אהרן ויסבלום - שמאי מקרקעין (B.A.)
קובי קלפון - משפטן ושמאי מקרקעין (L.L.B)
יונה מילר - מנהל משרד

תאריך עברי : ב' אלול תשפ"א
תאריך לועזי : 10 אוגוסט 2021
מספרנו : 3841/2021

בס"ד

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובנייה "צפת"

שומה על שם שרה מלכה הורביץ.

הערכת השבחה במקרקעין

חלקת שומה 105

בגוש שומה 13531

שכונת "נוף כנרת", צפת.

office@rea.co.il • 04-8662512 :פקס • 04-8662502 • טל: מעלה השחרור 17 חיפה

8'0p

1. **<u>מטרת השומה:</u>**

1.1. נתבקשתי על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה צפת, לחוות דעתי המקצועית לעניין גובה ההשבחה שנוצרה במקרקעין שבנדון עם אישור תוכנית ג/12617.

1.2. מטרת הערכה היא קביעת גובה "ההשבחה" – כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, זאת בעקבות אישור התוכנית המפורטת לעיל.

2. **<u>ביקור בנכס:</u>**

נערך ביום 09/08/2021 ע"י מר עמם ויסבלום, מתמחה במשרדנו.

3. **<u>מועדים קובעים:</u>**

12/02/2014 – יום אישור תוכנית מס' ג/12617 + 15 יום.

4. **<u>פרטי הנכס:</u>**

4.1. גוש שומה – 13531.

4.2. חלקת שומה – 105.

4.3. שטח החלקה הרשום[1] – 750 מ"ר.

4.4. כתובת – רחוב נוף החרמון, מערב שכונת "נוף כנרת", צפת.

4.5. מהות – מגרש למגורים בצפיפות נמוכה.

[1] בהתאם לנסח הרישום.

office@rea.co.il • 04-8662512 :פקס • 04-8662502 • טל: מעלה השחרור 17 חיפה

8.0.2

5. **<u>תיאור הנכס והסביבה:</u>**

5.1. הנכס שבנדון מהווה קרקע בייעוד מגורים בצפיפות נמוכה. הנכס ממוקם בשכונת נוף כנרת בדרום מזרח העיר צפת. הנכס ידוע גם כחלקת שומה 105 בגוש שומה 13531.

5.2. הנכס הנדון ממוקם בצידה המערבי של שכונת נוף כנרת, השכונה מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע חד/דו משפחתיים, בבנייה סמי רוויה ובמגרשים ריקים, לצד מבנים ציבוריים. פיתוח הסביבה כמעט מלא.

5.3. החלקה בעלת קרקע סלעית מכוסה בעשבייה טבעית ובעלת צורה רגולארית ריבועית. החלקה מהווה כאמור מגרש למגורים בצפיפות נמוכה וממוקמת בצידה הדרומי של רחוב נוף ההר, שטחה הרשום של החלקה עומד על 750 מ"ר והטופוגרפיה בה בעלת שיפוע היורד מצפון לדרום. הגישה אל החלקה הנדונה הינה דרך רחוב נוף ההר.

5.4. <u>להלן תרשים החלקה על רקע מפת הסביבה:</u>



office@rea.co.il • 04-8662512 :פקס • 04-8662502 • טל: מעלה השחרור 17 חיפה

9"ס

6. **<u>מצב זכויות:</u>**
בהתאם להוראות החוק, שומה זו הינה למלוא זכויות הבעלות למקרקעין במצבן נכון למועד הקובע, בעסקה ממוכר מרצון לקונה ברצון וכפנוי וחופשי מכל חוב, שיעבוד, עיקול, חזקה וכל זכות צד ג'.

7. **<u>מצב תכנוני:</u>**
מעיון בתוכניות ובמסמכים רלוונטיים נוספים, עולה כי על הנכס חלות, בין היתר, התכניות הבאות:

<u>מצב קודם:</u>

7.1. **<u>תוכנית ג/4285 – "מעלה צפת" תוכנית מפורטת צפת:</u>**

7.1.1. התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. מס' 3190 מיום 26/04/1985.

