ד ו ד ט י ג ר מ ן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן בשמאות מקרקעין

תאריך לועזי	18/07/2021
תאריך עברי	ט' אב תשפ"א
מספר תיק	171-2021

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 7455 חלקה 18

רחוב רוטשילד 73 פינת מזא"ה 42

תל אביב - יפו

<u>הצדדים</u>:

<u>המבקשת</u>: אפנת השקעות ונאמנויות בע"מ,
ע"י גב' זינט אמיר, שמאית מקרקעין.

<u>המשיבה</u>: הועדה המקומית תל אביב-יפו,
ע"י ה"ה מישל ואמיליה אשור, שמאי מקרקעין.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן בשמאות מקרקעין

תאריך לועזי	18/07/2021
תאריך עברי	ט' אב תשפ"א
מספר תיק	171-2021

לכבוד,

אפנת השקעות ונאמנויות בע"מ- המבקשת
ע"י גב' ז'נט אמיר- שמאית מקרקעין
דוא"ל: janetamir7@gmail.com

לכבוד,

הועדה המקומית תל אביב-יפו - המשיבה
ע"י ה"ה מישל ואמיליה אשור - שמאי מקרקעין
דוא"ל: emishell@bezeqint.net

ג.א.נ.

<u>שומה מכרעת להיטל השבחה</u>

<u>גוש 7455 חלקה 18, רחוב רוטשילד 73 פינת מזא"ה 42,</u>

<u>תל אביב-יפו.</u>

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה בנכס הנדון.

1. **<u>מטרת השומה:</u>**

נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית תל אביב- יפו (להלן: "המשיבה"), לבין חב' אופנת השקעות ונאמנויות בע"מ, (להלן: "המבקשת"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב אישור שימוש חורג למרכול לתקופה של 10 שנים המתחילה ביום 31/12/2020 ומסתיימת ביום 31/12/2030.
מטעם המשיבה הוגשה שומתם של ה"ה אמיליה ומישל אשור, שמאי מקרקעין, מיום 19/11/2020.
מטעם המבקשת הוגשה שומתה של גב' ז'נט אמיר, שמאית מקרקעין, מיום 14/02/2021.

2. **<u>המועד הקובע:</u>**

יום אישור שימוש חורג: 14/10/2020

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן בשמאות מקרקעין

3. פרטי הנכס:

מהות הנכס	: מרכול קיים (טיב טעם)	
גוש	: 7455	
חלקה	: 18	
שטח חלקה	: 771 מ"ר	
תת חלקות	: 1	3
שטח תת חלקה	: 232.17 מ"ר מרתף (חלק מת"ח 1)	180 מ"ר
כתובת	: רחוב מזא"ה 42, תל אביב-יפו	
בעלות	: מנורה מבטחים ביטוח בע"מ	קבוצת ריט השקעות נדל"ן בע"מ פולמן נכסים בע"מ יונתן שלי בע"מ אפנת השקעות ונאמנויות בע"מ

4. ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ביום 14/07/2021 ע"י החת"מ, שמאי הצדדים ויתרו על השתתפותם בביקור.

5. מסמכים שהוצגו ודיון מקצועי:

הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

ביום 01/03/2021 התקבלה שומתה של גב' ז'נט אמיר מיום 14/02/2021, בצרוף המסמכים הבאים:

- שומת המשיבה מיום 19/11/2020.
- דרישת תשלום היטל השבחה מיום 20/01/2021.
- הסכם שכירות בין באור השקעות בע"מ לבין טיב טעם דיילי בע"מ מיום 11/12/2005.
- תוספת להסכם שכירות מיום 06/12/2018.
- העתקי רישום מרוכז מפנקס הזכויות מיום 15/02/2021.
- צו רישום בית משותף על כל נספחיו, כולל צו תיקון רישום בית משותף ותיקון תקנון המקורי.
- הסכם בין בעלי הדירות בבניין, לגבי השטחים שאינם מהווים חלק מהרכוש המשותף, מיום 16/08/1956.

ביום 30/03/2021 נתקבלה תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת.

ביום 03/05/2021, נערך דיון במשרדי בנוכחות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח באותו יום.

לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

6. תאור הנכס והסביבה:

6.1. הנכס- מרכול (טיב טעם) בקומת הקרקע בבניין מגורים וותיק בן 4 קומות מעל קומת קרקע, בחלקה 18 בגוש 7455, ממוקם בצומת הרחובות רוטשילד ומזא"ה בלב העיר תל אביב-יפו.

הבניין צר וארוך עם חזית צפונית נרחבת לרחוב מזא"ה וחזית מזרחית לשדרות רוטשילד, המרכול בצד המערבי של הבנין עם חזית לרחוב מזא"ה.

6.2. הסביבה- רחוב מזא"ה חד סיטרי שהתנועה בו זורמת ממערב למזרח, שדרות רוטשילד ציר תנועה מרכזי, לרכב ולהולכי רגל בשדרה המקשר בין כיכר הבימה מצפון ורחוב הרצל ממערב. בצידו המערבי של הבניין, בית רבניצקי, וילה עירונית בודדת וחריגה במרקם הקיים הכולל מבנים בנפחי בניה גדולים, בניינים חדשים בשימושים מעורבים למגורים, מסחר ומשרדים, מבני ציבור לצד מבנים בני 3-4 קומות.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן בשמאות מקרקעין

6.3. לחלקה 18 בגוש 7455 צורה אי רגולרית דמוית מלבן עם חזית צפונית באורך של כ-49 מ' וחזית מזרחית לשדרות רוטשילד באורך של כ-20 ושטחה הרשום 771 מ"ר.
בתחום החלקה בנוי מבנה מגורים בן 4 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף.
פני הקרקע משופעים קלות ממערב למזרח.

6.4. הבניין נבנה בהתאם להיתר בניה משנת 1938, בנוי 4 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף ובו 11 יחידות דיור.
נשוא השומה, סופרמרקט בקומת הקרקע בשטח של כ-240 מ"ר, הכניסה מרחוב מזא"ה הכוללת מרפסת לא מקורה עם 8 מדרגות לעליה מרחוב מזא"ה, בצמוד לכניסה ממוקם משרד מנהל החנות, בו ממוקמת מעלית מסע לירידה למרתף, המשמש לאחסנה.
לסופרמרקט צורה לא רגולרית הכוללת אולם מרכזי ברוחב של כ-8.6 מ', חלל עורפי מערבי ברוחב של כ-4.7 מ', אורך של כ-9.5 מ' ומרפסת סגורה בצד הצפוני של שטח הנכס.
הנכס מחולק למבואת כניסה ואזור קופות, אולם מכירה, אטליז, מעדניה, שרותים בשטח של כ-240 מ"ר, חלל טכני, מדרגות ומעלון בשטח כולל של כ-35 מ"ר ומחסן במרתף. סה"כ שטח המבוקש לאישור המשך שימוש חורג מסתכם בכ-280 מ"ר בקומת הקרקע ובקומת המרתף .

6.5. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות העירוניות המקובלות.

7. <u>מצב תכנוני:</u>

7.1. <u>תכנית תא/44</u> אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בע.ר. 1142, מיום 20/11/01941, מסווגת את החלקה באזור דירות 1, זכויות הבניה כדלקמן:

שטח עיקרי	35%
מספר קומות	3 לא כולל קומת מרתף וקומת ביניים
עסקים	עפ"י רשימת השימושים, לא יותרו שימושים מסחריים

7.2. <u>תכנית 74</u> אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 140, מיום 08/02/1951,
מאפשרת בניית דירה נוספת, בשטח 54 מ"ר, על גג בניין בן 3 קומות ללא קומת עמודים. שטח חדר המדרגות אינו כלול בשטח הדירה. לא יוקם שום מבנה על גג תוספת הבניה.

7.3. <u>תכנית 636</u> אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 783 מיום 11/08/1960, קובעת כי לא תורשה תוספת בניה על גג הבניינים המשמשים לצרכי מסחר, תעשייה או משרדים.

7.4. <u>תכנית 1680</u> אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2770, מיום 10/12/1981, קובעת כי הועדה המקומית רשאית לאשר בניית חדרי יציאה בגג בתנאים כדלקמן:
היציאה לגג תהיה מתוך הדירות.
שטח חדר היציאה לגג, כולל מדרגות פנימיות, לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו.
חדרי היציאה לגג ייבנו צמוד למגדל המדרגות הכללי.
גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.
לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית.

7.5. <u>תכנית מ'</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2829 מיום 24/06/1982, קובעת הוראות בבנייני מגורים קיימים וחדשים בנושא צפיפות, אחוזי בניה, מרפסות, מספר קומות וקווי בנין.
התכנית קובעת כי "בתכנית בה אחוזי בניה של קומה, בבנין מגורים, הינם עד 38% ועד בכלל, יוספו 7% לאחוזי

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן בשמאות מקרקעין

הבניה של קומה המותרים לפי התכנית, בתכנית בה אחוזי בניה של קומה, בבנין מגורים, הינם 39% ו-40%, יוספו 5% לאחוזי הבניה של קומה המותרים לפי התכנית.

התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה".

הועדה המקומית לא תמנע מלהתיר קומה נוספת מעל מס' הקומות שמותר להקים, בכפוף לתנאים הבאים:

א. שטח המגרש לא יקטן מ-500 מ"ר.

ב. אחוזי הבניה הכוללים לא יעלו על המותר לפי התכנית החלה על המקום בתוספת לפי סעיף 8 בתכנית.

ג. הצפיפות לא תעלה על המותר.

ד. לא תותר תוספת קומה חלקית.

ה. הקמת הקומה הנוספת לא תפגע בעיצוב הארכיטקטוני של הבנין, סביבתו ובאיכות הסביבה.

בבניינים חדשים, התכנית מחייבת הקמת מרפסות שירות לכל יח"ד בצמוד למטבח, שטח מרפסות השירות יהיה: לפחות 2.5 מ"ר בדירה של עד 80 מ"ר ולפחות 3.0 מ"ר בדירות ששטחן מעל 80 מ"ר.

7.6. תכנית ע' אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3275, מיום 28/11/1985, מסווגת את החלקה באזור דירות 1, וקובעת הוראות כדלקמן:

תותר בבתי דירות הקמת קומת מרתף בהיקף קומה טיפוסית בבניין.

השימושים המותרים בקומת המרתף הם חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות וכדומה.

בתנאי שהשירותים הנ"ל יהוו לפחות 50% משטח המרתף. המרתף יכול לשמש לצורכי אחסנה, בתנאי ששטחי המרתף יוצמדו למסחר, ושטח כל אחד מהם לא יעלה על 50% מהשטח המסחרי אליו הוא מוצמד.

לא יורשו מגורים במרתף.

גובה קומת מרתף המשמש מגורים: 2.20 מ'

גובה קומת מרתף המשמש חניה: 2.40 מ'

7.7. תכנית ג' אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ 4208 מיום 21/04/1994, קובעת כי תותר הקמת חדר על הגג בשטח מקסימלי של 23 מ"ר, לכל יח"ד עליונה בתנאים ובמגבלות המפורטים בהוראותיה, וכן הקמת פרגולה בצמוד לחדר היציאה מהגג.

7.8. תכנית 2710 אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4540 מיום 03/07/1997, קובעת כי הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מבנה מעלית בכל בניין קיים, וכן לאשר חריגה מקו בניין לצורך הקמת מגדל המעלית

7.9. תכנית תא/במ/2385/44 אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4252 מיום 13/10/1994, מסווגת את החלקה בייעוד מגורים מיוחד.

בהתאם לסעיף 9.3-שימושים מסחריים: באזור מגורים מיוחד לא יותרו שימושים מסחריים אלא ע"י האמור בסעיף זה:

בבניינים קיימים: באזור מגורים מיוחד-יותרו שימוש מסחרי בבניין קיים במקרים הבאים, ובתנאי שהשימוש אינו מהווה מטרד למגורים:

1. השימוש המסחרי קיים בהיתר בקומת מרתף או בקומת קרקע בחזית הבניין בחלקי מבנה שנבנו שלא למטרת מגורים.
2. השימוש המסחרי הקיים בהיתר, בדירה שנבנתה למגורים בקומת קרקע של הבניין והחל את פעולתו לפני 01/09/1979 בלא שהחליף מחזיקים והמחזיקים לא צרפו לעצמם שותף חדש.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן בשמאות מקרקעין

שימוש מסחרי הקיים בהיתר ושאינו כמפורט בסעיף כרשום לעיל, יהווה שימוש חורג ותקופת המעבר המקסימלית לגביו תוסדר עפ"י חוק.

נקבעו בתכנית הוראות והנחיות לעיצוב ושיפוץ בבניינים.

7.10. תכנית 2720 אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4706 מיום 01/12/1998, נקבעו הוראות מקיפות, בין היתר, בדבר שיפור אפשרויות מימוש הזכויות לפי תכנית לב העיר והסדרת שטחי שירות.

7.11. תכנית ח', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4978 מיום 16/04/2001, התכנית קובעת תקני חניה לשימושים השונים וכן מאפשרת הקמת קרן חניה.

לדירה עד 123 מ"ר, תקן מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל 3/4 עד דירה אחת בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.

7.12. תכנית ע'1, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5167 מיום 18/03/2003, תכנית מתאר כלל עירונית, המשנה את תכנית ע', מסדירה את הוראות, שטחי הבניה והשימושים במרתפים.

תותר הקמת שתי קומות מרתף בכל הבניינים בתכסית של עד 80% משטח המגרש, גובה קומת מרתף לא יעלה על 4 מ'. בבנייני מסחר, תעסוקה, משרדים ותעשייה מותרים שטחים נלווים בשיעור 50% משטח הקומה העליונה לקומה שמתחתיה, ניתן לחבר ולהצמיד שטחים בקומת מרתף עליונה ליחידות בקומת הקרקע. שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת השימוש העיקרי אליה הוא מוצמד.

7.13. תמ"א 38- תכנית מתאר לחיזוק מבנים נגד רעידת אדמה, אושרה בהחלטת ממשלה מס' 3537 מיום 14/04/2005.

7.14. תכנית תא/5000, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 7407, מיום 22/12/2016, מטרותיה בין היתר: שימור וחיזוק מעמד העיר, קידומה של תל אביב כעיר לכל תושביה, יצירת עתודות לשטחי בניה למגורים ותעסוקה, קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית, מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות ועוד.

יש לציין, כי לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו, אלא לאחר שתאושר תכנית מפורטת.

8. רישוי:

8.1. מבדיקה שערכנו בארכיב הועדה המקומית תל אביב-יפו, באמצעות האתר האינטרנטי של תל אביב יפו ובהתאם לשומות הצדדים, נמצאו היתרי בניה הבאים:

- בהתאם להיתר בניה מספר 1297 מיום 24/01/1938, הותר לבנות 2 בתים, ב-2 קומות ומרתף בכ"א.
- בניין 1 כולל:

  בקומה א' 4 חדרי דירה, 2 מטבחים, 2 חדרי אמבטיה ו-2 ב"כ בכל קומה, במרתף : 5 מחסנים.

  בניין 2 כולל:

  בקומות א'- ג' : 7 חדרי דירה, 2 מטבחים, 2 חדרי אמבטיה ו-2 ב"כ בכל קומה.

  בקומה א' : 3 חדרים, מרפסת, מטבח, חדר אמבטיה וב"כ.

  קומה ב' : 2 חדרים וב"כ.

  במרתף : אולם כניסה פתוח ומחסן.
- היתר בניה מספר 4-220561 מיום 02/07/2002, להתקנת ארובה בחלקה בתוך נישה ובחלקה על הקיר הצדדי-צפוני של הבניין.
- בהתאם להיתר בניה מספר 06-0720 מיום 01/08/2006, בחלק המערבי של בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומעל מרתף, תוספת בניית 2 מעליות.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן בשמאות מקרקעין

בקומת הקרקע-סידור לובי כניסה לחדר מדרגות מערבי מרחוב מזא"ה ע"ח שטחי מסחר, שינויים בגודל הפתחים בקומת הקרקע בחזית הפונה לרח' מזא"ה, סידור מסתור.
תוספת חדרים מוגנים במסגרת שטח קיים (שיפור מיגון) ל-3 יחידות הקיימות בקומה העליונה.
פתיחת סגירת מרפסות הפונות לחזית רח' מזא"ה. על הגג-תוספת בניית חדר מכונות מעלית ו-3 חדרי יציאה לגג קשורים עם מדרגות פנימיות לדירות שבקומה העליונה, עם מרפסת גג ופרגולת עץ צמודה לכ"א, על הגג העליון סידור קולטי שמש.

- בהתאם להיתר בניה מספר 07-370 מיום 19/06/2007, שינויים כלפי היתר מס' 06-0720, שניתן ביום 31/07/2006 הכוללים:

איחוד 2 יחידות דיור שבקומה העליונה, ביטול הכניסה לדירה המאוחדת מחדר המדרגות המזרחי, איחוד 2 חדרי היציאה השייכים ליחידות הנ"ל כולל שינוי בתכנון המדרגות הקושרות בין הקומות, שינוי בתכנון החדרים והגדלת חדר מזוג האויר המאושר.

- תעודת גמר מס' 2008-0167 מיום 23/09/2008, לבנייה שנבנתה לפי היתר 20060720 מתאריך 01/08/2006 והיתר 20070370 מתאריך 19/06/2007.

8.2. <u>בקשה להיתר בניה</u>:

הוגשה בקשה לשימוש חורג מחדרים ושטח פתוח בקומת קרקע בשטח של 243 מ"ר ומרתף מחסן, חלל טכני, מדרגות ומעלון בשטח כולל של כ-35 מ"ר, סה"כ כ-278 מ"ר, להמשך/חידוש שימוש חורג, בבניין "מלון השדרה" המהווה מבנה בן 5 קומות כולל קומת הקרקע (בשימוש כקומה מסחרית), מעל קומת מרתף, הממוקם ברחוב מזא"ה 42, בתל אביב-יפו.

להלן פירוט שטחי הבניה בבקשה:

קומה	שימוש	שטח רצפה מקורה	סה"כ שטח
מרתף 1	מחסן מדרגות חלל טכני	19.77 מ"ר 10.38 מ"ר 5.5 מ"ר	35.65 מ"ר
קרקע	אזור מכירה אולם מכירה אזור אטליז מחסן שירותים מעבר מבואה	20.08 מ"ר 167.19 מ"ר 18.69 מ"ר 14.95 מ"ר 3.99 מ"ר 14.51 מ"ר 3.23 מ"ר	242.64 מ"ר
סה"כ		278.29 מ"ר	278.29 מ"ר

8.3. וועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבתה מספר 2020-0015, מיום 14/10/2020 החליטה לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד לתאריך 31/12/2030.
אישור זה מהווה המשך/חידוש שימוש חורג, שניתן בעבר עד לתאריך 31/12/2020, לפיכך, השימוש החורג מחושב ל-10 שנים.

8.4. ביום 03/06/2021 ניתן לבקשה זו, היתר לשימוש חורג מספר 21-5037.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן בשמאות מקרקעין

9. זכויות במקרקעין:

9.1. רישום זכויות:

מהעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, שהופק ביום 15/02/2021 עולים הפרטים הבאים:

גוש	7455 :	
חלקה	18 :	
שטח רשום	771 מ"ר :	
תת חלקה 1	קומת מרתף בשטח של 232.17 מ"ר :	
חלק ברכוש המשותף	116/975 חלקים :	
בעלות	מנורה מבטחים ביטוח בע"מ, בשלמות :	
תת חלקה 3	קומת קרקע בשטח של 180.00 מ"ר :	
חלק ברכוש המשותף	123/975 חלקים :	
בעלות	קבוצת ריט השקעות נדל"ן בע"מ :	16/100 חלקים
	פולמן נכסים בע"מ,	30/100 חלקים
	יונתן שלי בע"מ	30/100 חלקים
	אפנת השקעות ונאמנויות בע"מ	24/100 חלקים
הצמדות עפ"י סימון בתשריט	ט -קירות חיצוניים :	
	טו -משטח בשטח 62 מ"ר	
	י -משטח בשטח 6.75 מ"ר	
	יא -משטח בשטח 6.75 מ"ר	
	יד -משטח בשטח 37.5 מ"ר(משותף עם תת חלקות 14-24,3)	
	כה -חצר בשטח 66.66 מ"ר (משותף עם תת חלקות 14-24,3)	

9.2. **חוזי שכירות:**

- הוצג בפני הסכם שכירות שנערך בין באור השקעות (1995) בע"מ (להלן "המשכיר") לבין טיב טעם דיילי בע"מ (להלן "השוכר"), מתאריך 11/12/2005.
- תוספת להסכם מיום 06/02/2018,שנערך בין אפנת השקעות ונאמנויות בע"מ, שרכשה את זכויות באור השקעות בע"מ ובין טיב טעם רשתות בע"מ, שפעילות טיב טעם דיילי בע"מ מוזגה לתוכה, לפיה תקופת השכירות תוארך ב-60 חודשים, החל מתאריך 15/09/2018 ועד לתאריך 14/09/2023. בהתאם לסעיף 4.1 בהסכם, דמי שכירות חודשיים נקבעו בסך של 58,000 ₪, בתוספת מע"מ כדין, התשלום עבור כל רבעון מראש.

בהתאם לסעיף 5 בהסכם, השוכרת תטפל בעצמה ועל חשבונה, בקבלת היתר לשימוש חורג למושכר, לתקופה המרבית שניתן יהיה להוציא ובכל מקרה לתקופה שתכסה את מלוא תקופת השכירות ותקופת השכירות המוארכת. הבקשה תערך על שם המשכירה כך שיתאפשר למשכירה לערער על שומת היטל ההשבחה (על חשבונה).

המשכירה תישא בהיטל ההשבחה ובכל היטל אחר שיחול בגין ההיתר האמור.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן בשמאות מקרקעין

10. <u>שומות הצדדים:</u>

ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	משיבה	מבקשת
שימוש חורג	14/10/2020	1,237,924 ₪	425,483 ₪

10.1. <u>שומת המשיבה- הועדה המקומית</u>:

ה"ה אמיליה ומישל אשור, שמאי מקרקעין מטעם הוועדה המקומית, העריכו את ההשבחה שחלה בנכס עקב אישור שימוש חורג, כדלקמן:

- עפ"י תכנית בניין עיר בתוקף, השימוש למסחר אינו כלול ברשימת השימושים המותרים.
- הבקשה מהווה הארכה של בקשה קודמת ולכן לא הובאו בחשבון עלויות התאמה.

<u>ערכי שווי</u>:

- שווי במצב קודם נקבע בסך 42,967 ₪, זאת בהתבסס על שווי למגורים בסביבה בהפחתת עלויות השלמה מחדרים ושטח פתוח בסך של 3,500 ₪ .

<u>נתוני שווי</u>:

- בהעדר מסמכים המעידים על גובה דמי השכירות, לא ניתן לבחון את דמי השכירות המשולמים.
- במערכת נדל"ן ברשות המיסים, לא נמצאו עסקאות מכר של חנויות בשדרות רוטשילד.

הובאו עסקאות לדירות דומות בסביבה, מתוך מערכת נדל"ן ברשות המיסים, כדלהלן:

תאריך	כתובת	שטח דירתי	קומה	שנת בניה	תמורה	תמורה למ"ר נטו
05/08/2020	בורוכוב 30	71 מ"ר	4	1920	3,667,500 ₪	51,655 ₪
02/06/2020	נחמני 28	76 מ"ר	1	1991	3,000,000 ₪	39,474 ₪
03/05/2020	בורוכוב 28	62 מ"ר	1	1940	3,156,521 ₪	50,912 ₪
03/03/2020	המגיד 4	71 מ"ר	2	1970	3,600,000 ₪	50,704 ₪
26/02/2020	החשמונאים 39	58 מ"ר	1	1930	2,800,000 ₪	48,276 ₪
02/01/2020	בלפור 48	68 מ"ר	2	1950	942,670 ₪	41,588 ₪
11/12/2019	מזא"ה 47	84 מ"ר	3	1950	3,330,000 ₪	39,643 ₪
19/11/2019	מלצ"ט 46	77 מ"ר	2	1950	3,810,000 ₪	49,481 ₪
ממוצע						46,467 ₪
לאחר הפחתת עלויות התאמה						3,500 ₪
שווי מ"ר בנוי ממוצע בנכס נשוא השומה, בשימוש למגורים						42,967 ₪

הערה: עסקת השוואה ברחוב בלפור 48, מתייחסת למכירת 1/3 מהדירה.

בנוסף, הובאו עסקאות מכר לחנויות בסביבה, מתוך מערכת נדל"ן רשות המיסים, כדלקמן:

תאריך	כתובת	שטח דירתי	קומה	תמורה	תמורה למ"ר נטו
03/06/2020	מזא"ה 50	65 מ"ר	קרקע	3,400,000 ₪	52,308 ₪
29/04/2018	שינקין 66	163 מ"ר	קרקע	12,500,000 ₪	76,687 ₪
04/08/2016	נחמני 35	27 מ"ר	1	1,268,500 ₪	46,981 ₪
04/08/2016	נחמני 35	20 מ"ר	1	1,103,595 ₪	55,180 ₪

עוד מציינים שמאי הוועדה פרסום מעיתון "גלובס" מיום 03/06/2020 ביחס לדמ"ש, כדלקמן:

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן בשמאות מקרקעין

- רשת בתי קפה שוכרת שטח של 300 מ"ר, דו מפלסי, בשד' רוטשילד סמוך לרחוב אלנבי, תמורת 100,000 ₪ המשקפים כ-300 ₪ למ"ר.

בהתחשב בנתונים הנ"ל, לדעת שמאי המשיבה דמי השכירות הראויים לנכס נשוא השומה, בהתחשב בשטח ובשימוש המבוקש, כ-275 ₪ למ"ר.

- רשת המבורגרים, שוכרת בשד' רוטשילד שטח של כ-215 מ"ר, תמורת 80,000 ₪ המשקפים כ-370 ₪ למ"ר.

בהתאם לנתוני השווי כמפורט לעיל, סבורים שמאי המשיבה, כי דמי שכירות ראויים למ"ר אקוויוולנטי בנכס נשוא השומה בהתחשב בשטחו ובשימוש המבוקש כמרכול כ-275 ₪ .

תחשיב דמי שימוש ראויים בהתאם מקדמי השווי בטבלה להלן:

תאור	שימוש	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ אקווי במ"ר
קומת קרקע 242.64 מ"ר	מסחר-מרכול	205.96	1.0	205.96
	מחסן	14.95	0.6	8.97
	שירותים	3.99	0.6	2.394
	מעבר+ מבואה	17.74	0.5	8.87
קומת מרתף 35.65 מ"ר	מחסן	19.77	0.4	7.908
	מדרגות ומעלון+ חלל טכני	15.88	0.2	3.176
סה"כ		278.29		237.278
דמי שכירות				275 ₪
סה"כ דמי שכירות חודשיים				65,251 ₪
סה"כ דמי שכירות שנתיים				783,017 ₪

<u>מקדם דחיה</u>:
נקבע מקדם דחיה של 0.61 לשווי במצב קודם, בדחיה ל-10 שנים בשיעור היוון של- 5% לשנה.

<u>שווי שימוש חורג</u>:
לפי דמ"ש חודשיים של 65,251 ₪, 783,017 לשנה, לפי שער היוון של 7% לשנה, ל-10 שנים, בסה"כ 5,499,587 ₪.

<u>תחשיב השבחה</u>:

מצב קודם			
תיאור	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוויוולנטי
קומת קרקע	242.64	1.0	242.64 מ"ר
מרתף	35.65	0.4	14.26 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי			256.90 מ"ר
שווי מ"ר בנוי			42,967 ₪
סה"כ שווי מצב קודם			11,038,097 ₪
מצב חדש			
שווי מצב קודם דחוי לתום תקופת השימוש החורג והיוון			
מקדם דחיה (10 שנים, 5% ריבית)		0.61	6,776,434 ₪
שווי השימוש החורג			
דמ"ש שנתיים			783,017 ₪
בהיוון ל 10 שנים בריבית 7%			5,499,587 ₪
סה"כ שווי מצב חדש			12,276,020 ₪
סה"כ השבחה			1,237,924 ₪
היטל השבחה (50%)			618,962 ₪

שד' גיבורי ישראל 13, ת.ד. 8176, אזה"ת פולג נתניה 4250413 | טל. 09-8821289 | פקס 09-8619085| david.sm@tigerman.co.il

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן בשמאות מקרקעין

10.2. <u>שומת המבקשת- בשם בעלי הזכויות בנכס</u>:

גב' ז'נט אמיר, שמאית מקרקעין מטעם בעלת הזכויות בנכס, קובעת את ההשבחה שחלה בנכס בגין אישור שימוש חורג כדלהלן:

- החלטת הוועדה המקומית מתייחסת לשטח בקומת הקרקע בשטח של 242 מ"ר בלבד ובפועל עפ"י בקשה להיתר, השטח 238.5 מ"ר.
- במרתף קיים מחסן בשטח של 36 מ"ר, המשמש את הסופרמרקט, השטח במרתף מהווה חלק מהבקשה להיתר אך אינו מהווה שימוש חורג.

<u>נתוני שווי</u>:

- המבקשים לא קיבלו בקשה להעברת הסכם שכירות.
- בהתאם להסכם השכירות מיום 11/12/2005, הושכר שטח תת חלקה 3 וחלק מתת חלקה 4 המהווה כיום את תת חלקה 3 (בהתאם לתיקון הבית המשותף) לחברת טיב טעם דיילי בע"מ.
- בהתאם לתוספת להסכם שכירות מיום 06/12/2018 בין אפנת השקעות ונאמנויות בע"מ לבין טיב טעם רשתות בע"מ, נקבעה תקופת שכירות של 60 חודש כאשר דמי השכירות בסך של 58,000 ₪ לחודש, צמודים למדד המחירים לצרכן לחודש 12/2017.
- דמי שכירות מוצמדים ליום הקובע:
  58,000 ₪ *1.01005[1], סה"כ 58,583 ₪ , אשר משקפים כ- 245 ₪ למ"ר.
- הפער בין דמ"ש השוק שקבעה המשיבה, לבין התמורה שנקבעה בהסכם השכירות קטן.
- דמי השכירות כוללים 2 מקומות חניה לפריקה וטעינה.
- דמי שכירות ראויים למקום חניה באזור מרכז כ-1,000 ₪ לחודש.
- לדעת השמאית, נתוני השוק למסחר ל-10/2020 אינם משקפים עליית מחירים, בתקופת מגפת הקורונה המסחר היה סגור ואין להעריך שווי עסק חי.

סה"כ דמי שכירות לאחר הפחתת 2 מקומות חניה מתקבל בסך 56,583 ₪ לחודש.

<u>שיעור היוון</u>:

לדעת שמאית המבקשת במצב החדש, שיעור היוון לשווי קודם דחוי לשימוש חורג למסחר 7%.

[1] 124.57/123.33.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן בשמאות מקרקעין

שווי מצב קודם:

הובאו עסקאות השוואה בסביבת הנכס, כדלהלן:

תאריך	כתובת	גו"ח	שטח דירתי	קומה	שנת בניה	תמורה	תמורה למ"ר נטו
05/08/2020	בורוכוב 30	7436/4/7	71	4/4	1920	₪ 3,667,500	₪ 51,655
16/01/2020	שד' רוטשילד 123	7439/2/6	72	1/3	1930	₪ 3,375,000	₪ 46,875
02/01/2020	בילו 6	7441/25/10	86	3/4	1930	₪ 4,250,000	₪ 49,419
07/01/2020	שד' רוטשילד 123	7439/2/9	72	2/4	1930	₪ 3,400,000	₪ 47,222
26/02/2020	חשמונאים 39	7436/14/1	58	1/4	1930	₪ 2,800,000	₪ 48,276
03/08/2020	יהודה הלוי 123	7441/22/13	169	0/5	1930	₪ 10,000,000	₪ 59,172
24/09/2020	חשמונאים 62	7440/5/13	49	1/3	1930	₪ 2,850,000	₪ 58,163
26/12/2020	לונץ 5	7440/19	42	1/4	1930	₪ 2,025,000	₪ 48,214
22/10/2020	שד' רוטשילד 109	7438/13/3	38	1/4	1930	₪ 1,640,000	₪ 43,158
07/09/2020	המגיד 10	7434/7/1	86	1/3	1940	₪ 3,620,000	₪ 42,093
17/02/2020	לונץ 14	7440/23/9	71	2/4	1950	₪ 3,000,000	₪ 42,254
13/02/2020	העבודה 5	7450/15/37	46	7/8	1960	₪ 2,650,000	₪ 57,609
20/08/2020	פיארברג 34	7437/32/11	84	4/4	1960	₪ 4,160,000	₪ 49,524
03/03/2020	המגיד 4	7434/2/4	71	2/3	1970	₪ 3,600,000	₪ 50,704
26/02/2020	אחד העם 71	7437/43/6	97	4/6	1970	₪ 3,900,000	₪ 40,206
02/06/2020	נחמני 24	7455/4/7	76	4/6	1991	₪ 3,000,000	₪ 39,474
24/02/2020	מלצ"ט 30	7437/18/18	47	1/8	2004	₪ 2,625,000	₪ 55,851
13/09/2020	מלצ"ט 30	7437/18/61	60	4/8	2006	₪ 3,800,000	₪ 63,333
ממוצע							₪ 49,622
עלויות התאמה למגורים							₪ -3,500
שווי מ"ר בנוי ממוצע							₪ 46,711

- רחוב מאז"ה ושד' רוטשילד, רחובות מבוקשים, בהם רמת המחירים גבוהה.
- בהתאם לרשום לעיל, שווי מ"ר מגורים 49,600 ₪ ובהפחתת עלויות התאמה מתקבל 46,700 ₪ למ"ר.

תחשיב השבחה:

מצב קודם			
תיאור	שטח במ"ר	שווי מ"ר בנוי	סה"כ שווי
קומת קרקע	238	₪ 46,700	₪ 11,130,945
מצב חדש			
שווי מצב קודם בדחיה במקדם	0.61		₪ 6,789,876
שווי השימוש החורג			
שווי שימוש חורג 58,583 ₪ *12 חודשים			₪ 678,996
היוון ל 10 שנים בריבית 7%			₪ 5,499,587
סה"כ שווי מצב חדש			₪ 11,556,428
סה"כ השבחה			₪ 425,483
היטל השבחה (50%)			₪ 212,742

שד' גיבורי ישראל 13, ת.ד. 8176, אזה"ת פולג נתניה 4250413 | טל. 09-8821289 | פקס 09-8619085| david.sm@tigerman.co.il

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן בשמאות מקרקעין

10.3. <u>תגובת המשיבה לטענות שמאי המבקשת</u>:

- בהתאם לתכנית הבקשה להיתר לשימוש חורג, שטח הנכס בקומת הקרקע, ללא שטח המרתף, מסתכם ב-242.64 מ"ר ולא 238.35 מ"ר כפי שטוענת שמאית המבקשת.
- בהתייחס לעסקאות השוואה עליהן התבססה שמאית המבקשת, אין רלוונטיות לעסקאות המתייחסות לדירות קטנות מ-58 מ"ר ולעסקאות המתייחסות לדירות חדשות וזאת בהתחשב במיקום ובשטח הנכס הנישום.
- בהתחשב במאפייני העסקאות בשומת המבקשת ובעובדה כי חלק מהשטח הנישום מהווה שטח פתוח ובהתאמות לשטח, לבינוי ולמיקום בקומת קרקע, סבורים השמאים כי יש להפחית משווי במצב קודם 5% ביחס לעסקאות הרלוונטיות בשומת המבקשת.
- השווי המתקבל בגישת שמאית המבקשת במצב קודם: 242.64 מ"ר*41,000 ₪ =9,948,240 ₪ .
- שווי במצב חדש, בהתאם לשטח 242.64 מ"ר, מתקבלים דמ"ש שנתיים בסך 62,203 ₪, (כמפורט בסעיף 3 בתגובה), המשקפים 256 ₪ למ"ר ממוצע בשימוש למרכול.
  בהתאמה, מתקבלת השבחה ללא שטח מרתף, בסך 1,401,800 ₪. (כמפורט בסעיף 3 בתגובה)
- הסכם השכירות עליו מבוססת שומת המבקשת, נחתם כשנתיים לפני המועד הקובע ומשקף כ-6% הפחתה ביחס לדמ"ש בשומת המשיבה.
- בשומת המבקשת, לא בוצעה התאמה למועד הקובע, לא נערכה בחינת דמ"ש ראויים למועד הקובע, דמ"ש חושבו על בסיס הסכם משנת 2018.
- המועד הקובע, 14/10/2020, בשיאה של מגפת הקורונה, מאופיינת בשגשוג מרכולים מקומיים.
- נכס נשוא השומה פעיל 24/7, בשנתיים שבין חתימת ההסכם למועד הקובע, חלה עליית שווי וביקושים למרכולים.
- בהתאם לבקשה לשימוש חורג, הוכשרו מקומות חניה לצורך פריקה/טעינה לצורך הסדרת העסק, שווי החניות מגולמים בדמי השכירות שהוערכו ואין להפחיתם מהשווי במצב חדש ואין לכלול אותם בשווי במצב קודם.

11. <u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:</u>

- סה"כ שטח שימוש חורג.
- ערכי שווי.
- התייחסות לחניה.

11.1. <u>בהתייחס לסה"כ שטח שימוש חורג</u>:

שמאי המשיבה התייחסו לשטח שאושר בשימוש חורג, בעוד שמאית המבקשת התיחסה לשטח קומת הקרקע בלבד.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן בשמאות מקרקעין

11.2. ערכי שווי:

תיאור	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
שווי מגורים[2]	₪ 46,467	₪ 49,700
דמי שכירות	₪ 65,251	₪ 58,583

11.3. התייחסות לחניה:

שמאית המבקשת מפחיתה 2,000 ₪ מדמי השכירות החדשיים בגין שני מקומות חניה הקיימים בשני המצבים ואינם נכללים בשימוש החורג.

12. הכרעה:

12.1. שטח שימוש חורג:

לאחר שבחרתי, כפי שיובהר להלן, להשתמש בדמי השכירות ע"פ החוזה, בהתאם לתחשיב שמאית המבקשת אין משמעות למחלוקת בשטח.

12.2. ערכי שווי:

לענין שווי הנכס ביעוד למגורים לאחר התאמות, אף שאני סבור שהערך שנקבע בשומת המשיבה הוא על הצד הגבוה, אני מאמץ ערך זה.

12.3. דמי השכירות:

לאור קיום עסקת השכירות בנכס הנדון בסמוך למועד הקובע, מבלי להתיחס להשפעת תקופת הקורונה (עליה או ירידה בדמ"ש), אני סבור כי עסקת דמי שכירות בנכס משקפת נכונה את דמי השכירות הראויים עבור הנכס.

12.4. חניה:

איני מקבל את עמדת שמאית המשיבה לענין הפחתת דמי השכירות בגין חניה, גם במצב של שימוש למגורים נדרשים 2 מקומות חניה.

12.5. ערך נוכחי של דמי השכירות:

גישת שמאי הצדדים לחישוב הערך הנוכחי אינה מקובלת עלי. תשלום דמי שכירות בהתאם לחוזה השכירות הוא ל-3 חודשים מראש ולא בסוף תקופה, בהנחה מקלה, אתעלם מהשינוי הקל הנובע מההצמדה למדד.

12.6. שיעור היוון למסחר:

אני מקבל את עמדת הצדדים לשיעור היוון שנתי של 7%.

12.7. שיעור היוון למגורים:

אני סבור כי שער ההיוון הראוי במקרה זה הוא 4.5% ולא 5% כפי שנקבע בשומות הצדדים.

[2] משווי זה הפחיתו שמאי הצדדים 3,500 ₪/מ"ר כהוצאות התאמה.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן בשמאות מקרקעין

13. <u>תחשיב</u>:

<u>ערך נוכחי של תשלום דמי שכירות שנתיים</u>:

תשלום רבעוני בסך 174,000 ₪, (3 חדשים לפי 58,000 ₪ לחודש).

4 תשלומים בשנה.

ריבית לרבעון 1.75%.

ערך תשלומים רבעוניים לתחילת שנה, 678,250 ₪.

ערך סדרת 10 תשלומים בריבית 7% לתחילת תקופה 5,097,200 ₪.

שווי הנכס במצבו, לפי שומת המשיבה-11,038,097 ₪.

מקדם ערך נוכחי של הנכס למגורים 0.6439 (ל-10 שנים, לפי שער ריבית של 4.5% לשנה).

שווי הנכס בדחיה- 7,107,430 ₪.

תיאור	סה"כ שווי
ערך נוכחי של דמי שכירות	₪ 5,097,200
שווי הנכס בדחיה	₪ 7,107,430
סה"כ שווי חדש	₪ 12,204,630
שווי מצב קודם	₪ 11,038,100
השבחה במעוגל	₪ 1,166,530
היטל השבחה	₪ 583,265

14. <u>החלטה</u>:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, בגין אישור שימוש חורג כדלקמן:

מהות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
אישור שימוש חורג	14/10/2020	₪ 1,166,530	₪ 583,265

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,



דוד טיגרמן

מהנדס ושמאי מקרקעין