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

17 בספטמבר 2017
מספרנו: 232-795-2017

לכבוד
המבקשת, ב.ש.י נכסים בע"מ
באמצעות השמאית
לימור ארבל
arbel.appraiser@gmail.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב קריית מלאכי
באמצעות השמאי
ארז אבירן
erez@aviran.info

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה - גוש 301, חלקה 63 רח' חלוצי התעשיה 4, קריית מלאכי

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 מאישור הקלות בקווי בניין ושימוש חורג מתעשיה לאולם אירועים.

היטל ההשבחה נדרש עקב בקשה להיתר בנייה מס' 20150067 הכוללת הקלות ושימוש חורג.

2. מועדים

2.1 המועד הקובע לחישוב ההשבחה הינו 01/02/2017, מועד אישור ההקלות והשימוש החורג בועדה המקומית.

2.2 סיור בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 31/08/2017.

2.3 ביום 17/08/2017 התקיים דיון 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 לאולם אירועים
גוש	301
חלקה	63
שטח חלקה	2,123 מ"ר
זכויות משפטיות	בעלות[1]
מיקום	חלוצי התעשיה 4, קריית מלאכי

4. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

4.1 <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס הנדון ממוקם בפינת הרחובות חלוצי התעשיה והיוצר (גו"ח 301/63) בקריית מלאכי.
הסביבה מאופיינת במבנים ישנים, בד"כ חד קומתיים, המשמשים ברובם לתעשיה.
הפיתוח הסביבתי מלא.

4.2 <u>תיאור הנכס</u>

הנכס מהווה מבנה מלבני בשטח של כ- 1,026 מ"ר וחצר בשטח כ- 1,097 מ"ר.
המבנה שימש בעבר לתעשיה והוסב לשימוש כאולם אירועים. לצורך התאמת הנכס לשימוש כאולם אירועים, בוצעו בין השאר העבודות הבאות: חיפוי חיצוני, קירות זכוכית במסגור אלומיניום, גדר חיצונית, גינון בדשא סינטטי, שיפוץ פנימי מקיף, הקמת מטבח, מערכות כיבוי אש, חשמל ומיזוג אויר.

[1] בהתאם להסכם שכירות מיום 13/01/2015, הנכס הושכר למטרת הפעלת אולם אירועים החל מיום 01/01/2015, לתקופה של 3.5 שנים (עם אופציות להארכה), בדמי שכירות חודשיים בסך 43,000 ₪ + מע"מ.

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>מצב תכנוני</u>

החלקה נכללת בתכניות הבאות: ד/700 (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1861 מיום 28/09/1972), 3/105/03/8 (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2310 מיום 07/04/1977), 26/102/02/8 (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2948 מיום 28/07/1983), 18/מק/2010 (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4642 מיום 07/05/1998).

להלן עיקרי התכניות:

- יעוד: תעשיה.
- שטח מגרש מינימלי: 2,000 מ"ר.
- שטח בניה מקסימלי: 100%.
- תכסית: 30%.
- מס' קומות: 4.
- גובה מירבי עד 15 מ', למעט חדר יציאה לגג שיבלוט 3 מ' מפני תקרת הגג.
- שימושים לתעשיה:
  - נופש פתוח עירוני - מגרשי משחקים, מגרשי ספורט, גנים שכונתיים ועוד.
  - מסחר - אחסנה ומסחר סיטונאי של חומרי גלם לחקלאות וציוד חקלאי, מינרלים, מתכות וכימיקלים, רהיטים, עץ וחומרי בניין, מכונות וכלי רכב, מזון משקאות וטבק, מחסני קירור של בשר, דגים, עופות ומוצריהם.
  - מלאכה ותעשיה זעירה - בתי דפוס, מכוני העתקות, תעשיות ידע, ניסור וליטוש יהלומים ואבנים יקרות, מוסכים לתיקוני מכוניות, תחנות תדלוק וסיכה לרכב נוסעים פרטי וציבורי, רכב חקלאי ותעשיתי ורכב משא.
  - תעשיה מיוחד - תעשיות שאינן דורשות טפול נפרד של השפכים ושאינן גורמות לזיהום אויר ורעש. תעשיות מתכת ואלקטרוניקה ותעשיות עתירות מדע שאינן תעשיות מזון.
  - תחבורה - שירותי תחבורה שיכולים להימצא באזורי מגורים.
  - תחנות דלק ושירותי סיכה ורחצה.

