אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין **פרי בינהורן, שמאי מקרקעין**

23 ביוני 2025
מספר מינוי: 107-2025
מספרנו: 1416

לכבוד
המבקש, גיא פרלמוטר
באמצעות השמאים
חננאל ברהום ואליהו כהן
barhum.office@gmail.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב לב השרון
באמצעות השמאית
אילת לוז בן-דב
aybd11@gmail.com

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה - גוש 8130, חלק מחלקות 15, 22 מגרשים 6-10 בתכנית צש/בת/5/40 רחוב הנירים, אזור התעשיה תנובות

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישורה של בקשה לשימוש חורג לעסק של בריכה טיפולית/לימודית.

2. מועדים

2.1 המועד הקובע לחישוב ההשבחה הינו 27/08/2024, מועד החלטת הועדה המקומית לאישור השימוש החורג.

2.2 סיור בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 16/04/2025.

2.3 ביום 27/05/2025 התקיים דיון בשיחת וידאו, בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

3. <u>פרטי הנכס</u>

מהות	מבנה תעשיה שהוסב לעסק של בריכה טיפולית/לימודית
גוש	8130
חלקות	22 ,15
מגרשים	6-10 (בתכנית צש/בת/5/40)
שטח נישום (*)	680.83 מ"ר (491.22 עיקרי בק"ק + 189.61 גלריה)
זכויות משפטיות	חכירה לדורות
מיקום	רחוב נירים, אזור התעשיה תנובות

(*) בהתאם להחלטת הועדה לאישור שימוש חורג.

4. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

4.1 <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס הנדון ממוקם בחלקו המערבי של אזור התעשיה תנובות. אזור התעשיה ממוקם מדרום לכביש 57, והגישה אליו דרך הכניסה למושב תנובות.
אזור התעשיה מאופיין בשימושים מעורבים לתעשיה, מלאכה ומסחר.
הפיתוח הסביבתי מלא.

4.2 <u>תיאור הנכס</u>

הנכס הנדון משמש כבריכה טיפולית / לימודית, בקומת הקרקע וקומת גלריה, בעורף מבנה המשלב תעשיה ומסחר, בן קומה אחת. הנכס ממוקם בפינה הדרום מערבית של קומת הקרקע, עם חזית לרחבת חניה.
הנכס כולל שטח עיקרי של 491.22 מ"ר בקומת הקרקע ושטח של 189.61 בקומת גלריה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5. <u>המצב התכנוני</u>

להלן המצב התכנוני הרלוונטי להכרעה:

5.1 <u>מצב קודם</u>

5.1.1 <u>תכנית צש/בת/5/40</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 4379 מיום 08/02/1996.
התכנית מסווגת את הנכס הנדון ביעוד של אזור תעשיה, עבורו הותרה הקמת מבנים בשטח של 40% לקומה וסה"כ 120% ב- 3 קומות (כולל גלריות). גובה המבנה עד 14 מ'.
בנוסף, תותר קומת מרתף בשטח שלא יעלה על קומת הכניסה שמעליו ותשמש לחניה, חדרי עזר וחדרים לשירותים הנדסיים לבניין, מחסנים ומקלט.

5.1.2 <u>תכנית צש/6/40</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 4921 מיום 19/09/2000.
התכנית נועדה לאיחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת בעלים. הנכס הנדון מסומן ביעוד של אזור תעשיה, ללא שינוי בזכויות הבניה.

