נ י ק י פ ר י מ ו — מתכנן ערים ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

29 יולי 2010

שומה מכרעת

בעניין שבין:

רשת חנויות רמי לוי שיווק השקמה בע"מ – "המבקש"

ע"י שמאי המקרקעין הה' דותן דרעי ואורן נס וע"ד רן אפרתי

לבין:

הועדה המקומית לתכנון ובנייה שומרון - "המשיב"

ע"י שמאי המקרקעין מר יעקב בירנבאום וע"ד עידו שטיינר

הנדון: המקרקעין בגוש 10100, חלקה 43

אזור התעשייה הצפוני פרדס חנה

היטל השבחה בגין אישור לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים

1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת בין הוועדה המקומית לתכנון ובנייה שומרון (המשיב), לבין רשת חנויות רמי לוי שיווק השקמה בע"מ (המבקש), לעניין עליית שווים של המקרקעין הנובעת מאישורה של בקשת המבקש לשימוש חורג לניהול סופרמרקט לתקופה של 5 שנים.

- **"עמדת המשיב"** מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר יעקב בירנבאום מיום 9.3.2010.
- **"עמדת המבקש"** מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר דותן דרעי מיום 7.4.2010.

לצורך עריכת שומתי המכרעת ביצעתי הפעולות הבאות:

1. שמאי המבקש העביר אלי ביום 6.5.2010 את המסמכים הבאים: שומת המשיב, שומת המבקש, העתקים של חוזי שכירות שונים, נסח רישום, שומה של שמאי המקרקעין מר גיורא אנגלהרט מיום 21.9.2009 שנערכה עבור המבקש ומטרתה אומדן דמי שכירות חופשיים, ומידע מגוון אודות מחירי מקרקעין.
2. ביום 4.6.2010 התקבלה תגובת שמאי המשיב הכוללת: התייחסות לנושאים שונים הנכללים בשומת שמאי המבקש, אומדן של הפדיון למ"ר ברשת של המבקש ומהם הנגזרת של דמי השכירות, ניתוח והתייחסות למידע שהגיש שמאי המשיב, ותחשיב חלופי של אומדן ההשבחה.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

3. לאחר קבלת תגובת שמאי המשיב, קיבלתי שתי החלטות (ביום 6.6.2010 וביום 21.6.2010), בהן התבקש המבקש להציג את נתוני הפדיון של המרכול המתנהל בנשוא השומה. ההחלטה השנייה נדרשה בעקבות התנגדות של ב"כ המבקש להגיש הנתונים (במכתבו מיום 20.6.2010). ביום 23.6.2010 הגיש שמאי המבקש את נתוני הפדיון לשלוש חודשי הפעילות הראשונים. **לבקשת המבקש הנתונים לעיל לא יפורטו בשומתי, הגם שהם שימשו אותי בעריכתה.**

4. קיימתי ביום 12.7.2010 ישיבה בהשתתפות הצדדים, ופרסמתי פרוטוקול.

פרוטוקול הישיבה והמסמכים שהוגשו ע"י הצדדים מהווים חלק בלתי נפרד משומתי המכרעת.

2. מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 31.5.2010 ע"י שמאי המקרקעין מר מאיר רפאלין ממשרדי.

3. המועד הקובע

לאישור השימוש החורג - 21.12.2009.

4. פרטי המקרקעין

גוש	: 10100.
חלקה	: 43.
שטח חלקה רשום	: 5,201 מ"ר.
מגרשים ושטחם	: מס' 17 ו-18 בתכנית ש/136 ששטחם המאוחד 4,937 מ"ר.
מהות המקרקעין	: מבנה תעשייה המשמש בפועל כמרכול של רמי לי שיווק השקמה בע"מ.
זכויות רשומות	: פרטית (ראה סעיף 7).
מיקום	: אזור התעשייה הצפוני בפרדס חנה.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

5. תאור הנכס והסביבה

נשוא השומה מהווה מבנה תעשייה המשמש כמרכול של רשת רמי לוי שיווק השקמה בע"מ (להלן "רמי לוי"), הממוקם באזור התעשייה שבצפון-מזרח פרדס חנה.
מרבית הסביבה מהווה אזור חקלאי, ומיעוטה מגרשים עליהם מבני תעשייה ו/או מלאכה. דרכי הגישה ברובן אינן סלולות. הגישה לסביבה מהרחובות התדהר ויזרעאל בחלקם סלולים אספלט, ובחלקם כורכר כבוש.

