תאריך עברי	:	כ״א.אדר ב.תשפ״ד
תאריך לועזי	:	31.03.2024
מס׳ תיק רמ״י	:	900497823
מספרנו (אופק)	:	48311
לקביעת שכ״ט	:	14.6

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 אבי (אברהם) שעיו
שמאי מקרקעין מטעם המשיג
מוצא 14/5, רמת גן
Avriarad@gmail.com

הכרעה בהשגה ראשונה[1] - גוש 30140 חלקה 2 (בחלק), יד חרוצים 14, 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 11.05.2023, להכריע במחלוקת בנוגע לשווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע שבנדון, כריקה ופנויה, כולל פיתוח וללא מע״מ, לצורך גביית דמי חכירה בגין חידוש חוזה חכירה / דמי שימוש בגין שימוש בפועל, בהתאם לחלופות הבאות:

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות - תעשייה.

חלופה 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי שימוש בפועל - מסחר.

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 22.11.2022 נערכה שומה מטעם רמ״י, ע״י שמאי המקרקעין אסף אשכנזי וחני בן סימן טוב - להלן: ״**שמאי המשיבה**״.

1.3. ההשגה שבנדון הוגשה מטעם המשיגים, ׳רפיד להשקעות וניהול בע״מ׳, באמצעות שומה מיום 22.03.2023, שנערכה ע״י שמאי המקרקעין אבי שעיו להלן: ״**שמאי המשיג/ים**״.

1.4. בתאריך 26.12.2023 התקיים דיון באמצעות Teams, בנוכחות שמאיי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 01.01.2024, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 22.01.2024.

1.5. בתאריך 2.1.2024 הועבר ע״י שמאי המשיבה תשריט בית משותף השייך למושא השומה והסכמי שכירות לתעשייה ומסחר המוצגים בשומתם.

1.6. בתאריך 8.1.2024 הועבר ע״י שמאי המשיג הסכם (ותשריט) שכירות במושא השומה והתייחסות להסכם זה.

1.7. בתאריך 11.1.2024 הועבר ע״י שמאי המשיבה התייחסות להסכם השכירות שנשלח ע״י שמאי המשיג.

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

1.8. בתאריך 11.1.2024 / 14.1.2024 נשלח ע"י שמאי המשיג התייחסות להסכם שכירות במושא השומה וכן התייחסות לעסקות השוואה המוצגות בשומת המשיבה.

2. נתוני זיהוי:

גוש:	30140.
חלקה:	2 (בחלק).
תת חלקה:	52.
מגרש:	2020 עפ"י תב"ע 1718 בהתאם לשימושים המפורטים בסעיף 1.
שטח:	68.4 מ"ר.
מהות הנכס:	קרקע לתעשייה (חלופה 1) ; קרקע למסחר (חלופה 2).
מיקום:	יד חרוצים 14, א.ת תלפיות, ירושלים.

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועדים הקובעים לשומה:

01.04.2015 - 01.04.2022 - המועדים הקובעים בשומת המשיבה.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך בתאריך 20.02.2024, ע"י החת"מ וטל יוספוב מתמחה במשרדנו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1 הסביבה:

מושא השומה מהווה מרכיב קרקע בשטח של 68.4 מ"ר, המצוי לרח' יד חרוצים 14, 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 צפאפא 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 יד חרוצים, בו ממוקם מושא השומה, באורך של כ- 500 מ' וניצב לרח' פועלי צדק ממערב עד לרחוב התנופה מדרום, מיקומו בחלק הצפוני של אזור התעשייה ומסחר תלפיות.

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[3] של 68.4 מ"ר רשום המשמש לחנות בשם 'Rooms', המצוי ברח' יד חרוצים 14 פינת רח' פועלי צדק, אזור תעשייה ומסחר תלפיות, ירושלים.

מושא השומה ממוקם בקומה א' באגף הצפוני הידוע כתת חלקה 52 בקומה הראשונה (קומת קרקע מרחוב יד חרוצים), כחלק ממבנה בצורת "ח" בעל 3 קומות הכולל 52 תתי חלקות הרשומות כבית משותף, המבנה מורכב משני אגפים (צפוני ודרומי)[4], קומת הקרקע/מרתף משמשת לתעשייה ומלאכה, קומת ביניים משמשת לתאי תעשייה קטנים עורפית וללא חשיפה כלל, וקומה א (מכיוון רחוב יד חרוצים ובחלק החיצוני של המבנה) משמשת למסחר ומלאכה.

בהתאם לתשריט הבית המשותף - עומק הנכס מושא השומה באורך של כ- 11.8 מ', חזית הנכס לכיוון רח' יד חרוצים באורך של כ - 5.8 מ'. הבנייה מסורתית וקונבנציונאלית מבטון.

הנצפות והחשיפה לנכס מושא השומה מלאה, היות ומיקומו בקומת הקרקע מרחוב יד חרוצים בצדו המזרחי.

הגישה לנכס מושא השומה מרחוב יד חרוצים המהווה ציר תנועה מרכזי באזה"ת ובעל נגישות חלקית (בשל עומס המכוניות החונות במתחם) הכולל מתחם חנייה ומקום לפריקה וטעינה.

[3] מיום הביקור בנכס עולה כי לנכס גלריה המשמשת למכירת ספות/מיטות כחלק מהעסק הקיים בחנות.

[4] כפי שידוע לנו חלקו הצפוני (הכולל 5 קומות) משמש למשרדי ממשלה מס' שנים ולא נעשה בו שימוש תעשייה/מסחר.

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

חזית הנכס מכיוון רחוב יד חרוצים



חזית הנכס מכיוון דרום מזרח



7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1 חוזה חכירה:

בהתאם לחוזה חכירה שהועבר לעיוננו, שנחתם בתאריך 11.10.2001 בין מנהל מקרקעי ישראל לבין רפיד להשקעות וניהול בע"מ, עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

כתובת	יד חרוצים 14, ירושלים
גו"ח	30140/2
תת חלקה	52
מגרש	2020 לפי תכנית שנוי מתאר עם חלוקה מס' 1718
שטח הרצפה	68.4 מ"ר
מטרת החכירה	ביתן תעשייה
תקופת החכירה	49 שנים החל מתאריך 10.04.1972 וכלה בתאריך 9.04.2021
תקופת חכירה נוספת	49 שנים החל מתום תקופת החכירה

7.2 נסח טאבו:

עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ירושלים, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 11.02.2024, עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים באשר לתת חלקה 52 חלקה 2 בגוש 30140:

תיאור הנכס	אולם בקומה ראשונה; שטח של 68.4 מ"ר; החלק ברכוש המשותף 2/406;
בעלויות	מס' שטר 6416/1995; תאריך 26.04.1995; מהות פעולה רישום בית משותף; בעלים רשות הפיתוח; החלק בנכס בשלמות.
חכירות	מס' שטר 911/2003/1; תאריך 13/01/2003; מהות פעולה שכירות; שם החוכר חברת רפיד להשקעות בע"מ; החלק בזכות בשלמות. רמת חכירה ראשית; תקופה בשנים 49; תאריך סיום 09.04.2021; החלק בנכס בשלמות.

7.3 הסכם שכירות במושא השומה:

להלן פרטי הסכם השכירות בנכס מושא השומה (שנמסר מאת המשיג) אשר נחתם בתאריך 3.9.2017:

כתובת	יד חרוצים 14
גוש / חלקה / תת חלקה	2/52/30140
תקופת השכירות	6.9.2019 - 7.9.2017
תקופות אופציה	2 תקופות נוספות בנות שנתיים כל אחת בתוספת 5% לתקופת אופצייה
שטח	75 מ"ר ברוטו (68.4 מ"ר רשום בהתאם לתשריט בית משותף)
שימוש בפועל	חנות מסחר לספות / מיטות
דמי שכירות חודשיים	₪ 8,500

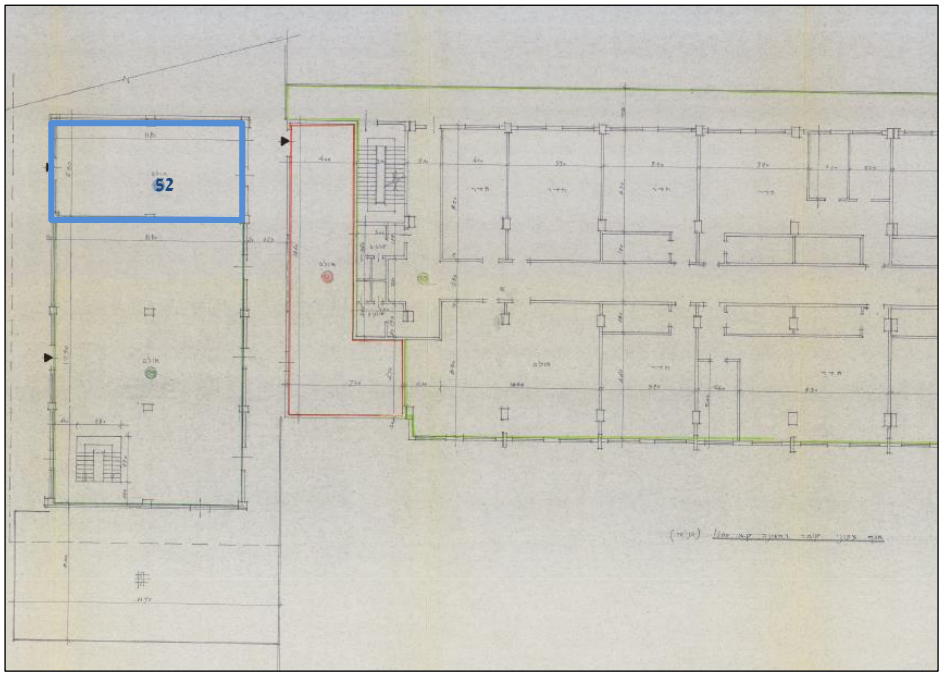
7.4. **<u>תשריט בית משותף</u>:**

להלן מסמכי תשריט הבית המשותף הרלוונטיים לתת חלקה 52 מושא השומה בחלקה 2 גוש 30140 :

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

מבנה	אגף	קומה	תאור הדירה	מס' הדירה בתשריט	מס' חלקת המשנה	שטח הרצפה במ"ר			צמידויות			צבע
						הדירה	המחסן	סה"כ	תיאור ההצמדה	סימון בתשריט	השטח במ"ר	
	2	ראשונה	אולם	52	2 / 52	68.40		68.40				

<u>מיקום תת חלקה 52 מושא השומה בתשריט הבית המשותף</u> :



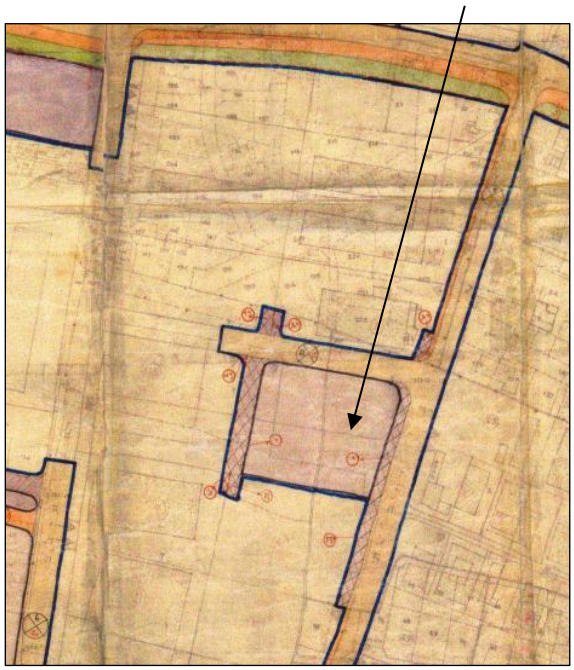
8. מצב תכנוני:

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 מס' 1718:

תכנית זו פורסמה למתן תוקף בי.פ 2071 בתאריך 8.12.1974. בהתאם לתכנית זו, מסווג מושא השומה בייעוד "אזור תעשייה", כחלק ממגרש 2020, 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 1718:



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 2 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.

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	שמאי המשיבה		שמאי המשיג/ים	
	חלופה 1	חלופה 2	חלופה 1	חלופה 2
2022	₪ 430,000	₪ 966,000	₪ 513,000	₪ 684,000
2021	₪ 430,000	₪ 966,000	₪ 479,000	₪ 650,000
2020	₪ 411,000	₪ 926,000	₪ 410,000	₪ 616,000
2019	₪ 399,000	₪ 919,000	₪ 410,000	₪ 616,000
2018	₪ 318,000	₪ 828,000	₪ 376,000	₪ 547,000
2017	₪ 313,000	₪ 835,000	₪ 342,000	₪ 513,000
2016	₪ 255,000	₪ 737,000	₪ 308,000	₪ 479,000
2015	₪ 252,000	₪ 733,000		

9.2 סיכום שומת המשיבה[5]:

9.2.1 גישת השומה וערכי הבסיס:

תעשייה:

ערכי הבסיס לתעשייה נקבעו בגישת היוון ההכנסות וחילוץ מרכיב הקרקע, בהתבסס על נתוני דמ"ש חוזיים מאזה"ת תלפיות לרבות מושא השומה, תוך בקרה מנתוני דמ"ש/שווי מ"ר מבונה לתעשייה ומלאכה/אחסנה מהכרעות אגף שומת מקרקעין. בנוסף הוצגו מסד רחב של נתוני ביקוש לתאי תעשייה מהסביבה. כלהלן:

- להלן נתוני דמ"ש חוזיים מאזה"ת תלפיות לרבות מושא השומה:

מועד חתימת החוזה	תקופת השכירות והאופציה	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
04.12.2018	04.12.2018-03.12.2021 אופציה עד 03.12.2024		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	260	₪ 50
29.08.2018	29.08.2018-31.12.2021		מחסן ובית מלאכה	470	₪ 49
18.01.2018	15.01.2018-14.01.2021 אופציה עד 14.01.2031	היוצר	מוסך ושירות רכב	320	₪ 63
דמ"ש ממוצעים לשנים 2018-2019 ללא מע"מ וכולל פיתוח					**54** ₪

- בנספח שומת המשיבה הוצגו מסד רחב של נתוני ביקוש[5] מתוך אתר יד 2 ובמבי, לשטחים ומועדים שונים, בטווח **של 50** ~ ₪/**מ"ר - 85** ~ ₪/**מ"ר**.

[5] להרחבה ראה/י שומת המשיבה.

