ב. קציר - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

29 בנובמבר 2015
מספרנו: 10592

לכבוד
בית בשדרות רוטשילד 60 בע"מ
ע"י השמאי מר דני טרשנסקי
dani@ktap.co.il

הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו
ע"י השמאי מר מישל אשור
a_emmi@bezeqint.net

ג.א.נ.,

שומה מכרעת - שימוש חורג בנכס בשד' רוטשילד 60 בתל-אביב
(חלקה 32 בגוש 6939)

1. מטרת השומה

מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת שבין חב' בית בשדרות רוטשילד 60 בע"מ (להלן - "המבקשת"), שהינה בעלת הזכויות בנכס נשוא השומה, לבין הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב -יפו (להלן - "המשיבה") באשר לגובה ההשבחה שחלה בנכס - עקב אישור בקשה לשימוש חורג.

2. הצדדים למחלוקת ובאי כוחם

עמדת המשיבה מפורטת בשומה מיום 10.5.2015, שנערכה ע"י השמאי מר מישל אשור (להלן - "שמאי הועדה").

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 22.7.2015, שנערכה ע"י השמאים ה"ה דני טרשנסקי ואיציק רפאל (להלן - "שמאי המבקשת").

דיון בנושא בהשתתפות שמאי הצדדים התקיים בתאריך 17.9.2015.

3. מסמכים שהוצגו

להלן פרוט המסמכים הנוספים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

- תגובת שמאי הועדה מיום 20.8.2015.
- חוזה השכירות של הנכס הנדון מיום 19.6.2012.
- דף מידע מלשכת רישום המקרקעין.

4. המועד הקובע

המועד הקובע לשומה הינו מועד אישור הבקשה לשימוש החורג ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו, דהיינו 9.4.2014 (להלן - "התאריך הקובע").

דרך אבא הלל 12, רמת-גן טל' 074-7191000 פקס' 074-7191001 office@bkatzir.com

5. <u>פרטי הנכס</u>

גוש (שומה):	6939
חלקה:	32
הכתובת:	שד' רוטשילד 60 בתל-אביב
תאור הנכס:	פאב-מסעדה בקומת הקרקע בבנין ששטחו כ-107 מ"ר עם מרפסת פתוחה ששטחה כ-11 מ"ר וקומת מרתף ששטחה 41 מ"ר

6. <u>תאריך ביקור בנכס</u>

ביקור במקום נערך ע"י החת"מ בתאריך 13.11.2015.

7. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון הינו פאב-מסעדה ("פולי") הנמצא בחלק העורפי של קומת הקרקע בבנין שבשד' רוטשילד 60 בתל-אביב.

הסביבה היא אזור עם שימושים של עסקים, מסחר ומגורים.

הבנין הנדון נמצא בצדו המזרחי של שדרות רוטשילד - בקטע שבסמוך ומצפון לרח' בצלאל יפה.

הבנין בו נמצא הנכס הנדון הינו בן שלוש קומות מעל קומת מרתף, שנבנה לפני כשמונים שנה על חלקה 32 בגוש (שומה) 6939, ששטחה (הרשום) 561.55 מ"ר.

עפ"י תכנית מס' 2650ב' הבנין הוכרז כבנין לשימור בסגנון בינלאומי.

הנכס הנדון כולל: בקומת הקרקע שטח של כ-107 מ"ר עם מרפסת פתוחה צמודה בשטח של כ-11 מ"ר וקומת מרתף בשטח של כ-41 מ"ר.

8. <u>המצב התכנוני</u>

8.1 <u>תכניות בנין-עיר</u>

להלן פרוט תכנית בנין עיר רלוונטיות לנכס נשוא השומה:

לפי תכנית מס' **44**, שהודעה על אישורה פורסמה בעיתון רשמי מס' 1142 מיום 20.11.1942, כלולה החלקה הנדונה באזור דירות I - בו מאפשרת התכנית הקמת בנין בן שלוש קומות (לא כולל קומת הביניים וקומת מרתף) עם בניה בשיעור של 35% לקומה ובסה"כ 105% משטח המגרש.

