עוז-הרמלין משרד עורכי דין ונוטריון
OZ - HERMELIN LAW OFFICES AND NOTARY

נוסד - 1982

Yosef Oz, Adv. & Notary
Arie Hermelin, Adv. & Notary
Akram Hleihel, Adv. & Notary
Moshe Rotem, Adv.
Anat Mizrahi Dadosh, Adv.

יוסף עוז, עו"ד ונוטריון
אריה הרמלין, עו"ד ונוטריון
אכרם חליחל, עו"ד ונוטריון
משה רותם, עו"ד
ענת מזרחי דדוש, עו"ד

Tzfat, Tzlil Center, 4 Aliya Beit
רחוב עליה ב' 4, מרכז צליל, צפת
טלפון : 04-6971848 Tel :
פקס : 04- 6920250 Fax :

Carmiel, misgav 15
רחוב משגב 15 , כרמיאל
טלפון : 077-2131033 Tel :
פקס : 077-2131043 Fax :

FAXCIMILE COVER SHEET – דף גלוית לפקסימיליה

FAX:	04-6453393	פקס:
TEL:	04-6453392	טל':
TO:	ועדת ערר מחוזית לפיצויים והיטלי השבחה – מחוז הצפון	לכבוד:
FROM:	עו"ד משה רותם	מאת:
PLS.NOTIFY:		להעביר ל:
DATE:	10/05/2020	תאריך:

NO OF PAGES (THIS INCLUDING): 5 מס' עמודים (כולל עמוד זה)

RE.: הנדון: **ערר 8024/19 שרה מלכה הורוביץ נ' ו.מ. צפת**

רצ"ב תשובת התעדה המקומית לערר שבנדון.

בברכה,

משה רותם, עו"ד

עותק:
עו"ד אילן לוי, פקס: 04-6802286

תרשומת לפי תקנה 497א(ב)

הנני לאשר כי ביום _____ שעה _____ התקשרתי ל _____
והודעתי ל _____(שם ותפקיד) על שליחת הפקס.
הנ"ל אישר בפני כי התקבלו _____ עמודים קריאים.

תתימת מעביר הפקס: _____

במקרה של אי קבלת פקס קריא נודה לכם על העברה מוקדמת למשרדנו!

בפני ועדת ערר מחוזית למיצויים והיטלי השבחה – מחוז הצפון **ערר 8024/19**

בעניין:

שרה מלכה הורוביץ
ע"י ב"כ עו"ד אילן לוי
מרחי נוף הגליל 55, צפת
טל: 04-6802278 פקס: 04-6802286

העוררת

- נ ג ד -

הועדה המקומית לתכנון ולבניה צפת
ע"י ב"כ עו"ד י. עוז ו/או עו"ד א. הרמלין
ו/או עו"ד א. חליחל ו/או עו"ד מ. רותם
ו/או עו"ד ע. מזרחי דדוש ו/או עו"ד א. עוז
מרחי עליה ב' 4 מרכז צליל ת.ד. 382 צפת
טל': 04-6971848 פקס: 04-6920250

המשיבה

תשובה לערר

1. טענת העוררת בערר דנן הינה כי השומה אשר הומצאה לה עומדת בסתירה לשומה מכרעת אשר נערכה ע"י השמאי עאטף עאלם ביום 11/8/16 בנוגע לחלקה 106 מגוש 13531 (להלן, השומה המכרעת).

2. כפי שעולה מתגובת שמאי הוועדה, המצ"ב לתשובה זו ומסומנת א', שומת המשיבה, איננה סותרת את השומה המכרעת, שכן היא נסמכת על אותם נתונים ואותן הנחות שמאיות.

3. עם זאת, כפי שניתן לראות, הרי שבשומה המכרעת נפלו טעויות חשבוניות, אשר הן שהביאו לתוצאה אליה הגיע השמאי המכריע.

4. כך למשל, קבע השמאי המכריע (בטעות) מקדם של 0.72, בהסתמך על דחייה של 3 שנים בשער היוון של 6%, בעוד שחישוב אריתמטי נכון של נתונים אלה מביא למקדם דחיה של 0.83.

5. כפי שניתן לראות מתגובת שמאי הוועדה, עריכת חישוב החשבחה, בהתייחס להערכות השמאיות של המשיא המכריע, ובהסתמך על מקדם הדחיה הנכון (שוב – בהתאם לנותני השומה המכרעת), מביא לתוצאה דומה לזו שאליה הגיע שמאי הועדה בשומה המקורית.

6. לאור האמור לעיל, תתבקש כב' ועדת הערר לדחות את הערר.

