22 באוקטובר 2014
מספרנו: 10489

לכבוד
גב' שולמית טל
ע"י מר ארז ליטן, שמאי מקרקעין
erezlitan@gmail.com

הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר שבע
ע"י מר דני כודדי, שמאי מקרקעין
dannyk@kodady.co.il

א.נ.,

שומה מכרעת - רח' הרצל 90 בבאר שבע
(חלקה 82 בגוש 38002)

1. מטרת השומה

מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת שבין שבין גב' שולמית טל (להלן - "המבקשת"), שהינה בעלת הזכויות בנכס נשוא השומה, לבין הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר שבע (להלן - "המשיבה") באשר לגובה ההשבחה שחלה בנכס - עקב אישור תכנית מס' 177/03/5.

2. הצדדים למחלוקת ובאי כוחם

עמדת המשיבה מפורטת בשומה מיום 27.4.2014, שנערכה ע"י השמאי מר דני כודדי (להלן - "שמאי הועדה").

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 30.6.2014, שנערכה ע"י השמאי מר ארז ליטן (להלן - "שמאי המבקשת").

דיון בנושא בהשתתפות שמאי הצדדים התקיים בתאריך 28.8.2014.

3. מסמכים שהוצגו

להלן פרוט המסמכים הנוספים שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

- היתר הבניה שניתן לנכס הנדון בשנת 1987.
- תגובת שמאי הצדדים לפרוטוקול הדיון.

4. המועד הקובע

המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור עקב אישור תכנית מס' 177/03/5 הינו מועד תחילתה של התכנית, דהיינו 9.8.1985 (להלן - "התאריך הקובע").

5. <u>פרטי הנכס</u>

גוש (שומה):	38002
חלקה:	82
שטח החלקה:	187 מ״ר
כתובת הנכס:	רח׳ הרצל 90 בבאר שבע
תיאור הנכס:	מגרש בנוי

6. <u>תאריך ביקור בנכס</u>

ביקור במקום נערך ע״י החת״מ בתאריך 19.9.2014.

7. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון, הידוע כחלקה 82 בגוש 38002, הינו מגרש בנוי הנמצא ברח׳ הרצל 90, פינת רח׳ גרשון דובנבוים 41, במתחם העיר העתיקה בבאר שבע.

מתחם העיר העתיקה בבאר שבע נמצא מדרום לשדרות טוביהו דוד ומצפון לרח׳ העצמאות ומאופיין ע״י שימושים מעורבים של מסחר, עסקים, משרדים ומגורים (בקומות העליונות).

לחלקה הנדונה צורת מלבן עם חזית צפון-מערבית באורך של כ-14.5 מ׳ לרח׳ הרצל וחזית צפון-מזרחית של כ-12.5 מ׳ לרח׳ גרשון דובנבוים.

שטח החלקה הרשום הינו 187 מ״ר.

על החלקה בנוי מבנה בן קומה אחת עם גג בטון שטוח וויטרינות זכוכית בחזיתות המבנה.

8. <u>המצב התכנוני</u>

8.1 <u>תכניות בנין עיר</u>

להלן פרוט תכניות בנין-עיר הרלוונטיות החלות על החלקה הנדונה:

מצב קודם

בתכנית מיתאר מס׳ **101/02/5 (ד/192)**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס׳ 814 מיום 19.1.1961, נקבע יעוד החלקה לאזור מסחרי.

בתכנית נקבע כי הוראות וזכויות הבניה יהיו לפי תכנית מפורטת.

מצב חדש

בתכנית מס' **177/03/5**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 3230 מיום 25.7.1985, נקבע יעוד החלקה לאזור מסחרי א' עם חזית מסחרית (קולונדה).

בתכנית נקבעו הוראות וזכויות בניה באזור מסחרי א' במגרש בשטח של עד 450 מ"ר - כמפורט להלן:

אחוזי בניה	-	120% בלי קולונדה ו-150% עם קולונדה
תכסית קומת קרקע	-	80%
מספר קומות	-	3 קומות
קווי בנין	-	חזיתי - 0 או קולונדה, צדדי ואחורי - 0 או 3 מ'

8.2 <u>היתר הבניה</u>

בתיק הבנין בעירית באר שבע נמצא היתר מס' 12478, שניתן בתאריך 28.12.1987 ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר שבע - לשינוי חזיתות וכיסוי הגג.

שטח המבנה עפ"י ההיתר הינו 136.07 מ"ר.

9. <u>המצב המשפטי – הזכויות בנכס</u>

לפי דף מידע מפנקס השטרות המתנהל הלשכת רישום המקרקעין בבאר שבע רשומה חלקה 82 בגוש שומה 38002 - בבעלות:

רשות הפיתוח - בשלמות

על החלקה רשומה הערה על זיקת הנאה - לפיה: "הקו המרוסק הנקרא קו קולינדות בתכנית 35 מגבול הדרכים מהווה תחום רצועה כמעבר (מדרכה) ולא תותר בה בניה בקומת קרקע".

10. <u>טיעוני הצדדים</u>

להלן עיקרי טיעוני ותחשיבי שמאי הצדדים:

10.1 <u>שמאי הועדה</u>

ההשבחה חושבה עקב אישורה של תכנית מס' 177/03/5 המוסיפה זכויות בניה.

מאחר ובתכנית מס' 101/02/5 לא נקבעו זכויות בניה, הובא בחשבון כי השטח המותר במצב הקודם הינו עפ"י היתר הבניה שניתן לנכס, דהיינו 136.07 מ"ר.

במצב החדש הובא בחשבון כי אין אפשרות לבנות קולונדה וזכויות הבניה הינן 80% בקומת קרקע ו-40% בקומה א'.

מצב קודם

קומת קרקע	136.07 מ"ר X 1.0[1]	=	136.07 מ"ר
חצר	50.93 מ"ר X 0.25[2]	=	12.73 מ"ר
סה"כ שטח אקוו' במצב קודם			148.80 מ"ר

מצב חדש

קומת קרקע	149.6 מ"ר X 1.0[3]	=	149.60 מ"ר
קומה א'	74.8 מ"ר X 0.6[4]	=	44.88 מ"ר
חצר	37.4 מ"ר X 0.25[5]	=	9.35 מ"ר
סה"כ שטח אקוו' במצב חדש			203.83 מ"ר

ההשבחה: (203.83 מ"ר - 148.8 מ"ר) X 373 ₪ למ"ר = **20,531** ₪

10.2 שמאי המבקשת

הנכס הנדון נרכש מרשות הפיתוח בשנת 1956 כדירת מגורים, ולכן קיימת זכאות לקבלת פטור לדירה בשטח של עד 140 מ"ר - לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

בתכנית מס' 101/02/5 נקבע כי זכויות הבניה יקבעו בתכנית מפורטת. התכנית המפורטת בה נקבעו זכויות בניה היא תכנית מס' 177/03/5 ולפיה זכויות הבניה בחלקה הנדונה הינן בשיעור של 120%.

ההשבחה עקב אישור תכנית מס' 101/02/5

קומת קרקע	150 מ"ר X 1.0[6]	=	150 מ"ר
קומה א'	75 מ"ר X 0.33[7]	=	25 מ"ר
סה"כ שטח אקוו'			174 מ"ר

[1] מקדם שווי
[2] מקדם שווי
[3] מקדם שווי
[4] מקדם שווי
[5] מקדם שווי
[6] מקדם שווי
[7] מקדם שווי

ההשבחה: (174 מ"ר - 140 מ"ר[8]) X 6.16 ל"י למ"ר = **211 ל"י**

בהתחשב בעלויות ההתאמה ובדחיה עד למימוש התכנית, עקב אישור התכנית לא חלה השבחה.

ההשבחה עקב אישור תכנית מס' 177/03/5

התכנית לא הוסיפה זכויות בניה מעבר לזכויות שנקבעו בתכנית מס' 101/02/5.

לפיכך, עקב אישור התכנית לא חלה השבחה.

11. <u>הכרעות בנושאים השנויים במחלוקת</u>

11.1 <u>הפטור לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלשישית</u>

לטענת שמאי המבקשת, מאחר והנכס הנדון נרכש מרשות הפיתוח בשנת 1956 כדירת מגורים ומאחר והתכליות המותרות באזור מסחרי כוללות, בין היתר, דירות מגורים בקומות העליונות, קיימת זכאות לפטור לדירה בשטח של עד 140 מ"ר - לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

לטענת שמאי הועדה, יעוד החלקה הנדונה הינה לאזור מסחרי וכמו כן הנכס הנדון הינו בשימוש מסחרי. לכן, לא קיימת זכאות לפטור לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית, וזאת מאחר והפטור מותנה, בין היתר, בשימוש בנכס לתקופה של ארבע שנים למגורים ובתנאי שהנכס משמש כדירת מגורים של הנישום.

הנני מקבל את טענת שמאי הועדה בנושא.

כמו כן הנני לציין, כי בסעיף 10(א) לחוזה הרכישה של הנכס הנדון משנת 1956 נקבע - כדלקמן:

"ידוע לרוכש כי לגבי הנכס לא קיים שום תכנון ועל הרשות לא תחול אחריות כלשהיא לבניה בנכס ו/או בהקמת בניינים ומבנים כלשהם בנכס, או כל אחריות אחרת."

לאור האמור בסעיף 10(א) לחוזה הרכישה, יעוד הנכס במועד הרכישה לא היה למגורים גם אם הוא שימש בעבר למגורים.

בהתייחס לטענת שמאי המבקשת כי בין התכליות המותרות באזור מסחרי נכללת תכלית של דירת מגורים בקומה העליונה, הנני לציין כי לו הוגשה ע"י המבקשת בקשה לקבלת היתר להקמת דירה בקומה העליונה, שתשמש למגוריה

[8] שטח פטור מתשלום היטל השבחה לפי סעיף 19(ג) מאחר והנכס הינו דירת מגורים

של המבקשת, יתכן שהמבקשת היתה זכאית לפטור - באם היתה עומדת בכל תנאי הפטור.

אולם במקרה הנדון הנכס בנוי בקומת קרקע בלבד ושימש כשטח מסחרי, ולכן לא קיימת למבקשת זכאות לפטור לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית.

11.2 <u>תכנית מיתאר מס' 101/02/5 (ד/192)</u>

לטענת שמאי המבקשת, יש לחשב את ההשבחה בגין אישור תכנית מס' 101/02/5.

אינני מקבל את טענת שמאי המבקשת בנושא.

הנני לציין, כי התכנית אושרה בשנת 1961 ולכן היא מהווה חלק מהמצב התכנוני הקודם.

11.3 <u>הזכויות במצב הקודם</u>

לטענת שמאי הועדה, זכויות הבניה במצב הקודם הינן בשיעור של 40% לקומה ובסה"כ 120%, אולם עפ"י הנחית מנהל מחלקת היטל השבחה בעירית באר שבע, מר מאיר יפרח, זכויות הבניה במצב הקודם יחושבו עפ"י שטחי הבניה לפי ההיתר משנת 1987 - בשטח של 136.07 מ"ר.

לטענת שמאי המבקשת, יש להביא בחשבון כי זכויות הבניה במצב הקודם הינן בשיעור של 120%.

להלן הכרעתי בנושא:

בתכנית מס' 101/02/5 נקבע יעוד הנכס הנדון לאזור מסחרי וכי זכויות הבניה יקבעו בתכנית מפורטת.

בתכנית מס' 177/03/5, שהינה תכנית מפורטת, נקבעו זכויות הבניה ל-120% מהן 80% בקומת קרקע.

מאחר ובמצב הקודם לא נקבעו זכויות בניה, הנני מקבל את טענת שמאי הועדה כי יש להביא בחשבון זכויות בניה בשיעור של 120%.

יחד עם זאת, זכויות הבניה הינן זכויות דחויות - עד להכנת תכנית מפורטת.

11.4 <u>עלויות התאמה</u>

לטענת שמאי המבקשת, יש להביא בחשבון עלויות התאמה בגין תוספת בניה למבנה הקיים המוערכות בסך של 7,000 ₪, וזאת בהתבסס על עלויות ההתאמה שנקבעו בשומה המכרעת לנכס ברח' הדסה 21 בבאר שבע.

לטענת שמאי הועדה, הנכס ברח' הדסה 21 שימש כדירת מגורים שהיו קיימות

לה זכויות בניה למסחר ואילו הנכס הנדון הינו בשימוש מסחרי וביעוד מסחרי ולכן אין להביא בחשבון עלויות התאמה.

להלן הכרעתי בנושא:

אינני מקבל את טענת שמאי המבקשת בנושא.

הנני לציין, כי יעוד הנכס בשני מצבי התכנון הינו לאזור מסחרי עם זכויות בניה זהות ולכן עלויות ההתאמה קיימות בשני מצבי התכנון.

לפיכך, לא הובאו בחשבון עלויות התאמה.

11.5 <u>שווי קרקע למ"ר מבונה</u>

לטענת שמאי הועדה, שווי קרקע למ"ר מבונה הינו 250 $ למ"ר (373 ₪).

שמאי המבקשת בשומתו לא העריך שווי קרקע למ"ר מבונה, אולם בתגובתו מיום 1.9.2014 לפרוטוקול הדיון קיבל את השווי שנקבע ע"י שמאי הועדה.

לאחר בדיקת עסקאות ההשוואה שהוצגו ע"י שמאי הועדה, הנני מקבל את השווי כפי שנקבע ע"י שמאי הועדה.

12. <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

בבואי להעריך את ההשבחה בנכס הנדון עקב אישור תכנית מס' 177/03/5, התחשבתי, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. הנכס הנדון הינו מגרש בנוי הנמצא ברח' הרצל 90 בעיר העתיקה בבאר שבע.

ב. הסביבה היא אזור עם שימושים של מסחר, משרדים ומגורים (בקומות העליונות).

ג. שטח החלקה הנדונה וצורתה.

ד. על החלקה בנוי מבנה בן קומה אחת.

ה. יעוד החלקה וזכויות הבניה - עפ"י תכניות בנין-עיר מאושרות.

ו. שווי קרקע למ"ר מבונה בתאריך הקובע.

13. <u>תחשיב ההשבחה</u>

ההשבחה עקב אישור תכנית מס' 177/03/5 חושבה בגין זמינות זכויות הבניה שנקבעו בתכנית המפורטת.

הובא בחשבון כי מאחר ולנכס הנדון ניתן היתר בניה בשנת 1987 - לאחר מועד אישור תכנית מס' 177/03/5, יש להניח כי שולם היטל השבחה בגין זמינות לזכויות בניה בשטח של 136.07 מ"ר, ולכן ההשבחה חושבה בגין זמינות ליתרת הזכויות.

מצב חדש

קומת קרקע	149.6 מ"ר X 1.0[9]	=	149.60 מ"ר
קומה א'	74.8 מ"ר X 0.6[10]	=	44.88 מ"ר
בניכוי שטח בנוי בהיתר	136.07 מ"ר X 1[11]	=	<u>(136.07)</u> מ"ר
סה"כ שטח אקוו' במצב חדש			58.41 מ"ר
מצב קודם	58.41 מ"ר X 0.747[12]	=	43.63 מ"ר

ההשבחה: (58.41 מ"ר - 43.63 מ"ר) X 373 ₪ למ"ר = **5,512** ₪

14. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל הנני מעריך את ההשבחה בנכס הנדון, הידוע כחלקה 82 בגוש שומה 38002 - עקב אישור תכנית מס' 177/03/5 ולתאריך הקובע (9.8.1985) - בסך של **5,512** ₪.

היטל ההשבחה הינו מחצית ההשבחה, דהיינו סך של **2,756** ₪.

ולראיה באתי על החתום,

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

[9] מקדם שווי
[10] מקדם שווי
[11] מקדם שווי
[12] מקדם דחיה לתקופה של חמש שנים - לפי ריבית של 6% עד להכנת תכנית מפורטת