אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

29 באפריל 2026
מספרנו: 30/1221
מספר בקשה: 1890-2025

לכבוד:

המבקשת:
הגב' אסתר סרוסי
ע"י יהודה זיסר, שמאי מקרקעין
yehuda@krs-realestate.com

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו
ע"י אלי נטל כהן, שמאי מקרקעין
Valuers@bezeqint.net

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכרעת – רח' מנחם בגין 21, תל אביב יפו - עדכון

גוש 6941 חלקה 48

1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה בהשבחה בגין אישור הבקשה לשימוש חורג לאולם שמחות.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 18/03/2025 שנערכה ע"י השמאי מר אלי נטל כהן ובתגובתו מיום 24/02/2026.

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 25/01/2026 על כל נספחיה, שנערכה ע"י השמאי מר יהודה זיסר.

3. המועד הקובע:

1. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור השימוש החורג הינו 20/11/2024.
2. סיור בנכס ובסביבתו הקרובה נערך ע"י הח"מ ביום 25/03/2026.
3. בהסכמת הצדדים, נערך דיון מקצועי ביום 26/02/2026 באמצעות יישום ה-ZOOM כאשר הצדדים צופים ומגיבים בזמן אמת. סיכום הדיון הועבר לנציגי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיב.

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

4. פרטי הנכס:

גוש	:	6941
חלקה	:	48
שטח חלקה (רשום)	:	2,400.52 מ״ר
כתובת הנכס	:	דרך מנחם בגין 21, תל אביב-יפו.
תיאור הנכס	:	מבנה תעשייה ותיק בן 2 קומות- 3 קומות.
החלק הנישום	:	חלק מקומת הקרקע + קומה א׳ וקומה ב׳ כמתואר בבקשה להיתר.

5. המצב המשפטי:

5.1. נסח רישום:

בהתאם לעמדות הצדדים:

בהתאם להעתק רישום מפנקס השטרות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו מיום 10/10/2023 עולים הנתונים הבאים:

הנכס מתואר כגוש 6941, חלקה 48, בשטח רשום של 2,400.52 מ״ר. רשומה בבעלות מלאה על שם סרוסי אסתר.

- רשומה הערה על הפקעה, סעיפים 5 ו-7 לטובת עיריית תל אביב – יפו.

5.2. הסכמי שכירות:

במסגרת שומה מכרעת קודמת בנכס, הוצגו בפני בין היתר הסכמי השכירות הבאים:

1. בהתאם להסכם שכירות מיום 16/2/2014 בין אסתר סרוסי (המשכירה) לבין בית שצר 21 בע״מ (השוכרת) עולה כי תקופת השכירות הינה מיום 01/03/2014 ועד יום 28/02/2017 + אופציה ל-3 תקופות שכירות נוספות עד ליום 28/02/2024. עפ״י ההסכם, כל ההוצאות הכרוכות בשיפוץ והתאמת המבנה, הוצאת רישיון עסק, היטל השבחה (במידה ויחול) וכו׳, יחולו על השוכרת. ההסכם דן באולמות בקומת קרקע ובקומה א׳ + חצר + שביל גישה.
2. בהתאם להסכם תוספת להסכם השכירות מיום 16/02/2014 שנערך ביום 19/08/2014, בין אסתר סרוסי (המשכירה) לבין אלמוג בית לאירועים שותפות מוגבלת (השוכרת) עולה כי תקופת השכירות הוארכה עד ליום 28/02/2029. כמו כן, הוסכם בין הצדדים כי ממועד תום כל תקופת השכירות של כל המושכרים בנכס (למעט הדייר המוגן אוטו-טיב), דהיינו עד ליום 19/06/2018 (או קודם לכן) ישכור השוכר את מלוא הזכויות בנכס (למעט אוטו-טיב).

3. בהתאם להסכם שכירות משנה מיום 01/10/2014 בין אלמוג בית לאירועים שותפות מוגבלת (המשכירה) לבין יורם ירזין וטל שטרן בשם ועבור חברה בע"מ (ביסוד) (שוכרת המשנה), החלק המושכר בקומת הקרקע הינו בשטח של 245 מ"ר + 72 מ"ר שטח ישיבה חיצוני + 25 מ"ר שטח אחסון. תקופת שכירות המשנה הינה מיום 01/10/2014 ועד 30/09/2016 + שתי תקופות אופציה נוספות עד ליום 28/02/2024. עפ"י ההסכם כל ההוצאות הכרוכות בשיפוץ והתאמת המבנה, הוצאת רישיון עסק, וכו', יחולו על שוכרת המשנה. היטל השבחה (במידה ויחול) ישולם ע"י שוכרת המשנה עד לסכום של 125,000 ₪, ואילו המשכירה תישא בסכום העולה על כך.
4. בהתאם לתוספת הסכם שכירות המשנה מיום 01/10/2014 שנערך במרץ 2015, בין אלמוג בית לאירועים שותפות מוגבלת (המשכירה) לבין מגזינו פיצה בע"מ (השוכרת), שונו השטחים המושכרים כדלקמן: שטח עיקרי בקומת הקרקע - 245 מ"ר + 88 מ"ר שטח ישיבה חיצוני + 60 מ"ר שטח נוסף (ללא 25 מ"ר שטח אחסון שהוקנה בהסכם המקורי).

בנוסף, הוצגו בפני הסכמי השכירות הבאים:

1. בהתאם להסכם שכירות מיום 06/01/2019 בין אלמוג בית לאירועים, שותפות מוגבלת ("אלמוג") מקום לשמחות בע"מ ("שוכרת משנה") ובהתאם להסכם שכירות בלתי מוגנת מיום 16/02/2014, הושכר אולם האירועים בשכירות משנה מיום 01/03/2019 ועד ליום 28/02/2024 + אופציה לשתי תקופות נוספות עד ליום 31/08/2032.
2. בהתאם להסכם שכירות משנה מיום 01/05/2019 בין 'בית השמחות' לאירועים בע"מ (המשכירה) לבין מקום לשמחות בע"מ (שוכרת המשנה) ובהתאם להסכם שכירות בלתי מוגנת מיום 16/02/2014, הוסכם כי החוזה מתאריך 06/01/2019 מבוטל ובמקומו יבואו הוראות הסכם זה.
תקופת שכירות המשנה הינה מיום 01/03/2019 ועד 28/02/2024 + שתי תקופות אופציה נוספות עד ליום 31/08/2032.
3. בהתאם להסכם תפעולי מיום 06/01/2019 בין בית השמחות לאירועים בע"מ ("המעבירה") חברה בהקמה ("המקבלת"), תעביר המעבירה את הציוד התפעולי, הזכויות, ההתחייבות ומלוא זכויות הקניין הרוחני למקבלת ללא תמורה.
4. בהתאם להסכם תוספת להסכם השכירות מיום 24/01/2021, בין 'ים שתיים אירועים בע"מ' (המשכירה) לבין מקום לשמחות בע"מ (השוכרת משנה), חברת 'מגזינו פיצה בע"מ' חתמה על הסכם ולפיו חלק מהשטח המושכר המשנה בקומת הקרקע התווסף למושכר שלה ונגרע משטח מושכר המשנה.
בנוסף, לאור תקופת הקורנה, והמשבר החמור שנוצר בעקבותיה, הסכימו הצדדים להקלה בדמי השכירות.

6. תיאור הסביבה והנכס:

הנכס הנדון מהווה חלק ממבנה דו קומתי בחלקו המערבי ותלת קומתי בחלקו המזרחי. הבניין ממוקם על חלקה 48 בגוש 6941 ששטחה הרשום הינו 2,400.52 מ״ר, והממוקם בפינת הרחובות דרך מנחם בגין-הרכבת, בעיר תל אביב-יפו.

המבנה כולל בקומת הקרקע חנויות (לחזית רחוב מנחם בגין), מחסנים, חצר לא מקורה, מסעדת מגזינו ומאפייה צמודה (לחזית רחוב הרכבת) אשר אינם חלק מהנכס הנדון. בהתאם לבקשה להיתר, הנכס הנדון כולל כ - 220 מ״ר חצר לא מקורה + כ- 80 מ״ר חצר מקורה וכ-40 מ״ר מקומת הקרקע המשמשים כמבואת כניסה, מעברים, מדגות ומחסן. כ״כ, הנכס כולל אולם שמחות הממוקם בקומה א׳ (בשטח של כ - 480 מ״ר)+קומה ב׳ (בשטח של כ - 183 מ״ר) + מרפסת בקומת הגג (בשטח של כ - 170 מ״ר).

הסביבה הנדונה, כוללת מצפון את מבנה המשרדים ׳בית לוינשטיין׳, במערב - רח׳ טיומקין הכולל מבני מגורים ומספר מבני משרדים. מדרום - משתרעת רחבת חניה לאורך רחוב הרכבת. מזרח - רחוב דרך מנחם בגין ומעברו ׳בית אמות ביטוח׳.

7. המצב התכנוני:

על הנכס חלות בין היתר תוכניות בנין-עיר המפורטות להלן:

7.1. מצב קודם:

תוכנית 44:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס׳ 1142 בתאריך 20/11/1941.

התוכנית קובעת: אזורי ייעוד, זכויות בנייה וקווי בניין.

בהתאם לתוכנית, סווג המגרש הנדון כאזור מסחרי 2 (חלקו המזרחי) ואזור דירות 1 (חלקו המערבי). להלן פירוט הזכויות והשימושים:

אזור דירות 1- השימושים המותרים: בתי דירה ובניני מעון, מועדונים פרטיים ומשרדים.

אזור מסחרי 2- השימושים המותרים: כל הנזכר לעיל כולל מסעדות ובתי קפה, בניינים מסחריים וציבוריים וכן אחסנת אלכוהול, חנויות לבעלי מלאכה וכיוצ״ב.

זכויות הבנייה: אזור דירות 1- 35% לקומה, גובה הבינוי יהיה 3 קומות

זכויות הבנייה אזור מסחרי 2- 40%, גובה הבינוי יהיה 3 קומות ובאזור מסחר 1 ו-2 הגובה לא יעלה על רוחב הרחוב.

פרוטוקול 219:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס׳ 219 מיום 07/11/1941 ניתן לבנות קומת ביניים בשיעור של 75% משטח קומה רגילה, בשטח הרצפות הכולל המותר באזור.

<u>תוכנית"ג":</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4208 בתאריך 21/04/1994.

מטרת התוכנית בין היתר, לקבוע הוראות מקיפות לבנייה על גגות ולהחליף את תוכנית מתאר מקומית 1680.

התוכנית קובעת הוראות מקיפות לבניה על גגות והיא מחליפה את תוכנית מתאר 1680. התוכנית מתירה בין היתר, בניית חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח של 23 מ"ר לדירה, ובגובה מקס' של 2.50 מ'. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התוכניות החלות על הבניין. היקף הבניה המותרת בקומת הגג הינה עד 50% משטח הגג. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל לקומה חלקית ששטחה פחות מ-90% מהקומה שתחתיה. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בבניינים שהוכרזו בחוק כבניינים לשימור ושימורם אינו מאפשר תוספת ע"פ תוכנית השימור.

<u>תוכנית"ע1":</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5167 בתאריך 18/03/2003.

מטרת התוכנית בין היתר, לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תוכנית מתאר מקומית ע'.

התוכנית מחליפה את תוכנית המתאר "ע". התוכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי של ת"א-יפו, למעט מגרשים הכוללים בניינים לשימור. התוכנית קובעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ומאפשרת הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים כדלקמן:

מספר קומות מרתף: שתי קומות מרתף (פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בנית קומת מרתף אחת), בנוסף רשאית הועדה המקומית לאשר עד 4 קומות נוספות עבור שטחי שרות כלליים.

תכסית: עד 80% משטח המגרש. תכסית גדולה מ-80% תינתן בתנאי הבטחת ביצוע תנאים והוראות שיקבעו ע"י מהנדס העיר.