בתכנית מיתאר "**מ**", שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 2829 מיום 24.6.1982, נקבע כי בחלקות ששטחן מעל 500 מ"ר בהן אחוזי הבניה בבנין מגורים הינם 40% יתווספו 5% לאחוזי הבניה המותרים עפ"י התכנית הראשית בכל קומה.

בתכנית מס' **2650ב**' - שימור אתרים ומבנים בתל-אביב, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 5846 מיום 4.9.2008, שמטרתה שימור מבנים בתל-אביב, הבנין הנדון מסומן כבנין לשימור בסגנון בינלאומי - ללא הגבלות מחמירות.

8.2 <u>היתרי הבניה</u>

בתיק הבנין במינהל ההנדסה של עירית תל-אביב-יפו נמצאו רשיונות בניה, שניתנו ע"י הועדה המקומית לבנין הנדון - כמפורט להלן:

- לפי רישיון מס' 35, שניתן בתאריך 19.1.1932 - הותרה על החלקה הנדונה הקמת בנין מגורים בן שתי קומות מעל קומת מרתף.
- לפי רישיון מס' 511, שניתן בתאריך 31.5.1932 - הותרה הגדלת המרתף והגזוזטראות בקומה א'.
- לפי רישיון מס' 1419, שניתן בתאריך 3.1.1933 - הותרה תוספת קומה בבנין.
- לפי רשיון מס' 1430, שניתן בתאריך 21.12.1936 - הותרה הקמת סככה לכביסה על הגג.

8.3 <u>הבקשה לשימוש חורג</u>

הוגשה בקשה לאשר שימוש חורג בנכס הנדון ממגורים לעסק של מזנון - לרבות צריכת משקאות חריפים, ששטחו 108 מ"ר ובנוסף מרפסת מקורה בשטח של 10 מ"ר.

הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו (ועדת משנה) בישיבתה מיום 9.4.2014 החליטה לאשר את הבקשה לשימוש חורג בנכס הנדון למסעדה - עד לתאריך 31.12.2018.

9. <u>המצב המשפטי</u>

9.1 <u>הזכויות בנכס</u>

לפי דף מידע מלשכת רישום המקרקעין תל-אביב-יפו, רשומה חלקה 32 בגוש (שומה) 6939 - בלשכת רישום המקרקעין - בבעלות:

בית בשדרות רוטשילד 60 בע"מ - בשלמות

על החלקה רשומה הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין בגין מבנה לשימור עפ"י תכנית מס' תא/2650ב'.

כמו כן, רשומות על החלקה הערות בגין זיקות הנאה.

9.2 <u>הסכם השכירות</u>

בהסכם מיום 19.6.2012 בין חברת בית בשד' רוטשילד 60 בע"מ (להלן - "המשכירה") לבין איתמר אלון, אסף בר חן וכפיר גולדצקי (להלן - "השוכרים") נקבע כי המשכירה תשכיר לשוכרים דירת מגורים בת חמישה חדרים שנהפכה ע"י שוכרים קודמים לחנות - לתקופת שכירות המסתיימת בתאריך 18.6.2019.

כמו כן, נקבע בהסכם כי השוכרים יכולים להתאים את הנכס לצרכיהם ועל חשבונם, וכן ישאו השוכרים באחריות להשגת רשיונות הדרושים לניהול המושכר ולשימוש במושכר.

דמי השכירות החודשיים נקבעו בסך של 20,000 ₪ בשנה הראשונה, שיועלו בשיעור של 3% בגין כל אחת משנות השכירות אחרי שנת השכירות הראשונה. דמי השכירות יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן.

הערה: עפ"י מידע שנמסר ע"י שמאי הצדדים, דמי השכירות החודשיים לחודש פברואר 2015 היו בסך של 21,888 ₪ בתוספת מע"מ.

10. <u>טיעוני הצדדים</u>

להלן תחשיב ההשבחה שנערך ע"י שמאי הצדדים:

10.1 <u>שמאי הועדה</u>

ההשבחה חושבה בגין שינוי יעוד הנכס הנדון מדירת מגורים למזנון/פאב קיים לתקופה של 4.75 שנים.

השווי במצב החדש נקבע בהתבסס על דמי השכירות המשולמים בנכס הנדון, שהינם 19,500 ₪ לחודש.

הובא בחשבון, כי הבקשה לקבלת היתר לשימוש חורג מהווה הארכה של בקשה קודמת לשימוש חורג וכי עלויות ההתאמה הינן על חשבון השוכרים - בנוסף לדמי השכירות המשולמים, ולכן לא הובאו החשבון עלויות התאמה.

להלן תחשיב ההשבחה:

שווי במצב קודם

(107.1 מ"ר + 10.8 מ"ר X 0.7[1]) X 31,230 ₪ למ"ר = 3,582,375 ₪

שווי במצב חדש

דמי שכירות ל-4.75 שנים

19,500 ₪ לחודש X 12 חודש X 3.88[2] = 907,087 ₪

שווי דירת מגורים דחוי ב-4.75 שנים 3,582,375 ₪ X 0.83[3] = 2,973,464 ₪

סה"כ שווי 3,880,550 ₪

ההשבחה: 3,880,550 ₪ – 3,582,375 ₪ = ***298,176*** ₪

10.2 <u>שמאי המבקשת</u>

השימוש החורג שאושר בעבר לנכס הנדון היה בגין שימוש למטרת מספרה ואילו השימוש החורג המבוקש כיום הינו למטרת פאב-מסעדה.

השימוש המבוקש כמסעדה שונה במהותו ובדרישותיו מהשימוש הקודם כמספרה, או כדירת מגורים, אשר בא לידי ביטוי בעיקר בעבודות התשתית הנדרשות לצורך הפעלת הנכס, הכוללות: שדרוג תשתיות החשמל, האינסטלציה, הקמת מטבח הכולל ארובה ומנדף, הקמת מערכות כיבוי אש, שיפוץ מאסיבי וכיוצ"ב.

עפ"י טופס י"א - הכרה לצרכי פחת במס הכנסה לשנת 2014, הוצאות ההקמה והסבת הנכס הסתכמו ב-1,075,000 ₪ ומתוכם עלויות השיפורים במושכר הסתכמו בסך של646,664 ₪.

כמו כן, יש להביא בחשבון את עלות החזרת הנכס לקדמותו (כדירת מגורים) בתום תקופת השימוש החורג שאושרה.

עלות החזרת הנכס לקדמותו מוערכת בסך של 100,500 ₪.

בנוסף, עפ"י פרוטוקול הדיון בועדה המקומית נדרשים שלושה מקומות חניה לצורך השימוש המבוקש, ולכן יש להפחית את התשלום לקרן החניה המסתכם בסך של 203,789 ₪.

לאור הסיכון הכרוך בשימוש למסעדה ופאב, הובא בחשבון שיעור היוון של 8%.

---

[1] מקדם שווי למרפסת

[2] מקדם היוון לתקופה של 4.75 שנים - לפי ריבית של 7.5%

[3] מקדם דחיה לתקופה של 4.75 שנים - לפי ריבית של 4%

דמי השכירות במצב החדש מוערכים כפי שנקבע ע"י שמאי הועדה.

שווי מ"ר בנוי לדירת גן עם חניה מוערך בסך של 45,000 ₪.

להלן תחשיב ההשבחה:

שווי במצב קודם

114.7 מ"ר אקווי X 45,000 ₪ למ"ר = 5,161,860 ₪

שווי במצב חדש

דמי שכירות ל-4.75 שנים

19,500 ₪ לחודש X 12 חודש X 3.83[4]	=	895,638 ₪
עלויות התאמה		(650,000) ₪
עלות השבת הנכס לקדמותו		(104,369) ₪
כופר חניה		(203,190)
שווי דירת מגורים דחוי ב-4.75 שנים 5,161,860 ₪ X 0.76[5]	=	3,913,843 ₪
סה"כ שווי המצב החדש		3,851,922 ₪

מאחר והשווי במצב קודם גבוה מהשווי במצב חדש, לא חלה השבחה בנכס הנדון עקב אישור השימוש החורג ממגורים למסעדה.