5.2 <u>מצב חדש - בקשה לשימוש חורג</u>

ביום 27/08/2024 אושרה בקשה לתכנית שינויים להיתר מספר 52/2019 מיום 06/06/2019 עבור שימוש חורג לתקופה של 5 שנים, מתכנית במבנה תעשיה לשימוש מבוקש של עסק לבריכת שחיה טיפולית/לימודית, בשטח 680.83 מ"ר המורכב מעיקרי 491.22 מ"ר + קומת גלריה 189.61 מ"ר.
אישור זה ניתן לאחר אישורים קודמים שניתנו לשימוש חורג בנכס הנדון כמפורט:

- היתר בניה מספר 20090216 מיום 16/11/2009, עבור שימוש חורג לתקופה של 5 שנים מתעשיה למרכז טיפולי התפתחותי, הכולל בריכה לימודית.
- אישור שימוש חורג לתקופה של 4 שנים (עד ליום 16/11/2019), מתעשיה לבריכת שחיה לימודית, משחקיה ואירועים פרטיים.
- אישור שימוש חורג לתקופה של 3 שנים (עד ליום 16/11/2022), מתעשיה למסחר (בריכה טיפולית / לימודית).

6. <u>שומות הצדדים</u>

אירוע	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקש
שימוש חורג	₪ 540,000	₪ 0

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7. עמדות הצדדים

7.1 עמדת המשיבה

- תחשיב ההשבחה נערך עבור שימוש חורג לתקופה של 5 שנים, ממבנה תעשיה לעסק של בריכה טיפולית/לימודית, בשטח 680.83 מ"ר, מתוכם 189.61 מ"ר בקומת גלריה.
- הנכס כולל בריכת שחיה, חדרי טיפול, מלתחות, משרדים וכן גלריה המשמשת לאירועים ולכינוס. הנכס פעיל 7 ימים בשבוע ומציע מגוון פעילויות, הן לטיפול ושיקום והן לחוויה לכל המשפחה.
- הנכס מאושר כ"בריכה טיפולית" באופן רציף לפחות משנת 2009. ככל שהיה נדרש להביא בחשבון עלויות התאמה ו/או השבה, הן הובאו בחשבון בשומות השבחה קודמות[1], ואין מקום להביאן שוב בחשבון. ככל שיוחלט כי יש להביא בחשבון הפחתה לעלות השבה, הרי שמדובר בעלות של 50,000 ₪.
- דמי השכירות המתקבלים בנכס, משקפים יותר מכל את ההנאה ממנו, כפי שאף נקבע בהחלטה ועדת ערר הר/85220/11 ובהמשך לה בעמ"נ 3511-05-19. עסקת ההתקשרות בין המשכיר לשוכר מהווה מפגש רצונות של גמירות דעת ושיקולים רציונליים של שני הצדדים לעסקה, ויש לתת לה את המשקל הראוי בהערכת דמי השכירות במצב חדש.
- הובאו בחשבון דמי שכירות בסך 40 ₪ למ"ר לתעשיה (מצב קודם) ודמי שכירות בסך 60 ₪ למ"ר מסחר (מצב חדש), בהתבסס על המקורות הבאים:

- הסכם שכירות מיום 02/08/2020 עבור חנות בחזית המבנה, בשטח כ- 400 מ"ר, בדמ"ש חודשיים של 60 ₪ למ"ר. בשנים החמישית והשביעית תחול עליה של 5% בדמי השכירות.
- הסכם שכירות מיום 01/01/2020 באזור התעשיה תנובות (גו"ח 8130/31), עבור אולם בשטח כ- 450 מ"ר בקומת הקרקע, למטרת מלאכה, תעשיה ואחסנה, בגינו מתקבלים דמ"ש חודשיים של 40 ₪ למ"ר.
- במתחם אזור התעשיה פארק השרון, מבוקשים בימים אלה דמי שכירות חודשיים של 250 ₪ למ"ר, לנכסים בקומת הקרקע.
- שומה מכרעת של עומר סרחאן בעניין שימוש חורג למסחר באזור התעשיה תנובות, למועד קובע 16/09/2019, בה נקבעו דמ"ש חודשיים של 55 ₪ למ"ר מסחר ו- 40 ₪ למ"ר תעשיה.

[1] בשומת השבחה שנערכה ע"י הוועדה המקומית ביום 10/06/2019, הובאה בחשבון עלות השבה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- שומה מכרעת של אייל יצחקי באזור התעשיה נתניה (גו"ח 7961/63), בעניין שימוש חורג מתעשיה למסחר (לרבות סופרמרקט), בה נקבעו דמ"ש חודשיים של 57 ₪ למ"ר מסחר ו- 42 ₪ למ"ר תעשיה.

