תאריך עברי	:	כ״ה תמוז, תשפ״ד
תאריך לועזי	:	31 יולי 2024
מס׳ תיק רמ״י	:	900466756
מספרנו (אופק)	:	48603
לקביעת שכ״ט	:	12.39

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 זיו ולכינסקי
שמאי מקרקעין מטעם המשיג
תנועת המרי 3, רמת גן
Ziv@vziv.co.il

הכרעה בהשגה ראשונה[1]-גוש 30187 חלקה 42 (בחלק), רחוב הסדנא 1, 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 18.07.2023, להכריע במחלוקת בנוגע לשווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע שבנדון, כריקה ופנויה, כולל פיתוח וללא מע״מ, לצורך גביית דמי שימוש בגין שימוש בפועל, בהתאם לחלופות הבאות:

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

חלופה ב - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי שימוש בפועל למסחר בשימוש לאולם תצוגה למכוניות.

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 08.05.2023 נערכה שומה מטעם רמ״י, ע״י שמאי המקרקעין אסף אשכנזי וחני בן סימן טוב - להלן: ״**שמאי המשיבה**״.

1.3. ההשגה שבנדון הוגשה מטעם המשיגים, חברת ׳רוטופלס בע״מ׳, באמצעות שומה מיום 16.07.2023, שנערכה ע״י שמאי המקרקעין זיו ולכינסקי - להלן: ״**שמאי המשיג**״.

1.4. בתאריך 23.01.2024 התקיים דיון באמצעות מערכת 'TEAMS', בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 05.02.2024, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מתאריך 04.03.2024.

1.5. בתאריך 09.10.2023 הועבר ע״י שמאי המשיגה הסכמה למועדים/השטח לחיוב בהתאם לשומת המשיבה.

1.6. בתאריך 15.02.2024 הועבר ע״י שמאי המשיבה הסכמי שכירות של נתוני ההשוואה המוצגים בשומה.

1.7. בתאריך 18.02.2024 הועבר ע״י שמאי המשיג הסכמי שכירות במושא השומה.

1.8. בתאריך 06.03.2024 נשלח ע״י שמאי המשיבה התייחסות להסכמי השכירות שנשלחו ע״י המשיג.

1.9. בתאריך 9.7.2024 נשלח ע״י המשיגים שובר תשלום בגין שימוש חורג במושא השומה.

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

2. נתוני זיהוי:

גוש	:	30187.
חלקה	:	42.
מגרש	:	1 עפ"י תב"ע 1560א.
שטח	:	1,000 מ"ר (2 תאי שטח בסך 500 מ"ר כ"א)
מהות הנכס	:	קרקע לתעשייה (חלופה א) ; קרקע למסחר - אולמות תצוגה (חלופה ב).
מיקום	:	הסדנא 1, 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:

2019 - 2023 - המועדים הקובעים בשומת המשיבה.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך בתאריך 27.06.2024, ע"י החת"מ וטל יוספוב מתמחה במשרדנו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1 הסביבה:

מושא השומה מהווה מרכיב קרקע בשטח של 1000 מ"ר, המצוי ברח' הסדנא 1, 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 הסדנא, בו ממוקם מושא השומה, מצוי בצדו המזרחי של אזור התעשייה ומסחר תלפיות, הרחוב חוצה מס' רחובות, ניצב לרח' דרך בית לחם ממזרח עד לרחוב האומן ממערב.

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 (3D)- עיריית ירושלים



6.2. **<u>הנכס</u>:**

כאמור, מושא השומה מהווה מרכיב קרקע כחלק ממגרש 1 בתב"ע 1560א בשטח של 1,000 מ"ר, המצוי ברח' הסדנא 1 פינת רח' הסדנא / תעשייה, אזור תעשייה ומסחר תלפיות, ירושלים.

מיום הביקור עולה כי מושא השומה ממוקם במרכז המגרש במבנה בן קומה אחת לרבות גלריה חלקית המשמש לאולמות תצוגה ושימושים נלווים נוספים[3] ומסביבו שטח נרחב המשמש לחצר תפעולית, חניות ללקוחות ומעברים. מושא השומה מהווה 2 אולמות תצוגה בשטח של כ- 500 מ"ר[4] כל אחד, לשיווק ומכירת רכבים ; 1. בצד הצפוני מבנה בשימוש צ'מפיונס מוטורס ('Audi') , בחזית של 12.90 מ' אורך ; 2. בצד הדרומי מבנה בשימוש סיגמא מוטורוס ('Umi') המשווקת את שברולט, בחזית של 14.3 מ' אורך.

הבנייה מסורתית וקונבנציונאלית מבטון ובלוקים הכולל גג בשיפוע הבנוי מאיסכורית.

הנצפות והחשיפה לנכס מושא השומה חלקית, והגישה לנכס מתאפשרת מכיוון צפון, ומכיוון מערב (רח' התעשייה).

[3] כגון מוסך, משרד, אחסנה וכיו"ב, למען הסר ספק, בהתאם להזמנת השומה השווי מוערך לשימוש אולמות תצוגה בלבד.
[4] בהתאם לדו"ח פיקוח שהועבר מאת רמ"י.