גובה קומות המרתף: קומת מרתף עליונה והקומה מתחתיה עד 4 מ', קומות מרתף תחתונות עד 3.5 מ'.

תכליות: בבניינים עם דירות צמודות קרקע, יותרו בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לכל סוגי הבניינים. כמו כן, בקומות המרתף התחתונות יותרו שטחי שרות כלליים ומחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר (נטו) לכל יח"ד.

<u>תוכנית תא/5000:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7407 בתאריך 22/12/2016.

תוכנית מתאר כוללנית החלה על כל שטחה של העיר תל אביב-יפו וקובעת בין היתר, רמת צפיפות והיקפי בניה בייעודי הקרקע השונים, הנחיות לעיצוב עירוני לבניה לגובה, לשימור מרקמים, לסוגי תמהילים בין שימושים שונים וכו'.

בהתאם לתכנית, תהיה הועדה המקומית מוסמכת לאשר תכניות מפורטות התואמות אותה (שמכוחן ניתן להוציא היתרי בניה). **בהתאם לתוכנית סווג הנכס הנדון בייעוד אזור תעסוקה מטרופוליטני ואזור תעסקה הסמוך להסעת המונים.**

שומה זו אינה דנה בהשלכות תוכנית זו.

7.2. <u>היתרי בניה:</u>

<u>היתר בניה מס' 146 מתאריך 31/03/1942:</u>

היתר לשינויים בקומה ב'. בתשריט ההיתר מסומנת קומה ב' כ"בית מלאכה לעבוד יהלומים".

<u>היתר בניה מס' 688 מתאריך 30/09/1954:</u>

היתר להוספת מחסן בקומה א'.

<u>היתר בניה מס' 4920551 מתאריך 26/07/1992:</u>

היתר להחלפת שער ברזל קיים, בגבול מגרש לרח' דרך פת"ח.

<u>היתר לשימוש חורג מס' 5016-12 מתאריך 22/11/2011:</u>

היתר לשימוש חורג לאפיית דברי מאפה מבצק לצרכי מכירה במקום עד ליום 31/12/2017.

<u>היתר בניה מס' 0361-17 מתאריך 21/06/2017:</u>

היתר לשינויים בחלוקה הפנימית באגף המזרחי של קומה א', הוספת מעלית חיצונית וסולם עלייה לגג בחזית הצפונית, הקמת דק ומעקה במפלס הגג באגף המזרחי.

<u>היתר לשימוש חורג מס' 5038-18 מיום 11/04/2018:</u>

היתר לשימוש חורג למסעדה כולל דגים מנוקים מראש ממקור מאושר כולל אפיית והכנת בצק מקמח מנופה מאשר באריזות 1 ק"ג לרבות דרישת משקאות משכרים משלוחים ע"י 3 קטנועים עד ליום 31/12/2027 או עד להוצאות היתר להריסת הבניין, המוקדם מבין השניים, בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

להלן טבלת השטחים מהבקשה להיתר:

קומה	שימוש	שטח מקורה במ"ר	שטח לא מקורה במ"ר	שטח מקורה פתוח במ"ר	סה"כ
קרקע	מטבח הכנות	26.9			427.9
	מחסנים	28.9			
	מלתחות עובדים	14.5			
	מבואת כניסה	23.6			
	חצר עריכת חופה ועישון		253	81	
א'	אולם ישיבה	280			470.1
	שטח עבור ריקודים	60			
	בר משקאות	8.8			
	מעברים	59.5			
	מטבח + אזור פינוי כלים	35.4			

	שרותים	26.4			
ב'	אולם כנסים	170			170
גג	מרפסת עישון		170		170
סה"כ		**734**	**423**	**81**	**1,238**

7.3. <u>מצב חדש</u>:

<u>בקשה להיתר מס' 66992ע'/ בהתאם לעמדת הצדדים:</u>

<u>מהות הבקשה</u>: שימוש חורג מתוכנית מתעשייה בהיתר לאולם שמחות, צריכת משקאות משכרים במקום מסעדה ומחצית הבניין לעריכת חופות ועישון. סך העסקה 1,199.8 מ"ר. תפוסה מקס' 738 איש.

<u>תיאור המבנה</u>: הבניין מורכב משני אגפים. המזרחי בן 3 קומות והמערבי בן 2 קומות ומיועד לתעשייה ומלאכה לפי היתר בנייה מס' 146 מ- 31/03/1942 ומשנים 1992, 1954 ו-2012.

<u>להלן טבלת השטחים המצורפת לבקשה להיתר בנייה</u>:

קומה	מהות	שטח רצפה מקורה	שטח לא מקורה	שטח מקורה פתוח	סה"כ
קרקע	חצר קבלת פנים		220.48	81	334.01
	חצר משק		27.27		
	מדרגות		5.26		
	מעבר	5.64			33.9
	חדר מדרגות	24.1			
	מחסן	4.16			
קומה א'	אולם ישיבה/כנסים	270.18			479.68
	בר משקאות	18.1			
	מטבח	80.95			
	מחסנים	38.41			
	שירותים	28.69			
	מעבר+ מבוא	18.63			
	מדרגות	13.44			
	מרפסת מקורה			11.28	
קומה ב'	אולם ישיבה/כנסים	103.79			182.2
	דלפק נייד	7.78			
	משרדים	45.51			
	שירותים	3.79			
	מעבר	4.09			
	מדרגות	5.96			
	מרפסת מקורה			11.28	
גג	מרפסת טכנית		162.52		170
	מדרגות	7.48			
סה"כ		**680.7**	**415.53**	**103.56**	

לאחר הדיון בהתנגדויות, אושרה הבקשה בישיבה מס' 20018-2024 מיום 20/11/2024. שימוש החורג הינו עד 31/12/2033.

<u>הערת החי"מ</u>: לא הוצגה בפני החלטת הועדה. האמור לעיל הינו בהתאם לעמדת הצדדים.

8. עמדות הצדדים:

8.1. עמדת המשיבה:

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין הבקשה להיתר לשימוש חורג מתעשייה לאולם אירועים מיום 20/11/2024 עד ל- 31/12/2033.

בשומת המשיבה הובאה בחשבון החלטת ועדת ערר מס' תא/8182/0618 גב' סרוסי אסתר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, אשר דנה בשומה המכרעת הקודמת בנכס. ועדת ערר עסקה בשאלה בדבר עצם החיוב וקבעה כי יש לדחות את הערר.

לעניין ערכי השווי לתעשייה:

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 10,500 ₪/מ"ר מבנוי לתעשייה וזאת בהתבסס על הנתונים הבאים:

- עסקאות השוואה לאולמות תעשייה בעיר תל אביב יפו אשר נערכו בטווח השנים 2020- 2024 המשקפות שווי ממוצע של 11,751 ₪/מ"ר בנוי.
- בהתאם לנתוני היצע (יד 2) למועד עריכת שומת המשיבה מתקבל דמ"ש ממוצעים של 53 ₪/מ"ר בנוי לתעשייה. בניכוי פערי מו"מ בשיעור של 5% מתקבלים דמ"ש של 50 ₪/מ"ר בנוי לתעשייה.

לעניין ערכי השווי לאולמות אירועים/מסחר:

בשומת המשיבה הובאו בחשבון דמ"ש חודשיים של 149,000 ₪ וזאת בהתבסס על הנתונים הבאים:

- הסכם שכירות בנכס הנדון מיום 06/01/2019 לתקופה של 60 חודשים ושתי אופציות להארכה מיום 01/03/2024 עד ליום 28/02/2029 ומיום 01/03/2029 עד ליום 31/08/2033.
  בהתאם להסכם, דמי השכירות הינם בסך של 122,500 ₪ בתוספת מע"מ. בהסכם נקבע כי בתאריכים 01/09/2020, 01/03/2023, 03/03/2026 ו- 01/03/2029 דמי השכירות יעלו בסך של 3,500 ₪ בתוספת מע"מ צמוד למדד המחירים לצרכן.
  בהתאם לכך, מתקבלים על ידו דמי שכירות של 149,038.48 ₪ לנכס בשלמות (לא כולל המסעדה בקומת הקרקע). משקף לשיטתו דמי שכירות של כ- 185 ₪/מ"ר אקו' (149,038 ₪/ 802 מ"ר אקו').
- בהתאם לנתוני היצע מאתר יד 2 נכון למועד עריכת שומת המשיבה מתקבלים דמ"ש בטווח של 133 ₪ - 200 ₪/מ"ר בנוי למסחר.
- בהתאם לשומת החי"מ לנכס בגו"ח 7107/305, בית אלפא 7 נקבע שווי של 18,000 ₪/מ"ר מבונה נכון למועד הקובע 08/05/2023 וזאת בהתבסס על שווי של 26,000 ₪/מ"ר בנוי.
- בהתאם לשומת השמאי פלד לנכס בגו"ח 7109/388, רח' מנחם בגין 114 פ' רח' יוסף קארו 2 הובא בחשבון שווי של 21,000 ₪/מ"ר מבונה נכון למועד הקובע 12/02/2022.
- נתוני השווי המפורטים בשומת IFRS שנערכה ע"י השמאי יוסף זרניצקי לנכס בגו"ח 6941/171, רחוב מנחם בגין 23, מגדל לוינשטיין.

<u>לעניין מקדמי שווי</u>: בשומת המשיבה הובאו בחשבון מקדמי שווי בהתאם לשומה המכרעת הקודמת שנערכה ע"י החי"מ בנכס הנדון.

<u>לעניין שיעורי היוון</u>: בשומת המשיבה הובא בחשבון שיעור היוון של 6.5% למבנה תעשייה ומלאכה ושיעור היוון של 9% לאולם שמחות.

<u>לעניין עלות התאמה</u>: בשומת המשיבה הובאה בחשבון עלות התאמה של 5,000 ₪/מ"ר.

<u>תחשיב ההשבחה בהתאם לשומת המשיבה:</u>

<u>שטחי בנייה</u>:

תעשייה			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
קרקע- שטח בנוי	33.9	1	33.9
קרקע חצר פתוחה	253.01	0.25	63.2525
קרקע – שטח מקורה	81	0.3	24.3
קומה א'- שטח בנוי	479.68	1	479.68
קומה ב'- שטח בנוי	182.2	0.7	127.54
מרפסת גג	170	0.1	17
סה"כ	1199.79		745.7
אולם אירועים			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
קרקע- שטח בנוי	33.9	0.6	20.34
קרקע חצר פתוחה	253.01	0.3	75.903
קרקע – שטח מקורה	81	0.35	28.35
קומה א'- שטח בנוי	479.68	1	479.68
קומה ב'- שטח בנוי	182.2	0.9	163.98
מרפסת גג	170	0.2	34
סה"כ	1199.79		802

ההשבחה:

מצב קודם- תעשייה ומלאכה	
מהות	**שטח במ"ר/ מקדם/ שווי בש"ח**
שווי אקו' במ"ר	745.7
שווי מ"ר בנוי	₪ 10,500
שווי לצמיתות בשימוש לתעשייה ומלאכה	**₪ 7,829,561**
מצב חדש	
תעשייה- דחוי	
שווי אקו' במ"ר	745.7
שווי מ"ר בנוי	₪ 10,500
תקופת שימוש חורג	9.118
שיעור היוון -בהתאם לקביעת השמאי המכריע	6.50%
מקדם דחייה	0.56316
שווי בשימוש לתעשייה ומלאכה בדחייה	₪ 4,409,293
אולם שמחות	
שטח אקו' במ"ר	802
דמי שימוש שנתיים בקיזוז עלויות התאמה	₪ 1,426,986
תקופת השימוש חורג	9.118
שיעור היוון	9%
שווי בשימוש לאולם שמחות לתקופת השימוש חורג	₪ 8,628,875
סה"כ שווי מצב חדש	**₪ 13,038,168**
השבחה	
שווי מצב קודם	₪ 7,829,561
שווי מצב חדש	₪ 13,038,168
השבחה	**₪ 5,208,607**

8.2. <u>עמדת המבקשת</u>:

לטענת שמאי המבקשת, במצב הקודם הותר בין היתר שימוש למסעדות ו/או בתי קפה. לפיכך, לא חלה השבחה בגין התרת שימוש חורג לאולם שמחות.