7.1.2. מטרות התוכנית: שינוי יעוד משטחים חקלאיים לשכונת מגורים יוקרתית ושירותי תיירות באיכות חיים גבוהה במיוחד הכוללת מגורים, מסחר מלונאות ונופש, מוסדות ציבור ושטחים ירוקים הבאים לתרום לפיתוחה של צפת ובמיוחד של ענף התיירות בצפת ובגליל העליון.

7.1.3. התוכנית מייעדת את כל שטח החלקה שבנדון ביעוד אזור מגורים וילות.

7.1.4. להלן השימושים המותרים ביעוד אזור מגורים וילות: הקמת בניני מגורים יחידים על מגרש אחד כאשר התכנון הארכיטקטוני של המבנים יהיה בעל אופי ים-תיכוני הררי תוך כדי שימוש בשיטות ובחומרים כמו: אבן, טיח, עץ, ברזל אמנותי, גגות רעפים וכו'.

7.1.5. <u>להלן הוראות וזכויות בניה ליעוד אזור מגורים קוטג'ים:</u>

☒ שטח בנוי ממוצע: 30% לקומה, לכל היותר 70% בכל הקומות כולל כל הנספחים (מקלט, מוסך, מחסנים, חדרי כביסה, הסקה וכו').

☒ גובה מבנים/קומות – 2 קומות על עמודים, גובה לכל היותר (כולל גגות רעפים) עד 9 מ' מפני הקרקע המתוכננת.

☒ צפיפות – יחידה במגרש.

☒ קווי בניין – חזית 5 מ' ו- 4 מ' מכל שאר הכיוונים.

☒ האופי הארכיטקטוני של המבנים בהתאם לתוכנית בינוי.

office@rea.co.il • 04-8662512 :פקס • 04-8662502 :טל • מעלה השחרור 17 חיפה

מצב חדש:

7.2. **תוכנית מס' ג/12617 – תוכנית מתאר צפת:**

7.2.1. התוכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. מס' 6745 מיום 28/01/2014.

7.2.2. מטרות התוכנית, בין היתר, מתן פתרון תכנון נאות, בין היתר לתחום המגורים והנחיות להכנת תוכניות מפורטות חדשות לצורך המשך פיתוחה של העיר צפת.

7.2.3. התוכנית מסווגת את החלקה הנישומה ביעוד אזור מגורים ומסמנת את החלקה הנישומה כחלק ממתחם ח' – שכונת נוף כנרת (שכונת מגורים בצפיפות משתנה המקשרת בין צפת וראש פינה).

7.2.4. להלן הוראות רלוונטיות למתחם תכנון ח':

מתחם תכנון ח' - נוף כנרת

23.8.1 השימושים המותרים במתחם תכנון ח' הינם אלו המפורטים בסעיפים:
22.2 השימושים המותרים באזור מגורים
22.5 השימושים המותרים באזור מסחרי
22.8 השימושים המותרים באזור מבני ציבור
22.9 השימושים המותרים באזור מלונאות ונופש
22.10 השימושים המותרים באזור מלונאות ומסחר
ובנוסף שימוש בית עלמין עפ"י תכנית מס' ג/ 2168 בלבד
וקווים ומתקני תשתית

23.8.2 הצפיפות המותרת, גובה הבניינים וחלוקת השטחים תהיה ע"פ התכניות המפורטות התקפות, אלא אם הוכנה תכנית מפורטת חדשה במסגרת תכניות פינוי בינוי או אחרות.

23.8.3 בנוסף לכך, ע"פ קביעת והחלטת הועדה המקומית תוכנה תכניות שיקום ותכניות עיצוב אדריכלי לקטעי מתחם תכנון ח', אשר תקבענה תוספת שטחי בניה (לרבות שטחי שרות), אופי וצורת הבנוי באזור המשוקם, פרטי תוספות הבניה, החניה, תגינון, הנגישות והתשתית.