משה רותם, עו"ד
בא-כוח המשיבה

זייד את זייד בע"מ
שמאי מקרקעין וכלכלנים
שמאות מקרקעין * ליווי כלכלי "דוחות 0" * סקרים בנדל"ן * תו"ד מתחה לבי"ש * תכנון ובניה * דוחות כלכליים עסקיים
זייד & זייד בע"מ

תאריך : 23.10.2019
מספרנו בתיק : 837-19

לכבוד
ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה , צפון.
באמצעות הפקס : 04-6453393

א,ג,נ.

הנדון: תגובתינו לקבלת תשובה בנושא ערר בגוש 13531-106

בהמשך לערר שהוצג בפנינו בעניין בין שרה מלכה הורוביץ נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה "צפת" בעניין היטל ההשבחה בגוש 13531 חלקה 106.

נדרש להבהיר בהתאם לסעיפים בערר:

סעיף 6 בכתב הערר: בשומתו של השמאי המכריע דאז ישנה טעות בחישובים, לאחר החישובים המתוקנים על-ידנו נמצא כי נתקבל סכום דומה לשומתינו.

סעיף 11 בכתב הערר: בחפניה של מהנדסת העיר צויין כי מדובר בשומה מכרעת שהוצאה בקרקע הנישומה וכן מצ"ב המייל שנשלח אלינו.

לאחר שהבהרנו את עמדנו כי לא הוצאה שום שומת מכרעת בנכס הנישום ובנוסף נבדקו חשומות המכריעות שהוצאו באזור, העניין נסגר.

לאחר בקשה מחודשת של הועדה לבדיקה נוספת – נבדק ע"י בצורה מעמיקה ויסודית ופורט במייל למ"מ מהנדס העיר מר סורין שפר.

- בהמשך לטעות החישוב שנעשתה בשומת המכרעת ע"י עאטף עאלם בחנתי את מקור הטעות וביצעתי "תיקון" לחישוב כדי לבחון את נכונות הנתונים:

תיקון" שומת מכרעת שיצאה מיום 11.08.2016

בשומה המכרעת שנערכה בגוש 13531 חלקה 6 ע"י עאטף עאלם נמצאו מספר פגמים בחישוב המתמטי לחלן:

עמוד 9 בשומה המכרעת מצוין מקדם הדחיה: דחיה סבירה עד להכנת תכנית מפורטת ואישורה 3 שנים בשיעור היוון של 6%

מקדם דחיה: 0.72 **!!טעות <**

לאחר חישוב מקדם דחיה נמצא כי הינו: **מקדם דחיה שאמור להיות בחישוב המדויק** 0.83

משרדים:
מרכז – מתחם הבורסה,רמת גן טל: 073-2807000
צפון – חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466
שפלה – רחוב האוכמניות 19 ראשון לציון, טלפון : 077-3215572
אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il

זייד את זייד בע"מ
שמאי מקרקעין וכלכלנים
שמאות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0"* סקרים בנדל"ן* חו"ד מומחה לבימ"ש* תכנון ובניה* דוחות כלכליים עסקיים

לצורך בקרה בלבד חישבנו ע"י שתי גישות לחישוב ההשבחה בהתאם לשומת המכרעת של עאטף עם נתונים "עכוזים" ומעודכנים לבקרה בלבד:

גישה 1:

מצב חדש - מגרש בשטח 750 מ"ר בשווי של 700,000 ש"ח. -- נתון זה מתוך השומה המכרעת, נדרש לציין כי השמאי המכריע הסתמך ולקח משומתנו (שמאי הועדה) נתון זה.

מצב קודם- חישוב המצב התכנוני:

שמאי מכריע:

שווי מצב קודם :

יחידה אחת :
שטח בסיסי : 262.85 מ"ר * 1 = 262.85
שטח שולי : 262.85 מ"ר * 0.5 = 131.42
חצר : 526 מ"ר * 0.25 = 131.5

= 525.77 מ"ר

חישוב מחודש ע"י למצב הקודם:

שטח בסיסי:	262.85	מ"ר	x	1	=	262.85	מ"ר
שטח שולי:	262.85	מ"ר	x	0.5	=	131.425	מ"ר
חצר	498.15	מ"ר	x	0.25	=	124.0375	מ"ר
						518.3125	מ"ר

סה"כ השטח האקוויולנט במצב הקודם:

-- הפחרת לשטח החצר: שטח התכסית בקומת הקרקע היא 262.85 מ"ר ולכן שטח החצר הינו 751 מ"ר שטח המגרש - 262.85 = 488 מ"ר

שמאי מכריע:

שווי מצב חדש : 700000שח

שווי מ"ר מבונה אקו' :