1. <u>לעניין השומה המכרעת הקודמת והחלטת ועדת ערר בנכס הנדון</u>:

לטענת שמאי המבקשת, בנכס הנדון נערכה שומה מכרעת ע"י הח"מ בגין התרת שימוש חורג לאולם אירועים. בעניין המשפטי, נקבע ע"י הח"מ כי השימוש החורג הינו מהיתר. יחד עם זאת, ועדת ערר הדנה בשומה זו קבעה כי אין בסמכות השמאי המכריע להכריע בסוגייה הנ"ל.

למרות האמור לעיל, ועדת ערר "דבקה" בקביעת הח"מ ולפיה רק אזכור ספציפי לשימוש אולם שמחות/אירועים בהוראות התוכנית יכול להתיר שימוש זה. שמאי המבקשת חולק על קביעת הח"מ וועדת הערר. לשיטתו, נכון למועד אישור תוכנית 44 לא היה קיים מושג "אולם אירועים" ולכן, השימושים לאולם ריקודים וכנסים, מסחר, אחסון משקאות חריפים ומסחר הינם שימושים מצרפים לאולם אירועים.

עוד נטען על ידו כי בהתאם לאמור בעמוד 11 לערר, הותר שימוש למסחר לרבות מסעדות, אשר שוויו גבוה משימוש לאולם אירועים. יחד עם זאת, לאור העובדה כי טענה זו לא נטענה בפני הח"מ, נקבע על ידי ועדת ערר כי "אין מקום להעלותה במסגרת הערר על השומה המכרעת".

2. <u>לעניין השימוש המיטבי/השימושים המותרים במצב הקודם</u>:

לטענת שמאי המבקשת, חלה השבחה בגין "עליית שווים של המקרקעין בעקבות אחד מהליכים תכנוניים". במקרה הנדון, הותר שימוש חורג מתוכנית ולכן, יש לבדוק את ההשבחה (ככל וחלה) בגין התרת שימוש חורג לאולם אירועים. לשיטתו, במצב הקודם הותר שימושים מסחריים ו/או משרדים המהווים את השימוש המיטבי וכוללים דמי שכירות גבוהים יותר מהשימוש המבוקש. לכן לא חלה השבחה בגין התרת שימוש חורג לאולם שמחות.

עוד נטען על ידו כי בשומת המשיבה נבחנו ערכי שווי לאולם אירועים בהתבסס בין היתר על נתוני שווי למסחר. לשיטתו, במצב הקודם הותרו שימושים מסחריים בנכס הנדון ולכן, מתודולוגיה זו "מעקרת" את תחשיב ההשבחה.

3. <u>לעניין שומת המשיבה</u>:

בשומת המשיבה נקבע היטל השבחה בסך של 2,635,507 ₪. מדובר בהיטל הגבוה פי 10 מהיטל ההשבחה אשר נקבע ע"י הח"מ במימוש הקודם. לעניין זה הודגש על ידי שמאי המבקשת כי שטח הנכס הנדון בשומה המכרעת גבוה ב- 8% מהנכס הנדון כאן.

<u>לעניין סבירות התוצאה</u>: לטענת שמאי המבקשת, דמי השכירות אשר נקבעו בשומת המשיבה אינם בתחום הסביר. לטענתו, בשומת המשיבה נקבעו דמי שכירות חודשיים של 185 ₪/מ"ר אקו' לאולם אירועים לעומת 50 ₪/מ"ר אקו' לתעשייה. דמי שכירת הגבוהים פי 3.7.

לטענתו, בשומת הח"מ נקבעו דמי שכירות המשקפים יחס של 1.2 (50 ₪ לעומת 40 ₪). כ"כ, בשומת השמאית אוולין דוויזון שמאמא לנכס בגו"ח 6105/155 נקבע מקדם 1.1 עבור שימוש נוסף לאולם שמחות (לצמיתות) ובשומת השמאית דורית פריאל לנכס בגו"ח 6976/192 נקבע מקדם 1.1 בין תעשייה לאולם שמחות.

לאור האמור לעיל, שמאי המבקשת סבור כי *"מבחן התוצאה משולל מהיסוד"*.

<u>הסכם השכירות בנכס הנדון</u>: לטענת שמאי המבקשת, בנכס הנדון הושקעו ע"י השוכרת הראשית השקעות בסך של כ - 7 מיליון ₪. למרות זאת, הרי שלאחר כשנתיים, השוכרת הגיעה למסקנה כי לא קיימת היתכנות כלכלית וזאת, עוד בהתעלם מההשקעה הראשונית בנכס. לאור זאת, רתמה השוכרת הראשית את בעל אולם "שבע" הממוקם בסמיכות פיזית ובעל ניסיון רב לשכור את המקום.

הסכם השכירות התקף ליום 01/05/2019 (המבטל את ההסכם מול חברה בהקמה מיום 06/01/2019) קובע מפורשות ביחס להרכב השכירות הכולל כ - 20 אירועים חתומים להמשך וללא כל השקעה כספית נוספת. לעניין הסכם התפעול שמאי המבקשת מפנה לסעיף 7.2.4 לשומתו.

<u>הסכמים נוספים בנכס</u>: שמאי המשיבה מתבסס על חוזה שכירות מיום 06/01/2019 ולפיו דמי השכירות בנכס הינם 122,500 ₪ + מע"מ. אולם, לשיטת שמאי המבקשת דמי המפתח הינם 45,000 ₪ + מע"מ עבור מרכיב השכירות ו- 77,500 ₪+ מע"מ עבור ההשקעות במושכר והציוד הנלווה. משקף דמי מפתח בשיעור של 36.7% בגין רכיב השכירות.

בנוסף, ביום 24/01/2021 נחתם הסכם שכירות ולפיו חלק מהנכס מועבר לטובת 'מסעדת מגזינו' ודמי השכירות החודשיים יופחתו ל - 111,000 ₪. לשיטת שמאי המבקשת, היקף דמי השכירות עבור המושכר הינו 40,737 ₪ (111,000 ₪ * 36.7%). כ"כ, במקביל לחתימת ההסכם נחתם הסכם תפעולי ולפיו נחתמו 19 הזמנות לאירועים עתידים ועוד 7 אירועים מתוכניים ללא חתימות.

<u>לעניין עלות ההקמה</u>: בשומת המשיבה נקבעה עלות התאמה של 5,000 ₪/מ"ר ללא תימוכין. לטענת שמאי המבקשת, בנכס הנדון הושקעו כ - 7 מיליון ₪ במועד ביצועם.

<u>לעניין מקדמי השווי ושיעורי ההיוון</u>: שמאי המבקשת מקבל את מקדמי השווי ושיעורי ההיוון שנקבעו בשומת המשיבה.

4. <u>לעניין נתוני השווי משומת המשיבה</u>:

לטענת שמאי המבקשת, נתוני השווי המפורטים בשומת המשיבה אינם מתבססים על חוזה חתום למעט החוזה בנכס הנדון.

<u>לעניין עסקאות השוואה לתעשייה</u>: לטענת שמאי המבקשת, 8 עסקאות השוואה מתוך 14 עסקאות ההשוואה המפורטות בשומת המשיבה נערכו בשנים 2020-2023. כ"כ, עסקאות ההשוואה אשר נערכו בשנת 2024 הינם למבני תעשייה ברחובות המפעל ובקיבוץ גלויות ואינם רלוונטיים לנכס הנדון. עוד נטען על ידו כי לא קיימת התייחסות לקומות.

<u>לעניין נתוני השכירות לתעשייה</u>: לטענת שמאי המבקשת, נתוני ההשוואה עליהם מתבסס שמאי המשיבה הינם נתוני היצע מאתר יד 2 לנכסים אשר אינם ממוקמים בסביבת הנכס הנדון.

עוד נטען על ידו כי בהתאם לנתונים המפורטים בשומת המשיבה, שטחי תעשייה הממוקמים מחוץ לאזור תעשייה/מלאכה מושכרים בדמי שכירות גבוהים יותר. כך לדוגמא, בנכס ברחוב נחלת יצחק מוצע להשכרה בתמורה ל- 80 ₪/מ״ר.

<u>לעניין בחינת השווי באמצעות נתוני השווי למסחר</u>: בשומת המשיבה נבחנו דמי השימוש הראויים בהתבסס בין היתר על נתוני היצע לשטחי מסחר. לשיטת שמאי המבקשת, התייחסות המשיבה לנכס כנכס מסחרי מעקרת את תחשיב ההשבחה הנדון הואיל ואין חולק כי במצב קודם הותר שימוש מסחרי מכוח תוכנית תא/44 ולכן, ככל והשימוש הנדון מהווה שימוש מסחרי הרי שמבוקש שימוש חורג מהיתר.

<u>לעניין שומת החי״מ לנכס ברח׳ בית אלפא 7</u>: לטענת שמאי המבקשת, הנכס הנדון בשומה המכרעת מהווה שטח מסחרי בשטח של 400 מ״ר בלבד ובקומת הקרקע. בשומה זו ערכי השווי מתבססים על שווי של 26,000 ₪/מ״ר בנוי המשקפים מי שכירות של 195 ₪/מ״ר (בהתבסס על שיעור היוון של 9%). לשיטתו, הנכס הנדון מהווה אולם שמחות הנושק לתעשייה ומהווה מבנה בהיקף גבוה יותר.

<u>לעניין שומת השמאי יהודה פלד</u>: לטענת שמאי המבקשת, בשומה המכרעת הנ״ל נקבע שווי של 21,000 ₪/מ״ר מבונה עבור 300 מ״ר בקומת הקרקע. לשיטתו, השומה הנ״ל אינה רלוונטית לנכס הנדון.

<u>לעניין שומת IFRS לנכס בשד׳ מנחם בגין 23, בית לווינשטיין (צמוד לנכס הנדון)</u>: לטענת שמאי המבקשת, כלל נתוני השווי המפורטים בשומה זו הינם לקומת מסחר בהיקף של 400 מ״ר הממוקמת בקומת הרחוב וקומה נוספת הנמצאת כחלק ממבנה משרדים בהיקפים משמעותיים. דמי השכירות הינם 122 ₪/מ״ר בנוי.

<u>לעניין שומת IFRS פרוייקט TLV LANDAMARK</u>: לטענת שמאי המבקשת, לא ידוע היקף שטחי המסחר אשר הושכרו, למעט מיקומם בקומת הקרקע ובהיקף של 65%. לעניין זה הודגש על ידו כי חלק משטחי המסחר בקומת הקרקע לא הושכרו.

<u>לעניין המידע הקיים במשרד המשיבה</u>: לטענת שמאי המבקשת, לנתוני השווי הנ״ל תוקף נמוך לאור היעדר פרטים.

<u>לעניין נתוני השכירות במתחם ״אדגר 360״</u>: לטענת שמאי המבקשת, שטחי המסחר הינם בקומת הקרקע וזאת מהכרות אישית במתחם.

<u>סיכום</u>: לטענת שמאי המבקשת, דמי השימוש אשר נקבעו בשומת המשיבה אינם בתחום הסביר ואינם תואמים לנתונים השונים המפורטים בשומתו. כ״כ, בשומת המשיבה לא הובאו בחשבון מקדמי התאמה לשטחי המסחר בקומת הקרקע.

בסיס הנתונים עליו מתבסס שמאי המשיבה הינו חוזה שכירות בנכס הנדון אשר בוטל מספר חודשים לאחר חתימתו. בנוסף, בשומת המשיבה אין התייחסות למהות השכירות (עסק תפעולי), הפחתת שטח המושכר והפחתת דמ״ש החודשיים.