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

<u>אולם תצוגה **אאודי** (צפוני)</u>



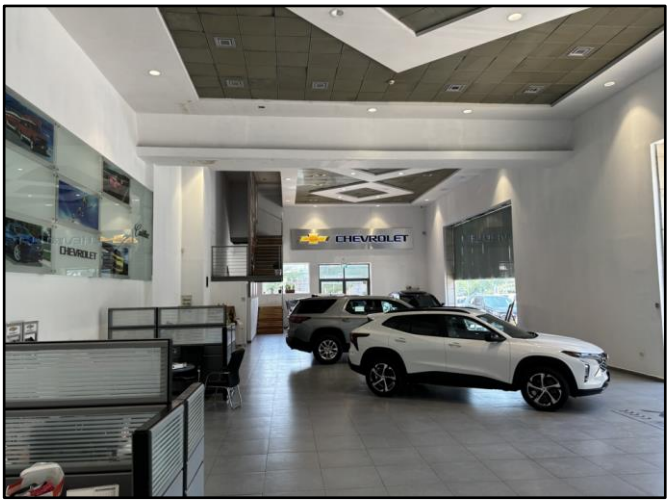
<u>אולם תצוגה **שברולט** (דרומי)</u>



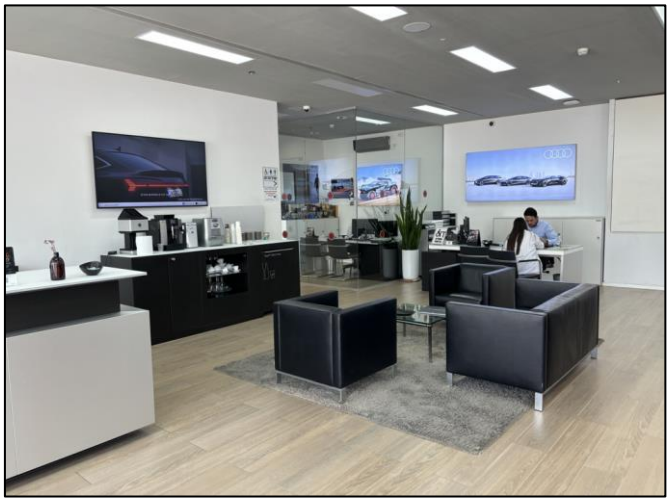
<u>פנים האולם</u>



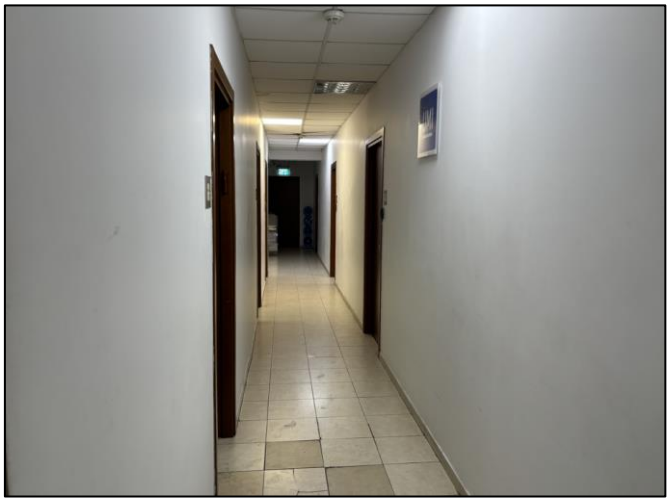
<u>פנים האולם</u>



<u>דלפק קבלה</u>



<u>קומת משרדים (גלריה)</u>



7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1 **חוזה חכירה:**

בהתאם לחוזה חכירה לא מהוון שהועבר לעיוננו, שנחתם בתאריך 26.11.2023 בין מנהל מקרקעי ישראל לבין חברת רוטופלס בע"מ, עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

כתובת	הסדנא 1, ירושלים
גוש	30187
חלקה	42
מגרש	1 לפי תכנית מפורטת מס' 1560א'
שטח	14,968 מ"ר
מטרת ההקצאה	תעשייה
הייעוד	תעשייה
תקופת החכירה	49 שנים החל מתאריך 10.10.2018 וכלה בתאריך 09.10.2067

7.2 **נסח טאבו:**

עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ירושלים, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 16.06.2024, עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים באשר חלקה 42 בגוש 30187:

תיאור הנכס : שטח של 14,968 מ"ר

בעלויות : מס' שטר: 3261/1987 ; תאריך: 26.04.1987 ; מהות פעולה: רישום בעלות לאחר הסדר ; בעלים: רשות הפיתוח ; החלק בנכס: בשלמות.

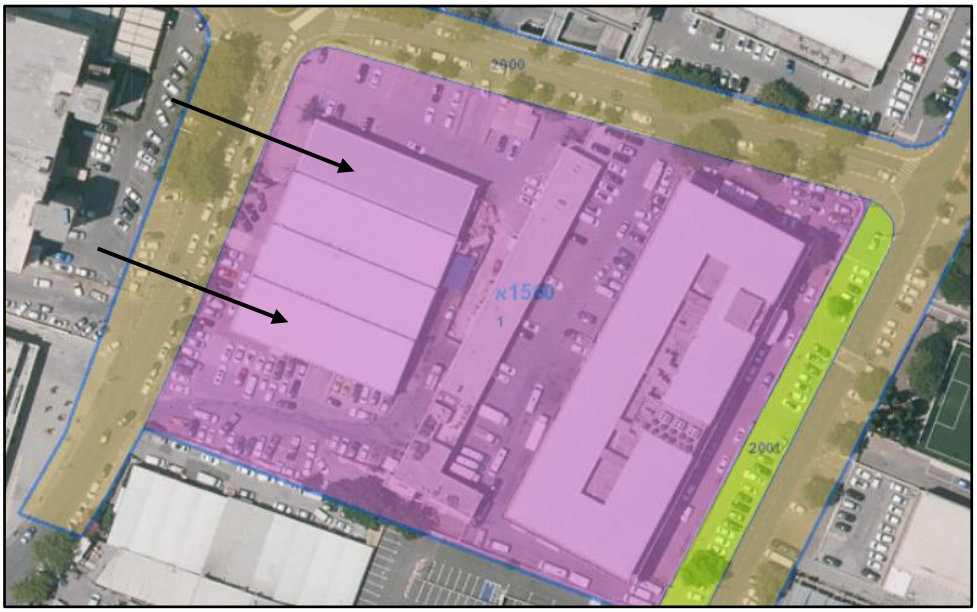
8. מצב תכנוני:

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' 1560א:

תכנית זו פורסמה למתן תוקף בי.פ 2395 בתאריך 15.12.1977. בהתאם לתכנית זו, מסווג מושא השומה בייעוד "אזור תעשייה", כחלק ממגרש 1, 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 של מושא השומה, כחלק ממגרש 1, בתשריט תב"ע 1560א:



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 42 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[5]	
	חלופה א	חלופה ב	חלופה א	חלופה ב
2023	₪ 6,200,000	₪ 12,900,000	₪ 6,650,000	₪ 10,916,000
2022	₪ 6,200,000	₪ 12,900,000	₪ 6,650,000	₪ 10,916,000
2021	₪ 6,100,000	₪ 12,300,000	₪ 6,367,000	₪ 9,905,000
2020	₪ 5,900,000	₪ 11,400,000	₪ 6,276,000	₪ 9,176,000
2019	₪ 5,600,000	₪ 10,600,000	₪ 5,521,000	₪ 7,371,000

9.2 סיכום שומת המשיבה[6]:

9.2.1 גישת השומה וערכי הבסיס:

תעשייה:

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

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

מועד חתימת החוזה	תקופת השכירות והאופציה	כתובת	תיאור המושכר	שטח במ"ר	דמ"ש למ"ר אקוו'
01.01.2019	01.01.2019-31.12.2019 אופציה עד 31.12.2022	יד חרוצים 14	בית מלאכה	32.2	₪ 62
31.12.2018	01.01.2019-31.12.2019 אופציה עד 31.12.2023	פינת הגלגל בעלי המלאכה	אולם	160	₪ 50[7]
04.12.2018	04.12.2018-03.12.2021 אופציה עד 03.12.2024	יד חרוצים 14	אחסון וציוד	312.6	₪ 48
01.05.2018	31.04.2018-30.04.2019 אופציה עד 30.04.2020		מסגרייה ומפעל מתכת	110.58	₪ 54
24.12.2018	01.02.2019-01.02.2024 אופציה עד 01.02.2029	חרשי הברזל	ייצור/שיווק צרכי חשמל ותקשורת לבית ולתעשייה	244[8]	₪ 53
18.01.2018	15.01.2018-14.01.2021 אופציה עד 14.01.2031	היוצר	מוסך ושירות רכב	430	₪ 63
30.01.2017	01.02.2019-01.02.2024 אופציה עד 01.02.2030	מעשה חושב	מוסך ושירות רכב	756.18[9]	₪ 57

מניתוח נתוני דמ"ש הנ"ל מתקבלים דמ"ש למ"ר לשנת 2019 **בגבולות 48** ₪ **- 63** ₪.