- בהתאם לסקר שיעורי תשואה למחצית ראשונה של שנת 2022 שפורסם ע"י השמאי הממשלתי הראשי, שיעור ההיוון למסחר הוא 6.7%. בהתחשב במועד הקובע ומטעמי זהירות, נוכח הריביות השוררות כיום, הובא בחשבון שיעור היוון 7% לתעשיה ו- 7.5% לשימוש חורג. הפער בשיעור 0.5%, משקף את הסיכון לאי חידוש השימוש החורג (ככל שקיים סיכון, לאור העובדה כי השימוש החורג בנכס הנדון מתחדש כבר למעלה מ- 15 שנה).
- תחשיב ההשבחה:

מצב חדש	
דמ"ש למסחר	60 ₪
שווי לשימוש ב- 5 שנים (שיעור היוון שנתי 7.5%)	2,944 ₪
מצב קודם	
דמ"ש לתעשיה	40 ₪
שווי לשימוש ב- 5 שנים (שיעור היוון שנתי 7%)	2,020 ₪
השבחה למ"ר	924 ₪
שטח אקו' (*)	586 מ"ר
השבחה (במעוגל)	**540,000 ₪**

(*) 586 מ"ר = 189.61 X 0.50 מ"ר (שטח גלריה) + 491.22 מ"ר (שטח ק"ק).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.2 עמדת המבקש

מצב קודם

הובא בחשבון כי דמי השכירות לתעשיה (מצב קודם) הינם 50 ₪ למ"ר, בהתבסס על המקורות הבאים:

- דו"ח נת"מ לחציון הראשון של שנת 2024 (סקר שוק תעשיה ולוגיסטיקה CLASS B), ממנו עולה כי בסביבת הנכס הנדון (אזור השרון), ממוצע דמי השכירות לתעשיה הוא כ- 50 ₪ למ"ר.

שמאית המשיבה טענה בתגובה כי דמי השכירות בדו"ח נת"מ שלעיל, מתייחסים כולם כאחד למתחמים מבוקשים בהרבה ממתחם אזור התעשיה תנובות (נתניה, עמק חפר, קיסריה, כפר סבא וקדימה). ההתאמה למיקום תביא לערכים שהובאו בחשבון בשומת המשיבה.

- אתר יד 2 בו מוצע באזור התעשיה, מחסן בשטח 2,000 מ"ר, לפי 55 ₪ למ"ר. השטח כולל קומת קרקע + א', וקיים בו חצר תפעולית, משרדים וחניה.
- שומות מכריעות באזור התעשיה תנובות, כמפורט:

שמאי מכריע	מועד קובע	דמ"ש לתעשיה
עומר סרחאן	26/01/2020	40 ₪
עומר סרחאן	16/09/2019	40 ₪
ארז כהן	25/01/2015	35 ₪

מצב חדש

- בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, בריכה טיפולית / לימודית אינה מהווה שימוש מסחרי. בשומת ההשבחה הקודמת לשימוש החורג בנכס הנדון, הוכר בכך שבריכה טיפולית אינה נכס מסחרי.
- המוסד לביטוח לאומי מכיר במפעילי בריכות טיפוליים, כזכאים לקבלת מענקים וסיבסודים, בתנאים שנקבעו בסעיף 220 לחוק הביטוח הלאומי והקרן לפיתוח שירותים לנכים. הדבר נובע מכך שמדובר עפ"י רב בהשקעה שאינה מכוסה, לאור העלויות הגבוהות הנדרשות (הקמה, תחזוקה, התאמת נגישות וכד') ומאחר שבריכה טיפולית נדרשת לאוכלוסיה מוחלשת במיוחד, כדוגמת: נכים, נכי צה"ל, תשושי נפש וכד'.

