סיון ממן שמאית מקרקעין

שירן פריזנט שמאית מקרקעין

החלטת שמאית מכריעה - היטל השבחה

גוש שומה 38004 חלקה 157 (חלק)

מגרש 1 בתכנית 605-0192443

רחוב טרומפלדור 13, העיר העתיקה, באר שבע

המבקשת: אלין ד.נ. יוזמה והשקעות בע"מ

ע"י אריאל אזולאי שמאי מקרקעין

המשיבה: הועדה המקומית לתו"ב באר שבע

ע"י דני כודדי שמאי מקרקעין

שומה מיום 28.4.2022 (מינוי מס' 1432-2021)

דוא"ל office@yharon.co.il

1. כללי

1.1 <u>מטרת השומה</u>

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לקביעת ההשבחה בנכס עקב אישור תכנית 605-0192443, במימוש במכר.

הערה: נתבקשתי ע"י שמאי המשיבה לדון בהשבחה החלה עם אישור תכנית 177/03/5.
היות ומינוי מס' 1432-2021 התקבל עבור תכנית 605-0192433 בלבד, החלטתי זו לא תכלול התייחסות לתכנית 177/03/5.

1.2 <u>הצדדים למחלוקת ובאי כוחם</u>

המבקשת: אלין ד.ן יוזמה והשקעות בע"מ באמצעות אריאל אזולאי, שמאי מקרקעין.
המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה באר שבע באמצעות דני כודדי, שמאי מקרקעין.

2. מועדים

2.1 המועד הקובע לשומה: 13.6.2017 (15 יום ממועד פרסום תכנית 605-0192443 למתן תוקף).

2.2 מועד ביקור בנכס: 17.8.2021 ע"י החת"מ. הביקור נערך ללא נוכחות שמאי הצדדים.

2.3 מועד הדיון: דיון התקיים ביום 15.12.2021 בהשתתפות שמאי הצדדים.
סיכום הדיון נשלח לצדדים ונתנה להם אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.

3. מסמכים שהוצגו בפני

3.1 <u>מבקשת</u>

שומה מיום 4.8.2021 שנערכה ע"י אריאל אזולאי שמאי מקרקעין,
אישור זכויות רמ"י מיום 8.3.2021,
הסכם מכר מיום 16.3.2021,
שובר תשלום היטל השבחה מיום 10.6.2021, אסמכתאות לתשלומי מיסים,
תכנית בקשה להיתר,
שומת משיבה בגו"ח 38003/170 ופרוטוקול דיון שמאי מכריע מיום 25.02.2021

3.2 <u>משיבה</u>

שומה מיום 9.6.2021, שומה מעודכנת מיום 11.10.2021 ותגובה לשומה אחרת מיום 5.9.2021,
המסמכים נערכו ע"י דני כודדי שמאי מקרקעין.
הסכם מכר מיום 24.11.1997
פס"ד ביהמ"ש מחוזי באר שבע מיום 28.3.2021, צדוק מחלב ורוזנפלד אברהם נ' מינהל מקרקעי ישראל, שלטונות מס רכוש באר שבע ואח',
חוברת מכרז ר"פ בגו"ח 38003/89, חוברת מכרז ר"פ גו"ח 38002/136, חוברת מכרז ר"פ גו"ח 38004/44, כולל תשריטים.

דוא"ל office@yharon.co.il

4. פרטי המקרקעין

גוש שומה	:	38004.
חלקה	:	157 (חלק)
מס' מגרש	:	2285 (בתכנית 177/03/5), 1 (בתכנית 605-0192443)
שטח מגרש	:	כ-200 מ"ר
מהות הנכס	:	מגרש פינתי, פנוי מבניה.
כתובת	:	רחוב טרומפלדור 13 פינת אנילביץ, העיר העתיקה, באר שבע.