[5] בשומת המשיג מסקנת השווי מתייחסת לשטח קרקע של 850 מ"ר. בהתאם למייל מיום 9.10.2023, קיימת הסכמת הצדדים לעניין השטח לחיוב בסך 1,000 מ"ר, משכך, מסקנת השווי בשומת המשיג עודכנה לפי שטח זה.

[6] להרחבה ראה/י שומת המשיבה.

[7] בתקופת האופציה הראשונה והשנייה יתווספו 3% לדמ"ש.

[8] 180 מ"ר עיקרי בק.ק במקדם 1 וגלריה בשטח 160 מ"ר במקדם 0.4, כל 30 חודשים יתווספו 5% לדמ"ש.

[9] 480 מ"ר + 224.5 מ"ר בק.ק במקדם 1 וגלריה/מרתף בשטח 48.5 מ"ר + 80.7 מ"ר במקדם 0.4.

- להלן נתוני דמ״ש מבוקשים מהאתרים במבי ויד-2:

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

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

תאריך	מועד קובע	כתובת/ תיאור המושכר	נתוני השוואה	דמ״ש למ״ר
28.04.2022	11.09.2020	הברזל 3/ קרקע חרשי לתעשייה	הסכמי שכירות / היצע דמ״ש לתעשייה ומלאכה היוון וחילוץ הקרקע	54 ₪
30.09.2021	10.08.2020			
31.09.2022	2017	פועלי צדק 3 / אולמות תעשייה		55 ₪
	2018			57 ₪
	2019			62 ₪

- להלן סיכום וקביעת דמ״ש בסיסיים לתעשייה:

מועד	דמ״ש
2021	**61** ₪
2020	**60** ₪
2019	**59** ₪

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

מועד	דמ״ש	שיעור היוון	רווח יזמי	עלויות בנייה	שווי מ״ר מבונה לתעשייה
2022-2023	62 ₪	6.7%	15%	3,500 ₪	6,200 ₪
2021	61 ₪	6.8%		3,250 ₪	6,100 ₪
2020	60 ₪	6.9%		3,150 ₪	5,900 ₪
2019	59 ₪	7.10%		3,140 ₪	5,600 ₪

אולם תצוגה:

ערכי הבסיס למסחר/אולמות תצוגה נקבעו בגישת היוון ההכנסות וחילוץ מרכיב הקרקע, בהתבסס על נתוני דמ״ש חוזיים/מבוקשים למסחר מאזה״ת תלפיות, וכן נתוני דמ״ש מבוקשים באזה״ת תלפיות, כלהלן:

- להלן נתוני דמ״ש חוזיים:

מועד חתימת החוזה	תקופת השכירות	תיאור המושכר/ קומה	שטח במ״ר	דמ״ש למ״ר
08.01.2023	01.01.2023 - 31.12.2027	משרד מכירות ושיווק בית היצרנים ברח׳ יד חרוצים 19	131	115 ₪
30.05.2018	10 שנים ותקופות אופצייה של 14 שנים בסה״כ	אולם תצוגה לכלי רכב, מוסך וחניות בית היצרנים ברח׳ יד חרוצים 19	1,957.40	145 ₪
דמ״ש משולמים בפועל נכון לשנת 2021		חנויות מסחריות הפונות לרח׳ גנרל פייר קינג, מתחם (עדי פז)	163 - 518	102 ₪-114 ₪

מניתוח נתוני דמ״ש הנ״ל מתקבלים דמ״ש למ״ר (אולמות תצוגה) **בגבולות 102** ₪ **- 145** ₪.

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

מועד	ממוצע דמ"ש (לאחר הפחתה למו"מ 0.95)	מאפייני נתוני ההשוואה
2022-2023	**115** ₪	כ - 30 נתוני ביקוש לשטחים בטווח של 20 מ"ר - 1,895 מ"ר
2019	**99** ₪	כ - 15 נתוני ביקוש לשטחים בטווח של 60 מ"ר - 250 מ"ר

- להלן סיכום וקביעת דמ"ש בסיסיים למסחר בשימוש אולם תצוגה:

מועד	2022-2023	2021	2020	2019
דמ"ש למסחר	**120** ₪	**115** ₪	**110** ₪	**105** ₪

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

מועד	דמ"ש	שיעור היוון	רווח יזמי	עלויות בנייה	שווי מ"ר מבונה לתעשייה
2022-2023	120 ₪	6.7%	20%	5,000 ₪	12,900 ₪
2021	115 ₪	6.8%		4,650 ₪	12,300 ₪
2020	110 ₪	6.9%		4,500 ₪	11,400 ₪
2019	105 ₪	6.95%		4,490 ₪	10,600 ₪

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

מקור/תאריך	מועד קובע	כתובת/ גו"ח	נתוני השוואה	שווי מ"ר מבונה
שומת הכרעה/ 28.02.2022	27.05.2020	יד חרוצים 14/ 30002/48	הסכמי שכירות במבנה בו מושא השומה	12,691 ₪
שומה מכרעת/ 20.07.2021	30.11.2019	פייר קניג/ 30140/34	דמ"ש שומות מכריעות	9,300 ₪
שומת הכרעה/ 31.03.2022	2019	פועלי צדק 3/ 3000/48	הסכמי שכירות מושא השומה	2019 : 14,847 ₪ - 9,973 ₪
	2018			2018 : 13,975 ₪ - 9,648 ₪
	2017			2017 : 11,358 ₪ - 7,250 ₪

9.2.2. **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

- הובא בחשבון שטח הקרקע בסך 1,000 מ"ר בחלוקה ל- 2 תאים בשטח של 500 מ"ר כ"א.

