רשום
הועדה המקומית לתכנון ולבניה - צפת
רח' ירושלים 50 ת.ד. 227 צפת
טל': 6927468, 6927471, 04-6927470 פקס: 04-6927461

תאריך: 01/04/2019

לכבוד

הורוביץ שרה מלכה
נוף כנרת עיריית צפת

הנדון: היטל השבחה לתיק חלקה 2019154 בקשה למימוש 20190016

היטל השבחה בגין העברה בטאבו

גוש: 13531 חלקה: 106

כתובת הבנין: נוף כנרת

סוג שומה: ועדה

תאריך עריכה: 01/04/2019

תאריך המימוש: 27/01/2019

שמאי: זייד מוטי

קולט השומה: ליאת לוי

פירוט מרכיבי השומה:

תאור מרכיב תשלום	תאריך קובע	סכום לת.קובע	ת. הצמדה	מדד	סכום מוצמד
היטל השבחה	12/02/2014	43,500.00	01/04/2019	מ	43,845.05
					43,845.05

סה"כ ש"ח

לתשלום עד לתאריך 14/04/2019

1. את היטל ההשבחה עליך לשלם מיד (כפוף להוראות החוק והתקנות בדבר התשלום) וכי לא ינתן לך ההיתר לבניה ו/או לשימוש או האישור לפעולה בפנקסי המקרקעין עד אשר יוסדר תשלום ההיטל.

2. מופנית תשומת ליבך לאמור להלן:

א. הינך רשאי להגיש שומה אחרת שהכין שמאי מקרקעין מטעמך וזאת תוך 30 יום מיום קבלתהודעה זו. באין הסכמה בינך לבין הועדה המקומית לשומה יש לבחור שמאי מכריע ושומתו תהא סופית.

ב. על חיוב בהיטל ועל הכרעת שמאי מכריע ניתן לערער בנקודה משפטית בלבד או בעילה שלא ניתנה לועדה המקומית או לך או לשמאים, הזדמנות נאותה לטעון טענותיהם או להביא ראיות בפני השמאי המכריע.

הערעור יוגש לבית משפט השלום בצפת תוך 45 יום מהיום שבו הודע על ההחלטה שעליה מוגש הערעור.

ג. הגשת ערעור אינה מעכבת את תשלום ההיטל, אלא אם הערעור נוגע למימוש זכויות עקב היתר בניה לצרכי מגוריך או מגורי קרוביך ובתנאי שניתנה ערובה, כקבוע בתקנות, להבטחת תשלום סכום ההיטל השנוי במחלוקת.

ד. היטל ההשבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או תשומות הבניה וכי על פיגור בתשלומו יחולו חוקי הרשות המקומית (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), התש"מ - 1980.

* יש לשלם את התשלום הנ"ל במחלקת הגבייה של עיריית צפת - מילגם ולהחזיר את הקבלה חתומה על ידם למחלקת רישוי בנייה.

בכבוד רב

חלי טל
מהנדסת הוועדה המקומית
צפת

תאריך: 01/04/2019

מספרנו: וע/ש/19-837

דו"ח שומת היטל השבחה.

הערכה זו נעשתה לפי בקשת הועדה המקומית לתכנון ובניה "צפת", בדבר בחינת אומדן גובה היטל ההשבחה אשר חל במסגרת מימוש זכויות לקבלת היתר בניה אם במימוש חלקי באמצעות בקשה ובין אם במימוש מלא של עסקת מכר ובית בקרקע.

מטרת הערכה

מטרת הערכה זו היא להעריך את שווי חלקת הקרקע שתאורה ניתן להל"ן ולתאריך כתיבת דו"ח זה, כשהיא חופשית מכל שעבוד או חזקה לשם קביעת היטל השבחה ע"פ חוק התכנון והבניה פרק ח' 1 היטל השבחה סעיף 196 א', **"ועדה מקומית תיגבה היטל השבחה בשיעור, בתנאים ובדרכים שנקבעו בתוספת השלישית ועל פיה".**

זכויות בקרקע

1. מעיון בצילום נסח רישום המקרקעין אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 23/01/2019 ואשר הוצג בפנינו, הזכויות בחלקה 106 בגוש 13531 רשומה הבעלות לטובת הורביץ שרה מלכה.
   שטח רשום של הקרקע הנישומה הינו כ- 750.00 מ"ר.
2. **דו"ח שומה זו נערך תחת הנחת עבודה לזכויות מלאות הנקיות מכל חוב, שיעבוד ו/או חבות לצד ג'.**
3. **מעיון בבקשה הנדונה, עולים הפרטים הבאים :**

בעל הזכויות : שרה מלכה הורביץ (עפ"י צילום הסכם מכר מיום 22.01.2019).

מיקום : העיר צפת שבגליל העליון.

מהות הבקשה : העברת זכויות בלשכת רישום המקרקעין.

זיהוי הנכס וביקור במקום

בתאריך 28.03.2019 נערך ביקור חיצוני וסקר במקום ע"י החי"מ.

עיינתי במפות שטח ובתכניות ההגשה של העיר צפת, וזיהיתי אותו כדלקמן :

מיקום : העיר צפת שבגליל העליון.

גוש : 13531.

חלק מחלקה : 106.

שטח הממכר : מכלול הזכויות של שרה מלכה הורביץ בגוש וחלקה הנ"ל הנמצאות בשלמות (ע"פ צילום הסכם מכר מיום 22.01.2019).

תוכניות בניין עיר : ג/4285.

המועד הקובע

01.02.1996 – 15 יום ממועד אישור תמ"מ ג/12617.

תאריך: 01/04/2019

מספרנו: וע/ש/19-837

<u>תאור הנכס</u>

הקרקע נשוא השומה נמצאת בחלקה המערבי של שכונת נוף כנרת בעיר צפת. וצורת החלקה הינה רגולרית דמוית ריבוע, האוזר מהווה סביבת מגורים עם מגרשים בנויים, פיתוח סביבתי תואם את הקרקע.

מצב תכנוני

א. <u>המצב הקודם</u>

<u>החלקה כלולה באזור שטח ציבורי פתוח ע"פ תוכניות בניין עיר הבאות:</u>

תב"ע מספר ג/4285 הודעה בדבר אישורה פורסמה בתאריך 26.04.1985 י.פ. 3190, התכנית מייעדת את המגרש הנדון לאזור מגורים וילות (א').

ע"פ התכנית קיבולת הבניה הינה 70% כולל נספחים לשתי הקומות, 1 יח"ד במגרש.

ב. <u>מצב תכנוני חדש</u>

<u>החלקה כלולה ע"פ תוכניות בניין עיר הבאות:</u>

תמ"מ מספר ג/12617 הודעה בדבר אישורה פורסמה בתאריך 28.01.2014 י.פ 6745, התוכנית מייעדת את המגרש הנדון לאזור מגורים א'.

ע"פ התוכנית, בתי מגורים חד-משפחתיים, דו- משפחתיים או טוריים בני קומה או קומותיים, בכל מקרה של בניה חדשה או שיקום מבנים, צפיפות המגורים לא תעלה על 3 יח"ד לדונם נטו.

ג. <u>מהות הבקשה + סה"כ שטחים לחיוב היטל ההשבחה הצפוי</u>

על החלקה הנדונה הוגשה בקשה לאישור רישום זכויות בלשכת רישום המקרקעין מכח הסכם מכר מיום 22.01.2019, על כל הזכויות בחלקה 106 בגוש 13531.

<u>שטח לחיוב השבחה בגין אישור תב"ע ג/8709:</u>

שיעור החיוב בגין האפשארות לניצול צפיפות במעבר מחד לדו משפחתי.

סה"כ שטח לחיוב היטל השבחה : 750 מ"ר.

תאריך: 01/04/2019
מספרנו: וע/ש/19-837

בבואי לבדוק את החבות הצפויה, הבאתי בחשבון, בין השאר את השיקולים הבאים:

1. שומתנו זו נערכה בהתאם למידע תכנוני ומסמכים שהוצגו בפנינו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה "צפת".
2. מיקום הנכס הנישום – נוף כנרת, העיר צפת.
3. מצב הזכויות בנכס, כמפורט בגוף השומה.
4. סה"כ שטח "מבוקש לאישור" –מכלול זכויותיהם של שרה מלכה הורביץ, בגוש וחלקה הנ"ל בשלמות (ע"פ צילום הסכם המכר מיום 22.01.2019).
5. מצב תכנוני קודם ומצב תכנוני חדש.
6. השווי במצב הקודם והשווי במצב החדש.
7. הנחת העבודה בשומתי זו היא כי מועד רכישת הקרקע הנישומה נעשה לאחר מועד אישורה של תכנית ג/4285.
8. הובא בחשבון כי שווי כלל הזכויות אל מול מימושן הדחוי יהיה בכפוף להכנת תכנית מפורטת.
9. בעת המימוש בפועל תיגבה השלמת היטל ההשבחה בכפוף לבינוי המוצע.
10. בכפוף להחלטת ועדת ערר מס' 8191/15+836 לשכונת נוף כנרת בפרט ולעיר צפת בכלל:

סעיף 29 להחלטה: " "תכנית" מוגדרת בתוספת השלישית, כ"תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת". מכך עולה כי די בכך שעקב אישורה של תכנית מתאר מקומית עלה שווים של המקרקעין כדי לחייב בתשלום היטל השבחה. זאת אפילו שאין המדובר בתכנית מפורטת ולא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה."

" סעיף 30 להחלטה: השבחה המקימה חבות בהיטל, יכולה לחול "בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול" במקרקעין "ובין בדרך אחרת" (סעיף 2 (א) הנ"ל). אין בהכרח 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 (עררים 878/14, 879/14 מימכר נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה עפולה, פורסם באתר נבו), וכך החליטה ועדת הערר מחוז תל אביב כי בהוספת זכויות בניה במסגרת תכנית – גם אם נקבעו

תאריך: 01/04/2019 4

מספרנו: וע/ש/19-837

תנאים להענקתן בפועל וניתן לועדה המקומית שיקול דעת בנתינתן, הגבירה התכנית את מידת הוודאות לנתינתן וניתן לראות בכך הרחבת זכויות הניצול של המקרקעין (ערר (ת"א) 85037/12 קוזניץ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה הרצליה, פורסם באתר נבו)".

"סעיף 31 להחלטה: משכך הוא הדבר הרי שגם בענייננו הגדלת מספר יחידות הדיור בתכנית המתאר, אף אם היתה אפשרית גם קודם לכן אם היתה מוגשת ומאושרת תכני ת מפורטת, יש בה כדי להגביר את מידת הוודאות לאישורה של תוספת זו, והא ראינה גל התכניות שהופקדו, וחלקן אושרו, לאחר אישורה של תכנית המתאר".

סעיף 33 להחלטה: "מכאן, שהגברת הוודאות התכנונית, ככל שהיה בה להעלות את שווי המקרקעין, הנה השבחה החייבת בתשלום היטל".

11. מחירי שוק הנדל"ן במועדים הקובעים.

12. ניתנה התייחסות לגודל החלקה, צורתה, מיקומה והפיתוח הסביבתי.

תאריך: 01/04/2019
מספרנו: וע/ש/19-837

תחשיבים

עסקאות וערכים להשוואה

מסד נתונים לקרקע מגורים-

- בתאריך 03.04.2014 נמכרה קרקע אשר שיטחה 363 מ"ר בייעוד למגורים הממוקמת בשכונת נוף כנרת בתחום העיר צפת ומוסדרת ברישום כחלק מחלקה 84 בגוש 13532 במחיר של 330,000 ₪.
- בתאריך 29.07.2014 נמכרה קרקע אשר שיטחה 739 מ"ר בייעוד למגורים הממוקמת בשכונת נוף כנרת בתחום העיר צפת ומוסדרת ברישום כחלקה 06 בגוש 13532 במחיר של 680,000 ₪.
- בתאריך 02.01.2013 נמכרה קרקע אשר שיטחה 739 מ"ר בייעוד למגורים הממוקמת בשכונת נוף כנרת בתחום העיר צפת ומוסדרת ברישום כחלק מחלקה 4 בגוש 13532 במחיר של 530,000 ₪.
- בתאריך 06.10.2014 נמכרה קרקע אשר שיטחה 377 מ"ר בייעוד למגורים הממוקמת בשכונת נוף כנרת בתחום העיר צפת ומוסדרת ברישום כחלק מחלקה 4 בגוש 13532 במחיר של 455,000 ₪.
- בתאריך 09.12.2014 נמכרה קרקע אשר שיטחה 740 מ"ר בייעוד למגורים הממוקמת בשכונת נוף כנרת בתחום העיר צפת ומוסדרת ברישום כחלקה 3 בגוש 13532 במחיר של 720,000 ₪.

מניתוח כלל ממצאי סקר המחירים אשר תמציתו מוצגת לעיל.
עולה כי מגרשים לניצול קיבולת בניה של 1 יח"ד במגרש נסחרים ברמת מחירים הנעים בטווח של 550 - 550 K ₪ למגרש הכולל שטח קרקע ממוצע של כ-750 מ"ר.
למגרשים אשר צפיפות הניצול בהם הינה של 2 יח"ד ניתן לייחס טווח מחירים הנעים בגבולות של 300 K - 400 ₪ ק. ליחידת דיור במגרש בכפוף למיקום, גודל, צורה, טופוגרפיה וכדומה.

חישוב השבחה

למגרש הנדון לאור מיקומו, גודלו, אפשרות הניצול הגלומות בו, צורתו וכן כל יתר הגורמים והשיקולים המפורטים בשומתנו זו נייחס:

מצב קודם: 525,000 ₪ למגרש.

מצב חדש בגין תכנית ג/1261- 350,000 ₪ x 2 יח"ד = 700,000 ש"ח.

דחיה למימוש בהתאם להכנת תכנית מפורטת - 175,000 ₪ * 50% = 87,500

סה"כ ההשבחה צפויה בגין תכנית ג'/12617: 87,000 שקלים חדשים.

תאריך: 01/04/2019
מספרנו: וע/ש/19-837

הערכה

לאור האמור לעיל, ולאחר ביצוע סקר בסביבה ובהתחשב בכל השיקולים שפורטו לעיל, נראה כי בגין **העברת זכויות בלשכת רישום המקרקעין בגין חוזה המכר שנערך ביום 22.01.2019** חל תשלום היטל השבחה בקרוב כמפורט להלן:

מהות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית מס' ג'/12617	12.02.2014	87,000 ₪.	43,500 ₪.

הערכים הנ"ל, הינם למועדים הקובעים.

יש להצמיד מהמועד הקובע ועד למועד התשלום בפועל כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן ו/או למדד

תשומות הבניה הנמוך מבין שניהם.

הנני להצהיר כי אין לי כל חלק או ענין בנכס הנישום וכי שומתי זאת נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.
שומה זו נערכה בהתאם לתקנות האתיקה של שמאי המקרקעין בישראל.

מוטי זייד
שמאי מקרקעין
זייד את זייד

אבראיה באתי על החתום
מוטי זייד M.B.A
שמאי מקרקעין מוסמך