23.8.4 תועדה המקומית תורה על הכנת תכנית נופית למתחם תכנון זה, אשר תפרט את כללי שמירה על השקפי הנוף, תקבע מיקום טיילות הנוף, אופי שימור הצמחייה וטיפוח כולל של הנוף במקום.

23.8.5 אתר התיירות המתוכנן לאורך ומצפון לדרך 899 יהיה נושא לתכנית מפורטת ונספח נופי ייחודי אשר יקבעו, בין השאר, קביעת חייצים ירוקים בין מוקד התיירות הנ"ל לסביבתו, במטרה למנוע פיתוח תיירותי רציף באזור זה, שילוב חבינוי בסביבתו, תוך שימת דגש על אופן הטיפול בחזית החמישית והשישית, וקביעת גובה חבינוי המוצע בכל מוקד, ובלבד שלא יעלה על 3 קומות.
פיתוח האזור כולו יהיה ממזרח למערב ויתקדם תוך מיצוי מלא של שלב קודם.
התכנית הנופית תקבע כללי כניסה ברורים לשטח, תוך התחשבות בשטח הציבורי הפתוח הנמצא בחזית אתר התיירות.

23.8.6 תחולנה כאן הוראות הטיפול נופי סביבתי והטיפול בתשתיות כממרט בפרקים ח' ו - ט' לחלן.

office@rea.co.il • 04-8662512 :פקס • 04-8662502 :טל • מעלה השחרור 17 חיפה

8'סמ

7.2.5. **בכל מקרה של בניה חדשה או שיקום מבנים, צפיפות המגורים באזור מגורים א' לא תעלה על 3 יח"ד לדונם נטו.**

7.2.6. שטחי השירות המותרים להוספה באזור מגורים א' עומדים על 18% (רק בתוכניות בהן צוין בפירוט אופן חישוב שטחי הבנייה).

7.2.7. התוכנית קובעת כי גודל מגרש מזערי באזור מגורים א' בצפיפות נמוכה לא יקטן מ-500 מ"ר, כמו כן תתאפשר עיגול מס' היח"ד כלפי מעלה כאשר התוצאה גדולה מ-0.5.

7.2.8. בהתאם להוראות התוכנית יינתנו היתרי בניה בהתאם סמך תוכניות מפורטות ולא על סמך תוכנית מתאר.

8. **<u>רישוי:</u>**

לא רלוונטי, הנכס הנדון מהווה קרקע ריקה ופנויה.

office@rea.co.il • 04-8662512 :פקס • 04-8662502 :טל • מעלה השחרור 17 חיפה

8"כ

9. **<u>עקרונות גורמים ושיקולים:</u>**

9.1. בהערכת גובה ההשבחה בנכס שבנדון, נלקחו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

9.2. הרקע הנורמטיבי לשומה זו מצוי בהוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה (תשכ"ה – 1965). על פי הוראות התוספת הנ"ל חל היטל על השבחה שנוצרה במקרקעין בגין אישור תכנית, מתן הקלה או אישור שימוש חורג.

9.3. ניתנה התייחסות למיקום החלקה בשכונת "נוף כנרת" בצפת.

9.4. ניתנה התייחסות לשטח החלקה, מיקומה וצורתה.

9.5. המצב התכנוני כמפורט בסעיף 6 לעיל.

9.6. <u>מהות ההשבחה בגין תוכנית ג/12617:</u>

☒ תוספת יחידת דיור לא זמינה בכפוף לאישור תוכנית מפורטת.

☒ תוספת 18%[2] שטחי שירות שאינם זמינים, בכפוף לאישור תוכנית מפורטת.