חלקה 43 בגוש 10100 היא בשטח רשום של 5,201 מ"ר. צורתה דמוית טרפז אי רגולארי.
על החלקה בנוי מבנה שבמועד הביקור במקום שימש כמרכול. השלד מבטון. קירות החוץ בלוקים מחופים בצידם החיצוני באבן או טיח או אלומיניום. רמת החיפוי איכותית.
המבנה בשטח עיקרי של כ-1,634 מ"ר ובתוספת שטחי שרות (שטח המבנה לצורך תשלום שכ"ד 1,925 מ"ר).
החלוקה הפנימית : אולם מכירות מרכזי, תאי שירותים, שטחי אחסנה, וגלריה חלקית.
רמת הגימור : הרצפה מחופה אריחי שיש ו/או קרמיקה. קירות הפנים בחלקם מטויחים ובחלקם בחיפוי פח. התקרה דקורטיבית מעוצבת בשילוב של גבס וזכוכית. בתקרה תלויות נברשות שאינן מאפיינות מבנה תעשייה ו/או מרכול. התאורה בגופי תאורה שקועים. מערכות: מיזוג אויר, כיבוי אש, ספרינקלרים.
רמת הגימור גבוהה ואינה תואמת הן מבנה תעשייה, והן מרכול.
מסביב למבנה חצר מחופה אספלט, המשמשת לחנייה, אחסנה ופריקה וטעינה.

להלן גבולות המקרקעין:
צפון – מבנה המשמש כמפעל לבטון טרום ומעברו רחוב תדהר.
דרום – שטחים חקלאיים.
מזרח – שטחים חקלאיים.
מערב – מגרשי חנייה ארעיים, מבני מלאכה שונים, מוסך ומכון רישוי לרכב.

בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניות חלקיות בלבד.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

6. המצב התכנוני

1.6. תכנית ב"מצב קודם"

- **תכנית ש/136,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2050 מיום 6.10.1974.

הייעוד - אזור מלאכה.
מס' מגרשים - 17 ו-18 שאוחדו למגרש אחד.
זכויות בנייה - 40% עד לגובה של שתי קומות.
קווי בניין - 5 מ' קדמי וצדדי, 4 מ' אחורי.

- **היתרי בנייה**

לחלקה נשוא השומה הוצאו בעבר 2 היתרי בנייה, למבנה בית מלאכה כמפורט:
- היתר בנייה מס' 950734 מיום 18.10.95 לפיו הותרה בניית מבנה תעשייה בשטח של 2,014 מ"ר.
- היתר בנייה מס' 960448 מיום 4.3.1996 לפיו הותרה בניית תוספת של 41 מ"ר למבנה הקיים.

2.6. "מצב חדש" – אישור לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה שומרון, בישיבתה מס' 678 מיום 21.12.2009, אישרה בקשה לשימוש חורג לניהול סופרמרקט במבנה שייעודו תעשייה, בשטח 1,634.19 מ"ר עיקרי + שטחי שרות.
סה"כ שטח המבנה המשמש את המרכול כ- 1,925 מ"ר.

7. הזכויות במקרקעין

מהעתק של נסח רישום, מידע מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט, שהועבר אלי ע"י שמאי המבקש, עולים הפרטים הבאים:

גוש - 10100.
חלקה - 43.
שטח רשום - 5,201 מ"ר.
בעלים רשום - רמי לוי שווק השקמה בע"מ ח.פ. 511086738.

8. עקרונות גורמים ושיקולים/ההכרעה

לאחר ששמעתי ולמדתי את עמדות הצדדים, לאחר שנערך ביקור במקרקעין ובסביבתם, ולאחר שעיינתי בתכניות ובמסמכים השונים שהוגשו לי, הגעתי לכלל הדעה והמסקנות כדלקמן:

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

8.1. שווי מצב קודם

8.1.1 עמדת המשיב – המקרקעין נשוא השומה נרכשו ביום 7.4.2009 תמורת 6,250,000 ₪. שמאי המשיב העריך בשומתו את דמי השכירות החופשיים הראויים לנכס בייעוד מלאכה בסך 42,000 ₪/חודש, המהווים נגזרת של תשואה המשקפת 8% לשנה ממחיר הרכישה.

רכישת הזכויות במקרקעין מהווה עסקה בין קונה מרצון למוכר מרצון. התמורה שולמה עבור מבנה שעל פי היתר הבנייה הוא לתעשייה, ולא ניתן לו היתר לשום שימוש אחר. העובדה שרמת הגימור של המבנה אינה תואמת מבנה תעשייה לא השפיעה על התמורה. הבעלים הקודם ניסה בעבר להפעיל במבנה אולם שמחות, אולם משלא נתקבל לכך היתר הדבר לא צלח. הרוכש שילם עבור הנכס 6.25 מיליון ₪, בידיעה שניתן לעשות בו שימוש לתעשייה בלבד, גם אם בוצעו בו השקעות עודפות לשימוש אחר ובלתי חוקי. ההשקעות הללו אינן תורמות מאום לשימוש כאולם תעשייה. כל ניסיון - להפריך את המחיר ששולם בעסקה בנכס נשוא השומה - אינו נכון ואינו ראוי.

שמאי המשיב דוחה גם את נתוני ההשוואה מנכסים אחרים בסביבה, שהוצגו ע״י שמאי המבקש. בפרדס חנה קיימים מבני תעשייה חדשים ומודרניים, וניתן היה להציג עסקות או מחירים מהם. לעומת זאת, שמאי המבקש העדיף להתבסס על עסקת מכר של סככות מ״מתחם רויכמן״, שמיקומו מאוד בעייתי בהיותו: צמוד למפעל בלוקים, הקרקע בחכירה ממ.מ.י. ולא ידועים תנאיה, היא נחתמה 3 שנים לפני המועד הקובע, הממכר מהווה סככות מאוד ישנות שבודאי אינן מתאימות למבנה מודרני. בשל כל תנאי אי הוודאות ההשוואה אינה ראויה.

אותם דברים נכונים גם לעסקת ההשוואה שהוצגה מ״מתחם ורדינון״ באור עקיבא, שהממכר בה כולל מבנים ישנים רבים. הנתונים שהוצגו אינם מאפשרים לזהות את מהות הנכס, את שטחו ואת מצבו הפיזי.

השווי במצב קודם מוערך ב-**6,250,000** ₪ כמחיר ששולם עבור רכישת המקרקעין.

8.1.2 עמדת המבקש – שמאי המבקש הציג מספר נתונים ראייתיים לפיהם נרכשו מגרשים ועליהם מבני תעשייה, או הושכרו אולמות תעשייה בסביבה, כמפורט:

מיקום	שטח מגרש במ״ר	שטח בנוי מ״ר	מחיר ₪ מחוזה הרכישה	שווי מ״ר בנוי	הערות	תאריך
כרם מהר״ל	25,908	5,057 + 1,018	13,000,000	2,100 ₪	נדרש שיפוץ, ולאחריו השווי למ״ר בנוי מוערך ב-4,050 ₪	12.7.07
פרדס חנה	12,700	3,804	8,440,000	1,800 ₪	אחד המבנים מושכר ב-17 ₪/מ״ר	ינואר 07
א.ת. אור עקיבא	30,000	דמ״ש חודשיים בטווח שבין 18.23 ₪ לבין 19.6 ₪ למ״ר				ינואר 07
א.ת. חדרה	---	552	דמ״ש חודשיים לאולם בקומה ב׳ 5 $/מ״ר. בהתאמה לקומת הקרקע השווי למ״ר בנוי – 3,200 ₪.			פברואר 09
א.ת. פרדס חנה	הוצגו נתונים ממכרזי מ.מ.י. בשנת 2010, לפיהם נרכשו זכויות החכירה במגרשי תעשייה שונים תמורת מחיר ממוצע של כ-850,000 ₪ לדונם.					

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

על בסיס הנתונים לעיל, שמאי המשיב מעריך שווי מ״ר בנוי בנשוא השומה לכדי 3,000 ₪ (התחשיב וההתאמות מפורטים הן בשומה והן בפרוטוקול ולכן לא אשוב ואפרטם – נ.פ.).
התמורה ששולמה עבור רכישת המקרקעין נשוא השומה משקפת גם את השבחות היתר שבוצעו במבנה לצורך הכשרתו לשימוש כאולם שמחות. את ההשקעות הללו יש לנטרל מהתמורה הכוללת, ולכן המחיר ששולם אינו מהוה ראייה לשווי במצב קודם.
שווי המקרקעין במצב קודם בייעוד מלאכה – 1,634 מ״ר * 3,000 ₪ = **4,902,000** ₪.

8.1.3 הכרעת השמאי המכריע – קיומה של עסקה בנכס נשוא השומה מהווה בסיס ראייתי אמין להערכת השווי במצב קודם. אני מאמץ את המחיר ששולם, שכן הוא מתייחס לנכס בייעוד תעשייה, גם אם רמת הגימור שלו גבוהה, ומשקפת השבחת יתר, שאינה תורמת לייעודו על פי היתר.
מדובר בעסקה בין קונה מרצון למוכר ברצון, והיא משקפת שווי שוק.
כל ניסיון לבצע הפרדה מלאכותית של מרכיבי התמורה – איני קביל ואינו סביר לדעתי.
מכיוון שכך אני מעריך את שווי המקרקעין במצב קודם לכדי **6,250,000** ₪.
הערת השמאי המכריע – שמאי המבקש הציג, במהלך הישיבה, גישה שמאית נוספת לפיה הוא העריך את השווי במצב קודם בגישת עלויות ההקמה : שווי הקרקע נתמך במחירים ששולמו עבור חכירת מגרשי תעשייה בפרדס חנה, ועלות ההקמה מוערכת בכ- 3,000 ₪/מ״ר. על פי גישה זאת השווי במצב קודם מוערך בכ-10.2 מליון ₪.
בחרתי שלא ליחס משקל לגישה שמאית זאת, ובמיוחד לאור העובדה שעלות ההקמה למ״ר הוערכה ב- 3,000 ₪, בה בשעה שהשווי למ״ר בנוי בנשוא השומה הוערך ע״י שמאי המבקש באותו שווי.

8.2. שווי במצב חדש

8.2.1 עמדת המשיב – נשוא השומה ממוקם בקצה הצפוני של פרדס חנה, בסמוך לציר היציאה מהיישוב, במיקום מעולה, עם נגישות מצוינת, ובסביבה היצע גדול של מקומות חנייה התורם לתפעולו. מרחק כמה מאות מטרים עומד להבנות מרכז קניות חדש, ודמי השכירות המבוקשים הם בטווח שבין 70 ₪ ל-100 ₪ למ״ר לחודש. הדבר מצביע ומוכיח שלא מדובר במיקום נחות.
תחשיב ההשבחה, כמפורט בשומה מיום 9.3.2010, מבוסס על אומדן של דמ״ש ראויים בנשוא השומה בסך 131,250 ₪ לחודש. השווי במצב חדש לא פורט בגוף השומה.

שמאי המשיב התייחס בתגובתו גם לחוזה השכירות בנכס ברחוב המעלה 5 בפרדס חנה (ראה להלן), ולדעתו הנתונים המוצגים אינם מדויקים ואינם רלוונטיים לנשוא השומה, בשל הסיבות הבאות : (1) מיקום נשוא ההשוואה מאופיין במצוקת חנייה, ולנשוא השומה יתרונות מיקום על פניו, (2) ששטחו של המרכול נשוא ההשוואה כמחצית מזה של נשוא השומה, ולכן ההוצאות הקבועות למ״ר גבוהות יותר, עובדה הפוגעת ברווחיות.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

שיעורי ההיוון הראויים – מכיוון שמדובר ברמת סיכון נמוכה, הריבית השנתית להיוון דמ״ש מהמרכול אינה אמורה להיות גבוהה מ-7.5%. ביישוב קיים מחסור מהותי של שטחי מסחר, ובמיוחד למרכול בעל אופי כמו זה נשוא הדיון, ולדבר יש השפעה והשלכה על קביעת שיעור ההיוון.

לאחר עריכת השומה, ובתגובתו מיום 4.6.2010, הציג שמאי המשיב תחשיב חלופי, ולפיו את דמי השכירות בנשוא השומה יש להעריך כנגזרת של 2% מהמחזור (כקבוע בחוזה), ולא לפי דמ״ש קבועים למ״ר מושכר.
שמאי המשיב התבסס על פרסומים רשמיים ובלתי רשמיים אודות הפדיון המקובל למ״ר במרכולים של ״רמי לוי״, העומד על 71,230 ₪/מ״ר (מדובר בחברה ציבורית). מכיוון שבחוזה השכירות נקבעו שתי חלופות לתשלום דמי השכירות (דמ״ש קבועים למ״ר ו/או כאחוז מסוים מהפדיון). לאחר שנבחנו נתוני הפדיון המקובלים במרכולי ״רמי לוי״, שמאי המבקש הגיע למסקנה שדמ״ש המבוססים על 2% מהפדיון גבוהים יותר מאלו המבוססים על תשלום קבוע, ולכן הוצג התחשיב החלופי הבא:

דמ״ש הצפויים כנגזרת של 2% מהפדיון הממוצע והמקובל אצל ״רמי לוי״:

$$\frac{71{,}230 \text{ ₪/ פדיון למ״ר לשנה} \times 2\% \times 1{,}925}{12} = 228{,}530 \text{ ₪ לחודש.}$$

ערך נוכחי של דמי השכירות לעיל לתקופה של 5 שנים בריבית של 7.5% לשנה = 11,474,140 ₪.
שווי נוכחי של הנכס בתום השימוש החורג: 4,897,038 ₪ (מבוסס על שווי עתידי - 6,250,000 ₪, תקופת הדחייה – 5 שנים, ריבית שנתית להיוון – 5%).
שווי במצב חדש – 4,897,038 ₪ + 11,474,140 דמ״ש = **16,371,178 ₪.**
(לעניין אומדן ההשבחה בגישה החלופית, ראה החלטה מפורטת בהמשך – נ.פ.).

8.2.2 עמדת המבקש – דמ״ש הראויים בשימוש למסחר מוערכים ב-45 ₪/מ״ר/חודש. הגם שבחוזה השכירות קיימות שתי חלופות לתשלום דמ״ש, שמאי המבקש ערך שומתו בהתבסס על דמי שכירות כמפורט לעיל, ולא הביא בחשבון את האפשרות שדמ״ש המבוססים על פדיון יהיו גבוהים יותר. (הערת השמאי המכריע – יש לציין שבמועד בו ערך שמאי המבקש את שומתו הפעילות במרכול טרם החלה, ולכן לא היו בפניו נתוני הפדיון).
״רמי לוי״ בחרה לפתוח מרכול בשולי ביישוב, ולמרות שהסביבה אינה מפותחת, המרכול מהווה הצלחה עסקית, ולכן אין כל מתאם בין דמ״ש קבועים לבין דמ״ש הנגזרים מאחוז מהפדיון.
הוגשה שומתו של שמאי המקרקעין מר גיורא אנגלהרט, שהעריך את דמי השכירות, בנשוא השומה, ב-87,000 ₪/חודש (הערכה לצורך עסקה בין בעלי עניין בחברה ציבורית).