9.2.3. **<u>תחשיב השומה</u>:**

מועד קובע	שטח במ"ר	חלופה 1		חלופה 2	
		שווי זכויות לפי חוזה זכירות - תעשייה		שווי זכויות לפי שימוש בפועל – אולם תצוגה	
		שווי מ"ר מבונה לתעשייה	**שווי הקרקע לתעשייה**	שווי מ"ר מבונה למסחר	**שווי הקרקע למסחר**
2023	1,000	₪ 6,200	**₪ 6,200,000**	₪ 12,900	**₪ 12,900,000**
2022					
2021		₪ 6,100	**₪ 6,100,000**	₪ 12,300	**₪ 12,300,000**
2020		₪ 5,900	**₪ 5,900,000**	₪ 11,400	**₪ 11,400,000**
2019		₪ 5,600	**₪ 5,600,000**	₪ 10,600	**₪ 10,600,000**

9.3. **<u>סיכום שומת המשיג</u>[10]:**

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

<u>תעשייה</u>:

ערכי הבסיס לתעשייה נקבעו בשילוב גישת היוון הכנסות וחילוץ מרכיב הקרקע, בהתבסס על נתוני דמ"ש חוזיים וגישת השוואה בהתאם לעסקות מכר לקרקעות לתעשייה, והכל מאזה"ת תלפיות, כלהלן:

- <u>להלן עסקות מכר לקרקעות בייעוד תעשייה באזה"ת תלפיות</u>:

מועד	גו"ח	שטח בד'	שטח אקוו' במ"ר	תמורה במילוני ₪	שווי מ"ר מבונה
2.8.2018	30140/7	3.36	7,525	27	**₪ 3,590**
29.12.2016 ו - 28.3.2017	30140/30	10.315	23,100	85.5	**₪ 3,700**
29.12.2016 ו - 14.2.2017	30129/8	1.955	4,380	23.5	**₪ 5,365**

- <u>להלן ניתוח שווי מ"ר אקוו' מדמ"ש</u>:

מועד	חברה	שטח	שטח אקוו' במ"ר	דמ"ש חודשי	דמ"ש למ"ר אקוו' לחודש
2016 -2018	צ'מפיון מוטורס (מושא השומה)	600 מ"ר + 1,700 מ"ר חצר	1,110	₪ 79,555	₪ 69
2018 - 2020	סיגמא מוטורס (מושא השומה)	1,800 מ"ר + 2,300 מ"ר חצר	2,490	₪ 145,000	₪ 59
2020 - 2022				₪ 152,975	₪ 62
2020 - 2023	כלמוביל	3,000 מ"ר		$18 למ"ר	₪ 68

[10] להרחבה ראה/י שומת המשיג.

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

מועד	דמ"ש	שיעור היוון	רווח יזמי	עלויות בנייה	שווי מ"ר מבונה לתעשייה
2022-2023	₪ 68	6.7%	15%	₪ 3,500	₪ 6,650
2021	₪ 63	6.8%		₪ 3,300	₪ 6,367
2020	₪ 62	6.9%		₪ 3,100	₪ 6,276
2019	₪ 59	7.10%		₪ 3,150	₪ 5,521

אולם תצוגה:

ערכי הבסיס למסחר/אולמות תצוגה נקבעו בגישת היוון ההכנסות וחילוץ מרכיב הקרקע, בהתבסס על נתוני דמ"ש, נתוני ביקוש לשכירות ונתוני השמ"ר, והכל למסחר/אולם תצוגה, מאזה"ת תלפיות, כלהלן:

- להלן נתוני דמ"ש ליחידות מסחר:

מקור	מועד קובע	מהות	שטח במ"ר	דמ"ש למ"ר ב - ₪
שומה לקניון הדר	2022 - 2023	שטחי מסחר שונים	20,140	160
נתוני ביקוש יד 2		שכירות	שטחים שונים	110 - 115
שומת מקרקעין - חוזים	2020 - 2021		350 - 500	140
			90	160
שומת מקרקעין	2019		שטחים שונים	125 - 130
שמאי ממשלתי	2018		-	120 - 125
	2017		-	110 - 120

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

מועד	דמ"ש	שיעור היוון	רווח יזמי	עלויות בנייה	שווי מ"ר מבונה למסחר
2022-2023	₪ 110	6.7%	20%	₪ 5,500	₪ 10,916
2021	₪ 100	6.8%		₪ 4,800	₪ 9,905
2020	₪ 90	6.9%		₪ 4,700	₪ 9,176
2019	₪ 85	7.10%		₪ 4,600	₪ 7,371

9.3.2. **עקרונות התחשיב:**

- הובא בחשבון שטח הקרקע בסך 1,000 מ"ר מחולק ל 2 תאים בשטח של 500 מ"ר כ"א.

9.3.3. **<u>תחשיב השומה</u>**[4]:

מועד קובע	שטח במ"ר	חלופה 1		חלופה 2	
		שווי זכויות לפי חוזה זכירות - תעשייה		שווי זכויות לפי שימוש בפועל - מסחר	
		שווי מ"ר מבונה לתעשייה	**שווי הקרקע לתעשייה**	שווי מ"ר מבונה למסחר	**שווי הקרקע למסחר**
2023	1,000	₪ 6,650	**₪ 6,650,000**	₪ 10,916	**₪ 10,916,000**
2022					
2021		₪ 6,367	**₪ 6,367,000**	₪ 9,905	**₪ 9,905,000**
2020		₪ 6,276	**₪ 6,276,000**	₪ 9,176	**₪ 9,176,000**
2019		₪ 5,521	**₪ 5,521,000**	₪ 7,371	**₪ 7,371,000**

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

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, מהדיון[11] וממסמכי השלמה:

9.3.5. **<u>עמדת שמאי המשיג:</u>**

<u>מטרת השומה - הגדרת השימוש:</u>

מושא השומה מהווה קרקע (לשני נכסים) הממוקמת באזור בתעשייה, אחד פונה בחזית לרח' התעשייה והשני פונה לחזית לרח' הסדנא, השימוש בנכס אינו מהוה שימוש מסחרי טהור (בתי קפה חנויות וכו') כפי שהוגדר בשומת המשיבה. לדעתי שימוש הנכס דומה יותר לבונדד או לאחסנת מכוניות.

בחוזה החכירה שנחתם בעבר צוין כי ייעוד הקרקע הוא תעשייה בהתאם לתכנית המתאר 62 שאושרה בשנת 1959, לפיה ובהתאם לסעיף 8 לתקנון, ייעודי תעשייה כוללים אפשרות שימוש מסחרי ובניהם חדרי ראווה למכוניות, משכך, יש לבחון את עצם החיוב לשימוש חורג.

<u>עסקות השוואה והתייחסות לשימושים נלווים</u>:

- כפי שציינתי בשומתי, יש להביא בחשבון כי אין תועלת כלכלית לאולם תצוגה ללא מוסך צמוד, אציין כי בשיחה שנערכה עם אחד השוכרים במושא השומה נמסר לי כי ההכנסות מאולם התצוגה הן מינוריות (8% - 10% מסך ההכנסות) וכי רוב ההכנסות מגיעות מהמוסך, לכן לא ניתן לנתק את האולם התצוגה מהמוסך בניתוח הסכמי השכירות.

- קיימת הסכמה לעניין חלוקת השטח ל 500 מ"ר ל 2 אולמות תצוגה, אך זה חלק "מעסקת החבילה המלאה" של השוכרים ללא חלוקת דמ"ש לפי שימוש. עם זאת ייתכן כי ניתן לחלץ את דמ"ש המשויכים לאולם בלבד.

- לעניין הסכם השכירות המוצג בשומת המשיבה לאולם תצוגה (ולשימושים נוספים באותו הסכם) - גם אם יש חלוקה בהסכם לשימושים ספציפיים, עדיין קיימת היתכנות להטיה בדמ"ש שכן קיימים אינטרסים מסוימים בין המשכיר לשוכר המשפעים על דמ"ש (ייתכן כי דמ"ש בשימוש מסוים יבואו על חשבון דמ"ש בשימוש אחר), ולכן צריך לבחון האם החלוקה רלוונטית לדמ"ש הנקובים בהסכם.

  UMI לדוגמא, שוכר אולם תצוגה ומוסך שצמוד אליו. המשרדים למעלה שייכים למוסך ולא לאולם תצוגה. אחד השוכרים מסר שלולא המוסך הוא היה סוגר את העסק.

- <u>סבירות השווי</u> - א. יש לבחון את שווי הקרקע בהתאם לשווי ד' באזור תלפיות לפיו מתקבל שווי גבוה יותר משומת המשיבה. ב. מפנה להכרעת ועדת השגות של מוסך 'פיאט' בירושלים, הכרעה זו מהווה תימוכין למוצג בשומתי, לדעתי הערכים המוצגים בשומתי נכונים לאור הנתונים של הסכמי השכירות המפורטים בשומתי.

[11] שנערך בתאריך 23.01.2024.

9.3.6. **<u>עמדת שמאי המשיבה:</u>**

<u>רקע:</u>

אזור התעשייה תלפיות ניכר במיוחד מהפעילות הענפה לתצוגה ומכירת כלי רכב. לשימוש זה ביקוש גבוה, ולראיה - כמעט כל סוכנויות הרכב הגדולות ממוקמות באזור התעשייה תלפיות ומכאן לביקוש הגבוה גם לשימושים נלווים.

<u>מטרת השומה - הגדרת השימוש:</u>

- לעניין הטענה כי המצב התכנוני באזה"ת לייעוד תעשייה מאפשרות גם שימוש מסחרי - יש לקבוע את שווי הקרקע לפי הזכות הקניינית לייעוד תעשייה בהתאם לחוזה החכירה ובהתאם לשטח שהוגדר מראש, לטענות בנושאים אלו ויש להפנות לגורמים הרלוונטיים ברמ"י.
- לטענה כי השימוש החורג דומה יותר לבונדד/אחסנת רכבים - כמות הרכבים שמאוכסנת בשטח 500 מ"ר קטנה ולא אופיינית לשימוש, כך שברור כי השימוש הוא לאולם תצוגה ומכירה.

<u>מצב קודם - תעשייה:</u>

<u>עסקות השוואה</u>:

שמאי המשיגים הציג מקבץ קטן של נתוני השוואה לעומת מסד נתונים נרחב לשימושי תעשייה עליהם מבוסס שווי הקרקע בשומתנו, בניהם גם הסכמי שכירות באזורים סמוכים לנכס מושא השומה.

<u>מצב חדש - אולם מכירה ותצוגת רכבים</u>

<u>עסקות השוואה והתייחסות לשימושים נלווים</u>:

- הוצגו בשומתנו נתוני השוואה ישירים בשימושים זהים למושא השומה - אולם תצוגה ולמכירה של כלי רכב ובהיקף שטח דומה. חלק מהנתונים נמצאים בהמשך הרחוב וסמוכים למושא השומה ובניהם הסכם מפורט המחלק את דמ"ש לכל שימוש בנפרד.
- יש לציין כי קיים ביקוש גבוה וגובר לאולמות תצוגה בשטחים גדולים לצד שימושי מוסך/משרדים, ההיצע לשימוש זה הולך ופוחת עקב מעבר אזה"ת לאזורי תעסוקה ומגורים ולכן קיים ביקוש גבוה לשטחים גדולים באופן כללי ופרט לשימוש שנערך במושא השומה - ומכאן כי קיים יתרון לגודל.
- ניתוח נתוני ההשוואה מעידים על דמ"ש בסך 145 ₪/מ"ר ובהתאם למאפיינים, מיקום וגודל מושא השומה הובאו בחשבון דמ"ש מתואמים בסך 120 ₪/מ"ר.
- בעבר חלו שימושי למסחר כך כשיש להעביר הסכמים אלו לצורך בחינה וניתוח שווי הקרקע בנוסף לעסקות המוצגות בשומתנו.
- יש להביא בחשבון שני אולמות תצוגה בשטח של 500 מ"ר כ"א, זאת ללא התייחסות למשכיר ספציפי, שייתכן כי פועל משיקולים עסקיים סובייקטיביים.
- יש לבחון את ההסכם החל על מושא השומה, עם זאת, סביר כי לא ניתן להקיש ממנו את הדמ"ש הרלוונטיים, היות וייתכן כי מגלם/כולל שימושים נוספים לרבות מסחר תעשייה משרדים וכיו"ב. בנוסף, יש לבחון והאם ועל מי חלים תשלומים/מיסים (כגון לרמ"י) מלבד דמ"ש הנקובים בהסכם.

10. דיון והכרעה:

10.1 מסגרת השומה:

כאמור בסעיף 1, מטרת השומה מהווה גביית דמי שימוש בגין שימוש חורג, בהתאם לחלופות הבאות:

א. אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות.

ב. אומדן שווי זכויות הבעלות לפי בקשה לשימוש בפועל.

בתוך כך, בשומת המשיבה הוצגו השימושים החורגים בהתאם להזמנת השומה ודו"ח הפיקוח מיום 28.09.2022, בהתאם לכך - אומדן השווי בחלופת השימוש בפועל (חלופה ב) כולל שימוש לאולם תצוגת רכבים.

לטענת המשיגים, בחוזה החכירה שנחתם בעבר צוין כי ייעוד הקרקע הוא תעשייה בהתאם לתכנית המתאר 62 שאושרה בשנת 1959, לפיה ובהתאם לסעיף 8 לתקנון, ייעודי תעשייה כוללים אפשרות שימוש מסחרי ובניהם חדרי ראווה למכוניות, משכך, אין מקום לחיוב תשלום בגין השימוש חורג.

מהאמור לעיל, בין הצדדים קיימת מחלוקת משפטית/עובדתית הקשורה לעצם החיוב בשימוש לאולם תצוגת רכבים, וכן מחלוקת הקשורה לפרשנות הסכם החכירה לפיו **מטרת החכירה לתעשייה בלבד**.

בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל - סעיף 4.20.16 (א), הליכי ההשגה נועדו לבירור סוגיות שמאיות בלבד, ולא יתבררו במסגרתם סוגיות משפטיות הנוגעות לניהול הקרקע על ידי הרשות, לרבות עצם החיוב ופרשנות חוזה החכירה בהתאם למסגרת העסקה. טענות מסוג אלו יתבררו במסגרת הליך בירור טענה משפטית. לכן, במסגרת ההכרעה יובא בחשבון כי אומדן השווי יכלול שווי לתעשייה בלבד בחלופה א' וכן שווי לאולם תצוגת רכבים בחלופה ב, כפי שהוגדר בהזמנת השומה ובשומת המשיבה.

10.2 שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לגישת השומה ולבסיס נתוני ההשוואה הראוי ואופן ניתוחן, לפיו יש לקבוע את שווי הקרקע שבנדון, לשימושי תעשייה ואולם לתצוגת רכבים (בהתאם לחלופות המפורטות בסעיף 1), המצוי בפינת הרחובות הסדנא 1 / התעשייה (ר' פרק תיאור הנכס והסביבה), אזור תעשייה ומסחר תלפיות, ירושלים.

10.2.1 חלופה א' - תעשייה (זכויות חוזיות)

שמאי המשיבה התבסס על גישת היוון הכנסות על סמך הסכמי שכירות לתאי תעשייה וכן על נתוני ביקוש להשכרת תאי תעשייה מהסביבה, בנוסף ולתימוכין הוצגו נתונים מתוך הכרעות אגף שומת מקרקעין שנערכו באזה"ת תלפיות.

מנגד, שמאי המשיגים התבסס על גישת ההשוואה הישירה בהתאם לעסקות מכר מהסביבה הקרובה בייעוד תעשייה, ובנוסף בגישת היוון ההכנסות על סמך הסכם שכירות לאולם תצוגה מהסביבה **לרבות 2 הסכמים ממושא השומה**, המהווים לשיטתו שימוש לתעשייה, תוך חילוץ מרכיב הקרקע.

באופן כללי גישת השומה (השוואה ישירה) בה נקט שמאי המשיגים מקובלת לאומדן שווי קרקע לתעשייה, עם זאת, בהתחשב במטרת השומה גביית דמי שימוש חורג בהתאם לזכויות חוזיות (תעשייה), לדעתי יש עדיפות לגישת היוון הכנסות מדמ"ש, המנטרלת את השימושים האפשריים בהתאם לתכנית המתאר 62 וכן את רכיב הפוטנציאל, ככל שקיים, בחלק מעסקות המכר[12].

[12] כך למשל, עסקת ההשוואה מתאריך 9/06/2017, שהוצגה בשומת המשיבה בגוש 30140 חלקה 8 מסווגת בתכנית מתאר מקומית מס' 101-0071951, שפורסמה לתוקף מתאריך 01/03/2016, אשר מגלמת את הריסת המבנה והפיכתו לחלק מקומפלקס תעסוקה בהתאם לתכנית האב תלפיות.

לעניין הסכמי שכירות במושא השומה שהוצגו <u>בשומת המשיגים</u>- הסכם השייך ל"כלמוביל" (למועדים 2020-2023) לא הועבר לעיוננו ולכן לא ניתן לבחון אותו. ואלה שהועברו לעיוננו - "סיגמא מוטורס" (למועדים 2018-2025) ; "צמפיון מוטורס" (למועדים 2016-2018), אינם יובאו בחשבון במסקנת השווי מהסיבות הבאות:

1. נתונים אלו לשימוש אולמות תצוגת רכבים אינם תואמים את השימוש המוגדר בחלופה זו שכן השווי בחלופה זו כאמור נקבע על בסיס הסכם החכירה לפיו יעוד הקרקע **לתעשייה בלבד**.
2. בהתאם למפורט בסעיף 9 להסכמים אלו, עולה כי תשלומים נוספים (תשלומים עירוניים וממשלתיים) חלים על השוכר **לרבות תשלום שימוש חורג מתעשייה**[13], משכך ייתכן כי דמי השכירות בהם אינם מהווים שווי שוק, ולכן לא ניתן לבסס עליהם את שווי הקרקע.

הסכמי השכירות שהוצגו <u>בשומת המשיבה</u> נמצאו כרלוונטיים להשוואה, למעט ההסכמים כלהלן:

- הסכם מיום 1.1.2019 לנכס הממוקם ברחוב יד חרוצים 14 - מביקור בנכס עולה כי הנכס בקומה אמצעית, כלוא וללא חשיפה ונגישות כלל.
- הסכם מיום 4.12.2018 לנכס הממוקם ברחוב יד חרוצים 14 - להבנתנו מדובר בשוכר בטוח (משרד ממשלתי) ויתרה מכך, דמ"ש כוללים הצמדה של 5 חניות למושכר.

לאור האמור לעיל, אתבסס על מסד נתונים מסביבת מושא השומה הכולל הסכמי שכירות לתעשייה שאותרו על ידי או שהועברו ע"י שמאי המשיבה, ובנוסף יוצג סקר נתוני היצע לדמי שכירות לתאי תעשייה מסביבת מושא השומה.

10.2.2. **<u>חלופה ב' - אולם תצוגת רכבים</u>** (שימוש בפועל)

שמאי המשיבה התבסס על גישת היוון הכנסות תוך חילוץ מרכיב הקרקע, על סמך הסכמי שכירות למסחר, הסכם למשרד מכירות/שיווק והסכם לאולם תצוגה, וכן על מסד של נתוני ביקוש (דמי שכירות) למסח מהסביבה הקרובה. בנוסף וכבקרה ציין בשומתו ערכי שווי מהכרעות אגף שומת מקרקעין בתלפיות.

מנגד, שמאי המשיגים התבסס על גישת היוון הכנסות תוך חילוץ מרכיב הקרקע, על סמך הסכמי שכירות למסחר וכן על מסד של נתוני ביקוש (דמי שכירות) למסחר מהסביבה תוך מתן הפחתה למסחר מוגבל (ללא פירוט) במושא השומה, בנוסף התבסס על ערכי שווי מהכרעות אגף שומת מקרקעין בתלפיות.
לשיטת המשיגים השימוש דומה לבונדד/אחסנת מכוניות, זאת על אף שבשומתו התבסס על נתוני השוואה למסחר. מנגד, לשיטת המשיבה השימוש בנכס דומה למסחר ולא לבונדד, זאת בין היתר בשל העובדה כי בניגוד לשטחו הקטן יחסית של מושא השומה, מאפייני אחסנת מכוניות כולל שטחי אחסנה נרחבים.

מקובלת עליי התבססות הצדדים על גישת השומה, בעניין זה ראה/י הכרעתי בחלופה א'.