5. תמצית תאור הנכס והסביבה

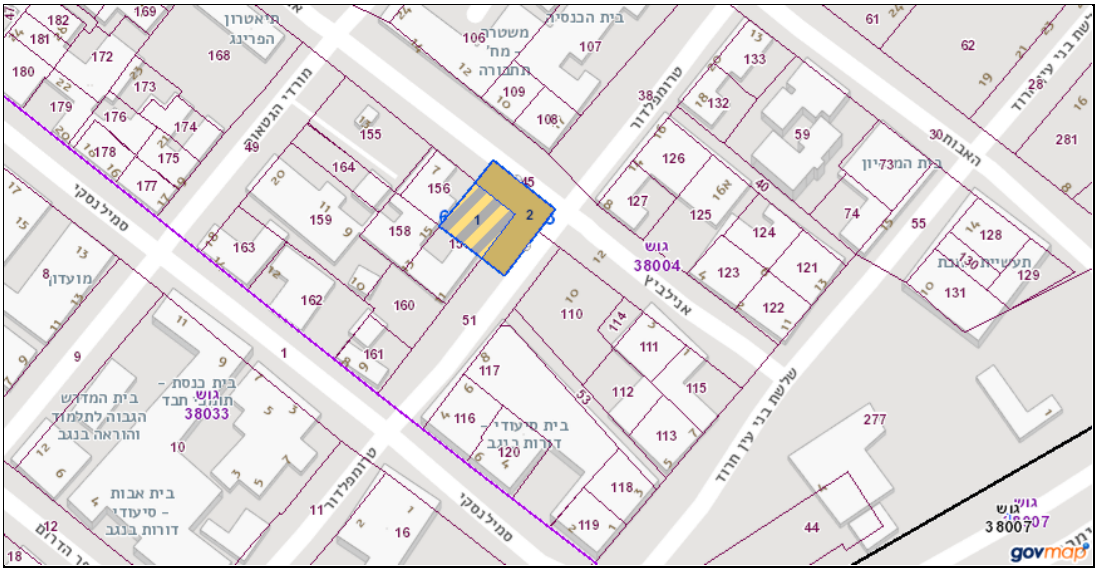
המקרקעין שבנדון מהווים את מגרש מס' 1 בתכנית 192443. שטח המגרש כ-200 מ"ר ומיקומו בחלק הצפוני של חלקה 157 בגוש שומה 38004, בקרן הרחובות טרומפלדור ואנילביץ, בשכונת העיר העתיקה בבאר שבע.

חלקה 157 פונה בחזית צפונית לרח' אנילביץ ובחזית מזרחית לרח' טרומפלדור ; החלק הדרומי של חלקה 157 בנוי והחלק הצפוני (נשוא השומה) פנוי ממבנים ומגודר.

הסביבה מהווה את החלק הדרומי של העיר העתיקה בבאר שבע, מאופיינת בשימושים למגורים בשילוב מסחר ובילוי . ברחוב טרומפלדור – סמילנסקי קיימת פעילות מסחרית של מסעדות, אולמות אירועים, חנויות , משרדים, הארחה ותיירות.

מרבית המבנים בסביבת הנכס מבניה ותיקה. התשתיות בסביבת הנכס שודרגו כחלק משיקום וחידוש רחובות העיר העתיקה. הפיתוח הסביבתי מלא.

<u>זיהוי מגרש 1 בתכנית 192443 (אתר govmap)</u>



דוא"ל office@yharon.co.il

6. מצב תכנוני ורישוי

6.1. תכנית בנין עיר

תכנית ומתן תוקף	עיקרי הוראות התכנית
177/03/5 25.7.1985 (י.פ3230)	התכנית מסמנת את חלקה 38004/157 באזור **מגורים משולב- אזור סמילנסקי**. שטח מגרש מינימאלי: 200 מ״ר זכויות בניה: 70% לבינוי בקומה אחת או 75% לבינוי ב-2 קומות ובתכסית 45%, 80% לבינוי קומה אחת לשימוש מסעדה. גובה מירבי: 2 קומות
605-0192443 29.5.2017 (י.פ 7514) **תכנית למקרקעין ברח׳ טרומפלדור 13 באר שבע.**	התכנית נערכה והוגשה ע״י בעל הזכויות במקרקעין; מסמנת את החלק הצפוני של חלקה 38004/157 ביעוד מגורים ומסחר. מטרת התכנית: הקמת מבנה חדש במגרש ריק ברח׳ טרומפלדור פינת אנילביץ׳ למטרות מסחר ומגורים, כחלק ממדיניות כוללת של התחדשות עירונית בעיר העתיקה בבאר שבע. זכויות בניה למגורים: שטח עיקרי: 216.8 מ״ר, שטח שרות (ממ״דים ומבואות): 100 מ״ר מס׳ יח״ד: 4, צפיפות 20 יח״ד/דונם. זכויות בניה למסחר: שטח עיקרי: 95 מ״ר, שטח שרות (ממ״דים ומבואות): 25 מ״ר תעסוקה: 98.4 מ״ר, כולל שטח גלריה של 60 מ״ר, תכסית מירבית: 80% חניה: תהיה עפ״י תקן חניה של העיר באר שבע התקף בעת הגשת הבקשה להיתר ולא פחות מ- 1 מקום חניה ליח״ד. דרוש הצגת פתרון חניה במגרש או לחילופין תשלום לקרן להקמת חניון ציבורי.

6.2. תוכניות בהכנה

תכנית וסטטוס	עיקרי הוראות התכנית
605-0145763 13.12.2021 (החלטה על אישור תכנית בדיון בהתנגדויות) **תכנית מתאר מקומית באר שבע 2030**	מסגרת תכנונית כוללנית חדשה הכוללת את כל שטח שיפוט העיר באר שבע. התכנית תחליף את תכנית המתאר שאושרה בשנת 1970. התכנית מניחה תשתית תכנונית לפיתוח באר שבע כבירת הנגב, מוקד ראשי של תעסוקה מתקדמת, השכלה, בריאות, פנאי ותרבות, גיבושה כעיר בעלת זהות ברורה, מחויבת לקיימות סביבתית ולמשאביה ובה מרקם עירוני רצוף, מגוון, איכותי ומושך, בעל קנה מידה אנושי חברתי ופיזי. בבסיס התכנית הקריאה לריכוז המאמץ העיקרי של פיתוח באר שבע פנימה, בשכונות הוותיקות ובעיקר העתיקה באיחוי נתקים ובהעלאת איכות המרחב העירוני. העיר העתיקה מוגדרת כנכס היסטורי תרבותי, שיש לפתחו כמוקד ראשי למסחר, מגורים, תיירות ותרבות, ע״י תוספות בניה ובניה חדשה לשימושים מעורבים של מגורים, מסחר, מלונאות, תעסוקה ומלאכה זעירה המייצרות חזיתות רחוב פעילות. תוספת יח״ד ושטחים עבור פעילויות עירוניות מגוונות, תיעשה תוך שימור המרקם והאתרים המיוחדים שיסומנו בתכניות מפורטות. מתחם העיר העתיקה (מתחם 2) כולל 4 תתי מתחמים: (א) העיר העתיקה, כולל השוק העירוני ובית קברות, עד לרח׳ דוד חכם (2A) (ב) שיכון דרום ושכונת רסקו, המיועדים להוות אזור חייץ ממערב לעיר העתיקה ודופן לשדרות אימבר (2B ו- 2C) (ג) דופן שד׳ טוביהו הכולל את מתחם הקטר(2D) ד. אזור שבין דרך חברון ופארק נחל באר שבע (2E) **חלקה 38004/157 שבנדון כלולה באזור 2A המסומן למגורים, מסחר ותיירות.** במתחם 2A מוצעת תוספת של 2,690 יח״ד (מתוך תוספת של 3,690 יח״ד במתחם 2) ותוספת של 188,300 מ״ר למגורים (סה״כ תוספת למתחם 2 כולו 328,000 מ״ר). בכל שטח מתחם 2 מוצעת תוספת 275,000 מ״ר למסחר ותעסוקה ותוספת של 131,160 מ״ר למלונאות (1,093 חדרי מלון). מתחם 2A מסומן כמתחם שימור מס׳ ש1-2 המיועד לשימור ועיבוי. כחלק מהנחיות למתחם 2A יותרו השימושים המותרים על פי תכנית מתאר תקפה, עד לאישורו של מסמך מדיניות; גובה הבניה המותר עד 3 קומות וקומה רביעית בנסיגה. יתאפשר תכנון של 4 קומות וקומה 5 בנסיגה רק במקרים ובנסיבות שייקבעו בתכנית מפורטת למתחם; על מנת לשמור על נפחי בינוי טיפוסיים למתחם לא יותר איחוד מגרשים ששטחם המאוחד יעלה על 900 מ״ר; הכניסות למבנים יהיו ככל הניתן ישירות מן הרחוב; שימושים מסחריים יהיו בקומת הקרקע ובמפלס הרחוב.
605-0450627 בהכנה	תכנית בהכנה לשימור והתחדשות העיר ההיסטורית בבאר שבע. הודעה על הכנת התכנית לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק פורסמה ביום 8.10.2018 (תכנית 605-0614180)

דוא״ל office@yharon.co.il

6.3. תקן חניה בעיר העתיקה באר שבע – מסמך מדיניות תכנון מס׳ 010/2020 מיום 8.7.2020
ועדת משנה של הועדה המקומית אישרה ביום 8.7.2020 (ישיבת ועדת משנה מס׳ 20205011), מדיניות להקלה בתקן חניה התקף בעיר העתיקה באר שבע לתקופת ביניים (עד לחודש מאי 2023 ו/ או עד לאישור תכנית העיר העתיקה מס׳ 605-0450627 שבהכנה[1]). עיקרי המסמך:

מטרת המדיניות: יצירת מנגנון טיפול גורף להקלה המאפשרת ״תקן 0״ בחניה בעיר העתיקה,
א. במגרשים בהם זכויות אושרו מתוקף תכנית המפנה לתקן חניה עירוני (42/102/03/5א)
ב. במגרשים בהם הזכויות אושרו מתוקף תכנית מפנה לתקן חניה ארצי.

מסמך מדיניות זה בא להנחות את הצוות התכנוני בוועדה המקומית, בטיפול בבקשות במגרשים בעיר בעתיקה בהם נדרשת חניה/ תשלום כופר חניה. מוצע לאפשר בחירה במינימום האפשרי (אפס) מתוך התקן של החניה עבור 300 מקומות חניה ראשונים שיאושרו במסגרת היתרי בניה[2].

החלטות: מדיניות אושרה עם הוספה בתוך מסמך המדיניות סעיף ״ההקלה תינתן לפרויקטים שתואמים את מדיניות התכנון ואת תפיסת העיר העתיקה״.

6.4. רישוי: לא נמצאו היתרי בניה לנכס הנדון.

7. מצב משפטי

7.1. פרטי הרישום
עפ״י עתק נסח רישום מיום 28.4.2022 רשומה חלקה 157 בגוש שומה[3] 38004 בשטח של 411 מ״ר, בבעלות רשות הפיתוח – בשלמות.
הערות רשם המקרקעין: הנכס בהליכי הסדר וההעברה טעונה הרשאה.

7.2. החכירה
עפ״י אישור רשות מקרקעי ישראל על רישום זכויות מיום 8.3.2021, רשומות זכויות החכירה במגרש 2285 בתכנית 177/03/5 (גו״ח 38004/157) בשטח: 220 מ״ר, ע״ש: צדקה מחלב – בשלמות.

7.3. הסכם מכר
עפ״י הסכם מיום 16.3.2021 מכר מחלב צדקה את זכויותיו בחלקה 157 גוש 38004 ל:
חברת אלין ד.ן יוזמה והשקעות בע״מ.
התמורה: 1,100,000 ₪ בתוספת מע״מ; היטל השבחה במידה ויוטל יחול על הקונה וישולם על ידה.

---

[1] עיריית באר שבע יזמה תכנית כוללת מס׳ 605-0450627 שמטרתה התחדשות העיר העתיקה, שיקום ושימור המורשת הבנויה בה. התכנית בהכנה, טרם נדונה בוועדה המחוזית. אושר לפרסם הודעה לפי סעיפים 78-77 בתנאים.

[2] רקע כללי: כחלק מהפעולות לקידום ופיתוח העיר העתיקה, תוך שימור המבנים ושדרוג המרחב הציבורי, הוחלט לייצר מנגנון המאפשר ליזמים בעיר העתיקה להתקדם בשלב הביניים (עד לאישור תכנית העיר העתיקה שבהכנה) ללא תשלום כופר חניה, בעבור 300 חניות בלבד שעל פי חוו״ד של מחלקת התנועה בעיריית באר שבע ניתן לאפשר זאת.
בתקן החניה הישן של העיר (תכנית 42/102/03/5 א׳, סעיף 4) מצוין כי ניתן לבקש הקלה מהתקן המאושר באישור הועדה המחוזית.
בתקן הארצי מצוין כי ניתן לבחור במינימום האפשרי (0) במצבים מסוימים ע״פ הטוו ח

[3] הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראיה לכאורה לתוכנו.

דוא״ל office@yharon.co.il

8. שומות הצדדים

8.1 השבחה בשומות הצדדים

מימוש	מועד קובע	השבחה שומת מבקשת	השבחה שומת משיבה
תכנית 605-0192443	13.6.2017	₪ 24,500	₪ 649,306

8.2 עיקרי עמדות הצדדים

תאור	שומת מבקשת	שומת משיבה
מהות ההשבחה	תכנית 605-0192443 מקנה זכויות בניה נוספות ושימושי קרקע שונים ביחס לתכנית מס׳ 177/03/5. תכנית 177/03/5 אינה משביחה ובכל מקרה היתה העברת זכויות בנכס בשנת 1997.	יש לקבוע השבחה בגין 2 תכניות: 177/03/5 ו- 605-0192443. הנישום רכש את הנכס ב-24.11.1997 בעסקת ״נטו״, דהיינו, היטל השבחה מוטל על הרוכש. ביום 16.3.2021 בוצעה עסקת מכר נוספת ועל הרוכשת חברת אלין ד.ן יוזמה והשקעות בע״מ, חל היטל ההשבחה לתכנית 605-0192443. מבדיקה במשרדי הוועדה המקומית לתכנון ובניה באר שבע לא נמצא תעוד לתשלום היטל השבחה ע״י הנישום בעת הרכישה בשנת 1997. חוו״ד המשיבה תוקנה וכוללת גם השבחה לתכנית 177/03/5. המשיבה מבקשת שהשומה המכרעת תכלול גם את התכנית 177/03/5 לשנת 1985.
שווי מ״ר מבונה	מסחר: 3,694 ₪/מ״ר מבונה מגורים: 1,500 ₪/ מ״ר מבונה בשומת המשיבה ברח׳ הדסה גו״ח 38003/170 נקבע שווי מ״ר מבונה למסחר 4,000 ₪ למועד 2020, וכאן נקבע ע״י המשיבה 6,000 ₪ למועד 2017.	6,381 ₪/ מ״ר. יש עסקאות מסביבת העיר העתיקה ויש להשתמש בהן ולא להסתמך על עסקאות ממקומות אחרים כדוגמת נתוני מכר משכונת הפארק המהווה שכונה חדשה בעיר באר שבע שרובה נמכרה במסגרת מחיר למשתכן, על בסיס חילוץ ערך הקרקע. ע״י המשיבה הוצגו נתונים של מכרזי עמידר (ר״פ)
עסקה בנכס	בשנת 2021 הייתה עסקה בנכס . חוזה המכר משקף שווי שוק לזכויות מצב קודם, יש להביא בחשבון בניתוח העסקה את עלויות התכנון של התב״ע הנקודתית שנערכה ע״י המוכר.	מחיר של 1,100,000 ₪ לא ריאלי. עמדתי שהעסקה לא משקפת שווי שוק. הנכס ממוקם במיקום ״פריים״, פינתי ופנוי ללא מגבלות שימור.
עלויות עודפות	יש להפחית מההשבחה עלות תכנון, שימור ומגבלות קווי בנין	(לא התייחס)
חניה	לפי תקן נדרשים 5 מקומות חניה (מחושב לפי 30 מ״ר למקום) יתרת תכסית לניצול במגרש: 39.6 מ״ר ושטח מקום חניה 25 מ״ר, מכאן שמתאפשרת הקמת חניה אחת בלבד בשטח המגרש ונדרש תשלום כופר ל- 4 מקומות חניה בסכום של 25,000 ₪ לחניה קיים מסמך מדיניות עירייה שקובע שבקשות להיתר עד 300 חניות במצטבר לא יחוייב בכופר חניה, אולם לא ידוע מה סך החניות שנשאר ואין וודאות שהמגרש הזה לא יחוייב בכופר חניה. שמאי המשיבה צריך להציג מסמך רשמי שלא יחול כופר חניה.	אין להפחית כופר חניה מההשבחה. בשנת 2019 הוגשה בקשה להיתר מס׳ 2018/0483 למיצוי זכויות הבניה, החלטת הוועדה לא כללה הסדרת חניה בתחומי המגרש ולא התבקש תשלום לקרן חניה. לא ניתן להפחית סכום אותו מעולם לא דרשה הוועדה. במסמך מדיניות מס׳ 010/2020 של הוועדה המקומית לתו״ב באר שבע, נקבע מנגנון של תקן חניה אפס בעיר העתיקה, שמטרתו לפטור מתשלום כופר חניה.

דוא״ל office@yharon.co.il

8.3. תחשיב שומת מבקשת

	תאור	%	שטח	מקדם	מ"ר אקווי'	
שווי מצב קודם לפי תכנית 177/03/5	ק"ק	80%	158.4	1.00	158.40	
	חצר	20%	39.6	0.25	9.90	
	סה"כ אקווי' מצב קודם				168.30	
	שווי מ"ר מבונה למסחר				3,694	₪
	שווי מצב קודם				621,700	₪

	תאור	שטח	מקדם	מ"ר אקווי'	שווי מר"מ		סה"כ שווי	
שווי מצב חדש לפי תכנית 605-0192443	עיקרי מסחר	95	1.00	95.00	3,694	₪	350,930	₪
	שרות מסחר	25	0.5	12.50	3,694	₪	46,175	₪
	עיקרי מגורים	216.8	1	216.80	1,500	₪	325,200	₪
	שרות מגורים	100	0.5	50.00	1,500	₪	75,000	₪
	עיקרי תעסוקה	38.4	0.5	19.20	3,694	₪	70,925	₪
	גלריה תעסוקה	60	0.35	21.00	3,694	₪	77,574	₪
	יתרת חצר	59.4	0.25	14.85	1,500	₪	22,275	₪
		535.2		429.35				
	סה"כ שווי גולמי מצב חדש						968,079	₪
	הפחתה בגין מגבלת קווי בנין ושימור						0.9	
	עלויות תכנון						100,000	₪
	שווי מצב חדש						771,271	₪

תחשיב ההשבחה	השבחה גולמית	149,571 ₪
	כופר חניה	125,000 ₪
	השבחה נטו	24,571 ₪

8.4. תחשיב שומת משיבה

	תאור	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווי
שווי מצב קודם לפי תכנית 177/03/5	קומת קרקע 70%	140	100%	140
	קומת קרקע 10% מסעדה	20	100%	20
	קומות עליונות	0	60%	0
	יתרת חצר	40	25%	10
	סה"כ אקווי' מצב קודם			170

	תאור	שטח	מקדם	מ"ר אקווי'
שווי מצב חדש לפי תכנית 605-0192443	עיקרי מגורים	216.8	50%	108.40
	שרות מגורים	100	25%	25.00
	גלריה	60	20%	12.00
	עיקרי מסחר	95	100%	95.00
	שרות מסחר	25	40%	10.00
	תעסוקה	38.4	50%	19.20
	יתרת חצר	40	25%	10.00
	סה"כ אקווי' מצב חדש	535.2		279.60

תחשיב ההשבחה	תוספת שטח אקווי'	109.60
	שווי מ"ר אקווי	6,381 ₪
	השבחה	699,358 ₪

דוא"ל office@yharon.co.il

9. הכרעה

9.1. כללי

על המקרקעין הנדון, חלק מחלקה 157 בגוש שומה 38004, חלה תכנית 177/03/5 מיום 9.8.1985 ותכנית 605-0192443 מיום 1.7.2017.

מינוי מס׳ 1432-2021 התקבל אצלי ביום 26.7.2021 לצורך הכרעה במחלוקת בקשר עם היטל השבחה לתכנית 605-0192443. ביום 11.10.2021 הגישה המשיבה עדכון לשומתה הכולל חיוב בהיטל השבחה לתכנית 177/03/5.
קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת שאין לדון בהיטל השבחה לתכנית 177/03/5 שאינו כלול בהודעת מינוי מס׳ 1432-2021.

תכנית 605-0192443 הוכנה והוגשה ע״י בעל הזכויות במקרקעין במטרה להרחיב את זכויות הבניה למטרות מסחר ומגורים בהתאם למדיניות עיריית באר שבע להתחדשות עירונית בעיר העתיקה.
התכנית כוללת הגדלת זכויות בניה למגורים 216.8 מ״ר, למסחר 95 מ״ר, ולתעסוקה 98.4 מ״ר.

הצדדים חלוקים בקביעת ההשבחה החלה באישור תכנית 192443.

9.2. אפשרויות הניצול במצבי התכנון השונים

שטח מגרש לחישוב זכויות: 200 מ״ר

מצב תכנוני	קודם	חדש
תכנית	177/03/5	605-0192443
יעוד	מגורים משולב- אזור סמילנסקי	מגורים, מסחר ותעסוקה
תכסית	70% לבינוי בקומה אחת 80% לבינוי קומה אחת למסעדה 45% לבינוי ב- 2 קומות	עד 80%
זכויות בניה	70% לבינוי בקומה אחת 75% לבינוי ב- 2 קומות 80% לבינוי קומה אחת למסעדה	200% עיקרי + 62.5% שירות
מספר קומות	2	3 + גלריה
זכויות בניה לעיקרי	מסחר: 75 מ״ר מגורים: 75 מ״ר סה״כ: 150 מ״ר או מסעדה: 160 מ״ר	מסחר: 95 מ״ר תעסוקה: 98.2 מ״ר מגורים: 216.8 מ״ר סה״כ: 410.2 מ״ר
שטחי שירות		125 מ״ר
סה״כ זכויות בניה	150 מ״ר עיקרי	535.2 מ״ר
חניה לפי תקן	4 מקומות חניה	9 מקומות חניה

הערה: הוצגה תכנית אדריכלית למימוש זכויות בתחום מגרש 1 (לא מאושרת) הכוללת:
כ-80 מ״ר עיקרי למסחר, 58 מ״ר עיקרי לתעסוקה ו-4 דירות מגורים בשטח עיקרי של 204 מ״ר, סה״כ כ-342 מ״ר עיקרי (בבקשה לא מנוצלות זכויות בניה של 68 מ״ר עיקרי).

דוא״ל office@yharon.co.il

9.3. <u>שווי זכויות בניה</u>

(א) <u>שווי זכויות בניה בשומות הצדדים</u>

יעוד	שומת מבקשת	שומת משיבה
מגורים	1,500 ₪/ מ״ר מבונה	3,190 ₪/ מ״ר מבונה
מסחר	3,694 ₪/ מ״ר מבונה	6,381 ₪/ מ״ר מבונה

שמאי הצדדים התבססו על החלטות שמאים מכריעים בגו״ח 30083/170[4], בגוש 38464 חלקות 1 ו-2[5], נתוני מכר מדווחים באתר רשות המיסים משכונת הפארק ומהעיר העתיקה, מכרזי עמידר ומכרזי רמ״י וקבעו שווי זכויות בניה למגורים:

(ב) להלן ריכוז נתונים שנמצאו רלוונטיים למטרת השומה ולמועד הקובע 13.6.2017:

סד׳	זיהוי ומועד	תאור ונתונים	תמורה/ אומדן שווי	תמורה למ״ר קרקע	מקור נתונים
1	הסכם מכר **29.5.2017** ג. 38003 ח. 170 (חלק) רח׳ הדסה 30, עיר עתיקה באר שבע	מגרש בשטח 451 מ״ר לפי תכנית 177/03/5 ביעוד **מסחר ב׳** בהתאם לחוזה הקונה יישא בתשלום היטל השבחה (עפ״י שובר) בסך 15,900 ₪. במידה וקיים חיוב נוסף אזי כל סכום עד 15,000 ₪ ישולם ע״י הצדדים באופן שווה, במידה והחיוב עולה על 15,000 ₪ אזי לכל צד שמורה הזכות להודיע על ביטול ההסכם	תמורה: 1.5מ׳₪ היטל השבחה: 191,973 ₪ (ראה באור)	3,734 ₪	החלטת שמאי מכריע דוד דדון
2	מכרז **23.7.2017** ר״פ ג.38002 ח.136 רח׳ גרשון פינת החלוץ עיר עתיקה, באר שבע	מגרש פינתי בשטח 249 מ״ר ביעוד **מסחר ב׳** בתכנית 177/03/5, זכויות בניה 120% ב-3	1,764,000 ₪	7,084 ₪	מכרז רמ״י עמ/625/2017
3	הסכם מכר **2.8.2017** ג. 38003 ח. 312 רח׳ טרומפלדור/ גרשון 10-12 עיר עתיקה באר שבע	מגרש בשטח 322 מ״ר ביעוד **מסחר ב׳** בתכנית 177/03/5, זכויות בניה 120% ב-3 קומות. היטל השבחה על הקונה.	תמורה: 810,000 ₪	2,550 ₪	הסכם מכר ושומה מכרעת
4	הסכם מכר **2.8.2017** ג. 38003 ח. 310 רח׳ טרומפלדור/ גרשון 10-12 עיר עתיקה באר שבע	מגרש בשטח 223 מ״ר ביעוד **מסחר ב׳** בתכנית 177/03/5. זכויות בניה 120% ב-3 קומות	תמורה: 740,000 ₪	3,320 ₪	הסכם מכר ושומה מכרעת
5	הסכם מכר **29.4.2018** ג. 38003 ח. 106 רח׳ טרומפלדור 79-81 עיר עתיקה באר שבע	חלקה בשטח של 156 מ״ר ובתחומה מבנה חד קומתי ותיק מקורה אזבסט ובמצב רעוע. יעוד **מסחר ב׳** בתכנית 177/03/5. זכויות בניה 120% ב-3 קומות	תמורה: 710,000 ₪	4,551 ₪	הסכם מכר ושומה מכרעת

נתוני ההשוואה שאותרו מתייחסים למגרשים ביעוד מסחרי ב׳ בהם ניתן לנצל עד 120% עיקרי ב-3 קומות או 150% עיקרי ב-3 קומות בבינוי עם קולונדה, תכסית מכסימלית 80%.
חלופות הבינוי השונות משקפות ניצול אקוויולנטי של כ-<u>100%</u>.

[4] החלטה של השמאי המכריע דוד דדון ברח׳ הדסה 30 בעיר העתיקה בבאר שבע.
[5] החלטות של השמאית המכריעה רינת וייס רביב בשכונת הפארק בבאר שבע.

דוא״ל office@yharon.co.il

(ג) תמורה ממוצעת למ״ר מבונה בנתוני השוואה:

מועד עיסקה	גוש	חלקה	תמורה	התאמה למגרש פינתי	התאמה למועד	שטח מגרש	תמורה מתואמת
29.5.2017	38003	170	₪ 1,691,000	1.10	1.00	451	₪ 1,860,100
23.7.2017	38002	136	₪ 1,764,000	1.00	1.00	249	₪ 1,764,000
2.8.2017	38003	310,312	₪ 1,565,000	1.00	1.00	545	₪ 1,565,000
29.4.2018	38003	106	₪ 710,000	1.10	0.95	156	₪ 741,950
סה״כ						1401	₪ 5,931,050
תמורה מתואמת ממוצעת למ״ר קרקע/ מ״ר מבונה (ניצול אקווי 100%)							₪ 4,233

(ד) עסקה בנכס

עפ״י המקובלות המקצועיות כאשר קיימת עסקה במקרקעין עצמם יש לתת לה משקל[6].
המגרש הנדון נמכר בתאריך 16.3.2021 בתמורה ל-1.1מ׳ ₪ + תשלום היטל השבחה ע״י הקונה.
הבאתי בחשבון התאמה למועד קובע (20%-) והיטל השבחה צפוי (אומדן 250,000 ₪) ומתקבלת תמורה מתואמת בסך של 1,130,000 ₪.

מתקבל שווי מ״ר מבונה (עיקרי) בהתאם לנספח בינוי בתכנית 605-0192443 בהתאמה למועד הקובע (20%-) והיטל השבחה, , כמפורט:

תאור	שטח עיקרי תבע	מקדם	מ״ר אקווי	
עיקרי מסחר (2 חזיתות)	95	1	95.00	
תעסוקה	98.4	0.5	49.20	
מגורים - 4 יח״ד (עיקרי)	216.8	0.5	108.40	
חצר	60	0.3	18.00	
סה״כ מ״ר אקווי׳	410.2		270.60	
תמורה בעיסקה מתואמת למועד קובע ובגילום היטל השבחה			1,130,000	₪
שווי מ״ר מבונה למסחר			4,176	₪
שווי מ״ר מבונה למגורים			2,088	₪

(ה) שווי זכויות בניה

בהתאם למכלול הפרמטרים, מצאתי שסביר להעריך שווי מ״ר מבונה בגבולות של כ-4,200 ₪

[6] ראה ערר ים 8-17/13 נוף ילדות בע״מ נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

דוא״ל office@yharon.co.il

9.4. <u>עלויות עודפות : כופר חניה ועלות תכנון</u>

ניצול זכויות בניה של 80% למסעדה במצב תכנוני קודם (160 מ״ר) מחייב הסדרה של 6 מקומות חניה ובמצב חדש בהתאם לנספח בינוי של תכנית 605-0192443, בניצול מלוא זכויות הבניה נדרשת הסדרה של 9 מקומות חניה. קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה שאין להפחית משווי המצב התכנוני החדש תשלום כופר חניה היות ומרכיב זה מגולם בנתוני עסקאות ההשוואה ועסקה במגרש עצמו.

את עלות התכנון לא ניתן לקזז בהיותה עלות חיצונית, התאם לקביעת בית משפט עליון בענין אברמוביץ[7].

10. גורמים ושיקולים

בתחשיב השומה הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים כמפורט.

10.1. היטל השבחה נדרש עקב מימוש במכר.

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 נהנה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהנאתו זו בדרך של תשלום היטל המשתלם לאותה רשות תכנון.

10.4. מיקום הנכס בעיר העתיקה, באר שבע.

10.5. מהות הנכס : מגרש ריק ופנוי.

10.6. המועד הקובע לשומה 13.6.2017.

10.7. מחירי מקרקעין בסביבה במועד הקובע.

[7] פס״ד ביהמ״ש עליון רע״א 147/14 מיום 31.12.2014 הועדה לתכנון ובניה תל אביב נ׳ סוניה אברמוביץ.

דוא״ל office@yharon.co.il

11. תחשיב השומה

- תחשיב השומה נערך על בסיס שווי זכויות בניה למ"ר מבונה עיקרי למסחר בסך 4,200 ₪ (מגלם שטחי שירות וללא חניה).
- הבאתי בחשבון כי התרומה של תוספת שטחי שירות במצב חדש מתקזזת עם הגידול בצפיפות.

ומתקבל:

	תאור	שטח	שווי מר"מ	מקדם	סה"כ שווי
שווי מצב קודם תכנית 177/03/5	ק"ק 80%	160	4,200	1.00	672,000
	חצר 20%	40	4,200	0.30	50,000
	סה"כ				722,000

	תאור	שטח	שווי מר"מ	מקדם	סה"כ שווי
שווי מצב חדש תכנית 605-0192443	מסחר	95	₪ 4,200	1.00	₪ 399,000
	מגורים	216.8	₪ 4,200	0.50	₪ 455,280
	תעסוקה	38.4	₪ 4,200	0.50	₪ 80,640
	גלריה	60	₪ 4,200	0.40	₪ 100,800
	חצר	60	₪ 4,200	0.30	₪ 75,600
	סה"כ שווי מצב חדש				₪ 1,111,320

השבחה	₪ 389,320

(ו) השומה

לאור האמור לעיל, הריני מעריכה ההשבחה שחלה בנכס הנדון עם אישור תכנית 605-0192443 למועד קובע 13.6.2017, כמפורט:

השבחה	:	₪ 389,320
היטל השבחה (50%)	:	₪ 194,660

הסכום הנקוב יוצמד כחוק. בתקופה בה התנהל ההליך לא ישא ריבית פיגורים.

באתי על החתום,

_____

יעל הרון, שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

יעל הרון שמאית מקרקעין רשיון מס' 599 YAEL HARON

דוא"ל office@yharon.co.il