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

דמ"ש כנגזרת של אחוז מסוים מהפדיון, הם מאוד גבוהים, והם רלוונטיים רק כאשר מבצעים הערכת עסק חי. בהערכת שווי השוק של המקרקעין, יש לנטרל את ההצלחה העסקית של "רמי לוי", ולבחון מהם דמ"ש הראויים לנכס דומה. המרכול החל לפעול בסמוך לפני חגי פסח ויום העצמאות. מחזורי המכירות היו מאוד גבוהים, והם אינם מהווים אמת מידה לפדיון לאורך זמן. הפדיון הגבוה נובע מהמוניטין של הרשת, ומאופן הניהול שלה. בהערכת שווי שוק של נכס יש לנטרל משתנים אלה. מדובר במוניטין המשקף רווח עודף מעל לזה המקובל בענף. לכן, גם אם השמאי המכריע יחליט להביא בחשבון את דמ"ש הנגזרים כאחוז מהפדיון, יש להוון אותם בריבית גבוהה יותר של 12% – 14% לשנה.
כראיה לפדיון הגבוה הנובע מהמוניטין של מרכולי "רמי לוי", הוצגו הדוחו"ת הכספיים של רשתות הרבוע הכחול ושופרסל, שלשתיהן יש מוניטין רב יותר. הפדיון אצל הראשונה בשנת 2009 עמד על 19,023 ₪ למ"ר, ואצל השנייה באותה תקופה על 21,896 ₪/מ"ר.
נשוא השומה מהווה אולם בשטח של כ-2,000 מ"ר ולכן דמי השכירות המבוססים על 2% מהפדיון המקובל ברשתות אחרות, היו אמורים להיות לכל היותר כ- 65,000 ₪/חודש. את הפדיון העודף יש ליחס למוניטין של "רמי לוי".

כנתון ראייתי תומך, שמאי המבקש הציג העתק של חוזה שכירות של מרכול בפרדס חנה, ולהן פרטיו:

מיקום הנכס	- גוש 10103 חלקות 40 ו-41, רחוב המעלה 5, בסביבה מסחרית בפרדס חנה.
שטח מושכר	- מבנה תעשייה בשטח 1,027 מ"ר על מגרש בשטח 2,754 מ"ר.
תקופת השכירות	- שנתיים וחצי החל מיום 15.5.2006 + אופציה ל-5 שנים נוספות.
מטרת השכירות	- סופרמרקט של רשת "זיל וזול".
דמ"ש	- 10,000 $ לחודש בתקופה הראשונה, ו-10,500 $ - 11,000 $ בתקופת האופציה.

שיעורי ההיוון הראויים – השמאי הממשלתי פרסם מחקר בעניין שיעורי ההיוון הראויים, ובמקרה זה יש להתייחס לשיעור היוון של 8.8% לשנה, כפי שנקבע ליישוב בפריפריה.

להלן אומדן דמי השכירות בתקופת השימוש החורג כמוצג בתחשיב השומה:
דמ"ש לשנה – 882,360 ₪ (73,530 ₪ * 12 חודשים).
תקופת השימוש החורג – 5 שנים.
שיעור ריבית להיוון דמ"ש – 9%.
סה"כ דמ"ש לתקופת השימוש החורג – **3,432,072 ₪.**
(לעניין השווי במצב חדש ראה פרוט בסעיף 8.4.2).

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

8.2.3 הכרעת השמאי המכריע –

החלטה

אני סבור שאומדן ההשבחה החלופי, שהציג שמאי המשיב בתגובתו, נופל תחת ההגדרה של תיקון שומה. בחוק, מנויים במדויק אותם נושאים המאפשרים תיקון שומה. הנתונים החדשים עליהם מתבסס שמאי המשיב אינם נופלים תחת אחד מהם, ועל כן אינני מקבל את תיקון השומה שהוגש על ידו.

דמי שכירות ראויים בנשוא השומה - אני סבור שכאשר קיימים נתונים בדוקים ומהימנים אודות דמ״ש בנכס נשוא השומה, עדיף לערוך את השומה בהתבסס עליהם, וזאת לאחר שנבדקה סבירותם. במקרה זה, לצורך הערכת שווי השוק של המקרקעין, אבצע אומדן של שווי השוק האמור לשקף את המחיר שהיה משולם בעסקה בין קונה מרצון למוכר ברצון.

