ה ח ל ט ת ש מ א י ת מ כ ר י ע ה

היטל השבחה (מכר)

גוש שומה 38033 חלקה 123
רח' סמילנסקי 47,
העיר העתיקה, באר שבע

המבקש: דדון רוגר

המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה באר שבע

שומה מכרעת מיום 22.12.2025 (מינוי מס' 2025-1486)

דוא"ל office@yharon.co.il

1. כללי

מטרת השומה	בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי ע"י יו"ר מועצת השמאים ביום 13.7.2025 (מינוי 1486-2025) לקבוע את ההשבחה במקרקעין המזוהים כחלקה 123 בגוש שומה 38033. **גורם מימוש**: מכר **גורם השבחה**: תכנית 177/03/5
הצדדים למחלוקת ובאי כוחם	המבקש: דדון רוגר באמצעות יעקב מגן שמאי מקרקעין המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה באר שבע באמצעות דני כודדי שמאי מקרקעין
המועד הקובע לשומה	9.8.1985 (15 יום ממועד פרסום תכנית 177/03/5 למתן תוקף).
מועד ביקור במקרקעין	הביקור נערך ע"י החי"מ ב-18.7.2025, ללא נוכחות שמאי הצדדים.
מועד דיון	דיון התקיים ביום 20.10.2025 בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון נשלח לצדדים ונתנה להם אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.
מסמכי המבקש	שומה מיום 27.5.2025, נערכה ע"י יעקב מגן שמאי מקרקעין. נסח רישום 26.5.2025, אישור זכויות מיום 10.9.2024, חוזה מכר מיום 15.10.2024.
מסמכי המשיבה	שומה מיום 10.2.2025 ומסמך תגובה מיום 28.9.2025, נערכו ע"י דני כודדי שמאי מקרקעין ואוהד זליחה שמאי מקרקעין.

2. פרטי המקרקעין

גוש שומה[1]	38033
חלקה	123
שטח רשום	323 מ"ר
כתובת	רחוב סמינלסקי 47 פינת הרצל, העיר העתיקה, באר שבע.
תאור	חלקה בשטח 323 מ"ר עליה בנוי מבנה חד קומתי וותיק בשטח של כ-125 מ"ר.

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

דוא"ל office@yharon.co.il

3. תמצית תאור המקרקעין והסביבה

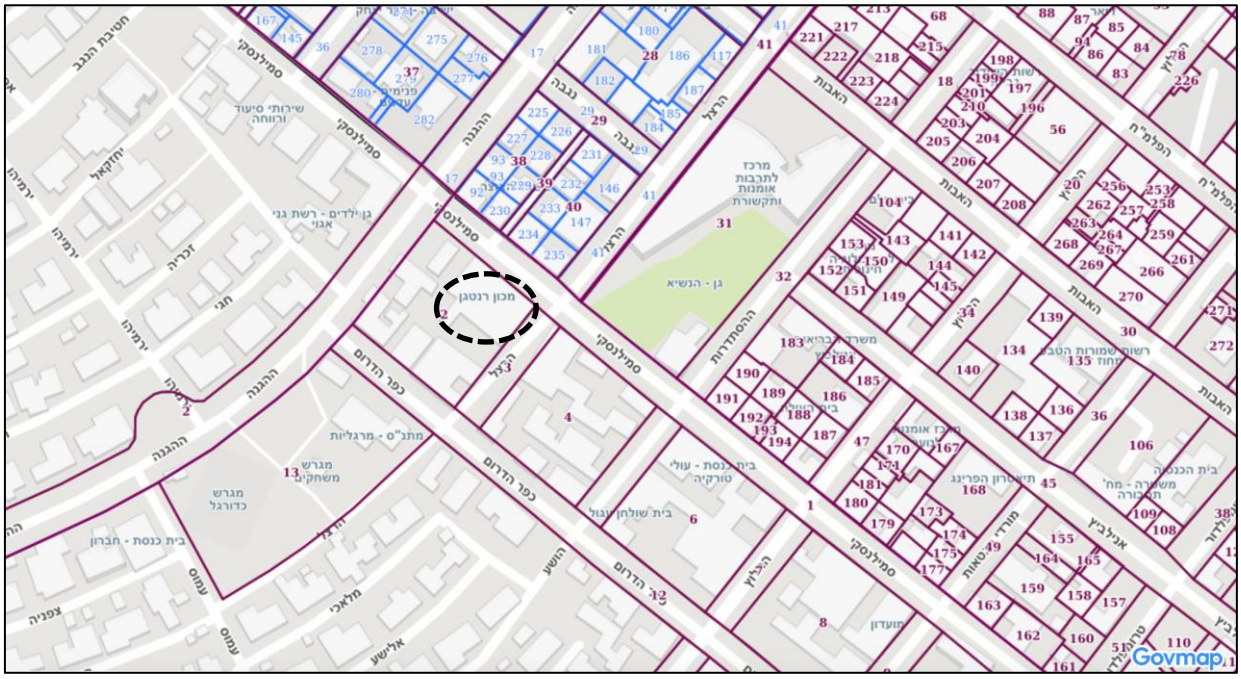
המקרקעין שבנדון מהווים את חלקה 123 בגוש שומה 38033 בשטח של 323 מ״ר, ברח׳ סמילנסקי 47 פינת רח׳ הרצל 7, בחלק הדרומי של העיר העתיקה בבאר שבע.