שמאית המשיבה טענה בתגובה כי ביטוח לאומי מהווה מקור הכנסה נוסף על מכלול המשתמשים המגוונים בבריכה טיפולית. ההתיחסות להשקעה הנדרשת בהקמת בריכה טיפולית אינה רלוונטית, שכן זו קיימת כבר למעלה מ- 15 שנה. עלות התחזוקה אף היא אינה רלוונטית לעניין היטל השבחה. השומה לא נערכה כ"עסק חי", אלא על בסיס היוון דמי שכירות, כמקובל בשומות השבחה בגין שימוש חורג. היוון דמי השכירות משקף את ההנאה מהנכס בתקופה הרלוונטית. הנכס אינו מיועד בהכרח ל"אוכלוסיה מוחלשת". מאז 7 באוקטובר קיים ביקוש גובר לבריכות טיפוליות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- בהתאם לחוברת הדרכה לבניית בריכות טיפוליות של המוסד לביטוח לאומי, ניתן לבנות בריכה טיפולית על שטח חום / מבני ציבור, כך שמדובר במקרה זה במבנה ציבורי לכל דבר, השונה בתכלית ממבנה מסחרי.

שמאית המשיבה טענה בתגובה כי ההשוואה למבנה ציבור אינה ברורה. יעוד המגרש הוא לתעשיה ומבוצעים בו שימושים מסחריים. מבנה ציבור אינו סחיר ואילו הנכס הנדון מתפקד כעסק הפועל כבר 19 שנה.

- ההכנסות מבריכות טיפוליות נאמדות בהיקף של כמחצית מההכנסות של בריכות שחיה מסחריות ורמת השירות והעלויות הנדרשות עבורן גבוהה במיוחד. בהתאם לכך, הקמת בריכות טיפוליות מקובלות גם במלכ"רים הנתמכים בתקציבי המדינה ובמתן פטורים והקלות, כולל לפי סעיף 46 לחוק מיסוי מקרקעין.
- הובא בחשבון כי בריכה טיפולית דורשת רמת נגישות גבוהה, לפי תקנות נגישות לבריכות טיפוליות משנת 2004.
- הובא בחשבון כי מבחינה הנדסית, בריכה הינה מבנה כבד הממוקם בקומה נמוכה של המבנה וכי הבריכה מצריכה מערכות רבות מיוחדות עם גישה נפרדת, דוגמת מערכות סינון, מערכות חום ותשתיות של חשמל ואינסטלציה מיוחדים.
- עלות בנית הבריכה מוערכת בסך של כ- 1,500,000 ₪/מ"ר[2], אותם קיבל השוכר מאת המשכיר, כאשר קיבל לידיו בריכה טיפולית קודמת. בנוסף, קיים שווי נוסף למוניטין של המקום ששימש בעבר כבריכה טיפולית. בהתאם לכך, דמי השכירות המשולמים בפועל למשכיר, אינם מגלמים את ההכנסה הנדרשת למשכיר משינוי הייעוד, ויש לגלם את ההשקעות והעלויות הרבות שנעשו בנכס לצורך קבלת דמי השכירות בהסכם, כולל העלויות הרבות הנדרשות בסיום חייו הכלכליים של הנכס והשבתו לשימוש תעשיה.
- הובא בחשבון כי בתום החיים הכלכליים של הבריכה הטיפולית, לא ניתן יהיה לעשות בנכס ו/או בהשקעות שבוצעו בו כל שימוש כלכלי מסחרי אחר, שכן מיקום הבריכה במבנה אינו מאפשר כל שימוש סביר אחר לתעשיה ו/או מסחר. בהתאם לכך, כלל העלויות הנדרשות בבינוי, בהשבה וכד', הינן עלויות שקועות המגולמות בדמי השכירות המשולמים במסגרת הסכם השכירות.
- בסוג הנכס הנדון יש רכיב של סיכון ולא כל אחד יכול לתפעל בריכה טיפולית. משיחה שהתקיימה עם השוכר שהתחייב בתשלום היטל ההשבחה הנוכחי, עולה כי השוכר הקודם לא עמד בכל ההתחייבויות הנדרשות בתפעול והחזקת הבריכה, וזו הסיבה כי חוזה השכירות הופסק באמצע, כאשר השוכר הנוכחי כלל לא היה מודע

[2] בהתאם למסמך ביטוח לאומי משנת 2013 "בריכות טיפוליות".

