נ י ק י פ ר י מ ו — מתכנן ערים ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

04 אוגוסט 2013

שומה מכרעת

בעניין שבין:

רוני ויעל יחזקאל – "המבקשות"

ע"י שמאי המקרקעין מר אליהו טלמון

לבין:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה באר-שבע - "המשיבה"

ע"י שמאי המקרקעין מר ירון שילר

הנדון: המקרקעין בגוש 38005, חלקה 72
רחוב הפלמ"ח 101 – 103, העיר העתיקה, באר-שבע
היטל השבחה בגין אישור תכניות, ומימוש זכויות במכר

1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת בין הוועדה המקומית לתכנון ובניה באר-שבע (המשיבה), לבין הה' רוני ויעל יחזקאל (המבקשים), לעניין עליית שווים של המקרקעין הנובעת מאישורה של התכנית שסימנה 7/177/03/5 ומימוש זכויות במכר.

- **"עמדת המשיבה"** מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר ירון שילר מיום 23.7.2012.
- **"עמדת המבקשות"** מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר אליהו טלמון מיום 14.3.2013.

לצורך עריכת שומתי המכרעת ביצעתי הפעולות הבאות:

1. ביום 25.5.2013 הודעתי לצדדים על מחיקת הבקשה, וביום 26.5.2013 שיניתי את החלטתי הקודמת לאחר שהתברר לי שאי מסירת המסמכים ע"י שמאי המבקשות נבעה מאי הבנה.
2. ביום 23.5.201 קיבלתי משמאי המשיבה את שומתו.
3. ביום 25.5.2013 קיבלתי משמאי המבקשות את שומתו, הכולל גם פרטים על הזכויות במקרקעין כפי שנלקחו מנסח רישום מיום 14.3.2013.
4. ביום 25.6.2013 קיבלתי התייחסות בכתב מטעם שמאי המשיבה לטיעוני שמאי המבקשות, וזו כללה גם הבהרות לעניין המצב התכנוני ומעמדה של תכנית השימור.
5. ביקשתי וקיבלתי מידע תכנוני בכתב מטעם המשיבה.
6. ביום 24.7.2013 קיימתי דיון מקצועי עם שמאי הצדדים והמבקשות, ופרסמתי פרוטוקול.

פרוטוקול הדיון המקצועי, וכל המסמכים שהוגשו לי מהווים חלק בלתי נפרד משומתי המכרעת.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

2. מועד הביקור בנכס

ביקור במקרקעין ובסביבתם נערך ביום 10.6.2013 ע״י שמאי המקרקעין מר מאיר רפאלין ממשרדי.

3. המועד הקובע

לתכנית 7/177/03/5 - 18.11.1987.

4. פרטי המקרקעין

גוש : 38005.

חלקה : 72.

שטח רשום : 383 מ״ר.

מהות המקרקעין : חלקה ועליה מבנה חד קומתי ותיק.

בעלות : פרטית (ראה סעיף 7).

כתובת : רחוב הפלמ״ח 101 – 103, העיר העתיקה, באר-שבע.

5. תאור הנכס והסביבה

נשוא השומה מהווה חלקה רשומה ועליה מבנה חד קומתי ותיק, שכתובתה רחוב הפלמ״ח 101 – 103, העיר העתיקה באר-שבע.

הסביבה : מאופיינת במבנים ותיקים בעיקר בשימוש מעורב של מגורים חד משפחתיים ו/או טוריים, לצד מסחר, משרדים ומוסדות ציבור שונים.

מתוחמת כדלקמן : שד׳ טוביהו בצפון, דרך אילת במזרח, דרך חברון ושד׳ נפתלי הרץ אימבר בדרום, שד׳ יגאל ידין במערב.

רחוב הפלמ״ח חד סטרי לתנועת כלי רכב. מרכזי בסביבה המחבר בין רחוב בית האשל במזרח לבין דרך ג׳ו אלון במערב. נשוא השומה ממוקם בצידו הדרומי של הרחוב.

רחוב שרה אמנו חד סטרי לתנועת כלי רכב , המחבר בין רחוב הפלמ״ח בצפון לבין רח׳ סמילנסקי בדרום.

החלקה: חלקה 72 בגוש 38005 בשטח רשום של 383 מ״ר. צורתה אי רגולארית דמוית האות ר׳ הפוכה. היא פינתית ופונה בחזית צפונית לרחוב הפלמ״ח, ובחזית מערבית לרחוב שרה אמנו. פני הקרקע מישוריים.

הבנוי על החלקה : על החלקה בנוי מבנה מגורים חד קומתי ותיק בסגנון בנייה ערבי. שטחו כ-165 מ״ר. הוא בנוי בקירות משותפים עם בתים דומים ממזרח ומדרום.

בעת הביקור במקום המבנה היה נעול וההתרשמות חיצונית בלבד.

מצבו הפיזי ירוד ביותר. קירות החוץ בשילוב אבן ובטון. התקרה קשתות.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

גבולות המקרקעין כדלקמן :

צפון - רחוב הפלמ״ח ומעברו מחנה קבע צבאי.

דרום - בית חד קומתי ותיק הבנוי בקיר משותף.

מזרח - בית חד קומתי ותיק הבנוי בקיר משותף.

מערב - רחוב שרה אמנו ומעברו בתי מגורים דומים.

בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניות מלאות.

6. המצב התכנוני

6.1 תכנית ב״מצב קודם״

- **תכנית 101/02/5,** פורסמה להפקדה ביום 20.2.1958.

הייעוד - מגורים ב׳.
גודל מגרש מינימאלי - 270 מ״ר.
זכויות בנייה - 40% בקומה + נספחים בשטח 8 מ״ר.
תכליות ושימושים - חנויות למכירה קמעונית של צרכי אוכל, מספרות ומכוני יופי, מכולת, כלי בית, פרחים, ספרים וצרכי כתיבה, טבק וממתקים, צלמים, בתי מרקחת ומחסנים לצרכי רפואה, מתקני נעליים.

6.2 תכניות ב״מצב חדש״

- **תכנית 177/03/05,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3230 מיום 25.7.1985.

הייעוד - אזור מגורים ב׳.
גודל מגרש מינימאלי - 200 מ״ר.
זכויות בנייה - עד 70%, מהם עד 50% בקומת הקרקע.
גובה מרבי - 2 קומות.
קווי בניין - קדמי : 0, צדדי : 0 או 3 מ׳, אחורי : 3 מ׳.
תכליות ושימושים - מגורים בלבד.

- **תכנית 7/177/03/5,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3505 מיום 3.11.1987.

הייעוד - אזור מגורים ב׳ משולב.
תכליות ושימושים - מגורים, סדנאות לאומנים, גלריות, מסחר, בתי קפה ומסעדות, שירותים אישיים ושירותי תיירות. מותר ערוב שימושים.
זכויות בנייה - 55% בקומה אחת, עד 70% בשתי קומות, ועד 80% במקרה של מסעדה.
תכסית מרבית - 50%.
הוראות מיוחדות - ישמר באזור זה סגנון בנייה עם חצרות פנימיות מתוחמות בקיר גדר המקיף את המגרש. גובה קיר הגדר לא יעלה על גובה קומת הקרקע ולא יהיה נמוך מ-2.5 מ׳ מגובה פני המדרכה הסמוכה. כל פעילות מסחרית המותרת באזור זה תתנהל אך ורק בתוך המבנים והחצרות. בבתי אוכל תתחייב התקנת ארובה שגובה 2 מ׳ מעל לגובה הבניין הגבוה ביותר ברדיוס 50 מ׳, או משטח גזים.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

6.3 תיק בניין

בתיק הבניין במשרדי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה באר-שבע לא נמצא ההיתר לפיו נבנה המבנה הבנוי על החלקה. אימצתי את הסכמת שמאי הצדדים שהשטח הבנוי הוא כ-165 מ״ר.

7. הזכויות במקרקעין

מהעתק נסח רישום שהופק באמצעות האינטרנט לצפייה בלבד מיום 14.3.2013, ושפרטיו נכללים בשומת שמאי המבקשות, עולים הפרטים הבאים:

גוש : 38005.

חלקה : 72.

שטח חלקה רשום : 383 מ״ר.

בעלות רשומה : ע״ש רוני ויעל יחזקאל בחלקים שווים.

הערות : לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בשל מכר המקרקעין ביום 28.11.2007.

8. עקרונות גורמים ושיקולים/ההכרעה

לאחר ששמעתי ולמדתי את עמדות הצדדים, לאחר שנערך ביקור במקרקעין ובסביבתם, ולאחר שעיינתי בתכניות השונות ובמסמכים שהוגשו לי, הגעתי לכלל הדעה והמסקנות כדלקמן:

8.1 ההשבחה לתכנית 7/177/03/5

8.1.1 עמדת המשיבה – אומדן ההשבחה נערך בהנחה שהשימוש הטוב והיעיל במקרקעין הוא הריסת המבנה הקיים, ובניית מבנה חדש תוך ומיצוי מלוא זכויות הבנייה. שווי המקרקעין במצב קודם הוערך על פי הבנוי בפועל, ושווי המקרקעין במצב חדש הוערך על פי זכויות הבנייה המותרות.

אין ממש בעמדת שמאי המבקשות לפיה במועד הקובע לא ניתן היה לממש את מלוא זכויות הבנייה בשל היות המבנה מוגדר לשימור. על פי מידע שנמסר לו ע״י אדריכלית ענת בן מנחם אצל המשיבה, הדיון בהכנת תכנית השימור החל בשנת 1994, ורשימת המבנים לשימור אושרה רק בשנת 2011. מכיוון שבמועד הקובע לתכנית השימור לא היה כל מעמד תקף, לא היתה כל מניעה לממש את מלוא זכויות הבנייה. כראיה תומכת הוצגה שומת השבחה שנערכה ביום 30.1.1987 למקרקעין ברחוב מורדי הגטאות 100 ושמהותה מימוש זכויות בנייה בהיתר.

<u>שווי מ״ר מבונה</u> – הוערך בסך 120 $ למועד הקובע, ובהתבסס על עסקות השוואה שפורטו בשומה. מכיוון שלא נמצאה בין השמאים מחלוקת בנושא זה, עסקות ההשוואה לא יפורטו.

שווי במצב קודם: 165 מ״ר * 120 $ * 1.5768 ₪/$ = 31,221 ₪.

שווי במצב חדש: 306 מ״ר * 120 $ * 1.5768 ₪/$ = 57,900 ₪.

<u>ההשבחה</u> – **26,679 ₪.**

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

8.1.2 עמדת המבקשות – השימוש הטוב והיעיל במצב קודם הינו למגורים. המשיבה ניסתה ליזום הרחבת שימושים במטרה לעודד את הפעילות בעיר העתיקה, אולם מאז אושרה התכנית ועד לימים אלה ממש הניסיון לא צלח.

השימוש הטוב והיעיל במקרקעין המצה החדש אינו למגורים, ומשכך יש להביא בחשבון דחייה של 10 שנים עד למימוש יתרת זכויות הבנייה.

קיימת מגבלה למכש את זכויות הבנייה מהטעם שאצל המשיבה קיימת מגמה תכנונית לשמר את המבנים בעיר העתיקה, ומשכך היא מונעת הריסת מבנים קיימים, הגם שתכנית השימור אינה מאושרת.

אין מחלוקת עם שמאי המשיבה לעניין שווי מ״ר מבונה, בהיותו תואם מחירי מקרקעין בסביבה במועד הקובע.

<u>ההשבחה</u> -

<u>שווי במצב קודם</u> – שטח קרקע 383 מ״ר			
שטח/שימוש	שטח במ״ר	מקדם שווי	שטת אקווי.
עיקרי ק״ק	191.5 (*)	1	191.5 מ״ר
עיקרי ק״א	76.6	0.95	72.77 מ״ר
חצר	191.5	0.25	47.875 מ״ר
סה״כ			312.145 מ״ר
<u>שווי במצב חדש</u> – שטח קרקע 383 מ״ר			
עיקרי ק״ק	306.4	1	306.4 מ״ר
עיקרי ק״א	0	0	0
חצר	76.6	0.25	19.15 מ״ר
סה״כ			325.55 מ״ר
ההשבחה			
תוספת שטח אקווי. (325.55 – 312.145)			13.405 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			120 $
ההשבחה ברוטו			1,609 $
דחייה 10 שנים ב-5% לשנה		0.61391	987.54 $
ההשבחה נטו בש״ח (שער חליפין 1.577)			**1,557.15** ₪

(*) זכויות הבנייה חושבו עפ״י הוראות תכנית 177/03/05 על אף שזו מוגדרת כ״מצב החדש״.

8.1.3 הכרעת השמאי המכריע –

<u>זכויות הבנייה והשווי במצב קודם</u> – לאחר ה-1.7.1975 אושרו על המקרקעין שתי תכניות : האחת בשנת 1985 והשנייה בשנת 1987. זכויות הבנייה בשתי התכניות גבוהות יותר מאלו שהיה נהוג לאשרן עפ״י תכנית המתאר המופקדת של העיר. אני בדעה ששתי התכניות נופלות תחת ההגדרה של ״תכניות משביחות״. שמאי המשיבה, הן בתגובתו בכתב והן בדבריו לפרוטוקול, הבהיר כי המדיניות של המשיבה היא שלא לגבות היטל השבחה בעיר העתיקה בגין התכנית הראשונה מבין השתיים (זו משנת 1985).

ולו רק מטעמי שמרנות וזהירות, החלטתי לאמץ את מדיניות המשיבה, אך אינני מקבל את עמדת שמאי המשיבות לפיה זכויות הבנייה במצב הקודם הן כמו אלו שהוגדרו בתכנית משנת 1985. לא ניתן להשתמש במדיניות מקלה של המשיבה כחרב כנגדה.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

"מגמות שימור" – ככל וקיימת כוונה לשמר את המבנה, הרי שהדבר אמור להיעשות על פי הוראות תכנית. המשיבה מוסרת מידע תכנוני לפיו לא תתאפשר הריסת המבנה, כמו גם הנחיות לשימורו. לא ברור לי מכוח איזו תכנית תקפה נמסר מידע תכנוני זה. בכל מקרה, מכיוון שבמועד הקובע (שנת 1978) לא ניתן היה לצפות "מגמות השימור", וככל וקיימות כוונות לשמר את המבנה, הרי שאין להכלילן במניין העקרונות והשיקולים במועד הקובע.

שווי מקרקעין – מקובלת עלי הסכמת שמאי הצדדים לעניין שווי מ"ר מבונה. שניהם מכירים את שוק המקרקעין בעיר במועד הקובע טוב ממני, ומשקיימת הסכמה אין לי אלא לאמצה, ובמיוחד כאשר מדובר במקרקעין המצויים בתחומי העיר העתיקה, המאופיינת בנכסים ייחודיים מאוד.

דחייה ועלויות התאמה – מצבו הפיזי של המבנה הוא כה רעוע עד כי לצורך הכשרתו לשימוש כלשהוא (בין אם מגורים ובין אם מסחר) נדרשה השקעה מהותית בשיפוצו. ההשקעה נדרשת גם אלמלא אושרו זכויות בנייה נוספות. משכך, אין להביא בחשבון עלויות התאמה. אין להביא בחשבון גם דחייה למימוש, שכן במועד הקובע לא היתה כל מניעה לממש את יתרת זכויות הבנייה, שסביר היה להניח שהללו היו ממומשות בקומה אחת בלבד.

ההשבחה – למגרש ששטחו 383 מ"ר:

שווי במצב קודם			
שטח/שימוש	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי**	**שטח אקווי.**
עיקרי ק"ק	165	1	165 מ"ר
חצר	218	0.25	54.5 מ"ר
סה"כ			219.5 מ"ר
שווי במצב חדש			
עיקרי ק"ק	306	1	306 מ"ר
חצר	77	0.25	19.25 מ"ר
סה"כ			325.25 מ"ר
ההשבחה			
תוספת שטח אקווי. (325.25 – 219.5)			105.75 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			120 $
ההשבחה			12,690 $
ההשבחה בש"ח (שער חליפין 1.577 ₪/$)			**20,012** ₪

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

9. השומה

בהתבסס על העקרונות, השיקולים והתחשיבים שלעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון בגין אישורה של התכנית שסימנה 7/177,03/5, ומימוש זכויות במכר היא **20,012** ₪.

היטל ההשבחה – **10,006** ₪ (עשרת אלפים ושישה ₪).

השומה הוכנה על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מיקצועית) התשכ״ו – 1966 ועל פי תקני מועצת שמאי המקרקעין בישראל.

היטל ההשבחה צמוד כפי החלטתי להלן.

החלטה

בתיקון 84 לחוק התכנון והבנייה נקבע כדלקמן: ***״בית משפט לעניינים מינהליים או ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה הדנים בערעור או בערר בעניין היטל השבחה, או שמאי מכריע בהחלטתו בעניין כאמור, רשאים להפחית את תשלומי הפיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, בשל התקופה שבה התנהל ההליך לפניהם; וכן רשאים הם, מנימוקים מיוחדים שיירשמו, להפחית תשלומי פיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, כולם או חלקם, בשל תקופה נוספת.״***

מתוקף הסמכות שניתנה לי בחוק, ולאחר שהוכח לי שהמקרקעין נמכרו בשנת 2007, ולמרות זאת המשיבה לא הוציאה דרישת תשלום להיטל השבחה עד שנת 2012 (מסיבות שאינן ברורות לי), אני מחליט שהיטל ההשבחה ישא הפרשי הצמדה בלבד מהמועד הקובע (18.11.1987) ועד למועד המכר בפועל – 28.11.2007.

ככל והיטל ההשבחה ישולם מאוחר יותר מ-45 ימים מקבלת שומתי המכרעת, תחול גם חבות בריבית פיגורים.

ניקי פרימו
מתכנן ערים ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
(-)

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il