- להלן מסקנת דמ"ש בהתבסס על נתוני ביקוש והסכמי שכירות תוך התאמה למו"מ ומיקום:

מועד	מסקנת דמ"ש	הפחתה למו"מ	התאמה למיקום וחזית[6]	מסקנת דמ"ש מכלל הנתונים (מתואם)
2020-2021	₪ 61	0.95	1.15	**₪ 67**
2019-2020	₪ 59			**₪ 64**
2017-2018	₪ 55			**₪ 60**
2015-2016	₪ 51			**₪ 55**

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

מועד	דמ"ש	שיעור היוון[7]	רווח יזמי	עלויות בנייה[8]	**שווי מ"ר מבונה לתעשייה**
2022	₪ 67	6.8%	15%	₪ 4,000	**₪ 6,280**
2021					
2020	₪ 64	6.9%		₪ 3,664	**₪ 6,010**
2019		7.05%		₪ 3,643	**₪ 5,830**
2018	₪ 60	7.55%			**₪ 4,650**
2017		7.70%		₪ 3,562	**₪ 4,570**
2016	₪ 55	7.95%		₪ 3,487	**₪ 3,730**
2015		8.05%		₪ 3,450	**₪ 3,680**

- 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
11.01.2021	2016	דרך בית לחם 142/ מבנה תעשייתי ק"ק בשטח 1,700 מ"ר	הסכמי שכירות תעשייה ומלאכה, היוון וחילוץ הקרקע	₪ 56	₪ 4,850
	2015			₪ 55	₪ 4,630
	2014			₪ 54	₪ 4,370

[6] התאמה למיקום בק.א עם נגישות מוטורית מלאה ונוחה וחזית מסחרית/חשיפה לכביש.

[7] בהתאם לממוצע שיעורי תשואה בהתאם לסקירת השמ"ר.

[8] בהתאם לאופי הבינוי ובהתבסס על מחירון דקל (21/22) לרבות תוספות בגין עקיפות, נלוות ובצ"מ תוך מידוד למועדים הקובעים.

מסחר:

ערכי הבסיס למסחר נקבעו בגישת היוון ההכנסות וחילוץ מרכיב הקרקע, בהתבסס על נתוני דמ"ש חוזיים מהמבנה בו ממוקם מושא השומה, וכן נתוני דמ"ש מבוקשים באזה"ת תלפיות. בנוסף, לצורך בקרה, הוצגו ערכי שווי שנקבעו בהכרעות תיקון 84/אגף שומת מקרקעין, לנכסים מסחריים באזה"ת תלפיות, כלהלן:

- להלן נתוני דמ"ש חוזיים מהמבנה בו ממוקם מושא השומה:

מועד חתימת החוזה	תקופת השכירות	תיאור המושכר/ קומה	שטח במ"ר	דמ"ש למ"ר
01.06.2020	01.06.2020-31.05.2023	מאפייה / ביניים	113.1	שנה 1 - 66 ₪ שנה 2 - 71 ₪ שנה 3 - 75 ₪
25.12.2019	01.01.2020-31.12.2022	חנות/ קרקע עליונה	68.4	שנה 1 - 135 ₪ שנה 2- 139 ₪ שנה 3 - צמוד למדד
24.06.2021	01.07.2021-30.06.2023	חנות/ ביניים	113.1	80 ₪
01.02.2018	01.01.2018-14.10.2020	מסעדה/ קרקע עליונה	297	101 ₪
דמ"ש למ"ר מסחרי בק"ק עליונה הפונה לרח' יד חרוצים בגבולות				**139 ₪ - 101** ₪
דמ"ש למ"ר מסחרי בקומת ביניים עם חזית עורפית בגבולות				**80 ₪ - 66** ₪

- להלן ניתוח נתוני דמ"ש מבוקשים מהאתרים במבי ויד-2:

מועד	ממוצע דמ"ש (בהתאמה למו"מ - 0.95)
2020-2021	121 ₪
2019-2020	105 ₪

- להלן סיכום דמ"ש בסיסיים למסחר:

מועד	2021-2022	2019-2020	2017-2018	2015-2016
דמ"ש למסחר	**130** ₪	**125** ₪	**120** ₪	**115** ₪

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

מועד	דמ"ש	שיעור היוון (בהתאם לממוצע שיעורי תשואה בהתאם לסקירת השמ"ר)	רווח יזמי	עלויות בנייה[10]	**שווי מ"ר מבונה למסחר**
2022	130 ₪	6.8%	20%	5,000 ₪	**14,120** ₪
2021					
2020	125 ₪	6.9%		4,580 ₪	**13,540** ₪
2019		6.95%		4,554 ₪	**13,430** ₪
2018	120 ₪	7.20%			**12,110** ₪
2017		7.20%		4,452 ₪	**12,210** ₪
2016	115 ₪	7.60%		4,359 ₪	**10,770** ₪
2015		7.65%		4,313 ₪	**10,720** ₪

- להלן נתוני דמ"ש שנקבעו בהכרעות בהשגה ראשונה ושומות הכרעה לפי תיקון 84 - לצורך בקרה:

מקור/תאריך	מועד קובע	כתובת/ גו"ח	נתוני השוואה	דמ"ש	שווי מ"ר מבונה
שומת הכרעה/ 28.02.2022	27.05.2020	יד חרוצים 14/ 30002/48	הסכמי שכירות במבנה בו מושא השומה	120 ₪	12,691 ₪
שומה מכרעת/ 20.07.2021	30.11.2019	פייר קניג/ 30140/34	דמ"ש שומות מכריעות	132 ₪	8,300 ₪ - מבנה משולב עם תעשייה
					9,300 ₪ - מבנה משרדים
שומת הכרעה/ 31.03.2022	2019	פועלי צדק 3/ 30002/48	הסכמי שכירות מושא השומה	137 ₪ - 103 ₪ -2019	2019 : 14,847 ₪ - 9,973 ₪
	2018			132 ₪ = 102 ₪ -2018	2018 : 13,975 ₪ - 9,648 ₪
	2017			117 ₪ - 87 ₪ -2017	2017 : 11,358 ₪ - 7,250 ₪
שומה מכרעת/ 03.09.2018	0.3.09.2018	פייר קניג 33/ 30002/51	הסכמי שכירות, נתוני דמ"ש	חזית- 120 ₪	חזית- 12,000 ₪
				עורף- 78 ₪	עורף- 6,000 ₪
				ק. עליונה- 60 ₪	ק. עליונה- 3,500 ₪

9.2.2. **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

- הובא בחשבון שטח הקרקע בסך 68.4 מ"ר כמפורט בהסכם החכירה.

9.2.3. **<u>תחשיב השומה:</u>**

מועד קובע	שטח במ"ר	**חלופה 1** שווי זכויות לפי הסכם חכירה - תעשייה		**חלופה 2** שווי זכויות לפי שימוש בפועל - מסחר	
		שווי מ"ר מבונה לתעשייה	**שווי הקרקע לתעשייה** (במעוגל)	שווי מ"ר מבונה למסחר	**שווי הקרקע למסחר** (מעוגל)
2022	68.4	6,280 ₪	**430,000** ₪	14,120 ₪	**966,000** ₪
2021					
2020		6,010 ₪	**411,000** ₪	13,540 ₪	**926,000** ₪
2019		5,830 ₪	**399,000** ₪	13,430 ₪	**919,000** ₪
2018		4,650 ₪	**318,000** ₪	12,110 ₪	**828,000** ₪
2017		4,570 ₪	**313,000** ₪	12,210 ₪	**835,000** ₪
2016		3,730 ₪	**255,000** ₪	10,770 ₪	**737,000** ₪
2015		3,680 ₪	**252,000** ₪	10,720 ₪	**733,000** ₪

9.3. **סיכום שומת המשיג/ים[9]:**

9.3.1. **גישת השומה וערכי הבסיס:**

ערכי הבסיס לתעשייה/מסחר נקבעו בשילוב גישת ההשוואה לבנוי מעסקות מכר במושא השומה והיוון ההכנסות בהתבסס על ניתוח נתוני דמ"ש ממושא השומה, והכל תוך חילוץ מרכיב הקרקע. בנוסף, הוצגו ערכים למסחר מתוך שומות מכריעות (תיקון 84)/הכרעות אגף שומת מקרקעין, כלהלן:

- להלן ניתוח עסקות מכר לתאי תעשייה בק.ק. במבנה מושא השומה המשקף[16] לשיטתו גם שימוש מסחרי:

מועד	שטח במ"ר	תמורה	שווי למ"ר	רווח יזמי	עלויות בנייה	שווי מ"ר מבונה לתעשייה
15.05.2022	107	₪ 850,000	₪ 7,944	20%	₪ 5,000	₪ **1,620**
20.09.2021	124	₪ 1,080,000	₪ 8,710			₪ **2,258**
27.08.2018	109	₪ 720,000	₪ 6,606		₪ 4,500	₪ **1,005**
23.04.2017	110	₪ 1,000,000	₪ 9,091		₪ 4,400	₪ **3,176**
15.03.2016	226	₪ 1,559,000	₪ 6,898			₪ **1,349**

- להלן ניתוח היוון הכנסות בפועל (לשימוש מסחרי) במושא השומה וחילוץ מרכיב הקרקע[10]:

מועד קובע	דמ"ש למ"ר	שווי מהוון (שיעור היוון תואם שמאי רמ"י)	רווח יזמי	עלות בנייה	שווי מ"ר קרקע
2016	₪ 83	₪ 13,103	20%	₪ 4,359	₪ **6,560**
2017	₪ 56[11]	₪ 9,351		₪ 4,452	₪ **3,341**
2018	₪ 99	₪ 16,527		₪ 5,000	₪ **8,773**
2019	₪ 100	₪ 17,320		₪ 5,000	₪ **9,434**
2020	₪ 98[12]	₪ 17,051		₪ 5,500	₪ **8,709**
2021	₪ 108	₪ 18,985		₪ 6,000	₪ **9,821**
2022	₪ 111	₪ 19,534		₪ 6,500	₪ **9,778**

[9] להרחבה ראה/י שומת המשיג.
[10] בשומה צוין כי חילוץ מרכיב הקרקע נערך כפי שחולץ בשומת המשיבה.
[11] צוין כי הנכס הושכר לתקופה קצרה.
[12] מתואם לתקופה הקורונה.

- להלן נתוני שווי שומות מכריעות (תיקון 84)/הכרעות אגף שומת מקרקעין:

מקור	רחוב בתלפיות	מועד	התאמה למיקום	שווי מ"ר מבונה מתואם	הארות
הכרעה (תיקון 84)	פייר קניג 39-41	2020	1	₪ 8,300	
	דרך חברון 130	2018	0.85	₪ 8,000	
	פייר קניג 22	2018	1.15	₪ 7,000	
	בית דפוס 14-16	2020	1.2	₪ 5,000[13]	
ו. השגות	דרך בית לחם 142	2016	0.95	₪ 7,500	שווי למסחר
הכרעה בהשגה ראשונה	חרשי הברזל 3	2020		₪ 5,600	שווי לתעשייה
	דרך בית לחם 142	2016		₪ 4,838	
				₪ 7,500	שווי למסחר

הערת הח"מ: מכל הנתונים שהוצגו לעיל שמאי המשיג קבע שווי מ"ר מבונה כמפורט בתחשיב, ללא פירוט/תחשיב.

9.3.2. **<u>עקרונות התחשיב</u>:**

- הובא בחשבון שטח הקרקע בסך 68.4 מ"ר כמפורט בהסכם החכירה.
- הובא בחשבון כי בהתאם לתכנית המתאר 62 מותר בנכס מושא השומה שימוש מסחרי.

9.3.3. **<u>תחשיב השומה</u>:**

מועד קובע	שטח במ"ר	**חלופה 1 -** שווי זכויות בהתאם להסכם חכירה		**חלופה 2 -** שווי זכויות לפי שימוש בפועל - מסחר	
		שווי מ"ר מבונה לתעשייה	**שווי קרקע לתעשייה** (במעוגל)	שווי מ"ר מבונה למסחר	**שווי קרקע למסחר** (במעוגל)
2022	68.4	₪ 7,500	**₪ 513,000**	₪ 10,000	**₪ 684,000**
2021		₪ 7,000	**₪ 479,000**	₪ 9,500	**₪ 650,000**
2020		₪ 6,000	**₪ 410,000**	₪ 9,000	**₪ 616,000**
2019					
2018		₪ 5,500	**₪ 376,000**	₪ 8,000	**₪ 547,000**
2017		₪ 5,000	**₪ 342,000**	₪ 7,500	**₪ 513,000**
2016		₪ 4,500	**₪ 308,000**	₪ 7,000	**₪ 479,000**

[13] מגלם עסקת מכר כמפורט בהכרעה ובשומת ההשגה.

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

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, מהדיון[14] וממסמכי השלמה:

9.4.1. **<u>עמדת שמאי המשיג:</u>**

- <u>ייעוד בהתאם לחוזה חכירה</u>:

אציין כי חוזה החכירה בנכס הוא בהתאם לתכנית תקפה 62 בייעוד לתעשייה המתירה שימושים נוספים סמי מסחריים.

- <u>נתוני השוואה</u>:

יש עדיפות לבסס את שווי הקרקע בהתאם לנתוני מכר מבניין מושא השומה (תעשייה) ושכירות ממושא השומה (למסחר), זאת בשל העובדה כי אלו משקפים בצורה הטובה ביותר את שווי הנכס, שכן מגלמים את מאפייני האזור. זאת בנוסף להתבססות על נתוני הכרעות מהסביבה המעידות על מסקנת השווי הסופי שנקבע.

אציין, כי יש להתחשב בכך שהנכס ממוקם באזור תעשייה מובהק ולא באזור מסחרי ולו חזית במיקום נחות שכן המרחק רב מהכביש.

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

<u>תעשייה / מסחר</u> - נתוני ההשוואה שהוצגו בשומת המשיבה לא מביאים בחשבון את החסרונות הקיימים בנכס מושא השומה, כגון: מיקום נחות (באזה"ת משולב לעומת אזור מסחרי), מרחק מהכביש, צפיפות, חזית צרה, עומק המגרש, שטח החנות שלא מאפשר שימושים נרחבים, נגישות נמוכה למבנה.

<u>מסחר</u> - נתוני השוואה כוללים יתרונות לעומת מושא השומה, למשל, מסעדת "עזרא" (עסקה 4 בטבלת עסקות ההשוואה בשומת המשיבה) מהווה נכס פינתי הכולל חזית רחבה של כ- 15 מ"ר.

ולכן נתונים אלו מצריכים הפחתות רבות לנכס מושא השומה, בפרט כאשר השווי נקבע בגישת החילוץ, שכידוע רגישה לשינויים בפרמטרים שונים, כגון: שיעור היוון, רווח יזמי, עלות בנייה. מכאן שיש להתבסס על נתוני השכירות במושא השומה המגלמים את מאפייניו.

<u>מר גיל פדרמן - משיג</u>:

מאפייני הנכס מושפעים מעירוב השימושים בבניין (שימושי תעשייה, אולמות תצוגה, אחסנה ומסחר) ולכן שווי הנכס אינו אמור להתבסס על מסחר טהור. הנכס ברשותנו תקופה ארוכה והוחלפו בו מס' שוכרים.

- <u>עלויות בנייה</u>:

הובאו בחשבון עלויות בנייה ישירות בהתאם למחירון דקל בתוספת עלויות בניה עקיפות המגלמות עלויות תכנון, פיתוח אגרות מימון וכיוצ"ב.

- <u>סבירות השווי</u>:

מפנה להכרעות בהשגה ראשונה באזה"ת תלפיות[15] בנכסים סמוכים למושא השומה, מהן עולה כי ערכי השווי שנקבעו בשומתי דומים ומשקפים את שווי השוק במושא השומה.

---

[14] שנערך בתאריך 26.12.2023.

[15] בגו"ח 30187/11 למועדים קובעים 2017-2019, נקבע שווי מ"ר לתעשייה בסך 5,272 ₪ ושווי מ"ר למסחר בסך 7,920 ₪.
בגו"ח 301291/1 למועדים קובעים 2021-2022, נקבע שווי מ"ר למסחר בסך 5,554 ₪.
בגו"ח 30142/25 למועד קובע 2020, נקבע שווי מ"ר לתעשייה בסך 5,654 ₪.

9.4.2. **<u>עמדת שמאי המשיבה:</u>**

- **<u>ייעוד בהתאם לחוזה חכירה:</u>**

לעניין פרשנות הזכויות החוזיות, מדובר בטענה משפטית שיש לטעון כלפי המחלקה המשפטית של רמ"י. בהתאם לכך יש לאמוד שווי לתעשייה בלבד, ללא אלמנט מסחרי כפי שהובא בחשבון בשומת המשיג.

- <u>נתוני השוואה</u>:

יש עדיפות לבסס את שווי הקרקע בהתאם לנתוני שכירות ממבנה ובו מושא השומה ומהסביבה (תעשייה) ושכירות ממבנה ממושא השומה (מסחר), כאשר אלו משקפים בצורה הטובה ביותר את שווי הנכס, שכן מגלמים את מאפייני האזור. זאת בנוסף להתבססות על מסד רחב של נתוני ביקוש וכן וכבקרה על נתוני הכרעות מהסביבה המעידות על מסקנת השווי הסופי שנקבע, כפי שיפורט להלן:

<u>ערכי השווי לתעשייה / מסחר</u> - מבוססים על הסכמי שכירות חוזיים לתעשייה מאזה"ת תלפיות לרבות מהמבנה ובו מושא השומה, ולמסחר ממבנה ובו מושא השומה, ובנוסף על מסד רחב של נתוני ביקוש (דמ"ש) תוך בקרה מהכרעות אגף שומת מקרקעין.

לטענת המשיג כי דמ"ש במושא השומה נמוכים בשל מאפייני הנכס (מיקום, מרחק מהרח', שטח) - הובאה בחשבון עסקה המשקפת את כלל מאפייני הנכס הנ"ל, לחנות מסחרית לממכר דלתות, צמודה ובשטח זהה לנכס מושא השומה לרבות יחס חזית/עומק זהה, כאשר דמ"ש החודשיים בגבולות 139 ₪ - 135 ₪ למ"ר. בנוסף, הובאה בחשבון עסקה למסעדה פינתית (חלקה עורפית) בשטח 300 מ"ר, לפיה מתקבלים דמ"ש 100 ₪/מ"ר/חודש.

<u>באשר לעסקות השוואה בשומת המשיג</u>:

<u>עסקות מכר</u> - לאחר בדיקה במערכת מס שבח עולה שעסקות המוצגות בשומתו אינם מהמבנה עצמו כפי שצוין, מלבד עסקה אחת (משנת 2018), אולם עסקה זו מייצגת 3/5 חלקים מהנכס ולא משקפת את התמורה כולה. יתרה מכך, עסקות אלו לא רלוונטיות להשוואה מאחר והן מגלמות אלמנט מסחרי, ומטרתנו בשומה היא קביעת השווי לתעשייה בלבד (במצב הקודם) ללא הפוטנציאל מסחרי.

<u>עסקאות השוואה מהכרעות / ועדת השגות</u> - לא בהכרח ממבנה מושא השומה ולא משקפות את מאפייניו, בשומתי הצגתי כבקרה בלבד את ערכי השווי שנקבעו בוועדת השגות. יש לציין כי בשומה מכרעת של רינת וויס, מוצגים נתונים למסחר עורפי וגם למסחר חזיתי, בעוד שמאי המשיג התבסס רק על נתוני השווי העורפיים.

<u>הסכם שכירות במושא השומה</u> - לא הוצג בפניי הסכם השכירות במושא השומה ולכן אין באפשרותי להתייחס אליו. על מנת להתבסס על הסכם שכירות זה, יש לבחון אותו לאורך כל השנים, ובין היתר, את אורכות ההסכם, בכמה הוא מושכר היום, תקופות האופצייה, התנאים המסחריים , מועד חתימת החוזה חיוב תשלומי מיסים.

ככל והחוזה לא מוצג, ההנחה היא כי חנות הרהיטים מושכרת מס' שנים בנכס והחוזה נחתם בשנים עבר (סביבות 2016/17), מכאן שייתכן כי השווי שקבע המשיג לשנת 2022 הוא בהתאם לחוזה שנכתב בעבר, בעוד שנתוני דמ"ש לתעשייה ותעסוקה עלו בשנים האחרונות בשיעורים גבוהים לאורך השנים. לכן, ככל שמביאים בחשבון נתוני השוואה משנים עבר, יש לתת על כך את הדעת, כלומר, להביא בחשבון נתוני השוואה לכל מועד בנפרד או להביא בחשבון התאמה משמעותית לזמן.

- **<u>התאמה למיקום וחזית</u>:**

<u>בניתוח ערכי שווי לתעשייה</u> - הובאו בחשבון עסקות ההשוואה מאזורים פנימיים, ללא חשיפה ונצפות אשר הגישה אליהן נחותה, לעומת מושא השומה הכולל חשיפה לצד שטח לפריקה וטעינה, זאת בהתחשב בכך שלנכסי תעשייה קיימת החשיבות מסחרית. ולכן, הובאה בחשבון התאמה למיקום וחזית בשיעור של 1.15 ביחס לעסקות השוואה.

- **<u>חצר</u>:**

החצר הגלומה בנתוני ההשוואה בעצימות נמוכה יחסית. מדובר בתא תעשייה בשטח של כ- 70 מ״ר, כחלק מבתים משותפים ולו חלק ברכוש המשותף. לכן, נתוני ההשוואה מגלמים שימוש סביר בחצר.

- **<u>עלויות בנייה</u>:**

מדובר בנכס משנות ה-70, אשר צבר פחתים רבים, לכן הובאו בחשבון עלויות בנייה המשקפות את המבנה, ברמה יחסית נמוכה ורמת גמר בסיסית, בסך 4,000 ₪/מ״ר תעשייה ו- 5,000 ₪/מ״ר מסחר.

- **<u>קורונה</u>:**

הובאו בחשבון נתוני השוואה מהשנים 2019-2020, המגלמים את ההפחתה ככל וקיימת.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לבסיס נתוני ההשוואה הראוי ואופן ניתוחו לפיו יש לקבוע את שווי הקרקע שבנדון לשימושי תעשייה ומסחר (בהתאם לחלופות המפורטות בסעיף 1), בשטח רשום של 68.4 מ״ר, המצוי ברח׳ יד חרוצים 14, אזור תעשייה ומסחר תלפיות, ירושלים.

חלופה א׳ - תעשייה (זכויות חוזיות)

שמאי המשיבה התבסס על גישת היוון הכנסות על סמך הסכמי שכירות לתאי תעשייה לרבות ממבנה ובו מושא השומה, וכן על מסד רחב של נתוני ביקוש לשכירות תאי תעשייה מהסביבה, בנוסף ולתימוכין הוצגו נתונים מתוך הכרעות אגף שומת מקרקעין שנערכו באזה״ת תלפיות.

מנגד, שמאי המשיג ציין כי התבסס על עסקות מכר ממבנה ובו מושא השומה[16] תוך חילוץ מרכיב הקרקע ובנוסף על מסקנת שווי משומות הכרעה.

חלופה ב׳ - מסחר (שימוש בפועל)

שמאי המשיבה התבסס על היוון הכנסות על סמך הסכמי שכירות למסחר ממבנה מושא השומה ומהסביבה, וכן על מסד רחב של נתוני ביקוש למסחר , זאת בנוסף לבקרה מהכרעות אגף שומת מקרקעין.

מנגד, שמאי המשיג התבסס על גישת היוון הכנסות מדמ״ש ממושא השומה.

באופן כללי וכן בהעדר עסקות השוואה ישירות לקרקע, גישות השומה בה נקטו הצדדים מקובלות לאומדן שווי קרקע לשימושי מסחר ותעשייה.

עם זאת, בהתחשב במטרת השומה - גביית דמי שימוש בהתאם לזכויות חוזיות (תעשייה) ושימוש בפועל (מסחר), יש עדיפות להתבסס על גישת היוון הכנסות מדמ״ש, שכן עסקות מכר לנכסי תעשייה בתלפיות עלולות לגלם שימושים נוספים כגון מסחר, תעסוקה וכיו״ב, זאת בהתאם להוראות תכנית 62 המאפשרת מטריית שימושים רחבה. כמו כן, עסקות מכר עלולות לגלם פוטנציאל לשינוי יעוד בעקבות מגמת ההתחדשות בסביבה[17].

לעניין ערכי שווי שנקבעו בהליכי שמאות שונים, עליהם ככל הנראה התבסס שמאי המשיג בשומתו[18] - אלו אינם מהווים נתוני שווי שוק. במסגרת זו, אין מניעה ואף רצוי לערוך שימוש במסד נתונים המפורט בשומות, אולם מסקנת השווי של שומות אלו יכולה לשמש כאינדיקציה בלבד.

לכן, בקביעת השווי לתעשייה ומסחר אתבסס על גישת היוון הכנסות בהתבסס על **הסכמי שכירות** (שחלקם הועברו ע״י הצדדים), לתאי תעשיה/מסחר מסביבת מושא השומה לרבות מושא השומה ומהמבנה בו ממוקם, בנוסף וכבקרה יוצגו נתוני היצע לדמי שכירות לתאי תעשייה מסביבת מושא השומה.

במסגרת זו לא יובאו בחשבון הסכמי שכירות שאינם רלוונטיים להשוואה למושא השומה בשל מאפיניהם ו/או כולל מידע חסר (חשיפה, מיקום, נגישות).

---

[16] עסקות ההשוואה שהוצגו בשומת המשיגים נבחנו ועולה כי עסקות אלו מבנין סמוך למיקום המבנה ובו מושא השומה (ולא כפי שצוין בשומה), ללא פירוט רלוונטי וחלקם ככל הנראה משמשים למשרדים.

[17] 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.

[18] אופן ניתוח מסקנת שווי הקרקע אינו ברור ולכן הנ״ל רלוונטי במידה והשמאי התבסס על מסקנת שווי מהשומות.

10.2. **<u>עקרונות השומה</u>:**

10.2.1. <u>שיעור היוון (2 החלופות)</u>:

שיעורי היוון שהובאו בחשבון ע"י המשיבה[19] מקובלות שכן תואמות את ממוצע השנתי נכון לכל מועד קובע, זאת בהתאם לשיעורי תשואה ארציים של השמ"ר.

10.2.2. **<u>חלופה א' - תעשייה</u>** <u>(זכויות חוזיות)</u>:

10.2.2.1. <u>התאמה למיקום וחשיפה</u>:

שמאי המשיבה הביא בחשבון התאמה בשיעור 15% לנתוני ההשוואה ביחס למושא השומה, הממוקם לטענתו בחזית הפונה לרחוב ראשי ביד חרוצים הכולל חשיפה ונגישות מוטורית מלאה.

מרבית עסקות ההשוואה ממוקמות בחזית לרחוב ובעלי חשיפה, אם כי ברמה מועטה ממושא השומה, מעבר לכך, מיקומם בסביבה המאופיינת בשימושי תעשייה המהווה יתרון (מכפילי כח), ולכן איני רואה עדיפות במיקום מושא השומה **לשימוש תעשייה** על פני מיקום נתוני ההשוואה.
לא הובאה בחשבון התאמה לעסקות השוואה בעלי שטחים גדולים הממוקמים בעורף, שכן ייתכן וקיים יתרון לגודל שמתקזז עם החיסרון למיקום[20].

10.2.2.2. <u>חילוץ מרכיב הקרקע</u>:

<u>רווח יזמי</u>:

שמאי המשיבה הביא בחשבון רווח יזמי בשיעור 15%, לעומתו, שמאי המשיג הביא בחשבון רווח יזמי בשיעור 20%.

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

<u>עלויות בנייה</u>:

בחילוץ מרכיב הקרקע שמאי המשיבה הפחית עלויות בנייה בטווח של 3,450 - 4,000 ₪/מ"ר (בהתאם למועדים הקובעים), מנגד, שמאי המשיגים ציין בשומתו כי חילוץ מרכיב הקרקע נערך בהתאם לשומת המשיבה אך בפועל בתחשיב חילוץ הקרקע עלויות הבנייה היו שונות בטווח של 4,400 - 5,000 ₪/מ"ר.

מסיור שנערך במרבית נתוני ההשוואה, עולה הרושם כי מדובר במבנים וותיקים הבנויים בסטנדרט נמוך, לכן ובהתחשב **במאפייני הבנוי לתעשייה** בעסקות ההשוואה, יובאו בחשבון עלויות בנייה סבירות בסך 2,700 ₪/מ"ר לשנת 2020, תוך התאמה שנתית בשיעור 2.5%, הנ"ל עולה בקנה אחד עם שומות עבר שנערכו באגף שומת מקרקעין, שחלקם צוינו בשומות הצדדים.

---

[19] בחלופה א' שמאי המשיג לא טען לעניין שיעורי היוון שהוצגו בשומת המשיבה ובחלופה ב' שמאי המשיג קיבל את שיעורי ההיוון שהוצגו בשומת המשיבה. יש לציין בנוסף כי בשנת 2022 הובא בחשבון שיעור הממוצע של מחצית ראשונה ושנייה (6.7%) ולא כפי שהמשיבה הביא בחשבון (6.8%) שכן במועד עריכת השומה שיעורי ההיוון למחצית השנייה לשנה זאת לא פורסם.

[20] לראיה, דמ"ש למוסך בשטח 237 מ"ר בעורף יד חרוצים 14, בסך 61 ₪/מ"ר בעוד תאי תעשייה קטנים יותר באותו אזור מושכרים בדמ"ש זהים או נמוכים יותר (תא תעשייה בשטח של כ -112 ₪/מ"ר מושכר בכ - 59 ₪/מ"ר) - להרחבה ר' סעיף 11 פרק נתונים לאומדן השווי .

10.2.3. **חלופה ב' מסחר** (שימוש בפועל) :

10.2.3.1. התאמה לתקופת הקורונה :

שמאי המשיג טען כי יש להביא בחשבון הפחתה לקורונה לשנים הרלוונטיות, מנגד, שמאי המשיבה טען כי עסקות ההשוואה מגלמות את ההתאמה הזו.

עסקות ההשוואה שהובאו בחשבון לשימוש מסחרי בהכרעה נחתמו טרם תחילת מגיפת הקורונה בארץ, לכן ובהתאם לתחשיב התאמת השפעת הקורונה המופיע בסקירת שיעורי תשואה של השמ"ר, מחצית שנייה 2019, יש להביא בחשבון ההתאמה בשיעור של כ- 2% לשנים 2020 - 2021, תוך הפחתה של 30% לדמי השכירות לשנים אלו.

10.2.3.2. חילוץ מרכיב הקרקע :

רווח יזמי :

בהתאם למאפייני הנכס והסביבה וכן בהתבסס לפרק יח' לקווים המנחים ראיתי לנכון להביא בחשבון רווח יזמי בשיעור 20%, כפי שהובא בחשבון ע"י הצדדים.

עלויות בנייה :

בחילוץ מרכיב הקרקע שמאי המשיבה הפחית עלויות בנייה בסך של 4,313 - 5,000 ₪/מ"ר (בהתאם למועדים הקובעים), מנגד, שמאי המשיגים הפחית עלויות בנייה בסך של 4,359 - 6,500 ₪/מ"ר (בהתאם למועדים הקובעים).

מקובלת עליי עלות הבניה למועדים הקובעים שהובאה בחשבון בשומת המשיבה, שכן עלויות אלו סבירות ביחס לגיל המבנים ומאפייני נתוני ההשוואה, וכן ביחס לעלויות בנייה למשרדים (עסקי) ברמת מעטפת המוצגות במחירוני דקל לאורך השנים.

11. נתונים לאומדן השווי:

11.1. **חלופה א' - תעשייה** (זכויות חוזיות):

11.1.1. להלן ניתוח הסכמי שכירות (שהוצגו בשומת המשיבה) לתאי תעשייה מהסביבה לרבות ממבנה מושא השומה:

מועד חתימת חוזה	תקופת השכירות	רחוב	תאור המושכר	שטח אקוו' במ"ר	דמ"ש חודשיים	דמ"ש חודשיים למ"ר
01/05/2018	31.4.2018 - 30.4.2019	יד חרוצים 14	מסגרייה	[2]112.8	[3] ₪ 6,000	[1]61 ₪
24/12/2018	1.2.2019 - 1.2.2024	חרשי הברזל 3	ייצור / שיווק צרכי חשמל	[4]260	₪ 13,000	₪ 50
18/01/2018	15.1.2018 - 14.1.2021	היוצר 9	מוסך	432	₪ 27,000	₪ 63
ממוצע למועד 2018 - 2019						₪ 58

הערות לטבלה:

1 - מיקום הנכס הנ"ל בעורף המבנה, בסביבה בה קיימת חשיפה נמוכה ותנועה מועטה של רכבים (שטח פנוי לפריקה וטעינה), זאת לעומת מושא השומה הממוקם בחזית יד חרוצים הכולל חשיפה מלאה ותנועת רכבים בעצימות גבוהה (שטח מצומצם לפריקה וטעינה), משכך, ובהתחשב בשימוש דמ"ש הנ"ל מגלמים תוספת 15%.

2 - מיום הביקור בנכס וסביבתו עולה כי הנכס מהווה את תת"ח 1 בתשריט בית משותף בשטח של 112.8 מ"ר.

3 - בעת הביקור בנכס נמסר לנו מאת השוכר כי דמ"ש בתאי תעשייה בכל השדרה (בקומה התחתונה) כיום נעים בגבולות 7,500 ₪ – 8,000 ₪.

4 - מגלם גלריה בשטח 160 מ"ר (במקדם 0.5) + שטח קרקע של 160 מ"ר.

11.1.2. להלן ניתוח הסכמי שכירות נוספים לתאי תעשייה מהסביבה לרבות ממבנה מושא השומה:

מועד חתימת חוזה	תקופת השכירות והאופציה	כתובת	תאור המושכר	שטח אקוו' במ"ר	דמ"ש חודשיים	דמ"ש חודשיים למועד 2015	דמ"ש חודשיים למועד 2016	דמ"ש חודשיים למועד 2017
24/4/2012	1.4.2012-1.4.2017	יד חרוצים 14	מוסך	237	₪ 13,000	₪ 58	₪ 59	₪ 61
17/11/2014	1.1.2015-31.12.2017	הסדנא 11	יחידות בשימוש לשירותי רכב	146	₪ 7,700	₪ 53	₪ 55	₪ 57
3/11/2014	1.1.2015-31.12.2017	הסדנא 11		160	₪ 7,700	₪ 48	₪ 50	₪ 52
דמי שכירות ממוצעים למ"ר						₪ 53	₪ 55	₪ 56

11.1.3. להלן נתוני היצע לשכירות לתאי תעשייה למועדים הרלוונטים מאזה"ת תלפיות:

תאריך	קומה	שטח במ"ר	רחוב	דמ"ש חודשיים	דמ"ש למ"ר
21/02/2022	קרקע	120	יד חרוצים 4	₪ 8,800	₪ 67
17/05/2021	שנייה	134	פייר קניג 37	₪ 8,000	₪ 60
24/11/2020	שנייה	134	פועלי צדק 1	₪ 8,000	₪ 60
14/05/2020	קרקע	270	הרכב 10	₪ 14,850	₪ 55
08/11/2019	ראשונה	120	התעשייה 5	₪ 8,000	₪ 67
02/02/2019	קרקע	120	יד חרוצים 4	₪ 7,500	₪ 63
31/01/2019	קרקע	160	התעשייה 5	₪ 8,000	₪ 50
23/01/2019	קרקע	120	התעשייה 5	₪ 7,500	₪ 63
02/09/2018	קרקע	135	האומן 13	₪ 8,000	₪ 59
19/12/2017	קרקע	135	האומן 13	₪ 7,000	₪ 52
08/12/2017	קרקע	140	הסדנא 9	₪ 7,500	₪ 54
22/08/2017	קרקע	120	התעשייה 5	₪ 7,000	₪ 58
29/09/2016	קרקע	130	התעשייה 5	₪ 6,700	₪ 52

מכל האמור לעיל, סביר כי דמ"ש הראויים בנכס מושא השומה **לשימוש תעשייה**, יהיו כלהלן:

מועד	2021-2022	2019-2020	2017-2018	2015-2016
דמ"ש/מ"ר לתעשייה	**₪ 61**	**₪ 59**	**₪ 57**	**₪ 55**

11.2. **חלופה ב' - מסחר** (שימוש בפועל):

11.2.1. להלן ניתוח הסכמי שכירות ליחידות מסחריות (ק"ק) ממבנה ובו מושא השומה ברחוב יד חרוצים 14:

מועד חתימת חוזה	תקופת השכירות	תיאור המושכר	שטח רשום במ"ר	דמ"ש חודשיים
03/09/2017	07/09/2017-06/09/2019	חנות רהיטים **מושא השומה**	1 68.4	124 ₪ 2,3
01/02/2018	01/01/2018-14/10/2020	מסעדה 4	254.1	118 ₪
25/12/2019	01/01/2020-31/12/2022	חנות דלתות 4	68.4	139 ₪

הערות לטבלה:

1 - בהתאם לסעיף 2.3 בהסכם השכירות שטח המושכר אינו בהכרח כולל שימוש בחניות שכן נרשם בסעיף זה "כי אם יחול בעתיד שינוי בהסדר הקיים בבניין בנוגע לחניות, לשוכר לא תהא כל זכות ... להפחתת דמ"ש או לדרישת פיצוי כלשהי" .

2 - בהתאם לסעיף 6.1 בהסכם השכירות מוסכם כי כל תשלום נוסף לרבות תשלומים ממשלתיים יחול על השוכר, עם זאת, בגילום תשלומים נוספים על הדמ"ש הקיימים מתקבלים דמ"ש לא סבירים, יתרה מכך, מבירור שנערך מול נציגי המשיג, עולה כי תשלום שימוש חורג לא חל על השוכר למרות האמור בסעיף זה. ולכן תשלום נוסף בגין שימוש חורג לא יבוא בחשבון.

3 - בהתאם לסעיף 5.3 בהסכם השכירות השוכר ישלם תוספת 5% בגין כל תקופת אופציה כמפורט בסעיף 3.5 להסכם (ר' 7.3 לעיל).

4 - מסקנות ניתוח נתונים אלו מגלמים את מאפייני מושא השומה שכן מיקומם בחזית רחוב יד חרוצים בסמוך לנכס מושא השומה.

11.2.2. להלן ניתוח הסכמי שכירות ליחידות מסחריות (ק"ק) במבנה 'בית סי בר' (חלקה 48) הסמוך:

תת חלקה	תאריך חתימת חוזה	תקופת השכירות	שטח רשום במ"ר	דמ"ש	דמ"ש למ"ר
1	אוקטובר, 2004	1.1.2016-21.12.2021	1 206	₪ 23,050	₪ 112
1	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	דצמבר, 2017	1.1.2020-31.12.2022	6 287	₪ 39,500	₪ 138
ממוצע דמ"ש במעוגל למ"ר רשום					₪ 120

הערות לטבלה:

1 - בהתאם להסכם השכירות 'עמינח' 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.

מכל האמור לעיל וכן משיחות שנערכו עם שוכרים במבנה ובניהם נציגות ועד הבית, דמ"ש שהובאו בחשבון בשומת המשיבה מקובלות ויובאו בחשבון במסקנת שווי הקרקע למסחר, כלהלן:

מועד	2021-2022	2019-2020	2017-2018	2015-2016
דמ"ש/מ"ר למסחר	**130** ₪	**125** ₪	**120** ₪	**115** ₪

11.3. <u>תחשיב השומה</u>:

חלופה א' - (**תעשייה**)								
מועד קובע	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
דמי"ש למ"ר	55 ₪	55 ₪	57 ₪	57 ₪	59 ₪	59 ₪	61 ₪	61 ₪
דמי שכירות שנתיים	660 ₪	660 ₪	684 ₪	684 ₪	708 ₪	708 ₪	732 ₪	732 ₪
שיעור היוון	8.05%	7.95%	7.70%	7.55%	7.05%	6.90%	6.80%	6.70%
שווי מ"ר בנוי	8,199 ₪	8,302 ₪	8,883 ₪	9,060 ₪	10,043 ₪	10,261 ₪	10,765 ₪	10,925 ₪
בהפחתת רווח יזמי (15%)	7,129 ₪	7,219 ₪	7,724 ₪	7,878 ₪	8,733 ₪	8,922 ₪	9,361 ₪	9,500 ₪
עלויות בנייה	2,386 ₪	2,446 ₪	2,507 ₪	2,570 ₪	2,634 ₪	2,700 ₪	2,754 ₪	2,809 ₪
שווי מ"ר מבונה	4,743 ₪	4,773 ₪	5,217 ₪	5,308 ₪	6,099 ₪	6,222 ₪	6,607 ₪	6,691 ₪
שווי תת חלקה 52 במעוגל	**324,000** ₪	**326,000** ₪	**357,000** ₪	**363,000** ₪	**417,000** ₪	**426,000** ₪	**452,000** ₪	**458,000** ₪
חלופה ב' - מסחר (**שימוש בפועל**)								
מועד קובע	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
דמי"ש למ"ר	115 ₪	115 ₪	120 ₪	120 ₪	125 ₪	125 ₪	130 ₪	130 ₪
דמי שכירות שנתיים	1,380 ₪	1,380 ₪	1,440 ₪	1,440 ₪	1,500 ₪	1,500 ₪	1,560 ₪	1,560 ₪
שיעור היוון	7.65%	7.60%	7.20%	7.20%	6.95%	6.90%	6.80%	6.70%
שווי מ"ר בנוי	18,039 ₪	18,158 ₪	20,000 ₪	20,000 ₪	21,583 ₪	21,739 ₪	22,941 ₪	23,284 ₪
בהפחתת רווח יזמי (20%)	15,033 ₪	15,132 ₪	16,667 ₪	16,667 ₪	17,986 ₪	18,116 ₪	19,118 ₪	19,403 ₪
עלויות בנייה	4,313 ₪	4,359 ₪	4,452 ₪	4,554 ₪	4,554 ₪	4,580 ₪	5,000 ₪	5,000 ₪
שווי מ"ר מבונה	10,720 ₪	10,773 ₪	12,215 ₪	12,113 ₪	13,432 ₪	13,536 ₪	14,118 ₪	14,403 ₪
שווי תת חלקה 52 במעוגל	**733,000** ₪	**737,000** ₪	**835,000** ₪	**829,000** ₪	**919,000** ₪	**907,480** ₪[21]	**946,680** ₪[21]	**985,000** ₪

12. <u>שומה</u>:

בהתאם לכל האמור לעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים, הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות במרכיב הקרקע בנכס שבנדון, בכפוף למטרת השומה, הידוע כתת"ח 52, חלקה 2, גוש 30140, יד חרוצים 14, אזה"ת תלפיות, ירושלים, נכון למועדים הקובעים, כריק ופנוי ובבעלות מלאה, ללא מע"מ וכולל פיתוח, בסך:

מועד (שנה) / חלופה	**חלופה א'** - (תעשייה)	**חלופה ב'** - מסחר (שימוש בפועל)
2015	**324,000** ₪	**733,000** ₪
2016	**326,000** ₪	**737,000** ₪
2017	**357,000** ₪	**835,000** ₪
2018	**363,000** ₪	**829,000** ₪
2019	**417,000** ₪	**919,000** ₪
2020	**426,000** ₪	**907,480** ₪
2021	**452,000** ₪	**946,680** ₪
2022	**458,000** ₪	**985,000** ₪

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.

[21] מגלם הפחתה בגין מגבלת תקופת הקורונה כמפורט בסעיף 10.2.3.1 לעיל.