערכי השווי שנקבעו בגישה זו.
בשים לב למטרת השומה (דמי שימוש בגין שימוש ללא הרשאה מזכות חוזית), אני מקבל את גישת היוון ההכנסות מדמ"ש בה נקט שמאי המשיבה.
עם זאת, כפי שיפורט להלן בפרק נתונים לאומדן השווי, אותרו על ידינו מס' הסכמי שכירות לנכסי מלאכה ותעשייה המצויים בסמיכות מיידית למושא השומה, בהם מפורטים דמי השכירות המשולמים בפועל, לרבות שטח המושכר והשימוש בו.
לפיכך, נתונים אלו עדיפים על פני נתוני דמ"ש מבוקשים עליהם התבסס שמאי המשיבה.

10.3.2. עקרונות ושיקולי השומה:

- **עקרונות בחילוץ מרכיב הקרקע:**

אני מקבל את הרווח היזמי בשיעור 15% וכן עלות בניה בסך 2,500 ₪ למ"ר שחישב שמאי המשיבה, המשקפים לטעמנו גם את הבינוי בנתוני ההשוואה בהכרעתי.

- **מקדם שווי בגין שימושים מותרים:**

שמאי המשיבה חישב תוספת בשיעור 5% ביחס למרכיב הקרקע בגין השימושים המותרים בהסכם החכירה, למטרת תיקון, מכירה, אחסון מכוניות וכן מסחר ותעשייה לכל הקשור בכלי רכב.
כפי שיפורט להלן, ערכי הבסיס במצב הקודם, נקבעו על סמך דמי שכירות לנכסי מלאכה ותעשייה בהם מתקיימים שימושים למוסכים ושירותים בתחום הרכב.
אמנם, השימושים המותרים במטרת החכירה דומים לאלו המתקיימים בנתוני ההשוואה, אם כי במנעד רחב יותר ולפיכך סביר לקבוע תוספת בשיעור 5%, בדומה לשמאי המשיבה.

- **הפחתה לגודל/דחייה לשיווק והקמה:**

נתוני ההשוואה בהכרעתי זו הם לדמי שכירות לתאי תעשייה ומלאכה בנויים בשטח הנע בטווח של 150-250 מ"ר, כך שבשים לב למטרת השומה סביר לחשב הפחתה בשיעור 10% בגין גורמים אלו.

- **ניתוח אקו' לניצול מיטבי :**

לאור הכרעתי לעיל לגבי אופן הניצול המיטבי, בהתחשב בתנאים הטופוגרפיים של הקרקע, המאפשרים גישה למבנה, לרבות פריקה וטעינה, הן מכיוון דרך בית לחם והן מכיוון רח' יד חרוצים - אביא בחשבון שטח מבונה אקו', לפי חישוב כדלקמן :

שטח קרקע	7,402		
תכסית בינוי	0.56		
שימוש	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
קומת קרקע	4,145	1	4,145
קומה א'	4,145	1	4,145
סה"כ שטח מבונה אקו'			**8,290**

- **אומדן עלות פיתוח:**

בדומה לשומת המשיבה, הובאו בחשבון עלויות פיתוח בהתאם לדו"ח בקר פיתוח מטעם רמ"י מיום 16.11.2015, בהצמדה למדד תשומות הסלילה לכל אחד מהמועדים הקובעים.

10.3.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת שווי בסיס :

להלן פירוט נתוני החוזים שבפנינו לדמי שכירות לנכסי מלאכה ותעשייה בהם מתקיימים שימושים למוסכים ושירותים בתחום הרכב.

