18 במרץ 2014
מספרנו: 10431

לכבוד
אלון קסטל בע"מ
ע"י מר יובל אלון, שמאי מקרקעין
alonyuv@gmail.com

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

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 חברת אלון קסטל בע"מ (להלן - "המבקשת"), שהינה השוכרת של הנכס 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 2.1.2013, שנערכה ע"י השמאי מר מישל אשור (להלן - "שמאי הועדה").

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 12.12.2013, שנערכה ע"י השמאי מר יובל אלון (להלן - "שמאי המבקשת").

דיון בנושא בהשתתפות שמאי הצדדים התקיים בתאריך 25.2.2014.

3. מסמכים שהוצגו

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

- תגובת שמאי הועדה מיום 7.1.2014.
- חוזה השכירות של הנכס הנדון מיום 10.7.2007.
- תיקון תחשיב ההשבחה עקב קיצור תקופת השימוש החורג.

4. <u>המועד הקובע</u>

המועד הקובע לשומה הינו מועד אישור הבקשה לשימוש החורג ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו, דהיינו 28.11.2012 (להלן - "התאריך הקובע").

5. <u>פרטי הנכס</u>

גוש (שומה):	6939
חלקה:	32
הכתובת:	שד' רוטשילד 60 בתל-אביב
תאור הנכס:	מסעדה הנמצאת בקומת קרקע ששטחה כ-70 מ"ר עם מרפסת פתוחה בשטח של כ-21 מ"ר

6. <u>תאריך ביקור בנכס</u>

ביקור במקום נערך ע"י החת"מ בתאריך 16.3.2014.

7. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון הינו מסעדה ("מסעדת אלורה") בשטח של כ-70 מ"ר עם מרפסת פתוחה צמודה בשטח של כ-21 מ"ר, הנמצאת בחזית 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 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.

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.

כמו כן נקבע בתכנית, כי תוספת אחוזי הבניה לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה.

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 מסעדה בשטח של 70.36 מ"ר ובנוסף מרפסת בשטח של 20.9 מ"ר.

הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו (ועדת משנה) בישיבתה מיום 28.11.2012 החליטה לאשר את הבקשה לשימוש חורג בנכס הנדון למסעדה - עד לתאריך 31.12.2020.

בתאריך 28.8.2013, התקבלה החלטה נוספת של הועדה המקומית לקיצור תקופת השימוש החורג 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 10.7.2007 בין חברת בית בשד' רוטשילד 60 בע"מ (להלן - "המשכירה") לבין אלון שגיא, קסטל שחר ויעקב ביטון (להלן - "השוכרים") נקבע כי המשכירה תשכיר לשוכרים דירת מגורים בת שלושה חדרים שנהפכה ע"י שוכרים קודמים למסעדה - לתקופת שכירות המסתיימת בתאריך 8.7.2010, עם אופציה לשכירות לשלוש שנים נוספות עד לתאריך 8.7.2013.

כמו כן, נקבע בהסכם כי השוכרים יכולים להתאים את הנכס לצרכיהם ועל חשבונם ובתנאי שבתום תקופת השכירות יחזירו את הנכס לקדמותו, דהיינו לדירת המגורים המקורית, וכן ישאו השוכרים באחריות להשגת רשיונות הדרושים לניהול המושכר ולשימוש במושכר.

בנוסף, נקבע כי השוכרים זכאים למקום חניה אחד בחצר האחורית של הבית.

דמי השכירות החודשיים נקבעו בסך של 14,791 ₪ בשנה הראשונה, סך של 15,161 בשנה השניה וסך של 15,540 ₪ בשנה השלישית.

הערה: עפ"י מידע שנמסר ע"י שמאי הצדדים, דמי השכירות החודשיים לחודש ינואר 2013 היו בסך של 19,500 ₪ 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 מדירת מגורים למסעדה לתקופה של

של שש שנים[1].

השווי במצב החדש נקבע בהתבסס על דמי השכירות המשולמים בנכס הנדון שהינם 18,500 ₪ לחודש (לאחר הפחתת 1,000 ₪ בגין שכירות מקום חניה).

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

(70.36 מ"ר + 20.9 מ"ר X 0.7[2]) X 29,000 ₪ למ"ר = 2,464,710 ₪

שווי במצב חדש

דמי שכירות לשש שנים

18,500 ₪ לחודש X 12 חודש X 4.62[3] = 1,026,279 ₪

שווי דירת מגורים דחוי ב-6 שנים 2,465,000 ₪ X 0.75[4] = 1,839,421 ₪

סה"כ שווי 2,865,700 ₪

ההשבחה: 2,865,700 ₪ – 2,464,710 ₪ = **400,990** ₪

10.2 <u>שמאי המבקשת</u>

השימוש החורג שאושר בעבר לנכס הנדון היה עבור שימוש למטרת פיצריה ואילו השימוש החורג המבוקש כיום הינו למטרת מסעדה.

יש הבדל מהותי בין שימוש לפיצריה, אשר בדרך כלל אינה מהווה מקום לישיבה ממושכת אלא לצורך אכילה, לעומת שימוש למסעדה בה קיימת אוירה שלווה של בילוי והנאה.

לצורך תפעול והפיכת המקום למסעדה (במקום פיצריה) נדרשו התאמות ושיפורים, שעלותן היתה 144,512 ₪.

---

[1] השומה המקורית נערכה לתקופה של שמונה שנים והתחשיב המפורט להלן הינו לאחר תיקון

[2] מקדם שווי למרפסת

[3] מקדם היוון לתקופה של שש שנים - לפי ריבית של 8%

[4] מקדם דחיה לתקופה של שש שנים - לפי ריבית של 5%

כמו כן, אין ודאות כי בתום תקופת השימוש החורג הועדה המקומית או המשכיר יאריכו את תקופת השימוש החורג או את השכירות בנכס, ולכן יש להביא בחשבון את עלות החזרת הנכס לקדמותו (דירת מגורים) בתום תקופת השימוש החורג שאושרה.

עלות החזרת הנכס לקדמותו מוערכת בסך של 100,000 ₪.

לאור הסיכון הכרוך בשימוש למסעדה, הובא בחשבון שיעור היוון של 10%.

להלן תחשיב ההשבחה:

שווי במצב קודם

85 מ"ר אקווי X 32,000 ₪ למ"ר = 2,720,000 ₪

שווי במצב חדש

דמי שכירות לשש שנים

18,500 ₪ לחודש X 12 חודש X 4.355[5]	=	966,877 ₪
עלויות התאמה		(144,512) ₪
עלות השבת הנכס לקדמותו		(100,000) ₪
שווי דירת מגורים דחוי ב-6 שנים 2,720,000 ₪ X 0.746[6]	=	2,029,664 ₪
סה"כ שווי המצב החדש		2,752,029 ₪

ההשבחה: 2,752,029 ₪ – 2,720,000 ₪ = **32,029** ₪

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 29,000 ₪.

לטענת שמאי המבקשת, שווי מ"ר בנוי מוערך בסך של 32,000 ₪.

להלן עסקאות השוואה שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

[5] מקדם היוון לתקופה של שש שנים - לפי ריבית של 10%
[6] מקדם דחיה לתקופה של שש שנים - לפי ריבית של 5%

תאריך עסקה	הכתובת	שטח במ"ר	התמורה	הוצג ע"י
14.6.2012	רח' מזא"ה 42	77	₪ 2,200,000	שמאי הועדה
6.6.2012	שד' רוטשילד 129	75	₪ 2,750,000	שמאי הועדה ושמאי המבקשת
17.5.2012	שד' רוטשילד 139	105	₪ 4,700,000	שמאי הועדה ושמאי המבקשת
21.2.2012	שד' רוטשילד 97	50	₪ 1,200,000	שמאי הועדה
22.1.2012	שד' רוטשילד 113	126	₪ 4,350,000	שמאי הועדה
30.6.2011	רח' יהודה הלוי 79	81	₪ 2,400,000	שמאי הועדה ושמאי המבקשת
26.7.2011	רח' מרמורק 26	90	₪ 2,924,555	שמאי המבקשת
27.11.2012	שד' רוטשילד 127	90	₪ 3,200,000	שמאי המבקשת

להלן התייחסותי לחלק מהעסקאות שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

- העסקה בשד' רוטשילד 139 - שמאי הצדדים הביאו בחשבון כי שטח הדירה הינו 105 מ"ר, וזאת עפ"י המידע במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים.

  הנני לציין, כי בעסקה הנ"ל נמכרה תת-חלקה 6 של חלקה 151 בגוש 7085.

  מעיון בתיק הבנין עולה כי בשנת 2013 ניתן היתר לפיצול הדירה, ששטחה 150 מ"ר, לשתי יחידות דיור.

  שטח הדירה כולל המרפסות הינו 166 מ"ר ולא 105 מ"ר כפי שהובא בחשבון ע"י שמאי הצדדים.

- העסקה ברח' מרמורק 26 - שמאי המבקשת הביא בחשבון כי נמכרה דירה בשטח של 90 מ"ר בקומת קרקע.

  הנני לציין, כי במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים העסקה מתוארת כמכירת בנין ולא כמכירת דירה.

  מעיון בנסח הרישום של הבנין בלשכת רישום המקרעין עולה כי ככל הנראה נמכרו שלוש תת-חלקות (תת-חלקות 2, 4 ו-5), ששטחן הכולל הינו כ- 90 מ"ר.

  מעיון בתיק הבנין עולה כי בקומת קרקע בבנין קיימות שתי חנויות בחזית וכן דירה עורפית.

  לפיכך, עסקה זו לא הובאה בחשבון.

- העסקה בשד' רוטשילד 113 - הנני לציין, כי הבנין שופץ עפ"י הנחיות מחלקת השימור של עירית תל-אביב-יפו עפ"י היתר שניתן בשנת 1998 לתוספת שלוש קומות ושתי מעליות.

- העסקאות בשד' רוטשילד 127 ו-129 - הנני לציין כי הבנין בשד' רוטשילד 127 - 129 הינו במיקום טוב יותר למגורים מאשר הנכס הנדון.

לאחר בדיקת עסקאות ההשוואה וביצוע התאמות נדרשות ולאחר שהבאתי בחשבון כי שטח הדירות המפורט במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים הינו שטח נטו, דהיינו ללא שטח קירות חיצוניים, הנני מקבל את השווי במצב קודם כפי שנקבע ע"י שמאי הועדה.

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 פיצריה ואילו השימוש החורג המבוקש כיום הינו למסעדה.

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.

כמו כן, מהשוואת תכנית הבקשה לקבלת היתר לשימוש הקודם לפיצריה עם תכנית הבקשה הנדונה לשימוש חורג למסעדה, עולה כי אין שינויים מבניים מהותים בין שתי הבקשות.

לפיכך, לא הובאו בחשבון עלויות התאמה.

11.3 <u>החזרת המצב לקדמותו</u>

לטענת שמאי המבקשת, עפ"י חוזה השכירות על המבקשת להחזיר בתום תקופת השכירות את המצב לקדמותו, דהיינו לדירת שלושה חדרים למגורים. עלות החזרת המצב לקדמותו מוערכת על-ידו בסך של 100,000 ₪.

לטענת שמאי הועדה, עלויות החזרת המצב לקדמותו מגולמות בדמי השכירות המשולמים בנכס הנדון.

הנני מקבל את טענת שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון את עלות החזרת המצב לקדמותו, וזאת כפי שנקבע בהסכם השכירות של הנכס הנדון.

עלות החזרת המצב לקדמותו מוערכת בסך של 800 ₪ למ"ר ובסה"כ 56,000 ₪.

יחד עם זאת, מאחר והבקשה לשימוש חורג מהווה הארכת תקופת השימוש החורג וקיים סיכוי שהשימוש החורג יוארך לתקופה נוספת, הובאו בחשבון מחצית מעלויות החזרת המצב לקדמותו, דהיינו סך של 28,000 ₪.

11.4 <u>שיעור ההיוון למסחר</u>

שמאי הצדדים חלוקים בנושא שיעור ההיוון הראוי למסחר.

לטענת שמאי הועדה, שיעור ההיוון הראוי למסחר הינו 8%.

לטענת שמאי המבקשת, לאור הסיכון הכרוך בשימוש למסעדה, הובא בחשבון שיעור היוון של 10%.

אינני מקבל את טענת שמאי המבקשת בנושא.

הנני לציין, כי בסקירת שיעור התשואה בנכסים מניבים למחצית השניה של שנת 2012, שנערכה ע"י השמאי הממשלתי הראשי, צויין כי שיעור התשואה בנכסים מסחריים הינו 8.3% בממוצע, כאשר בנכסים הנמצאים במע"ר של ערי גוש דן שיעור התשואה נמוך יותר מאשר בנכסים הנמצאים במיקום בינוני, או בנכסים פריפריאליים.

בהתחשב כי בנכס הנדון אושרו בעבר שימושים חורגים למסחר ובהתחשב כי הועדה המקומית אישרה את הבקשה להארכת תקופת השימוש חורג, לא הובא שיעור ההיוון גבוה יותר מאשר בנכסים מסחריים אחרים.

לפיכך, הנני מקבל את שיעור ההיוון למסחר כפי שנקבע ע"י שמאי הועדה.

12. <u>התחשיב</u>

שווי במצב קודם (כפי שנקבע ע"י שמאי הועדה במעוגל) ₪ 2,465,000

שווי במצב חדש

דמי שכירות לשש שנים

18,500 ₪ לחודש X 12 חודש X 4.62[7] = ₪ 1,025,640

עלות החזרת המצב לקדמותו 28,000 ₪ X 0.705[8] = ₪ (19,740)

שווי דירת מגורים דחוי ב-6 שנים 2,465,000 ₪ X 0.705[9] = ₪ <u>1,737,825</u>

סה"כ שווי ₪ 2,743,725

ההשבחה: 2,743,725 ₪ – 2,465,000 ₪ = ₪ **278,725**

[7] מקדם היוון לתקופה של שש שנים - לפי ריבית של 8%
[8] מקדם דחיה לתקופה של שש שנים - לפי ריבית של 6%
[9] מקדם דחיה לתקופה של שש 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 שש שנים ולתאריך הקובע (28.11.2012) - בסך של **278,725** ₪.

היטל ההשבחה הינו מחצית ההשבחה, דהיינו **139,362** ₪.

ולראיה באתי על החתום,

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