6. <u>רישוי</u>

- ועדת המשנה לתכנון ובניה אישרה בישיבה מס' 201504 מיום 29/03/2015 את בקשה מס' 20150067, לשימוש חורג ממבנה תעשיה לאולם אירועים, לתקופה של שנתיים (תקופת השימוש החורג הקודמת).
- ועדת המשנה לתכנון ובניה אישרה בישיבה מס' 201702 מיום 01/02/2017 תכנית שינויים למבנה קיים בהיתר הכוללת: ממ"מ, שינויים פנימיים, שינוי חזיתות, הריסת גדר קיימת, חניות לא מקורות וכן הקלות (נשוא ההכרעה):
  - הקלה בקו בניין צדדי לכיוון צפון-מזרח, 13.85 מ' במקום 14.25 מ' המותר עפ"י תב"ע.
  - הקלה בקו בניין צדדי לכיוון דרום-מזרח, 8.20 מ' במקום 8.40 מ', המותר עפ"י תב"ע.
  - הקלה עבור שימוש חורג מתעשיה לאולם אירועים לתקופה של שנתיים.

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

7. שומות הצדדים

הקלות	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשת
הקלות בקווי בניין	₪ 2,739	₪ 0
שימוש חורג	₪ 244,790	₪ 0

8. עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה בנקודות השנויות במחלוקת

8.1 הקלות בקווי בניין

8.1.1 עמדת המשיבה

- החריגות בקווי בניין נובעות מתוספת לחזיתות לצורך עיצוב אולם האירועים, מבלי לגרוע מהמבנה הקיים. ההשבחה נובעת מכך שמביאה לשיפור תכנוני למבנה, בהתאם לשימוש הנוכחי בנכס.
- חישוב ההשבחה נערך באמצעות מדידת השטח שבחריגה והכפלתו במקדם שיפור תכנוני. השימוש בטכניקה זו נעשה בשומות מכריעות במקרים דומים.
- השטח שנוסף מעבר לקווי הבניין הינו 18.26 מ"ר, עפ"י מדידה גרפית.
- הובא בחשבון מקדם שיפור תכנוני להקלה בקווי בניין בשיעור 15%.
- בשומה שנערכה ע"י הועדה בנכס, לשימוש חורג בתקופה קודמת, לא נלקחו בחשבון החריגות בקווי בניין, שכן אלה התבססו על היתר 20150067 משנת 2017.
- השווי הראוי הינו 1,000 ₪ למ"ר מבונה לתעשיה, בהתבסס על עסקאות במגרשים לתעשיה בבאר טוביה. שווי זה תואם לשווי דמי שכירות לתעשיה בסך 25 ₪ למ"ר לחודש (כפי שנקבע עבור השימוש החורג) כמפורט:
  - בהיוון דמי השכירות לפי 8.5%, מתקבל שווי של כ- 3,500 ₪ למ"ר בנוי.
  - בהפחתת עלות בניה של 2,500 ₪ למ"ר (בהתאמה לנכס הנדון), מתקבל שווי של 1,000 ₪ למ"ר מבונה.
- תחשיב ההשבחה:

שטח שנוסף מעבר לקווי הבניין	18.26 מ"ר
מקדם שיפור תכנוני	15%
שווי מ"ר מבונה	₪ 1,000
השבחה	**₪ 2,739**

8.1.2 עמדת המבקשת

שמאית המבקשת לא התייחסה בשומתה להשבחה בגין הקלה זו. בדיון טענה כי מדובר בסכום נמוך ולכן היא משאירה את ההחלטה לשמאי המכריע.

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

8.1.3 <u>הכרעה</u>

- בשומה קודמת שנערכה לנכס עבור שימוש חורג לאולם אירועים (לתקופה של שנתיים החל משנת 2015) לא בוצע חיוב בגין ההקלות בקווי הבניין שבנדון.
- לאחר בחינת מהות ההשבחה אני מקבל את תחשיב ההשבחה של המשיבה.

8.2 <u>שימוש חורג מתעשיה לאולם אירועים לתקופה של שנתיים</u>

8.2.1 <u>עמדת המשיבה</u>

- ההשבחה נובעת מאישור שימוש חורג הן מתב"ע והן מהיתר, מ"תעשיה" לשימוש "אולם אירועים".
- שווי המצב הקודם חושב לפי היוון התשואה לצמיתות למבנה תעשיה.
- שווי המצב החדש חושב בחלוקה לשתי תקופות:
  - הראשונה - היוון תשואה מהנכס כאולם אירועים לתקופת השימוש החורג המבוקשת (בניכוי התאמות לשימוש חורג).
  - השנייה - היוון התשואה לנכס בשימוש תעשיה לצמיתות (בהתאם לאותם פרמטרים שבמצב קודם), מהוון לתום תקופת השימוש החורג.
- דמי השכירות החודשיים הראויים לתעשיה הינם 25 ₪ למ"ר, בהתבסס על נתוני שכירות למבני תעשיה במספר ערים (שדרות, אופקים, באר שבע, אשדוד, קריית מלאכי)[2] ועל נתוני היצע של מבני תעשיה בקרית מלאכי.

שמאית המבקשת טענה בתגובה כי אין להשוות לנתונים מערים אחרות. כמו כן אין להשוות לנתונים בקניון "שערי העיר" הממוקם מול הנכס, שכן הנכס הנדון עדיף משמעותית על פני שווי לתעשיה בתוך קניון.

- דמי השכירות החודשיים הראויים לאולם אירועים הינם 50 ₪ למ"ר, בהתבסס על שומות מכריעות לאולמות אירועים[3], נתוני היצע להשכרת אולמות אירועים בערים שונות (ירושלים, נתניה ופתח תקווה) ועסקאות למסחר בקריית מלאכי[4], כמפורט:
  - בתאריך 25/09/2015 נמכרה חנות ברח' בן גוריון בשטח של כ- 46 מ"ר תמורת 425,000 ₪ המשקף שווי של 9,200 ₪ למ"ר בנוי.

[2] הועברו שומות IFRS עליהן התבססו הנתונים.
[3] שאול אשרת (גו"ח 3797/246, 30261/141, 30262/512, 30262/204), בצלאל קציר (גו"ח 38095/1), משה נדם (גו"ח 38095/1).
[4] עפ"י שווי למסחר של 9,000 ₪ למ"ר בתשואה של 8.5% מתקבלים דמי שכירות חודשיים של 64 ₪ למ"ר. לאחר מקדם התאמה בין מסחר לשימוש מוגבל כאולם אירועים (0.80) מתקבלים דמי שכירות חודשיים של כ- 51 ₪ למ"ר.

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

- בתאריך 18/06/2015 נמכרה מחצית מחנות ברח' בו גוריון בשטח של כ-63 מ"ר, תמורת 260,000 ₪, המשקף שווי של 8,120 ₪ למ"ר בנוי.

- בהתייחס להסכם השכירות של הנכס נשוא ההכרעה, דמי השכירות הראויים לאולם אירועים צריכים להיות גבוהים מדמי השכירות בהסכם, שכן דמי השכירות בהסכם מגלמים מקדם הפחתה בגין אלמנט של סיכון ואי ודאות, לרבות אפשרות לכך שהשוכר יישא בחלק מהעלויות של הסדרת השימוש באולם אירועים.
- הובא בחשבון שיעור היוון לשטחי מסחר ואולמות המגלם ריבית בטוחה, החזר פחת, סיכון ועוד.
- בשומה שנערכה ע"י הועדה בנכס הנדון, לשימוש חורג מתעשיה לאולם אירועים לתקופה קודמת (בהתאם להחלטת ועדה מיום 29/03/2015), נלקחו כבר בחשבון ההתאמות ונוכו בחישוב ההשבחה. בשומה זו הובאו בחשבון עלויות התאמה בסך 15 ₪ למ"ר לחודש ולכן דמי השכירות במצב חדש בניכוי עלויות ההתאמה הינם 35 ₪ למ"ר לחודש.
- תחשיב ההשבחה:

מצב קודם		
דמי שכירות למ"ר תעשיה	25 ₪	
שטח המבנה	1,025.70 מ"ר	
דמי שכירות לשנה	307,710 ₪	
שיעור היוון שנתי	8.5%	
שווי הנכס כמבנה תעשיה		3,620,118 ₪
מצב חדש		
תקופה א' - שימוש חורג לאולם אירועים		
דמי שכירות גולמיים למ"ר לשימוש אולם אירועים	50 ₪	
התאמות למ"ר לשימוש חורג	15 ₪	
דמי שכירות למ"ר בניכוי עלויות התאמה	35 ₪	
שטח המבנה	1,025.70 מ"ר	
דמי שכירות לחודש	35,900 ₪	
שיעור היוון חודשי	0.708%	
שווי הנכס כאולם אירועים לשנתיים	789,780 ₪	
תקופה ב' - תעשיה לצמיתות בדחיה		
שווי לתעשיה לצמיתות	3,620,118 ₪	
היוון לתום תקופת השימוש החורג (8.5% לשנה)	3,075,128 ₪	
סה"כ שווי מצב חדש		3,864,908 ₪
השבחה		**244,790 ₪**

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

8.2.2 <u>עמדת המבקשת</u>

- דמי השכירות החודשיים הראויים לתעשיה הינם 33 ₪ למ"ר, בהתבסס על נכסי תעשיה מוצעים להשכרה בקרית מלאכי (לאחר התאמה לנכס הנדון) ועל חוזי שכירות במבני תעשיה בקריית מלאכי, כמפורט:

