



עיריית באר שבע
לשכת גזבר

ט"ז טבת תשפ"א
31 דצמבר 2020

לכבוד
חברי מועצת העירייה,
באר שבע

חברות וחברי מועצה נכבדים,

הנדון: מתן פטור מהיטל השבחה במסגרת התחדשות עירונית בעיר העתיקה בבאר שבע

1. מועצת העירייה אישרה בישיבתה מחודש מאי האחרון את החלטת ועדת הנהלה לפיה, יינתנו הטבות לעידוד התחדשות עירונית במתחם העיר העתיקה בבאר שבע. ביום 2.8.2020 פורסם ברשומות צו הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (הכרזה על מתחם לפינוי ובינוי במסלול רשויות מקומיות) (הוראת שעה), התש"ף 2020, בגין מתחם העיר העתיקה. בהתאם להחלטות האמורות ובהתאם למדיניות הנהלה ועל מנת לעודד את ההתחדשות העירונית בעיר העתיקה הוחלט לבחון מתן פטור מלא/חלקי מתשלום היטל השבחה בעיר העתיקה. לצורך כך נבחנה השפעת גביית היטל השבחה על ההיתכנות הכלכלית של ביצוע פרויקטים למגורים.
2. מחוות הדעת המצ"ב מיום 25.11.2020 של השמאים בן ציון גולדשטיין ומיכל (גולדשטיין) בן אברהם, עולה כי על מנת שיהיה רווח יזמי בשיעור של כ- 15% (רווח שמאפשר ליזמים להקים פרויקטים) אזי יש לפטור מתשלום היטל השבחה עקב אישור תוספות בניה מעבר לאלו המוקנות בתוכנית התקפה.
3. בהתאם להמלצות השמאים ועל מנת שיוזמות של פרויקטים לתוספות בנייה למגורים יוכלו להתקיים הוצע על ידם לקבל החלטות כדלהלן:
 - א. תיקבע תקופת ביניים של שלוש שנים בהן יינתן פטור מהיטל השבחה בגין מימוש תוספות בניה עפ"י התוכנית המפורטת מס' 605-0450627. שנמצאת בהליכי אישור מתקדמים וכן בגין מימוש תוספת הבניה בהתאם לתוספת הזכויות בתוכניות נקודתיות המצויות בהליכי אישור ומבוססות על תוכנית זו.
 - ב. לקבוע שהפטור מהיטל השבחה יחול רק בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה ולא בדרך של העברת זכויות מכל סוג.
 - ג. יודגש כי היטל השבחה בגין מימוש זכויות עפ"י תוכנית 177 ותוכניות קודמות לה ישולם כחוק.

באר שבע
בית ההודמנויות של ישראל

רחוב כיכר מנחם בגין 2, ת.ד. 15, עיריית באר-שבע 84100, טלפון 08-6463700, פקס 08-6231035, tomerb@br7.org.il



עיריית באר שבע
לשכת גזבר

4. בהתבסס על חוות דעתם של השמאים אני ממליץ למועצת העירייה לקבל את ההחלטות כאמור לעיל.
5. יובהר כי בהתאם לנוהל משרד הפנים נדרשת העירייה לבחון באופן פרטני כל בקשה למימוש תוספת בניה אשר תוגש בהתאם לתוכנית. עם זאת בכוונת העירייה לפנות למשרד הפנים על מנת לקבל אישורו למתן פטור גורף למי שעומד בתנאים שנקבעו ללא בחינה פרטנית של כל פרויקט. ככל ומשרד הפנים לא ייענה לבקשתנו אזי תובא לאישור מועצת העירייה כל בקשה בגין כל מגרש באופן פרטני ולאחר מכן תועבר לאישור משרד הפנים.

בברכה,
תומר ביטון, רו"ח
גזבר העירייה

העתקים:
מר רוביק דנילוביץ', ראש העירייה.
מר טל אל-על, מ"מ וסגן ראש העירייה.
גבי אבישג אבטובי, מנכ"ל העירייה.
עו"ד חיים טורקל, יועמ"ש העירייה.
אדרי' תמר פוריה שרביט, מהנדסת העיר
מר עמוס אבו, מנהל אגף כלכלה, רכש והתקשרויות
רו"ח פזית פוקס, סגנית גזבר

K:\מועצה\כונן פטור נהיטל השבחה במסגרת תוכנית התחדשות עירונית לעיר העתיקה בבאר שבע.docx

באר שבע
ניית ההודמות של ישראלי

רחוב כיכר מנחם בגין 2, ת.ד. 15, עיריית באר-שבע 84100, טלפון 08-6463700, פקס 08-6231035, tomerb@br7.org.il

B. GOLDSTEIN - R.E. APPRAISER, JURIST (LL.B.)
M. (GOLDSTEIN) BEN-AVRAHAM - R.E. APPRAISER
Y. BEN-AVRAHAM - R.E. APPRAISER (MBA)
O. EDY - ECONOMIST (BA)

בן ציון גולדשטיין - שמאי מקרקעין, משפטן
מיכל (גולדשטיין) בן-אברהם - שמאית מקרקעין
יהודה בן-אברהם - שמאי מקרקעין
אופיר אדי - כלכלן

תאריך: 25/11/2020
סימוכין: T16081

**הנדון: שומה היפותטית לבדיקת היתכנות
כלכלית בפרוייקטים בתחום תכנית מוצעת
605-0450627, מתחם העיר העתיקה,
באר שבע**



תאריך: 25/11/2020
סימוכין: T16081

לכבוד

מר רוביק דנילוביץ' – ראש העיר

עיריית באר שבע

א.נ.

