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

20 בנובמבר 2023
מספר מינוי: 1576-2023
מספרנו: 1198

לכבוד
המבקשת בית תפארת בע"מ
באמצעות השמאי
מוטי זוטא
Shamaut.zutta@gmail.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב תל אביב
באמצעות השמאית
צביה זעירא
Tz.zeira@gmail.com

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה – חלק מחלקה 41 בגוש 6937 רחוב אלנבי 107 פינת שד' רוטשילד 31, תל אביב- יפו

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 שימוש חורג מתכנית. השומה נערכת בגין בקשה מס' 2022-0019 לשימוש חורג ממחסן וחדר הסקה לפאב ומזנון לרבות משקאות משכרים במקום ההגשה עד ליום 31/12/2028.

2. מועדים

2.1 המועד הקובע לחישוב ההשבחה הינו מועד אישור השימוש החורג ע"י ועדת המשנה לתכנון ובניה – 28/12/2022.

2.2 סיור בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 05/11/2023.

2.3 ביום 30/10/2023 התקיים דיון באמצעות שיחת וידאו 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	שימוש חורג ממחסן וחדר הסקה לפאב ל- 6 שנים
גוש	6937
חלק מחלקה	41
השטח הנישום	אולם בקומת מרתף בשטח של כ- 135 מ"ר
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	רחוב אלנבי 107 פינת שדרות רוטשילד 31, תל אביב - יפו

4. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון ממוקם בקרן הרחובות אלנבי ושדרות רוטשילד, בשכונת לב העיר שבמרכז העיר תל אביב. רחוב אלנבי הינו ציר תנועה ראשי, כולל תחבורה ציבורית, היוצא מטיילת שלמה להט בצפון מערב ומסתיים בדרך מנחם בגין בדרום. שדרות רוטשילד דו סטרי רחב ידיים במרכזו שדרה, המחבר בין רחוב הרצל בדרום מערב לבין כיכר הבימה בצפון.

הנכס הנדון, ממוקם מעברם הצפוני של שדרות רוטשילד במפגש עם רחוב אלנבי. סביבת הנכס מאופיינת בשימושים מעורבים, למגורים, שימושי מסחר, משרדים ובנייני ציבור. הפיתוח הסביבתי מלא.

שטחה הרשום של חלקה 41 בגוש 6937 הוא 687 מ"ר. לחלקה צורה רגולרית מלבנית ולה חזית מערבית לרחוב אלנבי וחזית דרומית לשדרות רוטשילד.

על החלקה בנוי מבנה ותיק המכונה "בית תפארת" בן 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ומרתף. למבנה שתי כניסות. הקומות משמשות למשרדים.

הנכס הנדון מהווה אולם בקומת המרתף המשמש כפאב "הבוקסה" בשטח של כ- 135 מ"ר. היחידה משמשת כפאב, בשימוש חורג, החל משנת 2014. הנכס כולל מחסן וחצר. הכניסה לנכס דרך סככת האשפה שבחצר הבניין ולא דרך הכניסה הראשית לבניין (ס' 12.1 ו- 26.2 להסכם השכירות).

קומת הקרקע בבניין משמשת למסחר, בחזית לרחוב אלנבי, חנות ספרים אשר חלקה מצוי במרתף.

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>המצב התכנוני</u>

5.1 <u>תכנית 44</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ביום 20/11/1941. התכנית מסווגת את החלקה כאזור מסחרי 1. באזור זה, ברחוב אלנבי, מתירה התכנית בניית 50% משטח המגרש בקומה. מותרת הקמת בניין בגובה שלא יעלה על רוחב הרחוב. במקרה שבו הוקם בניין באזור מסחרי 1 הפונה לשני רחובות או יותר אשר רוחבם איננו שווה, גובהו של הבניין לצד הרחוב הצר ביותר יהיה עד ל- 14 מ' מנקודת ההצטלבות של קווי הבניין של שני הרחובות. השימושים המותרים באזור מסחרי 1 כוללים, בין השאר, בתי קפה ומקומות למכירת משקאות חריפים.

5.2 <u>תכנית תא/216</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 152 מיום 06/04/1951.

ברחוב אלנבי ובמפגש הרחובות אלנבי ושדרות רוטשילד, יהיה מותר להקים בתים חדשים בני ארבע קומות או להוסיף קומה רביעית על בניינים קיימים. הבניינים יוקמו בקו בניין חוקי. החזית תשופר לפי דרישת הועדה המקומית. יוסדרו מעליות עד לקומה הרביעית. הבניה ברחוב אלנבי תהיה רצופה בכל המקומות שהדבר אפשרי. הבניינים בשדרות רוטשילד לא ישמשו לצרכי מגורים והקומה הראשונה לא תשמש למסחר (חנויות) אלא לעסקים, כגון בנקים, סוכניות מסחר, משרדים וכדומה. תקנות תכנית זו יהיו כתוספת ולא בניגוד לתקנות התכנית הראשית. במקרה של סתירה, תקנות תכנית זו יהיו המכריעות.

5.3 <u>תכנית 1881</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 2923 מיום 20/05/1983. מטרת התכנית היא לשנות את ייעוד האזור למגרשים מיוחדים על מנת להפוך את האזור לחלק אינטגרלי של המע"ר הראשי של תל אביב – יפו. התכנית קובעת איחוד רוב המגרשים המקוריים הקטנים למגרשים גדולים עם אחוזי בניה מוגדלים.

בהתאם לתשריט התכנית מסומנת רצועת קרקע להפקעה לצורך הרחבת רחוב אלנבי.

בהתאם לסעיף 8 בתכנית, השימוש למרתף העליון של הבניינים יוגבל רק לחדרי מכונות לתפעול הבית, מקלטים, ארכיונים, כספות, מכונות למחלקת מחשבים, טרנספורמטורים וכד'. הקומות, מעל מפלס הרחובות, יהיו למטרות משרדיות.

בהתאם לתשריט התכנית החלקה הנדונה מסומנת כמגרש 37. אחוזי הבניה יהיו בהתאם לתכנית הראשית.

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

5.4 <u>תכנית ע'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 3275 מיום 28/11/1985. התכנית קובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם. בחזית מסחרית או חזית חנויות: תותר הקמת קומת מרתף לפי גודל הקומה המסחרית. השימושים בקומת המרתף: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, בתנאי שהשירותים הנ"ל יהוו לפחות 50% משטח המרתף ויתרת השטח יכול לשמש לצרכי החסנה בתנאי ששטחי המרתף יוצמדו למסחר ושטח כל אחד מהם לא יעלה על 50% מהשטח המסחרי אליו הוא מוצמד. לא יורשו מגורים במרתף.

5.5 <u>תכנית ע'1</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 5167 מיום 18/03/2003. מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר ע'. להלן עיקרי הוראות התכנית:

תותר בניית שתי קומות מרתף. בנוסף על שתי קומות אלה תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים בלבד (בתנאים). קומות אלה יותרו מכח תכנית זו ולא בדרך של הקלה. תותר בניית קומות המרתף עד גבולות המגרש בתנאים. גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ- 4 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'.

בבנייני מסחר, תעסוקה (משרדים, תעשייה ומלאכה), בנייני ציבור ומבני ספורט יותרו שטחי שירות כלליים ושטחים נלווים. סך כל השטחים הנלווים לא יעלה על 50% משטח קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה. השטחים הנלווים יוצמדו ליחידות השימוש העיקרי או ירשמו כרכוש משותף בהיתר ובלשכת רישום המקרקעין. השטחים הנלווים ליחידת השימוש העיקרי בקומת הקרקע ואשר נמצאים בקומת המרתף העליונה יחוברו ויוצמדו אליה, יצוינו כך בהיתר ויירשמו בהתאם לכך בלשכת רישום המקרקעין. שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת השימוש העיקרי אליה הוא מוצמד.

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

6. <u>רישוי</u>

מעיון בתיק הבניין הסרוק באתר עיריית תל אביב אותרו, בין היתר, ההיתרים הרלוונטיים הבאים:

6.1 <u>רישיון מס' 581 מיום 17/12/1946</u>

הרישיון ניתן לבניין בית בן 3 קומות, קומת יציע ומרתף. בקומת המרתף – מחסן, בקומה א' – 3 חנויות, אולם קפה עם יציעים, מטבח, מחסן וח"ש, בקומת היציע – 2 משרדים, בקומות ב'- ג' – 14 משרדים בכל קומה, בקומה ד' – 5 משרדים.

6.2 <u>רישיון מס' 232 מיום 11/07/1947</u>

הרישיון ניתן לשינוי ממחסן ל- 3 מחסנים בקומת המרתף וכן לשינויים בקומה א' ובקומת היציע.

6.3 <u>רישיון מס' 387 מיום 29/08/1947</u>

הרישיון ניתן להקמת 14 משרדים בקומה ד' ותא למעלית על הגג.

6.4 <u>רישיון מס' 138 מיום 15/05/1955</u>

הרישיון ניתן לשינויים בקומת המרתף. בהתאם לתשריט, נוספו מדרגות בין החנות בקומת הקרקע לקומת המרתף עבור חנות ספרים.

6.5 <u>בקשה לשימוש חורג</u>

בהתאם לבקשה מס' 2022-0019 מיום 28/12/2022 הוחלט לאשר שימוש חורג מתכנית, ממחסן וחדר הסקה לפאב ומזנון לרבות משקאות משכרים במקום ההגשה, עד ליום 31/12/2028.

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

7. ההשבחה בשומות הצדדים

מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
שימוש חורג	28/12/2022	₪ 311,753	אין השבחה

8. עיקרי עמדות הצדדים והכרעה

8.1 עמדת המשיבה

הנכס הנדון מהווה אולם בקומת מרתף בשטח של כ- 135 מ"ר אשר שימש לאחסנה ועתה מבוקש שימוש מסחרי שאינו תואם את תכנית ע'1. תקופת השימוש החורג היא ל-6 שנים מיום 28/12/2022 ועד ליום 31/12/2028. השימוש החורג מהווה הארכת תקופת השימוש החורג הקודם. בשומת ההשבחה הקודמת נוכו כלל עלויות ההתאמה לשימוש המבוקש ולכן עתה אין לנכות עלויות התאמה כלל.

במועד הקמת הבניין, בשנת 1946, לפני אישורן של תכניות ע' וע'1, התכנית המנדטורית לא התייחסה לשימושים המותרים במרתף. בשומה מכרעת קודמת של שמואל רוזנברג בנכס הנדון נקבע כי המתכנן לא התכוון לאפשר שימוש עיקרי במרתף.

המקרה הנדון שונה מהמקרה בפסק הדין "יד חרוצים" שם דובר על שימוש חורג מהיתר ואילו כאן מדובר בשימוש חורג מתכנית.

התייחסות היועצת המשפטית לבקשה לשימוש חורג, אליה הפנה שמאי המבקשת, הינה ביחס להליך השימוש החורג ולא למהות השטחים המותרים באופן כללי במרתף.

ערכי שווי

שמאית המשיבה הביאה בחשבון דמי שכירות מבוקשים למסחר, כדלקמן:

נתוני היצע למסחר			
כתובת	שטח	דמ"ש	דמ"ש למ"ר
אלנבי 13	90 מ"ר	₪ 14,000	₪ 156
אלנבי 138	20 מ"ר	₪ 3,500	₪ 175
אלנבי	20 מ"ר	₪ 3,000	₪ 150
אלנבי	50 מ"ר	₪ 12,000	₪ 240
המלך גורג'	40 מ"ר	₪ 5,500	₪ 138
הארבעה 10- מועדון בקומת מרתף	304 מ"ר	₪ 21,630	₪ 71

לאחר התאמת מיקום, לנכס בקומת מרתף, הביאה בחשבון דמ"ש של 100 ₪ 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

כמו כן, הביאה בחשבון דמי שכירות מבוקשים עבור שימושי אחסנה, כדלקמן:

נתוני היצע לאחסנה בקומת מרתף			
כתובת	**שטח מחסן**	**דמ"ש**	**דמ"ש למ"ר**
אלנבי 138	50 מ"ר	₪ 2,000	₪ 40
הר סיני	300 מ"ר	₪ 18,000	₪ 60
יוסף הנשיא	60 מ"ר	₪ 3,400	₪ 56

מהנתונים הביאה בחשבון דמ"ש של 60 ₪ למ"ר.

יצוין כי על פי חוזה השכירות של הנכס הנדון, מושכר שטח של 135 מ"ר + חצר בשטח 156 מ"ר תמורת 23,000 ₪, כלומר, 147 ₪ למ"ר בעוד ששומת המשיבה נערכה לפי 100 ₪ למ"ר.

<u>תחשיב המשיבה</u>

שווי מצב חדש	
שטח מבוקש לשימוש חורג	135 מ"ר
דמ"ש למ"ר בקומת מרתף	100 ₪
שיעור תשואה	6.70%
תקופה	6 שנים
סה"כ שווי מצב חדש לתקופה של 6 שנים	**₪ 779,383**
שווי מצב קודם	
שטח מבוקש לשימוש חורג	135 מ"ר
דמ"ש למ"ר בקומת מרתף	60 ₪
שיעור תשואה	6.70%
תקופה	6 שנים
סה"כ שווי מצב קודם לתקופה של 6 שנים	**₪ 467,630**
סה"כ השבחה לתקופה של 6 שנים	**₪ 311,753**

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 <u>עמדת המבקשת</u>

בהתאם לתכנית 44, השימושים המותרים באזור מסחר 1 כוללים בתי קפה ומוסדות אחרים המוכרים אלכוהול. אין בתכנית התייחסות ספציפית לשימושים ייעודיים במרתף. מכאן, שניתן לעשות שימושים עיקריים במרתף. הועדה המקומית התירה בבניין הנדון שימושי מסחר, לחנות הספרים הקיימת ופאב קודם בנכס הנדון שנסגר, בקומת המרתף, ללא בקשה לשימוש חורג. לפיכך, הבקשה לשימוש חורג הינה טעות של המבקשת, לא היה צורך לבקש שימוש חורג ולכן אין עילה לשימוש החורג או להיטל השבחה מכוחו.

בבר"מ 2283/18 **הועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' נכסי יד חרוצים בע"מ**, נקבע כי ההצדקה לחיוב בהיטל השבחה קמה כאשר בעל המקרקעין מתעשר מפעולה תכנונית. לעומת זאת, כאשר מדובר בפעולה מתחום רישוי, כגון מתן היתר למימוש או ניצול המצב התכנוני הקיים, מבלי לשנות את מצב הזכויות, לא מתקיימת הצדקה לחיוב בהיטל השבחה. הרשאה לשימוש חורג מהיתר, מהווה פעולה מתחום הרישוי בלבד ועל פי רוב אינה כרוכה בעבודת תכנון מקיפה או השקעה מצד הועדה המקומית.

בהתאם לחוות הדעת המשפטית של העירייה בבקשה הקודמת נכתב כי אין מניעה לעשות בשטח זה שימוש עיקרי שכן לא מדובר בשטח שירות שנקבע בתכנית. השימושים בפועל בקומת המרתף של הבניין הינם שימושים עסקיים, בהתאם להיתר ולא נגבה עבורם היטל השבחה בגין שימוש חורג.

שכר הדירה של הנכס ירד תוך אפשרות שימוש בשטח מחסן נוסף ובחצר שלא היו חלק מהחוזה הקודם. בנוסף, ניתנה הנחה של 50% בתקופת הקורונה והנחה של 25% בחודשים אוקטובר- דצמבר 2021. השטח המושכר הוא כ- 200 מ"ר, מתוך שטח זה השטח העיקרי הוא 178 מ"ר.

במסגרת הבקשה הקודמת לשימוש חורג בנכס הנדון. הובאו בחשבון הוצאות התאמה. יש להביא בחשבון עתה הוצאות התאמה לשטח שנוסף בגין השקעות שבוצעו למחסן 6 מ"ר וחצר 15 מ"ר. שמאי המבקשת הביא בחשבון עלות של 8,000 ₪ למ"ר אקו' עבור שטחים אלה.

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

ערכי שווי

שמאי המבקשת ציין נתוני שכירות מבוקשים למשרדים מהם עולה שכ"ד בממוצע של כ- 90 ₪ למ"ר. שכ"ד לנכס במרתף הוא כ- 80 ₪ למ"ר.

כמו כן, הציג נתוני שכירות מבוקשים למחסן בקומת הקרקע, כדלקמן:

נתוני היצע לאחסנה בקומת הקרקע			
כתובת	**שטח מחסן**	**דמ"ש**	**דמ"ש למ"ר**
אבן גבירול 72	41 מ"ר	₪ 4,900	₪ 120
אזור המלאכה דרום העיר	600 מ"ר		₪ 65
הפלך (שלבים)	130 מ"ר	₪ 6,500	₪ 50
דרך השלום	1,100 מ"ר		₪ 70
בניין פנורמה	40 מ"ר	₪ 3,850	₪ 96
דרך מנחם בגין	40 מ"ר	₪ 2,800	₪ 70
אילת	40 מ"ר	₪ 3,000	₪ 75

לאחר התאמה לגודל ומיקום הביא בחשבון דמ"ש של 72 ₪ למ"ר.

שיעור היוון למסחר בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי הוא 6.7%. עסקי המסעדנות ובפרט פאב חשופים לגורמים חיצוניים רבים כגון: ביקוש, מחירי מזון ומשברים כלכליים. בהתאם לנתוני הלמ"ס שיעורי ההישרדות של עסקים בענף שירותי אירוח נמוכים במידה ניכרת. בשנה הראשונה נסגרו כ- 32.5% מהעסקים לעומת 13.6% בשאר ענפי המשק. לאחר 4 שנות פעילות נסגרו 67.8% לעומת 44.9% בשאר ענפי המשק. עסקים בענף זה מאופיינים בסיכון גבוה ובתחלופה גבוהה גם בשנים שבהן לא נרשם משבר כלכלי. בהתאם לכך הובא בחשבון שיעור היוון של 8.5%. שיעור ההיוון של מחסן לאור רמת הביקושים באזור, נמוך מהשיעור שנקבע ע"י השמאי הממשלתי.

תחשיב חלופי

מצב חדש	
שטח	135 מ"ר
שכ"ד למ"ר	₪ 80
שנתי	₪ 129,600
שיעור היוון	8.50%
שווי ל- 6 שנים	**₪ 590,145**
מצב קודם	
שטח	135 מ"ר
שכ"ד למ"ר	₪ 72
שנתי	₪ 116,640
שיעור היוון	6.00%
שווי ל- 6 שנים	**₪ 573,557**
השבחה	₪ 16,588
עלויות התאמה	₪ 70,125-
אין השבחה	

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

כללי

ביום 11/06/2014 אושר שימוש חורג מהיתר, ממחסן וחדר הסקה לפאב מזנון לרבות משקאות משכרים במקום, שתוקפו פג ביום 31/12/2021. בגין בקשה זו שולם היטל השבחה בהתאם לשומה מכרעת של שמואל רוזנברג.

עתה אושרה בקשה חדשה לשימוש חורג מתכנית מיום 28/12/2022 עד ליום 31/12/2028.

השימושים המותרים בנכס

שמאי המבקשת טען כי השימוש למסחר בקומת המרתף הותר כבר בתכנית 44 ולכן אין לחייב בהיטל השבחה שכן השימוש החורג אינו חורג מהתכנית אלא מההיתר. שימוש חורג מהיתר אינו משביח בהתאם לפסיקה בעניין יד חרוצים.

טענת שמאי המבקשת שובת לב כיוון שההיתר הקודם ניתן לשימוש חורג מהיתר ועתה נדרש לאשר שימוש חורג מתכנית. בעבר שימש הנכס לשימושים מסחריים גם ללא אישור שימוש חורג (חוו"ד נותני אישור ארנונה 25.10.2022, מתוך דראפט החלטת הועדה לאישור השימוש החורג). בצמוד לנכס הנדון קיים מרתף המהווה חלק מחנות הספרים שבבניין. יחד עם זאת, התבקש ואושר שימוש חורג מתכנית ולכן אכריע בשאלה השמאית תחת ההנחה שאכן נדרש שימוש חורג. ככל שהמבקשת חולקת על כך, עליה לערור על החלטתי זו.

עלויות התאמה

שמאי המבקשת הביא בחשבון עלויות התאמה לשטחים שהתווספו לנכס בהתאם לחוזה השכירות העדכני. לטענתו, בחוזה החדש משנת 2021 נוסף שטח מחסן ונוספה חצר. גובה העלות שהביא בחשבון הינה בהתאם לעלות ההתאמה שנקבעה בשומה המכרעת הקודמת בנכס.

בחנתי את הסכמי השכירות בנכס ומצאתי כי שטחי המחסן והחצר נכללו בהסכם השכירות משנת 2014 ומכאן שההתאמות בגין שטחים אלה כבר הובאו בחשבון בשומה המכרעת הקודמת שנערכה ע"י שמואל רוזנברג. בטרם השימוש החורג הנוכחי, פועל פאב העושה שימוש בכל שטח המרתף בגינו אושר שימוש חורג (135.1 מ"ר כולל מחסן) וכן בחצר ולכן לא נדרשות עלויות התאמה כלשהן בגין אישור זה.

שיעור היוון למסחר ואחסנה

שמאית המשיבה הביאה בחשבון שיעור היוון אחיד של 6.7% לאחסנה ולמסחר. שמאי המבקשת הביא בחשבון שיעור היוון של 8.5% לפאב ו- 6% לאחסנה. לטענתו, נכס

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

מסחרי המשמש כמסעדה או פאב הינו בעל סיכון גבוה יותר מנכס מסחרי אחר כיוון שענף זה נתון לשינויים ותחלופה ומושפע ממשברים.

אני מקבל את טענת שמאי המבקשת כי נכס בשימוש לפאב מושפע מסיכון גבוה אך שיעור ההיוון הראוי לדעתי הוא 7.5% בלבד. לגבי השימוש לאחסנה, אני מקבל את שיעור ההיוון שהובא בחשבון ע"י שמאית המשיבה בשיעור 6.7% שהוא שיעור ההיוון הממוצע שנמצא בסקירת השמאי הממשלתי הראשי לנכסי מסחר, תעשייה ומשרדים בתחילת שנת 2022. שימוש לאחסנה יכול לשרת את שטחי המסחר או המשרדים שבקומות העליונות ולכן שיעור ההיוון תואם לזה המתאים לשימושי מסחר ומשרדים.

<u>דמי שכירות ראויים לאחסנה ולפאב</u>

בחנתי את נתוני השווי שהציגו הצדדים לרבות הסכם השכירות בנכס הנדון תוך התחשבות בגילום החצר הכלולה בהסכם ומצאתי לנכון לקבל את דמי השכירות כפי שהובאו בחשבון בשומת המשיבה בסך 100 ₪ למ"ר כפאב ו- 60 ₪ למ"ר לאחסנה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב חדש	
שטח לשימוש חורג	135 מ"ר
דמ"ש למ"ר פאב במרתף	100 ₪
שיעור היוון	7.50%
תקופה	6 שנים
שווי מצב חדש	**760,966 ₪**
מצב קודם	
שטח לשימוש חורג	135 מ"ר
דמ"ש למ"ר אחסנה במרתף	60 ₪
שיעור היוון	6.70%
תקופה	6 שנים
שווי מצב קודם	**467,976 ₪**
השבחה	**292,990 ₪**

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

9. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורה של בקשה לשימוש חורג היא כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
שימוש חורג	28/12/2022	₪ 292,990	₪ 146,495

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק 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