נניח שנשוא השומה היה מוצע למכירה תקופה קצרה ביותר לאחר התאריך הקובע. לרוכש התיאורטי הוצג חוזה השכירות. אולם, מכיוון שהמכירות במרכול טרם החלו, לא ניתן היה להציג בפניו את נתוני הפדיון.

האם אותו רוכש תיאורטי, שהיה אמור להגיש את הצעתו לרכישת הנכס, היה אמור לצפות שדמ״ש, הנגזרים מ-2% מהפדיון, אמורים להיות גבוהים יותר מדמ״ש הקבועים שאינם תלויי פדיון?

אני סבור שבמקרה זה התשובה היא חיובית.

סביר להניח שאותו רוכש היה בודק את הפדיון המקובל למ״ר במרכולי ״רמי לוי״. מדובר בחברה ציבורית והמידע גלוי לעיני כל. מהדוחו״ת הכספיים ניתן להסיק שהפדיון למ״ר אצל ״רמי לוי״ גבוה יותר מזה המקובל ברשתות אחרות העוסקות באותו תחום.

לאחר שאותו רוכש תיאורטי היה מגיע למסקנה שהפדיון למ״ר אצל ״רמי לוי״ גבוה מזה המקובל אצל הרשתות האחרות, סביר להניח, שבעת שהיה מגבש את הצעתו לרכישת המקרקעין, הוא לא היה מביא בחשבון רק את דמ״ש הקבועים. העובדה, שנתוני הפדיון המוכחים של סניף פרדס חנה לא היו בפניו (שכן אלה עדיין לא היו קיימים), לא היתה משנה את מסקנתו.

מתוך מכלול הנתונים שעמדו בפני אותו רוכש תיאורטי, סביר להניח שהוא היה מסיק שדמ״ש, שישולמו בגין המושכר, יהיו גבוהים יותר מדמ״ש הקבועים. בפני הרוכש התיאורטי עמד מסד נתונים מספק, שעל בסיסו הוא יכול היה לקבל החלטה כלכלית ומושכלת.

נשאלת אם כן השאלה, כיצד היה אותו רוכש תיאורטי משקלל את מכלול הנתונים שעמדו בפניו?

מחד גיסא, היה ברור לו שהוא צפוי לקבל בוודאות את דמ״ש הקבועים והמובטחים כפי שנקבע בחוזה השכירות. מאידך גיסא, היה ברור לו שקיימת אפשרות שדמ״ש יהיו גבוהים יותר, שכן בחוזה השכירות קיימת החלופה של תשלום דמ״ש המהווים 2% אחוז מהפדיון.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

למי שמצוי בענף המרכולים ורשתות השיווק, ידוע שההסתברות שהחלופה השנייה היא זאת שתתממש גבוהה למדי. החלופה השנייה מוכרת ומקובלת בסוג זה של נכסים, והאחוז שנקבע (2% מהפדיון) הוא נמוך מזה המקובל ברשתות מסוג זה.

המבקש, באמצעות שמאי המקרקעין מטעמו, העביר אלי את נתוני הפדיון במרכול נשוא השומה. לאחר בדיקתם, הסתבר לי שדמי השכירות החופשיים המבוססים על אחוז מהפדיון עולים בצורה משמעותית מאלה המבוססים על מחיר קבוע למ״ר.
ב״כ המבקש ביקש שלא אפרט בשומתי את נתוני הפדיון, וזאת מהטעם שמדובר במידע מסחרי/עסקי, שאינו עולה בקנה אחד עם שיטת הדיווח של הרשת. מצאתי את בקשתו ראויה, ולכן נעתרתי לה.

באומדן השווי במצב חדש, התבססתי על הנתונים שעמדו בפני, אולם הבאתי בחשבון שאלה לא היו עומדים בפני אותו רוכש תיאורטי, ולכן המתודולוגיה להערכת השווי במצב חדש התבססה על המשתנים הבאים:
היוון הכנסות מדמי השכירות הקבועים - אלה מפורטים בחוזה השכירות ולא אפרטם. מדובר בתשלום קבוע ומובטח, ולכן רמת הסיכון לקבלתם לאורך כל תקופת השימוש החורג היא נמוכה. בשל כך אני סבור שאותו רוכש תיאורטי היה מהוון את דמ״ש המובטחים בריבית של 7.5% לשנה, ולתקופה של 60 חודשים (למשך כל תקופת השכירות), בהיותם חסרי סיכון לחלוטין.
היוון ההכנסות מדמי שכירות כאחוז מהפדיון – כאמור, לאחר שאותו רוכש תיאורטי היה למד את הנתונים מהדוחו״ת הכספיים של ״רמי לוי״, המסקנה המתבקשת היתה שדמ״ש יהיו גבוהים יותר מאלה הקבועים והמובטחים. אולם, בשלב זה טרם היו בנמצא הנתונים כמותיים של הפדיון בפועל מהמרכול נשוא השומה. בהסתמך על הפדיון למ״ר בין המקובל אצל ״רמי לוי״, והשוואתו למקובל ברשתות האחרות, סביר להניח שלדמ״ש הנגזרים מהמקובל ברשתות האחרות היה ניתן משקל רב יותר, אם כי ברמת סיכון גבוהה יותר מזו שנקבעה לדמ״ש המובטחים.
משמעמדו בפני נתוני הפדיון בפועל, פילחתי אותם כדלקמן, כפי שסביר להניח היה עושה אותו רוכש תיאורטי (לתקופה של 57 חודשי הפעילות בפועל של המרכול שאינה זהה לתקופת השכירות):

(1) דמ״ש הצפויים כנגזרת מהפדיון המקובל ברשתות אחרות:
את תוספת דמ״ש בגין מרכיב זה ראוי להוון בריבית שנתית של 8.8%, וזאת בהתבסס על סקירת שיעורי התשואה בנכסים מניבים מסחריים ביישובים פריפריאליים (ראה סקירת אגף שומת מקרקעין מחודש יוני 2010 למחצית השנייה של שנת 2009).
(2) דמ״ש הצפויים הנגזרים מפדיון למ״ר אצל ״רמי לוי״ שהוא גבוה מהמקובל ברשתות האחרות, שאת חלקם יש ליחס למוניטין של ״רמי לוי״. באומדן דמ״ש הצפויים הבאתי בחשבון רק 1/3 מפדיון העודף, ואת היתרה ייחסתי למוניטין של ״רמי לוי״ (המכירות למ״ר אצל ״רמי לוי״ הן פי 3 מהקובל בענף).
את המרכיב הזה בדמ״ש היוונתי בריבית שנתית של 15%, בהיותה משקפת סיכון.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

סה"כ דמי השכירות בנשוא השומה – מהטעמים שאוזכרו לעיל הסכום הכולל של דמ"ש המשולמים בפועל לא יוצג ולא יפורט, ודמ"ש לצורך אומדן השווי במצב חדש הוערכו כדלקמן:
דמי השכירות הקבועים ומובטחים למשך כל תקופת השכירות (מהוונים ל- 60 חודשים),
+ דמ"ש צפויים כנגזרת של הפדיון המקובל ברשתות האחרות (מהוונים ל-57 חודשי פעילות),
+ דמ"ש צפויים בגין חלק מסוים של הפדיון שהוא מעבר למקובל מעבר למקובל ברשתות אחרות, ובנטרול מרכיב המוניטין של "רמי לוי" (מהוונים ל-57 חודשי פעילות).

<u>שווי המקרקעין בתום תקופת השימוש החורג</u> - את השווי בתום תקופת השימוש החורג אני מעריך כדלקמן:
דמ"ש המהוונים על פי המפורט לעיל + השווי בשימוש מלאכה/תעשייה (שווי מצב קודם), ובערך נוכחי בריבית שנתית של 6%. שעור הריבית משקף את רמת הסיכון הנמוכה שהשוכר לא יחזיר את הנכס למשכיר, בין היתר גם בשל העובדה שמדובר בעסקה בין בעלי עניין.
מכיוון שהסכמתי שלא לחשוף את נתוני הפדיון מהמרכול נשוא השומה, לא יוצג התחשיב המפורט של אומדן השווי במצב חדש, ולכן יוצג השווי בלבד (התחשיב המפורט יוצג על פי דרישה).
אני מעריך את השווי בשווי מצב חדש לכדי **10,800,000** ₪ (במעוגל), שזהו, לדעתי, המחיר שאותו רוכש התיאורטי היה מציע עבור רכישת המקרקעין כאשר קיים היתר לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים.

8.3. עלויות התאמה

8.3.1 עמדת המשיב – אין להביא בחשבון עלויות התאמה כלל. השימוש על פי היתר הבנייה הוא לתעשייה/מלאכה, וגם אם בפועל המבנה הותאם לשמש כאולם שמחות, הרי שמשלא התקבל לכך היתר, אין להביא בחשבון את ההשקעות העודפות. כל העלויות, להתאמת והכשרת הנכס לשימוש כמרכול, חלות על השוכר. גם אלמלא אושר השימוש החורג למרכול (עקב איסור של רשות ממשלתית או עירונית), היה על השוכר לשלם את דמי השכירות למשך כל התקופה כקבוע בתנאי הסכם השכירות. מכאן, שדמי השכירות משקפים גילום מלא של הוצאות ההתאמה (בדומה לעסקת מקרקעין בה לוקח הקונה את תשלום מס השבח). הואיל והשוכרת נושאת, על פי תנאי ההסכם, גם בתשלום היטל ההשבחה עבור השימוש החורג, הרי שעובדה זאת מחזקת את הטענה לפיה אין להביא בחשבון עלויות התאמה.