הנדון: חוות דעת מבוססת הנחה (היפותטית) לבדיקת ההיתכנות הכלכלית

לפרוייקטים בתחום תכנית מוצעת 045027-605,

שהוכנה עבור מתחם העיר העתיקה, בבאר שבע

תכולת חוות הדעת על פי סעיפיה:

1. מבוא
2. מטרת הבדיקה
3. היקף חוות דעת
4. תיאור הסביבה- העיר העתיקה בבאר שבע
 - 4.1 תיאור הסביבה
 - 4.2 סקירה היסטורית
5. מצב משפטי
6. מצב תכנוני
 - 6.1 מצב קיים
 - 6.2 מצב מוצע
7. מתודולוגיה- עקרונות גורמים ושיקולים
8. קווים מנחים והתקינה השמאית
 - 8.1 פרק 18 לקווים מנחים לעניין קביעת שיעור הרווח היזמי
 - 8.2 תקן 21 לעניין בדיקה שמאית כלכלית במתחמי פינוי בינוי
9. סקר נתוני השוואה ברחבי העיר בכלל ובמתחם העיר העתיקה
 - 9.1 ריכוז עסקאות – ראה נספח מצורף
 - 9.2 ניתוח נתוני הסקר והיקפו
10. פרק התחשיב
11. השפעת גביית היטל השבחה על הרווח היזמי
12. מסקנות והמלצות ביחס להיתכנות הכלכלית בייזום ע"פ תכנית מוצעת – בכפוף לרווח היזמי הצפוי

תאריך: 25/11/2020
סימוכין: T16081

1. מבוא

לבקשתך ובעקבות פגישה שהתקיימה בהשתתפותך ובהשתתפות ראשי אגפים בעירייה ושעסקה בנושא "היתכנות הכלכלית בייזום פרויקטים בעיר העתיקה על רקע התכנית המוצעת לחידוש הרובע" אנו מגישים להלן את עיקרי בדיקתנו שנערכה על רקע עקרונית, והתייחסות לגורמים ושיקולים רלוונטיים תוך התבססות על סקר נתוני שוק, שהקיף את רחבי העיר באר שבע בכלל ואת רובע העיר העתיקה בפרט. מצאנו לנכון לבחון את ההיתכנות הכלכלית שתחול במיזמים שיבוצעו בעקבות מגמת בניה בהתאם לתכנית המוצעת בכפוף לשינויים שחלו בתחום הנדל"ן בעיר עקב התפרצות מגפת "קורונה", שתקפה את מדינתנו בתחילת שנת 2020 ובהתייחס לגורמים המשפטיים, הפיזיים והתכנוניים הקשורים לרובע "העיר העתיקה", תוך בחינת השפעתם על הכדאיות הכלכלית במימוש הבניה בהתאם לתכנית המוצעת.

2. מטרת הבדיקה

כאמור לעיל ובהתייחס למצב הפיזי, התכנוני והמשפטי ובהתחשב במצב האפידמיולוגי, גיבשנו את הדרכים והמתודולוגיות המתבקשות שבאמצעותן ניתן לקבוע מסקנות באשר ל"היתכנות הכלכלית" בעת מימוש הנכסים הקיימים על רקע התכנית המוצעת, אם בהתייחס לשיפוץ ותוספת לבניה הקיימת ו/או הריסה ובניה של מבנים חדשים, ככל שהם נכללים במסגרת הנכסים "בעיר העתיקה", לא כולל מבנים לשימור ושלגביהם הומצאה לידינו חוות דעתו של השמאי דוד בריל, שנתמנה לשמש כשמאי שנקבע ללוות את הטיפול בבתיים אלה, מההיבט של עלויות השימור והפיצוי הראוי שניתן עבורן, כתמורה לעלויות אלה. כלומר, בדיקתנו בעניין ההיתכנות הכלכלית מתרכזת למעשה במבנים הכלולים במתחם העיר העתיקה שאינם מבנים לשימור ושהשימוש בהם מיועד למסחר, תעסוקה ומגורים. לעניין זה עיינו בתכנית המוצעת לרובע "העיר העתיקה" וחרף היותה מקיפה ומפורטת לא מצאנו בה התייחסות מפורטת לגבי כל תאי השטח הכלולים בתכנית ושאינם מיועדים להוות "מבנים לשימור" בכל הנוגע לתוספת זכויות הבניה מעבר לקיימות בתכנית התקפה 177/03/5 על תיקוניה ולפיכך, לא ניתן היה להתייחס בצורה מפורטת להיבט הקשור להיטל ההשבחה לכל תא ותא בנפרד. לכן, ביססנו את חוות דעתנו בכל הקשור להיבט של ההיתכנות הכלכלית על יחידת שטח מייצגת אותה קבענו כמ"ר לקרקע מבונה. עוד רכזנו את התייחסותנו לשימוש למגורים, שבו, כך נראה לנו, מתרכזת עיקר התוספת בתכנית המוצעת, מאחר והיעודים למסחר ותעסוקה היו קיימים בעיקרם גם בתכנית התקפה.

תאריך: 25/11/2020
סימוכין: T16081

אולם מעיון במסמכים שונים הקשורים לתכנית המוצעת ניתן לקבוע ששטח תוספות הבניה בשימוש למגורים מעבר למותר בתכנית הבסיס 177/03/5, לא יפחת מכ- 120,000 מ"ר מבוניים.

3. היקף השומה

כאמור, תכנית הבסיס לקביעת "ההיתכנות הכלכלית" והיטל ההשבחה נקבעה כתכנית מפורטת 177/03/5 על תיקוניה ואילו התכנית המשביחה הינה תכנית 605-0450627, שטרם פורסמה למתן תוקף. מעיון בפרטי התכנית ועקב השינויים שחלו במצב התכנוני של מספר לא קטן של נכסים בגבולות "הקו הכחול" של תכנית הבסיס לא ניתן היה לסכם במדויק את השינויים בכל היעודים התקפים והמוצעים, אולם מסקירת התקנות ניתן להתרשם שעיקר השינויים חלים על רכיב המגורים. לפיכך, בחרנו להתרכז ברכיב זה ולעמוד, על בסיס סקרים והנחות, על הכדאיות הכלכלית ביזום והקמת פרויקטים ברובע בהתחשב בגורמים שיש להם השפעה על הרווח היזמי, כולל גורם היטל ההשבחה, מאחר ובעינינו הרווח היזמי הינו גורם מכריע במתן ביטוי לכדאיות הכלכלית ביזום פרויקטים ברובע.

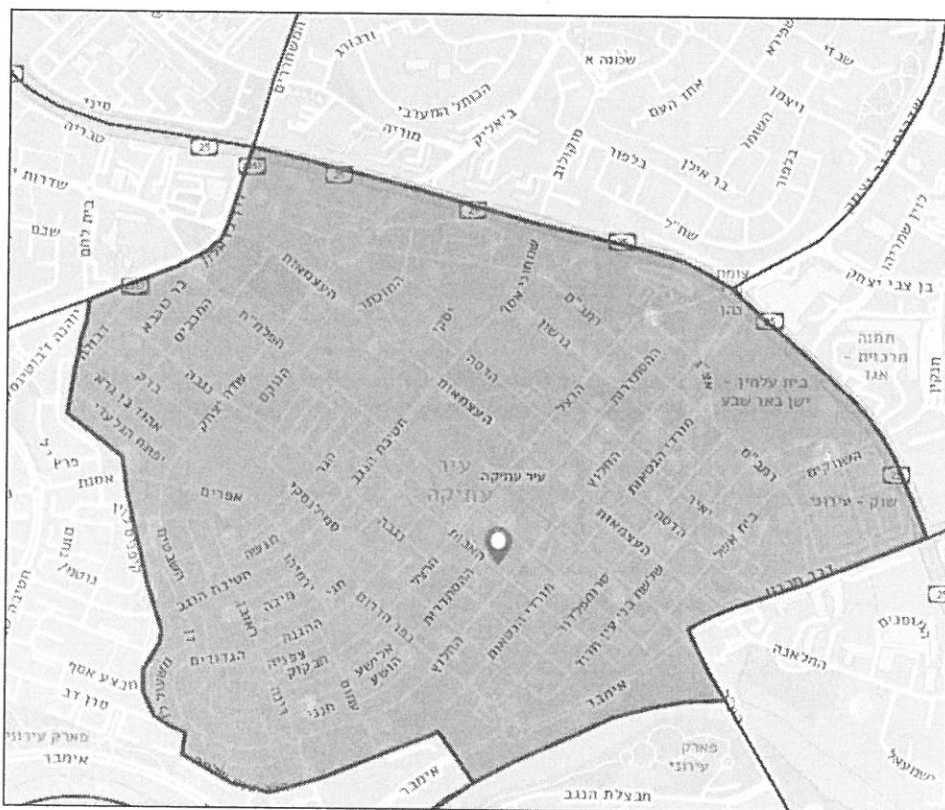
4. תיאור הסביבה – העיר העתיקה בבאר שבע

כרקע לגישה של ביצוע הבדיקה כמפורט בסעיף 2 לעיל אנו מוצאים מקום לתאר את סביבתו ומקומו במרחבי העיר וכן, מספר מילים שיתארו את ההיסטוריה של המקום כמפורט:

4.1 הסביבה

העיר העתיקה של באר שבע היא העיר היחידה אשר נבנתה ע"י השלטון העות'מאני בזמן שלטונו בארץ ישראל. והיותה מקום מרכזי לשליטה על כוחות הצבא. העיר נכבשה על ידי הבריטים באוקטובר 1917 ולאחר מכן ע"י צה"ל במלחמת העצמאות, עד שנות ה-80 הייתה בעיר העתיקה המרכז המסחרי ומכרז העסקים בבאר שבע. לאחר הקמת קניון הנגב ב-1990 והקמת מרכזים מסחריים נוספים בשנים שלאחר מכן, ירדה קרנה של העיר העתיקה. בעשור האחרון עיריית באר שבע הפכה שוב את העיר העתיקה לאזור מרכזי בעיר בעזרת שיפוץ וחידוש הרחובות והבתים, הגנים והמוזיאונים ובאמצעות מרבית הפסטיבלים ופעילויות לכל הגילאים הנערכים בעיר.

תאריך: 25/11/2020
סימוכין: 16081ד



4.2 ההיסטוריה

בנייתה של העיר החלה בשנת 1900, תוכננה בדגם רחובות שתי וערב. מיקומה נקבע בקרבתם של שלושת ריכוזי התיישבות הבדואים הגדולים ועקב העובדה כי במקום זה היו כמויות רבות של מי תהום. הבניין הראשון שהוקם היה תחנת המשטרה בעלת שתי הקומות, שנבנה במטרה להפחית את הסכסוכים בקרב השבטים הבדואים.

תכנון העיר כולל 60 משבצות רבועות של שתי וערב כל אחת 3.6 דונם (60 x 60 מטר) וכל ריבוע נחלק ל-4 חלקות שונות. רוחבם של רחובות היה כ-15 מטר למעט רחוב קרן קיימת (קק"ל) ששימש כציר ראשי בעיר ורוחבו היה כ-20 מטר כמו כן, התכנון כלל מספר מבני פאר כמו הסראיה, המסגד, בית המושל ועוד. תפקידם של מבנים אלו היה להדגיש את עוצמת השלטון. אתרים מרכזים: באר אברהם, בית המושל, המסגד הגדול, תחנת הרכבת התורכית, המרכז לאומנויות באר שבע, בית הספר לילדים בדואים. בית הסראייה, בית הצלמנייה, בית יציב, פארק קרסו למדע, מרכז הצעירים, שוק הלמן, המרכז להנצחת חיילי אנז"ק בבאר שבע.

תאריך: 25/11/2020
סימוכין: T16081

5. מצב משפטי

מרבית הנכסים בעיר העתיקה הינם בבעלות פרטית או בחכירה מרמ"י המנהל את הנכסים הרשומים בבעלות המדינה. מספר נכסים הינם בבעלותה של עיריית באר שבע כדוגמת מתחם "קצין העיר".

6. מצב תכנוני

6.1 תכנית 177/03/5 שפורסמה למתן תוקף מיום 25/7/85 -

ניתן להתרשם שבתכנית זו זכויות הבניה ברובם כוללים יעוד מסחרי בקומת הקרקע עם תכסית של 80% והיתר 40% או 70% בשתי קומות נוספות.

6.2 תכנית מוצעת, שטרם פורסמה, למתן תוקף, מס' 605-045027 - תכנית לשימור

והתחדשות העיר ההיסטורית בבאר שבע, מגדירה שטחים ביעודים שונים, השימושים המותרים בכל ייעוד כאשר הייעוד העיקרי הוא "עירוני מעורה", זכויות בניה מפורטות לפי ייעודים, גודל מגרשים בתוך אזור תכנוני (כפי שפורטו בפרק 5 לתקנות).

מעיון בתקנות נמצאתי למד את הפרטיים הבאים:

ביעוד עירוני מעורב יותרו יעודים כמפורט:

להלן פירוט השימושים מסווגים לפי אזורי תכנון (ראה נספח אזורי תכנון):
בכל אזורי התכנון יותרו שימושי מלונאות.

- אזור תכנון 1 -

א. קומת קרקע-

מסחר, תעסוקה, פונקציות ציבוריות או בעלות אופי ציבורי.

במגרשים עם תזית לרחוב יותר שימוש מגורים בחלקים הפנימיים ובתנאי שלחזית הרחוב פונים השימושים שהוגדרו לעיל.

במגרשים פנימיים יותר שימוש מגורים.

במבנים לשימור בדרגות א' וב' יותר שימוש מגורים.

חדרי שרות, לובי כניסה לכל השימושים.

ב. קומות עליונות-

מגורים לרבות חדרי שרות.

ג. קומת מרתף-

חניה

חדרי עזר ושרות לרבות מקלוט וחדרים טכניים.

מסחר ותעסוקה.

תאריך : 25/11/2020
סימוכין : T16081

- אזור תכנון 2 -

א. קומת קרקע-

מסחר, תעסוקה, פונקציות ציבוריות או בעלות אופי ציבורי.
חדרי שרות, לובי כניסה לכל השימושים.
במגרשים פנימיים יותר שימוש מגורים.

ב. קומות עליונות-

מסחר, תעסוקה, פונקציות ציבוריות או בעלות אופי ציבורי.
במגרשים פנימיים יותר שימוש מגורים.
במגרשים עם חזית לרחוב יותר שימוש מגורים בשתי קומות לכל היותר.

ג. קומת מרתף-

חניה

חדרי עזר ושרות לרבות מקלוט וחדרים טכניים.

מסחר ותעסוקה.

- אזור תכנון 3 -

א. קומת קרקע-

מסחר, תעסוקה, פונקציות ציבוריות או בעלות אופי ציבורי.
חדרי שרות, לובי כניסה לכל השימושים.
מלאכה ותעשייה זעירה לא מזהמת.
בתא שטח 7024 בנוסף לשימושים האמורים לעיל תותר שמירה על השימוש הקיים-תחנת דלק.
במגרשים פנימיים יותר שימוש מגורים בכפוף למרחקי בניה בקרבת תחנת דלק המתאפשר בתא
שטח 8000.

ב. קומות עליונות-

מסחר, תעסוקה.

מלאכה ותעשייה זעירה לא מזהמת.

חדרי שרות.

יותר שימוש מגורים בכפוף למרחקי בניה בקרבת תחנת דלק המתאפשר בתא שטח 7024,
במגרשים עם חזית לרחוב יותרו מגורים בשתי קומות לכל היותר.

ג. קומת מרתף-

חניה

חדרי עזר ושרות לרבות מקלוט וחדרים טכניים.

מסחר ותעסוקה. מלאכה ותעשייה זעירה לא מזהמת.

תאריך: 25/11/2020
סימוכין: 16081D

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

ק"מ (מ"ר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	הכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)	גודל מגרש (מ"ר)	בנין / מוקם	תא שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידו - שמאלי	צידו - ימני								מתחת לכניסה הקובעת
0	0	0	0	0	1	4	18	(2) 75	(1) 260	200	למעט תא שטח ספורטיב להלן	עירוני מעורב
0	0	0	0	0	1	3	14	(5) 50	(4) 130	(3) 100	אזור הכנות 1- למעט תא שטח להלן	עירוני מעורב
0	0	0	0	0	1	3	14	(6) 80	(4) 150	(3) 100	אזור הכנות 2- למעט תא שטח להלן	עירוני מעורב
0	0	0	0	0	1	3	14	(7) 80	(4) 150	(3) 100	אזור הכנות 3- למעט תא שטח להלן	עירוני מעורב
0	0	0	0	0	1	2	11	40	(9) 80	(8) 60	למעט תא שטח להלן	עירוני מעורב
									(10)	70 16	שימור א'	עירוני מעורב 6084
									(11) 75		שימור א'	עירוני מעורב 5015
									(11) 70		שימור א'	עירוני מעורב 5120, 5077, 5044, 5068
									(11) 75		שימור א'	עירוני מעורב 52851, 5194, 5260
									(11) 120		שימור א'	עירוני מעורב 6050, 6049, 7069, 6169, 7149, 7086, 7155
									(11) 150		שימור א'	עירוני מעורב 7126, 6099
					(12)				(11) 300		שימור א'	עירוני מעורב 6159
									(11) 160		שימור א'	עירוני מעורב 7072
(14) 0		0	0	0	(13) 2	4	18	75	300	1355	מבנה חניה	מספר ותחבורה 1902
0	0	(15) 6	6	6	(13) 2	4	18	50	200	1282	מבנה חניה	מספר ותחבורה 1904
0		6	6	6	(13) 2	4	18	60	240	1467	מבנה חניה	מספר ותחבורה 1905
0	0	0	0	0	1	4	18	(2) 75	(1) 260		למעט תא שטח ספורטיב להלן	מבנים ומסדות ציבור
									(16) 120		שימור א'	מבנים ומסדות ציבור 1507, 1506, 1510, 1509, 1518, 1511, 1522, 1521

תאריך: 25/11/2020
סימוכין: T16081

7. מתודולוגיה - עקרונות גורמים ושיקולים

לשם הסקת מסקנות באשר להיתכנות הכלכלית למימוש הבניה על פי תכנית המוצעת, התבססנו על נתונים משוק הנדל"ן בעיר באר שבע בכלל ומהעיר העתיקה בפרט, בשים לב לגורמים שיש להם השפעה על מימוש הבניה מההיבט הפיזי, התכנוני והמשפטי. במסגרת איסוף הנתונים הושם הדגש על גורמים ברי השפעה על כדאיות היזמות, כמפורט:

- 7.1 איסוף היקף מכירות בשימושים של מסחר, משרדים ומגורים.
- 7.2 בחינת היקף העסקאות ומועד קשירתם.
- 7.3 בחינת השפעת גורם "מגפת הקורונה" על רמת המחירים.
- 7.4 שימוש בגישת החילוץ לקבלת אומדן שווי הקרקע בכל אחד מהשימושים המותרים בתכנית.
- 7.5 השפעת הנתונים על רמת העלויות במימוש הבניה ברובע העיר העתיקה בהשוואה לאזורים חדשים יחסית, בהתחשב ביעוד, גובה הבניינים, גודל מגרשים – תוך הכרה שברובע שטחם של תאי שטח - מתחיל ב- 100 מ"ר ומעלה, רמת הנגישות לבניה, בהנחה שהתחלות הבניה תתפרסנה באופן ספורדי ברחבי רובע העיר העתיקה. לעניין זה נציין את מסמך "חברת דקל, משרד הבינוי והשיכון ופז כלכלה והנדסה" לעניין רכיבי עלויות בניה למגורים ומשקלם במחיר הדירה בו מצוין בין היתר כי עלות בניה באזורים צפופים גבוהה מעלות בניה ישירה באזורים סטנדרטיים.
- 7.6 השפעת גורמים על גובה עלויות הבניה בהשוואה לזו הנערכת באזורים בתכנון עדכני למגרשים בסדר גודל סביר ומקובל ששטחם כ- 2-4 דונם למגרש. בהתייחס לגורמים אלה סביר להניח היפותטית בסבירות גבוהה שעלות בניה שתחול באזור "העיר העתיקה" יהיה יקר יותר בכ- 10%-15% מהעלות באזורים החדשים יחסית בעיר.
- 7.7 בשלב זה ערכנו ניתוח של השפעת ההתייקרות הנ"ל על מרכיבי השווי של המוצר המוגמר ובחינת ההשפעה של גורמים אלה על רכיבי הקרקע והרווח היזמי.
- 7.8 כמו כן בחנו את שיעור הרווח היזמי במידה ולא יאושר פטור מהיטל השבחה, כפי שעולה ממסמך הקווים המנחים שליד משרד המשפטים בהם מפורט במסלול מיסוי כללים לפטור מהיטל השבחה למגורים במתחמי פינוי בינוי, כפי שמפורט להלן.

תאריך: 25/11/2020
סימוכין: 16081ד

8. קווים מנחים והתקנה השמאית

8.1 פרק 18 לקווים מנחים - לעניין קביעת שיעור הרווח היזמי

גישת העלות היא שיטה לשומת שווי זכויות במקרקעין שמבוססת על ניתוח מרכיבי עלות ההקמה של נכס בניכוי פחת שנצבר בו. מרכיבי העלות הם: קרקע, עלות בניה ויזמות.

קבוצה	סעיף העלות	הערות
קרקע	קרקע בלתי מסווגת	היטלי פיתוח להקמת התשתית העירונית שמחוץ לשטחי המגורים הסחירים, כגון דרכים, צנרת סיים צנרת ביוב, פיתוח של המגרשים הניכודיים וניצא באלה.
	הוצאות פיתוח סביבתי	עלות הבניה הישירה מוערכת במחירונים השונים, וכן בתוצאות מכרזי בניה של קבלני מפתח.
עלות בניה	עלות בניה ישירה (שולד וגמר)	שכר סרחת אדריכל, מהנדס ויועצים אחרים הקשורים בתכנון הצבנה, הוצאת היתר בניה, צילומים וניצא באלה. משולם בעת השאת היתר בניה, היטלי הפיתוח ישלמו את הוצאות הפיתוח הסביבתי.
	הוצאות תכנון ויישום	סעיף זה מבטא את הציפייה לחרויה בחלק מסעיפי העלות הנכבט מקושי שלא ניתן היה לצפותו מראש, אגרה מד פעמית המשלמת לחברות החשמל בגין חיבור החיזות הבנויות לרשת החשמל.
	אגרות בניה והיטלי פיתוח עירוניים	הוצאות ביהול של היום (תקורה), הוצאות חשמליות (עם קבלני המשנה והרוכשים) וייקוח.
	בלתי נצפה מראש (ולוונטי רק בתחשיב מתוכנן)	אחזקת דירה או יחידה לזוגמה, שכר עבודת אגפי מכירות, הוצאות תוך, עלויות פרסום, וניצא כאלה. סעיף זה משתנה מאד בהתאם להחלטות היום.
	חיבור חשמל	הוצאות החיכון הן נגזרת של הריכית הנהגה השוק, משך הבניה ושל שיעור ההשקעה בקרקע. ראה הרחבה בהמשך. ערכויות מכר, עלויות הליכי הבנקאי.
	הוצאות הנהלה וכלליות	פרמיה בגין סיכון שבו נושא היום.
	הוצאות שיווק ופרסום	רווח ליום
רווח ליום	רווח ליום	

מתוך הקווים המנחים: "הרווח היזמי הוא ההפרש (באחוזים או בערך כספי מוחלט) שבין שווי הנכס כבנוי לבין סכום עלות ההקמה הכוללת ומרכיב הקרקע שעליה הוא נבנה. והוא מבטא את התמורה שדורש לעצמו היום בעבור הסיכון שהוא נושא על עצמו, בעבור הפסד התשואה האלטרנטיבית להונו העצמי ובעבור יגע כפיו האישי." שיעור הרווח היזמי המתוכנן משתנה מתקופה לתקופה בהתאם לגורמים שונים ונכון לשנת 2020 ע"פ הדעה הרווחת בקרב שמאים ויזמים בבניה רוויה למגורים הינו – 15%-18%.

להלן ריכוז הגורמים המשפיעים על הרווח היזמי:	
הגורם	השפעה על סעיף הרווח היזמי
הגודל ומשך הקמת המיזם	ככל שמשך ההקמה הצפוי ממושך יותר כך גדל משך החשיפה לסיכוי השוק.
אופי הסביבה ורמת פריפריאליות	בסביבה ותיקה ויציבה מרכיב הסיכון של השתנות בשווי הנכס הבנוי הינו נמוך יותר ביחס לסביבה חדשה או שמוציה בשלבי שינוי. בנכס הממוקם במיקום מרכזי רמת הסיכון לקשיי שיווק נמוכה יותר ממיקום פריפריאלי.
יעוד הנכס	רמת הביקוש למגורים תהיה בדרך כלל יציבה יותר לאורך זמן (בתקופות שיא או שפל). ואילו רמת הביקוש לשינושים עסקיים תהיה תנדנדית יותר.
מצב השוק הכללי ושוק הנכס המסוים	בתקופת אי יציבות כלכלית חלה עלייה ברווח היזמי המבוקש.
מורכבות משפטית	ככל שהזכויות בנכס מורכבות יותר, כך נדרש רווח יזמי גבוה יותר.

תאריך: 25/11/2020
סימוכין: T16081

8.2 תקן 21 לעניין בדיקה שמאית כלכלית במתחמי פינני בינוי

מטרת התקן: "קביעת רמת פירוט מזערית והנחיות מקצועיות בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינני בינוי."
חלק א' לתחולת התקן – "שומת מקרקעין לצורך בדיקת כדאיות כלכלית לתכנית מוצעת לפינני בינוי הנערכת עבור יזם ו/או לצורך התדיינות עם רשויות התכנון על היקף הבניה בתכנית המוצעת החדשה (בכל אחד משלבי התכנון)"
סעיף 4.14 (ה) 1 לתקן מתייחס להיבט המיסוי בכלל והיטל השבחה בפרט:

ה. עלויות מיסוי⁸:

בחישוב עלויות הפרוייקט יובאו בחשבון עלויות מיסוי, ככל שקיימות, כמופרט להלן:
1) היטל השבחה - שר הפנים ושר הבינוי והשיכון, בהסכמת הרשות המקומית, רשאים לקבוע כי במתחם לפינני ובינוי לא תחול חובת תשלום היטל השבחה, וזאת בהתאם לפרמטרים המפורסמים ע"י הוועדה הבינמשרדית להתחדשות עירונית. חיוב בהיטל השבחה עשוי להשליך על כדאיות התכנית, ולחילופין פטור מהיטל השבחה עשוי לגרום לכך שהתכנית תהפוך לכדאית.
לפיכך המידע בעניין הפטור/החיוב בהיטל השבחה הינו הכרחי לעניין התחשיב השמאי.
ככל שבמועד עריכת השומה לא קיימת החלטה סופית בעלת תוקף (אשר פורסמה ברשומות) בדבר פטור מחובת תשלום היטל השבחה, יערוך השמאי את השומה בהתייחס לכל אחת משתי האפשרויות: קיומו של חיוב בהיטל השבחה או פטור ממנו.

לעניין הרווח היזמי - בסעיף ז' נאמר:

ז. רווח היזם:

רווח יזמי מבטא את התמורה הראויה המגיעה ליזם עבור הסיכון שהוא לוקח על עצמו, וכן את הפסד התשואה האלטרנטיבית להונו העצמי.
פרוייקט פינני מבוצע בהיקפים גדולים ומתמשך לאורך זמן ארוך ויש בו מרכיבי סיכון שאינם אופייניים לפרוייקטים אחרים. רמת הסיכון ואי הוודאות הגלומים בו גדולים, ולפיכך יובא בחשבון בשלב הבדיקה הראשוני של השומה, רווח יזמי ראוי התואם את אופי הפרוייקט. רווח יזמי מקובל בשלב של הכנת התכנית מוערך בכ- 25% - 30% מכלל העלויות הצפויות. מצא השמאי כי הרווח היזמי גבוה/נמוך מהרווח היזמי המקובל יחווה את דעתו האם הרווח היזמי סביר וינמק את החלטתו.

תאריך: 25/11/2020
סימוכין: T16081

בדוגמא המצורפת כנספח לתקן מוצג תרשים לסיכום הממצאים בתחשיב:

ללא פטור מהיטל השבחה		כולל פטור מהיטל השבחה		
				סה"כ פדיון חזוי ליזם
				סה"כ עלות הקמה
				עודף (רווח) חזוי בפרוייקט
				שיעור רווח מעלויות
ק / לא		ק / לא		עומד בגבולות התקן
				שיעור רווח מפדיון

נציין כי עיינו בתקן 21 לשם אימוץ דרך התחשיב המוצגת בו אולם הבדיקה שלנו לא מתייחסת למיזמים של פיננוי בנינוי אשר לא ברור אם תאי שטח בעיר העתיקה עומדים בקריטריונים לפרוייקטים מסוג זה.

כאמור, הבדיקה שלנו היא תאורטית ומתייחסת לרווח היזמי שניתן לצפות לקבלתו כתוצאה מהענקת תוספת בניה ליחידת שטח (במ"ר קרקע למבונה) ביעוד למגורים בעיר העתיקה.

תאריך: 25/11/2020
סימוכין: T16081

9. פרטי הסקר

כאמור, התוספת המשמעותית של זכויות הבניה בתכנית המוצעת מתייחסת לשימוש למגורים ולפיכך, התייחסנו בחישובנו לשימוש זה. ניתוח הנתונים המצוין בנספח המצורף מצביע על שווי מ"ר בשימוש למגורים, כמפורט:

- שווי מ"ר בנוי בבנייה חדשה ברחבי העיר – 12,000 ₪
- שווי מ"ר בנוי בבניה ותיקה ברחבי העיר – 9,000 ₪
- שווי מ"ר בנוי בבנייה ותיקה בעיר העתיקה – 8,500 ₪

מס' העסקאות המתייחסות לדירות מגורים שדווחו ב"מידע נדלן" ברחבי העיר העתיקה בשנת 2019 – כ- 30 עסקאות.

נציין שניתוח פרטי הסקר ופירושו לגורמים המרכיבים את שווי התוצר המוגמר על פי גישת "הערך השיורי" (החילוץ) המבוססת על הנוסחה המפורטת להלן:

$$V=(L+B) \times E \times T$$

מקרא:

V=שווי התוצר המוגמר

L=קרקע

B=עלות בניה בכפוף לגיל

E=מקדם רווח יזמי

T=מקדם מס ערך מוסף

תאריך: 25/11/2020
סימוכין: T16081

10. תחשיב

מניתוח הסקר בעזרת הנוסחה שבגישת החילוץ נקבעו הערכים לפי הרכיבים המרכיבים את השלם:

מ"ר בבניה חדשה ברחבי העיר	שווי	בהפחתת מע"מ ויזמות	עלות בניה	קרקע למ"ר מבונה
12,000	8,547	6,500	2,047	
9,000	7,438	5,400	2,038	
8,500	7,025	5,200	1,825	

לאור הנתונים הנ"ל במיזם חדש בעיר העתיקה סביר להניח ששווי מ"ר בנוי יהיה 12,000 ₪,

ומכאן, אומדן שווי מ"ר קרקע מבונה בעיר העתיקה – 1,800 ₪ למ"ר
עלות בניה בעיר העתיקה (ישירה + עקיפה) בהתייחס לצפיפות, גודל תאי השטח
(תאים קטנים יחסית), ומורכבות הנכסים באזור בעל מאפיינים ייחודיים
המייקרים את הבניה – 6,700 ₪ למ"ר

מכאן – הרווח היזמי הינו כמפורט:

שווי בבנייה חדשה בעיר העתיקה	12,000
שווי ללא מע"מ	10,256
שווי קרקע	1,800
עלות	6,700
רווח יזמי	1,756
שיעור הרווח היזמי	0.15

11. השפעת גביית היטל השבחה בגין תוספת הבניה על הרווח היזמי

שווי בבנייה חדשה בעיר העתיקה	12000
שווי ללא מע"מ	10256
שווי קרקע	1800
עלות	6700
היטל השבחה	900
רווח יזמי	856
שיעור הרווח היזמי	0.07

תאריך: 25/11/2020
סימוכין: T16081

12. מסקנות והמלצות

12.1 מסקנות

לאור תוצאת ניתוח הרווח היזמי כמצוין בסעיף: 10,11 לעיל ניתן להיווכח שתוצאותיו מצביעים על רווח יזמי בשיעור של כ- 15%, ובלבד שהיזם לא יחויב בתשלום היטל השבחה עקב אישור תוספות הבניה ומעבר לאלה שהוקנו בתכנית התקפה. יצוין שיזמות בשיעור 15% הינה עדיין בתחום הסביר אם כי לא בתחום הגבוה של המדרג. מאידך, כמצוין בסעיף 11 לעיל אם יוטל היטל השבחה על היזם עקב אישור התוספת יפחת שיעור הרווח היזמי ל- 7% לתוספת הזכויות, מה שעלול להקפיא כל יוזמה לבניה ברובע.

12.2 המלצות

במגמה להמריץ יוזמות למימוש בניית פרויקטים ברובע "העיר העתיקה", על פי התכנית המוצעת, מן הראוי לשקול נקיטת צעדים, שיגבירו את ההתכנות הכלכלית וישפיעו על זירוז ביצוע היוזמות להקמת פרויקטים ברובע. להשגת מטרות אלו מוצע על ידנו לשקול קידום החלטות על ידי הרשות המוסמכת ולקבוע:

1. לקבוע תקופת ביניים של שלוש שנים החל מיום אישור החלטת המועצה ע"י משרדי הממשלה, שבה יינתן פטור מתשלום היטל השבחה (להלן "הפטור") עבור מימוש תוספת הבניה על פי התכנית המוצעת.
2. מומלץ לכלול את התכניות הנקודתיות המצויות כיום בהליכי אישור וכפי שנמסר לנו, מבוססות על נתוני התכנית המוצעת מבחינת היקף תוספת זכויות הבניה, במסגרת המסקנות שצוינו לעיל.
3. בכך ניתן לצפות שהתמריצים הנ"ל ישפיעו מצד אחד על רמת ההיתכנות הכלכלית ומצד שני יהוו גורם שיסייע בזירוז היוזמות במימוש הבניה ובהקטנת תקופת השהייתן.
3. עוד מומלץ על ידינו שקביעת הפטור המוצעת לעיל תיחוס אך ורק למימוש בדרך של בקשה לקבלת היתר בניה, להוציא מימוש בדרך של העברת זכויות.

תאריך: 25/11/2020
סימוכין: T16081

12.3 תחולת הפטור מהיטל השבחה

כאמור לעיל מתייחסת חוות דעתנו להיבטים הקשורים בתכנית המוצעת לרובע "העיר העתיקה" הן בקשר להתכנות הכלכלית של מימוש בנייה על פיה והן להיבט הקשור להיטל השבחה בגין אישורה.
לעניין זה תכנית 177/03/5 על תיקוניה נקבעה על ידינו כתכנית הבסיס לחישוב ההיטל ואילו התכנית המוצעת כתכנית המשביחה.
יוער שאין המצוין בחוות דעת זו כדי לפטור מתשלום היטל השבחה לגבי תאי השטח עליהם תמומשנה זכויות בניה, שנקבעו בתכנית הבסיס בהשוואה לזכויות שהותרו בתכנית 101/03/5 שקדמה לה ולא שולם בגין מימושם בעבר היטל השבחה. לגביהם ניתן, לדעתנו, לגבות היטל השבחה כחוק כפי שנקבע בפס"ד "פמיני".

בכבוד רב,

מיכל (גולדשטיין) בן אברהם
שמאית מקרקעין

ב. גולדשטיין
שמאי מקרקעין





עיריית באר-שבע
לשכת מהנדסת העיר

א' שבט, תשפ"א
14 ינואר, 2021

לכבוד

חברי מועצת העיר

כאן

הנדון: המלצה למתן פטור מהיטל השבחה-עיר עתיקה

העיר העתיקה בבאר שבע מהווה מתחם ייחודי ברמה העירונית והמטרופולינית. ייחודו של המתחם במיקומו במרחב, באיכויות התכנוניות – אדריכליות ובאופי הבנייה הכוללת מבנים בעלי ערכי שימור. כל אלה מהווים בסיס מיטבי ליצירת מרכז עירוני חי ותוסס. העיר העתיקה הוקמה על ידי השלטון העותמני, לאחר מכן עברה לידי השלטון המנדטורי שהמשיך בפיתוחה ובנייתה כמרכז עירוני.

עם התפתחותה של העיר באר שבע מצפון לעיר העתיקה הלך ונחלש מעמדה של האחרונה כמרכז עירוני וחלק מהשימושים שהיו בה מצאו את מקומם בשכונות ואזורים אחרים של העיר. בשנים האחרונות נעשים מאמצים עירוניים רבים לחדש את העיר העתיקה ולייצר בה מרכז עירוני מתחדש מעורב שימושים בעל אופי מקומי ייחודי זאת בהתאם לתפיסה כי העיר העתיקה הינה מרחב בעל פוטנציאל פיתוח עירוני משמעותי וכי המרקם הקיים שלה מהווה בסיס מיטבי לתהליכי התחדשות עירונית.

פעולות עירוניות רבות נעשו כחלק ממאמצים אילו:

-קידום תכנית העיר העתיקה אשר אושרה בוועדה המקומית כמסמך מדיניות ונמצאת כעת בוועדה המחוזית. ברוח התכנית מקודמות גם תכניות נקודתיות שעתידות להנביט יוזמות פיתוח ברחבי המתחם. תכניות משמעותיות נוספות שמקודמות במתחם העיר העתיקה הינה תכנית להקמת שלוחה ללימודי ארכיטקטורה של מכללת סמי שמעון במתחם מחנה הורד, תכניות עתידיות למתחם הפיקוד והמשטרה, תכנית להתחדשות טיילת אימבר ועוד. -לאחרונה אושר מסמך מדיניות לתימרוץ ועידוד פרויקטים להתחדשות עירונית בעיר העתיקה שכולל הקלות בתקני חניה, בהוראות לנושא תמהיל יחידות דיור וכיו. -בצד המאמצים התכנוניים משקיעה הרשות מאמצים בשיפור ושרדוג פיזי של המרחב באמצעות פרויקטים לחידוש ושיפוץ רחובות בעיר העתיקה. בימים אלה מבוצעות עבודות לחידוש מדרחוב קק"ל. במסגרת הפרויקט יוקמו אלמנטים לישיבה ולשימוש במרחב הציבורי.

על מנת לבחון את אפקטיביות הפעולות שנעשו נערכה בדיקה שמאית לנושא כלכליות הפרוייקטים בעיר העתיקה. הבדיקה העלתה כי הכלכליות נמוכה ובמקרים מסויימים אף גבולית.

באר שבע
נידת ההזדמנויות של ישראל

כיכר מנחם בגין 2 באר-שבע ת.ד. 15 מיקוד 84100 טלפון 08-6463607



עיריית באר-שבע
לשכת מהנדסת העיר

פניית העירייה לרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לצורך הכרזתה על המתחם כמתחם להתחדשות עירונית (מסלול רשויות) בהתאם לתכנית המקודמת על המתחם נענתה בחיוב ומתחם העיר העתיקה הוכרז בצו הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (הכרזה על מתחם לפינוי ובינוי במסלול רשויות מקומיות) החל מיום ה-2 לאוגוסט 2020.

בהתאם לכל האמור לעיל ההמלצה היא לקידום הפטור מהיטל ההשבחה לפרוייקטים של התחדשות עירונית בעיר העתיקה לתקופה של 3 שנים ולהחיל פטור זה גם על תכניות נקודתיות שתואמות את הוראות התכנית להתחדשות עירונית המקודמת לעיר העתיקה (605-0450627). יש להחיל את הפטור בעת מימוש בדרך של היתר בנייה.

כלי זה יתווסף למגוון הכלים והפעולות שהרשות מקדמת במתחם כחלק מהכרזתו כמתחם להתחדשות עירונית.

יש להבהיר כי בהתאם להנחיות ולקריטריונים של משרד הפנים והשיכון, ההחלטה לפטור מהיטל השבחה הינה פרטנית ותיבחן לגופו של עניין עבור כל מגרש בגינו תוגש בקשה להיתר. דהיינו, ככל ותאושר המלצה זו ע"י המועצה, יידרש כל אחד ממבקשי ההיתר במגרש מסויים, לקבל מחדש את אישור המועצה והמלצתה הספציפית למתן הפטור. המלצה זו תועבר למשרדי הממשלה לקבלת אישור. רק עם אישור המשרדים, יינתן הפטור.

בכבוד רב,
אדרי' תמר יפגריה שרביט
מהנדסת העיר

עותק:

מר רוביק דנילוביץ', ראש העיר
מר טל אל-על, מ"מ וסגן ראש העיר
גבי אבישג אבטובי, מנכ"לית העירייה
רו"ח תומר ביטון, גזבר העירייה
עו"ד חיים טורקל, יועמ"ש העירייה
אדרי' רועי לביא, אדריכל העיר
מר עמוס אבו, מנהל אגף כלכלה, רכש והתקשרויות
רו"ח פזית פוקס, סגנית הגזבר

בא-שבע
בית ההזדהויות של ישראל

כיכר מנחם בגין 2 באר-שבע ת.ד. 15 מיקוד 84100 טלפון 08-6463607