עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירדן יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

27.10.2024
מספר מינוי: 898-2024

לכבוד
המבקשת, ח.נ. שיטת ההנדסה תכנון בניה ופיתוח בע"מ
באמצעות השמאי
עו"ד אורי רוזנצוויג
בדוא"ל ori@rgg.co.il

לכבוד
המשיבה, ועדה מקומית ירושלים
באמצעות השמאי
מר ישעיהו בלוי
בדוא"ל shaikeblau@gmail.com

א.ג.נ.,

הנדון: **החלטת שמאי מכריע, היטל השבחה**
גוש 30501 חלקה 10, רחוב ברל לוקר 13, ירושלים

1. מטרת ההחלטה:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי לשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה בנכס שבנדון.

מטרת ההחלטה היא הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש בדרך של אישור בקשה להיתר 2022/0129.00.

2. פרטי הנכס:

2.1. כתובת: רחוב ברל לוקר 13, שכונת פת, ירושלים.

2.2. גוש: 30501, חלקה: 10.

2.3. שטח החלקה (הרשום) 2,479 מ"ר.

2.4. מהות הנכס: חלקה עליה ניצב מבנה שיכונים ותיק בן 4 קומות, עם 3 כניסות, סה"כ 24 יח"ד, המיועד במסגרת תכנית פינוי בינוי, להריסה ובניה במקומו, של שני מגדלי מגורים בני 10 ו- 23 קומות מעל 6 קומות תת"ק, המשלבים בינוי למגורים, מבני ציבור ומסחר עפ"י תב"ע 397752.

2.5. הזכויות המוערכות: בעלות.

3. מסמכים שהועברו לעיוני:

3.1. חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, מיום 15.11.2023 אשר נערכה ע"י שמאי מקרקעין ה"ה גבע בלטר וישעיהו בלוי.

3.2. חוות דעת שמאית מטעם המבקשת, מיום 19.05.2024 אשר נערכה ע"י שמאי מקרקעין ה"ה אורי רוזנצוויג ושי אלימלך.

3.3. מסמך תגובת שמאי המשיבה מיום 27.06.2024 לחוות דעת שמאי המבקשת.

3.4. מסמך הכולל הערות לפרוטוקול הדיון, אשר נשלח ע"י שמאי המשיבה לאחר הדיון.

3.5. הודעה בדבר חבות בהיטל השבחה (ושובר תשלום) בגין בקשה להיתר (2022/0129.00) מיום 10.03.2024 בגין תבע 3967752 ע"ס 2,463,512.84 ₪.

3.6. העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים[1], המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ירושלים, אשר הופק ביום 19.05.2024 לגו"ח 30501/10.

3.7. החלטת מועצה (מיום 07.04.2022) בעניין קביעת שיעור מופחת ופטור מהיטל השבחה לגבי תכניות לפינוי ולבינוי במתחמים לפינוי ולבינוי בעיר ירושלים.

3.8. עותק רך של תכנית הבקשה להיתר הנדונה.

3.9. מסמך תיאור הבקשה הנדונה (לרבות מוצע מול מותר – ש.י).

3.10. החלטת רשות רישוי מקומית מיום 17.07.2023, לבקשה להיתר הנדונה.

3.11. דף מידע תכנוני למקרקעין שבנדון (הופק ביום 30.04.2024).

3.12. שומת מקרקעין מבוססת הנחה – חוות דעת לכדאיות כלכלית של הפרויקט הנדון, שנערכה לאדריכל ניסים שיבלי יזם הפרויקט, ע"י שמאי מקרקעין יוני צ'רניאבסקי (מיום 13.11.2019).

3.13. ערר (צפון) 8287/15 **אבני דרך י.י. בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה עפולה**.

3.14. כתבה ב-MYNET מיום 26.05.2024 בנדון "סערה בשכונת פת: צעירים ממזרח ירושלים משליטים פחד על הילדים שלנו".

4. <u>המועד הקובע בהחלטה</u>:

22.08.2020 - יום תחילתה של תכנית 101-0397752.

5. <u>דיון וביקור בנכס</u>:

5.1. נערך דיון באמצעות הישום "זום" ביום 02.07.2024, בהשתתפות עו"ד ושמאי מקרקעין אורי רוזנצוויג והיזם מר ניסים שיבלי (מטעם המבקשת) ושמאי מקרקעין ה"ה גבע בלטר וישעיהו בלוי (מטעם המשיבה).

5.2. שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

5.3. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים באותו יום וניתנה לצדדים אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול ולשלוח מסמכי ההשלמה. לאחר הדיון נשלחו ע"י שמאי הצדדים מיילים ומסמכי השלמה. כמו כן נשלחו הערותיהם לפרוטוקול של שמאי המשיבה.

[1] אינו כולל את כל פרטי הרישום

5.4. במעמד הדיון הודעתי לצדדים כי טרם נערך על ידי ביקור בנכס ובסביבתו. שמאי הצדדים לא הביעו רצונם לקחת חלק בעת ביקורי בנכס.

5.5. הביקור בנכס ובסביבתו נערך על ידי ביום 08.10.2024 ללא נוכחות מי מהצדדים.

6. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>:

6.1. הנכס הנדון מהווה את חלקה 10 בגוש 30501, בשכונת פת בירושלים עליה ניצב בניין מגורים ותיק, המיועד להריסה ולבניה של מגדלי מגורים בשילוב מסחר ובניה לצרכי ציבור, במקומו, במסגרת תכנית פינוי בינוי.

6.2. שכונת פת ממוקמת בחלק הדרום מערבי של העיר ירושלים, בין שכונת קטמונים מצפון, שכונת תלפיות ממזרח ובית צפאפא מדרום. השכונה מאופיינת באוכלוסיה מעורבת של דתיים וחילוניים, בבניה רוויה של 4-8 קומות ובמוסדות ציבור.

6.3. הפיתוח הסביבתי מלא.

6.4. החלקה פינתית, גובלת בחלקה הצפוני ברחוב יעקב פת ובחלקה המזרחי ברחוב ברל לוקר. החלקה אי רגולארית בשטח רשום של 2,479 מ"ר.

6.5. רחוב יעקב פת מהווה ציר תנועה ראשי, דו סיטרי, המשתרע ממזרח (במפגש עם דרך משה ברעם) למערב (במפגש עם שדרות דב יוסף ובהמשך לכיוון צפון במפגש עם הרב הרצוג/גולומב). ברחוב עתיד לעבור הקו הירוק של הרכבת הקלה.

6.6. על החלקה בנוי בניין מגורים ותיק בן 4 קומות הכולל 3 כניסות[2] ו- 24 יח"ד המיועד במסגרת תכנית הבינוי פינוי הנדונה להריסה ולבניה של שני מגדלי מגורים (משולבים מסחר ושטחים מבונים לצרכי ציבור) במקומו.

6.7. נשוא חוות הדעת הנדונה מהווה את שטחי המסחר בפרויקט[3].

7. <u>המצב המשפטי</u>:

7.1. מעיון בהעתק רישום מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ירושלים, אשר הופק ביום 19.05.2024 לגוש 30501 חלקה 10, עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

- שטח רשום: 2,479 מ"ר. מס' תת"ח: 25. תקנון: מוסכם.
- בעלות: הזכויות בכל תתי החלקות בבניין רשומות ע"ש פרטיים שונים.
- הערת אזהרה סעיף 126: רשומה על כל תתי החלקות לטובת ח.נ שיטת ההנדסה תכנון בניה ופיתוח בע"מ.

[2] הידועות בכתובות ברל לוקר 13א,13ב,13ג.

[3] פירוט שטחים ושימושים בפרויקט, לרבות של שטחי המסחר הנדונים, ראה בפרק המצב התכנוני, בפרק הרישוי ובפרק טיעוני הצדדים.

8. <u>המצב התכנוני</u>:

8.1. **<u>מצב קודם</u>:**

<u>תכנית 1599 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 1909 בתאריך 12.04.1973</u>:

- התכנית מסמנת את הנכס שבנדון כבנין 13 ומסווגת אותו בייעוד אזור מגורים 1.
- עפ"י טבלת שטחי הבניה בתקנון התכנית תותר בניית מבנה בן 4 קומות, 6 דירות לקומה, 24 יח"ד במבנה וסה"כ שטח בניה 1,752 מ"ר.

<u>תכנית 4566 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4365 בתאריך 28.12.1995</u>:

- התכנית מסמנת את החלקה הנדונה כאזור מגורים מיוחד.
- על פי הוראות התכנית תותרנה תוספות בניה לשם הרחבת הדירות הקיימות כמפורט בטבלה בתקנון התכנית ובנספחי הבינוי, לפיהם בבניין 13 הנדון השטח העיקרי הקיים הינו 1,764 מ"ר, חלקי השירות הקיימים הינם 225 מ"ר, השטח העיקרי המוצע להרחבות הינו 704 מ"ר וסה"כ השטח העיקרי 2,468 מ"ר.

8.2. **<u>מצב חדש</u>:**

<u>תכנית 101-0397752 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 9018 בתאריך 02.08.2020</u>

<u>(פרסום אחרון בעיתונות 07.08.2020)</u>:

- תכנית מתאר מקומית לחלקה הנדונה.
- להלן פירוט דברי ההסבר לתכנית:

א. התכנית הינה תכנית פינוי בינוי שבמסגרתה יפונה ויהרס בניין מגורים קיים הכולל 24 יח"ד, שכתובתו ברל לוקר 13, ירושלים. הידועה כחלקה מספר 10 בגוש 30501 (בשלמות). ויוקם במקומו מבנה שיכיל 21 קומות של בנין מגורים, על גבי קומת מסד גבוהה, (בגובה שתי קומות) ובניין נוסף בן 10 קומות מגובה הכניסה הקובעת המבנה יכלול את השימושים הבאים:

- מגורים - שיכילו 136 יח"ד.
- שימושים מסחריים, בהיקף 300 מ"ר עיקרי.
- שטח מבונה לצרכי ציבור בהיקף 600 מ"ר מבונה המורכב מ: 300 מ"ר לצורך תחנת לבריאות המשפחה (טיפת חלב), 150 מ"ר עבור מועדונית פעילות לגיל הרך ועוד 150 מ"ר עבור מועדון נוער ו/או בית כנסת.

ב. תכנית זו סמוכה לתכנית הרכבת הקלה הקו הירוק.

על אף העובדה שתכנית זו אינה מתערבת בגבולות התכנית של הרכבת הקלה הידועה בשם ה"קו הירוק", היא עלולה להיות מושפעת ממנה ולכן נדרש להגדיר

נושאים כגון גישה מוטורית למתחם, תקני חניה תואמים איכות סביבה, תשתיות, חזות וכיו"ב.

כיום במסגרת התכנית הקיימת קיימים 24 יחידות דיור, שבנויים בתוך בניין של 3 כניסות בן 4 קומות, מצב הבינוי רעוע. לא נמצא היתר הבניה הרלוונטי בתיק הבניין בעבור הבניין הקיים. כנגד הבניין קיים צו מבנים מסוכנים, בעקבות שקיעה דיפרנציאלית דבר שיצר סדק בתוך הבניין, במסגרת תכנית זו ובעקבות הפינוי של הבניין האמור, בעיה זו תיפתר ותחדל מלהיות.

מגיש התכנית, הוא יזם שפנה והציע לדיירים פרויקט פינוי בינוי, לפיכך הוסכם עם בעלי הזכויות לפי הרוב הדרוש בחוק המקרקעין להקים את הפרויקט האמור.

כיום ישנה עבירת בניה אחת שמנוהלת בבית המשפט לענייניים מקומיים, בעבור סגירת מרפסת באמצעות בניה קלה, בית המשפט קמא מעניק את השהות הנדרשת על מנת לאפשר את פינוי הבניין ובזה גם הסרת העבירה האמורה.

- מטרת התוכנית: התחדשות עירונית במתחם ברל לוקר 13 - בירושלים. במתווה פינוי בינוי.
- עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת הוראות להריסה ופינוי של המבנה הקיים בתחום התכנית (לרבות העצים הקיימים במתחם) וקביעת הוראות לבינוי המוצע והוראות להקמת המבנים החדשים, אשר יוקם בגבולות קווי הבניינים המסומנים בתשריט של התכנית הזו.
- קביעת מס' יחידות הדיור במתחם התכנית ל- 136 יח"ד (בכפוף לגמישות האפשרית במסגרת תכנית זו) וקביעת תמהיל דירות קטנות על פי החלטת ועדה - 20% מהיחידות לפחות יהיו בשטחים בין 85-50 מ"ר .
- קביעת הערכים המרבים בתחום התכנית של (בכפוף לגמישויות שתכנית זו מאפשרת)

(א) מס' הקומות. 10 קומות ו-23 קומות, ממפלס הכניסה הקובעת.

(ב) קווי הבניין.

(ג) גובה הבניינים.

(ד) שטחי הבניה.

- קביעת ייעודי הקרקע והשימושים המותרים בשטח התכנית .שימוש מעורב הכולל את השימושים הבאים: מגורים, מסחר ומוסדות ציבור.
- קביעת הוראות בדבר הבינוי, הפיתוח, ועיצוב מעטפת הבניין.
- קביעת הוראות והנחיות בדבר תחבורה, תנועה וחניה.
- קביעת ההוראות להקמת מבנים, גדרות, מדרגות ופיתוח החצר.
- קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
- קביעת התנאים וההוראות לרישוי הבניה לרבות אלה:

(א) הוצאת היתר בניה.

(ב) מתן היתרים שונים בשטח.

(ג) שלבי הביצוע.

(ד) תנאים למתן טופס 4.

(ה) מתן תעודות גמר והיתר אכלוס.

- קביעת פרק זמן למימוש התכנית וקביעת מועד לפקיעת תוקפה ככל ולא תמומש תוך השהות הניתנת במסגרת תכנית זו.
- קביעת הוראות בגין שטחים שיחולו עליהם זיקות הנאה להולכי רגל.
- קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
- קביעת הוראות הפקעה לשטחים מבונים לצרכי ציבור.
- קביעת שלביות ביצוע .

– התכנית מסמנת את המקרקעין שבנדון כמגרש חדש מס' 100, בשטח של 2,488.05 מ"ר ומסווגת אותו בייעוד מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.

– שימושים:

- ביעוד מוסדות ציבור בהתאם למפורט בסעיף 4.1.1.
- ביעוד מגורים בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2.
- ביעוד מסחר: חנויות ומסחר למיניהם, תצוגה למכירת סחורה ו/או מרכולות, שטחים המיועדים למכירות ותיווך בין עסקאות, בית קפה וממכר מזון.

- הוראות למסחר (בין היתר):

5. תנאי עבור שימושי הסעדה, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין המסחרי הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה.
6. מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות
7. לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי.

הנחיות מיוחדות

סימון מהתשריט: **חזית מסחרית**

1. שטחי המסחר יהיו בהתאם למסומן בנספח הבינוי ובהיקף של עד 300 מ"ר במפלס הקרקע.
2. גובה הקומה המסחרית יהיה בהתאם להנחיות המרחביות. שטחה של כל חנות לא יעלה על 100 מ"ר ולא יותר שימוש של מעל 6 מטר מאורך החזית לכל חנות.
3. במקומות המסומנים בתשריט "כחזית מסחרית" תחוייב התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב.
4. עיצוב החזית המסחרית, חומרי גמר שילוט ואמצעי הצללה יפורטו בהיתר הבניה.
5. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980.

- להלן טבלת הזכויות והוראות הבניה:

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
				גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	שרות			מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	100		2488	12543	4313	8812	136	(1) 83.5	(2) 23	(3) 2	(3) 3	(3) 0	(3) 0	(4) 1632
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	100	קומת מסד		300		421								
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	100	קומת מסד - תחנת האם והילד		311.26	88	355								
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	100	קומת מסד- מועדון נוער +גיל הרך		300	88	350								

9. <u>רישוי:</u>

9.1. היתר בניה מקורי: לא נמצא היתר הבניה המקורי של המבנה הקיים.

9.2. תיק בנין 1995/1020.00: נמצא היתר בניה מספר 39974 אשר ניתן לגב' סימה חפץ לפתיחת שערים בגדר ושבילים אשר מהותו פתיחת פתחים בגדר עבור 3 דיירים, בגבול המגרש הפונה לכיוון רחוב יעקב פת, כולל התקנת שערים, ריצוף שבילים והתקנת מדרגות פיתוח.

9.3. תיק בנין 2002/0351.00: נמצאה בקשה להיתר להרחבת 24 דירות בעמודות שלמות בחזית צפונית-מזרחית, וכמו כן הוצע בבקשה כי כל הקירות החיצוניים של הבניין הקיים יחופו באבן. עפ"י המופיע בדף המידע הבקשה נסגרה.

9.4. **<u>הבקשה להיתר הנדונה 2022/0129.00</u>:**

הריסת מבנה קיים ובניית שני מגדלים בני 10-23 קומות ע"ג 6 קומות תת"ק המשלבים בינוי למגורים, מבני ציבור ומסחר על פי תב"ע 397752, סה"כ 143 יח"ד.

להלן פירוט השטחים מהבקשה להיתר[4]:

חישוב שטחים בנין: 1

			למטרות עיקריות							למטרות שירות											סה"כ שטח בניה		אחר				
			מוצע				סה"כ			מוצע								סה"כ					מוצע				סה"כ
מפלס	מתחת לקרקע	קומה	מגורים מוצע	מסחר מוצע	בניני ציבור מוצע	עיקרי מרחב מוגן דירתי מוצע	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	אחוז משטח המגרש[%]	מרחב מוגן דירתי מוצע	מרחב מוגן מוסדי מוצע	מערכות טכניות ומתקני שרות מוצע	אחסנה מוצע	חניה מוצע	מבואות וחדרי מדרגות מוצע	שטח עזר מסחר מוצע	חדר טראפו מוצע	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	אחוז משטח המגרש[%]	סה"כ שטח בניה	אחוז משטח המגרש[%]	מרפסות זיז לא מקורה מוצע	מרפסות גג לא מקורה מוצע	מרפסת_זיז מקורה עד_14_מ"ר מוצע	הורדה מוצע	אחרהוגל הורדות סה"כ
-14.35	כן	מרתף 5								17.95		254.73	186.68	1519.25	95.10			2073.71	2073.71	83.35	2073.71	83.35					
-11.55	כן	מרתף 4								23.85			202.75	1748.51	62.13			2037.24	2037.24	81.88	2037.24	81.88				36.89	36.89
-8.75	כן	מרתף 3								23.51			200.49	1750.63	62.21			2036.84	2036.84	81.87	2036.84	81.87				37.29	37.29
-5.95	כן	מרתף 2								23.85			193.09	1599.54	62.16		100.73	1979.37	1979.37	79.56	1979.37	79.56				94.76	94.76
-3.15	כן	מרתף 1								22.60		142.82	73.76	1295.41	106.32			1640.93	1640.93	65.95	1640.93	65.95				37.61	37.61
0.00	לא	1		265.06	311.12		576.18	576.18	23.16		92.54		9.09		302.45	31.10		435.18	435.18	17.49	1011.36	40.65				64.59	64.59
+3.15	לא	2	427.93	34.61	299.11	0.58	762.23	762.23	30.64	48.10	46.17		42.54		166.18			301.99	301.99	12.14	1064.22	42.77		145.45	49.47	60.99	255.91
+6.30	לא	3	834.07			4.05	838.12	838.12	33.69	98.72					115.63			214.35	214.35	8.62	1052.47	42.30	4.26	242.99	92.99	38.26	378.52
+9.45	לא	4	800.04			7.31	807.35	807.35	32.45	111.82					115.65			227.47	227.47	9.14	1034.82	41.59	3.83		110.43	38.26	152.52
+12.60	לא	5	778.10			10.23	788.33	788.33	31.60	124.73					115.76			240.49	240.49	9.67	1028.82	41.27	1.45		121.46	36.30	161.23
+15.75	לא	6	776.34			10.23	786.57	786.57	31.61	124.73					115.76			240.49	240.49	9.67	1027.06	41.26			121.33	36.39	159.72
+18.90	לא	7	774.72			10.35	785.07	785.07	31.55	124.64					115.72			240.36	240.36	9.66	1025.43	41.22			117.65	42.94	160.59
+22.05	לא	8	773.93			10.23	784.16	784.16	31.52	124.79					115.65			240.44	240.44	9.66	1024.60	41.18	3.08		119.49	38.79	161.36
+25.20	לא	9	792.34			6.93	799.27	799.27	32.13	111.74					115.66			227.40	227.40	9.14	1026.67	41.26			117.51	38.79	156.30
+28.35	לא	10	775.97			10.11	786.08	786.08	31.59	124.93					115.66			240.59	240.59	9.67	1026.67	41.26	50.11		67.40	38.79	156.30
+31.50	לא	11	433.60			6.60	440.20	440.20	17.69	63.34		96.73			77.57			237.64	237.64	9.55	677.84	27.24			56.54	36.46	95.02
+34.65	לא	12	433.70			6.56	440.26	440.26	17.70	63.39					77.57			140.96	140.96	5.67	581.22	23.36			58.53	26.78	85.31
+37.80	לא	13	433.57			6.54	440.11	440.11	17.69	63.40					77.57			140.97	140.97	5.67	581.08	23.36			58.43	26.78	85.21
+40.95	לא	14	449.31			3.66	452.97	452.97	18.21	50.54					77.57			128.11	128.11	5.15	581.08	23.36			54.26	26.78	81.04
+44.10	לא	15	449.31			3.66	452.97	452.97	18.21	50.54					77.57			128.11	128.11	5.15	581.08	23.36			54.26	26.78	81.04
+47.25	לא	16	449.31			3.66	452.97	452.97	18.21	50.54					77.57			128.11	128.11	5.15	581.08	23.36			54.26	26.78	81.04
+50.40	לא	17	417.64			9.78	427.42	427.42	17.18	76.54					77.57			154.11	154.11	6.19	581.53	23.37			67.76	26.78	94.54
+53.55	לא	18	417.64			9.78	427.42	427.42	17.18	76.54					77.57			154.11	154.11	6.19	581.53	23.37			67.76	26.78	94.54
+56.70	לא	19	417.64			9.78	427.42	427.42	17.18	76.54					77.57			154.11	154.11	6.19	581.53	23.37			67.76	26.78	94.54
+59.85	לא	20	433.57			6.54	440.11	440.11	17.69	63.40					77.57			140.97	140.97	5.67	581.08	23.36			58.43	26.78	85.21
+63.00	לא	21	433.57			6.54	440.11	440.11	17.69	63.40					77.57			140.97	140.97	5.67	581.08	23.36			58.43	26.78	85.21
+66.15	לא	22	446.83			3.66	450.49	450.49	18.11	50.54					77.57			128.11	128.11	5.15	578.60	23.26			51.91	26.76	78.67
+69.30	לא	23	439.54			1.94	441.48	441.48	17.74	37.38					77.55			114.93	114.93	4.62	558.41	22.36	93.56			26.20	119.76
+74.03	לא	24										110.25						110.25	110.25	4.43	110.25	4.43				7.38	7.38
		מעל הקרקע	12386.67	299.67	610.23	148.72	13445.29	13445.29	540.42	1780.29	137.71	206.98	51.63		2402.51	31.10		4610.22	4610.22	185.31	18055.51	725.70	156.29	388.44	1628.08	802.74	2975.55
		מתחת הקרקע								111.76		397.55	856.79	7913.34	387.92		100.73	9768.09	9768.09	392.61	9768.09	392.61				206.55	206.55
		סה"כ המבנה	12386.67	299.67	610.23	148.72	13445.29	13445.29	540.42	1892.05	137.71	604.53	908.42	7913.34	2790.43	31.10	100.73	14378.31	14378.31	577.92	27823.60	1118.31	156.29	388.44	1628.08	1009.29	3182.10

חישוב שטחים סה"כ

		מעל הקרקע	12386.67	299.67	610.23	148.72	13445.29	13445.29	540.42	1780.29	137.71	206.98	51.63		2402.51	31.10		4610.22	4610.22	185.31	18055.51	725.70	156.29	388.44	1628.08	802.74	2975.55
		מתחת הקרקע								111.76		397.55	856.79	7913.34	387.92		100.73	9768.09	9768.09	392.61	9768.09	392.61				206.55	206.55
		סה"כ המבנה	12386.67	299.67	610.23	148.72	13445.29	13445.29	540.42	1892.05	137.71	604.53	908.42	7913.34	2790.43	31.10	100.73	14378.31	14378.31	577.92	27823.60	1118.31	156.29	388.44	1628.08	1009.29	3182.10

[4] טבלת השטחים לעיל היא זו שהוצגה בחוות דעת המבקשת. בחוות דעת המשיבה הוצגה טבלת שטחים שונה, אם כי בהקשר לשטחי המסחר הנדונים בענייננו, השונות בין הטבלאות זניחה (34.61 מ"ר מסחר במפלס +3.15 בשומת המבקשת כפי שמופיע בטבלה לעיל, מול 34.32 מ"ר בשומת המשיבה).

10. עקרונות גורמים ושיקולים בהחלטה:

בהחלטה הובאו, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

10.1. היטל ההשבחה הנדרש הוא כתוצאה ממימוש בדרך של אישור בקשה להיתר.

10.2. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

10.3. התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חברתי לפיו ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל המשתלם לאותה רשות תכנון.

10.4. הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של ירושלים ובשכונת פת.

10.5. הובא בחשבון המפורט בפרק המצב התכנוני, המצב המשפטי ובפרק הרישוי.

10.6. הובא בחשבון כי האמור בפרק המצב התכנוני הוא תמצית של הוראות התכניות וכי יתכן וקיימות תכניות נוספות ו/או הוראות והנחיות נוספות שלא פורטו והן מצויות במסמכי התכניות ו/או במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה.

10.7. בפרק המצב המשפטי מתוארים המסמכים עליהם התבססה ההחלטה, אולם אין במידע המובא כדי להכריע בעניינים משפטיים. המידע מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד כחלק מההחלטה.

10.8. מחירי המקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס ולמועד הקובע.

10.9. ההשבחה חושבה בהתאם לפס"ד "פמיני" (רע"א 4217/04, **ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים**, פורסם בנבו), כהפרש השווי בין המצב התכנוני החדש לבין המצב התכנוני הקודם במועד הקובע.

10.10. ההחלטה התייחסה, בין היתר לטענות הצדדים, לפס"ד, להחלטות ועדת ערר, להחלטות שמאים מכריעים לאחר תיקון 84 לחוק ועוד.

10.11. ההחלטה אינה מהווה חוות דעת משפטית, אלא מהווה החלטה שמאית בלבד וככל שקיים ניתוח כזה או אחר הנושק לתחום המשפטי, הרי שהוא בוצע לצורך קבלת הכרעות בתחום שמאות מקרקעין לצורך בחינת היטל ההשבחה.

11. טיעוני הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת והחלטה:

11.1. **ההשבחה והיטל ההשבחה כפי שנטענו ע"י שמאי הצדדים**:

תכנית	מועד קובע	שמאי המשיבה		שמאי המבקשת	
		השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪	השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪
101-0397752	22.08.2020	4,426,561	2,213,280	2,028,000	1,014,000

הערה: ההשבחה והיטל ההשבחה לגישת שמאי המבקשת המצוינים בטבלה לעיל, הם לפי מסחר הכולל אפשרות למזון. הציגו תחשיב בחלופה נוספת לפיה המסחר ללא מזון. עפ"י תחשיבם בחלופה נוספת זו ההשבחה 1,600,200 ₪ והיטל ההשבחה 800,100 ₪.

11.2. **<u>השבחה בגין אישור תכנית 101-0397752</u>:**

<u>טיעוני שמאי המבקשת</u>:

- שמאי המבקשת הציג את טבלת סיכום שטחי המסחר מהבקשה להיתר כדלקמן:

מפלס	שימוש	שטח
0	מסחר עיקרי	265.06 מ"ר
	שטחי עזר למסחר	31.10 מ"ר
3.15	מסחר (גלריה)	34.61 מ"ר

וטוען כי יש לקזז את החלק היחסי של עלות המטלות הציבוריות מסכום ההשבחה. כלומר, עצם הדרישה לביצוע מטלה באה לידי ביטוי בשווי השוק של הנכס במצב החדש למלוא זכויות התב"ע, ולכן יש להפחית את שווי השוק בסכום גובה המטלה באופן יחסי לכל ייעוד קרקע בנפרד. לטענתו, יש להביא בחשבון מקדם הפחתה למורכבות הפרויקט ומושעא במקדם הפחתה של 20% והפחתה דומה בגין כך שהבקשה להיתר בניה, מהווה מימוש חלקי לחנויות מסחר ש"לא למטרות הסעדה". את ההפחתה למסחר הציג ב- 2 חלופות: האחת, במידה במידה ושווי למסחר אדיש לאפשרות להקים מסחר הכולל מזון והשניה, הפחתה של 20% במסגרת המימוש החלקי כיום.

- שמאי המבקשת טוען כי המועד הקובע נושק למועד פריצת מגפת הקורונה בעולם, דבר אשר שינה מהותית את הביקושים לחנויות ומסחר בתקופה הנ"ל בעולם, בישראל ובירושלים בפרט. לכן, הביא בחשבון מקדם אי וודאות זו במסגרת 20% הפחתה בגין מורכבות הפרויקט ומושעא.

- שמאי המבקשת/היזם טוען כי הבקשה להיתר הנוכחית אינה כוללת מזון מכיוון שדרישה לעסקי מזון תסרבל את קבלת ההיתר. למזון יש דרישות מיוחדות בהיבטי תשתית, מנדפים וכיו"ב. לכן, בחרו שכדי לא לעכב את קבלת ההיתר, הבקשה תצא ללא דרישה למזון. יתכן ותהיה בקשה למזון אבל זה יבחן בעתיד. לטענתו, יש להשוות מרכז מסחרי שכונתי למרכז מסחרי שכונתי ואין זה נכון להשוות אותו למרכז מסחרי גדול כמו תלפיות. גם לעניין שטחי המסחר, אין להשוות מסחר זעיר למסחר גדול.

- השוואה בין שכונת פת לשכונות הסמוכות מהן נלקחו עסקאות ההשוואה: שמאי המבקשת טוען כי הנכס הנישום ממוקם על גבול השכונה ממזרח במקביל לשכונת בית צפאפא, בה רוב תושבי השכונה מוסלמים. במהלך השנים היו תלונות חוזרות של תושבי שכונת פת של צעירים משכונת בית צפאפה המהווים מטרד אל מול תושבי השכונה. לטענתו, עקב מיעוט עסקאות השוואה לנכסים מסחריים בשכונת "פת", כל נתוני ההיצע/עסקאות ההשוואה/החלטות שמאים מכריעים נלקחו ממרכזים מסחרים, הסמוכים לשכונת פת, אך אינם גובלים ביישוב ערבי כמו בית צפאפא (כגון: קרית יובל,

קרית מנחם, קטמונים וכו'). לכן, יתייחס לעסקאות ההשוואה באמצעות מקדמי התאמה, ביחס למיקום שבעניינו. לטענתו, בהתייעצות אל מול גורמי נדל"ן המעורים בסביבה ועפ"י ביקור בסביבת הנכס נראה כי שכונת "פת" במעמד סוציואקונומי נמוך ומצויה במרחק של 50 מ' משכונת בית צפאפא. לאור האמור לעיל הביא בחשבון את מקדמי ההתאמה הבאים:

שכונת קרית יובל	75%
שכונת קרית מנחם	75%
שכונת גוונים (קטמונים)	75%
שכונת פת/ לא צמוד דופן לישוב ערבי	90%
קטמון הישנה	85%

להלן הבהרות שהציג למקדמים:

א. מקדם הפחתה של 25% משכונת קרית יובל, קרית מנחם ושכונת גוונים, שכונות בעלות מעמד גבוה יותר מבחינה סוציואקונומית ומבחינת החשיפה שלהן למרכזי מסחר, מרוחקים משכונות ערביות, האוכלוסיה מורכבת מרוב יהודי.

ב. מקדם הפחתה של 15% משכונת קטמון הישנה, שכונה יהודית, ממוקמת מצפון לשכונת פת, מרוחקים משכונות ערביות ובעלת מעמד סוציאקונומי גבוה יותר, בשכונה קיימים מס' מרכזים מסחריים.

עפ"י החלטות שמאים מכריעים בסביבה נלקח בחשבון כי השווים המוצגים נערכו ביחס לשכונות הנהנות ממיקומים טובים יותר ולכן נלקחו גם לקביעת השמאים המכריעים מקדמי התאמה למיקום ביחס לנשוא השומה.

- בהתייחס לחוות דעת שמאי המשיבה, טוען כי שמאי המשיבה לא לקחו מקדמי התאמה ולא התייחסו לסמיכות הנכס לשכונת בית צפאפא המרוחקת כ - 50 מ' מהפרויקט המוצע. לטענתו, שמאי המשיבה לקחו עסקאות השוואה ממשכנות האומה, המרוחקת מאוד מהנכס ואינה דומה במאפייניה לשכונת פת, ללא הסבר מפורט ובכלל על סמך מה נלקחו עסקאות אלו. טוען כי שמאי המשיבה התבסס על החלטתה של השמאית המכריעה גב' נורית גרבי מתאריך 24.10.2019, בה נקבע שווי למ"ר מבונה ברוטו למסחר זהה, כשווי המתאים לנכס הממוקם ב"צומת פת" המרוחק מהנכס שבנדון, במיקום עדיף, מיקום הנהנה מתנועה רבה במהלך היום, לא בסמוך לשכונה ערבית, ונחשב למיקום עם מוניטין מסחרי רב שנים המוכר לכל ירושלמי כצומת עם חשיפה מסחרית ותנועה ערה. בנוסף, לא נלקח בחשבון כי קיימת מצוקת חניה קשה בסביבה הקרובה.
- ערכי שווי מ"ר מבונה למסחר: שמאי המבקשת טוען לשווי של 9,200 ₪ למ"ר מבונה בהסתמך על שקלולו מנתוני ההשוואה הבאים:
  - עסקאות מכר וחילוץ שווי מ"ר מבונה:

מס"ד	תאריך עסקה	כתובת ובניין	גוש	חלקה/תת חלקה	קומה	שטח ברוטו	שווי מכירה	שווי מ"ר בנוי	שוליות לגודל	התאמה לזמן	התאמה למיקום	שווי מ"ר בנוי מותאם
1	08/07/2020	שכונת קרית יובל, רחוב אורונאוי 31	30415	176/1	1	25 מ"ר	₪ 850,000	₪ 33,597	75%	100.00%	75%	₪ 18,898
2	20/08/2020	שכונת קרית יובל, רחוב אורונאוי 42	30415	205/8	2	20 מ"ר	₪ 850,000	₪ 42,500	75%	100.00%	75%	₪ 23,906
3	17/09/2017	שכונת קרית יובל, רחוב אולשוונגר 9	30407	17/4	1	31 מ"ר	₪ 800,000	₪ 25,806	80%	110.00%	75%	₪ 17,032
4	01/04/2019	יצחק שדה 17, שכונת קטמונים	30169	94/44	1	30 מ"ר	₪ 800,000	₪ 26,490	80%	102.50%	75%	₪ 16,291
5	21/11/2018	אלעזר בן יאיר, שכונת הקטמונים	30172	38/1	1	17 מ"ר	₪ 495,000	₪ 29,118	75%	108.00%	75%	₪ 17,689
		שווי למ"ר בנוי ממוצע										**₪ 18,800**
		ניכוי יזמות									1.2	₪ 15,667
		ע. בניה למועד הקובע (4,500 ₪ בניה ישירה + 30% עקיפות)									₪ 5,850	₪ -5,850
		שווי מ"ר מבונה ברוטו										**₪ 9,820**

- תחשיב ע"ב דמ"ש מהוונים וחילוץ שווי מ"ר מבונה[5]:

מס"ד	תאריך פרסום	קומה	כתובת	שטח	דמי שכירות	דמ"ש למ"ר	התאמה למיקום השכונה	דמ"ש למ"ר מתואם
3	25/10/2019	0	אברהם שטרן 22, קרית יובל	35 מ"ר	₪ 4,500	₪ 129	75%	₪ 91.61
4	24/06/2019	0	קולומביה 3, קרית מנחם	40 מ"ר	₪ 5,500	₪ 138	75%	₪ 97.97
5	02/07/2019	0	אברהם שטרן 22, קרית יובל	32 מ"ר	₪ 5,000	₪ 156	75%	₪ 111.33
7	17/05/2019	0	הנוטרים 1, קטמונים (גוונים)	60 מ"ר	₪ 6,000	₪ 100	75%	₪ 71.25
9	24/04/2019	0	קולומביה 29, קרית מנחם	39 מ"ר	₪ 4,250	₪ 109	75%	₪ 77.64
11	03/12/2017	0	יהודה הנשיא 2, קטמונים	60 מ"ר	₪ 7,500	₪ 125	75%	₪ 89.06
13	30/04/2019	0	תל חי 1, קטמון הישנה	24 מ"ר	₪ 2,800	₪ 117	80%	₪ 88.67
14	25/10/2018	0	יוסי בן יועזר 10, קטמונים (גוונים)	40 מ"ר	₪ 4,500	₪ 113	75%	₪ 80.16
דמי שכירות בממוצע								**₪ 90**

תחשיב על פי סקר			
שכ"ד למ"ר	דמ"ש	שנתי	שיעור היוון	שווי למ"ר בנוי
	₪90	₪1,080	6.9%	₪ 16,000
ניכוי יזמות			1.2	₪ 13,333
בהפחתת ע. בניה (30%+4500 עקיפות)			₪5,850	₪ -5,850
שווי למ"ר מבונה ברוטו למסחר				₪ 7,500

- החלטות שמאים מכריעים/הכרעות בהשגה ראשונה[6]:

מועד קובע	גוש	חלקה	כתובת	שמאי מכריע/ השגה	שווי למ"ר מבונה	התאמה למיקום	שווי למ"ר מבונה מתואם
08/12/2018	**30144**	**164**	**נתאי הארבלי 48, שכונת פת**	**בועז קוט**	**₪ 13,000.00**	**90%**	₪ 11,700
16/05/2018	30172	198	יהודה הנשיא 2 ויעקב פת, שכונת גוונים (קטמונים)	נורית גרבי	₪ 16,600.00	75%	₪ 12,450
04/10/2018	30413	88	בוליביה 3, קריית היובל	אייל יצחק	₪ 15,000.00	75%	₪ 11,250
01/08/2017	30413	124	גולמוב, קריית היובל	הכרעה השגה ראשונה	₪ 13,390.00	75%	₪ 10,043
31/03/2020	30415	176	ארוגאוי 31, קרית יובל	הכרעה השגה ראשונה	₪ 11,907.00	75%	₪ 8,930
ממוצע שווי מ"ר מבונה ברוטו למסחר							₪ 10,870

להלן שיקלול הנתונים:

גישה	שווי למ"ר מבונה	משקל	שווי למ"ר מבונה ממוצע משוקלל
גישת ההשוואה העקיפה	₪ 9,820.00	0.3	₪ 2,946.00
שמאים מכריעים/ השגות	₪ 10,870.00	0.3	₪ 3,261.00
גישת היוון הכנסות	₪ 7,483.33	0.4	₪ 2,993.33
ממוצע שווי מ"ר מבונה			**₪ 9,200.00**

שמאי המבקשת הציג גם החלטות של שמאים מכריעים בישובים ערביים בקרבה לעיר ירושלים (אזור בית חנינא), מהן עולה כי שווי מ"ר מבונה ברוטו ממוצע למסחר 4,950 ₪ (ערכי שווי שבין 4,125 ₪ ל- 6,000 ₪). לטענתו, לא מדובר בעסקאות השוואה אלא בנתונים לבקרה, אולם ניתן לראות שמדובר בערכי שווי של מחצית מהשווי שנקבע על ידו, כאשר הנכס שבנדון ממוקם כאמור, על התפר שבין שכונת פת לשכונת בית צפאפא.

[5] הדמ"ש המתואם לאחר הפחתה למו"מ 0.95, והתאמה לשכונה בהתאם למפורט בטבלת מקדמי ההתאמה שהציג.
[6] מס"ד 1 הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 10% לאור מיקום הנכס במיקום טוב יותר בשכונת פת, בשאר הנתונים בוצעה התאמה בהתאם למפורט בטבלת מקדמי ההתאמה שהציגו.

- שמאי המבקשת טוען כי יש לקזז את עלות הבניה היחסית (בין המסחר למגורים) של מבנה הציבור ולצורך כך הציג את אחוז הבניה היחסית של המסחר מכלל השטחים ובהתאם את עלות הבניה של מבנה הציבור שיש לייחס לשטחי המסחר:

ייעוד בנייה	שטח בניה	אחוז בנייה מסך השטח
מגורים עיקרי מוצע	12,387 מ"ר	97.40%
מסחר עיקרי + שירות מוצע	331 מ"ר	2.60%
סה"כ בנוי עיקרי בממוצע	12,717 מ"ר	100%

להלן חישוב השווי היחסי למבני הציבור ביחס לשטח המסחרי:

שטח מבנה ציבור	610 מ"ר
עלות מבנה ציבור ממוצעת למ"ר	₪ 7,000
עלות מבנה ציבור בשלמות	₪ 4,271,610
חלק יחסי משוייך למבנה ציבור (מסחר)	₪ 111,000

- תחשיב ההשבחה: שמאי המבקשת הציג את תחשיב ההשבחה בשתי חלופות. חלופה א' לפיה המסחר כולל מזון וחלופה ב' לפיה המסחר ללא מזון (הפחתה של 20%). להלן תחשיב ההשבחה:

חנות מס' 1- עסק אינו קשור למזון

מפלס	שימוש	שטח	מקדם אקווי	שטח אקווי
0	מסחר עיקרי	42.40 מ"ר	100%	42 מ"ר
	שטחי עזר למסחר	4 מ"ר	50%	2 מ"ר
סה"כ שטח אקווי במ"ר				45 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למסחר				₪ 9,200
הפחתה בגין מורכבות הפרויקט, קורונה ומושינא				80%
מקדם עורפי/חזיתי				100%
סה"כ שווי חנות מס' 1				₪ 328,000

חנות מס' 2- עסק אינו קשור למזון

מפלס	שימוש	שטח	מקדם אקווי	שטח אקווי
0	מסחר עיקרי בניכוי מדרגות	72.66 מ"ר	100%	73 מ"ר
	שטחי עזר למסחר	12 מ"ר	50%	6 מ"ר
3.15	מסחר (גלריה)	34.32 מ"ר	50%	17 מ"ר
סה"כ שטח אקווי במ"ר				96 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למסחר				₪ 9,200
הפחתה בגין מורכבות הפרויקט, קורונה ומושינא				80%
מקדם עורפי/חזיתי				100%
סה"כ שווי חנות מס' 2				₪ 705,000

חנות מס' 3- עסק אינו קשור למזון				
מפלס	שימוש	שטח	מקדם אקוו'	שטח אקוו'
0	מסחר עיקרי	86.80 מ"ר	100%	87 מ"ר
	שטחי עזר למסחר	9 מ"ר	50%	4 מ"ר
סה"כ שטח אקוו' במ"ר				91 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למסחר				₪ 9,200
הפחתה בגין מורכבות הפרויקט ומושיעה				80%
מקדם עורפי/חזיתי				100%
סה"כ שווי חנות מס' 3				₪ 671,000

חנות מס' 4- עסק אינו קשור למזון				
מפלס	שימוש	שטח	מקדם אקוו'	שטח אקוו'
0	מסחר עיקרי	62.49 מ"ר	100%	62 מ"ר
	שטחי עזר למסחר	6.24 מ"ר	50%	3 מ"ר
סה"כ שטח אקוו' במ"ר				66 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למסחר				₪ 9,200
הפחתה בגין מורכבות הפרויקט, קורונה ומושיעא				80%
מקדם עורפי/חזיתי				90%
סה"כ שווי חנות מס' 4				₪ 435,000

חלופה א'-מסחר כולל אפשרות למזון	
חישוב היטל השבחה	
סה"כ השבחה	₪ 2,139,000
סה"כ ע. בניה יחסיות למבנה ציבור	₪ 111,000
סה"כ השבחה לאחר הפחתות	₪ 2,028,000
סה"כ היטל השבחה	₪ 1,014,000

<u>חלופה ב' ללא מזון</u>:

חלופה ב'	
חישוב היטל השבחה	
סה"כ השבחה	₪ 2,139,000
מקדם הפחתה למסחר ללא מזון	80%
סה"כ ע. בניה יחסיות למבנה ציבור	₪ 111,000
סה"כ השבחה לאחר הפחתות	₪ 1,600,200
סה"כ היטל השבחה	₪ 800,100

- להלן עיקר טיעוני שמאי המבקשת בהתייחס לטיעוני שמאי המשיבה:

- בהתייחס לעלות מטלות ציבוריות, טוען שמדובר במספר מבני ציבור, שהם חלק בלתי נפרד מהפרויקט (הדוגמא הכי פשוטה זה בית הכנסת). שטחי הציבור הללו ישמשו גם את בעלי שטחי המסחר וגם את באי המסחר. לכן, יש להביא בחשבון הפחתה של העלות בהתאם לחלק היחסי של המסחר בכל הפרוייקט. בהתייחס לפרוטוקול הוועדה, טוען כי אמנם יש החלטה של מועצת העיר, אבל זה חלק

מהפרויקט ואי אפשר לנתק בין השטחים הללו לבין המסחר כאילו אין שום קשר ביניהם. בעלי שטחי המסחר ישתתפו בהוצאות התחזוקה של כל הבניין (לרבות בגין השטחים המשותפים הללו). לכן, בהתאמה יש להביא בחשבון את עלות המטלה ולהפחית את החלק היחסי של שטחי המסחר.

- בהתייחס לשווי מ"ר מבונה, טוען כי שמאי המשיבה מתבססים רק על החלטתה של השמאית המכריעה גב' נורית ג'רבי לנכס במרכז מסחרי, ואי אפשר לקבוע שווי בצורה זו אלא להוכיח את השווי בעסקאות השוואה. לטענתו, הנתונים עליהם מתבססים שמאי המשיבה לא רלבנטיים, לאחר המועד הקובע, באזורים שלא קרובים לאזור שבעניינו, ללא ביצוע התאמות וכו'.
- בהתייחס למימוש חלקי, טוען שבבקשה להיתר בניה אין דרישה לחנויות מזון ולכן יש מקום להביא בחשבון שווי מופחת. אולם, מבחינתו אין מניעה שערכי השווי שיקבעו על ידי השמאי המכריע יהיו למסחר כולל (מגלם גם מזון) ואז אם בעתיד יבקשו עסקי מזון, לא יהיה חיוב בהשבחה. לטענתו, הוא חושש שקביעת השווי תהיה ברורה האם מגלמת עסקי מזון או לא כוללת עסקי מזון, כדי שבעתיד תימנע אפשרות שהמשיבה לכאורה תוכל לבקש השבחה נוספת בגין "הרחבת השימושים" שלא נתבקשו בהיתר הנוכחי.
- בהתייחס להפחתה למורכבות/מושעא/קורונה, טוען שיש לבחון את הדברים נכון למועד הקובע. במועד הקובע הייתה קורונה ויש להביא עובדה זו בחשבון בעת קביעת השווי. זה שלאחר המועד הקובע היו שינויים כאלה ואחרים, אין זה רלבנטי לקביעת השווים נכון למועד הקובע. לטענתו, דווקא העובדה שהפרויקט קיבל מכפיל 7 ע"י הועדה המקומית, מתאר את המיקום הלא טוב שלו. לולא מכפיל 7 ברור שהפרויקט בכלל לא יכול להחזיק את עצמו. לכן נתנו לו מכפיל גבוה.
- בהתייחס למקדם לגובה מסחר, טוען שלא ניתן לקבוע מקדם גבוה לצורך קביעת ההשבחה, אם הניתוח של ערכי השווי מהמסחר לא הביאו בחשבון פרמטר זה.

<u>טיעוני שמאי המשיבה</u>:

- שמאי המשיבה טוען כי בהתאם להחלטת מועצת העיר ירושלים מיום 30.03.2022, "בענין קביעת שיעור מופחת ופטור מהיטל השבחה לגבי תכניות לפינוי ולבינוי במתחמים לפינוי ולבינוי בעיר ירושלים", המקרקעין שבנדון כלולים במפת האזורים שלגביהם נקבע פטור מוחלט מהשבחה למגורים. לטענתו, עפ"י ההחלטה דלעיל, פטור לתכנית לפינוי ולבינוי יינתן רק לגבי רכיבי ההשבחה לשטחי ולשימושי המגורים ובנוסף, פטור בגין שטחי המרחבים המוגנים. מתן הפטור מותנה באישור מהנדס העיר, כמפורט

בתנאים המצטברים בהחלטת המועצה. לגבי כל יתר רכיבי ההשבחה תחול חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות כל דין. בהתאם לכך, ערך את חוות דעתו לרכיב ההשבחה, שאינו חוסה תחת הפטור ושלגביו שיעור ההיטל 50%, דהיינו ביחס לשימושי המסחר בלבד. להלן טבלת שטחי המסחר המבוקשים כפי שהציג בחוות דעתו:

מפלס	עיקרי מסחר במ"ר	שטחי עזר במ"ר	ממ"דים במ"ר
+0.00	265.06	31.10	44.64
+3.15	34.32		

- שמאי המשיבה טוען כי חישוב ההשבחה בגין תכנית 101-0397752 מתייחס לשטחי המסחר הכלולים בתכנית, שאינם זכאים לפטור, וכי הביא בחשבון הפחתה בגין מורכבות הפרויקט ומושעא, במקדם הפחתה המביא בחשבון דחיה לתקופה של שנתיים בשיעור של 6% לשנה.
- ערכי שווי: שמאי המשיבה טוען כי בהתאם לנתונים הבאים, שווי מ"ר מסחר בנוי בפרויקט בגבולות 26,000 ₪ ובחילוץ שווי הקרקע מתקבל שווי של 16,000 ₪ למ"ר מבונה מסחר.

- עסקאות מכר חנויות בסביבת הנכס (מסחר שכונתי):

יום מכירה	גוש חלקה	כתובת	שכונה	תמורה בש"ח	חלק נמכר	שנת בניה	שטח במ"ר	תמורה למ"ר
28/10/2019	030006-0132-011-00	שד' שי עגנון	קטמון	₪ 949,303	0.6	1984	58	₪ 27,279
30/12/2018	030006-0132-000-00	שד' שי עגנון	קטמון	₪ 21,000,000	1	1981	817	₪ 25,704
01/04/2019	030169-0094-044-00	רחוב רבי צדוק פינת חוזה סן מרטין	גוננים	₪ 800,000	1	1960	30	₪ 26,667

- עסקאות מכר חנויות בשכונת משכנות האומה (מסחר שכונתי):

יום מכירה	גוש חלקה	תמורה	חלק נמכר	שנת בניה	שטח	חניות	מחסן	תמורה למ"ר
16/09/2020	030864-0008-230-00	₪ 3,500,000	1	2012	160	7	31	₪ 21,875
05/08/2020	030864-0006-015-00	₪ 3,978,000	0.96	2012	162	3	36	₪ 25,579
02/08/2020	030864-0006-014-00	₪ 4,680,000	1	2012	191	2	37	₪ 24,503
02/06/2020	030864-0006-006-00	₪ 5,241,600	1	2012	218	4	25	₪ 24,044
25/02/2020	030864-0006-000-00	₪ 4,738,500	1	2012	194	3	39	₪ 24,425
25/02/2020	030864-0014-000-00	₪ 9,172,000	1	2016	427	7	120	₪ 21,480
12/01/2020	030864-0006-012-00	₪ 2,720,250	1	2012	116	2	13	₪ 23,450
31/12/2019	030864-0014-000-00	₪ 3,100,000	1	2020	152	3	3	₪ 20,395
31/12/2019	030864-0014-000-00	₪ 5,800,000	1	2016	247	4	35	₪ 23,482
05/02/2019	030864-0006-213-00	₪ 3,300,000	1	2012	95	2	24	₪ 34,737
10/07/2018	030864-0014-000-00	₪ 3,334,500	1	2015	103	3	3	₪ 32,374
							ממוצע:	₪ 25,122

- עסקאות השוואה נוספות למסחר שכונתי ברחבי העיר:

יום מכירה	גוש חלקה	כתובת	שכונה	תמורה	חלק נמכר	שנת בניה	שטח	תמורה למ"ר
31/12/2018	030643-0013-000-00	קואופ שופ - הרב צדקה חוצ'ין 4	נווה יעקב	₪ 27,000,000	1	1970	959	₪ 28,154
13/03/2019	030562-0031-001-00	רח' חזון איש	רמת שלמה	₪ 2,400,000	1	2003	88	₪ 27,273

- החלטות שמאים מכריעים ביחס לשטחי מסחר בפרויקטים חדשים בסביבה:

שם שמאי מכריע	תאריך הכרעה	כתובת	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
בועז קוט	11/06/2023	רח' נתאי הארבלי 48, ירושלים	30144/164	08/12/2018	₪ 13,000
נורית ג'רבי	24/10/2019	פינת הרחובות יהודה הנשיא ויעקב פת, ירושלים	30172/198	16/05/2018	₪ 16,600

– להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציגו בחוות דעתם:

מפלס		שימוש	שטח	מקדם אקו'	שטח אקו'
0.00	+/-	מסחר - עיקרי	265.06	1	265.06
		שטחי עזר למסחר	31.1	0.7	21.77
3.15	+	מסחר	34.32	0.7	24.024
סה"כ שטח במ"ר אקו':					310.854

שווי מ"ר מבונה למסחר:	₪16,000
סה"כ	₪4,973,664
הפחתה בגין מורכבות פרויקט ומושעא:	0.89
סה"כ השבחה:	**₪4,426,561**
היטל השבחה (50%):	**₪2,213,280**

– להלן עיקר טיעוני שמאי המשיבה, בהתייחס לטיעוני שמאי המבקשת:

- בהתייחס לקיזוז חלק יחסי של עלות מטלות הציבוריות מסכום ההשבחה, טוען כי אין לקזזם במצב החדש, היות והקמת השטחים למבנה ציבור נועדה להשלים את שטחי הציבור הנדרשים עבור תוספת יחידות הדיור בפרויקט ובסביבתו וזאת עקב מחסור בשטחי ציבור. כשקובעים שטחי ציבור בתכנון ובפרוגרמה קובעים אותם ביחס לשטחי המגורים בלבד ולא ביחס לשטחי המסחר. לכן אין לבצע הפחתה בגין השטחים הציבוריים בפרויקט. מבני הציבור מהווים שטח תחנה לבריאות המשפחה, מועדונית פעילות לגיל הרך, מועדון נוער ובית כנסת המשרתים את יחידות המגורים בפרויקט ואינם משרתים את שטחי המסחר ולא נובעים מקיומם. בנוסף, טוען כי היקף יחידות הדיור (המכפיל) נקבע בהתחשב בעלויות הפרויקט כולל המטלות לבניית שטחי הציבור. דהיינו, היקף יחידות הדיור הנוספות במכפיל בא לכסות גם את העלויות הנובעות מהמטלות ואין להפחית את העלות ממרכיב המסחר. לטענתו, בכל מקרה החישוב שערך שמאי המבקשת לחישוב החלק היחסי שגוי, שכן במונה הביא בחשבון את שטחי המסחר ברוטו כולל שטחי שירות ובמכנה הביא בחשבון את השטחים העיקריים בלבד ללא ממ"דים ושטחי שירות. בנוסף, הפטור שנקבע בירושלים בגין שטחי המגורים בפינוי בינוי מביא בחשבון ונובע בין היתר מהצורך בבניית מבני ציבור. לחיזוק טיעונו מפנה להחלטת מועצת העיר מיום 07.04.2022.
- בהתייחס לשווי מ"ר מבונה למסחר והפחתה למיקום בשכונת פת בסמיכות לבית צפאפא, טוען כי מדובר בטענה בעלמא שאינה מבוססת ויש לדחותה על הסף. בית

צפאפא מהווה חלק אינטגרלי ממערב העיר (רובה עוד מאז קום המדינה) ומשולבת במרקם העירוני של ירושלים, לרבות פעילות מסחרית וזאת בשונה לשכונות במזרח העיר ולרבות בית חנינא. בחוות דעתו קבע את שווי מ"ר מבונה לצורך התחשיב, על בסיס שווי ממוצע במרכזים מסחריים שכונתיים דומים בסך של 16,000 ₪ למ"ר מבונה. לטענתו, הנכס שבנדון ממוקם בפרוייקט חדש במיקום טוב מבחינה מסחרית על ציר תנועה מרכזי וסואן ועם חשיפה טובה. הנכס ממוקם במיקום עדיף ביחס למרכזים מסחריים שכונתיים שפרט בחוות דעתו ואף קיים לו יתרון נוסף בשל מיקומו על ציר הקו הירוק של הרכבת הקלה. מיקומו של הנכס בסמיכות לאחת הכניסות לשכונת בית צפאפא מהוה אף הוא רק יתרון ולא חיסרון מבחינה מסחרית, שכן האזור פעיל מבחינה מסחרית. לכן, אין כל דמיון בין מיקומו של הנכס בחזית מסחרית של פרויקט הכולל 136 יח"ד חדשות ובסמיכות לפרוייקטים רבים של התחדשות עירונית אשר יוסיפו מאות יח"ד חדשות בשכונה ועל ציר הרק"ל במערב העיר, לבין ערכי שווי למסחר מהחלטות שמאים מכריעים המפורטים בחוות דעת שמאי המבקשת ואשר מתייחסים לערכי קרקע בשכונת בית חנינא. טוען בנוסף כי בחוות דעתו, מטעמי זהירות, לא נתן מקדם תוספת בשל מיקום הנכס על ציר הרק"ל אולם בודאי שאין כל סיבה למקדם הפחתה ביחס לנתוני ההשוואה. לטענתו, מעבר לנתוני ההשוואה שהציג בחוות דעתו, נמצא נתון השוואה של עסקה משנת 2011 לרכישת חנות ברחוב ברל לוקר בשטח של 31 מ"ר, לפיה שווי מ"ר בנוי (ללא חשיפה לציר יעקב פת) כ- 22,000 ₪ כבר אז. לחיזוק טיעונו, הציג נתוני מכר נוספים של שטחי מסחר שכונתיים המצביעים על ערכי שווי מ"ר בנוי של 27,000 ₪ ועד 55,000 ₪ ונתוני שכירות של חנויות במרכזים מסחריים שכונתיים בשכונת קריית יובל לפיהם הדמ"ש נע בטווח שבין 120 ₪ למ"ר ל- 270 ₪ למ"ר. לפי דמ"ש ממוצע של 177 ₪ למ"ר בשיעור היוון של 7%, מתקבל שווי מ"ר בנוי מסחרי של 30,300 ₪. לטענתו, העסקאות שהציג שמאי המבקשת מוכיחות בעצמן ערכי שווי גבוהים ואין שום הצדקה למקדם 25% שייחס להן. ניתח לפי 90 ₪ למ"ר (דמ"ש) כאשר אין עסקה אחת שמראה 90 ₪ למ"ר.

- בהתייחס לטיעון כי הבקשה להיתר מהוה מימוש חלקי לחנויות לעסק שאינו קשור למזון, טוען כי הטענה למימוש חלקי אינה נכונה ויש לדחותה על הסף. מבדיקה שערך עפ"י הוראות התכנית ניתן לתכנן שטחי מסחר לכל מטרה, כ"כ בתכנית ההגשה המצויה בידו, לא מצויין "עסק שאינו קשור למזון" כפי שנטען. לטענתו, מעיון בפרוטוקול הועדה ובתכנית ההגשה להיתר לא מצוינת הגבלת שימושים בשטחי המסחר. לכן, לא ברור על איזה תשריטים מתבסס שמאי המבקשת וספק אם מדובר בתשריטים של הבקשה להיתר. ככל ששטחי המסחר הוגדרו בבקשה

להיתר כמסחר שאינו קשור למזון, הרי שמדובר בסיווג שהיזם בחר מתוך כלל שימושי המסחר הקיימים והמותרים בתכנית. לחילופי חילופין, טוען כי גם לו יצוייר על פי התכנית או הפרוטוקול היתה הגדרה למסחר שאינו קשור למזון, לא הוכח ע"י שמאי המבקשת כי שוויו של סיווג זה נמוך מסוגי מסחר אחרים.

- בהתייחס למקדם שטחי מסחר במפלס +3.15 ושטחי עזר למסחר, טוען כי מקדם השווי הראוי לשטחים אלו אינו נופל ממקדם שטחי העזר 0.7. לטענתו, יכול להיות שנכון יותר לייחס לשטחים אלה מקדם 1. השיווק של שטחי המסחר הוא לפי מ"ר ברוטו. בהתייחס לחנות בגובה 6 מ', יכול להיות שהמקדם הראוי צריך להיות גבוה מ- 1.
- בהתייחס למקדם עורפי/חזיתי של שטחי המסחר, טוען כי ההתייחסות לחנות 4 כחנות עורפית שגויה, שכן מדובר בחנות הפונה חזיתית לרחוב הראשי עם חשיפה מלאה ואין כל סיבה להפחתה בשיעור 10%. לחיזוק טיעונו הציג תשריט עם מיקום החנות בהדמיה הקיימת בבקשה.
- בהתייחס להפחתה למורכבות ומושעא בתקופת הקורונה, טוען כי בחוות דעתו בוצעה הפחתה בגין מורכבות הפרוייקט ומושעא, ולכן אין צורך להביא הפחתה נוספת בגין מקדם אי וודאות. לטענתו, חלק מנתוני ההשוואה גם הם נושקים לקורונה ומבטאים כבר את ערכי השווי במועד הקובע וניתן לראות זאת גם מנתונים מאוחרים יותר שצורפו למסמך תגובתו, כי אין ירידה בערכי השווי ביחס לנתונים מלפני תחילת הקורונה. בנוסף, טוען כי הביקוש לשטחי מסחר שכונתיים עלה בשנים האחרונות ובייחוד מאז הקורונה.

<u>החלטה</u>:

– בעניינו בחינת השבחה הנובעת מבקשה להיתר בניה למימוש לפי תכנית 101-0397552. שמאי הצדדים אינם חלוקים באשר לשטחי המסחר המבוקשים[7] וכי החיוב בהיטל השבחה הוא רק בגין שטחי המסחר המבוקשים, היות ושטחי המגורים פטורים מכח החלטת מועצת העיר. המחלוקת בין שמאי הצדדים היא באשר למרכיבים הבאים:

- שווי מ"ר מבונה: שמאי המשיבה טוען כי שווי מ"ר מבונה 16,000 ₪ ואילו שמאי המבקשת טוען לשווי מ"ר מבונה 9,200 ₪. מעיון בנתוני ההשוואה שהוצגו ע"י שמאי המשיבה, אני מוצא לקבל רק את חלק מנתוני ההשוואה, נתונים שנערכו לנכסים במיקומים הקרובים ביותר לנכס הנדון (משכונת פת ומשכונת קטמונים) דהיינו את 3 הנתונים הבאים:

[7] בכפוף להבדל המינורי ביניהם, כאמור בפרק הרישוי.

* עסקה בגוש 30169 מיום 01.04.2019 (רחוב רבי צדוק פינת סן מרטין) מכר של 30 מ"ר תמורת 800,000 ₪ המשקף 26,667 ₪ למ"ר בנוי[8].
* ערכי שווי מ"ר מבונה שנקבעו בהחלטות השמאים המכריעים מר בועז קוט בגו"ח 30144/164[9] למועד קובע 08.12.2018 (13,000 ₪) ונורית ג'רבי בגו"ח 30172/198[10] למועד קובע 16.05.2018 (16,600 ₪).

מעיון בנתוני ההשוואה שהוצגו ע"י שמאי המבקשת, אני מוצא לקבל מאותו הטעם שצוין לעיל, את העסקאות/הנתונים הבאים:

* עסקה בגו"ח 30172/38 מיום 21.11.2018 (רחוב אלעזר בן יאיר) מכר של 17 מ"ר תמורת 495,000 ₪ המשקף 29,117 ₪ למ"ר בנוי.
* דמ"שים בשכונת קטמונים (מס"ד 7 ו-14 בשומת המבקשת עמוד 23): דמ"ש ממוצע של 106 ₪ למ"ר למועד מבוקש ממוצע 01/2019.
* דמ"ש ברחוב יהודה הנשיא 2 (מס"ד 11 בשומת המבקשת עמוד 23): דמ"ש של 125 ₪ למועד מבוקש 12/2017.

את הנתונים לעיל חילקתי ל- 3 אשכולות:

<u>אשכול 1</u>: ערכי שווי מ"ר מבונה שנקבע בהחלטתו של השמאי המכריע מר בועז קוט דלעיל, לנכס סמוך מאוד ולמועד קובע 12/2018, עם התאמה נדרשת רק של זמן. השמאי המכריע קבע שווי מ"ר מבונה של 13,000 ₪. בהתאמת זמן (20 חודשים) לפי 5% לשנה, מתקבל שווי מ"ר מבונה מתואם מיקום וזמן, של 14,080 ₪. לאשכול זה ינתן משקל גבוה לאור ההתאמה המינימלית שנדרשה.

<u>אשכול 2</u>: נתונים מרחוב יעקב פת פינת יהודה הנשיא: חוות דעתה של השמאית המכריעה גב' נורית ג'רבי למועד קובע 05/2018 ודמ"ש מבוקש נכון ל- 12/2017. מדובר בנכס ברחוב יעקב פת ולכן בהיבט הנגישות והחשיפה מדובר במכנה משותף רחב עם הנכס שבעניינו, אך לאור מיקומו על הציר, ובצומת עם רחוב יהודה הנשיא אני מוצא את מיקומו כעדיף על הנכס שבנדון. עפ"י החלטתה של גב' נורית ג'רבי בהתאמת זמן של 27 חודשים (התאמה של כ- 11%) מתקבל שווי מ"ר מבונה של 18,450 ₪. עפ"י דמ"ש של 125 ₪ לפי שיעור היוון של 7%, יזמות 10% ועלות בניה של 5,850 ₪ מתקבל 13,630 ₪. בהתאמת זמן של 32 חודשים (התאמה של כ- 13%) מתקבל שווי מ"ר מבונה של 15,450 ₪ ובממוצע 16,950 ₪. בהתאמה בגין מיקום עדיף כאמור (הנכס נהנה מהחשיפה הן לרחוב יעקב פת והן לרחוב יהודה הנשיא

[8] מצוינת גם בשומת המבקשת.
[9] מעברו השני של רחוב יעקב פת, מול הנכס הנדון, המרחק בין הנכסים 40 מ'.
[10] רחוב יעקב פת פינת יהודה הנשיא, המרחק בין הנכסים כ-600 מ'.

ומרוחק מבית צפאפא) בשיעור של 10%, מתקבל שווי מ"ר מבונה מותאם מיקום וזמן של 15,255 ₪. לאשכול זה ינתן משקל בינוני.

<u>אשכול 3</u>: יתר הנתונים משכונת הקטמונים:

* עסקה בגוש 30169, שווי מ"ר בנוי 26,667 ₪. בחילוץ ע"ב הפירוט לעיל, מתקבל שווי מ"ר מבונה של 18,400 ₪. בהתאמת זמן 19,625 ₪.
* עסקה בגו"ח 30172/38, שווי מ"ר בנוי 29,117 ₪. בחילוץ ע"ב הפירוט לעיל, מתקבל שווי מ"ר מבונה של 20,620 ₪. בהתאמת זמן 22,425 ₪.
* דמ"שים בשכונת קטמונים (רחוב הנוטרים ורחוב יוסי בן יועזר) לפי 106 ₪ למ"ר. מתקבל שווי מ"ר מבונה של 10,700 ₪. בהתאמת זמן 11,590 ₪.

ממוצע 17,880 ₪. מאחר ומדובר בממוצע שנשען על 3 נתונים אשר השונות ביניהם גבוהה ומאחר ובשונה מהנתונים הקודמים, מדובר בנכסים מסחריים בטבורה של השכונה, ולא במסחר על ציר ראשי, אייחס לממוצע שהתקבל מהנתונים שבשאשכול זה, משקל נמוך ביחס לערכים האחרים שהתקבלו.

להלן שקלול ערכי השווי למ"ר מבונה בסיסי, שהתקבלו:

אשכול	שווי מ"ר מבונה ב-₪	משקל ב-%	סה"כ ב-₪
1	14,080	60%	8,448
2	15,255	30%	4,577
3	17,880	10%	1,788
סה"כ שווי מ"ר מבונה ב-₪			**14,813**
במעוגל ב-₪			**14,800**

- מקדם שווי לשטחי עזר למסחר ולשטחי המסחר במפלס 3.15+: שמאי המשיבה ייחס לשטחים הללו מקדם שווי 0.7, בעוד ששמאי המבקשת ייחס לשטחים הללו מקדם 0.5. שטחי המסחר במפלס 3.15+ מהווים שטח עיקרי. שטחי העזר למסחר במפלס 0.00 מצויים במיקום המהווה רצף ישיר לשטחי המסחר באותה קומה. מאחר וערכי השווי למסחר הם במונחי שטחי ברוטו ומאחר וכאמור מדובר בשטחים עיקריים או בשטחים צמודים כרצף אחד לשטחים עיקריים בקומה, אני מקבל במקרה זה את המקדם 0.7 לו טען שמאי המשיבה. לא מן הנמנע שניתן לייחס לשטחים הללו אף מקדם שווי גבוה יותר.
- מקדם הפחתה בגין מורכבות פרויקט/מושעא/קורונה: שמאי המשיבה טוען למקדם הפחתה של 0.89 בגין מורכבות הפרויקט והמושעא ואילו שמאי המבקשת טוען למקדם 0.8 בגין מורכבות הפרויקט, המושעא, והעובדה שהמועד הקובע הוא בשנת 2020 בעיצומה של התפרצות מגיפת הקורונה. זאת, בנוסף להפחתות שהביא בחשבון שמאי המבקשת בעת קביעת שווי מ"ר מבונה, בגין התאמה לגודל ביחס לעסקאות ההשוואה, מעבר להתאמות למיקום וזמן. לאחר ששקלתי את טיעוני שמאי הצדדים ולאחר שקבעתי את שווי מ"ר מבונה ללא התאמה לגודל מאחר

והשווי התבסס על עסקאות ההשוואה משטחי מסחר קטנים, אזי יש לבצע התאמה לגודל. לאור היקפי המסחר שבעניינו, התאמה בשיעור 5% היא סבירה מפני שלא מדובר בשטחי מסחר גדולים של אלפי מ"ר. בהתייחס למורכבות הפרויקט והמושעא, מאחר ומדובר בפרויקט גדול ומורכב של בניית 2 מגדלי מגורים גבוהים (בני 10 ו- 23 קומות) מעל 5 קומות מרתפים תת קרקעיים שמגיעים עד למפלס תחתון 14.35-, סה"כ שטחי בניה של כ- 28,000 מ"ר, אני מוצא כי הפחתה במקדם 25% ביחס לערכי השווי שנקבעו מעסקאות ההשוואה לעיל, היא סבירה. מקדם ההפחתה משקף את כל ההפחתות הנטענות של מורכבות, מושעא, גודל ומועד (קורונה).

- קיזוז עלות יחסית של המטלה הציבורית (בניית שטחי הציבור שבתכנית: שמאי המבקשת טוענים כי יש להפחית מההשבחה שמחושבת למסחר, את החלק היחסי של המסחר מעלות המטלה הציבורית. שמאי המשיבה טוען כי אין לבצע הפחתה נטענת זו שכן הקמת השטחים למבנה ציבור נועדה להשלים את שטחי הציבור הנדרשים עבור תוספת יחידות הדיור בפרויקט ובסביבתו וזאת עקב מחסור בשטחי ציבור. מבני הציבור מהווים את שטח התחנה לבריאות המשפחה, מועדונית פעילות לגיל הרך, מועדון נוער ובית כנסת משרתים את יחידות המגורים בפרויקט ואינם משרתים את שטחי המסחר ולא נובעים מקיומם. בנוסף, טוען כי חישוב החלק היחסי עצמו כפי שהובא בחשבון בחוות דעת שמאי המבקשת, שגוי מפני שבמונה הובאו בחשבון שטחי ברוטו ובמכנה שטחים עיקריים בלבד. לאחר ששקלתי את טיעוני שמאי הצדדים אני מקבל את טענת הסף של שמאי המבקשת. מדובר בחלק בלתי נפרד מהפרויקט כולו. העובדה ששטחי הציבור מחושבים לאור היקף האוכלוסיה הצפוי להתווסף, שהיא נגזרת מהמגורים, אינה גורעת מהטענה שמדובר בשטחי ציבור שנדרשים לבניה במסגרת פרויקט שלם, ולכן יש להפחית מההשבחה המתקיימת מפרויקט זה את עלות המטלה הציבורית היחסית. "ברגיל" אילו היה מדובר בפרויקט שכולל רק שטחי מגורים, הרי שהמנגנון היה לקבוע את ההשבחה, להפחית את עלות הקמת מבנה הציבור ובגין יתרת ההשבחה לחייב בהיטל השבחה או לפטור מהיטל השבחה עפ"י הפטורים המפורטים בחוק. מאחר ובעניינו לא מדובר בפרויקט שכולל רק שטחי מגורים (שכאמור פטורים מהיטל) אלא גם שטחי מסחר, הרי שעל הישום להיות במנגנון זהה, קרי, יש לחשב את ההשבחה שמתקיימת לשטחי המסחר ולהפחית את עלות הקמת שטחי הציבור היחסיים, ובגין היתרה לחייב בהיטל השבחה.

אשר לחישוב החלק היחסי של המסחר, אני מקבל את טיעוני שמאי המשיבה. חישוב החלק היחסי בין המונה למכנה צריך להתייחס לאותו סוג של שטחים. מאחר

והמנגנון הוא הפחתת עלות הקמת שטחי הציבור מההשבחה, הרי שחישוב היחסי בהתאם לשטחי ברוטו פחות ישקף נכונה את החלק היחסי, שכן בחישוב של שטחי הברוטו במכנה כלולים שטחי ממ"דים פטורים ושטחים כגון מערכות טכניות, מעברים ומדרגות אשר בחלקם משרתים את שטחי המסחר ואת השטחים הציבוריים עצמם. לכן, נכון יותר להתייחס לחלק היחסי בהתאם לשטחי הנטו. שטחי המסחר (במונה) 265.06 מ"ר + 34.61 מ"ר = 299.67 מ"ר. שטחי המגורים והמסחר (במכנה) 12,386.67 מ"ר + 299.67 מ"ר = 12,686.34 מ"ר. סה"כ החלק היחסי 2.36%.

בהתייחס לעלות ההקמה, בחנתי את עלות ההקמה כפי שהוצגה בחוות דעתו של שמאי המבקשת ומצאתי כי מדובר בעלות סבירה ע"י הכפלה של עלות בסך 7,000 ₪ לכל מ"ר עיקרי. לפיכך ההפחתה היחסית לשטחי המסחר היא 100,770 ₪ עפ"י התחשיב הבא: 7,000 ₪ X 610 מ"ר X 2.36% = 100,770 ₪.

- גילום מסחר כולל מזון בערכי שווי: חוות דעת שמאי המשיבה נערכה כאמור תוך שנקבעו בה ערכי השווי למסחר כמגלמים מסחר הכולל מזון. שמאי המבקשת טוען כי בבקשה להיתר לא מבוקשים בשלב זה שטחי מסחר הכוללים מזון, היות והמשמעות של בקשה להיתר הכוללת מסחר למזון, הייתה דחיית זמן קבלת ההיתר. לכן, כדי שלא להתעכב בקבלת ההיתר, היזם הגיש בקשה ללא מסחר למזון. יתכן שבהמשך, תוגש בקשה לפיה יהיו שטחי מסחר אשר יכללו מזון. לטענתו, מתוך חשש שיגבה בהמשך היטל השבחה בשל בקשה להיתר בניה הכוללת הסבת שטחי מסחר למזון, אז מבחינתו אין בעיה שהחלטת השמאי המכריע, תיקבע בהתאם לערכי שווי למסחר הכוללים מזון, אך ככל שהקביעה תהיה כזו, ביקש שיהיה ברור שככל ובעתיד אכן יבקשו שטחי מסחר הכוללים מזון, לא יהיה חיוב נוסף מצד הועדה המקומית להיטל השבחה. מעיון בהוראות התכנית עולה כי התכנית מאפשרת שטחי מסחר שיכללו ממכר מזון, בתי קפה, ממכר מרכולות וחנויות למיניהן. עיינתי בתשריטי החנויות שבתכניות הבקשה להיתר אשר נשלחו ע"י שמאי הצדדים. הצדדים העבירו לעיוני כאמור בסעיף 9.4 לעיל, תכניות שונות. בתשריטים שנשלחו ע"י שמאי המבקשת נמצא בחנויות הכיתוב "עסק אינו קשור למזון" בעוד שבתשריטים שנשלחו ע"י שמאי המשיבה לא נרשם הכיתוב הזה. לכן, עיינתי בתכניות המצויות באתר ההנדסה של הועדה המקומית ומצאתי כי התכניות באתר הן התכניות שצורפו ע"י שמאי המבקשת (לכן גם טבלת השטחים כפי שהוצגה ע"י שמאי המבקשת היא שהוצגה על ידי בסעיף 9.4 לעיל – ש.י). על אף נתון זה, לפיו תכנית הבקשה להיתר אינה כוללת שטחי מסחר למזון, יש לקבוע את ההשבחה במקרה זה בהתאם לערכי שווי למסחר הכוללים מזון, תוך שברור כי

שינויים עתידיים באופי המסחר בלבד (ככל שיהיו ויכללו מזון) לא יחויבו בהיטל השבחה נוסף. לכן, ההשבחה תחושב בהתאם לערכי השווי שנקבעו לעיל, כמגלמים מסחר כולל מזון.

- להלן תחשיב ההשבחה:

מפלס	שטח במ"ר	סוג שטח	מקדם שווי	סה"כ במ"ר אקו'
0.00	265.06	עיקרי	1	265.06
0.00	31.1	שטח עזר	0.7	21.77
3.15	34.61	עיקרי	0.7	24.23
סה"כ שטח אקו'				**311.06**
שווי מ"ר מבונה ב-₪	14,800			
השבחה ב-₪ לפני הפחתות	4,603,644			
הפחתת עלות מטלה ציבורית יחסית	100,770			
השבחה לאחר הפחתת עלות מטלה ציבורית	4,502,874			
מקדם הפחתה בגין מורכבות גודל מושעא קורונה	0.75			
השבחה ב-₪	**3,377,155**			
היטל השבחה ב-₪	**1,688,578**			

12. <u>החלטה</u>:

לאור האמור לעיל, אומדן ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש בדרך של אישור בקשה להיתר 2022/0129.00, היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪
101-0397752	22.08.2020	3,377,155	1,688,578

על סכומי היטל ההשבחה שצוינו לעיל חלה הצמדה בהתאם לחוק.

בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה, יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

אני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי ההחלטה נערכה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

בברכה,

עו"ד שלומי יפה, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב