

18 בנובמבר 2018  
מספרנו: 10127-3/2018

לכבוד  
מר ליאור דסקל  
מנהל תכנון ובנייה,  
מרכז הכנסים בת"א  
א.נ.,

הנדון: חוות דעת "שווי דמי שכירות ראויים"

אושן (OCEAN) - אולם אירועים

שדרות רוקח 101, ת"א

גוש 6645 חלקה 11 ו-13



**1. מטרת ההערכה**

אומדן שווי דמי שכירות ראויים לנכס המפורט להלן.  
"דמי שכירות ראויים" מוגדרים כמחיר העשוי להתקבל בשוק החופשי בתנאי השכרה ושכירות  
מרצון עבור השימוש הנעשה בנכס עצמו ובהתאם לנתוני השוק.

**2. ביקור בנכס**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום ה- 20.12.2017 וביום ה- 06.11.2018 ע"י הח"מ – שמאי מקרקעין.

**3. מועד קובע**

המועד הקובע הינו ה- 18.11.2018.

**4. פרטי הנכס<sup>1</sup>**

גוש	:	6645
חלקות	:	11 [חלק] ו- 13 [חלק]
שטח חלק החלקות	:	כ- 4.1 דונם.
כתובת	:	שדרות רוקח 101, גני התערוכה, תל אביב.
מהות הנכס	:	אולם אירועים.
שטח בנוי	:	כ- 1,300 מ"ר ללא מחסנים וחדרי קירור חיצוניים.
שטח חצר	:	כ- 2,800 מ"ר כולל: חצר גינה בשטח של כ- 1,600 מ"ר (רחבה צמודה לאולם המשמשת קבלת פנים ואירועי חוץ) וחצר תפעולית בשטח של כ- 1,200 מ"ר.

**תצ"א של המבנה והסביבה**

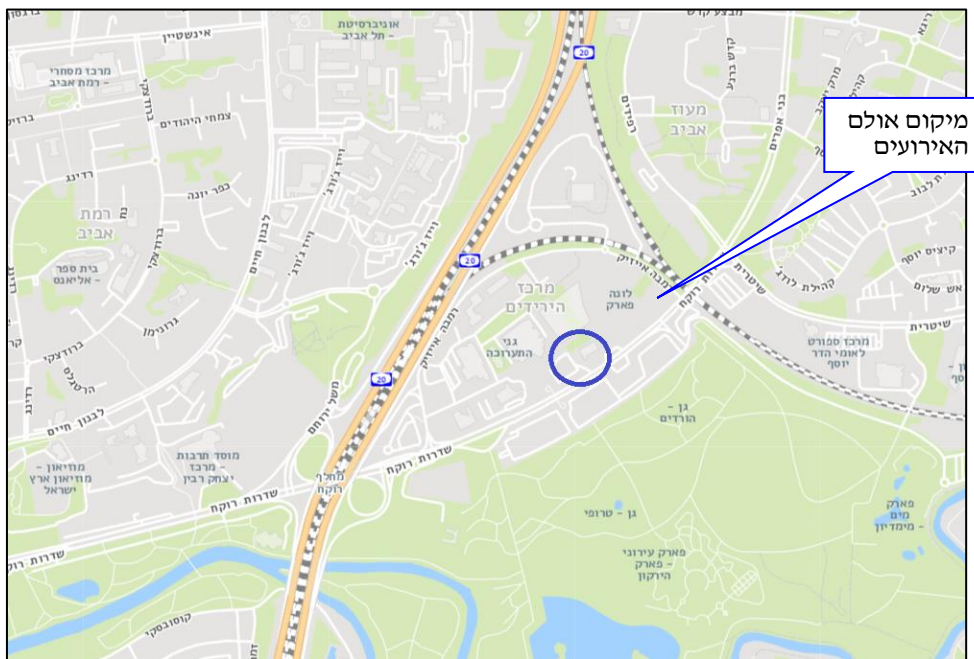


<sup>1</sup> הנכס פרוס על חלקי חלקות 11, 13 והשטחים שמצוינים הינם בקירוב עפ"י מדידה גרפית של תשריט ומדידות מדגמיות בשטח. המדידות אינן מקצועיות ואינן ברמת דיוק גבוהה לכן יתכנו סטיות של עד 5%.

**5. תיאור הנכס והסביבה**

- 5.1 מרכז הכנסים והירידים הינו מתחם גדול המיועד לעריכת כנסים, תערוכות, ירידים ומופעים שונים, משמש כמרכז תרבות, בלוי ופנאי של אזור המרכז בכלל והעיר תל אביב בפרט.
- 5.2 האולם נמצא בחלקו המזרחי של מתחם מרכז הכנסים ולו גישה ישירה משדרות רוקח, ממול לפארק הירקון באגף הצפוני של שד' רוקח, בקרבת תחנת הרכבת של האוניברסיטה (כ-5 דקות הליכה) ומחלף רוקח – נתיבי איילון.
- 5.3 האולם נמצא בשטח של חלק מחלקות 11 ו-13 בגוש 6645 ששטחו המוערך כ- 4.1 דונם<sup>2</sup>. גבולות המתחם;  
מצפון מערב – ביתן מס' 2 של מרכז הכנסים.  
מצפון מזרח – תחנת דלק "פז" וכניסה למתחם הלונה פארק.  
מדרום מערב – מגרש חניה מוסדר בתשלום בשטח של כ- 4.5 דונם.  
מדרום מזרח - שד' רוקח, מתחם חניה של גני יהושע וגני יהושע.
- 5.4 כאמור, בסמוך לאולם האירועים קיים חניון לשימושים שונים המשמש את אורחי האולם בתשלום. עפ"י מזמין חוות הדעת, תשלום החנייה לאורח בחניון לבאי האולם, נע בין 25 ₪ בתשלום מרוכז ו-29 ₪ בתשלום לאורח בודד.

**5.5 מפת סביבה**



<sup>2</sup> השטח שמצוין הינו בקירוב עפ"י מדידה גרפית של תשריט ומדידות מדגמיות בשטח. המדידות אינן מקצועיות ואינן ברמת דיוק גבוהה ולכן יתכנו סטיות של עד 5%.

## המבנה

- 5.6 אולם האירועים הינו מתחם מגודר הכולל חצר תפעולית, מבנה חד קומתי בתכסית של כ- 1,300 מ"ר עם קומת גלריה בשטח של כ- 320, וחצר/גינה.
- 5.7 שטח המבנה מחולק באופן הבא<sup>3</sup>;
- חלל מרכזי - אולם אירועים מרכזי בשטח של כ- 710 מ"ר ובגובה של כ- 5 מ"ר עם תקרה אקוסטית, מעוצבת מבטון ומשולבת בתאורה, רמקולים ומקרנים. האולם מחופה ברצפת בטון יצוק בחלוקה של כ- 3.0 \* 3.5 מ"ר. האולם כולל בר משקאות בנוי ומעוצב בשטח של כ- 40 מ"ר ורחבת ריקודים מחופה בריצוף עץ. בצד הצפוני של האולם מפלס מוגבה בנוי בשטח של כ- 150 מ"ר. המבנה בנוי בלוקים עם חיפוי חיפוי של טיח בהתזה וחיפוי גג מלוחות בטון. במבנה קיימת מערכת ספרינקלרים, מיזוג אוויר וכד'.
- מרפסת סגורה - חלל בשטח של כ- 235 מ"ר הבנוי כמרפסת סגורה מבנייה קלה מקונסטרוקציית ברזל עם גג משופע בגובה ממוצע של כ- 3.6 מ', חלונות הפונות לכיוון הגינה ומחיצות זכוכית בינו לבין האולם המרכזי. המרפסת מהווה תוספת שטח לאולם האירועים ומשמשת כמתחם לקבלת פנים ועריכת חופות בחודשי החורף, מתחם פינות ישיבה, מתחם משחקים, מזנונים וכד'.
- מטבח - בחלק הדרומי של המבנה קיים מטבח קצה בשטח של כ- 250 מ"ר. המטבח ממוקם מתחת לאזור הגלריה. למטבח קיימת כניסה ויציאה נפרדת לשטח החצר התפעולית. רמת הגמר במטבח בסיסית והוא כולל ריצוף וחיפוי מקרמיקה, מחיצות, שטחי תפעול, וציוד: מקררים, תנורים, כלי הגשה, כלי אוכל וכיו"ב.
- חדרי שירותים - בחלק הדרום מזרחי של המבנה מתחת לאזור הגלריה קיימים חדרי שירותים מעוצבים לנשים ולגברים בשטח של כ- 100 מ"ר.
- גלריה - גלריה בשטח של כ- 320 מ"ר ובגובה של כ- 2.5 מ' מחופה ברצפת בטון יצוק בחלוקה של כ- 3.0 \* 3.0 מ"ר וכוללת חלל מרכזי, בר משקאות מרווח, חדרי משרדים, חדר ישיבות וחדר חתן כלה. הכניסה לגלריה משני גרמי מדרגות, אחד פנימי מהצד המזרחי של האולם ואחד מהחצר בצד המערבי.

<sup>3</sup>. עפ"י מדידה גרפית ע"ג תשריט ומדידות מדגמיות בשטח. המדידות אינן מדויקות ויתכנו סטיות של כ- 5%.

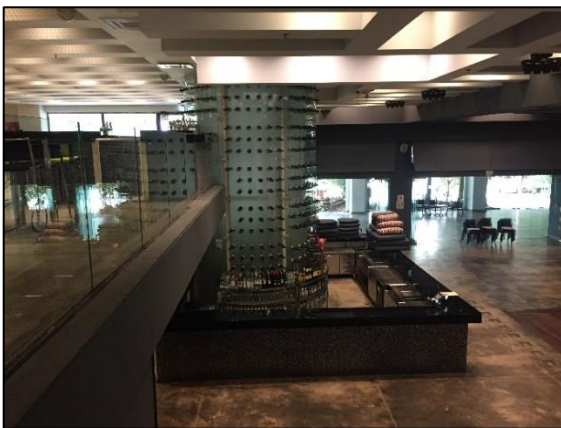
5.8 חצר - החצר מגודרת בחלקה ע"י עצי נוי וצמחייה ובחלקה ע"י גדר ברזל, מקיפה את המבנה וכוללת שני מתחמים עיקריים:

\* מתחם חצר תפעולית בשטח של כ- 1,200 מ"ר מחופה בעיקר באספלט וכוללת בעיקר מחסנים, מכולות וחדרי קירור.

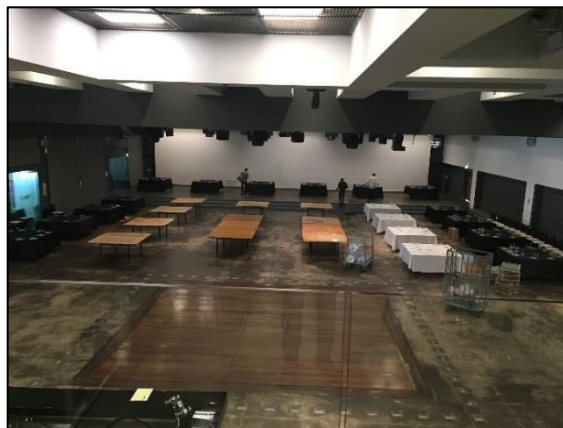
\* מתחם חצר גינה בשטח של כ- 1,600 מ"ר הכולל שער כניסת אורחים מכיוון החניון, אזור מגוון, מדשאות, אזור עיקרי מרוצף ומחופה ברצפת בטון יצוק בחלוקה של כ- 2.0 \* 2.0 מ"ר. שטח מוגבה מעץ לעריכת חופות, תאורת גינה, עצים דקורטיביים, גדר חייה ובר משקאות מרווח.

### 5.9 תמונות אולם האירועים

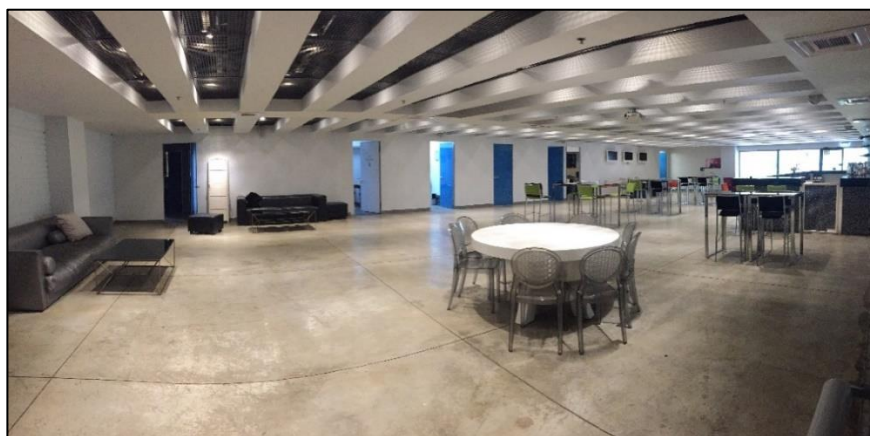
בר עליון ובר תחתון



קומת הקרקע – חלל אולם



קומת הגלריה



**חצר גינה**



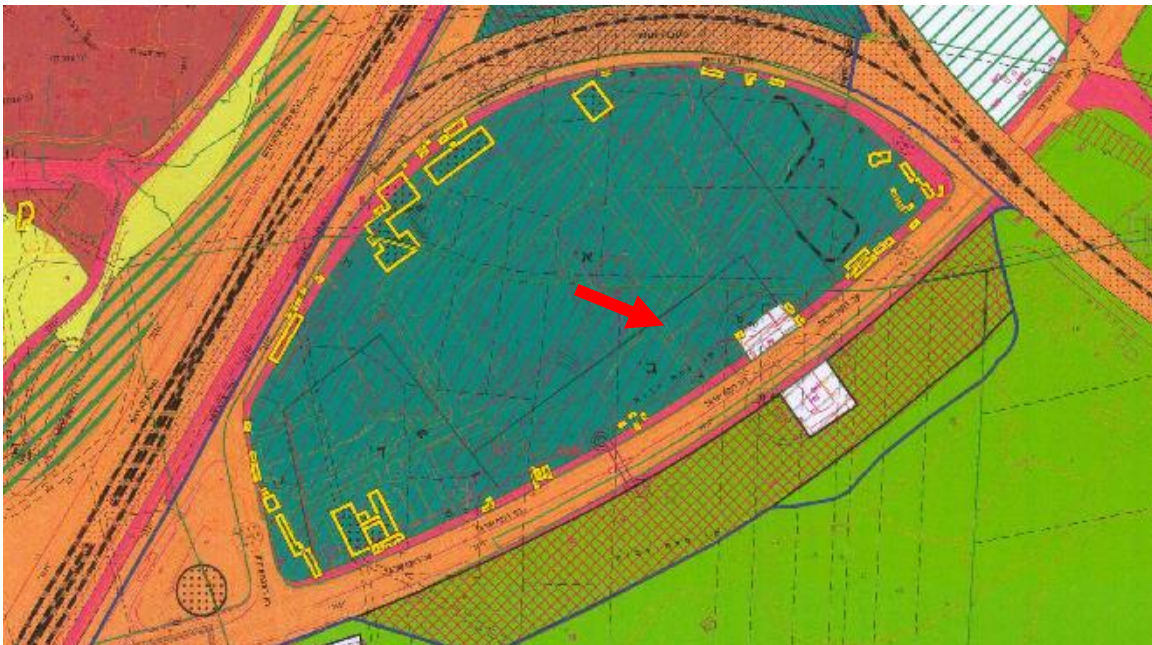
6. **מצב משפטי:** לא רלוונטי למטרת השומה.