סה"כ ניתן לבנות - 70%

מגורים : יחידה זמינה : 35% * 751 מ"ר = 262.85 מ"ר אקו'

חצר יחידה זמינה : 751 מ"ר * 0.5 * 0.7^{1} * 0.25^{2} = 65.7 מ"ר אקו'

יחידה לא זמינה – מגורים : 751 מ"ר * 35% * 0.72^{3} = 189.25 מ"ר אקו'

חצר : 751 מ"ר * 0.5 * 0.7 * 0.25 * 0.72^{4} = 47.3 מ"ר אקו'

סה"כ = 565.11 מ"ר אקו'

שווי מ"ר מבונה אקו' = 700,000 / 565.11 = 1238 ₪

חישוב מחודש ע"י למצב החדש:

מגורים יחי' זמינה:	751	מ"ר	x	0.35	עסקיות בנויות	=	262.85	מ"ר					
חצר יחי' זמינה	751	מ"ר	x	0.65	יחידות ומרחבי מגורים	x	0.5	יחידות ומרחבי מגורים	x	0.25	שטחים ישנים	-	61.91875 מ"ר
מגורים יחי' לא זמינה	751	מ"ר	x	0.35	עסקיות בנויות	x	0.65	שטחים ירוקים	x	0.25	שטחים ישנים	-	30.34375 מ"ר
חצר יחי' לא זמינה	751	מ"ר	x	0.65	יחידות ומרחבי מגורים	x	0.5	יחידות ומרחבי מגורים	x	0.25	שטחים ישנים	-	30.34375 מ"ר

סה"כ השטח האקוויולנטי במצב החדש: 392.6798125 מ"ר

שווי מצב חדש: 700,000 ₪ למגרש לחילופין שווי למ"ר מבונה אקו' 1,181.08 ₪

שווי מצב קודם: 1,181.08 ₪ x 516.31 מ"ר = 609,804.39 ₪

השבחה - 90,195.61 ₪

היטל השבחה (50%)- 45,097.81 ₪

משרדים:
מרכז – מתחם הבורסה,רמת גן טל: 073-2807000
צפון – חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466
שפלה – רחוב האוכמניות 19 ראשון לציון, טלפון: 077-3215572
אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il

זייד את זייד בע"מ
שמאי מקרקעין וכלכלנים
שמאות מקרקעין* ליווי כלכלי "לוחות 0"* סקרים בנדל"ן* תר"ד מומחה לבימ"ש* תכנון ובניה* דוחות כלכליים עסקיים

גישה 2: במידה ואנו נישען על חמצב הקודם כפי שחוא במ"ר תאקו' 525.77 מ"ר
המצב החדש לאחר תיקון מקדמים של דחיה / טעות סופר במספר בשומתו של השמאי המכריע וכן יתרת זכויות - ₪ 1,561.08 ש"ח/מ"ר

מצב חדש-	700,000 ₪
מצב קודם-	₪ 620,974.42
השבחה-	79,025.58 ₪
היטל השבחה (50%)-	39,512.79 ₪
ממוצע בין שתי הגישות:	**₪ 62,306**

- יש לבחון בראשונה את יכולת ההגשת מבחינת לוחות הזמנים.
- כל תגובתינו זו הינה תחת הנחה שועדת הערר תתייחס לערר וזאת לאור הגשתו המאוחרת מעבר לכל פרופורציה.
- תגובה זו הינה לבקרה בלבד ובה רואים כי אין מקום לשינוי שומתינו.

עו"ד מוטי זייד
שמאי מקרקעין מוסמך
M.B.A.

מוטי זייד
שמאי מקרקעין
רישיון 238
זייד כלים

העתק : עיריית צפת- סורין שפר,מהנדס העיר

עיריית צפת - משת רותם-יועץ משפטי

הילה אלגלי , כאן

מדינת ישראל
מחוז צפון
ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה
פיצויים והיטלי השבחה

<u>בפני:</u> **יו"ר הועדה: עו"ד חגית דרורי גרנות**

<u>העוררים:</u> **שרה ומלכה הורביץ**

-נגד-

<u>המשיבה:</u> **הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה צפת**

<u>החלטת יו"ר</u>

במסגרת ההערכות לקיומו של הדיון הקבוע ליום 19.5.20 מתבקשים הצדדים:

א. להגיש כתב תשובה וכן כל מסמך רלבנטי לדיון (ככל שטרם הוגש) עד ליום 13.5.20. יובהר כי לא תתאפשר הגשת מסמכים בעת הדיון.