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

לעניינים סבוכים אלה. דבר זה מלמד כי מדובר כאן בשימוש הרחוק מאוד משימוש מסחרי, וכי השתת מיסים נוספים כדוגמת היטל השבחה על הנכס כנכס מסחרי, אינה מהווה גביית מס אמת.

- השימוש במושכר, בהתאם לשימוש החורג, מגביל את השימוש בו לבריכה טיפולית בלבד, המהווה חלק מהשימושים המותרים במבנה ציבור. כלומר, עסקינן בשימוש נחות בהרבה משימוש מסחרי בהתאם לשומת המשיבה.
- בהתאם לטבלת השטחים שבהיתר ולבקשה להיתר הבניה, עולה כי הבקשה היא לשימוש חורג עבור מבני ציבור, זאת בהתאם לקווים המנחים פרק ב' (עריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבני ציבור, אגף שומת מקרקעין, משרד המשפטים, ספטמבר 2009). בהתאם לקווים מנחים אלה, גישת ההשוואה במבני ציבור כמעט ואינה ישימה, ולפיכך יש לנקוט באחת משתי הגישות הבאות:
  - השוואה לדמי שכירות הנהוגים בנכס ביעוד אלטרנטיבי סחיר, הדומה ביותר, וביצוע התאמות.
  - הכפלת השווי כמבנה ציבור בשיעור התשואה הראוי. שיעור התשואה יהיה דומה לשיעור התשואה המקובל בנכסים עסקיים, ועליו יחושבו התאמות מקובלות (למשל: הפחתה של פרמיית הסיכון, אם השוכר מתאפיין באיתנות פיננסית).
- מיקום הנכס הנדון נחות מאוד בהשוואה לנכס מסחרי. מדובר במיקום צדדי המרוחק מציר הגישה המסחרי, ובנוסף, הנכס מצוי בעורף המתחם. דמי השכירות בנכס המצוי בחזית ומשמש למסחר, הינם 60 ₪ למ"ר. בהתאם לכך, מעבר להתאמה לנכס שאינו מסחרי, יש לתת גם מקדם הפחתה למיקום של 10% לפחות.

בהתאם לפרק ב' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי, יש לתת מקדם אי סחירות וגמישות מועטה של שימושים בטווח של 5% עד 30%. מכיוון שהנכס משמש כבריכת שחיה טיפולית / לימודית, הובא בחשבון מקדם 20% על הצד הזהיר. בנוסף, בהתאם לאותם קווים מנחים, יש לתת גם מקדם הפחתה בגין אינטנסיביות שימוש בטווח של 0% עד 30%. מכיוון שהנכס משמש כבריכת שחיה טיפולית / לימודית, הובא בחשבון מקדם 20% על הצד הזהיר.

לאור האמור לעיל, עולה כי לא חלה השבחה כתוצאה מאישור השימוש החורג, כמפורט:

דמ"ש חודשי למסחר	60 ₪
מקדם מיקום	0.90
מקדם סחירות וגמישות מועטה לשימושים	0.80
מקדם אינטסיביות שימוש	0.80
דמ"ש למ"ר מתואם	**34.56 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- בהתאם להחלטת ועדת השגות מיום 14/07/2015, ניתן מקדם התאמה ממסחר לבריכה שאינה טיפולית בשיעור 20%. הדבר מלמד כי לא חלה השבחה, בפרט מאחר שמקדם ההתאמה של בריכה טיפולית אל מול בריכה מסחרית גבוה יותר (כ- 30% לפחות).

גם אם נקבל את עמדת שמאית המשיבה לעניין דמי השכירות למסחר (60 ₪ למ"ר), הרי שבהתאם להתאמות הנדרשות עפ"י החלטת ועדת ההשגות, לא חלה השבחה עקב אישור השימוש החורג, כמפורט:

דמ"ש חודשי למסחר	60 ₪
מקדם מיקום	0.90
מקדם התאמה ממסחר לבריכה טיפולית	0.70
דמ"ש למ"ר מתואם	**37.80 ₪**

- הובא בחשבון הצורך בניכוי פחת מואץ לבריכה טיפולית בגין שימוש אינטנסיבי. בהתאם לתקנות מס הכנסה (פחת) 1941, יש להביא בחשבון פחת בשיעור 10% על שימוש בבריכות, דבר המביא לפחת מוערך של כ- 150,000 ₪ לשנה.

דמי השכירות החודשיים המשולמים בנכס הנדון הינם 44,750 ₪ ובהתחשב בפחת לבריכה טיפולית, מתקבל כי לא חלה השבחה עקב אישור השימוש החורג, כמפורט:

דמי שכירות חודשיים בנכס הנדון	44,750 ₪
שטח עיקרי (בהתאם לחוזה השכירות)	511.72 מ"ר
שטח גלריה (בהתאם לחוזה השכירות)	189.61 מ"ר
מקדם גלריה	0.50
סה"כ שטח אקו'	606.53 מ"ר
דמי שכירות למ"ר אקו'	73.78 ₪
פחת למ"ר (*)	18.38 ₪
דמ"ש למ"ר מתואם	**55.40 ₪**

(*) 18.38 ₪ = 680 מ"ר / (12 חודשים / 150,000 ₪ פחת שנתי).

- הובא בחשבון כי עלויות ההשבה בסוף תקופת השימוש החורג הן בסך 300,000 ₪.

<u>שיעור היוון</u>

בהתאם לסקירת שיעורי התשואה בנדל"ן עסקי למחצית הראשונה לשנת 2024 שנערכה ע"י השמאי הממשלתי, הובא בחשבון שיעור היוון לתעשיה של 6.5%, ושיעור היוון לנופש וספורט (בריכה טיפולית) של 8% (תוספת 1% משיעור היוון למסחר של 7%).

שמאית המשיבה טענה כי אינה מכירה סקר תשואה שנערך לשנת 2024.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תחשיב ההשבחה

מצב קודם			
	שטח	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
עיקרי	491.22 מ"ר	1.00	491.22 מ"ר
גלריה	189.61 מ"ר	0.50	94.81 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			586.03 מ"ר
דמ"ש שנתי לתעשיה			600 ₪
שיעור היוון			6.50%
שווי מ"ר בנוי לתעשיה			9,231 ₪
שווי בנוי לתעשיה			5,409,462 ₪
מצב חדש			
	שטח	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
עיקרי	491.22 מ"ר	1.00	491.22 מ"ר
גלריה	189.61 מ"ר	0.50	94.81 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			586.03 מ"ר
דמ"ש שנתי למ"ר, בניכוי פחת (*)			665 ₪
שיעור היוון			8.00%
שווי למסחר לתקופה של 5 שנים			1,555,479 ₪
מקדם דחיה לתעשיה (5 שנים, 6.5%)			0.73
שווי הנכס לתעשיה דחוי			3,948,262 ₪
סה"כ שווי מצב חדש (**)			5,503,741 ₪
השבחה גולמית			94,280 ₪
עלויות השבה			300,000- ₪
השבחה			**אין השבחה**

(*) 665 ₪ = 12 חודשים X 55.40 ₪ למ"ר.

(**) 5,503,741 ₪ = 3,948,262 ₪ (שווי הנכס לתעשיה בדחיה) + 1,555,479 ₪ (שווי לתקופת השימוש החורג).

