

---

## נאוה סירקיס שמאית מקרקעין

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

---

ירושלים, 26.5.2010

מס' תיק היטל השבחה : 04/1950.055

סימוכין : 7-95.0

בענין : פרדס רימונים בע"מ

המבקשת

השמאי ידיד יאיר [yedid778@hotmail.com](mailto:yedid778@hotmail.com)

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

המשיבה

השמאי דוד אנזנברג [ansen-da@zahav.net.il](mailto:ansen-da@zahav.net.il)

**שומה מכרעת**

בענין הנכס במתחם אלרוב-ממילא רח' העמק, ירושלים.

גוש 30033

קפה רימון

**1. מטרת השומה**

הכרעה במחלוקת בנושא ההשבחה במקרקעין שבנדון, בגין אישור תכנית בנין עיר 8593, בעת מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה בתיק בנין מס' 09/15.

**2. הצדדים למחלוקת**

- ועדה מקומית לתכנון ולבניה ירושלים.
- חברת פרדס רימונים בע"מ.

**3.** המועד הקובע לעריכת השומה הוא 30.1.2004, תחילתה של תכנית בנין עיר 8593.

## נאוה סירקיס שמאית מקרקעין

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

#### 4. מסמכים שנמסרו

עמדת הועדה: דרישה לתשלום היטל השבחה עפ"י שומה מתאריך 14.1.2010 שנערכה ע"י השמאי דוד אנונברג.

עמדת המבקשת: הוגשה "שומה אחרת" מתאריך 7.4.2010 שנערכה ע"י השמאי ידיד יאיר.

#### מסמכים נוספים:

- מטעם הועדה: (1) מכתב תגובה מיום 30.4.2010 בצירוף נתוני השואה.  
(2) תכנית הבקשה להיתר בניה מס' 19/15.

- מטעם המבקשת: (1) נספחים ב"שומה האחרת" -  
• חוזה שכירות מתאריך 27.10.1998.  
• חשבוניות עבור עבודות סגירת החורף בנכס בסך כולל של 385,323 ש"ח.  
• דרישה לתשלום וחשבונית בגין דמי ניהול.

- (2) מכתב תגובה לפרוטוקול מיום 11.5.2010.  
למכתב זה צורפה דרישה לתשלום היטל השבחה מקפה רימון ברח' לונץ בירושלים מתאריך 7.2.2006.

5. בתאריך 3.5.2010 נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים, דוד אנונברג ויאיר ידיד וכן מר יוסף רימון מטעם המבקשת.  
פרוטוקול הישיבה נשלח לצדדים.  
בתאריך 17.5.2010 ערכתי ביקור בנכס ללא נוכחות הצדדים ולפי הסכמתם.

#### 6. פרטי המקרקעין

תאור: קפה רימון.  
רישום בבקשה להיתר: חלקות שונות בגושים 30033 ו-30034.  
זיהוי בשומת הועדה: גוש 30820 חלקה 7 (חלק).  
כתובת: רחוב העמק, אלרוב מתחם ממילא, ירושלים.

## נאוה סירקיס שמאית מקרקעין

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

#### 7. חוזה שכירות

בתאריך 27.10.1998 נחתם חוזה שכירות בין אלרוב אזור מסחרי ממילא (1993) בע"מ ("המשכירה") לבין פרדס רימונים בע"מ ("השוכרת").

שטח המושכר : כ-230 מ"ר מקורה + כ-120 מ"ר שטח חיצוני בלתי מקורה.  
מטרת השכירות : בית קפה ומסעדה וימכרו בו מוצרי מזון ומשקה כמקובל בבתי קפה.  
תקופת השכירות : 3 תקופות, ראשונה בת 36 חודשים, השנייה - 24 חודשים והשלישית - 60 חודשים.  
התקופה הראשונה תחל מיום מסירת החזקה במושכר.  
שכירות חודשית : לתקופה הראשונה - 166.5 ש"ח/מ"ר צמוד מדד.  
בנוסף, הפרש חיוב בין דמ"ש בסיסיים לבין 10% מהפדיון במושכר.  
דמי ניהול : שטח לחיוב 552.69 מ"ר (כולל שימוש במחסן בחניון קרתא).  
חניון : השוכר ישתתף בכיסוי הוצאות החניון במידה וזה לא יכסה את הוצאותיו.

#### 8. תאור הסביבה והנכס

הנכס נשוא הערכה היא בית קפה ומסעדת רימון המופעלות ע"י חברת פרדס רימונים בע"מ. בית הקפה ממוקם בשדרת החנויות במרכז המסחרי אלרוב - מתחם ממילא בירושלים. המתחם ממוקם מול שער יפו ומשקיף לעבר חומות העיר העתיקה ובנוי בחלקו כקניון פתוח בו מרוכזים חנויות, בתי קפה ומסעדות. בשנת 2007 נפתחה שדרת החנויות כחלק מהפרויקט היוקרתי ממילא, הכולל דירות מגורים, בתי עסק ובית מלון. במפלס התחתון בנוי חניון ציבורי. "קפה רימון" ממוקם באגף הדרומי של שדרת החנויות וכולל חנות סגורה ורחבה חיצונית.

שטח החנות : 231.23 מ"ר.<sup>(1)</sup>

שטח חיצוני : 238.0 מ"ר.<sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> מצויין בדרישה לתשלום דמי ניהול מתאריך 6/2008.

לחנות צורה הנדסית דמוית טרפז, החזית באורך כ-21 מ' והעומק - כ-14 מ'. בבקשה להיתר לסגירת חורף מס' 09/15 מבקשים לסגור חלק מהרחבה בשטח של 76.95 מ"ר. הסגירה היא מקונסטרוקציה ברזל מגולוון, הקירות זכוכית שקופה והקירוי בלוחות מתכת. בפנים הפרגוד ניצבים שולחנות לסועדים ומחממי גז. יתר השטח נותר כרחבה פתוחה ומשמש כחלק מהמסעדה.

## נאוה סירקיס שמאית מקרקעין

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

#### 9. תכנון

בשטח חלות מספר תכניות בנין עיר (2229, 2925, 2642א) על פיהן שוקם מתחם ממילא וניבנה חניון שער יפו והפרויקט המסחרי.  
תכנית 8593 היא הרלוונטית לנושא ההשבחה בנכס הנדון.  
התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 15.1.2004, י.פ. 5264.

מטרת התכנית: קביעת הוראות ותנאים למתן היתרי בניה לשם הצבת פרגודים למתן מחסה לסועדים מחוץ לבתי אוכל, במשך עונת החורף.  
עונת החורף: התקופה שבין 1 לנובמבר ועד ה-30 באפריל ועד בכלל.  
תנאים: פרגוד שיוצב בשטח הציבורי יפורק על כל מרכיביו בסיום עונת החורף ופרגוד בשטח פרטי ניתן להשאיר את השלד.  
מיקום הפרגוד: בשטח שלגביו יש היתר תקף להצבת כסאות ושולחנות בהתאם לחוק עזר לירושלים (שמירת הסדר והנקיון) תשל"ח-1978.  
תוקף ההיתר: 3 שנים קלנדריות מיום הוצאת ההיתר או עד מועד פקיעת רישיון עסק.

#### נתוני רישוי:

בתאריך 28.1.2009 אושרה בקשה להיתר בניה בתיק בנין 09/15.  
מהות הבקשה: בנית קרוי חורף.  
שטח לקרוי: 76.95 מ"ר.

הבקשה אושרה בתנאים דלהלן:

- הגשת תכנית צל לשתי סגירות החורף בבתי הקפה הקיימים באלרוב אזור מסחרי ממילא, קפה רימון ורולדין, כך שהסגירות תהיינה זהות לרבות חלוקת פתחים, סוג הקירוי, צבע וחומרי הסגירה בתאום עם אדריכל העיר.
- יוצג רישיון להצבת כסאות ושולחנות.
- הפרגוד יפורק עד לסיום תקופת החורף, אולם אפשר שלד הפרגוד (עמודים וקורות) לא יפורק.

בתאריך 28.1.2009 אושרה בקשה להיתר בניה בתיק בנין 09/15.0.

## נאוה סירקיס שמאית מקרקעין

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

#### 10. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

א. השבחה במקרקעין מוגדרת בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, "כעליה בשווי המקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורגי". הדרך לאמוד את השבחה היא ההפרש בין שווי המקרקעין במצב תכנוני חדש לבין המצב הקודם. ישנם מקרים, בהם ניתן לבודד את הגורם המשביח ולבחון לגביו בלבד, את השבחה. דרישת הועדה מתייחסת להשבחה בחלק משטח הרחבה החיצונית, 76.95 מ"ר כתוצאה מקרוי בפרגוד בחודשי החורף. הואיל ולא חלו שינויים ביתר רכיבי הנכס. ניתן לאמץ גישה זו תוך הבאה בחשבון של כל הגורמים הרלוונטיים.

#### ב. עמדות הצדדים

<u>עמדת המבקשים</u>	<u>עמדת הועדה</u>	
51,509.07 ש"ח	156,402 ₪	גובה ההשבחה:
76.95 מ"ר	סגירת חורף לשטח של 76.95 מ"ר	מהות ההשבחה:
190 ₪/מ"ר	400 ₪/מ"ר	דמ"ש למסחר:
0.65	0.6	מקדם שימוש ברחבה:

#### ג. גישת השומה

תכנית 8593 מתירה הצבת פרגוד למתן מחסה לסועדים היושבים מחוץ לבתי אוכל במשך עונת החורף. בחישוב ההשבחה נקטו שמאי הצדדים בגישה שמאית דומה והיוונו את התשואה מההפרש בשווי הקרקע בין רחבה עם סגירת חורף לבין הרחבה ללא קרוי.

<u>שומת המבקשת</u>	<u>שומת הועדה</u>	
190 ₪/מ"ר לחודש	400 ₪/מ"ר לחודש	דמ"ש למסחר למועד הקובע
161 ₪/מ"ר לחודש		שווי מסחר עונתי
21,511 ₪/מ"ר	48,000 ₪/מ"ר	שווי בנוי
13,926 ₪/מ"ר	35,200 ₪/מ"ר	שווי קרקע
9,052 ₪/מ"ר	21,120 ₪/מ"ר	שווי קרקע מקורה בפרגוד
2,089 ₪/מ"ר	----	שווי קרקע ללא קרוי
6,963 ₪/מ"ר	21,120 ₪/מ"ר	הפרש
7%	7%	שעור התשואה
487.39 ₪/מ"ר	1,478 ₪/מ"ר	תשואה שנתית

## נאוה סירקיס שמאית מקרקעין

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

#### הכרעה-

תכנית 8593 מאפשרת הצבת פרגוד בעונות החורף שיחולו בטווח הזמן של 3 שנים. תקופת הקרוי בת 6 חודשים שראשיתה ב- 1 בנובמבר וסיומה ב- 30 באפריל בכל שנה.

מדובר בתכנית יחודית המתיחסת ל"מימוש חלקי" שלא במובן המקובל עפ"י החוק. שכן בתוספת השלישית לחוק מוגדר "מימוש חלקי" כניצול חלקי של זכויות הבניה, ואילו בתכנית 8593, החלקיות במימוש נובעת מבניה זמנית לתקופה של 3 שנים. עם פקיעת ההיתר, יש להניח כי השוכרים יידרשו להגיש בקשה להיתר חדשה ולשלם בגינה היטל השבחה.

לפיכך ברמה העקרונית ניתן לקבל את הגישה בה נקטו שמאי הצדדים ולאמוד את ההשבחה בשווי המקרקעין בגין מימוש חלקי זה. ואולם, סבורה אני כי יש לערוך תיקון בחישוב ולאמוד את ההשבחה לגבי "המקרקעין" ולא לגבי "קרקע".

בתוספת השלישית לחוק מוגדרת ההשבחה כ"עלית שוויים של מקרקעין", דהיינו קרקע כולל חיבור של קבע. הרחבה המרוצפת היא חלק מבית הקפה רימון ויש לראותה כשטח בנוי. בשומות הצדדים ההתייחסות לרחבה כאל קרקע ריקה, כך נקבע ההפרש בשווי, עם וללא קרוי וכך חושבה התשואה בשעור היוון של 7%.

סבורה אני, כי יש לראות ברחבה המרוצפת ובבית הקפה כמקשה אחת, כעולה מחוזה השכירות מתאריך 27.10.1998 על נספחיו.

לנושא זה השלכה לנושא השווי ובעיקר לשעור היוון. משנקבע כי הרחבה היא חלק מבית הקפה הרי יש להחיל לגביה שיעורי היוון המאפיינים שימוש מסחרי. לאור האמור, מצאתי כי בחישוב התשואה יש לקבוע את שעור היוון המקובל במרכז העיר, בגבולות 9%.

#### **ד. ערכי שווי**

שמאי המבקשת התבסס על דמי השכירות שנקבעו בחוזה מתאריך 27.10.1998 בסך 166.5 ₪ למ"ר ומידד אותם למועד הקובע ינואר 2004, בסך 189.8 ₪/מ"ר לחודש. לדבריו במועד זה היה המרכז המסחרי "בשלבי תכנון ובנית שלד ולא היתה ודאות באשר להצלחת הפרויקט בעיקר על רקע סמיכותו לעיר העתיקה ואי היציבות הבטחונית בירושלים בפרט באזור התפר". כביסוס לטענתו, הציג פרסומים בעיתון לגבי מחירי שכירות בחנויות במרכז העיר המעידים על השפל בו מצוי שוק המקרקעין באותה עת.

כמו"כ הציג שומת השבחה למסעדה מנחלת שבעה ודרישה לתשלום היטל השבחה למסעדת רימון ברח' לונץ במרכז העיר בהם גובה ההיטל היה נמוך בשעור ניכר.

---

## נאוה סירקיס שמאית מקרקעין

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

---

מנגד טען שמאי הועדה כי מדובר בתכנית מסוג מיוחד- תכנית מסגרת והמימוש בפועל מבוצע ע"י מתן היתר זמני מעת לעת. לכן, התאריך הקובע של התכנית חשוב לצורך ההצמדה בלבד, אך יש לקבוע את הערכים לתקופת השימוש והסביבה הממשית. לטענתו, יש לבסס את השומה על סכום השכירות הממשי ולכן התבסס על דמי שכירות בגובה 400 ש"ח/מ"ר לחודש. עוד טען כי עפ"י חוזה השכירות, גובה השכירות נגזר גם מהפדיון של המסעדה כך שמדובר בשכירות גבוהה יותר.

#### הכרעה-

מדובר במחלוקת עקרונית האם יש להתייחס לערכי השווי במועד אישור תכנית 8593 כטענת המבקשת או שיש להיצמד למועד מתן היתר מעת לעת כטענת שמאי הועדה. צודק שמאי הועדה כי תכנית 8593 הינה יחודית המהווה מסגרת להנפקת היתרי בניה מעת לעת. ואכן, במקרים מעין אלו כאשר מדובר בשינוי תקופתי, ההליך המקובל הוא בקשה לשימוש חורג, כך שההשבחה נקבעת למועד אישור הבקשה, דהיינו עפ"י המחירים הרלוונטיים לתקופת השימוש.

במקרה שלפנינו מדובר במקרה חריג, בו התרת השימוש לביצוע הסגירה אינה חופפת לשימוש בפועל ונוצר פער משמעותי במחירים. במועד אישור התכנית המשביחה בינואר 2004, עדיין שרר קיפאון בשוק הנדל"ן בירושלים, בעיקר בבתי עסק במרכז העיר, ואילו בינואר 2009, כשאושרה הבקשה להיתר בניה, חלה עליה משמעותית במחירים.

בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה-תשכ"ה-1965 נאמר, "השומה תיערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור הקלה או השימוש החורג לפי הענין, בהתחשב בעלית ערך המקרקעין כאילו נמכרו בשוק החופשי" (סעי' 4-7 לחוק). המועדים לעריכת שומת ההשבחה נקבעו באופן קטגורי שאינם ניתנים לפרשנות. לפיכך, שמניתן היתר הבניה מכוח תכנית, אין לנו אלא להיצמד להוראות החוק ולקבוע את ההשבחה למועד תחילתה.

#### ערכי שווי-

שמאי הועדה התבסס על המחיר שנקבע בחוזה השכירות משנת 98 ומידד אותו למועד הקובע בשנת 2004.

מדובר בפרויקט מסחרי חדש הממוקם באזור הנושא אופי תיירותי המושפע בין היתר מארועים בטחוניים ומטבע הדברים הצפי להצלחתו מגלמת סיכון ואי ודאות. לפיכך יש להניח כי במועד החתימה על חוזה השכירות בשנת 98, כ-9 שנים לפני פתיחת החנויות, גובה השכירות שנקבעה בחוזה גילמה הפחתות אלו. לפיכך סבורה אני כי דמי השכירות שנקבעו בחוזה אינם משקפים את גובה השכירות בשוק המושכרים בסביבה.

---

## נאוה סירקיס שמאית מקרקעין

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

---

לפיכך התבססתי על דמי שכירות של חנויות באזור. בנוסף, שמאי המבקש מסר לי<sup>1</sup> חוזה שכירות לגבי מושכר אחר במתחם "קפה רולדין" מתאריך 1.12.2006 הנראה לי רלוונטי לקביעת השווי למועד הקובע.

בקביעת דמי השכירות הראויים הסתמכתי על נסיוני ושומות שערכתי באזור, אך מטעמים של הגנה על הפרטיות, איני מציגה פרטים של נכסי ההשוואה. בסמוך למועד הקובע, מחירי השכירות בחנויות במורד רח' המלך דוד נעו בגבולות \$40/מ"ר לחודש ושיקפו את העובדה כי האזור נושא אופי תיירותי ומושפע מארועי האינתיפאדה. שכירות זו איפיינה חנויות בשטח עד 100 מ"ר, כך שלאחר חישוב הפחתה לשוליות וגורם אי הודאות מתקבלת שכירות בגבולות 150 ₪ למ"ר לחודש.

אישוש לכך ניתן לקבל מדמי השכירות שנקבעו בחוזה השכירות של קפה רולדין, בו השכירות במועד הקובע עמדה ע"ס 225 ₪/מ"ר ל מסעדה בשטח 138.16 מ"ר ורחבה בשטח של 167 מ"ר. ניתוח השכירות מפורט בהרחבה בשומה המכרעת שערכתי לנכס זה<sup>1</sup> ומתקבלים דמי שכירות בגובה 145.6 ₪/מ"ר לחודש.

לגבי טענת שמאי הועדה כי למעשה השכירות בפועל הינה גבוהה יותר ונגזרת גם מהפדיון בבית הקפה. למרות בקשתי, המבקשת לא העבירה אלי נתונים בדבר דמי השכירות ששולמו על ידה בפועל ב-6 החודשים הראשונים להפעלת בית הקפה. בהעדר נתונים כאמור התבסס על דמי השכירות הראויים בשוק החופשי בסך 150 ₪/מ"ר לחודש.

---

<sup>1</sup> במסגרת הליך שומה מכרעת לפי תיקון 84 המתנהל בפניי במקביל, לגבי קפה רולדין.



## נאוה סירקיס שמאית מקרקעין

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

#### עלויות התאמה-

לשומת המבקשת צורף ריכוז חשבוניות בדבר עלויות סגירת חורף בסך 385,323 ₪ כולל מע"מ.

לא הבאתי בחשבון עלות זו, שכן הערכה משקפת את דמי השכירות הראויים לרחבה הציבורית במצבה, ללא הקרוי הנעשה ע"י השוכר ועל חשבונו.

במסגרת האומדן חושבו הפחתות בגין הגורמים הבאים :-

בלאי גבוה- חושבה הפחתה בשעור 10%.

עלויות פירוק והרכבה - בהיתר הבניה מצויין כי אין חובה לפרק את שלד הפרגוד (עמודים וקורות), כך שהנחתי כי מדובר בעלויות מופחתות. סך ההוצאה השנתית מוערכת בסך 7,500 ₪.

אחסון- בתי הקפה ארומה, רולדין ורימון שוכרים במשותף מחסן ציוד במפלס האוטובוסים בחניון קרתא. עלות אחסון לחלק של רולדין מוערכת למועד הקובע בגבולות 12,500 ₪ לשנה.

-----  
הערה: ההוצאות הנ"ל מחושבות לראשית תקופה.

#### ה. אומדן ההשבחה

מצב קודם	שטח מ"ר	מקדם שווי	שכירות לחודש ₪/מ"ר	שכירות לחודש ₪
מסעדה	231.23	1.0	150	34,685
רחבה ללא קרוי – שימוש חורף	238.0	0.2	30	7,140
סה"כ שכירות חודשית				41,825
שווי בתקופת השימוש		(6 חודשים n=9%)		235,189

**נאוה סירקיס שמאית מקרקעין**

**שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965**

שכירות לחודש ₪	שכירות לחודש ₪/מ"ר	מקדם שווי	שטח מ"ר	מצב חדש
34,685	150	1.0	231.23	מסעדה
4,832	30	0.2	161.05	רחבה ללא קרוי – שימוש חורף
<u>10,388</u>	135	0.9	76.95	רחבה בסגירת חורף
49,905				סה"כ
280,624		(r=9% n=6 חודשים)		שווי בתקופת השימוש
<u>- 20,000</u>				הוצאה שנתית (פירוק והרכבה ואחסון)
260,624				סה"כ

**סיכום:**

₪ 260,624	מצב חדש
<u>- 235,189</u>	מצב קודם
₪ 25,435	השבחה שנתית (6 חודשים)

חישוב ההשבחה:

היתר הבניה אושר בתאריך 28.1.2009 והמועד המשוער לפקיעתו בדצמבר 2012.  
חישוב ההשבחה נערך לשימוש של 18 חודש.

<u>שנת השימוש</u>	<u>מספר חודשים</u>	<u>השבחה שנתית</u>	<u>היוון למועד המימוש</u>
2009	5	₪ 21,196	₪ 21,196
2010	6	₪ 25,435	₪ 23,335
2011-2012	7	₪ 29,675	<u>₪ 24,977</u>
סה"כ			₪ 69,508

---

## נאוה סירקיס שמאית מקרקעין

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

---

#### 11. שומה

לאור האמור, הגעתי לכלל דעה כי גובה ההשבחה במקרקעין בגין מימוש חלקי עפ"י תכנית 8593, בדרך של בקשה להיתר מס' 09/15 היא:

השבחה:	₪ 69,508
היטל השבחה:	₪ 34,754

#### 12. שכר טרחה

ב"כ המבקש טען כי לאור התעלמות שמאי הועדה משומות מכריעות ומחוזי שכירות בנכס עצמו ובנכסים סמוכים יש להשית את הוצאות ההליך על הועדה המקומית. בנסיבות הענין הגעתי לכלל דעה כי אין מקום לסטות מהוראות סעי' 5א' בתקנות התכנון והבניה שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ (הוראת שעה) התשס"ט-2009 וכל צד יישא במחצית שכר הטרחה.

ולראיה באה אני על החתום,

נאוה סירקיס  
שמאית מקרקעין