ב. להודיע עד ליום 12.5.20 אם הנם מסכימים לקיומו של הדיון באמצעות שיחת הוועדות חזותית (שיחת וידאו באמצעות תוכנת ZOOM, הניתנת להפעלה ממחשב או טלפון סלולרי המחוברים לאינטרנט או WI FI), ללא צורך בנוכחות באולם הדיונים.

ג. לשלוח לועדת הערר עד יום 12.5.20 את מספר ושמות המשתתפים בדיון (בכל מתכונת שתקבע) מטעם כל צד.

מתכונת הדיון תיקבע בהתאם להנחיות משרד הבריאות והוראות הדין שיהיו רלבנטיים עובר למועד הדיון.

הודעה על מתכונת הדיון תישלח לצדדים לכל המאוחר עד ליום 17.5.20.

ניתנה ביום: טז' באייר, התש"פ, 10.05.2020

עו"ד שנית אזולאי שלום	**עו"ד חגית דרורי - גרנות**
מזכירת ועדת ערר	**יו"ר ועדת ערר**
ועדת ערר לתכנון ובניה	**ועדת ערר לתכנון ובניה**
מחוז הצפון	**מחוז הצפון**

From: To:68022886 10/05/2020 09:40 #796 P.001/001

עוז-הרמלין משרד עורכי דין ונוטריון
OZ - HERMELIN LAW OFFICES AND NOTARY

נוסד - 1982

Yosef Oz, Adv. & Notary
Arie Hermelin, Adv. & Notary
Akram Hleihel, Adv. & Notary
Moshe Rotem, Adv.
Anat Mizrahi Dadosh, Adv.

יוסף עוז, עו"ד ונוטריון
אריה הרמלין, עו"ד ונוטריון
אכרם חליחל, עו"ד ונוטריון
משה רותם, עו"ד
ענת מזרחי דדוש, עו"ד

Tzfat, Tzlil Center, 4 Aliya Beit
רחוב עליה ב' 4, מרכז צליל, צפת
טלפון : Tel : 04-6971848
פקס : Fax : 04- 6920250

Carmiel, misgav 15
רחוב משגב 15 , כרמיאל
טלפון : Tel : 077-2131033
פקס : Fax : 077-2131043

FAXCIMILE COVER SHEET – דף נלווה לפקסימיליה

FAX:	04-6453393	פקס:
TEL:	04-6453392	טל':
TO:	ועדת ערר מחוזית לפיצויים והיטלי השבחה – מחוז הצפון	לכבוד:
FROM:	עו"ד משה רותם	מאת:
PLS.NOTIFY:		להעביר ל:
DATE:	10/05/2020	תאריך:

NO OF PAGES (THIS INCLUDING): 2 מס' עמודים (כולל עמוד זה)

RE.: הנדון: ערר 8024/19 שרה מלכה הורוביץ נ' ו.מ. צפת

רצ"ב הוגעה מטעם המשיבה

בברכה,

משה רותם, עו"ד

עותק:
עו"ד אילן לוי, פקס: 04-6802286

תרשומת לפי תקנה 497א(ב)

תנני לאשר כי ביום _____ שעה _____ התקשרתי ל _____
והודעתי ל _____(שם ותפקיד) על שליחת הפקס.
הנ"ל אישר בפני כי התקבלו _____ עמודים קריאים.

חתימת מעביר הפקס: _____

במקרה של אי קבלת פקס קריא נודה לכם על העברה מוקדמת למשרדנו!

ערר 8024/19

בפני ועדת ערר מחוזית לפיצויים והיטלי השבחה – מחוז הצפון

בעניין:

שרה מלכה הורוביץ
ע"י ב"כ עו"ד אילן לוי
מרח' נוף הגליל 55, צפת
טל: 04-6802278 פקס: 04-6802286

העוררת

- נ ג ד -

הועדה המקומית לתכנון ולבניה צפת
ע"י ב"כ עו"ד י. עוז ו/או עו"ד א. הרמלין
ו/או עו"ד א. חליחל ו/או עו"ד מ. רותם
ו/או עו"ד ע. מזרחי דדוש ו/או עו"ד א. עוז
מרח' עליה בי 4 מרכז צליל ת.ד. 382 צפת
טלי: 04-6971848 פקס: 04-6920250

המשיבה

הודעה מטעם המשיבה

בהתאם להחלטת כב' יו"ר הוועדה מהיום, מתכבד בזאת ב"כ המשיבה להודיע כדלקמן:

1. המשיבה מסכימה לקיום הדיון באמצעות תוכנת ZOOM, ככל שהדבר יידרש.
2. מטעם המשיבה צפויים להשתתף בדיון, חח"מ ושמאי הוועדה או שמאי/ת מטעמו.

משה רותם, עו"ד
בא-כוח המשיבה