7. **מצב תכנוני ורישוי :**

7.1 תכנית תא/2540 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5798 ביום ה- 30.04.2008.

א. תשריט התכנית :

להלן חלק מתשריט התכנית לפיו הנכס הנדון נמצא במתחם בינוי "ב" :



ב. מטרת התכנית, בין היתר,

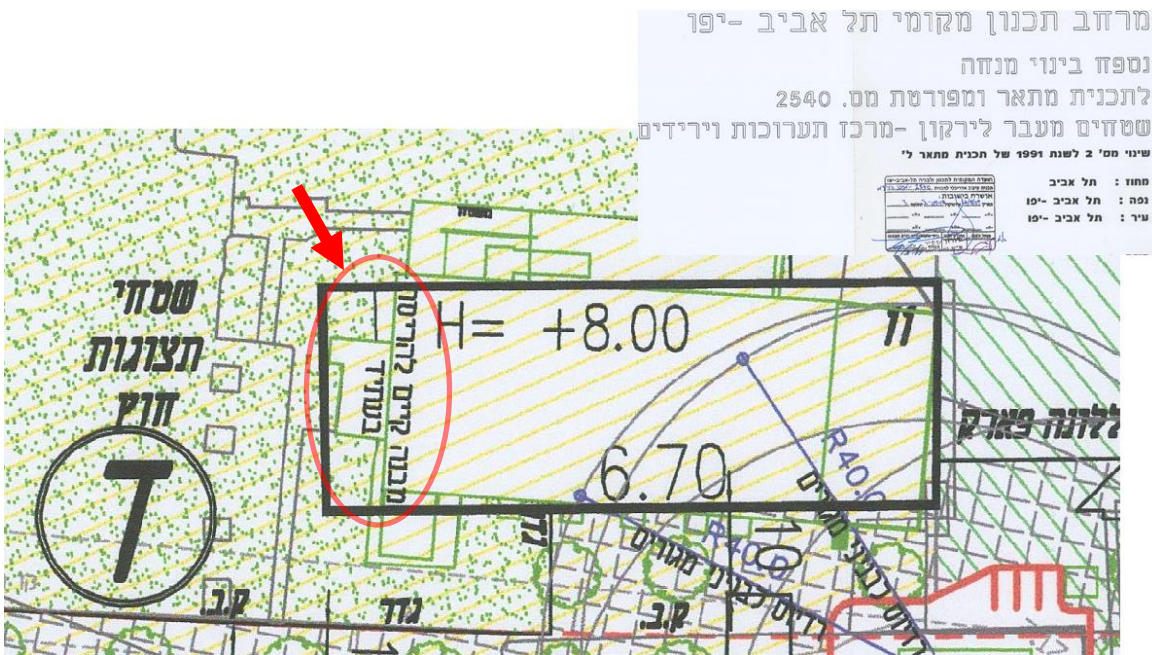
קביעת זכויות ופרוגרמה שתאפשר בינוי חדש והקמת  
מרכז לירידים, תערוכות וכנסים, מרכז סחר ותקשורת, ובית  
מלון

ג. השימושים בתחום שטח לתערוכה וגנים המסומן בתשריט ברקע ירוק כהה עם פסים אלכסוניים בצבע אדום יהיה, בין היתר, גן אירועים שישאר במקומו הנוכחי ולא יותרו גני אירועים נוספים.

כיוון שבמתחם פועל אולם אחד (נשוא חוות הדעת) עם רשיון עסק<sup>4</sup>, הרי שההנחה בבסיס השומה היא כי הנ"ל תואם את האמור בתב"ע.

ד. במתחם בינוי "ב", בו נמצא הנכס הנדון, גובה הבניינים לא יעלה על שתי קומות.

ה. עפ"י נספח בינוי מנחה<sup>5</sup> מיום ה- 26.08.2009 (להלן עם סימון בצבע אדום של הח"מ), חלק מהמבנה מסומן כמבנה קיים להריסה בעתיד.



7.2 **תכנית תא/5000** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016.

תכנית זו הינה תכנית מתאר מקומית, בסמכות הועדה המחוזית, שאינה כוללת הוראות של איחוד וחלוקה ואינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה והיא חלה על כל שטח המרחב התכנוני של העיר תל אביב- יפו. החלקה מסווגת במתחם 108 כאזור פעילות מיוחד. האזור מיועד למרכז ירידים. השימושים

<sup>4</sup> נדרש לתקן ליקוי עפ"י דרישות כבויי אש מהביקור ביום ה- 9.08.2018 וזאת עד ליום 22.12.2018.

<sup>5</sup> נספח בינוי מנחה אינו מחייב, יחד עם זאת, כיוון שלא נמצאו היתרים ולמען הזהירות מומלץ להגיש בקשה לקבלת היתר על בסיס המצב הקיים בפועל.

והרח"ק יהיו לפי תכנית תא/2540 על שינוייה. יושם דגש על פיתוח דופן פעילה לאורך שדרות רוקח על ידי יצירת רחבות וריכוז שימושים פתוחים לציבור לאורך הרחוב.

7.3 היתרי בנייה:

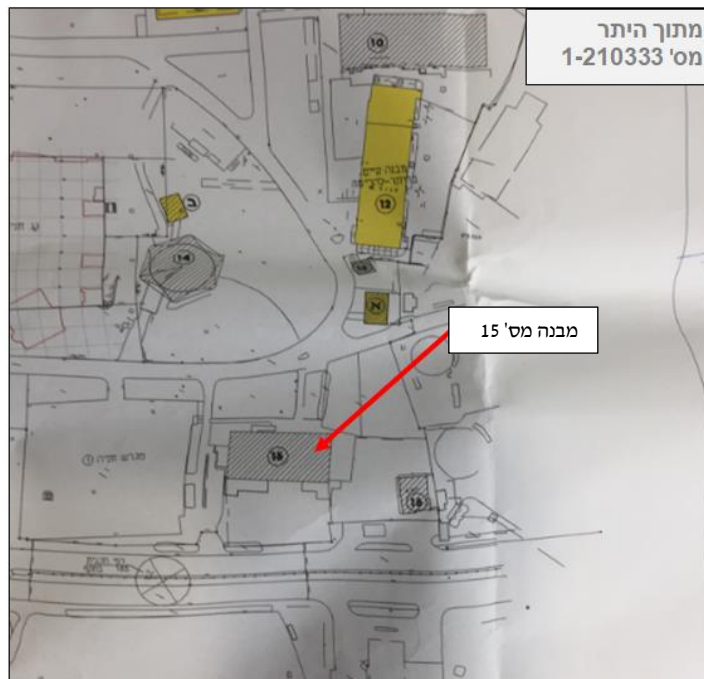
בבדיקה של אתר העירייה ובתיקי הארכיב של מרכז הירידים לא נמצאו היתרים לבנייה של הנכס הנדון. יחד עם זאת נמצא היתר בנייה מס' 1-210333 ביום ה- 2.05.2001 שהוצא עבור שינויים של מבנים אחרים במרכז הירידים<sup>6</sup>. בהיתר זה מצויין כי הנכס הנדון נבנה בהיתר בשטח של 2,500 מ"ר בשתי קומות (1,250 מ"ר \* 2).