באשר לנתוני ההשוואה/הגדרת השימוש, ככלל, יש להתבסס על נתוני השוואה הדומים ביותר למושא השומה, דהיינו - אולם תצוגת רכבים, עם זאת, לא אותרו על ידי נתוני השוואה נוספים לאולמות תצוגת רכבים, למעט נתון ההשוואה המוצג בשומת המשיבה. לפיכך, אעדיף להתבסס על נתוני השוואה בעלי מאפיינים דומים ככל האפשר למושא השומה כגון אולמות תצוגת רהיטים הדומים בשטחם, מידת החשיפה

[13] יש לציין כי לטענת המשיגה התשלומים הנ"ל חלים על המשכיר באחד מההסכמים זאת על אף המצוין בחוזה (וכן הועברו אישורי תשלום בגין השימוש החורג לרמ"י על שם המשכיר), לא ניתן לדעת האם המשכיר מתחשבן עם השוכר לעניין התשלום שכן בהתאם להסכם המכר כאמור התשלומים הנוספים לרבות שימוש חורג חלים על השוכר ולפיכך לא ניתן להתבסס על הסכם זה.

בהם, אופי הבינוי (חלונות וטרינה גבוהות) ופעילות עסקית המבוססת על תצוגת מוצרים וכיו"ב.

באשר לטענת המשיגים כי הנכס מאופיין בשימושי אחסנה / בונדד, איני מקבל טענה זו, שכן מהתרשמות בעת הביקור בנכס וכן כפי שעולה מדו"ח הפיקוח, הנכס משמש כאולם תצוגת רכבים ולא כבונדד המתאפיין בשטח נרחב **המשמש לאחסנת רכבים** על מנת לפטור את הסחורה מתשלומי יבוא טרם מכירתם.

לעניין שימוש הסכמי שכירות במושא השומה בחלופה זו - לא ניתן להתבסס על הסכמים אלה שכן, כאמור לעיל, קיימת אי וודאות לעניין התשלומים הנוספים (לרבות תשלום בגין שימוש חורג).
למעלה מן הצורך אציין כי בניתוח שערכנו בהסכמי השכירות, בהתאם לשטח המצוין בהסכמים וכן לתשריט השטח שהועבר באמצעות המשיגים (בהסכם "סיגמא מוטורס"), עולה כי מתקבלים דמ"ש סבירים (בסך כ-100 ₪/מ"ר לשנת 2022[14]) זאת ללא התחשבות בתשלום בגין שימוש חורג החל על השוכר בהתאם להסכם השכירות כאמור.

מכל האמור לעיל, אתבסס על נתוני שכירות לאולמות תצוגת רכבים/רהיטים כמפורט מעלה ובכך מתייתר הצורך לדון בשאר נתוני ההשוואה שהוצגו בשומות הצדדים.

10.3. **עקרונות השומה:**

10.3.1. שיעור היוון (2 החלופות):

שיעורי היוון שהובאו בחשבון ע"י הצדדים[15] מקובלים שכן תואמות את ממוצע השנתי נכון לכל מועד קובע, זאת בהתאם לשיעורי תשואה ארציים של השמ"ר.

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

10.3.2.1. חילוץ מרכיב הקרקע:

רווח יזמי:

שמאי הצדדים הביאו בחשבון רווח יזמי בשיעור 15%, בהתאם למאפייני הנכס והסביבה וכן בהתבסס על פרק יח' לקווים המנחים, ראיתי לנכון להביא בחשבון רווח יזמי בשיעור 15% כפי שהובא בשומות הצדדים.

עלויות בנייה:

בחילוץ מרכיב הקרקע שמאי המשיבה הפחית עלויות בנייה בטווח של 3,140 - 3,500 ₪/מ"ר (בהתאם למועדים הקובעים), שמאי המשיגים הפחית ע. בנייה בהתאם לשומת המשיבה .

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.

---

[14] סיגמא: 100 ₪/מ"ר ~= {2,300 מ"ר(חצר)* 0.2 + 112 מ"ר(משרד)* 0.5 + 1266 מ"ר(מוסך)* 0.5 + 424 מ"ר(אולם תצוגה)} / 152,975 ₪
צמפיון: 100 ₪/מ"ר ~= 1,700 מ"ר (חצר) * 0.2 + 600 מ"ר (אולם תצוגה) / 1.08 * 1.08 = 79,555 ₪

[15] חלופה ב' - **שנת 2019** הובא בחשבון ע"י שמאי המשיגים שיעור היוון בשיעור 7.1%, שיעור ההיוון שיובא בחשבון ע"י בהתאם לשמ"ר בשיעור 6.95%.

10.3.3. **<u>חלופה ב' מסחר</u>** (שימוש בפועל) :

10.3.3.1. <u>חילוץ מרכיב הקרקע</u>:

<u>רווח יזמי</u>:

שמאי הצדדים הביאו בחשבון רווח יזמי בשיעור 20%.

בהתאם למאפייני הנכס והסביבה וכן בהתבסס על פרק יח' לקווים המנחים, ראיתי לנכון להביא בחשבון רווח יזמי בשיעור 20% כפי שהובא בחשבון בשומות הצדדים.

<u>עלויות בנייה</u>:

בחילוץ מרכיב הקרקע שמאי המשיבה הפחית עלויות בנייה בסך של 4,500 - 5,000 ₪/מ"ר (בהתאם למועדים הקובעים), מנגד, שמאי המשיגים הפחית עלויות בנייה בסך של 4,300 - 5,500 ₪/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.

10.3.3.2. <u>התאמה לגודל וצפיפות</u>:

מניתוח נתוני ההשוואה עולה כי השטח במושא השומה גבוה יותר (2 תאי שטח של 500 מ"ר כ"א) ביחס לעסקות ההשוואה שהובאו בחשבון במסקנת השווי, יחד עם זאת, עסקות ההשוואה נלקחו ממבנה בו מספר יחידות מסחר בצפיפות גבוה ביחס למושא השומה, לפיכך סביר כי הנ"ל מקזז אחד את השני.

10.3.3.3. <u>התאמה למיקום וחשיפה</u>:

מבני עסקות ההשוואה ממוקמים ברחוב יד חרוצים המהווה עורק ראשי בעלי חשיפה ונצפות גבוהים/מלאים ובקו אפס לחזית הרחוב, זאת לעומת מושא השומה ברח' הסדנא הבנוי במרכז המגרש בחשיפה ונצפות חלקיים זאת בשל טופוגרפית הקרקע. משכך תובא בחשבון התאמה בשיעור 0.8 ביחס לעסקות ההשוואה.

10.4. **נתונים לאומדן השווי:**

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

10.4.1.1. להלן ניתוח הסכמי שכירות (שהוצגו בחלקם בשומת המשיבה) לתאי תעשייה מהסביבה:

מועד חתימת החוזה	תקופת השכירות והאופציה	כתובת	תיאור המושכר	שטח אקווי'	דמ"ש חודשיים	דמ"ש למ"ר
01.05.2018	31.04.2018-30.04.2019 אופציה עד 30.04.2020	יד חרוצים 14	מסגרייה ומפעל מתכת	[2]112.8	[3] ₪ 6,000	[1]₪ 61
24.12.2018	01.02.2019-01.02.2024 אופציה עד 01.02.2029	חרשי הברזל	ייצור/שיווק צרכי חשמל ותקשורת לבית ולתעשייה	[4]260	₪ 13,000	₪ 50
18.01.2018	15.01.2018-14.01.2021 אופציה עד 14.01.2031	היוצר 9	מוסך ושירות רכב	432	₪ 27,000	₪ 63
24.4.2012	1.4.2019-1.4.2021	יד חרוצים 14	מוסך	237	[5] ₪ 14,933	₪ 63
31.12.2018	1.1.2019 - 31.12.2023	בעלי המלאכה פינת הגלגל	תא תעשייה	160	₪ 8,000	₪ 50
30.01.2017	15.2.17-14.1.2027	מעשה חושב 7	מוסך	756.18	₪ 43,000	₪ 57
דמ"ש ממוצעים לשנת 2019 ללא מע"מ וכולל פיתוח						**₪ 57**
התאמה שנתית לשאר המועדים						**2.5%**

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 אינדיקציה כי דמ"ש בתאי תעשייה בכל השדרה (בקומה התחתונה) לשנת 2024 נעים בגבולות 7,500 ₪ - 8,000 ₪.

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

5 - הובא בחשבון עלייה שנתית בשיעור 2% בהתאם להסכם השכירות.

10.4.1.2. להלן נתוני היצע לשכירות לתאי תעשייה למועדים הרלוונטיים 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

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

מועד	2023	2022	2020-2021	2019
דמ"ש/מ"ר לתעשייה	**₪ 61**	**₪ 60**	**₪ 58**	**₪ 57**

10.5. **חלופה ב' - מסחר** (בשימוש אולם תצוגת רכבים):

10.5.1. להלן ניתוח הסכמי שכירות ליחידות מסחריות (ק"ק) המשמשות לאולמות תצוגה:

גוש	חלקה / תת"ח	תאריך חתימת חוזה	תקופת השכירות	מהות הנכס	שטח רשום במ"ר	דמ"ש	דמ"ש למ"ר
30002	48/1	יוני, 2014	1.7.2017-30.6.2020	אולמות תצוגת רהיטים/חדרי שינה וכיו"ב	[1]393	₪ 37,000	₪ 94
	48/27-30	ספטמבר, 2019	1.11.19-1.11.24		[2]426	₪ 45,000	₪ 106
	48/3,2	פברואר, 2012	17.03.18-17.3.2023		[3]265	₪ 43,160	₪ 163
	48/5	דצמבר, 2017	1.1.2020-31.12.2022		[4]287	₪ 39,500	₪ 138
30187	48/17	מאי, 2018	1.5.2018-1.5.2028	אולם תצוגת רכבים	[5]958	₪ 145,870	₪ 152
ממוצע דמ"ש במעוגל למ"ר רשום לשנת 2019							₪ 131
הפחתה בגין מיקום וחשיפה							0.8
דמ"ש מתואמים							₪ 105
התאמה שנתית לשאר המועדים							5%

הערות לטבלה:

1 - מתואם לשטח רשום - בהתאם להסכם השכירות השטח ברוטו בסך 420 מ"ר.

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

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

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

5 - מתואם לשטח רשום - בהתאם להסכם השכירות השטח ברוטו בסך 1,006 מ"ר.

10.5.2. מכל האמור לעיל, סביר כי דמ"ש הראויים בנכס מושא השומה **לשימוש** אולמות לתצוגת רכבים, יהיו כלהלן:

מועד	2023	2022	2020-2021	2019
דמ"ש/מ"ר למסחר	**122** ₪	**116** ₪	**110** ₪	**105** ₪

10.6. <u>תחשיב השומה</u>:

חלופה א – תעשייה (זכויות חוזיות)					
מועד קובע	2019	2020	2021	2022	2023
דמי"ש למ"ר	₪ 57	₪ 58	₪ 58	₪ 60	₪ 61
דמי שכירות שנתיים	₪ 684	₪ 701	₪ 701	₪ 719	₪ 737
שיעור היוון	7.05%	6.90%	6.80%	6.70%	6.70%
שווי מ"ר בנוי	₪ 9,702	₪ 10,161	₪ 10,310	₪ 10,726	₪ 10,994
בהפחתת רווח יזמי (15%)	₪ 8,437	₪ 8,836	₪ 8,965	₪ 9,327	₪ 9,560
עלויות בנייה	₪ 2,634	₪ 2,700	₪ 2,768	₪ 2,837	₪ 2,908
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ	₪ 5,802	₪ 6,136	₪ 6,198	₪ 6,490	₪ 6,652
שווי הקרקע	**₪ 5,800,000**	**₪ 6,140,000**	**₪ 6,200,000**	**₪ 6,490,000**	**₪ 6,650,000**
חלופה ב - אולם תצוגת רכבים (שימוש בפועל)					
מועד קובע	2019	2020	2021	2022	2023
דמי"ש למ"ר	₪ 105	₪ 110	₪ 110	₪ 116	₪ 122
דמי שכירות שנתיים	₪ 1,260	₪ 1,323	₪ 1,323	₪ 1,389	₪ 1,458
שיעור היוון	6.95%	6.90%	6.80%	6.70%	6.70%
שווי מ"ר בנוי	₪ 18,127	₪ 19,171	₪ 19,453	₪ 20,731	₪ 21,767
בהפחתת רווח יזמי (20%)	₪ 15,106	₪ 15,976	₪ 16,211	₪ 17,275	₪ 18,139
עלויות בנייה	₪ 4,490	₪ 4,500	₪ 4,650	₪ 5,000	₪ 5,000
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ	₪ 10,616	₪ 11,476	₪ 11,561	₪ 12,275	₪ 13,139
שווי הקרקע	**₪ 10,620,000**	**₪ 11,480,000**	**₪ 11,560,000**	**₪ 12,280,000**	**₪ 13,140,000**

11. <u>השומה</u>:

בהתאם לכל האמור לעיל, ולאחר שנבחנו שומות הצדדים, נמצא כי השווי שנקבע בשומת המשיבה לנכס שבנדון, בגו"ח (בחלק) 30187/42, רחוב הסדנא 1, אזה"ת תלפיות, בבעלות מלאה כולל פיתוח וללא מע"מ, מצוי **בגבולות הטווח הסביר** ואין מקום לשנותו כלהלן:

מועד / חלופה	חלופה א' - (תעשייה)	חלופה ב' - אולם תצוגה (שימוש בפועל)
2023	**₪ 6,200,000**	**₪ 12,900,000**
2022	**₪ 6,200,000**	**₪ 12,900,000**
2021	**₪ 6,100,000**	**₪ 12,300,000**
2020	**₪ 5,900,000**	**₪ 11,400,000**
2019	**₪ 5,600,000**	**₪ 10,600,000**

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.