5. <u>בחינת השבחה חלופית</u>:

לטענת שמאי המבקשת, לא חלה השבחה בגין התרת שימוש חורג לאולם אירועים. ככל ועמדתו לא תתקבל, נבחנה על ידו ההשבחה כדלקמן:

<u>דמי השכירות הראויים לאולם שמחות</u>: בשומת המבקשת הובאו בחשבון דמי שכירות חודשיים של 62 ₪/מ"ר אקו' וזאת, בהתבסס על חוזי שכירות לאולמות אירועים בעיר ת"א - יפו והסכם השכירות בנכס הנדון.

בשומתו מפורטים 6 חוזי שכירות לאולמות אירועים המשקפים דמי שכירות ממוצעים של 58 ₪/מ"ר בנוי אקו' וחוזה השכירות בנכס הנדון המשקף דמי שכירות של 65 ₪/מ"ר אקו'.

<u>לעניין דמי שכירות לתעשייה</u>: בשומת המבקשת הובא בחשבון דמי שכירות חודשיים של 55 ₪/מ"ר בנוי אקו'. בשומתו, הוצגו נותני היצע למבני תעשייה ברחוב מבנה ומגדל וברחוב תושייה.

<u>תחשיב ההשבחה החלופי בשומת המבקשת:</u>

<u>שטחי בנייה</u>:

תעשייה			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
קרקע- שטח בנוי	33.9	1	33.9
קרקע חצר פתוחה	253.01	0.25	63.2525
קרקע – שטח מקורה	81	0.3	24.3
קומה א'- שטח בנוי	468.4	1	468.4
קומה א'- מרפסת מקורה	11.28	0.3	3.384
קומה ב'- שטח בנוי	170.92	1	170.92
קומה ב'- מרפסת מקורה	11.28	0.3	3.384
מרפסת גג	162.52	0.1	16.252
מדרגות	7.48	0.25	1.87
סה"כ	1199.8		785.7
אולם אירועים			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
קרקע- שטח בנוי	33.9	0.6	20.34
קרקע חצר פתוחה	253.01	0.25	63.2525
קרקע – שטח מקורה	81	0.3	24.3
קומה א'- שטח בנוי	468.4	0.9	421.56
קומה א'- מרפסת מקורה	11.28	0.27	3.0456
קומה ב'- שטח בנוי	170.92	0.72	123.0624
קומה ב'- מרפסת מקורה	11.28	0.216	2.43648
מרפסת גג	162.52	0.1	16.252
מדרגות	7.48	0.25	1.87
סה"כ	1192.3		676

ההשבחה:

מצב קודם- תעשייה ומלאכה	
מהות	**שטח במ"ר/ מקדם/ שווי בש"ח**
שווי אקו' במ"ר	785.7
דמי שכירות למ"ר	55.0
שיעור היוון	6.50%
שווי מ"ר בנוי	₪ 10,154
שווי לצמיתות בשימוש לתעשייה ומלאכה	**₪ 7,977,496**
מצב חדש	
תעשייה- דחוי	
שווי לצמיתות בשימוש לתעשייה ומלאכה	₪ 7,977,496
תקופת שימוש חורג	9.118
שיעור היוון -בהתאם לקביעת השמאי המכריע	6.50%
מקדם דחייה	0.56316
שווי בשימוש לתעשייה ומלאכה בדחייה	₪ 4,492,550
אולם שמחות	
שטח אקו' במ"ר	676
דמי שימוש שנתיים	₪ 503,033
תקופת השימוש חורג	9.118
שיעור היוון	9%
שווי בשימוש לאולם שמות לתקופת השימוש חורג	₪ 3,041,841
סה"כ שווי מצב חדש	**₪ 7,534,391**
השבחה	
שווי מצב קודם	₪ 7,977,496
שווי מצב חדש	₪ 7,534,391
השבחה	**₪ -443,105**

8.3. <u>תגובת המשיבה</u>:

<u>כללי</u>:

לטענת שמאי המשיבה, ביום 08/04/2018 נערכה שומת מכרעת בנכס הנדון ע"י החי"מ ובה נקבע כי חלה השבחה בגין שימוש חורג לאולם אירועים בסך של 518,700 ₪ נכון למועד הקובע 20/07/2016.

על השומה המכרעת הוגש ערר מטעם המבקשים ובמסגרתו נקבע כדלקמן:

- אין בסמכות ועדת ערר לדון בשאלה על עצם החיוב כאשר הוגשה בקשה למינוי שמאי מכריע. כ"כ, ועדת הערר קבעה כי אין בסמכותה לדון על עצם החיוב אלא לדון בגובה החיוב.
- ועדה הערר דחתה את הערר בעניין גובה החיוב.

עוד נטען על ידו כי נקבע על ידי ועדת ערר כי אין בסמכותו של השמאי המכריע לדון בעצם החיוב.

<u>לעניין הסכמי השכירות בנכס</u>:

כאמור, שומת המשיבה נערכה בהתבסס על הסכם השכירות בנכס מיום 06/01/2019. לטענת שמאי המשיבה, חוזה השכירות הנ"ל התקבל ביום 04/03/2025 ע"י מר לירן צפניוק (מופיע כבעל עניין בחברה בבקשה להיתר בניה). חוזה השכירות הנ"ל צורף לבקשה להיתר המערכת רישוי זמין במנהל התכנון.

לטענת שמאי המשיבה, הסכמי השכירות הנוספים בנכס (לרבות הסכם השכירות המבטל את ההסכם הנ"ל) אינם הוצגו בפניו. בנוסף נטען על ידו כי לא הוצג בפניו טופס י"א.

עוד נטען על ידו, כי בהסכמי השכירות בנכס אשר הוצגו ע"י המבקשת קיימות מספר סתירות שאינן מובנות כדלקמן:

- בחוזה שכירות מיום 06/01/2019 אין אזכור בדבר השכרת הציוד ועלויות הקמה.
- כיצד נקבעה החלוקה בין דמי השכירות לנכס?
- כיצד יתכן שאולם אירועים אינו רווחי במשך כשנתיים (לטענת המבקשת) מוכר את עלויות ההקמה והציוד בכ- 80,000 ₪ בחודש לתקופה של 13 שנים? כיצד עלות המיוחסת להשקעה עולים בכל תקופה?

עוד נטען על ידו כי מסד ההסכמים המופיע בשומת המבקשת אינו סביר. לטענת המבקשת, בהסכם מיום 16/02/2014 נקבעו דמי שכירות חודשיים בסך של 20,000 ₪ "והגבול הצפוני" עומד על סך 34,730 ₪, משקף דמי שכירות שנתיים מקסימליים של 416,760 ₪. אולם, בהתאם לחוזה שכירות המצויין בשומת המבקשת שנערך ביום 16/02/2014 ונחתם ביום 19/08/2014 נקבע כי דמי השכירות השנתיים הינם בסך של 1,000,000 ₪+ מע"מ. זה הודגש על ידו כי הפרש הזמנים בהסכמים הינו כחצי שנה.

לעניין חוזה השכירות מיום 01/05/2019- לטענת שמאי המשיבה, דמי השכירות החודשיים עבור הציוד עולה מתקופה לתקופה. לטענת שמאי המשיבה, חלוקה זו אינה ראלית שכן, במהלך השנים חל פחת עבור הציוד. לעניין זה מפנה לשיעורי הפחת שנקבעו בתקנות מס הכנסה עבור רהיטים, ציוד מכונות, מחשבים וציוד אלקטרוני וכן לרשימת הציוד הנלווה המפורטת בשומת המבקשת.

לאור האמור לעיל, שמאי המשיבה סבור כי נכון למועד הקובע בשנת 2024 חלק ניכר מההשקעות אינן רלוונטיות וכי תמה תרומתם.

לעניין חוזה השכירות מיום 24/01/2021 - לטענת שמאי המשיבה, בשומת המבקשת צויין כי חלה הפחתה בדמי השכירות בסך של 15,000 ₪/לחודש וזאת, בשל הקטנת קומת הקרקע. אולם, בשומת המבקשת לא צורפה סקיצה ביחס לשטח המופחת. בהתאם לשטח המצויין בשומת המבקשת מתקבלת הפחתה של כ - 60 מ״ר בקומת הקרקע, משקף דמי שכירות של כ- 250 ₪/מ״ר מסחר בקומת הקרקע. בהתאם לנתונים המפורטים בשומת המבקשת, מתקבל כי השווי הנ״ל אינו תואם את עמדת המבקשת.

<u>לעניין היקף השטחים</u>: בשומת המבקשת נטען כי חלה הפחתה של כ- 8% בסך השטחים הכוללים בהסכם השכירות. שמאי המשיבה חולק על עמדת המבקשת, בהתאם לשטחים המפורטים בשומת המבקשת מתקבלת הפחתה של 3% (1,199.79 מ״ר/ 1,238 מ״ר).

<u>לעניין החלטת ועדת ערר</u>: שמאי המשיבה חולק על עמדת המבקשת ולפיה ועדת ערר מתעלמת מקביעת השמאי המכריע בשאלת עצם החיוב. לטענתו, ועדת ערר קבעה כי אין זה בסמכותו של השמאי המכריע לדון בשאלה בדבר עצם החיוב. עוד נטען על ידו כי ככל ושמאי המבקשת סבור כי השימוש המבוקש אינו שימוש חורג עליו לפנות לוועדת ערר.

בנוסף לאמור לעיל, שמאי המשיבה חולק על עמדת המבקשת ולפיה בשומה המכרעת אין בחינה לתועלת הכלכלית. בשומה המכרעת נקבע כי המימוש המיטבי הינו הריסת המבנים הקיימים והקמת פרוייקט חדש בהתאם לתוכניות בניין עיר המאושרות או הכנת תוכנית מפורטת. לפיכך, נקבע בשומה המכרעת כי המבנה הקיים מהווה שימוש ביניים עד ״להבשלת התנאים״ הנדרשים להקמת פרויקט חדש מכוח תוכנית2671 ולכן, חושבה ההשבחה בגין היתרון הכלכלי בתקופת הביניים.

<u>לעניין עלויות ההתאמה</u>: בשומת המבקשת נטען כי אין היתכנות כלכלית להפעלת אולם אירועים וזאת, בהתעלם מהשקעה ראשונית של 7,000,000 ₪ וזאת טרם מועד הקמתו.

לטענת שמאי המשיבה, המועד הקובע הינו שנת 2024 ולכן, במועד הקובע הנכס מותאם לשימוש המבוקש וניכוי עלויות ההתאמה הינם על הצד הזהיר בלבד. עוד נטען על ידו כי, בשומת המבקשת נטען מצד אחד כי הסכם השכירות כולל את עלויות הציוד וההקמה וכי יש לנטרלם ומנגד נטען על ידו כי יש לנכות עלויות אלו במצב החדש. יצויין כי, בשומה המכרעת הקודמת בנכס נוכו עלויות התאמה. בנוסף לאמור לעיל, בשומת המבקשת נטען כי טרם הקמת האולם הנכס היה במצב פיזי ירוד מאוד.

לאור הנ״ל, הרי שלשיטת המשיבה ולפיה במצב הקודם הובאו בחשבון עלויות התאמה ולכן, הפחתת עלויות התאמה נוספות מהווה כפל הפחתות. בשומתו, הובאו בחשבון עלויות התאמה על הצד הזהיר בלבד.

<u>שימוש חורג מתוכנית או היתר</u>: לטענת שמאי המשיבה, קיימת סתירה בטענות המבקשת. מצד אחד נטען על ידי המבקשת כי השימוש המבוקש אינו מהווה שימוש חורג מתוכנית ומצד שני נטען על ידו כי יש לבחון את ההשבחה בגין שימוש חורג ממסחר לאולם אירועים.