החלקה מזוהה כמגרש מס׳ 48 בתכנית לצרכי רישום (תרש״צ) 4/08/24, בפאה המערבית של צומת סמילנסקי-הרצל. בתחום החלקה מבנה חד קומתי מבניה ותיקה.

הסביבה מאופיינת בשימושים מעורבים הכוללים מסחר, מגורים, משרדים, בתי קפה, בנקים ומבני ציבור.

הבינוי ברובו מבניה ותיקה ; מרבית המבנים הם בגובה עד 3 קומות. חלק מהתשתיות שודרגו במסגרת שיקום וחידוש רחובות העיר העתיקה. הפיתוח הסביבתי מלא, והטופוגרפיה בסביבה מישורית.

<u>זיהוי גו״ח 38033/123 (אתר govmap)</u>



4. מצב משפטי

4.1 <u>פרטי הרישום והבעלות</u>

עפ״י העתק רישום[2] מיום 26.5.2025 רשומים המקרקעין כגוש שומה 38033 חלקה 123, בשטח של 323 מ״ר, בבעלות דדון רוגר – בשלמות.
הערות רשם המקרקעין : הנכס בהליכי הסדר וההעברה טעונה הרשאה.

4.2 <u>הסכם מכר</u>

עפ״י הסכמי מכר מיום 15.10.2024 נמכרו זכויות הבעלות בגו״ח 38033/123 ל : ממן שלמה.
הממכר : דירת 3 חדרים בבניין ברחוב סמילנסקי 47 באר שבע, התמורה : 2,200,000 ₪.

[2] הרישום בפנקס השטרות ; הנכס מצוי בבדיקה במסגרת הליכי רישום/ תיקון הסדר.
נסח זה משקף את המצב בטרם רישום ההסדר וייתכן שינוי בשטח ויעוד החלקה ובזכויות הרשומות בה.

דוא״ל office@yharon.co.il

5. מצב תכנוני ורישוי

5.1 תכנית בנין עיר

תכנית ומתן תוקף	עיקרי הוראות התכנית
101/02/5 19.1.1961 (י.פ 814)	תכנית העיר העתיקה הישנה מסווגת את המקרקעין כאזור מגורים ב'. זכויות בניה במגרש בשטח מינימלי של 270 מ"ר: שטח מקסימלי לבניה בקומה: 40%, נספחים: 8 מ"ר, מס' קומות: 1, מס' יח"ד: 2.
177/03/5 25.7.1985 (י.פ 3230)	התכנית מסווגת את המגרש כאזור מגורים משולב- אזור סמילנסקי. באזור זה יותרו התכליות והשימושים הבאים: מגורים, סדנאות לאומנים ואמנים, מסחר בחפצי אומנות ומלאכת מחשבת, מועדונים חברתיים ותרבותיים, מזנונים, בתי קפה ומסעדות, שירותים אישיים בתחום המקצועות החופשיים ושירותי תיירות. מותר יהיה לשלב בבנין יותר מתכלית ו/או שימוש אחד. כל פעילות מסחרית המותרת באזור זה תתנהל אך ורק בתוך המבנים והחצרות. זכויות הבניה[3]: אחוז בניה מרבי בקומת אחת קרקע 70%, במקרה של 2 קומות סה"כ אחוז הבניה יהיה 75% כאשר בקומת קרקע 45% מירבי, סה"כ 80% בניה בקומת קרקע במקרה של מסעדה. במסגרת חישוב אחוזי הבניה המותרים לא יכלל שטח מקלט מאושר בגודל הקבוע בחוק. מס' יח"ד: 1 + עסק, מס' קומות: עד 2 קומות.

5.2 רישוי

במקרקעין התקבלו היתרי בניה כמפורט:

מס' היתר	תאריך	תיאור
651	18.10.1952	רשיון חיבור אינסטלציה לדירת מגורים בשטח 107.5 מ"ר, שטח המגרש 284 מ"ר.
593	26.7.1959	תוספת בניה בקומת קרקע, שטח קיים: 77.76 מ"ר, שטח מוצע: 36.83 מ"ר, סה"כ: 114.28 מ"ר

6. שומות הצדדים

6.1 השבחה בשומות הצדדים

תכנית	מועד קובע	השבחה שומת משיבה	השבחה שומת מבקש
177/03/5	9.8.1985	₪ 26,287	₪ 9,764

[3] זכויות הבניה בהתאם לדף מידע תכנוני מאתר הועדה המקומית באר שבע.

דוא"ל office@yharon.co.il

6.2. עיקרי עמדות הצדדים

סעיף	שומת משיבה	שומת מבקש
תוספת שטח אקווי	74.8 מ״ר	66.6 מ״ר
שווי זכויות בניה	352 ₪ / מר״מ	352 ₪ / מר״מ
התאמות	מגורים : ללא התאמות מסעדה : 50%.	30% התאמה לבינוי קיים 30% שוליות 15% מיקום ושימושים
שימושים	פוטנציאל למימוש מסעדה (80% בניה) נאמד במקדם שמרני של 50%	אין כדאיות למסעדה/ מסחר

6.3. תחשיב שומת מבקש

מצב קודם		
שטח חיוב ועדה	מקדם	סה"כ אקוי'
137.2	100%	137.2
185.8	25%	46.5
סה"כ		184

מצב חדש קומת קרקע בלבד 70%			
שטח חיוב נדרש	שטח	מקדם	סה"כ אקוי'
קרקע עיקרי 70%	226	1	226
יתרת חצר	97	0.25	24.25
סה"כ			250.25

סה"כ השבחה		67
שווי מ"ר מבונה שומת ועדה		₪ 352
שווי השבחה גולמי		₪ 23,443
מקדם התאמה לבנוי 70%		₪ 16,410
מקדם התאמה שוליות לגודל 70%		₪ 11,487
התאמה למיקום ושימושים 15%		₪ 9,764
סה"כ היטל במעוגל לחיוב		₪ 4,500

6.4. תחשיב שומת משיבה

מצב חדש:			
תיאור:	מצב חדש:	מקדם:	שטח אקוי':
קומת קרקע 70%	226.1	100%	226.1
קומת קרקע 10% מסעדה	32.3	50%	16.2
קומות עליונות	0	60%	0.0
יתרת חצר	64.6	25%	16.15
סה"כ שטח אקוי' מצב חדש:			258.40

מצב קיים:			
תיאור:	מצב קיים:	מקדם:	שטח אקוי':
קומת קרקע 40% + מקלט 8 מ״ר	137.2	100%	137.2
יתרת חצר	185.8	25%	46.5
סה"כ שטח אקוי' מצב קודם:			183.7

תוספת שטח אקוי' במ"ר	74.8
שווי למ"ר אקוי' מתואם	₪ 352
השבחה:	₪ 26,287
היטל השבחה :	₪ 13,143

דוא״ל office@yharon.co.il

7. הכרעה

7.1 כללי

על המקרקעין הנדון, חלקה 123 בגוש שומה 38033, חלה תכנית 177/3/5 מיום 9.8.1985 המאפשרת הגדלת זכויות בניה והרחבת השימושים הקיימים.

הצדדים חלוקים בקביעת ההשבחה החלה עם אישור תכנית 177/3/5.

עיקר הסוגיות שבמחלוקת: השפעת מאפייני מיקום ושימושים מותרים, עלויות התאמה עודפות, שוליות.

אין מחלוקת בקביעת שווי זכויות בניה; מוסכם כי יש לחשב את ההשבחה על בסיס 352 ₪/מר"מ.

7.2 אפשרויות ניצול במצבי התכנון

שטח מגרש לחישוב זכויות: 323 מ"ר

מצב תכנוני	קודם	חדש
תכנית	101/2/5	177/3/5
יעוד	אזור מגורים ב	מגורים משולב- אזור סמילנסקי
תכסית	40% לבינוי בקומה אחת	70% לבינוי בקומה אחת 45% לבינוי ב-2 קומות 80% לבינוי קומה אחת למסעדה
זכויות בניה	40% לבינוי בקומה אחת	70% לבינוי בקומה אחת 75% לבינוי ב-2 קומות 80% לבינוי קומה אחת למסעדה
זכויות בניה עיקרי	40% בקומה אחת	80% בקומה אחת 75% ב-2 קומות
שטחי שירות	נספחים 8 מ"ר	(לא נקבעו)

7.3 שווי מצב קודם

קיבלתי את קביעת שמאי הצדדים שיש לאמוד את שווי המצב הקודם על בסיס ניצול זכויות בניה בהיקף 137 מ"ר בקומה אחת, + חצר:

סעיף	שטח	אקוו'	שווי ז.ב.	סה"כ
זכויות בניה	137.2	1	₪ 352	₪ 48,294
חצר	185.8	0.25	₪ 352	₪ 16,350
שווי מצב קודם				₪ 64,645

דוא"ל office@yharon.co.il

7.4. שווי מצב חדש

הצדדים חלוקים בקביעת שווי מצב חדש. להלן הערכים שנקבעו בשומות הצדדים:

סעיף	משיבה	מבקש
ניצול	258.3	250.3
שווי מר"מ	₪ 352	₪ 352
סה"כ	₪ 90,922	₪ 88,088
התאמות	0.0	0.84
שווי מצב חדש	₪ 90,922	₪ 74,409

להלן עמדות הצדדים והכרעה בסוגיות שבמחלוקת:

זכויות למסעדה	תוכנית 177/03/5 מאפשרת זכויות בניה של 80% במקרה של הקמת מסעדה. עמדת שמאי המשיבה ששימוש למסעדה תואם את הפעילות בסביבה במועד הקובע ויש להביא בחשבון את תוספת זכויות הבניה במקדם של 50%. עמדת שמאי המבקש שהקמת מסעדה אינה כלכלית, תפגע בשווי שטחי המגורים, דורשת אישורים רבים ובהתאם אין להביא זאת בחשבון. הכרעה: בהתחשב במועד הקובע בשנת 1985, העדר נתונים מובהקים התומכים בעמדת המשיבה או המבקש וההפרש הזניח המיוחס לזכויות הנוספות במקרה של הקמת מסעדה (כ-3%), קיבלתי את עמדת שמאי המבקש.
בינוי	במועד הקובע קיים בחלקה מבנה חד קומתי בשטח רשוי של כ-114 מ"ר. שמאי המבקש קבע הפחתה של 30% בשל המבנה הקיים בחלקה, בטענה שביצוע שינויים והתאמות בבינוי הקיים יהיה קשה ויקר מאוד. עמדת שמאי המשיבה שאין לקבוע הפחתה לרכיב זה. קיבלתי את עמדת שמאי המבקש שיש להביא בחשבון התאמות לבינוי קיים. בהתאם למסמכי רישוי עולה כי בחלקה קיים מבנה מגורים שהורחב בשנת 1959, תוספת בניה בתחום החלקה דורשת התאמות לבינוי קיים אם כי בהתחשב בעובדה שהבניה במפלס הקרקע בלבד, ההתאמות הנדרשות צפויות להיות מינוריות.
שוליות וגודל	שמאי המבקש קבע הפחתה של 30% לזכויות הבניה הנוספות בטענה שכל מ"ר נוסף אינו משפר את הפונקציונליות באותה מידה ותרומתו לשווי פוחתת. עמדת שמאי המשיבה שבהתחשב בשטח המגרש (323 מ"ר) והיקף הניצול, אין הצדקה להפחתה אגרסיבית לשוליות. קיבלתי את עמדת שמאי המבקש שיש להביא בחשבון שוליות, אם כי בהתחשב בהיקף השטחים לא אימצתי את שיעור ההפחתה שקבע שמאי המבקש.
מיקום ושימושים	תחשיב שומת המשיבה נערך ע"ב שווי זכויות בניה בסך 352 ₪/מר"מ בהתאם לתמורה בעסקה ברח' יאיר 45 ב"ש בהפחתה של 5% עקב התאמה למיקום ושימושים: שווי ז.ב. ע"ב עסקה ברח' יאיר 45 בהתאמה למיקום: 370 ₪ X 0.95 = 352 ₪. קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה ששווי זכויות הבניה בסך 352 ₪ /מר"מ מגלם את ההתאמות הנדרשות למיקום ושימוש ואין לקבוע הפחתה נוספת.
ניצול טוב ויעיל	בחנתי חלופה של בינוי ב-2 קומות (ק"ק 45% + ק"א 30%). מתחשיב שערכתי נמצא כי עלויות ההתאמה הנדרשות לבינוי ק"א על גבי המבנה הקיים אקוויולנטיות לתועלת מצמצום התכסית.

דוא"ל office@yharon.co.il

8. גורמים ושיקולים

בתחשיב השומה הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים כמפורט.

8.1. היטל השבחה נדרש עקב מימוש במכר של זכויות הבעלות במקרקעין.

8.2. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

8.3. התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו, לפיה ראוי כי בעל המקרקעין אשר נהנה מפעולה תכנונית שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהנאתו זו בדרך של תשלום היטל המשתלם לאותה רשות תכנון.

8.4. מיקום המקרקעין בעיר העתיקה, באר שבע.

8.5. המועד הקובע לשומה 9.8.1985.

8.6. מחירי מקרקעין בסביבה במועד הקובע.

9. תחשיב השומה

מצב חדש	שטח	אקוו'	שווי ז.ב.	סה"כ
זכויות בניה	226.1	1	₪ 352	₪ 79,587
חצר	96.9	0.25	₪ 352	₪ 8,527
סה"כ	323			₪ 88,114

מצב קודם	שטח	אקוו'	שווי ז.ב.	סה"כ
זכויות בניה	137.2	1	₪ 352	₪ 48,294
חצר	185.8	0.25	₪ 352	₪ 16,350
שווי מצב קודם	323			₪ 64,645

השבחה גולמית	₪ 23,470
התאמות לבינוי קיים	0.90
שוליות	0.95
השבחה	₪ 20,066.5

10. השומה

ההשבחה החלה בגו"ח 38033/123 עם אישור תכנית 177/03/5 למועד קובע 9.8.1985, כמפורט:

השבחה	:	₪ 20,066
היטל השבחה (50%)	:	₪ 10,033

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

דוא"ל office@yharon.co.il