תאריך עסקה	מיקום	שטחים	דמ"ש חודשי
16/08/2017	רח' פקר 2	ק"ק - 300 מ"ר, גלריה - 150 מ"ר, חצר - 1,110 מ"ר	₪ 26,000
03/07/2017	רח' פקר 2	ק"ק - 170 מ"ר, חצר - 100 מ"ר	₪ 6,000

שמאי המשיבה טען בתגובה כי נתוני היצע אינם מחירים סופיים מטבעם ובד"כ לאחר מיקוח מוסכם על מחיר נמוך יותר מהמחיר המוצע. לחילופין, בשומת הועדה הוצגו נתוני היצע נמוכים יותר. כמו כן התייחס שמאי המשיבה לעסקה מיום 03/07/2017 וטען כי היא משקפת דמ"ש חודשיים של 30 ₪ למ"ר (עפ"י שטח אקוויוולנטי של 200 מ"ר), כאשר נתון זה מחייב הפחתה ביחס לנכס הנדון בו השטח גדול יותר (כ- 1,026 מ"ר וחצר נרחבת בהיקף דומה).

- דמי השכירות החודשיים הראויים לאולם אירועים הינם 45 ₪ למ"ר, בהתבסס על שומות מכריעות[5] ולאחר התאמה לנכס הנדון.

שמאי המשיבה הגיב לכך וטען כי שמאית המבקשת בחרה להתבסס על גבול המחירים התחתון בשומות המכריעות שציינה. כך למשל:

- בשומה המכרעת של בצלאל קציר (גו"ח 38095/1) נקבעו דמי שכירות של כ- 40 ₪ למ"ר למועד קובע 31/07/2013, אך בהתאמה לזמן, סביר כי דמי השכירות הראויים לשנת 2017 יעמדו על סך של כ- 50 ₪ למ"ר.
- בשומה המכרעת של משה נדם (גו"ח 38095/1) נקבעו דמי שכירות של כ- 35 ₪ למ"ר, לאחר הפחתת התאמות במושכר, זאת למועד קובע 24/04/2013. דמי שכירות אלה תואמים לדמי השכירות שנקבעו בשומת הועדה.

כמו כן, מניתוח שומות מכריעות שאינן מפורטות ע"י שמאית המבקשת, דמי השכירות במצב חדש גבוהים מדמי השכירות בשומת הועדה, כך שהיא נערכה על הצד הזהיר.

[5] שאול אשרת (גו"ח 3797/246, 30261/141), בצלאל קציר (גו"ח 38095/1), משה נדם (גו"ח 38095/1), דורית פריאל (גו"ח 7711/42).

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

- הובאו בחשבון עלויות התאמת הנכס כאולם אירועים בסך 500,000 ₪ (כ-490 ₪ למ"ר)[6].

יש לקחת בחשבון הפחתה לעלויות ההתאמה, שכן הסכם השכירות אינו משקף את תנאי השוק הראויים וזאת עקב יחסים מיוחדים בין המשכירה לשוכרים (חלק מהשוכרים הינם גם בעלי זכויות בחברה המשכירה).

שמאי המשיבה הגיב לכך וטען כי עלויות ההתאמה שהובאו בחשבון ע"י שמאית המבקשת נמוכות מעלויות ההתאמה שהובאו בחשבון בשומת הועדה[7]. בסמכות השמאי המכריע לקבוע עלויות התאמה נמוכות משומת הועדה.

- תחשיב ההשבחה:

מצב קודם		
דמי שכירות למ"ר תעשיה	33 ₪	
שטח המבנה	1,026.00 מ"ר	
דמי שכירות לשנה	406,296 ₪	
שיעור היוון שנתי	8.0%	
שווי הנכס כמבנה תעשיה		5,078,700 ₪
מצב חדש		
תקופה א' - שימוש חורג לאולם אירועים		
דמי שכירות למ"ר מסחר	45 ₪	
שטח אולם האירועים	1,025.70 מ"ר	
דמי שכירות לחודש	46,157 ₪	
דמי שכירות לשנה	553,878 ₪	
שיעור היוון שנתי	8.5%	
שווי הנכס כאולם אירועים לשנתיים	980,981 ₪	
תקופה ב' - תעשיה לצמיתות בדחיה		
שווי לתעשיה לצמיתות	5,078,700 ₪	
דחייה בשנתיים (8% לשנה)	4,354,166 ₪	
סה"כ תקופה א' + ב'	5,335,147 ₪	
עלויות התאמה	500,000 ₪-	
סה"כ שווי מצב חדש		4,835,147 ₪
השבחה		**243,553 ₪-**

[6] לאחר הדיון, הועבר פירוט עלויות בסך 5,506,159 ₪.
[7] עלויות ההתאמה במקרים דומים מופחתות על פני 5 שנים, בשים לב לשיעור ריבית של 7%, כך שעפ"י עלות ההתאמה בשומת המבקשת מתקבלת עלות של כ- 120 ₪ למ"ר לשנה וכ- 10 ₪ למ"ר לחודש.

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

8.3 הכרעה

שווי לתעשיה

- לצורך אומדן השווי הראוי לתעשיה נבחנו הנתונים הבאים:

- חוזי שכירות במבני תעשיה בקריית מלאכי[8]:

תאריך עסקה	מיקום	שטחים	דמ"ש חודשי	שטח אקו' (*)	דמ"ש חודשי למ"ר
16/08/2017	רח' פקר 2	ק"ק - 300 מ"ר, גלריה - 150 מ"ר, חצר - 1,110 מ"ר	₪ 26,000	650.00 מ"ר	₪ 40
03/07/2017	רח' פקר 2	ק"ק - 170 מ"ר, חצר - 100 מ"ר	₪ 6,000	195.00 מ"ר	₪ 31

(*) קומת גלריה - 0.5, חצר - 0.25.

ממוצע דמי השכירות (36 ₪ למ"ר לחודש) משקף שווי של 5,400 ₪ למ"ר בנוי לפי שיעור תשואה לתעשיה של 8%.

- במאגר מידע נדל"ן של רשות המיסים, נמצאה עסקת מכר אחת של מבנה תעשיה[9] בקריית מלאכי, החל מינואר 2016.

העסקה הינה מיום 26/04/2017, בגו"ח 2474/75, לשטח בנוי של 194 מ"ר, בסכום של 1,000,000 ₪. עסקה זו משקפת שווי של 5,155 ₪ למ"ר בנוי ולפי שיעור תשואה לתעשיה של 8% מתקבלים דמי שכירות של 34 ₪ למ"ר לחודש.

- עסקת הרכישה של הנכס הנדון, מיום 01/11/2011, כפי שמופיעה במאגר מידע נדל"ן של רשות המיסים:

	שטח	מקדם אקו'	שטח אקו'
בנוי	1,026 מ"ר	1.00	1,026 מ"ר
חצר	1,097 מ"ר	0.25	274 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			1,300 מ"ר
סכום העסקה			3,000,000 ₪
שווי למ"ר אקו'			2,307 ₪
התאמה לזמן (*)			**2,753 ₪**

(*) מקדם התאמת הזמן חושב בהתבסס על פער השווי בשומת ה- IFRS למרכז המסחרי "קניון שערי העיר" הסמוך מיום 15/09/2016 (עליית שווי הנכס ממרץ 2011 ועד מרץ 2016).

- בהתאם לשומת ה- IFRS למרכז המסחרי "קניון שערי העיר" מיום 15/09/2016, הממוקם בסמוך לנכס הנדון, דמי השכירות לחודש מרץ 2016 לשימושי מלאכה/תעשיה/אחסנה הינם כ- 29 ₪ למ"ר. בהתאם לשיעור תשואה לתעשיה של 8% מתקבל שווי של 4,319 ₪ למ"ר בנוי.

[8] החוזים שנמסרו ע"י שמאית המבקשת.
[9] מבדיקה של הנכס נראה כי מדובר במבנה מסחרי.

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

- להלן שקלול ערכי השווי שנמצאו:

מקור הנתונים	שווי מ"ר בנוי	משקל	שווי מ"ר בנוי משוקלל
חוזי שכירות	₪ 5,400	15%	₪ 810
עסקה ממידע נדל"ן	₪ 5,155	10%	₪ 515
עסקת רכישת הנכס הנדון	₪ 2,753	45%	₪ 1,239
שומת IFRS לנכס סמוך	₪ 4,319	30%	₪ 1,296
סה"כ שווי מ"ר בנוי לתעשיה		**100%**	**₪ 3,860**

<u>דמי שכירות לאולם אירועים</u>

- הצדדים חלוקים לגבי דמי השכירות החודשיים הראויים לאולם אירועים. המשיבה טוענת לסך של 50 ₪ למ"ר והמבקשת טוענת לסך של 45 ₪ למ"ר, כאשר שני הצדדים מתבססים בעיקר על השומות המכריעות, כמפורט:

שמאי מכריע	עיר	גו"ח	מועד קובע	שטח הנכס	דמ"ש חודשי למ"ר (אולם אירועים)
שאול אשרת	קרית עקרון	3797/246	27/12/2011	623 מ"ר	65 ₪
שאול אשרת	ירושלים	30261/141	20/05/2013	1,041 מ"ר	49 ₪
בצלאל קציר	באר שבע	38095/1	31/07/2013	1,154 מ"ר	40 ₪
משה נדם	באר שבע	38091/1	24/04/2013	2,221 מ"ר	35 ₪ (לפני התאמות במושכר)
דורית פריאל	קיבוץ געש	7711/42	12/08/2010	1,758 מ"ר	45 ₪

- שמאי המשיבה הציג בנוסף נתוני עסקאות למסחר בקרית מלאכי, המתייחסים למסחר (חנויות) ולשטחים קטנים, בגינם חישב התאמות לאולם אירועים.
נתוני היצע לשכירת אולמות אירועים בערים שונות (ירושלים, נתניה ופתח תקווה) שהציג שמאי המשיבה, לא יובאו בחשבון, שכן לא מדובר בעסקאות שנחתמו וכן דרושה התאמה למיקום.
- להלן ניתוח חוזה השכירות בנכס הנדון, כמפורט:

	שטח	מקדם אקו'	שטח אקו'	
בנוי	1,026 מ"ר	1.00	1,026 מ"ר	
חצר	1,097 מ"ר	0.25	274 מ"ר	
סה"כ שטח אקו'				1,300 מ"ר
דמי שכירות חודשיים			₪ 43,000	
דמי שכירות חודשיים מתואמים לתקופת "גרייס" (*)				₪ 34,400
דמי שכירות חודשיים למ"ר				**₪ 26**

(*) בהתאם לחוזה השכירות, תקופת השכירות הינה ל- 2.5 שנים, ומוסכם כי יינתן לשוכרים "גרייס" לפיו תשלום דמי השכירות ע"י השוכרים יהיה רק מתום 6 חודשים מיום שהמושכר יחובר לחשמל, או מיום הפעלת עסק במושכר, לפי המוקדם.

מדובר בדמי שכירות לפני התאמות לאולם אירועים ולפני תשלום היטל השבחה, שכן עפ"י חוזה השכירות, כל הוצאות ההתאמה והיטל ההשבחה לשימוש חורג[10] חלות על השוכר. כאמור בהמשך, עלויות ההתאמה בנכס הנדון מסתכמות בסך של 2,600,000 ₪ ובהתחשב בכך שמשך חוזה השכירות, כולל תקופות האופציה, הוא ל- 15 שנים, אזי פריסת עלויות ההתאמה לכל תקופת השכירות בשיעור היוון

[10] במקרה זה אפס, כאמור בהמשך.

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

של 8.5% משקפת תוספת לדמי השכירות בסך של 18.5 ₪ למ"ר[11]. לפיכך, חוזה השכירות משקף דמי שכירות לאולם אירועים בסך של כ- 45 ₪ למ"ר לחודש. בהתחשב בעובדה כי קיים קשר בין שוכרי הנכס לבין החברה בעלת הנכס יתכן כי דמי שכירות אלה אינם תואמים לדמי שכירות ראויים.

- לאור האמור לעיל, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה לפיה דמי השכירות הראויים לאולם אירועים הינם בסך של 50 ₪ למ"ר לחודש.

<u>עלויות התאמה</u>

- שמאי המשיבה הביא בחשבון עלויות התאמה בסך 15 ₪ למ"ר לחודש, בדומה לשומה קודמת שנערכה לנכס עבור שימוש חורג לאולם אירועים (לתקופה של שנתיים החל משנת 2015), כאשר הפחתה זו בדמי השכירות משקפת למעשה הפחתה להתאמות בסך של כ- 355,000 ₪[12] בתקופת השימוש החורג. לעומת זאת, שמאית המבקשת הביאה בחשבון הפחתה לעלויות התאמה בסך של 500,000 ₪, ולאחר הדיון טענה כי סך עלויות ההתאמה מסתכמות בכ- 5,500,000 ₪, בהתאם לפירוט חשבוניות שהציגה. שמאי המשיבה לא חלק על פירוט החשבוניות שהוצג.
- במקרים רבים של שימוש חורג, נטענות טענות לקיומן של עלויות התאמת הנכס מהשימוש הקיים לשימוש החורג שהותר. ניתן להכיר רק בעלויות שהן חיוניות לתפעול הנכס בשימוש שהותר, אך לא בעלויות הנובעות ממרכיבים שאינם מחוברים חיבור של קבע, מרכיבי עיצוב מיוחדים והשבחות יתר. כאשר מבוקש שימוש חורג ממבנה תעשייה למסחר (למשל סופרמרקט) נדרשות בדרך כלל עלויות התאמה מצומצמות יחסית. במקרה זה, אושר שימוש חורג לאולם אירועים המחייב שינויים מהותיים במבנה. אולם אירועים לא יוכל להתקיים ללא מטבח מתאים, ריצוף הולם, מיזוג, מערכות כיבוי אש, חיפוי קירות חיצוני, גינון בסיסי וכד'. אין לכלול בעלויות ההתאמה מרכיבי תאורה, ריהוט, אבזור מטבח וכד'. מביקור בנכס התרשמתי כי עלויות ההתאמה שבוצעו הן מקיפות, אך אינן כוללות מרכיבי עיצוב חריגים או שימוש בחומרים היכולים להיחשב כהשבחת יתר.
- מבדיקת פירוט החשבוניות עולה כי חלק מהעלויות אינן מהוות עלויות התאמה (כגון: אלמנטים של תאורה דקורטיבית, ריהוט, שילוט וכו'). חלק נוסף הינן עלויות שלא הוסברו ולא ניתן לקבוע אם הן אכן עלויות התאמה (כגון: יעוץ ותכנון, "עבודות אולם" וכד'). סך העלויות שזוהו כעלויות התאמה מסתכם בכ- 2,600,000 ₪.

[11] 18.5 ₪ = 1,300 מ"ר / 12 / (עלות המיוחסת לשנה עבור סך עלות של 2,600,000 ₪, בפריסה ל- 15 שנה ובריבית 8.5%)
[12] 355,000 ₪ ~= דמי שכירות שנתית בסך 184,680 ₪ (12 חודשים X 15 ₪ למ"ר X 1,026 מ"ר) לשנתיים בשיעור היוון 8.5%.

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

- אילו היתה מאושרת תכנית המשנה את יעוד הנכס מתעשייה לאולם אירועים, היו מובאות כל עלויות ההתאמה הנדרשות בחישוב ההשבחה במועד תחילת התכנית.

בהליך של שימוש חורג ניתן להתייחס לעלויות ההתאמה בשני אופנים:

(1) להתחשב בכל עלויות ההתאמה בתחילת תקופת השימוש החורג.

(2) לפרוס את עלויות ההתאמה על פני תקופה מסוימת ולהביא בחשבון חלק יחסי מהעלויות לתקופת השימוש החורג.

שמאי המשיבה נקט בגישה השניה, כאשר לא הציג אמנם פריסה של עלויות התאמה כוללות, אך הכיר בהפחתה של דמי השכירות בסך של 15 ₪ למ"ר לחודש, המשקפת כאמור התחשבות חלקית בעלויות ההתאמה, בהיקף של כ- 355,000 ₪.

בפס"ד בבית המשפט העליון **רע"א 10879/02 באולינג כפר סבא נ' הועדה המקומית כפר סבא** נדונה שאלת פריסת עלויות ההתאמה בשימוש חורג. השאלה שנבחנה היא האם יש לפרוס את עלויות ההתאמה לפי שיעור פחת הקבוע בתקנות מס הכנסה ונקבע כדלקמן:

> **"...לא היתה חובה על השמאי המכריע לערוך את שומת היטל השבחה על בסיס הכלל הקבוע בתקנות מס הכנסה... המחוקק התיר את קביעת שיעור הפחת בגין הוצאות התאמה (שהוכרו) לשיקול הדעת המקצועי של השמאי...".**

בפס"ד שניתן בבית משפט השלום ברמלה ע"י כב' השופט זכריה ימיני **עא 13/05 א.ר. חדד-ייצור ופיתוח נדל"ן נ' הועדה המקומית לוד** נדונה השאלה האם יש לפרוס את הוצאות התאמת המושכר לתקופה של 3 שנים, שהיא תקופת ההיתר לשימוש חורג, או שמא יש לפרוס את הוצאות ההתאמה לתקופה של 10 שנים, שהיא תקופת השכירות המוסכמת בחוזה השכירות.

בית המשפט קבע כדלקמן:

> **"סבור אני שבודאי יש להתחשב בחוזה השכירות, שהוא הראיה הטובה ביותר לרווח הכלכלי המופק מעיסקת ההשכרה, משך זמן הפקת הרווח, ומה בכוונת הצדדים לעשות על מנת לממש את תקופת השכירות, גם אם לא יתקבל היתר לשימוש חורג, אם יינקטו הליכים משפטיים כנגד המערערת והשוכרת"**

בשני פסקי הדין שלעיל לא נבחנה השאלה האם להביא בחשבון את כלל עלויות ההתאמה במועד תחילת השימוש החורג, אלא רק שאלת אופן ומשך פריסתן.

- כיוון שעלויות ההתאמה משולמות על ידי היזם במלואן לפני תחילת השימוש החורג, יש להביאן בחשבון, בתחשיב ההשבחה, במלואן במועד תחילת השימוש החורג (בדומה לחישוב באישור תכנית). ככל שתוותר יתרת עלויות התאמה שלא נוכתה בתקופת השימוש החורג הראשונה, יש לגרור אותה לתקופות השימוש החורג הבאות, ככל שיאושרו. במצב זה, חל על היזם סיכון, כי אם לא תאושר תקופת שימוש חורג נוספת, ירדו לטמיון עלויות ההתאמה שלא נוכו בתקופות השימוש החורג הראשונות. מצבו של היזם גרוע עוד יותר, כאשר עלויות ההתאמה נפרסות

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

על פני תקופת השכירות התאורטית כולה ומנוכה חלק יחסי מהן בתקופת השימוש החורג.

- ב**בר"ם 9556/06 הועדה המקומית פתח תקוה נ' ליאון מיטרני** אישר בית המשפט העליון קביעת שמאי מכריע הנסמכת על ההגדרה כי "שווי של נכס מקרקעין משקף את הערך הנוכחי של ההנאות העתידיות ממנו".
בהתאם לקביעה זו, מאחר ועלויות ההתאמה משולמות עובר לתחילת השימוש החורג הרי שבחישוב זרם התשלומים העתידי יש להביאן בחשבון בעת הוצאתן - תחילת התקופה[13].
- לאור עלויות ההתאמה שנוכו כבר בשומה לתקופת השימוש החורג הקודמת בנכס, בסך של כ- 355,000 ₪, הובא בחשבון כי עלויות ההתאמה שנותרו להפחתה מסתכמות בכ- 2,245,000 ₪.

<u>שיעור היוון</u>

- שמאי המשיבה הביא בחשבון שיעור היוון אחיד של 8% לתעשיה ולאולם אירועים ואילו שמאית המבקשת הביאה בחשבון שיעורי היוון שונים בין השימושים (8% לתעשיה, 8.5% לאולם אירועים).
- שיעור ההיוון משקף בין השאר את הסיכון הקיים בשימושים השונים. שיעור ההיוון לאולם אירועים אמור להיות גבוה יותר משיעור ההיוון לתעשיה, בין השאר בשל הסיכון כי הוועדה המקומית עלולה שלא לאשר את המשך השימוש החורג.
- בהתאם לסקירת שיעורי התשואה בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי הראשי למחצית השניה של שנת 2016, שיעור ההיוון הממוצע בתעשיה הינו 7.9%, כאשר בפריפריה שיעור ההיוון גבוה יותר.
- לאור האמור לעיל, הובא בחשבון שיעור היוון לתעשיה של 8% ושיעור היוון לאולם אירועים של 8.5%.

[13] זרם התשלומים המרכיב את השווי במצב חדש כולל מבחינה כרונולוגית את עלויות ההתאמה, לאחריהן זרם ההכנסות מהשימוש החורג ולבסוף שווי הנכס ביעודו הקודם כתעשיה (זרם הכנסות לצמיתות).

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'**	
בנוי	1,026 מ"ר	1.00	1,026 מ"ר	
חצר	1,097 מ"ר	0.25	274 מ"ר	
סה"כ שטח אקו'			1,300 מ"ר	
שווי למ"ר בנוי לתעשיה			₪ 3,860	
סה"כ שווי מצב קודם				₪ 5,017,889
מצב חדש				
תקופה א' - שימוש חורג לאולם אירועים				
שטח אקו'			1,300 מ"ר	
דמי שכירות חודשיים למ"ר אולם אירועים			₪ 50	
דמי שכירות ראויים לחודש			₪ 65,000	
שיעור היוון שנתי לאולם אירועים			8.5%	
שווי הנכס כאולם אירועים לשנתיים (*)			₪ 1,440,093	
תקופה ב' - תעשיה לצמיתות בדחיה				
שווי לתעשיה לצמיתות			₪ 5,017,889	
דחיה בשנתיים (8% לשנה)			₪ 4,302,031	
סה"כ תקופה א' + ב'			₪ 5,742,124	
עלויות התאמה			-₪ 2,245,000	
סה"כ שווי מצב חדש				₪ 3,497,124
השבחה				**₪ 0**
יתרת עלויות התאמה לניכוי בעתיד (**)				₪ 1,520,765

(*) היוון דמי השכירות בוצע בחישוב חדשי ותשלום בתחילת תקופה.

(**) אם יאושר המשך השימוש לאולם אירועים.

9. שומה

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורן של ההקלות והשימוש החורג, היא כדלקמן:

הקלות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הקלות בקווי בניין	01/02/2017	₪ 2,739	₪ 1,370
שימוש חורג	01/02/2017	₪ 0	₪ 0

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