שמאית המשיבה טענה בתגובה כי הנכס משמש כבריכה טיפולית משנת 2009, וקשה לקבל את העובדה כי בעל הזכויות בנכס, בהיותו ישות רציונלית, יגיש זו הפעם הרביעית ברציפות בקשה לשימוש חורג (הפעם לתקופה של 10 שנים, למרות שבפועל אושר ל- 5 שנים בלבד), כאשר עפ"י תחשיב המבקש נגרמת לו ירידת ערך בשל כך.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.3 הכרעה

דמי שכירות לתעשיה (מצב קודם)

- שמאית המשיבה מביאה בחשבון דמי שכירות של 40 ₪ למ"ר תעשיה, בהתבסס על הסכם שכירות לאולם תעשיה באזור התעשיה תנובות ושומות מכריעות. שמאי המבקש מביאים בחשבון דמי שכירות של 50 ₪ למ"ר תעשיה, בהתבסס על דו"ח נת"מ לחציון הראשון של שנת 2024, נתוני היצע מאתר יד 2 ושומות מכריעות.
- שמאית המשיבה הציגה חוזה שכירות באזור התעשיה תנובות התומך בטענתה. בהתחשב גם בערכים שנקבעו בשומות מכריעות קודמות, אני סבור כי נכון לקבל את השווי שנטען בשומת המשיבה בסך 40 ₪ למ"ר.

דמי שכירות לשימוש החורג (בריכה טיפולית/לימודית)

- שמאית המשיבה מביאה בחשבון דמי שכירות של 60 ₪ למ"ר מסחר, בהתבסס על הסכם שכירות לחנות שלא הוצג ושומות מכריעות. שמאי המבקש מביאים בחשבון דמי שכירות של 55.40 ₪ למ"ר בנכס הנדון, בהתבסס על חוזה השכירות בנכס הנדון ובהתחשב בפחת המואץ לבריכה, אשר הופחת מדמי השכירות.
- אני מקבל את טענת שמאי המבקש כי אין מקום להתייחס לשימוש המבוקש, בריכה טיפולית, כשימוש מסחרי. יחד עם זאת, דמי השכירות המשולמים בגין הנכס הנדון משקפים את השימוש החורג במדויק. את השווי במצב חדש יש לבסס על דמי השכירות בפועל. איני מקבל את ניתוח דמי השכירות שערכו שמאי המבקש. בהתחשב במקדם שווי 0.50 לשטחי הגלריה, מתקבל כי דמי השכירות משקפים 76 ₪ למ"ר אקוויוולנטי[3] ועוד תשלום היטל השבחה בגין השימש החורג. בהתחשב בעמדת המשיבה, יבוסס תחשיב השווי במצב חדש על דמי שכירות בסך 65 ₪ למ"ר.

עלויות התאמה והשבה

- הצדדים מסכימים כי אין להביא בחשבון עלויות התאמה מתעשייה לבריכה טיפולית. שמאי המבקש מביאים בחשבון עלויות השבה בסך 300,000 ₪. שמאית המשיבה לא מפחיתה עלות השבה, וטוענת כי ככל שהיה נדרש להביא בחשבון עלויות השבה, הרי שהן הובאו כבר בחשבון בשומות השבחה שנערכו לנכס הנדון בגין תקופות שימוש חורג קודמות. יחד עם זאת, ככל שיובאו בחשבון עלויות השבה, הרי שהן מסתכמות בסך של 50,000 ₪ בלבד.
- אני מקבל את הסכמת הצדדים כי אין להביא בחשבון עלויות התאמה מתעשייה לבריכה טיפולית, שכן השימוש החורג המבוקש אושר כבר בעבר ופעיל ברצף, 15 שנים לפחות.