8.3.2 עמדת המבקש – לצורך הסבת המבנה והתאמתו לשימושו כמרכול נדרשות עלויות התאמה המוערכות בסך כולל של 3,268,000 ₪ (לפי עלות של 2,000 ₪/מ"ר). חלק מהסכום הושקע עוד בטרם נרכשו המקרקעין, וחלק נוסף לאחר הרכישה. ללא ביצוע ההתאמות לא ניתן להשתמש בנכס למטרתו. עלויות ההתאמה בחלקן מתחייבות מההיתר לשימוש חורג (הכשרת חניה, אטימת מרתף), ובחלקן מהוות עבודות הכוללות: ריצוף, תקרה מונמכת, תאי שירותים ואינסטלציה, מיזוג אויר, עבודות חשמל וכד'. מכיוון שהשימוש החורג אושר לתקופה של 5 שנים, באומדן ההשבחה הובאו בחשבון רק 50% מעלויות ההתאמה הכוללות (1,634,000 ₪).

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

8.3.3 הכרעת השמאי המכריע – נשוא השומה מהווה מבנה שנבנה על פי היתר למטרת תעשייה, אך בנייתו ורמת הגימור שלו אינם תואמים שימוש זה. מדובר, לדעתי, בהשקעות בגימור שאינן מהוות משתנה שיש להביאן בחשבון (ראה תאור הנכס כמפורט בסעיף 5 לעיל). לאחר רכישת המקרקעין בוצעו בנכס השקעות נוספות, וגם את אלו אינני סבור שיש להביא בחשבון. מדובר בעלויות שהיו נדרשות גם אלמלא היה מדובר בשימוש חורג, אלא לנכס שייעודו על פי תכנית הוא מסחר, והושכר ברמת גימור מעטפת.
מכיוון שכך, אינני סבור שיש להביא בחשבון עלויות התאמה להסבת הנכס לשימוש כמרכול. רמת הגימור של הנכס מהווה למעשה השבחת יתר, וזאת היתה קיימת גם קודם לשימוש החורג.
מצאתי לנכון להכיר בהוצאה אחת בלבד, הנגזרת מתנאי ההיתר, ומהותה אטימת המרתף שנבנה ללא היתר בנייה. אני מעריך את העלות לכדי 50,000 ₪.

8.4. אומדן ההשבחה

8.4.1 עמדת המשיב – להלן אומדן ההשבחה כמפורט בשומת שמאי המשיב:

דמי שכירות חודשיים ראויים למסחר	- 131,250 ₪.
דמי שכירות חודשיים ראויים למלאכה	- 42,000 ₪.
יתרון כלכלי בדמי שכירות חודשיים	- 89,250 ₪.
תקופת השימוש החורג	- 5 שנים.
ריבית שנתית להיוון היתרון הכלכלי	- 9%.
ההשבחה	- **4,431,000 ₪.**

8.4.2 עמדת המבקש – להלן אומדן ההשבחה כמפורט בשומת שמאי המבקש:

שווי מצב קודם	- 4,902,000 ₪.
דמי שכירות שנתיים למסחר	- 882,360 ₪.
תקופת השימוש החורג	- 5 שנים.
ריבית שנתית להיוון היתרון הכלכלי	- 9%.
דמי שכירות למסחר בתקופת השימוש	- 3,432,072 ₪.
שווי בייעוד מלאכה בדחייה ל-5 שנים	- 3,186,000 ₪.
שווי מצב חדש לפני עלויות התאמה	- 6,618,072 ₪.
ההשבחה לפני עלויות התאמה	- 1,716,072 ₪.
עלויות התאמה לתקופה של 5 שנים	- 1,634,000 ₪.
ההשבחה	- **82,072 ₪.**

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

8.4.3 הכרעת השמאי המכריע –

שווי מצב חדש (ראה 8.2.3)	- 10,800,000 ₪.
שווי מצב קודם (ראה 8.1.3)	- 6,250,000 ₪.
ההשבחה הגולמית	- 4,550,000 ₪.
עלות אטימת המרתף (ראה 8.3.3)	- (50,000 ₪).
ההשבחה בניכוי עלויות התאמה	- **4,500,000** ₪**.**

9. השומה

בהתבסס על העקרונות, השיקולים והתחשיבים שלעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה הנובעת מאישור הבקשה להיתר לשימוש חורג למרכול לתקופה של 5 שנים היא **4,500,000** ₪**.**

היטל ההשבחה – **2,250,000** ₪ (שני מיליון ומאתיים וחמישים אלף ₪).

היטל ההשבחה צמוד כחוק למועד הקובע – 21.12.2009.

הדו״ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ״ו – 1966 ועל פי תקני מועצת שמאי המקרקעין בישראל.

ניקי פרימו

מתכנן ערים ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

(-)

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il