9.7. נלקחה בחשבון החלטת ועדת ערר מס' 836 + 819/15 בנוגע להשבחה מתוכנית ג/12617, להלן קטע רלוונטי:

> 30. השבחה המקימה חובת תשלום היטל, יכולה לחול "בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול" במקרקעין "ובין בדרך אחרת" (סעיף 2(א) הנ"ל). אין הכרח כי ההשבחה תהיה ברת מימוש מכוחה של התכנית המשביחה, ודי בכך שתכנית מגבירה את הוודאות לאישורה של תוספת עתידית על מנת שניתן יהיה לראותה כמשביחה. כך, ועדת ערר זו החליטה כי תכנית מתאר שקידמה את זמינות התכנון המפורט היא תכנית משביחה (ערר"ם 878/14, 879/14 **<u>מיצמכר</u> נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה עפולה**, פורסם במאגר נבו), וכך החליטה ועדת הערר מחוז תל אביב כי בהוספת זכויות בניה במסגרת תכנית – גם אם נקבעו תנאים להענקתן בפועל וניתן <u>לועדה</u> המקומית שיקול דעת בנוגעתן, הגבירה התכנית את מידת הודאות לנתיטתן וניתן לראות בכך הרחבת זכויות הניצול של המקרקעין (<u>ערר (ת"א) 85037/12 קוזניץ</u> נ' **ועדה מקומית לתכנון ובניה הרצליה**, פורסם במאגר נבו).
>
> 31. משכך הוא הדבר הרי שגם בענייננו הגדלת מספר יחידות הדיור בתכנית המתאר, אף אם <u>היתה</u> אפשרית גם קודם לכן אם <u>היתה</u> מוגשת ומאושרת תכנית מפורטת, יש בה כדי להגביר את מידת הוודאות לאישורה של תוספת זו, והא ראיה גל התכניות שהופקדו, וחלקן אושרו, לאחר אישורה של תכנית המתאר.
>
> 32. אין בכך שאושרו במצב הקודם תכניות בודדות, עליהן הצביעו העוררות, הכוללות תוספת דומה, כדי לגרוע מן האמור לעניין עצם קיומה של השבחה בעיגונה הסטטוטורי של תוספת זו בתכנית מתאר, ובכך הפיכת ציפיות השוק לנורמטיביות.
>
> 33. מכאן, שהגברת הוודאות התכנונית, ככל שהיה בה להעלות את שווי המקרקעין, הנה השבחה החייבת בתשלום היטל.

[2] מהשטח העיקרי.

office@rea.co.il • 04-8662512 :פקס • 04-8662502 :טל • מעלה השחרור 17 חיפה

9.8. נלקחה בחשבון שומה מכרעת מיום 11/08/2016 של שמאי המכריע מר עאטף עאלם בנוגע לגו"ח 13531/6 בשכונת נוף כנרת בצפת.

9.9. נלקחה בחשבון שומה מכרעת מיום 28/06/2021 של שמאי המכריע מר בועז קוט בנוגע לגו"ח 13531/125 בשכונת נוף כנרת בצפת.

9.10. בהתאם להוראות החוק, מתייחסת ההערכה לשווי מלוא זכויות הבעלות בנכס כפנוי וחופשי מכל חוב, שיעבוד, עיקול, חזקה וכל זכות צד ג'.

9.11. נבדקו נתוני עסקאות מקרקעין ונערכו סקרי שוק לנכסים רלוונטיים בסביבה.

9.12. השומה נכונה למועד הקובע ומתייחסת למקרקעין במצבם במועד זה.

10. ערכי שווי ותחשיבי ההשבחה:

תוכנית ג/12617 – מועד קובע 12/02/2014:

10.1. להלן עסקאות השוואה שאותרו מתוך מערכת שע"מ למגרשים ביעוד אזור מגורים וילות בשכונת "נוף כנרת" למועד קובע של 12/02/2014:

מס"ד	חלקה	גוש	תאריך עסקה	עיר	מחיר מוערך	שטח רשום/נמכר במ"ר	שווי למ"ר קרקע
1	3	13532	09/12/2014	צפת	₪ 720,000	740	₪ 973
2	59	13531	09/11/2014	צפת	₪ 678,000	758	₪ 894
3	6	13532	29/07/2014	צפת	₪ 680,000	739	₪ 920
4	122	13531	21/07/2014	צפת	₪ 1,000,000	933	₪ 1,072
5	5	13531	27/05/2014	צפת	₪ 800,000	751	₪ 1,065
6	4	13531	07/05/2014	צפת	₪ 709,000	751	₪ 944
7	22	13531	10/04/2014	צפת	₪ 500,000	750	₪ 667
8	119	13531	31/03/2014	צפת	₪ 897,000	1,175	₪ 763
							₪ 912

10.2. בהתאם לנתונים הנ"ל קבעתי שווי מ"ר קרקע ביעוד מגורים בסביבה על סך של 910 ₪ למ"ר קרקע במעוגל ו- 1,290 ₪ למ"ר מבונה אקו' במעוגל.

office@rea.co.il • 04-8662512 :פקס • 04-8662502 :טל • מעלה השחרור 17 חיפה

10.3. להלן תחשיב ההשבחה:

מצב קודם				
סיווג	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מקדם דחיה לאישור תוכנית מפורטת ובהתחשב בהיטל השבחה	שטח אקו' במ"ר
שטח עיקרי בסיסי	225	1	1	225.00
שטח עיקרי שולי	225	0.5	1	112.50
שטח ממ"ד	12	1	1	12.00
שטח נספחים בסיסי	50	0.4	1	20.00
שטח נספחים שולי	13	0.2	1	2.60
חצר מעגל ראשון	300	0.25	1	75.00
חצר מעגל שני	150	0.2	1	30.00
סה"כ שטח אקו'				**477.10**
שווי מ"ר מבונה				₪ 1,290
סה"כ שווי מצב קודם במעוגל				**₪ 615,000**

מצב חדש				
סיווג	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מקדם דחיה לאישור תוכנית מפורטת (3 שנים, 6 % שיעור היוון ובהתחשב בהיטל השבחה)	שטח אקו' במ"ר
יחידה ראשונה - עיקרי	225	1	1	225.00
יחידה ראשונה - ממ"ד	12	1	1	12.00
יחידה ראשונה - נספחים בסיסי	50	0.4	1	20.00
יחידה ראשונה - נספחים שולי	13	0.2	1	2.60
יחידה ראשונה - חצר	193.50	0.25	1	48.38
יחידה שנייה - עיקרי	225	1	0.72	162.00
יחידה שנייה - ממ"ד	12	1	0.72	8.64
יחידה שנייה - נספחים בסיסי	50	0.4	0.72	14.40
יחידה שנייה - נספחים שולי	19.0	0.2	0.72	2.74
יחידה שנייה - חצר	187.50	0.25	0.72	33.75
סה"כ שטח אקו'				**529.50**
שווי מ"ר מבונה				₪ 1,290
סה"כ שווי מצב חדש במעוגל				**₪ 683,000**
סה"כ השבחה				**₪ 68,000**
היטל השבחה במעוגל				**₪ 34,000**

office@rea.co.il • 04-8662512 :פקס • 04-8662502 • טל: מעלה השחרור 17 חיפה

8'0,2

11. **השומה:**

לאור כל האמור והמפורט לעיל ובשים לב להוראות החוק וכן לכל מאפייני הקרקע כמו לכל פרטי התכנון והרישוי הרלוונטיים, הנני מעריך את גובה ההשבחה בגין אישור התוכנית המפורטת להלן למימוש מלא נכון למועד הקובע כדלקמן:

מס' התכנית	המועד הקובע	השבחה	היטל (מחצית)
12617/ג	12/02/2014	₪ 68,000	₪ 34,000

- שומה זו נערכה למטרת הערכת השבחה כמפורט לעיל עבור הועדה המקומית לתכנון ובנייה צפת, אחריותו של החת"מ מוגבלת למזמין השומה ולמטרת השומה בלבד, שימוש שלא בהתאם לאמור לעיל ייעשה רק לאחר קבלת אישור מראש ובכתב מאת החת"מ בלבד
- ערכנו את השומה על פי מיטב ידיעותינו, והבנתנו המקצועית ואנו מצהירים כי אין לנו כל עניין פרטי בנכס.

ובאנו על החתום

אהרן ויסבלום
שמאי מקרקעין

קובי קלפון
משפטן ושמאי מקרקעין

office@rea.co.il • 04-8662512 :פקס • 04-8662502 :טל • מעלה השחרור 17 חיפה