[3] 76 ₪ = (0.50 X 189.61 מ"ר + 491.11 מ"ר) / 44,750 ₪ דמי שכירות חודשיים בנכס הנדון.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- ביחס לעלויות ההשבה, יש להביאן בחשבון, שכן בתום השימוש החורג ידרש להשיב את הנכס לקדמותו ולהתאימו לשימוש לתעשייה. המשיבה לא אישרה את השימוש לבריכה טיפולית כשימוש קבוע. בכל שומת השבחה לשימוש חורג, יש להביא בחשבון עלויות נדרשות להתאמת הנכס לשימוש המותר בתכנית. איני מקבל את טענת שמאית המשיבה כי אין להביא בחשבון עלויות השבה לתעשייה, מאחר שהן כבר הובאו בחשבון בשומת השבחה קודמת. להבדיל מעלויות התאמה לשימוש החורג, אשר אינה נדרשת כיוון שהנכס כבר הותאם לשימוש החורג, הרי שעלות השבה לתעשייה לא מומשה ולכן נדרשת מחדש, עבור כל תקופת שימוש חורג שמאושרת. ראוי לציין כי המשיבה לא אישרה שימוש חורג ל- 10 שנים כפי שהתבקשה, אלא ל- 5 שנים בלבד. עלות ההשבה בסך 300,000 ₪ לה טענו שמאי המבקש סבירה יותר בעיני, ואני מקבלה.

<u>שיעור היוון במצב קודם וחדש</u>

- שמאית המשיבה מביאה בחשבון שיעור היוון של 7% לתעשיה (מצב קודם), בהתבסס על סקר שיעורי התשואה למחצית הראשונה של שנת 2022, כפי שהתפרסם ע"י השמאי הממשלתי הראשי. עבור השימוש החורג (מצב חדש), שמאית המשיבה מביאה בחשבון שיעור היוון של 7.5%, המשקף את הסיכון לאי חידוש השימוש החורג.

שמאי המבקש מביאים בחשבון שיעור היוון של 6.5% לתעשיה (מצב קודם), בהתבסס על סקר שיעורי התשואה למחצית הראשונה של שנת 2024, כפי שהתפרסם ע"י השמאי הממשלתי הראשי. עבור השימוש החורג (מצב חדש), שמאי המבקש מביאים בחשבון שיעור היוון של 8%, בהתאם לשיעור ההיוון למסחר בתוספת 1% עבור נופש וספורט (בריכה טיפולית).

- בהתאם לסקירת שיעורי התשואה בנדל"ן העסקי שנערכה ע"י השמאי הממשלתי הראשי למחצית הראשונה של שנת 2024, שיעור התשואה הממוצע בתעשייה הוא 6.5%. שיעור התשואה למסחר הוא 7%, אולם כאמור, כאן לא מדובר במסחר, אלא בשימוש ספציפי לבריכה טיפולית. הסיכוי למצוא משתמש חליפי לשימוש ספציפי של בריכה טיפולית נמוך יותר מאשר שוכר חלופי למסחר, ולכן יש להביא בחשבון שיעור תשואה גבוה יותר. בהתחשב גם בסיכון לאי חידוש השימוש החורג, וכתוצאה מכך ירידה לטמיון של עלויות ההתאמה, יובא בחשבון במצב החדש שיעור היוון 8%.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תחשיב ההשבחה

מצב חדש	
דמ"ש למסחר	₪ 65
שווי לשימוש ב- 5 שנים (שיעור היוון שנתי 8%)	₪ 3,363
מצב קודם	
דמ"ש לתעשיה	₪ 40
שווי לשימוש ב- 5 שנים (שיעור היוון שנתי 6.5%)	₪ 2,124
השבחה למ"ר	₪ 1,239
שטח אקו'	586 מ"ר
השבחה גולמית	₪ 726,098
עלות השבת המבנה לתעשייה	₪ 300,000-
השבחה	**₪ 426,098**

8. שומה

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורה של הבקשה להיתר לשימוש חורג לעסק של בריכה טיפולית/לימודית, היא כדלקמן:

מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
27/08/2024	₪ 426,098	₪ 213,049

היטל ההשבחה יוצמד כקבוע בחוק מהמועד הקובע, ובתקופה בה התנהל ההליך, לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארז כהן

שמאי מכריע

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il