<u>לעניין הסכמי השכירות לאולמות אירועים</u>: מעיון שערך שמאי המשיבה בהסכמי השכירות שצויינו בשומת המבקשת, עולה כי השוכרים מתחייבים להשיג את היתרי הבניה והרישיונות הדרושים וכן,

לשאת בתשלומים השונים לרבות היטל השבחה. לפיכך, שמאי המשיבה סבור כי הסכמי השכירות משקפים שווי לתעשייה.

<u>הערת החו"מ</u>: בשומת המשיבה אין התייחסות לחוזה ספציפי, שמאי המשיבה מפנה לסעיפים 11.2.1 - 11.2.6 בשומת המבקשת.

<u>לעניין הסכם השכירות מתאריך 28/03/2011</u>- לטענת שמאי המשיבה, בהסכם השכירות מציין כי השכר ישקיע כ- 3 מיליון בנכס להסבתו לשימושים אחרים. לפיכך, שמאי המשיבה סבור כי הסכם השכירות משקף את שווי המצב הקודם טרם עלויות ההתאמה ותשלום היטל השבחה.

<u>לעניין הסכמי השכירות משומת השמאי אבישי זיו</u>- לטענת שמאי המשיבה, לא הוצגו חוזי השכירות. שמאי המבקשת מפנה לשתי השומות המכריעות שנערכו ע"י השמאי זיו, אולם בפועל חוזי השכירות אינם מפורטים בשומות המכריעות.

<u>התייחסות כללית</u>- לטענת שמאי המשיבה, לא צויינו טווח הסכם השכירות ורובם רחוקים מהמועד הקובע.

<u>לעניין חוזה השכירות בעיר פתח תקווה</u>- לטענת שמאי המשיבה, מדובר בנכס שאינו דומה לאולם אירועים בעיר תל אביב.

<u>לעניין בחינת ההשבחה במישור המשפטי</u>: שמאי המשיבה חולק על עמדת המבקשת ולפיה קונה סביר יבקש שימוש חורג לחלל מסחרי שכן, השימוש הנ"ל תואם את הוראות התוכנית. לטענתו, השימוש המבוקש הינו מתעשייה לאולם אירועים. ככל וחלה מחלוקת בדבר עצם החיוב הרי שיש לפנות לגורמים הרלוונטיים.

<u>נתוני שווי נוספים</u>: כאמור, שמאי המשיבה סבור כי ערכי השווי המפורטים בשומת המבקשת אינם בתחום הסביר. כראיה, מפנה לחוות דעת מומחה שנערכה ע"י משרד השמאים קמיל טרשנסקי רפאל בע"מ מיום 16/03/2022 ובו מפורט חוזה שכירות לנכס באזור התעשייה בת ים. בנכס שם קיימת גם תחנת תדלוק, אולם אירועים וסופר מרקט. בהתאם לחוזה השכירות ולמפורט בחוות הדעת עולה כי אולם האירועים בשטח של כ- 2,830 מ"ר + משרדים בשטח של כ- 296 מ"ר מושכרים בתמורה ל- 220,000 ₪. לאור מגפת הקורונה, דמי השכירות הראויים הועלו על ידו בתמורה ל- 190,000 ₪/חודש.

לשיטת שמאי המשיבה, מתקבלים טרם מגפת הקורונה דמי שכירות חודשיים בגבולות של 90 ₪/מ"ר (220,000 ₪/2,459 מ"ר). לפיכך, שמאי המשיבה סבור כי דמי השכירות אשר נקבעו בשומת המבקשת אינם בתחום הסביר.

<u>לעניין היתכנות הכלכלית</u>: בשומת המבקשת נטען כי לא קיימת היתכנות כלכלית לתפעול לאולם אירועים וזאת מעבר להשקעה ראשונית בנכס הנדון בסכום של כ- 7 מיליון.

לטענת שמאי המשיבה, טענת המבקשת מחזקת את עמדתו ולפיה חוזה השכירות אינם משקפים דמ"ש ראויים.

<u>ניתוח שטח אקו'</u>: בשומת המשיבה נערך ניתוח השטחים האקו' בהתאם לשומה המכרעת בנכס הנדון.

8.4. <u>סיכום עמדות הצדדים</u>:

מהות	המועד הקובע	עמדת המשיבה	עמדת המבקשת
שימוש חורג	20/11/2024	₪ 1,299,761	אין השבחה

9. <u>שיקולים ועקרונות לשומה:</u>

9.1. <u>בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:</u>

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן להעניקו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

ג. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

3. במקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף 2 (א).
4. מיקום הנכס ברחוב מנחם בגין, תל אביב-יפו.
5. המועד הקובע הינו 20/11/2024.

9.2. <u>נקודות שבהסכמה:</u>

- המועד הקובע.
- פרטי הנכס.
- המצב התכנוני והמשפטי.

10. <u>הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת</u>:

10.1. <u>שומה מכרעת קודמת והחלטת ועדת ערר בנכס הנדון</u>:

בחלקה הנדונה נערכה שומה מכרעת ע"י החי"מ מיום 08/04/2018 בגין שימוש חורג מתעשייה לאולם אירועים נכון למועד הקובע 20/07/2016 (להלן: "שומה מכרעת קודמת").

במסגרת השומה המכרעת הקודמת, נדונה סוגיית עצם החיוב. במסגרתה נקבע כי הסוגייה בדבר עצם החיוב צריכה להיות נדונה בפני ועדת ערר. אכן, הסוגייה נדונה בערר תא/8182/0618 מיום 13/03/2023 (להלן: "החלטת ועדת ערר בנכס").

יודגש כי ועדת הערר לא שינתה את האמור בשומה המכרעת, אימצה למעשה את עקרונותיה וקבעה כי אין להביא בחשבון עקרונות שלא הועלו במסגרת הליך השומה המכרעת.

לאור זאת, הרי שלאור השומה המכרעת ולאור החלטת ועדת הערר הספציפית לאותה שומה, סביר שכל רוכש סביר היה מביא בחשבון את הנקבע בשומה המכרעת לצורך בחינת ההשבחה ו/או עצם החיוב ועפ"י אותם עקרונות. הנחת יסוד זו תואמת להלך הרוח המשפטי.

בבר"מ 2049/15 פרדסי כפר ברנדייס בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה נקבע בין היתר כי: *"במבט הצופה פני עתיד אציין כי הלקח הברור שעולה מהבקשה דנן הוא כי במקרים שבהם קיימים כמה חייבים בתשלום של היטל השבחה בגין אותה חלקת מקרקעין, ככלל, נודעת עדיפות למינויו של שמאי מכריע אחד באופן שימנע מראש מצב של שומות סותרות כמו בענייננו. קיומן של שומות סותרות ביחס לאותם מקרקעין, לאותו מועד קובע ואף לאותם בעלי זכויות, במסגרת הליכים של שומה מכרעת, חותר תחת התכלית של שוויון בגבייתם של תשלומי חובה, וממילא גם באמון הציבור בהליכים אלה. על כן, יש להימנע ממנו ככל הניתן".*

בנוסף לכך,

לאור תיקון 84 נקבע כי במקום שקיימת שומה מכרעת מן הראוי להיצמד לעקרונותיה ככל והם חלים גם במועד הקובע ונראה כי קיימת לכאורה אף חובה להתבסס עליה כל עוד לא מדובר בשגגה מהותית. לעניין זה מפנה בין היתר להחלטת ועדת ערר מס' **ימ-81/11-454+457 בעניין ראתב אל ראבי ומרמש עראפת נ' הועדה המקומית ירושלים**, ובה נקבע בין היתר כדלקמן:

"אנו סבורים כי לעניין זה, תיקון 84 הוליך אותנו כברת דרך ארוכה קדימה, כאשר ההכרעות בנושא זה ניתנות על ידי שמאים אחרים ומבוקרות על ידי וועדת הערר. לפיכך, ככול שחולף הזמן, מן הראוי כי הועדה המקומית וכן האזרחים המגישים שומות, יפעלו בהתאם להכרעות השמאים המכריעים. יובהר כי כמובן כל שומה הינה שומה עצמאית, ועל השמאי לערוך אותה לפי מיטב הבנתו המקצועית. אולם כאשר קיימות הכרעות בנושאים עקרוניים, יש ליתן להם משקל לפחות כמנחות...".

בנוסף ומעבר לנדרש,

שמירה על עקרונות שומה קודמת תואמת לעקרון רציפות המס המהווה אחד מעקרונות היסוד בעקרונות מיסוי מקרקעין ולפיו יוטל מס בגין רצף התקופות והפעולות בהן במצטבר.

ולכן, ככל ונערכה שומת השבחה במסגרת שומה מכרעת הרי שיש לבחון את ההשבחה הנובעת מיתרת החלק היחסי/מימוש נוסף עפ"י אותם עקרונות שנקבעו בשומה המכרעת בכפוף לכך שלא נפלה שגגה מהותית בשומה המכרעת וכן, לא נתקבלה החלטה שיפוטית סותרת.

רציפות העקרונות תואמת לאמור אף בסעיף 4(5) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, בו נקבע בין היתר כי:

"במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות בזו אחר זו, בלי ששולם היטל עקב אף אחד מאישורים אלה, תהא ההשבחה ההפרש בין שוויים של המקרקעין בסמוך לפני אישורה של התוכניתהראשונה לבין שוויים מיד לאחר אישורה של התוכניתהאחרונה".

ברע"א 4217/04 'פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים' אימץ בית המשפט העליון את שיטת "המדרגות" בחישוב ההשבחה במקרה שבו אושרו מספר תכניות משביחות בזו אחר זו מבלי ששולם היטל השבחה. הלכה זו תומכת בשמירה על רציפות החיוב כך שתיבחן בנפרד ההשבחה לכל אחת ממדרגות ההשבחה. בפסה"ד נקבע בין היתר, כדלקמן:

"במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות בזו אחר זו, בלי ששולם היטל עקב אף אחד מאישורים אלה, תהא ההשבחה ההפרש בין שוויים של המקרקעין בסמוך לפני אישורה של התוכניתהראשונה לבין שוויים מיד לאחר אישורה של התוכניתהאחרונה...

... העדפת שיטת המדרגות מתיישבת עם אינטרס הפרט שלא להיות מחויב בהיטל-יתר אשר כולל בגדר חישוב ההשבחה עליית שווי של הזכויות המשביחות שאינה נובעת באופן ישיר מן הפעילות התכנונית של הרשות ואינה מבטאת על כן את התעשרותו כתוצאה מאותה פעילות."

ולענייננו,

עפ"י האמור לעיל, הרי שככל ומדובר בקביעה סבירה וראויה בשומה מכרעת קודמת הרי שיש לאמצה.

לאור האמור לעיל, תיבחן ההשבחה בשומה זו בהתאם לעקרונות רלוונטיים אשר נקבעו בשומה המכרעת הקודמת בנכס והחלטת ועדת ערר ובהתחשב במימוש המוצע במקרה הנדון.

10.2. <u>שימוש חורג מתוכנית או היתר בניה?</u>

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין בקשה להיתר לשימוש חורג (מתוכנית) מתעשייה לאולם אירועים. בתגובה לטענת המבקשת, נטען על ידו כי הסוגייה הנ"ל נדונה בהחלטת ועדת ערר הקודמת בנכס הנדון, אשר דחתה את הערר בעניין גובה החיוב.

שמאי המבקשת חולק על עמדת המשיבה ועל השומה המכרעת הקודמת בנכס. בנוסף, חולק שמאי המבקשת על עמדת ועדת הערר ולפיה לא הותר שימוש לאולם אירועים עפ"י תוכנית 44. לשיטתו, במועד אישור תוכנית 44 לא היה קיים מושג "אולם אירועים" ולכן, השימושים לאולם ריקודים וכנסים, מסחר ואחסון משקאות חריפים הינם שימושים מצרפים לאולם אירועים. לפיכך, שמאי המבקשת סבור כי השימוש החורג הינו מהיתר בנייה ולכן לא חלה השבחה.

במהלך הדיון המקצועי שנערך בנוכחות הצדדים, נטען על ידו כי אין בכוונתו לערור על החלטת ועדת ערר. אולם, יש לבחון את ההשבחה בגין בקשה להיתר לשימוש חורג (מתוכנית) ממסחר לאולם אירועים.

<u>הכרעה</u>:

במצב הקודם חלה על הנכס בין היתר תוכנית תא/44 ולפיה סווג הנכס הנדון ביעוד דירות 1 וביעוד מסחרי 2. בהתאם להוראות התוכנית, באזור מגורים הותרו בין היתר השימושים הבאים: בתי דירה, בנייני מעון, מועדונים פרטיים ומשרדים. כ"כ , באזורי מסחרי 2 הותרו השימושים המותרים באזור מגורים 1 בתוספת שימושים למסעדות, בתי קפה, בניינים מסחריים וציבוריים וכן אחסנת אלכוהול, חנויות לבעלי מלאכה וכיוצ"ב.

עפ"י האמור, התוכנית אינה כוללת במפורש במסגרת השימושים המותרים, שימוש לאולם שמחות/אולם אירועים.

אמנם, במסגרת המידע התכנוני המצורף לבקשה להיתר מס' 66992ע' נקבע לעניין השימושים המותרים כי: *"שימוש לאולם שמחות, מסעדה, ירידים ומופעים בייעוד מסחרי 2 <u>תואם</u> לתכליות המותרות עפ"י תוכנית 44".*

יחד עם זאת, בהתאם לתוספת לחוות דעת מידע תכנוני מיום 06/10/2024 נקבע כי: *"התקבלה הבהרה ממחלקת מידע תכנוני לפיה השימוש לאולם שמחות, ירידים ומופעים <u>אינו תואם</u> את התכליות המותרות בייעוד מסחרי 2 לפי תוכנית 44".*

יודגש כי המסמך המקורי לא הוצג בפני. מדובר בצילום מסמך שצויין בתגובת המשיבה.

לאור זאת, אושר בבקשה להיתר מס' 66992 ע' בנכס הנדון שימוש חורג כדלקמן: *"שימוש חורג <u>**מתוכנית**</u> מתעשייה בהיתר לאולם שמחות, צריכת משקאות משכרים במקום, מסעדה ומחצר הבניין לעריכת חופות ועישון. סך כל שטח העסק 1,199.8 מ"ר. תפוסת קהל מקסימלית 738 איש."* (ד.ש.א.כ). הבקשה אושרה בישיבה מס' 20018-2024 מיום 20/11/2024.

בהתאם לכך, בהתאם לוועדת הרישוי השימוש לאולם שמחות אינו כלול ברשימת השימושים המותרים במצב הקודם.

בנוסף ומעבר לנדרש,

סוגיית השימוש החורג נדונה בפני ועדת הערר שדנה בהשגה על השומה המכרעת הקודמת. בהחלטת הועדה ערר תא/8128/0618 מיום 12/03/2023 נקבע בין היתר כי: *"הוועדה המקומית טענה בתשובתה לערר כי השימושים המותרים לפי תוכנית 44 כוללים בין היתר מגורים, מסחר, משרדים, מלאכה ותעשייה. השימוש לאולם שמחות (כולל הכנת והגשת מזון, דברי מאפה והגשת משקאות משכרים) אינו כלול ברשימת השימושים באזור מסחר 2 ו/או מגורים 1, הואיל והוא עלול להוות מטרד לשימושי המגורים המותרים באזור מגורים 1 ובאזור מסחר 2 לפי הוראות התכנית. גם עיון בתכליות והשימושים המותרים בתחום 'בניין ציבורי' ו- בניין לאסיפות ציבוריות' מעלה כי השימוש ל'אולם שמחות' לא כלול במסגרתם.*

*לגבי אזורי מגורים 1, 2, 2א, נקבע בהוראות תוכנית 44 כי "**כל שימוש, עסק או מלאכה שלא נזכרו ברשימות הנ"ל טעונים הסכמה מיוחדת וקביעת המקום ע"י ועדת בנין ערים**".*

*...לא נקרא לתוך תוכנית 44 את מה שאין בה. בין השימושים המותרים לפי תוכנית 44 לאזור מסחר 2 ולאזור דירות 1, לא כלול שימוש לאולם שמחות הכולל הכנת והגשת מזון והגשת משקאות משכרים. בין אם הסיבה לכך היא זו שהוצגה על ידי הוועדה המקומית ובין אם אחרת, אין בכך כדי לשנות מכך שהשימוש הנ"ל אינו מצוי בה. **אנו דוחים את טענת העוררת כי אולם שמחות הוא שימוש מותר בתוכנית 44 מכוח "שילוב שימושים"**.*

לא מצאנו אפוא כי דרישת הוועדה המקומית לשימוש חורג מתוכנית היא משוללת יסוד." (ד.ש.א.כ.)

לאור כל האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו נבחנה ההשבחה בגין הבקשה לשימוש חורג ממסחר בקומה עליונה/תעשיה לאולם אירועים.

10.3. <u>מהות ההשבחה</u>:

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין הבקשה להיתר לשימוש חורג מתעשייה לאולם אירועים מיום 20/11/2024 ועד לום 31/12/2033.

שמאי המשיבה חולק על עמדת המבקשת ולפיה בשומה המכרעת הקודמת בנכס/החלטת ועדת ערר אין בחינה של התועלת הכלכלית. בשומה המכרעת/ועדת ערר נקבע כי המימוש המיטבי הינו הריסת המבנה הקיים והקמת פרוייקט חדש בהתאם לתוכניות בניין עיר מאושרות או הכנת תוכנית מפורטת. כלומר, בשומה המכרעת/ועדת ערר נקבע כי המבנה הקיים מהווה שימוש ביניים עד "להבשלת התנאים" הנדרשים להקמת פרויקט חדש מכוח תוכנית2671 ולכן, חושבה ההשבחה בגין היתרון הכלכלי בתקופת הביניים.

לטענת שמאי המבקשת, השימוש החורג הינו מהיתר בנייה ולכן, לא חלה השבחה. לחלופין, נבחנה ההשבחה על ידו בגין היתר לשימוש חורג ממסחר לאולם אירועים. לשיטתו, במצב הקודם הותרו בין היתר שימושים למסחר אשר שווים גבוה משווי אולם אירועים ולכן, גם בחלופה זו לא קיימת השבחה. הודגש על ידו כי טענה זו לא נטענה בפני השמאי המכריע בשומה המכרעת הקודמת בנכס.

<u>הכרעה</u>:

שמאי הצדדים מסכימים כי במצב הקודם הותרו בין היתר שימושים למסחר ו/או מסעדות. המחלוקת בין הצדדים נובעת למעשה בעיקר, ביחס לשימוש המיטבי והשווי במצב הקודם.

בהתאם לבקשה להיתר מס' 66992ע' בנכס הנדון הותר שימוש חורג כדלקמן: *"שימוש חורג מתוכנית מתעשייה בהיתר לאולם שמחות, צריכת משקאות משכרים במקום, מסעדה ומחצר הבניין לעריכת חופות ועישון. סך כל שטח העסק 1,199.8 מ"ר. תפוסת קהל מקסימלית 738 איש."*

הבקשה אושרה בישיבה מס' 20018-2024 מיום 20/11/2024. שימוש החורג הינו עד ליום 31/12/2033.

כאמור, במצב הקודם חלה על הנכס בין היתר תוכנית תא/44 המסווגת את הנכס הנדון ביעוד דירות 1 וביעוד מסחרי 2. בהתאם להוראות התוכנית, באזור מגורים הותרו בין היתר השימושים הבאים: בתי דירה, בנייני מעון, מועדונים פרטיים ומשרדים. בנוסף, באזורי מסחרי 2 הותרו השימושים המותרים באזור מגורים 1 ובתוספת השימושים מסעדות ובתי קפה, בניינים מסחריים וציבוריים וכן אחסנת אלכוהול, חנויות לבעלי מלאכה וכיוצ"ב.

אין חולק כי במצב הקודם הותרו בנכס הנדון בין היתר שימושים מסחריים לרבות מסעדות ו/או בתי קפה.

ביום 25/03/2026 נערך ע"י החי"מ ביקור בנכס הנדון ובסביבתו הקרובה. מהביקור עולה כי הדרישה לשטחי המסחר הינה בעיקר בקומת הקרקע וזאת בין היתר לאור החשיפה הגבוהה לרחוב. לעומת זאת, הדרישה לשטחי מסחר בקומות העליונות נמוכה יותר.

טענת שמאי המבקשת כי שווי מסחר עולה על שווי אולם אירועים אינה בלתי סבירה. יחד עם זאת, עפ"י הבקשה להיתר, מדובר בשטח לשימוש חורג שאינו בקומת הקרקע אלא בקומות א' + ב' בבניין דו קומתי מעל ק.ק. בחלקו בלבד ועם חשיפה מיני' למסחר. לא מדובר בקניון או מרכז מסחרי.

קיים קושי באיתור עסקאות השוואה ובאופן ספציפי למסחר בקומות שאינן בקומת הקרקע ומנגד לאולם שמחות.

לאור זאת, עיינתי במספר שומות מכריעות ביחס למקדם היחס בין קומת הקרקע למסחר בקומות עליונות כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	מיקום	גו"ח	מקדם שווי למסחר בקומות העליונות ביחס לקומת קרקע
גיא צדיק	ראשון לציון	3933/312	0.5
משה נדם	תל אביב	7077/54	0.4
דורית פריאל	גבעתיים	7105/138	0.5
אריה אריאל	רמת גן	6105/158,256-255	0.5
רינת וויס	גבעתיים	6156/610	0.5

עפ"י הנ"ל מתקבל מקדם שווי בגבולות 0.5-0.4 משווי מסחר בקומת הקרקע.

עוד יש לומר,

במקרה הנדון התקבל היתר מקורי לשימוש תעשיה בקומות העליונות. ולכן, גם לשיטת המבקשת, ככל ומדובר בשימוש מסחרי במצב הקודם, הרי שנדרשת התאמה המבנה משימוש תעשיה עפ"י ההיתר לשימוש מסחרי בקומות עליונות. לאור זאת, נראה כי שימוש למסחר בקומות אינו מהווה יתרון כלכלי ביחס לשימוש בפועל שהינו תעשיה. בעניין זה יצויין כי, בשומת השמאי נדם לנכס בגו"ח 7077/54 בעיר ת"א נקבע כי השווי המסחרי בקומות העליונות זהה למשרדים.

בנוסף ומעבר לנדרש,

ביחס לשימוש המיטבי נקבע בהחלטת וועדת הערר הנ"ל כי: *"השמאי המכריע קבע כי בהתחשב בשטח החלקה, מיקומה, המבנים הקיימים עליה, גילם, שטחם ומצבם הפיזי, השימוש הטוב והיעיל בחלקה הינו הריסת המבנים הקיימים והקמת פרוייקט חדש בהתאם לתכניות בניין עיר מאושרות או הכנת תוכנית מפורטת. לפיכך, קבע כי המבנה הקיים מהווה "שימוש ביניים" עד "להבשלת התנאים" הנדרשים להקמת פרויקט חדש באמצעות תוכנית 2671. בהתאם לכך, חושבה ההשבחה כיתרון הכלכלי הנובע משימוש הביניים.*

...הנה כי כן, ההשוואה צריכה להיעשות לגבי המצב הזמני, בין המקרקעין המיועדים לתעשייה לפי תוכנית 44 שנעשה בהם שימוש ביניים לאולם שמחות לבין מקרקעין המיועדים לתעשייה שלא נעשה בהם שימוש ביניים לאולם שמחות והם נותרים בשיממונם בתקופה הביניים. קרי, עסקינן בשאלת השימוש המיטבי הזמני לתקופת הביניים, כאשר יש לבחון את השימוש הביניים לעומת אי שימוש כלל בתוקפת הביניים.

...בענייננו, תוכנית 2671 מסמנת את המבנה הנדון להריסה. ההיתר הקיים הוא לתעשייה, ועד למימוש מלוא הזכויות לפי תוכנית 2671 למשרדים, מגורים ומסחר ביקשה העוררת היתר לשימוש חורג לאולם שמחות. במצב התכנוני החדש שנוצר עם מתן ההיתר לשימוש חורג כפי שהתבקש, גלומה תועלת כלכלית לעוררת, 'התעשרות', היא ההשבחה בנסיבות העניין."

לעניין החלטת ועדת הערר הנכבדה יצויין, כי בשומה המכרעת אין אזכור ל'שימוש ביניים' או ל'שימוש מיטבי' ולכן, לא ברור מקור האמירה הזו.

לגופו של עניין יצויין כי, בהתאם להחלטת ועדת הערר הנכבדה, יש לבחון את ההשבחה בין תעשיה ללא אולם שמחות לעומת תעשיה בצירוף תכלית של אולם שמחות. בנוסף, בשל התכליות המותרות בנכס במצב קודם, הובאו בחשבון בשומה זו גם שימושי מסחר בקומות העליונות ביחס למסחר בקומת הקרקע. בנוסף, נבחן היתרון של מסחר בקומות העליונות לעומת שימושי תעשיה בקומות וזאת, בשל מיעוט עסקאות בקומות.

לאור כל האמור לעיל, בשומה זו נבחנה ההשבחה בגין שימוש חורג מתעשייה/מסחר לאולם אירועים מיום 20/11/2024 ועד ליום 31/12/2033.

10.4. <u>שיעור היוון:</u>

בשומות הצדדים הובא בחשבון היוון בשיעור של 6.5% לתעשייה, והיוון בשיעור של 9% לאולם אירועים.

<u>הכרעה:</u>

ע"פ סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים של השמאי ממשלתי למחצית שניה של שנת 2024 עולה כי שיעור התשואה בנכסי תעשיה ולוגיסטיקה הינו 6.5% ושיעור התשואה בנכסי מסחר הינו 8%.

בהתאם לכך, ובהתחשב שימוש ספציפי כולל תוספת סיכון נראה כי שיעור ההיוון שהובא בחשבון בשומות הצדדים נמצא סביר וראוי ולכן, החלטתי לאמץ את עמדתם.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון היוון בשיעור של 6.5% לתעשייה, ובשיעור של 9% לאולם אירועים.

10.5. <u>ערכי שווי:</u>

<u>שווי מצב קודם:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 10,500 ₪/מ"ר בנוי לעומת שווי של 10,150 ₪/מ"ר בנוי בשומת המבקשת.

<u>הכרעה</u>:

לצורך בחינת השווי הראוי, עיינתי בנתוני השוואה כדלקמן:

- <u>עסקאות השוואה למבני תעשייה/מחסנים/משרדים בסביבת הנכס:</u>

תאריך	גו"ח	כתובת	תמורה	שטח במ"ר	קומה	מחיר למ"ר
12/08/2025	6976/224/4	חומה ומגדל 2	1,000,000	85	קומה ראשונה	11,765
23/12/2024	7067/44/10	יצחק שדה 34	1,200,000	88	קומה ראשונה	13,636
18/09/2024	6976/154	מיקוניס שמואל 3	1,900,000	140	קומה שנייה	13,571

בהתאם לעסקאות ההשוואה המפורטות לעיל, מתקבל שווי ממוצע של כ- 13,000 ₪/מ"ר בנוי.

- נתוני היצע לשטחי תעשייה - יד 2:

כתובת/מיקום	שטח במ"ר	קומה	שכירות מבוקשת	שכירות למ"ר אקו'	הערות
חומה ומגדל	200 מ"ר בנוי וחצר בשטח של 300 מ"ר	קרקע	16,300	59	
לא ידוע	480	קרקע	22,000	80	
חומה ומגדל 28	125	קרקע	12,000	44	
בן שמן 4	*100 מ"ר+ 20 מ"ר מחסן+ 40 מ"ר חצר*	*קרקע*	*14,000*	*108*	
מונטפיורי, הרכבת	530 מ"ר בשני מפלסים	קרקע	30,000	56.6	ברמת מעטפת
מונטפיורי, הרכבת	404	קרקע	22,000	54	
חומה ומגדל	*150*	*קרקע*	*12,000*	*80*	*כולל תשלום ארנונה*

הערה: בניתוח שטח אקו' הובא בחשבון מקדם 0.25 לשטח חצר.

בהתאם לנתונים הנ"ל (בניכוי חריגים) מתקבלים דמ"ש ממוצעים בגבולות של 59 ₪/מ"ר בנוי. בשיעור היוון של 6.5% למבני תעשייה מתקבל שווי בגבולות של 10,900 ₪/מ"ר בנוי.

יצויין כי, לא הובאה בחשבון התאמה לקומות עליונות מקומת הקרקע.

- עסקאות השוואה משומת המשיבה:

בשומת המשיבה הובאו בחשבון עסקאות השוואה למבני תעשייה באזורי תעשייה בעיר תל אביב יפו. בהתאם לנתונים המפורטים בשומתו, מתקבל על ידו שווי בטווח של 8,792 ₪ - 14,786 ₪/מ"ר בנוי וממוצע של 11,751 ₪/מ"ר בנוי. בניכוי עסקות השוואה חריגות, מתקבל שווי בגבולות האמור לעיל.

- נתוני היצע לשטחי מסחר - יד 2:

כתובת/מיקום	שטח אקו'	קומה	דמי שכירות מבוקשים	דמי שכירות למ"ר אקו'
ירמיהו 14	30	קרקע	4,600	153
יפת 14	64	קרקע	10,000	156
פרישמן	34	קרקע	6,000	176
הגדוד העברי 18	40	קרקע	4,250	106
בן יהודה 32	58	קרקע	-	90
בן יהודה 41	*80*	*קרקע*	*21,000*	*263*
אלנבי 128	16	קרקע	1,900	119
לה גווארדיה 23	30	קרקע	4,500	150
פין 1	28	קרקע	2,500	89
דרך מנחם בגין 65	108 מ"ר בק.ק. ו- 84 בק.א.	קרקע וראשונה	18,000	119

הערה: בניתוח שטח אקו' הובא בחשבון מקדם 0.5 לשטחים בקומה א'.

בהתאם לנתונים הנ"ל (בניכוי חריגים) מתקבלים דמ"ש ממוצעים בגבולות של 120 ₪/מ"ר בנוי מסחר בקומת הקרקע. בהתאמה למסחר בקומות העליונות מתקבלים דמי שכירות של כ- 60 ₪/מ"ר בנוי. בשיעור היוון של 8% לשטחי מסחר (עפ"י שמ"מ) מתקבל שווי בגבולות של 9,000 ₪/מ"ר בנוי מסחר בקומות העליונות. יצויין כי השווי אינו משקף עלות התאמה ממבנה תעשיה עפ"י היתר למסחר.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון שווי בגבולות של 11,000 ₪/מ"ר בנוי בקומות עליונות לשימוש המותר במצב קודם.

<u>שווי מצב חדש - אולם אירועים:</u>

בשומת המשיבה הובאו בחשבון דמי שכירות חודשיים בסך של 149,000 ₪ וזאת, בהתבסס על חוזה השכירות בנכס הנדון מתאריך 06/01/2019 ונתוני שווי למסחר. הובהר על ידו כי חוזה השכירות מתאריך 24/01/2021 לא הוצג בפניו. בנוסף, שמאי המשיבה חולק על עמדת המבקשת ולפיה יש לבחון את חוזה השכירות בנכס עבור שטח המושכר בלבד. לשיטתו, עפ"י החוזה שהוצג ע"י המבקשת בו יש הבחנה בין המבנה לציוד מתקבלת עליה בדמי השכירות עבור הציוד וזה לא סביר. לאור זאת, סבור שמאי המשיבה כי דמי השכירות משקפים שכירות עבור השטח המושכר. לפיכך, יש להביא בחשבון לשיטתו, את מלוא דמי השכירות המתקבלים בנכס הנדון.

בשומת המבקשת הובאו בחשבון דמי שכירות חודשים של 62 ₪/מ"ר אקו' וזאת, בהתבסס על חוזי שכירות לאולמות אירועים והסכם השכירות בנכס הנדון מיום 24/01/2021. לשיטתו, יש לבחון את דמי השכירות בנכס בהתבסס על דמי השכירות המתקבלים עבור המושכר בלבד וללא דמי השכירות המתקבלים עבור הציוד הנלווה. עוד צוין על ידו כי במקביל לחתימת הסכם השכירות נחתם הסכם תפעולי ולפיו נחתמו 19 הזמנות לאירועים עתידים ועוד 7 אירועים מתוכננים (ללא חתימות) התורמים לשווי הנכס.

<u>הכרעה</u>:

לצורך בחינת השווי הראוי לאולם אירועים, עיינתי במספר נתוני שווי כדלקמן:

- <u>הסכמי שכירות בנכס הנדון</u>:

בנכס הנדון, נחתמו במהלך השנים מספרי חוזי שכירות וזאת, כמפורט בסעיף 5.2 דלעיל. להלן, עיקרי חוזי השכירות הרלוונטיים לסוגייה הנדונה:

1. בהתאם להסכם שכירות מיום 16/2/2014 עולה כי הנכס הנדון הושכר "AS-IS" כאשר עלויות התאמת הנכס לשימוש המבוקש + **תשלום היטל ההשבחה יחול על השוכר**. השכירות הינה לתקופה שבין 01/03/2014 ועד יום 28/02/2017 + אופציה ל - 3 תקופות שכירות נוספות ועד ליום 28/02/2024. ההסכם דן באולמות בקומת קרקע ובקומה א' + חצר + שביל גישה.
לשיטת המבקשת, בנכס הושקעו ע"י הושכר כ- 7,000,000 ₪ (הערת הח"מ: לא הוצגו בפני אסמכתאות לעבודות שהוצעו והתשלום בפועל).
2. בהתאם להסכם שכירות מיום 06/01/2019 עולה כי אולם האירועים הושכר בשכירות משנה מיום 01/03/2019 ועד ליום 28/02/2024 + אופציה לשתי תקופות נוספות ועד ליום 31/08/2032. נקבעו דמי שכירות לשנה הראשונה כאשר הוסכם כי דמי השכירות יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן הבסיסי הידוע במועד חתימת החוזה. בתאריכים 01/09/2020, 01/03/2023, 01/03/2026 ו- 01/03/2029 דמי השכירות יהיו כפופים לעלייה בסך של 3,500 ₪ בכל אחד מהמועדים ובתוספת מע"מ והצמדה. (לבקשת שמאי המבקשת התמורה שמורה במשרדי הח"מ).

3. בהתאם להסכם שכירות משנה מיום 01/05/2019 ובהתאם להסכם שכירות בלתי מוגנת מיום 16/02/2014 עולה כי החוזה מתאריך 06/01/2019 מבוטל ובמקומו יבואו הוראות הסכם זה. תקופת שכירות המשנה מיום 01/03/2019 ועד 28/02/2024 + שתי תקופות אופציה נוספות עד ליום 31/08/2032. דמי השכירות פוצלו לשני רכיבים, מבנה וציוד. עוד נקבע כי דמי השכירות יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן כאשר מדד הבסיס הינו המועד הידוע במועד חתימת החוזה. בתאריכים 01/09/2020, 01/03/2023, 01/03/2026 ו- 01/03/2029 דמי השכירות יהיו כפופים לעלייה של 3,500 ₪ בכל אחד מהמועדים ובתוספת מע"מ והצמדה.
4. בהתאם להסכם תפעולי מיום 06/01/2019 המעבירה מעביר את הציוד התפעולי, הזכויות, ההתחייבות ומלוא זכויות הקניין הרוחני למקבלת ללא תמורה.
5. בהתאם להסכם תוספת להסכם השכירות מיום 24/01/2021 עולה כי חברת מגזינו פיצה בע"מ חתמה על הסכם לפיו חלק מהשטח המושכר המשנה בקומת הקרקע התווסף למושכר שלה ונגרע משטח מושכר המשנה.

בנוסף, לאור תקופת הקורנה, והמשבר החמור שנוצר בעקבותיה הצדדים הסכימו הקלה בדמי השכירות בסך של 111,000 ₪ וזאת בתנאים המפורטים בהסכם השכירות הראשי.

בהתאם לחוזי השכירות המפורטים לעיל, בנכס הנדון מתקבלים דמי שכירות כדלקמן:

מהות	שטח/ ₪/ יחס
דמי שכירות בנכס לרבות שכירות לציוד	111,000
עליית מחירים (3,500 לפעימה)	7,000
סה"כ	118,000
בהתאמה למועד הקובע	135,792
יחס שכירות למבנה (בהתאם לנתונים המצויים במשרד החי"מ)	0.3673469
דמי שכירות חודשיים	49,883 ₪
שטח אקו'- בהתאם לסעיף 10.6	788.72
דמי שכירות למ"ר אקו'	**63.2 ₪**

יצויין כי חוזה השכירות הנ"ל משקף את התמורה למושכר על כל מאפייניו כולל חוזים לאירועים עתידים.

התייחסות לטענת המשיבה – לטענת שמאי המשיבה, דמי השכירות החודשיים עבור הציוד הנלווה הינם במגמת עלייה באופן שאינו סביר. נהוג להביא בחשבון הפחתה בגין הפחת הנצבר בציוד הנלווה. לשיטתו, דמי השכירות הינם עבור השטח המושכר.

לעניין זה יצויין כי בהתאם לחוזי השכירות המפורטים לעיל, אכן מתקבלת עליה בדמי השכירות בין השנה הראשונה ליתר השנים. יחד עם זאת, מדובר בחוזה בודד, לא הוכח שקיימת עליה במשך יתרת תקופת השכירות. לכל היותר ניתן לומר שניתנה הנחה לשנה הראשונה בלבד.

לאור האמור לעיל, ולאור יתר נתוני ההשוואה, הרי שדמי השכירות המשויכים למושכר וללא הציוד עפ"י החוזה נמצאו כסבירים. לפיכך, לא קיבלתי את עמדת המשיבה ולפיה יש לייחס את כל התמורה אך ורק לשטח המבנה בלבד.

- נתוני השוואה נוספים:

הוצגו בפני ע"י שמאי המבקשת חוזי שכירות לאולמות אירועים כדלקמן:

1. הסכם שכירות מיום 22/02/2015 להשכרת אולם אירועים בגו"ח 6976/215, רחוב ריב"ל 20/ חרוצים 11, תל אביב לתקופה שבין 01/05/2015 ועד ליום 31/04/2019 + אופציה לשתי תקופות נוספות עד ליום 31/04/2025. דמי השכירות בתקופת האופציה השנייה הינם 82,604 ₪ בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס הינו המועד הידוע במועד חתימת החוזה. מעיון באתר הועדה המקומית לתכנון ובניה לא אותר על ידי היתרי בניה לנכס הנ"ל. יחד עם זאת, בהתאם למדידה גרפית שנערכה ע"ג האתר הממשלתי GOV MAP עולה כי שטח המבנה הינו בגבולות של 1,393 מ"ר כאשר בחזית הנכס רצועת שטח חצר בשטח של כ- 20 מ"ר ובסה"כ מתקבל כ- 1,399 מ"ר אקו'. **חוזה השכירות משקף דמי שכירות של כ- 69 ₪/מ"ר בנוי**.
2. הסכם שכירות מיום 28/03/2011 להשכרת אולם אירועים בגו"ח [redacted] לתקופה שבין 28/03/2011 ועד ליום 28/03/2017 + אופציה לשתי תקופות נוספות עד ליום 28/03/2026. דמי השכירות נכון למועד הקובע הינם 60,000 ₪ בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן בהתאמה לתקופה הקודמת. מעיון בתשריט בקשה להיתר מס' 20140961 עולה כי מדובר בשטח של 756 מ"ר בקומת קרקע, 78.19 מ"ר בקומת גלריה, 184.49 מ"ר מוצעים להכשרת המצב הקיים ו- 94.51 מ"ר חצר. סה"כ מתקבל בגבולות של כ - 1,000 מ"ר אקו'. **חוזה השכירות משקף דמי שכירות של כ- 70 ₪/מ"ר בנוי**.
3. הסכם שכירות מיום 19/01/2014 להשכרת אולם אירועים בגו"ח [redacted] לתקופה שבין 15/02/2014 ועד יום 14/08/2018 + אופציה לשתי תקופות נוספות עד ליום 14/08/2027. דמי השכירות נכון למועד הקובע הינם 33,000 ₪ בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן. מעיון בתשריט הבקשה להיתר מס' 20140858 מדובר בשטח של 209 מ"ר בקומת הקרקע. במקרה הנדון, לא איתרתי היתר בנייה לשטח הנלווה לאירועים בקומה א' ולכן הונח כי קומה א' הינה בשטח זהה לקומת הקרקע. בהתאם לבקשה להיתר מתקבלת חצר בשטח של 644 מ"ר. סה"כ מתקבל כ- 611 מ"ר אקו'. **חוזה השכירות משקף דמי שכירות של כ - 62 ₪/מ"ר בנוי**.
4. בשומת השמאית דורית פריאל מיום 05/01/2017 – רח' הצפירה 19, גו"ח 6976/192 נקבע יחס דמי השכירות בין תעשיה לאולם שמחות בגבולות של 1.1, **משקף דמי שכירות של כ- 65 ₪/מ"ר בנוי.**

התייחסות כללית לנתוני השווי הנוספים בשומת המבקשת:

1. הוצג בפני העתק הסכם שכירות מיום 20/08/2024 לאולם אירועים בגו"ח [redacted] ולפיו הושכר אולם אירועים בשטח העולה על 400 מ"ר בתמורה ל - 10,000 ₪. מעיון בשומה מכרעת שנערכה ע"י השמאית פריאל לנכס הנ"ל עולה כי בשנת 2014 הושכר אולם האירועים הנ"ל בתמורה ל- 18,000 ₪. לאור השונות הגבוה בין הנתונים, הרי שחוזה זה לא הובא בחשבון.
2. בשומת המבקשת צויין הסכם שכירות לאולם אירועים בגו"ח 6194/17,18, פתח תקווה וזאת כאמור בשומת השמאי מר יגאל יוסף בנכס. לאור השונות במיקום הנכס הנדון, הרי שהסכם זה לא הובא בחשבון.

סיכום:

לאור כל הנתונים המפורטים לעיל, הובאו בחשבון בשומה זו דמי שכירות חודשיים בגבולות של 66 ₪/מ"ר לאולם אירועים בנוי ובסה"כ, דמי שכירות חודשיים של 52,000 ₪ במעוגל.

10.6. מקדמי שווי ושטחים אקוולנטים:

בשומת המשיבה הובאו בחשבון שטחי הבנייה המוצעים בבקשה להיתר במקדמי השווי הבאים:
תעשייה: שטח בנוי בקומת קרקע/א' 1, חצר פתוחה 0.25, חצר מקורה 0.3, שטח בנוי בקומה ב' 0.7 ומרפסת גג 0.1.

אולמות אירועים: שטח בנוי בק.ק. 0.6, חצר פתוחה 0.3, חצר מקורה 0.35, שטח בנוי בקומה א' 1, שטח בנוי בקומה ב' 0.9 ומרפסת גג 0.2.

בשומת המבקשת הובאו בחשבון שטחי הבנייה המוצעים בבקשה להיתר ולפי מקדמי השווי הבאים:
תעשייה: שטח בנוי בק.ק./א'/ב' 1, חצר פתוחה 0.25, חצר מקורה 0.3, מרפסת מקורה 0.3, מרפסת גג 0.1 ומדרגות 0.25.

אולמות אירועים: שטח בנוי בק.ק 0.6, חצר פתוחה 0.25, חצר מקורה 0.3, שטח בנוי בקומה א' 0.9, מרפסת בקומה א' 0.27, שטח בנוי בקומה ב' 0.72, מרפסת מקורה בקומה ב' 0.216, מרפסת גג 0.1 ומדרגות 0.25.

הכרעה:

לצורך עיקרון רציפות המס, בשומה זו הובאו בחשבון מקדמי שווי בהתאם לשומה המכרעת הקודמת בנכס וזאת בהתאם לשטחים המוצעים בבקשה הנדונה כדלקמן:

אולם שמחות			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם[1]**	**שטח אקו'**
קרקע - שטח בנוי	33.9	0.6	20.340
קרקע - שטח חצר לא מקורה	253.01	0.3	75.903
קרקע - שטח חצר מקורה	81	0.35	28.350
קומה א' - שטח בנוי	468.4	1.0	468.400
קומה א' - מרפסת מקורה	11.28	0.35	3.948
קומה ב' - שטח בנוי	170.92	0.9	153.828
קומה ב'- מרפסת מקורה	11.28	0.35	3.948
גג- מרפסת	162.52	0.2	32.504
גג- שטח בנוי	7.48	0.2	1.496
סה"כ שטח – מצב חדש	**1,199.79**		**788.717**

[1] עפ"י שומה מכרעת קודמת.

מצב קודם			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
קרקע - שטח בנוי	33.9	1[2]	33.9
קרקע - שטח חצר לא מקורה	253.01	0.25	63.2525
קרקע - שטח חצר מקורה	81	0.3	24.3
קומה א' - שטח בנוי	468.4	1	468.4
קומה א' - מרפסת מקורה	11.28	0.3	3.384
קומה ב' - שטח בנוי	170.92	0.7	119.644
קומה ב' - מרפסת מקורה	11.28	0.3	3.384
גג- מרפסת	162.52	0.1	16.252
גג- שטח בנוי	7.48	0.2	1.496
סה"כ	**1,199.79**		**734.01**

11. <u>חישוב ההשבחה:</u>

מצב קודם	
מהות	**שטח במ"ר/ מקדם/ שווי בש"ח**
שטח אקו' במ"ר	734.01
שווי מ"ר בנוי	₪ 11,000
שווי לצמיתות	**₪ 8,074,138**
מצב חדש	
תעשייה/מסחר - דחוי	
שווי לצמיתות	₪ 8,074,138
תקופת שימוש חורג	9.118
שיעור היוון - בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי	6.50%
מקדם דחייה	0.563
שווי בשימוש לתעשייה/מסחר בדחייה	₪ 4,546,973
אולם שמחות	
דמי שכירות חודשיים	₪ 52,000
דמי שכירות שנתיים	₪ 624,000
תקופת השימוש חורג	9.118
שיעור היוון	9%
מקדם דחייה	0.456
שווי בשימוש לאולם שמחות לתקופת השימוש חורג	₪ 3,773,332
סה"כ שווי מצב חדש	**₪ 8,320,305**
השבחה	
שווי מצב קודם	₪ 8,074,138
שווי מצב חדש	₪ 8,320,305
השבחה בש"ח במעוגל	**₪ 246,170**

[2] לכאורה צ"ל מקדם גבוה יותר, יחד עם זאת מדובר בשטח קטן ובשימוש אינטנסיבי מיני.

12. ההשבחה והיטל ההשבחה:

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בגין המימוש המוצע הינה כדלקמן:

מהות ההשבחה	התאריך הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
שימוש חורג	20/11/2024	₪ 246,170	123,085

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק.

ולראיה באתי על החתום

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה