שומה מכרעת - היטל השבחה
גוש שומה 38003 חלקות 310,312 (חלק)
רח' גרשון 10 באר שבע

המבקש: שאול זדה
ע"י מר רונן ביטון שמאי מקרקעין

המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה באר שבע
ע"י מר אלי חוגג שמאי מקרקעין

דוא"ל office@yharon.co.il

1. מטרת השומה

1.1. כללי

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לקביעת ההשבחה בנכס הנדון עקב מימוש זכויות במכר.

1.2. הצדדים למחלוקת ובאי כוחם

המבקש: שאול זאדה ע"י מר רונן ביטון שמאי מקרקעין.
המשיבה: הועדה המקומית לת"וב באר שבע ע"י מר אלי חוגג שמאי מקרקעין.

2. מועדים

2.1. המועד הקובע לשומה: 9.8.1985
15 יום לאחר הפרסום למתן תוקף של תכנית 177/03/5.

2.2. ביקור בנכס:
ביקור בנכס נערך ביום 23.9.2019 ע"י הח"מ ללא נוכחות שמאי הצדדים.

2.3. דיון:
דיון התקיים ביום 5.8.2019 בהשתתפות שמאי הצדדים.
פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום 11.8.2019.
לצדדים נתנה אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.

3. מסמכים שהוצגו בפני

3.1. מבקש:

שומה מיום 20.5.2019 שנערכה ע"י מר רונן ביטון שמאי מקרקעין.
מכתב מרוכשי הזכויות בנכס אורן בילבסקי ואורן לוין אחזקות בע"מ מיום 2.9.2019,
אישורי רישום זכויות מרמ"י, הסכמי מכר ממועדים שונים (22.3.1957, 3.11.1971, 11.7.1991, 28.9.2017), הסכמי שכירות ומסמכי רישוי.

3.2. משיבה:

שומה מיום 29.3.2017 נערכה ע"י מר אלי חוגג שמאי מקרקעין.
מכתב מיום 19.8.2019 מאת מנהל יח' היטל השבחה, אגף נכסים עיריית באר-שבע בעניין זכויות שאול זאדה בנכס.

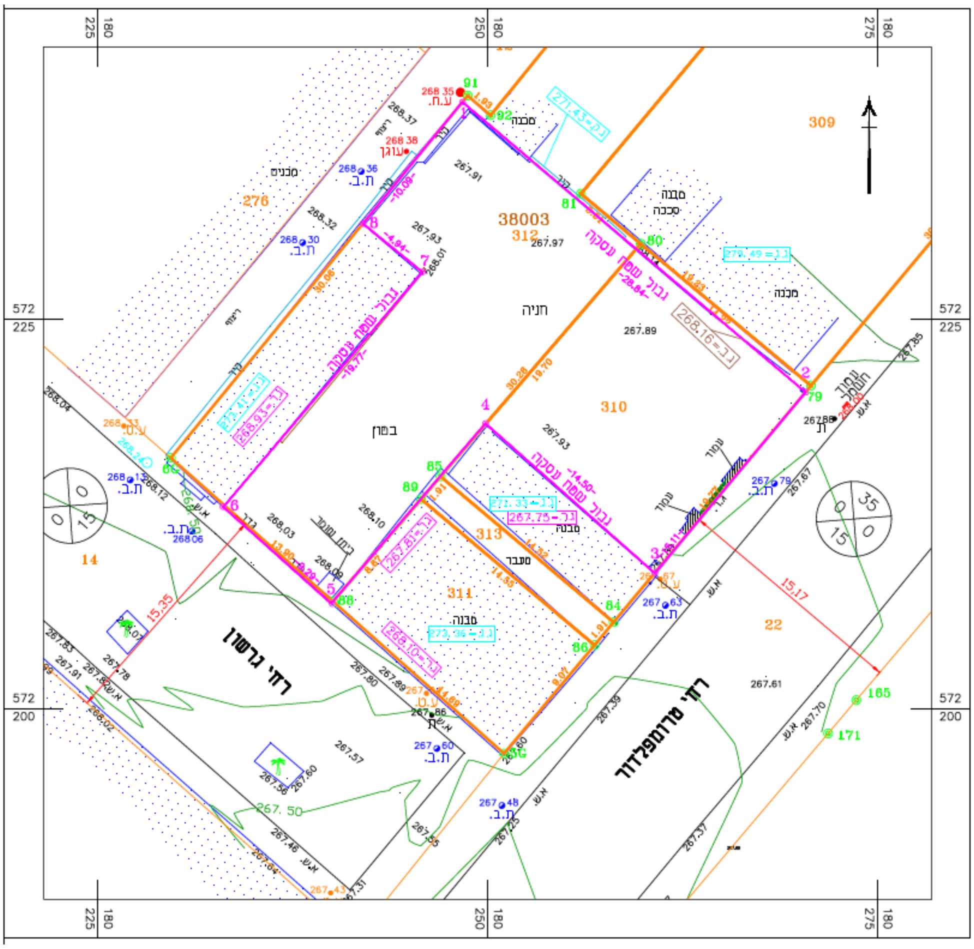
דוא"ל office@yharon.co.il

י ע ל ה ר ו ן
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

4. פרטי המקרקעין

גוש שומה	38003	
חלקה	310 (מס' קודם: 13)	312 (מס' קודם: 13)
שטח חלקה רשום[1]	281 מ"ר	665 מ"ר
מגרשים	9,11 (חלק) לפי תכנית 99/177/03/5 (תרש"צ 4/08/12)	
שטח מגרש	כ-550 מ"ר	
שטח נישום	כ-223 מ"ר	
כתובת	גרשון 10, העיר העתיקה, באר שבע	

איתור וזיהוי הנכס במפת מדידה



[1] עפ"י רישום בפנקס השטרות; הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראיה לכאורה לתוכנו. גוש 38003 מהווה גוש שומה ומצוי בבדיקה במסגרת הליכי רישום/תיקון הסדר. רישום החלקות משקף את המצב בטרם רישום ההסדר וייתכן שינוי בשטח ויעוד החלקה ובזכויות הרשומות בה.

דוא"ל office@yharon.co.il

5. תמצית תאור הנכס והסביבה

נשוא השומה מהווה חלקים במגרש בשטח של כ-550 מ"ר הממוקם ברח' גרשון 10 בעיר העתיקה, באר שבע.

למגרש צורת "ר"; חלק המגרש הדרומי מצוי בתחום חלקה 38003/310 ופונה לרח' טרומפלדור וחלק המגרש המערבי מצוי בתחום חלקה 38003/312 ופונה לרח' גרשון.

רחוב טרומפלדור הינו רחוב מרכזי החוצה את העיר העתיקה מצפון לדרום. הנכס נמצא בחלק הרחוב שמצפון לרח' העצמאות.

הסביבה בנויה בניה ותיקה של מבנים בני 1-3 קומות. השימושים בסביבה מעורבים וכוללים מסחר, בילוי ותיירות, מלאכה, משרדים ומגורים.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל תשתיות עירוניות.

6. מצב תכנוני ורישוי

6.1. <u>תכניות החלות על המקרקעין</u>

<u>תכנית מס' 102/02/5</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1610 מיום 12.3.1970
בתשריט תכנית מתאר לעיר באר שבע מסווג אזור הנכס הנדון (אזור העיר העתיקה) לשימושי מרכז ומסחר.
התכליות המותרות: דרכים, שצ"פ, מוסדות ציבור, חנויות ומבנים למסחר קמעונאי וסיטונאי, בנייני משרדים, בניינים לשירותים רפואיים, בניינים להארחה ומלונאות, בנייני בידור ותרבות, בנייני ושטחי אחסנה, מתקנים לתחבורה ותחנות אוטובוס בתי מגורים פרט לבתי מגורים בני קומה אחת.
באזור זה יהיו אסורים התכליות והשימושים הבאים: בתי מלאכה ותעשיה זעירה, מגורים בקומת הקרקע.

<u>תכנית 177/03/5</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3230 מיום 25.7.1985.

עיקרי הוראות התכנית:

יעוד	:	מסחרי ב'
שטח מגרש מזערי לבניה	:	100 מ"ר
אחוזי בניה מרביים	:	120%.[2]
אחוזי בניה מרביים בק"ק	:	80%.
אחוז בניה מירבי בכל קומה	:	80%
מס' קומות	:	3 קומות (קומת קרקע + 2).
קווי בנין	:	חזית בק"ק 0 או קולונדה, צדדי ואחורי 0 או 3 מ'.

[2] אחוזי בניה מירביים עם קולנדה 150% רק היכן שמסומן פס אדום לאורך החזית המסחרית.

דוא"ל office@yharon.co.il

התכנית ארוכת טווח. התכנית תבוצע בשלבים תוך התאמת הבניה לתכנית המאושרת. מותר להקים בנין אחד על מגרש אחד.
במסגרת חישוב אחוזי הבניה המותרים יכללו כל השטחים המקורים לרבות מבני העזר והמרתפים שישמשו את יעודי הקרקע הקבועים בתכנית. לא יכללו במסגרת חישוב אחוזי הבניה המותרים השטחים בשימושים הבאים: מקלט מאושר כחוק, חניות פרטיות מקורות במגורים וחניונים עד 80% משטח של כל קומה שהיא, שטחי פסג' כמפורט בתקנון ומבני עזר – מחסן עד 8 מ"ר באזור מגורים.

במקרה שיפוץ ו/או שינוי ביעוד ובשימושי הקרקע יחוייבו הבעלים בתקן החניה הנדרש והמאושר על פי תכנית המתאר.

התכליות המותרות באזור מסחרי ב' בהתאם למפורט בתכנית המתאר 102/02/5.

<u>תכנית לצרכי רישום 99/177/03/5 (תרש"צ 4/08/12)</u> אושר בועדת תאום לשיכונים ציבוריים ביום 29.01.2002

תכנית להסדרת רישום מקרקעין על פי מצב הפיתוח והבניה בשטח. התכנית אינה מבטלת הוראות קיימות על פי תכנית בנין עיר מאושרת בכל הנוגע לזכויות הבניה. היתרי בניה למבנים חדשים, או תוספות בניה למבנים קיימים ינתנו ע"י הועדות המוסמכות כדין בהתאם לתב"ע מאושרת קיימת בתוקף.

6.2. <u>רישוי</u>

עפ"י היתר מס' 14052[3] מיום 6.7.1993 אושרו שינויים פנימיים ותוספת בניה במגרש 13 בחלקה 38003/1 ברח' טרומפלדור 115, כמפורט:

קומה	קיים	מוצע	סה"כ
משרד גלריה	26.71		26.71
מחסן גלריה		20.05	20.05
מקלט		35.5	35.5
קירור		29.32	29.32
קומת קרקע	174.43	133.53	307.96
מחסנים	72.87	11.84	84.71
סה"כ	274.01	230.24	504.25

6.3. <u>התראות לחלקה</u>: כלול ברשימת אתרים לשימור של העירייה.

[3] תיק בנין 91-419. ההיתר ניתן לזאדה שאול.

7. המצב המשפטי

7.1. <u>פרטי הרישום בפנקס השטרות</u>

פרטי הרישום מפנקס השטרות מיום 19.12.2019:

גוש שומה	38003	38003
מס' חלקה	310	312
שטח חלקה	281 מ"ר	665 מ"ר
בעלות	רשות הפיתוח	
הערות	הנכס מצוי בבדיקה במסגרת הליכי רישום/ תיקון הסדר. הרישום משקף את המצב בטרם רישום ההסדר וייתכן שינוי בשטח ויעוד החלקה ובזכויות הרשומות בה. הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראיה לכאורה לתוכנו	

7.2. <u>פרטי רישום ברמ"י</u>

הוצגו אישורים על רישום זכות בנכס ברשות מקרקעי ישראל, כמפורט:

יום האישור	6.8.2019	18.8.2019	6.8.2019
מס' תיק	60138830א	60122503א	60015798א
גו"ח	38003/312 (חלק)	38003/312 (חלק)	38003/310 (חלק)
שטח מוערך	91.4 מ"ר	236 מ"ר	223 מ"ר
סה"כ	550 מ"ר		
בעלות ע"ש	אורן לוין אחזקות בע"מ בשלמות		אורן בילבסקי בשלמות

דוא"ל office@yharon.co.il

7.3. <u>הסכמי מכר</u>

הוצגו לפניי הסכמי מכר כמפורט:

- בין יוסף שמלצר לבין שאול זדה מיום 3.11.1971 לפיו נמכר מגרש בשטח של 223 מ"ר בגוש 38003 חלקה 13 (קטע). התמורה: 36,000 ל"י.
- בין עמידר לבין שאול זאדה מיום 11.7.1991 לפיו נמכר נכס בשטח של כ-91.34 מ"ר בגרשון 12 בגוש 38003 חלקה 13.
יום אישור העסקה ע"י רמ"י 11.9.1990.
- בין עמידר לבין שאול זאדה מיום 28.7.1991 לפיו נמכר נכס בשטח של כ-235.8 מ"ר בגרשון 10 בגוש 38003 חלקה 13.
יום אישור העסקה ע"י רמ"י 29.1.1991.
- בין שאול זאדה לבין אורן בילבסקי מיום 28.9.2017 לפיו נמכר מגרש בשטח של כ- 223 מ"ר בגוש 38003 חלקה 310 תיק מנהל מס' 60015798א.
התמורה: 740,000 ₪ בתוספת מע"מ.
- בין שאול זאדה לבין אורן לוין אחזקות בע"מ מיום 2.8.2017 לפיו נמכר מגרש בשטח של כ- 322 מ"ר ברח' גרשון 10,12 גוש 38003 חלקה 312 תיקי מנהל מס' 60138830א ו- 60122503א.
התמורה: 810,000 ₪ בתוספת מע"מ; היטל ההשבחה יחול על הקונה.

8. גורמים ושיקולים

בתחשיב השומה הובאו בחשבון, בין היתר, עקרונות, גורמים ושיקולים כמפורט:

8.1. היטל ההשבחה הנדרש הינו בגין מימוש מלא לתכנית 177/03/5 כתוצאה מבקשה להעברת זכויות במקרקעין.

8.2. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

8.3. 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 לאותה רשות תכנון.

8.4. מיקום הנכס בעיר העתיקה של באר שבע.

8.5. אפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

8.6. המועד הקובע לשומה 9.8.1985.

8.7. מחירי מקרקעין בסביבה במועד הקובע בהתאמות הנדרשות.

דוא"ל office@yharon.co.il

9. עמדות הצדדים

9.1. שומות הצדדים

תכנית	מועד קובע	השבחה שומת המשיבה	השבחה שומת המבקש
177/03/5	9.8.1985	₪ 30,653	₪ 1,300

- הצדדים מסכימים לגבי מצבי התכנון וזכויות הבניה.
- הצדדים חלוקים לגבי שווי מ"ר מבונה.
- הצדדים חלוקים לגבי השטח החייב בתשלום היטל השבחה.

9.2. עיקרי המחלוקות

תיאור	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
שטח קרקע נישום	מגרש 9 בשלמות	שטח של 223 מ"ר במגרש 9
שווי מ"ר מבונה	₪ 371	₪ 220
שטח לחיוב היטל השבחה	83 מ"ר אקו'	17.85 מ"ר אקו'
דחייה לניצול / ע. התאמה	(לא הוצג)	0.56 (ריבית 4% ל- 15 שנים)
מקדם ק"א	(לא הוצג)	0.6

9.3. עמדת המשיבה

9.3.1. שטח לחיוב היטל השבחה

מר זאדה הוא הבעלים במגרש ובנכס נשוא השומה משנת 1957 עפ"י מצב הזכויות שהתקבל טרם הוצאת השומה, בנוסף לתיעוד בבקשות להיתר בנכס. בהתאם למכתבו של אינג' נתן נוביק מטעמו של מר זאדה לוועדה המקומית בנוגע לבקשתו להיתר מ-1978 והתייחסות הלשכה המשפטית, ניתן לראות בוודאות כי הוא הבעלים במגרש.
מר זאדה אף ניהל דין ודברים בנוגע לבקשתו להיתר מ-1978 מול הוועדה המקומית לתכנון ובניה, כך שלא ברורה הטענה כי אינו בעלים במגרש ורכש אותן אחרי התוכנית הקובעת, קרי לאחר 9.8.1985.

ב"כ המבקש והרוכש, בא בדברים בנוגע לגובה ההיטל טרם הגשת ערר וטרם בקשה לקבל אורכה להגשת ערר עפ"י תיקון 84 לחוק. יצויין כי לא נטען לגבי עצם החבות בהיטל השבחה ולא נטען כי מרשם אינו בעלים על המקרקעין אלא המחלוקת נסובה סביב גובה ההיטל וכיצד להתייחס לאיחוד והחלוקה של המגרשים במצב נכון להיום.

דוא"ל office@yharon.co.il

מעיון בתיקי הבניה עולה כי למגרש המדובר (310) מוצמד מבנה אשר יחדיו השטח לחישוב זכויות הבניה הוא 550 מ"ר, בניכוי הבנוי קיימת יתרת זכויות שלא מומשו ועל כך חוייב המבקש.

אין מניעה לחשב את זכויות הבניה רק על המגרש הריק עפ"י מצב הזכויות ששטחו הוא 223 מ"ר ועפ"י מדידה 281 מ"ר. ללא ניכוי הבנוי ולהפרידו מהשטח המובנה ולהתייחס לשטח כנקי ופנוי למימוש הזכויות עפ"י תב"ע 177/03/5.

יש להטיל את תשלום ההיטל על הבעלים או חוכרים לדורות לכן בהתאם לחוק יש לחייב את המבקש בהיטל השבחה כפי שנקבע ע"י שמאי הוועדה.

בהתאם להנחיית הועדה המקומית, עפ"י היתר הבניה ושיחה עם הבעלים שאישר כי נעשה איחוד של שתי חלקות, השומה נערכה לשטח מגרש 9 בשלמות.

9.3.2. נתוני השוואה

נתוני השוואה שהוצגו בשומת המשיבה[4]:

נתונים הסטוריים לאומדן השווי בעיר העתיקה באר שבע						
מס"ד	תאריך	כתובת	שטח בנוי במ"ר	שטח מגרש במ"ר	מחיר מכירה ₪	הערות
1	17/11/1987	ההסתדרות 55	46	46	₪ 94,500	חנות
2	10/03/1989	הפלמ"ח 6	24	24	₪ 9,000	חנות
3	01/11/1987	הפלמ"ח	69	69	₪ 34,500	חנות + מחסן
4	04/10/1985	בן יאיר 45		220	₪ 89,472	מגרש

נתון השוואה למסחר שומה מכרעת ליום תחילת תכנית 177/03/5 מתאריך 25/7/1985.					
תאריך הפסיקה	מועד קובע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה ב- $	
22/10/2014	25/07/1985	38002/82	רח' הרצל 90 באר שבע	250	

9.3.3. ערכי שווי: שווי מ"ר מבונה אקו' 371 ₪.

9.3.4. תחשיב המשיבה[5]:

תחשיב ההשבחה- יתרת זכויות בתב"ע 177/03/5 למועד הקובע 9/8/1985 בייעוד למסחר	
מ"ר אקוי' לחיוב ההשבחה	83
שווי מ"ר מבונה למסחר	₪ 371
ההשבחה	₪ 30,653
היטל ההשבחה	₪ 15,327
היטל השבחה מתקבל במעוגל	**₪ 15,000**

[4] לא נמסרו אסמכתאות לנתוני ההשוואה.

[5] בשומת המשיבה לא הוצג תחשיב להיקף השטח האקוי' לחיוב ההשבחה בסך 83 מ"ר.

דוא"ל office@yharon.co.il

9.4. עמדת שמאי המבקש

שטח לחיוב היטל השבחה

שטח מגרש 9 כ-550 מ"ר. עפ"י מועדי רכישת הזכויות בנכס יש לחייב בהיטל השבחה בגין מימוש זכויות בשטח של כ-223 מ"ר המיוחס לשטח חלקה 310.

המגרש נרכש ע"י המבקש בחלקים, כמפורט:

מס"ד	הסכם מיום	המוכר	השטח הנמכר במ"ר
א	11.7.1991	עמידר	91.34
ב	28.7.1991	עמידר	235.8
ג	3.11.1971	יוסף שמלצר	223

הרכישות מעמידר בוצעו לאחר המועד הקובע של התכנית המשביחה ולפיכך אין לחייב בהיטל השבחה בגין שטחים אלו. יש לחייב בהיטל השבחה עבור שטח מגרש של 223 מ"ר בלבד שנרכש טרם אישור תכנית 177/03/5.

נתוני השוואה

בשומה מכרעת שנערכה למועד הקובע בתכנית 177/03/5 לנכס הממוקם ברחוב הרצל 90 בבאר שבע נקבע שווי מ"ר מבונה בגובה 250 $.
בהתחשב במיקום הנכס במרכז רחוב הרצל שהינו רחוב מרכזי הנהנה מחשיפה גבוהה יש לבצע הפחתה למיקום. בגין מיקום הנכס הנדון שמהווה נכס פנימי הבאתי בחשבון הפחתה של 40%.שווי מ"ר מבונה בהתאם לפסיקה זו ובהתאמה לנשוא השומה נאמד בכ- 150 $.

בשומה מכרעת שנערכה למועד 18/11/1987 ועסקה בנכס פנימי הממוקם ברחוב הפלמ"ח 101 בבאר שבע נקבע שווי מ"ר מבונה בגובה 120 .$
בהתאמה למיקום נשוא השומה ולמועד הקובע מתקבל שווי מ"ר מבונה בגובה של כ- $150.

משקלול הנתונים מתקבל שווי מ"ר מבונה בגובה 150 $ שהם כ-220 ₪ במעוגל.

דוא"ל office@yharon.co.il

<u>תחשיב המבקש</u>

תחשיב ההשבחה מיוחס לשטח חלקה 310 בחלק, כ- 223 מ"ר.

בהתאם להוראות תכנית 177/03/5 ניתן לבנות על המגרש הנדון סה"כ 120% כאשר התכסית המותרת הינה 80% .

שטח בנייה מותר בקומת הקרקע: 178.4 מ"ר (80% * 223 מ"ר).

אושר היתר בניה בשטח גבוה מהמותר (סה"כ מאושר 223 מ"ר) ומכאן לא קיימת חבות בהיטל השבחה בגין קומת הקרקע.

שטח הבנייה המותר בקומות העליונות:
הובא בחשבון כי יתרת הזכויות המותרות לניצול בקומות העליונות הינו:

סה"כ זכויות בניה : 267.6 מ"ר (120% * 223 מ"ר)
שטח מאושר ק"ק : 223 מ"ר
יתרת זכויות בנייה : 44.6 מ"ר
שטח בנייה מאושר בק"א : 26.75 מ"ר

שטחי הבניה הנוספים בגינם יחול היטל השבחה הינם 17.85 מ"ר לבניה בקומה א', ומתקבל:

תיאור	שטח	מקדם	מקדם דחייה לניצול/ עלויות התאמה	שטח אקוויוולנטי
ז.ב. בלתי מנוצלות בקומות העליונות	17.85	0.6	0.56	5.9
שווי מ"ר אקוויוולנטי למועד הקובע				₪ 220
השבחה למועד הקובע				₪ 1,308
היטל השבחה למועד הקובע				₪ 654

דוא"ל office@yharon.co.il

10. הכרעה

10.1. <u>חיוב בהיטל השבחה</u>

להבנתי, שומת המשיבה נערכה למימוש במכר של מגרש בשטח של 550 מ"ר[6].

עמדת המבקש כי יש לחייבו בהיטל השבחה בגין שטח מגרש של 223 מ"ר בלבד, שנרכש בשנת 1957 טרם אישור תכנית 177/03/5.

הצדדים חלוקים בשאלת החיוב לגבי חלקים במגרש שהזכויות בהן נרכשו מחב' עמידר לאחר המועד הקובע.

טענה לעצם החיוב היא סוגיה משפטית ועדיף שתתברר בערכאה שיפוטית מתאימה. עם זאת, בהעדר מנגנון של הפניית תיקים שנדונים בפני שמאי מכריע להליך הכרעה בפני ועדת הערר, ולשם ייעול הדיון, אין אני מוצאת מקום להמנע מהכרעה גם בסוגיה זו. אין בהכרעתי כדי לפגוע בצדדים שזכאים לשוב ולטעון בעניין זה בפני הערכאות המתאימות.

10.2. <u>זכויות במקרקעין</u>

שמאי המבקש הציג בפני את ההסכמים לפיהם ה"ה שאול ורחל זאדה רכשו את הזכויות בחלקים בנכס מעמידר במועדים המפורטים:

22.3.1957 (שטח של 223 מ"ר)
11.7.1991 (שטח של 91.34 מ"ר)
28.7.1991 (שטח של 235.8 מ"ר)

בחוזה עמידר מיום 28.7.1991 צוין כי הרוכש מחזיק בנכס בשכירות מיום 9.5.1988.

באישור רמ"י שניתן לחלקה 312 (בשטח של 235 מ"ר) מצוין כי לבעלי הזכויות הסכם מכר מ-26.12.1989.

בהתאם למסמכים שהוצגו בפני, אני מקבלת את עמדת שמאי המבקש כי יש לחייבו בתשלום היטל השבחה בגין הזכויות שנרכשו בהסכם מיום 22.3.1957 בלבד, דהיינו, זכויות במגרש בשטח של 223 מ"ר המהווה חלק מחלקה 310.

10.3. <u>ערכי שווי קרקע למ"ר מבונה</u>

שומת המשיבה נערכה לפי שווי קרקע בסך 371 ₪/מ"רמ.
שומת המבקש נערכה לפי שויי קרקע בסך 220 ₪/מ"רמ.

לא קבלתי את הערכים שנקבעו בשומות הצדדים.

בהתאם לקביעתי בשומה מכרעת בחלקה 38003/106 רח' טרומפלדור 79,81 באר-שבע, המבוססת על נתוני עסקת מכר ברח' יאיר 45 באר שבע ושומה מכרעת של בצלאל קציר בחלקה 38002/2 רח' הרצל 90 באר שבע, מצאתי כי יש לבסס תחשיבי השומה על שווי קרקע של <u>280 ₪/מר"מ.</u>

---

[6] בשומת המשיבה לא הוצג תחשיב לקביעת היקף השטח לחיוב המסתכם ב-83 מ"ר אקוו'.
בשומת המשיבה ס' 9 צויין: "שטח המגרש לחישוב זכויות הבניה נלקח מהיתר הבניה 550 מ"ר".

דוא"ל office@yharon.co.il

10.4. <u>עקרונות תחשיב שומה מכרעת</u>

- שטח מגרש לחישוב החיוב בהיטל השבחה: 223 מ"ר.
- מצב קודם: בהתאם לשטחי בניה שאושרו בהיתר מס' 14052[7] מיום 6.7.1993.
- מצב חדש: זכויות הבניה חושבו משטח מגרש של 550 מ"ר.
- שטחי מקלט לא הובאו בחשבון ב-2 מצבי התכנון.
- במועד הקובע היה קיים מבנה במגרש,
  בהתאם חושבה דחיה של 10 שנים למימוש זכויות הבניה.
- מקדמים: קומות עליונות 0.6, גלריה 0.5, חדר קירור: 0.75, חצר 0.25.

10.5. <u>תחשיב</u>

מצב חדש	ז.ב	שטח	מקדם	שטח אקוו'
ק"ק	80%	440	1	440
קומות עליונות	40%	220	0.6	132
חצר	20%	110	0.25	<u>27.5</u>
סה"כ שטח אקוו' חדש				599.5

מצב קיים/ קודם לפי היתר	שטח	מקדם קומה	מקדם שימוש	שטח אקוו'
קרקע	307.96	1	1	308.0
חדר קרור	29.32	1	0.75	22.0
מחסן	84.71	1	0.5	42.4
גלריה משרד	26.71	0.5	1	13.4
גלריה מחסן	20.05	0.5	0.5	5.0
חצר	128.01	1	0.25	<u>32.0</u>
סה"כ שטח אקוו' קודם	448.7			422.7

תוספת שטח אקוו' במגרש בשלמות (550 מ"ר)				176.8
דחיה/ התאמות	10	שנים	5%	61%
תוספת שטח אקוו' למגרש בשלמות				108.6
שווי מר"מ				<u>₪ 280</u>
סה"כ				₪ 30,395
חלק נישום	550	223		<u>0.405</u>
השבחה לחלק נישום (223 מ"ר)				₪ 12,320

[7] בטבלת שטחים בנספח להיתר מצויין כי ניצול הזכויות מסתכם ב-74.57% (כ-410 מ"ר הכוללים עיקרי 307.96 מ"ר, בניין עזר קיים 72.87 מ"ר, חדר קירור מוצע 29.32 מ"ר) עפ"י הטבלה והתשריט אושרה בנוסף הקמת גלריה, מקלט ומחסן ובסה"כ כ-504 מ"ר.

דוא"ל office@yharon.co.il

11. השומה

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בחלק המקרקעין הנישום בחלקה 310 גוש שומה 38003 עם אישור תכנית בנין עיר 177/03/5, למועד קובע 9.8.1985, הינה כמפורט:

השבחה	:	₪ 12,320
היטל השבחה	:	₪ 6,160

הסכום יוצמד בהתאם להוראות החוק.

בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה ולא יישא תשלומי פיגורים.

באתי על החתום,

יעל הרון

שמאית מכריעה



דוא"ל office@yharon.co.il