טבלת שטחי מבנים לאתר

מס. המבנה	מצב סטטוטורי	שטח (מ"ר)
1	מבנה קיים בהיתר	225.0
2	מבנה קיים בהיתר	1325.0
3	מבנה קיים בהיתר	288.0
4	מבנה קיים בהיתר	879.0
5	מבנה קיים בהיתר	450.0
6	מבנה קיים בהיתר	5509.0
7	מבנה קיים בהיתר	2400.0
8	מבנה קיים בהיתר	1400.0
9	מבנה קיים בהיתר להריסה	1428.0
10	מבנה קיים בהיתר	1971.0
11	מבנה קיים בהיתר	600.0
12	מבנה קיים בהיתר להריסה	2000.0
13	מבנה קיים בהיתר	100.0
14	מבנה קיים בהיתר	1100.0
15	מבנה קיים בהיתר	2500.0
16	מבנה קיים בהיתר	250.0
17	מבנה קיים בהיתר	45.0
18	מבנה קיים בהיתר	70.0
	סה"כ	22520.0
א	מבנה קיים כלא היתר להריסה	197.0
ב	מבנה קיים כלא היתר להריסה	130.0
ג	מבנה קיים כלא היתר	70.0

רשימת מבנים בהיתר

רשימת מבנים שלא בהיתר



<sup>6</sup>. יצויין כי תכנית הבקשה להיתר 1-210333 נמצא רק בהזמנת תיקי הארכיב הפיזיים.

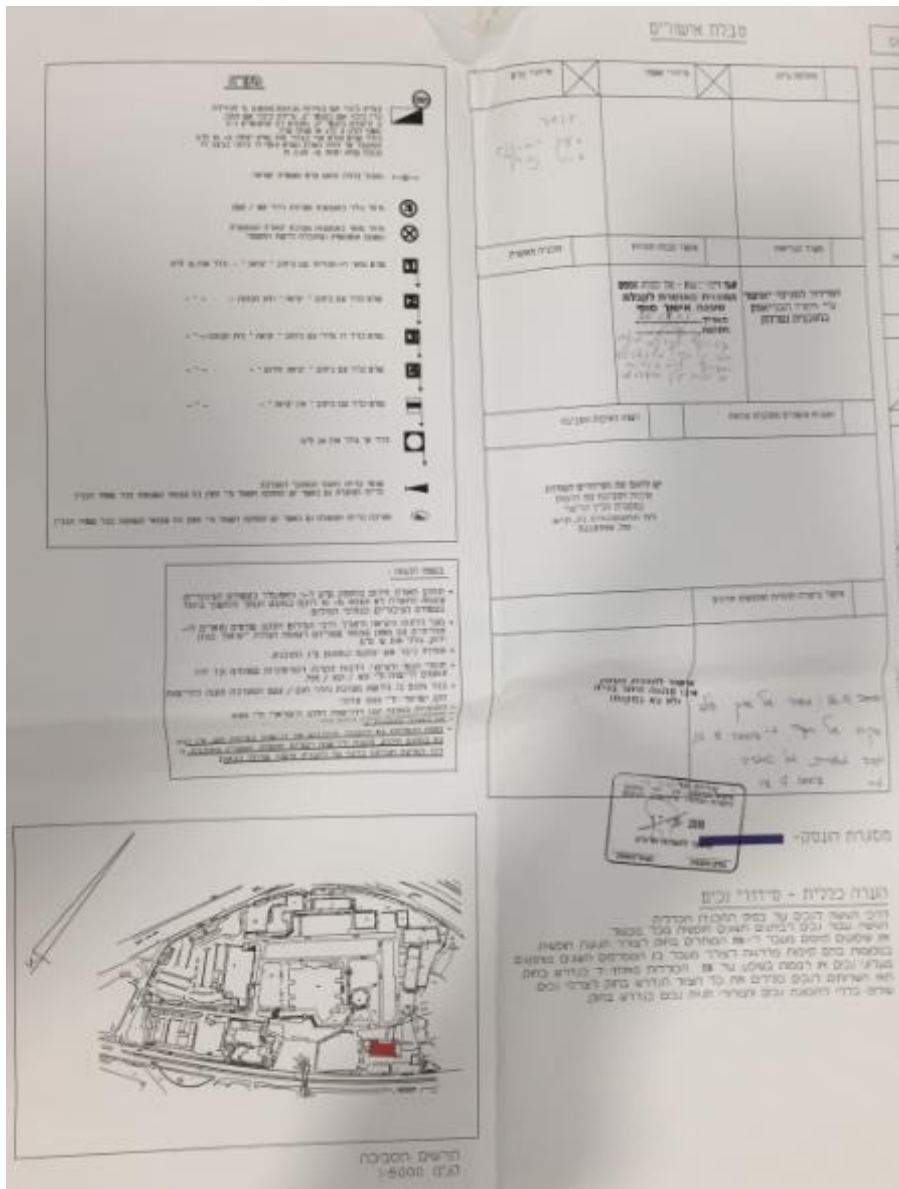




7.4 רישוי עסקים :

עפ"י ברור שערכתי במחלקת רישוי עסקים, אולם האירועים פועל בשנים האחרונות עם רשיון עסק, אולם, בביקורת שנערכה ע"י הרשות הארצית לכבאות והצלה ב- 9.08.2018 הוחלט על סירוב להארכת תוקף הרישיון מעבר ל- 22.12.2018 עד לתיקון הליקויים.

להלן אישור רשיון עסק מה- 16.09.2010 :



**רישיון לניהול עסק**  
 כפי חוק רישוי עסקים תשכ"ח-1968  
 מס' 4 כפי חקנה 10 - 1 - 26 להקמת רישוי עסקים  
 (תחולת כלליהו חמשה"ח - 12000)

**הערת**  
 מס' זמני/חתימה מס' זמני/חתימה  
 תאריך תאריך  
 16/09/2010 4,475.00 קרקע 2051-1010-024-46 5100833541 022846-00  
 מס' זמני רישוי מס' רישוי נוסף חשבון חרבה קומה שיטת במ"ר תח"ר הדמטה

**שם בעל העסק**  
 טי - טי על הגג העולם קומה 49  
 בידו סיטי

**מס' זמני/חתימה**  
 תאריך  
 3-1524293-8 תאריך  
 0-6864958-7 תאריך

**שם וכתובת בית העסק**  
 טי- טי על הגג העולם קומה 49 אושן אולם לשמחות (קבלת מזון מן שדרות רוקח ישראל 97 תל אביב-יפו 69020

**מחזור העסק על פי בו רישוי עסקים**  
 מס' זמני רישוי תשנ"ט תשס"ח 1995

מס' זמני רישוי	תאריך	סכום החברה בש"ח	תח"ר הדמטה
31/12/13	16/09/10		

**חיתוך**  
 אינם לשמחות (קבלת מזון מוכן והימנעו כלכלי מקייטרינג מאושר וללא שטיפת כלים כולל ציוד כלים), צריכת משקאות משכרים.

**מיוחדים לרישיון העסק**  
 נספח תנאים לרישיון הכולל 2

**סעיף לתשום**  
 בש"ח  
 דפים בהם מפורטים התנאים לרישיון זה והמועדים לקיומם.  
 נספח התנאים לרישיון מהווה חלק בלתי נפרד מרישיון זה.

**לא תשלום**  
 ניתן לשלם בכל קניסי הבנקים  
 חתימת מחשב של הבנק

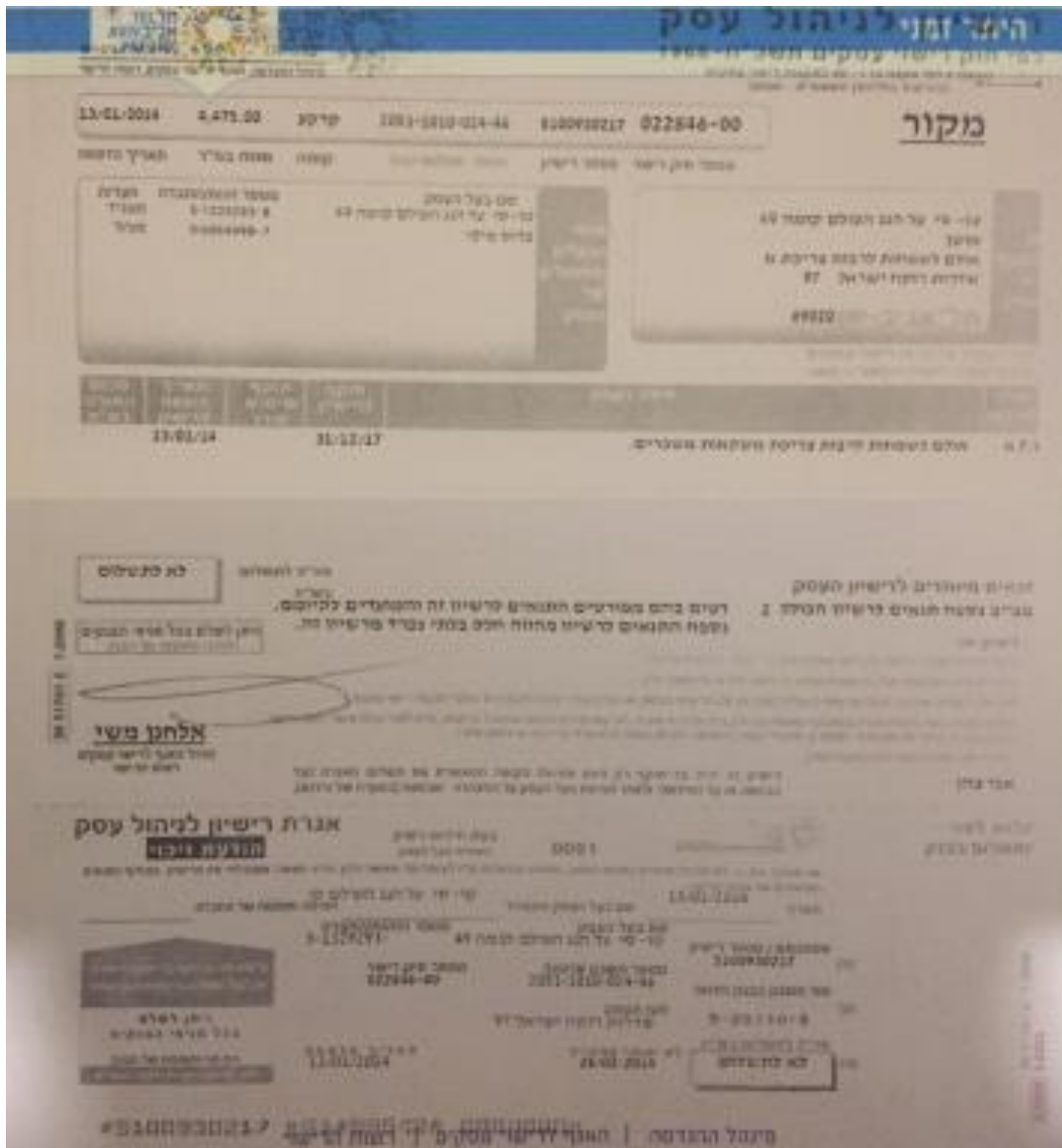
**אלאנו מטי**  
 משרד המס הכספי  
 רשות הרישוי

**חגרת רישיון לניהול עסק**  
 הודעת זיכוי  
 בעת הידוא רישוי  
 רבנות בעל העסק 0051

**תלוש לפני התשלום בבנק**



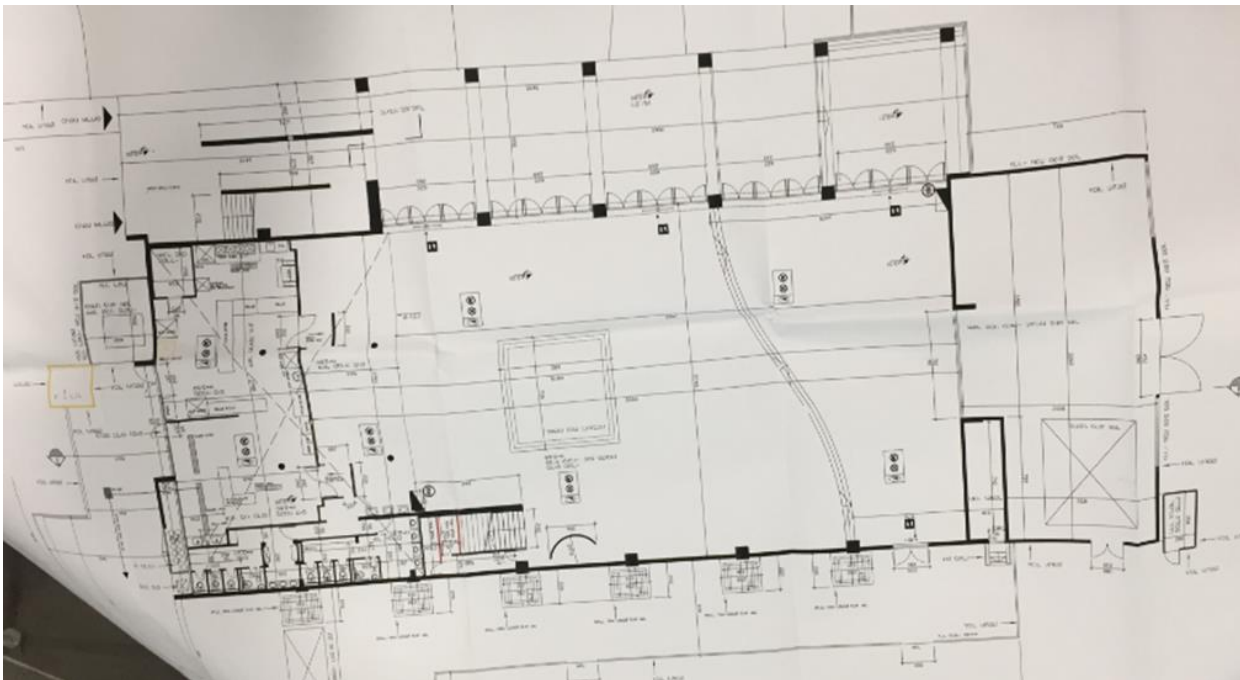
להלן אישור רשיון עסק מה- 13.01.2014 עד ליום ה- 31.12.2017 :



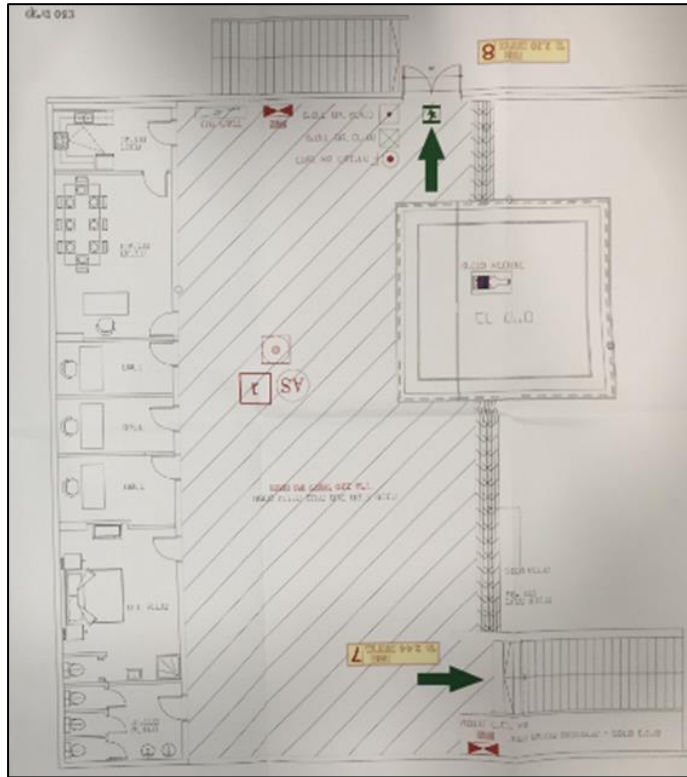
תשריט פיתוח מתוך תכנית חתומה של רישוי עסקים :



תשריט קומת קרקע של המבנה מתוך תכנית חתומה של רישוי עסקים :



תשריט קומת גלריה מתוך תכנית חתומה של רישוי עסקים:



**8. נתוני השוואה**

8.1 להלן ניתוח נתוני חוזים לדמי שכירות לאולמות אירועים במרכז הארץ ועפ"י התאמות:

**8.1.1 אולם כליף ביפו**

עפ"י חוזה שכירות מיום ה-21.7.2010, המקום כולל 4 אולמות (הקשתות), כליף ג'אז, המועדון וכליף בלקון). כלל שטחי האולמות – 1,763 מ"ר שטחים מקורים ו-287 מ"ר שטחים לא מקורים.  
 תקופת השכירות: 5 שנים בתוספת אופציה לשנתיים נוספות.  
 דמי שכירות: דמי השכירות עולים לפי מדרגות משנה ראשונה בסך של 70,000 ₪ לחודש ועד לשנה השביעית (2017) בסך של 115,000 ₪ לחודש.  
 בנוסף לדמ"ש הקבועים ישלם המפעיל לחברה אחת לרבעון 5% מסך המחזור החודשי זאת בתנאי שהמחזור הינו לפחות 500,000 ₪ לכל חודש<sup>7</sup>, כאשר בתקופת האופציה שיעור התשלום מהפדיון יעלה ל-10%.  
 דמ"ש מהמחזור עפ"י תשלום מינימלי מתחילים מ-50,000 ₪ לחודש וצפונה.  
 ניתוח נתונים מבוסס הנחה:

ניתוח - כליף			
תיאור	שטח	מקדם אקו"ו	סה"כ
אולם אירועים	1,763	1	1,763
שטח לא מקורה	287	0.35	100.45
סה"כ מ"ר אקו"ו			1,863
דמ"ש - לשנת 2017			₪ 115,000
בנוסף 10% מחזור חודשי	500,000	10%	₪ 50,000
דמ"ש מתואמים לחודש			₪ 165,000
דמ"ש למ"ר/לחודש			₪ 88.55

**8.1.2 אולמי ארטמיסיה**

עפ"י נתוני שכירות<sup>8</sup> לאולמי ארטמיסיה, החוזה כולל שטח של 2,800 מ"ר לאולם אירועים ובנוסף 2,500 מ"ר חצר.  
 תקופת שכירות: החוזה נחתם בינואר 2015 עד ל-10 שנים ואופציה לעוד 5 שנים.  
 דמי שכירות: 250,000 ₪/לחודש צמוד מדד

<sup>7</sup> בהנחה של 50% תפוסה, כ-15 אירועים בממוצע בחודש, מגלם הכנסה ממוצעת של 33.3 אלף ₪ לאירוע (כ-133 משתתפים לפי מנה של 250 ₪).  
<sup>8</sup> מקור – שומה מכרעת של גבע בלטר לנכס בגוש 30140/25.

ניתוח - ארטמיסיה			
תיאור	שטח	מקדם אקו'	סה"כ
אולם אירועים	2,800	1	2,800
חצר	2,500	0.15	375
סה"כ מ"ר אקו'			3,175
דמ"ש - לדצמבר 2014			₪ 250,000
מדד	2015-2018		1.01
דמ"ש מתואמים			₪ 252,500
דמ"ש למ"ר/לחודש			₪ 80

**אולם אירועים "שמש אדומה"**

8.1.3

עפ"י חוזה שכירות לאולם אירועים "שמש אדומה" מיום 2016 הכולל שני אולמות אירועים בשטח כולל של 5,000 מ"ר בנוי, דמי השכירות לשנת 2016 עומדים על 350,000 ₪/לחודש צמוד מדד.

ניתוח - שמש אדומה ראשל"צ			
תיאור	שטח	מקדם אקו'	סה"כ
אולם אירועים	5,000	1	5,000
דמ"ש - לשנת 2016			₪ 350,000
מדד			1.01
דמ"ש מתואמים			₪ 353,500
דמ"ש למ"ר/לחודש			₪ 71

**אולם אירועים "עזן על המים"**

8.1.4

אולם אירועים בשטח של 1,200 מ"ר בנוי + חצר בשטח של כ- 7 דונם מושכר בדמי שכירות של כ- 180,000 ₪/לחודש<sup>10</sup>.

ניתוח - אולם בקיבוץ בשרון			
תיאור	שטח	מקדם אקו'	סה"כ
אולם אירועים	1,200	1	1,200
חצר	7,000	0.15	1,050
סה"כ מ"ר אקו'			2,250
דמ"ש			₪ 180,000
דמ"ש למ"ר/לחודש			₪ 80

<sup>9</sup>. מקור – נתונים שנמצאים במשרדנו.  
<sup>10</sup>. מקור – שיחה עם בעלי המקום.

**8.1.5 אולם אירועים EAST-TLV**

עפ"י חוזה שכירות<sup>11</sup> מיום ה- 1.1.2012, לאולם אירועים במזרח תל אביב ברחוב קרימנצקי, ת"א.  
 שטחים: אולם וחדרי משרדים בשטח של 550 מ"ר בנוי + מרתף המשמש למטבח ואחסנה, בשטח 635 מ"ר בתוספת חצר מושקעת של 930 מ"ר.  
 תקופת השכירות: תקופת שכירות ראשונה 5 שנים, בתוספת 2 תקופות אופציה ל-5 שנים כל אחת.  
 דמי שכירות: 77,500 ₪/לחודש.

ניתוח - EAST-TLV			
תיאור	שטח	מקדם אקוו'	סה"כ
אולם אירועים	450	1	450
משרדים	100	0.7	70
מרתף	635	0.45	285.75
חצר	930	0.25	232.5
סה"כ מ"ר אקוו'			1038
דמ"ש - לשנת 2012			₪ 77,500
מדד	2012-2018		1.04
דמ"ש מתואמים			₪ 80,600
דמ"ש למ"ר/לחודש			₪ 78

**8.1.6 אולם אירועים אלגריה (צומת בילו)**

עפ"י חוזה שכירות<sup>12</sup> מיום ה- 15.11.2010, לאולם אירועים לצומת בילו.  
 שטחים: שטח כולל ברישוי עסקים – 2,800 מ"ר, אולם בשטח של 1800 מ"ר בנוי + מרתף המשמש למשרדים ואחסנה, בשטח 1000 מ"ר בתוספת חצר של 3,500 מ"ר.  
 תקופת השכירות: תקופת שכירות ראשונה 8 שנים, בתוספת אופציה ל-8 שנים נוספות.  
 דמי שכירות: 195,000 ₪/לחודש, צמוד למדד מהחודש ה-30 ליום החתימה.

ניתוח - אלגריה (צומת בילו)			
תיאור	שטח	מקדם אקוו'	סה"כ
אולם אירועים	1800	1	1,800
מרתף	1000	0.45	450
חצר	1500	0.25	375
חצר - שולית	2000	0.15	300
סה"כ מ"ר אקוו'			2,925
דמ"ש - לשנת 2012	תחילת הצמדה עפ"י חוזה		₪ 195,000
מדד	2012-2018		1.04
דמ"ש מתואמים			₪ 202,800
דמ"ש למ"ר/לחודש			₪ 69

<sup>11</sup> מקור – עפ"י נתוני שכירות משומה שבוצעה בנכס.

<sup>12</sup> מקור – שומה מכריעה שבוצעה לנכס גוש 3797 חלקה 246.



**8.1.7 אולם אירועים – האחוזה על הים במרינה אשדוד**

מוצע להשכרה אולם אירועים הממוקם בקרבת המרינה (חוף הקשתות)<sup>13</sup>. משיחה עם בעלי הנכס, המקום עם רישיון עסק שפג תוקפו בשנה האחרונה עקב חוסר בשימוש. המקום יכול להכיל עד 600 איש. שטחים: אולם בשטח 1,700 מ"ר הכולל מטבח שטחי אחסנה ומשרדים, בתוספת מרפסת הפונה לים בשטח של כ-400 מ"ר. תקרה בגובה – 4.7 מ', קיים במקום חנייה סמוכה. דמי שכירות מבוקשים: 67.5 ש"ח למ"ר.

**8.1.8 אולם אירועים סטוקו – מרכז הטניס, ת"א**

מתחם לאירועים משפחתיים/עסקיים המשלב שני חללים לאירועים עד 250 אורחים ממוקם במתחם הטניס בקרבת גני יהושע (חניה חינם)<sup>14</sup>. דמי שכירות חודשיים – 100,000 ₪. עלות מנה נעה בין 320-420 ₪. שטח האולם כ-350 מ"ר בתוספת חצר תפעולית של כ-50 מ"ר וחצר קדמית של כ-450 מ"ר.

ניתוח - אולם סטוקו מרכז הטניס ת"א			
תיאור	שטח	מקדם אקו'	סה"כ
אולם אירועים	350	1	350
חצר	500	0.3	150
סה"כ מ"ר אקו'			500
דמ"ש			₪ 100,000
דמ"ש למ"ר/לחודש			₪ 200

**הערה:** המקום משמש כמסעדה/בית קפה פעילים ולא רק כאולם אירועים, מה שמסביר את דמי השכירות הגבוהים.

**8.1.9 אולם "אבניו" באירפורט-סיטי**

עפ"י חוזה שכירות<sup>15</sup> לאולם אירועים, חצר נצר שנחתם ב-2002 לתקופה של 25 שנה, הושכר אולם אירועים באירפורט סיטי בשטח 5,100 מ"ר בנוי + 20 דונם גן אירועים + חניון תת קרקעי ל-240 רכבים. תקופת השכירות: חוזה ל-25 שנה. דמי שכירות: החברה תשלם דמ"ש של 150,000 דולר לחודש צמוד למדד.

<sup>13</sup> מקור – פורסם ביד-2

<sup>14</sup> נתונים הקיימים במשרד

<sup>15</sup> מקור - עפ"י כתבה בגלובס וכתב תביעה בעקבות סכסוך משפחתי של הבעלים שפורסם באתר דה-מרקר ב-2018.

להלן תחשיב לשנת 2002 :

ניתוח - אבניו (חצר נצר)			
תיאור	שטח	מקדם אקוו'	סה"כ
אולם אירועים	5,100	1	5,100
חצר (מקדם משוקלל)	20,000	0.15	3,000
סה"כ מ"ר אקוו'			8,100
דמ"ש			150,000\$
שער המרה - דולר			₪ 4.70
מדד	2002-2018		1.25
דמ"ש מתואמים			₪ 881,250
בהפחתת ערך לחניון	(240*25*15*0.75)		₪ 67,500
ערך לחודש בניכוי חניון			₪ 813,750
<b>דמ"ש למ"ר/לחודש</b>			<b>₪ 100</b>

להלן תחשיב לשנת 2018 (עפ"י שער דולר נמוך יותר) :

ניתוח - אבניו (חצר נצר)			
תיאור	שטח	מקדם אקוו'	סה"כ
אולם אירועים	5,100	1	5,100
חצר (מקדם משוקלל)	20,000	0.15	3,000
סה"כ מ"ר אקוו'			8,100
דמ"ש שנתי			₪ 6,500,000
דמ"ש חודשי			₪ 541,667
<b>דמ"ש למ"ר/לחודש</b>			<b>₪ 67</b>

8.2 נתוני השוואה וניתוח לתחשיב דמי שכירות לפי פדיון עסקי;

משיחות עם בעלי אולמות וגורמים המעורים בהפקות אירועים, עולה כי דמי השכירות עפ"י פדיון נקבעים עפ"י שיעור שנע בין 8%-10% מהפדיון של העסק.

להלן מחירי מנות באולמות אירועים באזור המרכז;

השוואת מחירי מנות באולמות אירועים			
אזור	מחירי חורף	מחירי קיץ	אולם
ת"א	300 ₪	400 ₪	בית על הים
ת"א	270 ₪	300 ₪	איסט
ת"א	300 ₪	340 ₪	ארקה
ת"א	360 ₪	450 ₪	קסטיאל
הרצליה	280 ₪	350 ₪	ק"ו
ת"א	320 ₪	370 ₪	אולם 1947
בת ים	330 ₪	375 ₪	קו הים
השרון	310 ₪	370 ₪	תל ים
ת"א-יפו	290 ₪	370 ₪	החמאם יפו
פתח תקווה	300 ₪	380 ₪	הבאר של סבא
הרצליה	260 ₪	290 ₪	קסיופאה
ת"א	300 ₪	350 ₪	כליף
השרון	280 ₪	330 ₪	עדן על המים
נתניה		400 ₪	5.91
כפר דניאל	250 ₪	330 ₪	גני יער
שפיים	450 ₪	550 ₪	חוות רונית
רעננה	300 ₪	330 ₪	הבית
רעננה	300 ₪	350 ₪	בדולינה
	<b>306 ₪</b>	<b>358 ₪</b>	<b>ממוצע</b>

8.3 להלן מחירי מנות ממוצעים לפי ימים בשבוע<sup>16</sup> ומחיר ממוצע לאירועים עסקיים;

תחשיב - עלות מנה ממוצעת	
אירועים פרטיים	
חודשי הקיץ	
325 ₪	ימים א-ד, מוצ"ש
380 ₪	ימים ה-ו
חודשי החורף	
300 ₪	ימים א-ד, מוצ"ש
350 ₪	ימים ה-ו
<b>339 ₪</b>	<b>ממוצע קיץ/חורף</b>
כנסים ואירועי יום	
200 ₪	בממוצע

<sup>16</sup> קיימים שינויים בין ימי חמישי לשישי (יום חמישי יותר מבוקש והמחיר בהתאם). כך גם לגבי אמצע שבוע בו יום ראשון הכי פחות מבוקש ולכן המחיר יחסית יותר נמוך.

**9. שיקולים וגורמים בהערכה**

להלן עקרונות, גורמים ושיקולים שנלקחו בחשבון:

- 9.1 ההערכה נדרשת לקביעת "דמי שכירות ראויים" לאולם אירועים אושן ("OCEAN"), הנמצא בצמוד למרכז הכנסים והירידים ולצד מגרש חניה בתשלום, בשדרות רוקח 101, תל אביב.
- 9.2 עפ"י תב"ע תא/2540, השימושים במרכז הירידים כוללים, בין היתר, גן אירועים (ראה סעיף 7.1 לעיל).
- 9.3 יודגש כי השומה מתבססת על ההנחה שהנכס בנוי עפ"י היתר ועפ"י רישיון עסק ולפי תכניות שקיימות במחלקת רישוי עסקים, אולם נדרש לתקן מספר ליקויים עפ"י דרישת כיבוי אש.
- 9.4 דמי השכירות הראויים נקבעו על בסיס תפעול אולם שמחות ואירועים ובמנותק מהחברה שמפעילה אותו, כלומר, לא הובאו בחשבון היכולות הניהוליות של מפעיל המקום, מוניטין העסק והתוספות/התאמות שבוצעו במקום (תאורה, מערכות קול, תכולת ציוד וכד').
- 9.5 הנכס כולל שטחים בנויים ושטחי חצר כמפורט בסעיפי 4-5 וברמת גמר ותחזוקה סבירה ומוצעת לאולמות אירועים.
- 9.6 הנכס נהנה ממיקום אטרקטיבי בצפון מזרח תל אביב, והוא בעל חשיפה ונגישות גבוהים, בסמוך לצירי תנועה ראשיים. בסביבת הנכס, מספר תחנות של קווי תחבורה ציבוריים ותחנת רכבת.
- 9.7 קיים חניון רכבים מסודר בצמוד לנכס שניתן להשכירו לפי מקום חניה ויש קדימות לאורחי המקום. הובא בחשבון כי שטח החנייה הצמוד הוא בתשלום, בשונה מהרבה אולמות אירועים, בהם שטח החנייה הצמוד הינו ללא תשלום לאורחים.
- 9.8 גישת השומה בוצעה עפ"י שקלול נתונים בין גישת ההשוואה לדמי שכירות ראויים לבין גישה המתבססת על היוון נתוני הפדיון העסקי.
- 9.9 גישה המתבססת על היוון נתוני הפדיון העסקי המתנהל בו מתבססת על התפיסה הכלכלית אשר לפיה, מקרקעין הוא גורם יצור המשתתף בכל העשייה הכלכלית. פעילות זו והתועלת שהיא מניבה קובעת את שווי המקרקעין ואת דמי השימוש הראויים.

- 9.10 תחשיב דמ"ש לפי שיעור דמי השכירות מהפדיון, נקבע ל- 9.5%.
- 9.11 עפ"י הקווים המנחים של השמאי הממשלתי לביצוע שומה עפ"י פדיון עסקי, נדרש להביא בחשבון את:
- א. רמת הביקוש לנכס ומיקומו האסטרטגי.
  - ב. שטח ותכולה של המושכר ויעילות השימוש בו.
  - ג. האיתנות הפיננסית של השוכר.
- 9.12 בגישת ההשוואה, התבססתי על שיחות עם אנשי נדל"ן ופעילים בתחום האירועים וכן על נתוני שכירות של אולמות אירועים, תוך התאמות נדרשות וקביעת מקדמים אקוויוולנטיים לכל נכס.
- דמ"ש חודשיים למ"ר אקו' בהתאמה לנכס הנדון 80 שח/למ"ר.
- 9.13 בהתייחסותי לשימושים השונים במבנה ובאופן תרומתם לנכס, קבעתי את המקדמים האקוויוולנטיים הבאים;
- אולם מרכזי - 1
  - מרפסת סגורה - 0.75
  - גלריה - 0.7
  - חצר/גינה צמודים - 0.25
  - חצר תפעולית - 0.15
- מכל האמור לעיל, ובעיקר בשל המיקום האסטרטגי וניצול מיטבי של שטחי הקרקע (יחס השטח הבנוי, ושטחי החצר), שיעור דמי השכירות שקבעתי לנכס נשוא חוות הדעת – 9.5%.
- 9.14 שיעור התפוסה וכמות האירועים נע בין 55%-65% מסך הימים האפקטיביים בשנה. מניין הימים האפקטיביים בשנה אינו כולל את מרבית ימי השבתות, חגים וימי הזיכרון, וכן ימים שבין המצרים.
- 9.15 הובא בחשבון שיעור תפוסה שנתי ממוצע של 62.0% מההווים תפוסה של כ- 45.5% מסך ימות השנה כשמורידים את ימי השבת, ימי השישי בחודשי החורף, חגים וכד"ו.
- 9.16 הערכים אינם כוללים מע"מ.

**10. תחשיב**

10.1 תחשיב מס' ימי אירועים, עפ"י אומדן תפוסה של 62.0% מסך הימים האפקטיביים בשנה (המהווה תפוסה של כ- 45.5% מסך ימות השנה);

תפוסה - ימי אירועים לשנה		
תיאור	אחוזים	סה"כ ימים/לשנה
ימים בשנה		365
ימים לא אפקטיביים בהם לא מתקיימים אירועים		
שבתות	90%	46.8
ימי שישי (בחודשי החורף)	35%	18
חגים + ימי בין המצרים	אומדן	32
סה"כ ימים לא אפקטיביים		97
ימים אפקטיביים לביצוע אירועים		
תפוסה ממוצעת		62.0%
מס' אירועים בשנה		166
כנסים ואירועי יום	20%	33
אירועים פרטיים	80%	133

10.2 תחשיב דמי שכירות ראויים לפי שיעור דמי שימוש ראויים מפדיון. הפדיון המחושב אינו הפדיון הנוכחי של אולם אושן "OCEAN", אלא פדיון שמרני חזוי לתנאי השוק, עפ"י הנחות מקובלות ובהנחה כי העסק מתנהל ומשווק בצורה יעילה ע"י גורם מקצועי ובעל ניסיון בתחום.

נתונים לתחשיב פדיון		
תיאור	כנסים ואירועי יום	אירועים פרטיים
עלות מנה (ממוצע משוקלל)	200 ₪	339 ₪
מס' ממוצע של אורחים באירוע	350	400
מס' אירועים שנתי	33	133
פדיון שנתי	2,326,240 ₪	18,011,744 ₪
סה"כ פדיון שנתי	20,337,984 ₪	
שיעור דמי שכירות מהפדיון	9.5%	
דמ"ש שנתיים ראויים	1,932,108 ₪	
דמ"ש חודשיים ראויים	161,009 ₪	

10.3 דמי שכירות ראויים לפי ניתוח נתוני השוואה של אולמות אירועים באזור המרכז והשרון ;

תחשיב - דמי שכירות לפי נתוני השוואה			
תיאור	שטח	מקדם	שטח אקו'ו'
אולם מרכזי	1,060	1	1,060
חלל כניסה לאולם	235	0.75	176.25
גלריה ומשרדים	310	0.7	217
חצר/ גן - קבלת אורחים	1,600	0.25	400
חצר - תפעולית	1,200	0.15	180
סה"כ שטח אקו'			2,033
דמי שכירות חודשיים למ"ר אקוויולנטי 80 ₪			
דמ"ש חודשיים ראויים 162,660 ₪			

10.4 שקלול נתונים ;

- בקביעת השווי לדמי שכירות ראויים, התייחסנו לשתי הגישות שלעיל,
- לפי שיעור יחסי מפדיון.
  - לפי השוואה למקומות אחרים על בסיס שטח אקוויולנטי.

לכל אחת מהגישות נתנו משקל זהה (50%) וכלהלן.

ממוצע בין הגישות		
משקל	דמ"ש חודשיים	תיאור
50%	162,660 ₪	גישת השוואה
50%	161,009 ₪	גישת היוון הפידיון העסקי
100%	161,835 ₪	ממוצע בין הגישות
	<b>162,000 ₪</b>	<b>החלטה</b>

**11. הערכה**

11.1 לאור האמור לעיל, הנני בדעה כי "דמי השכירות הראויים" לנכס הנדון עפ"י המפורט להלן, נכון ליום - 15.11.2018, מגיע לסך של : **162,000.- ₪ / לחודש** - לא כולל מ.ע.מ.

=====

**[מאה שישים ושניים אלף ₪].**

11.2 עפ"י נספח בינוי מנחה לתכנית תא/2540, מיום ה- 26.08.2009, חלק מהמבנה מסומן כמבנה קיים להריסה בעתיד. אומנם, נספח בינוי מנחה אינו מחייב, אך יחד עם זאת ולאור העובדה שלא נמצאו היתרי בנייה לנכס הנדון, מומלץ לבדוק את הנושא משפטית ו/או להגיש בקשה ולקבל היתר על בסיס המצב הקיים בפועל.

11.3 השומה מתבססת על ההנחה שהנכס בנוי עפ"י היתר ועפ"י רישיון עסק ותכניות כפי שקיימות במחלקת רישוי עסקים.

11.4 הנני מצהיר כי אין לי כל עניין פרטי או חלקי בנכס הנדון וכי הערכתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעתי, ניסיוני והבנתי המקצועית.

ועל זאת באתי על החתום



**דרור ברלב**  
**שמאי מקרקעין**