מס"ד	מקור	תאריך חתימת החוזה	תקופת השכירות והאופציה	כתובת	השימוש במושכר	שטח המושכר	שנה	דמ"ש חודשיים
1	הסכם שכירות	24.4.2012	1.4.2012-1.4.2017	יד חרוצים 14	מוסך	237	2012	₪53
							2013	₪54
							2014	₪55
							2015	₪ 56
							2016	₪58
3	הסכם שכירות	17.11.2014	1.1.2015-31.12.2017	הסדנא 11	תיקון ומכירת צמיגים	146	2015	₪ 53
							2016	₪55
							2017	₪57
4	הסכם שכירות	3.11.2014	1.1.2015-31.12.2017	הסדנא 11	מכונאות רכב	160	2015	₪51
							2016	₪53
							2017	₪55
5	הסכם שכירות	3.11.2014	1.1.2015-31.12.2017	הסדנא 11	מכונאות רכב	170	2015	₪50
							2016	₪52
							2017	₪54
6	הסכם שכירות	10.2.2015	1.1.2015-31.12.2017	הסדנא 11	טיפול בשעוני רכב, חשמל רכב ומכירת מצברים בלבד	170	2015	₪51
							2016	₪53
							2017	₪55

בהתאם לנתונים לעיל, סביר לקבוע ערכי בסיס לכל אחד מהמועדים הקובעים, כדלקמן :

מועד קובע	דמ"ש	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	שווי מ"ר בנוי ללא מע"מ	ניכוי יזמות	ניכוי עלויות בניה למ"ר	שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח מגלם חצר
2010	₪50	₪600	8.90%	₪6,742	1.15	₪ 2,500	**₪3,362**
2011	₪51	₪612	8.70%	₪7,034			**₪3,617**
2012	₪52	₪624	8.55%	₪7,298			**₪3,846**
2013	₪53	₪636	8.30%	₪7,663			**₪4,163**
2014	₪54	₪648	8.20%	₪7,902			**₪4,372**
2015	₪55	₪660	8.05%	₪8,199			**₪4,629**
2016	₪56	₪672	7.95%	₪8,453			**₪4,850**

10.3.4. <u>תחשיב מצב קודם</u>:

מועד קובע	שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח	הפחתה לגודל/דחיה לשיווק והקמה	מקדם שימוש לפי הסכם חכירה	שווי מ"ר מבונה מתואם <u>מגלם חצר</u>	שטח מבונה אקו'	שווי מצב קודם ללא מע"מ וכולל פיתוח	בניכוי עלות פיתוח	שווי מצב קודם ללא מע"מ וללא פיתוח	במעוגל
2010	₪3,362			₪ 3,177		₪26,340,699	₪1,049,153	₪25,291,546	**₪25,292,000**
2011	₪3,617			₪ 3,418		₪28,336,121	₪1,086,960	₪27,249,161	**₪27,249,000**
2012	₪3,846			₪ 3,635		₪30,132,983	₪1,171,384	₪28,961,599	**₪28,962,000**
2013	₪4,163	0.9	1.05	₪ 3,934	8,290	₪32,615,461	₪1,182,395	₪31,433,066	**₪31,433,000**
2014	₪4,372			₪ 4,131		₪34,248,999	₪1,170,330	₪33,078,669	**₪33,079,000**
2015	₪4,629			₪ 4,375		₪36,267,645	₪1,182,395	₪35,085,250	**₪35,085,000**
2016	₪4,850			₪ 4,584		₪37,998,492	₪1,194,460	₪36,804,032	**₪36,804,000**

10.4. **<u>מצב חדש</u>:**

10.4.1. <u>שאלת השומה</u>:

שאלת השומה נוגעת לאופן הניצול המיטבי של זכויות הבניה לתעשייה, לרבות יתרת חצר בשימוש חורג למגרש למכירת כלי רכב, ביחס לכל שטח החלקה כאמור במסגרת השומה.
כמו כן, נוגעת לבסיס השווי לפיו יש לקבוע שווי הזכויות במצב החדש.

- **<u>הכרעה בשאלת הניצול המיטבי</u>:**

כאמור לעיל, בהתחשב בתנאים הטופוגרפיים של הקרקע, המאפשרים גישה למבנה לרבות פריקה וטעינה הן מכיוון דרך בית לחם (ממזרח) והן מכיוון רח' יד חרוצים (ממערב), מתאפשר ניצול מיטבי של 2 קומות לשימושי תעשייה, בתכסית 56% לקומה -
זאת, בהתאם לשימוש המיטבי הנהוג בא.ת. תלפיות, כשאין חולק שניצול תכסית זו ביחס לשטח המוחכר, תותיר חצר בסך כ- 3.2 דונם[19].
מחד, לניצול מיטבי כנ"ל לשימושי תעשייה השפעה שלילית **מסוימת** על ניצול יתרת החצר לשימוש למגרש לתצוגת ומכירת מכוניות, שכן תותיר מגרש שאינו רציף או חזיתי, כפי שקיים בפועל במתחם המערבי הפונה לכיוון רח' יד חרוצים.
מאידך, לניצול חצר לשימוש מגרש מכוניות כפי שקיים בפועל, השפעה שלילית **מהותית** על ניצול זכויות הבניה לתעשייה, שכן כאמור, סטטוטורית מדובר במגרש אחד כולל, כך שהתכסית ומכאן זכויות הבניה אינן ניתנות לניצול במלואן בחלק המזרחי של החלקה בלבד.
לראיה, בפועל, בחלק המזרחי של החלקה נוצלו זכויות בניה למוסך ואולם תצוגה של סוכנות "פיאט" בתכסית בינוי בשיעור של כ- 25% בלבד.
לאור האמור לעיל, עפ"י בדיקתנו ובהתאם לעקרון השימוש המיטבי ולמדיניות רמ"י לפיה יש לראות את הקרקע כריקה ופנויה, השווי המיטבי במצב החדש יכלול שני מרכיבים:
שווי זכויות הבניה לתעשייה בניצול מיטבי, בנטרול חצר לתעשייה + שווי החצר הנותרת בשימוש למגרש למכירת רכבים.

[19] 3,256 מ"ר יתרת חצר = (1-0.56) X 7,402 מ"ר

- **<u>הכרעה בשאלת בסיס השווי:</u>**

- <u>זכויות בניה לשימוש תעשייה ומלאכה:</u>

שווי מרכיב זכויות הבניה לתעשייה הוא בהתאם לערכי הבסיס במצב הקודם, בנטרול מרכיב חצר.

- <u>חצר בשימוש למגרש לתצוגת ומכירת רכבים:</u>

שמאי המשיבה קובע את מרכיב החצר בשימוש למגרש לתצוגת ומכירת רכבים בהתבסס על דמי שכירות לנכסי תעשייה תוך חישוב מקדם בשיעור 35% המבטא את היחס לדמ"ש למרכיב קרקע.
מנגד, שמאי המשיגה קובע את שווי המצב החדש בהסתמך על ערכי שווי למסחר מוגבל, תוך היוון לצמיתות וחילוץ מרכיב הקרקע, לרבות חישוב מקדם לחצר.

המדובר בשימוש המאופיין בנישה ספציפית הנוגעת לתחום הרכב (מכירה/השכרה וכו'), שלרוב מצוי באזורי תעשייה ומלאכה[20] ומהווה שטח קרקע ללא בינוי, למעט משרד מכירות במבנה יביל.
משכך, באופן כללי, **לא מדובר** בשימוש מסחרי קלאסי שהפעילות העסקית בו תלויה בצורה **מובהקת** במיקומו ובחשיפתו לתנועת לקוחות **מזדמנים** עוברים ושבים.
לפיכך, הגישה בה נקט שמאי המשיגה - השוואה לשימושים מסחריים/סמי מסחריים המצויים בתחומי אזורי תעשייה, תוך חישוב התאמות, לרבות בגין שימוש כחצר היא גישה מקובלת.
עם זאת, אותרו על ידינו מס' הסכמי שכירות למגרשים באזור התעשייה תלפיות, בשימוש לתצוגת, השכרת ומכירת רכבים, כמו גם נתוני דמ"ש שהוצגו בשומות מכריעות לפי תיקון 84 לחוק התו"ב, לצורך היטל השבחה בגין שימוש חורג כנ"ל.
בהינתן תשתית מספקת של נתוני השוואה ישירים אלו, אתבסס על גישת היוון ההכנסות מדמי השכירות לקרקע – כפי שיפורט להלן בפרק נתונים לאומדן השווי.
בכך מתייתר הצורך לדון בניתוח האקו' לרבות המשקל שחישב שמאי המשיגה למרכיב החצר.

10.4.2. <u>עקרונות ושיקולי השומה:</u>

- **<u>התאמה בגין פונקציונליות:</u>**

כאמור לעיל, לניצול מיטבי לשימושי תעשייה, השפעה שלילית מסוימת על ניצול יתרת החצר לשימוש למגרש לתצוגת ומכירת מכוניות, שכן תותיר מגרש שאינו רציף או חזיתי, כפי שקיים בפועל כיום בחלק המערבי של החלקה לכיוון רח' יד חרוצים.
לפיכך, ובהתחשב בפעילות העסקית לתצוגת ומכירת רכבים, סביר להביא בחשבון הפחתה בטווח של 10%-20% ביחס לדמי השכירות הבסיסיים לקרקע.

- **<u>הפחתת עלות הכשרת הקרקע:</u>**

נתוני דמי השכירות מגלמים עלות הכשרת השטח לשימוש מגרש מכוניות לרבות גידור, אבטחה, תאורה, אספלט וכיו"ב, שחלה על המשכיר.
לפיכך, בהתחשב בקרקע כריקה ופנויה, יש להפחית עלות זו שתובא בחשבון בסך 250 ₪ למ"ר קרקע, המבטא הפחתה סבירה בגבולות 1 ₪ - 2 ₪ מגובה דמי השכירות (לפי שיעור היוון 7%)[21].

[20] כך בסביבת הנכס ישנם מגרשי מכירות רכבים דוגמת אוויס ואלבר (דרך ברעם), קרסו טרייד (רח' התעשייה) וכיו"ב.
[21] 1.5 ₪ ~ 1.48 ₪ = 0.07* 12/ 250₪

- **<u>שיעור היוון לדמי שכירות לקרקע:</u>**

שמאי המשיבה קבע שיעור היוון של 6% לדמי השכירות לקרקע.

שיעור ההיוון לנכסים מסחריים **בנויים** נכון למועדים הקובעים בתקופת השימוש החורג (2010-2016), נע בטווח של 7.6% -8.35% ובממוצע כ- 8% (בממוצע), לפיכך ובהתחשב בפעילות העסקית לתצוגת ומכירת רכבים, סביר לייחס למרכיב הקרקע שיעור היוון של 7% (בממוצע).

- **<u>אומדן עלות פיתוח:</u>**

הובאו בחשבון עלויות פיתוח בהצמדה למדד לפי תשומות הסלילה לכל אחד מהמועדים, וזאת בהתאם לדו"ח בקר פיתוח מטעם רמ"י מיום 16.11.2015.

10.4.3. <u>נתונים לאומדן השווי וקביעת שווי בסיס:</u>

להלן נתוני דמי שכירות לקרקעות בשימוש למגרשים לתצוגת ומכירת רכבים, מתוך הסכמי שכירות המונחים בפנינו וכן נתוני שכירות שצוינו ונותחו בשומות מכריעות לפי תיקון 84 בגין חישוב היטל השבחה עבור שימוש כנ"ל[22].

מס"ד	מקור	גו"ח	רחוב	תקופת השכירות	שטח המושכר	דמ"ש חודשיים למ"ר קרקע
1	הסכם שכירות	30129/29	התעשייה	15.7.2010- 15.7.2012	כ-2,381	₪ 20
2		30140/32	התעשייה	7.7.2015-6.7.2020	כ-800 מ"ר	₪ 29
3		30286/109	משה ברעם	1.10.2016-30.9.2018	כ-650 מ"ר	₪ 27
4	שומה מכרעת תיקון 84	30285/184	משה ברעם	מועד קובע 23.7.2014-31.12.2017	כ-847 מ"ר	₪ 21
5	שומה מכרעת תיקון 84	30286/109	משה ברעם	30.12.2015	709	₪ 22

10.4.4. <u>תחשיב מצב חדש:</u>

- **<u>שווי מרכיב חצר בשימוש למגרש לתצוגת ומכירת רכבים (A):</u>**

על סמך הנתונים לעיל, סביר לקבוע את שווי מרכיב החצר לשימוש למגרש לתצוגת ומכירת רכבים, תוך מתן התאמות נדרשות בגין ניצול תכסית בינוי מיטבית לשימושי תעשייה, לפי חישוב כדלקמן:

מועד קובע	דמי שכירות בסיסיים למ"ר קרקע	הפחתה בגין פונקציונליות	דמי שכירות מתואמים למ"ר קרקע	יתרת חצר בשימוש למגרש מכוניות	דמי שכירות שנתיים למתחם	שווי המתחם בהיוון לצמיתות (7%), ללא מע"מ וכולל פיתוח	ניכוי עלות הכשרה	שווי יתרת חצר בשימוש למגרש מכוניות
2010	₪20		₪17.0		₪664,404	₪9,491,479	₪814,220	**₪8,677,259**
2011	₪21		₪17.9		₪697,624	₪9,966,053	₪814,220	**₪9,151,833**
2012	₪22		₪18.7		₪730,844	₪10,440,627	₪814,220	**₪9,626,407**
2013	₪23	0.85	₪19.6	3,257	₪764,064	₪10,915,201	₪814,220	**₪10,100,981**
2014	₪24		₪20.4		₪797,284	₪11,389,775	₪814,220	**₪10,575,555**
2015	₪25		₪21.3		₪830,504	₪11,864,349	₪814,220	**₪11,050,129**
2016	₪26		₪22.1		₪863,725	₪12,338,923	₪814,220	**₪11,524,703**

[22] יצוין שבשומות המכריעות צוינו הסכמים המצביעים על מנעד רחב של דמי שכירות לקרקע, בהכרעה זו הבאתי בחשבון נתוני דמי שכירות המגלמים תשלומים בגין היטל השבחה ועלות הכשרת השטח שחלים על **המשכיר**.

- **שווי מרכיב זכויות הבניה לתעשייה (B):**

מועד קובע	שוו מ"ר מבונה מתואם ללא מע"מ וכולל פיתוח מגלם חצר	בנטרול חצר[23]	שטח מבונה אקו' (ללא מרכיב חצר)	שווי מרכיב זכויות הבניה לתעשייה ללא מע"מ וכולל פיתוח
2010	₪ 3,177	0.88	8,290	**₪ 23,156,658**
2011	₪ 3,418			**₪ 24,910,876**
2012	₪ 3,635			**₪ 26,490,535**
2013	₪ 3,934			**₪ 28,672,933**
2014	₪ 4,131			**₪ 30,109,010**
2015	₪ 4,375			**₪ 31,883,644**
2016	₪ 4,584			**₪ 33,405,268**

- **שווי מצב חדש (A+B):**

מועד קובע	שווי מצב חדש ללא מע"מ וכולל פיתוח	בניכוי אומדן עלות פיתוח	שווי מצב חדש ללא מע"מ וללא פיתוח	במעוגל
2010	₪31,833,917	₪1,049,153	₪30,784,764	**₪30,785,000**
2011	₪ 34,062,709	₪1,086,960	₪32,975,749	**₪ 32,976,000**
2012	₪ 36,116,941	₪1,171,384	₪34,945,557	**₪ 34,946,000**
2013	₪ 38,773,913	₪1,182,395	₪37,591,518	**₪ 37,592,000**
2014	₪ 40,684,565	₪1,170,330	₪39,514,235	**₪ 39,514,000**
2015	₪ 42,933,773	₪1,182,395	₪41,751,378	**₪ 41,751,000**
2016	₪ 44,929,970	₪1,194,460	₪43,735,510	**₪ 43,736,000**

10.5. **שווי הזכויות החוזיות ביחס לשטח החלקה הרשום בסך 7.402 דונם:**

שמאי המשיבה נתבקש לקבוע שווי חלופה זו רק ביחס למועד הקובע 6.2016.

שמאי המשיגה לא הציג בשומתו חלופה זו, הנדרשת לרשות לפי מסגרת העסקה.

שווי חלופה זו נקבע על ידי במסגרת המצב הקודם בסעיף 10.3.4 לעיל על סך **36,804,000** ₪, **ללא מע"מ וללא פיתוח.**

יצוין שלשיטתו של שמאי המשיבה, ישנה כדאיות כלכלית לניצול 2 קומות בתכסית של 56% לקומה, כשהניצול המיטבי הוא 25% למטרת אולם תצוגה, שחושבה לפי ערכי שווי למסחר בשימוש מוגבל (4,637 ₪) והיתרה (75%) מזכויות הבניה לשימושי תעשייה, לפי ערכי שווי לתעשייה (3,483 ₪).

כאמור לעיל, אני מסכים עם קביעתו לעניין ניצול מיטבי ב- 2 קומות, אולם חושבה תוספת בשיעור 5%, ביחס לערכי הבסיס לתעשייה בגין מגוון השימושים המותרים בהסכם החכירה, לרבות אולם תצוגה, כך שהתייתר הצורך לדון בפילוח השימושים למטרות השונות (אולם תצוגה ויתרה לתעשייה), לרבות ההשוואה לשימושי מסחר והפחתה בגין שימוש מוגבל.

23 $\frac{4,145+4,145}{(4,145+4,145+3,257 \text{ X } 0.35)} = 0.88$ מבטא את היחס בין שטח מבונה לבין שטח מבונה אקו' מנוטרל חצר בנכס הנדון.

11. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתי המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס הנדון, הידוע כגוש 30187 חלקה 16 או מגרש 1 לפי תוכנית המצוי ברח' דרך בית לחם 142, א.ת תלפיות ירושלים, לצורך גביית דמי שימוש בגין שימוש חורג ללא הרשאה ובגין היוון זכויות חוזיות כדלקמן:

11.1. מצב קודם:

מועד קובע	שווי מצב קודם ללא מע"מ וללא פיתוח
6.2010	₪25,292,000
6.2011	₪27,249,000
6.2012	₪28,962,000
6.2013	₪31,433,000
6.2014	₪33,079,000
6.2015	₪35,085,000
6.2016	₪36,804,000

11.2. מצב חדש:

מועד קובע	שווי מצב חדש ללא מע"מ וללא פיתוח
6.2010	₪30,785,000
6.2011	₪ 32,976,000
6.2012	₪ 34,946,000
6.2013	₪ 37,592,000
6.2014	₪ 39,514,000
6.2015	₪ 41,751,000
6.2016	₪ 43,736,000

11.3. שווי הזכויות החוזיות לצורך היוון:

מועד קובע	שווי הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח
6.2016	₪36,804,000

- **הערכים הנקובים לעיל, הם ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח.**
- **בהתאם למדיניות רמ"י, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה, זאת בהתעלם מהמבנים הבנויים עליה, כך הכרעתי מהווה שומה מבוססת הנחה, בהתאם לתקן 1 לתקינה השמאית.**
- **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 ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.**

ב ב ר כ ה,

שלומי גבאי
שמאי מקרקעין מחוזי
מנהל מחוז ירושלים והדרום

העתק:

מר שגיא צברי, ראש תחום בכיר שמאות (בפועל), מרחב עסקי ירושלים sagiz@land.gov.il