11. <u>הכרעות בנושאים השנויים במחלוקת</u>

11.1 <u>השווי במצב קודם</u>

שמאי הצדדים חלוקים בנושא שווי מ"ר בנוי בדירת מגורים.

לטענת שמאי הועדה, שווי מ"ר בנוי מוערך בסך של 31,230 ₪.

לטענת שמאי המבקשת, שווי מ"ר בנוי מוערך בסך של 45,000 ₪.

להלן עסקאות השוואה שהוצגו ע"י שמאי הועדה:

תאריך עסקה	הכתובת	שטח במ"ר	התמורה
14.6.2012	רח' מזא"ה 42	77	2,200,000 ₪
6.6.2012	שד' רוטשילד 129	75	2,750,000 ₪
9.5.2013	שד' רוטשילד 61	96	4,000,000 ₪
14.12.2013	שד' רוטשילד 68	112	3,700,000 ₪
16.1.2014	שד' רוטשילד 114	73	2,450,000 ₪

[4] מקדם היוון לתקופה של 4.75 שנים - לפי ריבית של 8%

[5] מקדם דחיה לתקופה של 4.75 שנים - לפי ריבית של 6%

להלן עסקאות השוואה שהוצגו ע"י שמאי המבקשת לדירות חדשות בפרויקט המוקם בשדרות רוטשילד 62 - 64 (חלקה 33 בגוש 6939):

תאריך עסקה	שטח במ"ר	התמורה
14.1.2015	93	₪ 4,850,000
20.1.2015	75	₪ 4,800,000
14.1.2015	127	₪ 7,150,000
26.1.2015	104	₪ 4,800,000
30.3.2015	115	₪ 6,100,000
13.1.2015	100	₪ 6,789,826

להלן עסקאות השוואה שהוצגו ע"י שמאי המבקשת לדירות שאינן חדשות:

תאריך עסקה	הכתובת	שטח במ"ר	התמורה
2.10.2014	שד' רוטשילד 72	86	₪ 4,225,000
13.8.2014	יהודה הלוי 89	56	₪ 2,060,000
6.4.2014	רח' בורוכוב 10	26	₪ 1,180,000
17.11.2014	רח' המגיד 6	60	₪ 3,000,000
5.10.2014	רח' בלפור 65	61	₪ 3,500,000
22.1.2015	שד' רוטשילד 127	69	₪ 3,900,000

להלן התייחסותי לחלק מהעסקאות שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

- העסקה בשד' רוטשילד 61 - הבנין הינו בנין לשימור בינלאומי ושטח הדירה עפ"י היתר הבניה הינו 109.3 מ"ר.
- העסקאות בשד' רוטשילד 68 וברח' יהודה הלוי 89 - הבנינים הינם בנינים לשימור בינלאומי.
- העסקה בשד' רוטשילד 114 - הבנין הינו לשימור ג' עפ"י תכנית מס' 2268.
- העסקאה בשד' רוטשילד 127 - הנני לציין כי הבנין בשד' רוטשילד 127 הינו במיקום טוב יותר למגורים מאשר הנכס הנדון.
- העסקה בשד' רוטשילד 72 - לדירה צמוד גג בשטח של 81 מ"ר.
- העסקה ברח' בורוכוב 10 - הדירה הינה דירת חדר אחד בשטח של 26 מ"ר ואינה דומה במאפייניה לדירה הנדונה.
- העסקה ברח' בלפור 65 - הבנין הינו בנין לשימור בינלאומי ולדירה צמודה חניה ומרפסת בשטח של 31 מ"ר.
- העסקאות בשד' רוטשילד 62 - העסקאות הינן לדירות חדשות בבנין בו יוקמו שלשו קומות מרתף. שטח הדירות עפ"י הבקשה לקבלת היתר גדול משטח הדירות המצויין ברשות המיסים.

הנני לציין, כי בשומה מכרעת שנערכה על-ידי לדירה בבנין הנדון הוערך שווי מ"ר בנוי בסך של 29,000 ₪ לתאריך 28.11.2012.

לאחר בדיקת עסקאות ההשוואה וביצוע התאמות נדרשות למאפייני הנכס הנדון ולאחר שהבאתי בחשבון כי שטח הדירות המפורט במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים הינו שטח נטו, דהיינו ללא שטח קירות חיצוניים, שווי מ"ר בנוי מוערך בסך של 31,000 ₪.

11.2 <u>עלויות התאמה</u>

לטענת שמאי המבקשת, יש להביא בחשבון עלויות התאמה שבוצעו בנכס הנדון, וזאת מאחר והשימוש החורג שאושר בעבר לנכס הנדון היה שימוש של מספרה ואילו השימוש החורג המבוקש כיום הינו למסעדה. עפ"י טופס י"א - הכרה לצרכי פחת במס הכנסה, עלויות השיפורים במושכר הסתכמו בסך של 646,664 ₪ בשנת 2014.

לטענת שמאי הועדה, עלויות ההתאמה מגולמות בדמי השכירות המשולמים בנכס הנדון.

הנני מקבל את טענת שמאי הועדה בנושא.

הנני לציין, כי שמאי המבקשת לא פירט אלו עלויות התאמה בוצעו בנכס ולא הציג כל ראיה או חשבוניות מס לענין ביצוע עלויות ההתאמה.

לפיכך, לא הובאו בחשבון עלויות התאמה.

11.3 <u>החזרת המצב לקדמותו</u>

לטענת שמאי המבקשת, על המבקשת להחזיר בתום תקופת השכירות את המצב לקדמותו, דהיינו לדירת מגורים.

עלות החזרת המצב לקדמותו מוערכת על-ידו בסך של 100,500 ₪.

אינני מקבל את טענת שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון את עלות החזרת המצב לקדמותו.

בשומה מכרעת שערכתי לדירה בקומת קרקע בחזית הבנין הנדון, נקבע בחוזה השכירות כי על השוכר להחזיר את המצב לקדמותו בתום תקופת השכירות, דהיינו לדירת מגורים, ולכן הובאו בשומה המכרעת עלויות חלקיות של החזרת המצה לקדמותו.

לעומת זאת, בחוזה השכירות של הנכס הנדון לא נקבע כי על השוכר להחזיר את המצב לקדמותו בתום תקופת השכירות, וזאת ככל הנראה כי הנכס שימש בעבר כמספרה כאמור בשומת שמאי המבקשת.

לפיכך, לא הובאו בחשבון עלויות החזרת המצב לקדמותו.

11.4 <u>שיעור ההיוון למסחר</u>

שמאי הצדדים חלוקים בנושא שיעור ההיוון הראוי למסחר.

לטענת שמאי הועדה, שיעור ההיוון הראוי למסחר הינו 7.5%.

לטענת שמאי המבקשת, לאור הסיכון הכרוך בשימוש למסעדה, הובא בחשבון שיעור היוון של 8%.

אינני מקבל את טענת שמאי המבקשת בנושא.

הנני לציין, כי בסקירת שיעור התשואה בנכסים מניבים למחצית הראשונה של שנת 2014, שנערכה ע"י השמאי הממשלתי הראשי, צויין כי שיעור התשואה בנכסים מסחריים הינו 7.8% בממוצע, כאשר בנכסים הנמצאים במע"ר של ערי גוש דן שיעור התשואה נמוך יותר מאשר בנכסים הנמצאים במיקום בינוני, או בנכסים פריפריאליים.

בהתחשב במאפייני הנכס הנדון, הנני מקבל את שיעור ההיוון למסחר כפי שנקבע ע"י שמאי המבקשת.

11.5 <u>שיעור ההיוון למגורים</u>

שמאי הצדדים חלוקים בנושא שיעור ההיוון הראוי למגורים.

לטענת שמאי הועדה, שיעור התשואה לדירות מגורים בתל אביב הינו בגבולות של 3% ובהתחשב בשיעורי הריבית במשק וברמת הסיכון בדירת מגורים, שיעור ההיוון הראוי למגורים הינו 4%.

לטענת שמאי המבקשת, שיעור ההיוון הראוי למגורים הינו 6%.

הנני מקבל את טענת שמאי המבקשת בנושא.

הנני לציין, כי שיעור ההיוון המובא בתחשיב ההשבחה עקב אישור שימוש חורג אינו זהה לתשואה המתקבלת מדמי שכירות של הדירה, אלא שיעור היוון לצורך קביעת שווי הדירה הדחוי עד לתום תקופת השימוש החורג.

שיעור ההיוון לצורך קביעת שווי דירת מגורים אינו נקבע בהתבסס על שיעור התשואה המתקבל מדמי שכירות - כמקובל בנכסים מסחריים.

לפיכך, הנני מקבל את שיעור ההיוון למגורים כפי שנקבע ע"י שמאי המבקשת, וזאת גם כפי שנקבע בשומה המכרעת שנערכה על-ידי לדירה בחזית הבנין הנדון.

11.6 <u>קרן חניה</u>

לטענת שמאי המבקשת, בפרוטוקול הדיון בבקשה לקבלת היתר צויין כי דרושים שלושה מקומות חניה. מאחר ובנכס הנדון לא קיימים מקומות חניה,

ידרש תשלום לקרן החניה המוערך בסך של כ-204,000 ₪, שהינו בגדר הוצאה עודפת אותה יש להפחית מההשבחה.

לטענת שמאי הועדה, בהחלטת ועדת הערר בערר מס' 54046/10 נקבע כי אין להפחית את התשלום לקרן החניה.

הנני מקבל את טענת שמאי הועדה בנושא.

הנני לציין, כי בפסק דין של בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו (עמ"נ 50827-11-14 אלישע רונן נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב) נקבע בנושא הפחתת תשלום לקרן חניה מההשבחה - כדלקמן:

"משהחיוב הינו חיצוני לתכנית, כפי הוריית ביהמ"ש העליון בע"א אברמוביץ', אין מקום להפחתת התשלום עבור קרן החניה."

לפיכך, לא הובא בחשבון תשלום לקרן חניה.

12. <u>התחשיב</u>

להלן תחשיב ההשבחה:

שווי במצב קודם

(107.1 מ"ר + 10.8 מ"ר X 0.7[6]) X 31,000 ₪ למ"ר = 3,554,460 ₪

שווי במצב חדש

דמי שכירות ל-4.75 שנים
19,500 ₪ לחודש X 12 חודש X 3.83[7] = 896,220 ₪

שווי דירת מגורים דחוי ב-4.75 שנים 3,554,460 ₪ X 0.76[8] = <u>2,701,390</u> ₪

סה"כ שווי המצב החדש 3,597,610 ₪

ההשבחה: 3,597,610 ₪ – 3,554,460 ₪ = **43,150** ₪

---

[6] מקדם שווי למרפסת
[7] מקדם היוון לתקופה של 4.75 שנים - לפי ריבית של 8%
[8] מקדם דחיה לתקופה של 4.75 שנים - לפי ריבית של 6%

13. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה בנכס הנדון - עקב אישור הבקשה לשימוש חורג למסעדה לתקופה של 4.75 שנים ולתאריך הקובע (9.4.2014) - בסך של **43,150** ₪.

היטל ההשבחה הינו מחצית ההשבחה, דהיינו **21,575** ₪.

ולראיה באתי על החתום,

בצלאל קציר, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה