

אסי אבני - כלכלן ושמאי מקרקעין | הנדסאי אדריכלות
- יו"ר ועדת הצעירים בלשכת שמאי המקרקעין
- חבר בוועדת מדדי השוק בלשכת שמאי המקרקעין



תאריך: 19/02/18
מס' שומה: 247/18

מזמין השומה: עו"ד רז מנגל

איתן ש. ארז- משרד עורכי דין

הערכת שווי מקרקעין

קרקע חקלאית

גוש: 18784 חלקה: 27

מ.מ אבו סנאן



תאריך: 19/02/18
מס' שומה: 247/18

1. פרטי זיהוי הנכס:

הנכס נשוא ההערכה מהווה קרקע חקלאית בשטח רשום של 12,812 מ"ר מערבית לאבו סנאן.
הנכס ניצב על חלקה 27 בגוש 18784.
הוצג בפני מפה מצבית אשר נוצרה ע"י חוסאם ח'מיסה, מהנדס ומוודד מוסמך נמדדה ביום 14/02/2018 לפיה עולה כי שטח הנכס המדוד הינו 12,812 מ"ר.
(להלן: "הנכס")

2. מטרת חוות הדעת:

2.1 שומה זו מוגשת לבקשת שם הלקוח (להלן: עו"ד רז מנגל) ומטרתה לאמוד את שווי השוק של הזכויות בנכס כשהוא ריק, פנוי וחופשי מכל חוב, שעבוד ו/או זכויות לצד ג' כלשהן.
2.2 שווי הזכויות עפ"י שומה זו, אמור לבטא את "שווי השוק" של הנכס הנישום- הסכום הסביר שבו היו נמכרות הזכויות בנכס, במועד הקובע לשומה, בין קונה מרצון למוכר מרצון, ללא אילוץ, לאחר חשיפה סבירה של הנכס בשוק, כשהצדדים פועלים בדיעה, בשיקול דעת, בזהירות, ללא כפיה וכשהנכס פנוי וחופשי מכל היטל, חוב או שעבוד משכנתא וזכויות לצד ג'.
2.3 השומה נערכה למטרה האמורה בסעיף 2.1 עבור מזמין השומה בלבד ואין לעשות בה שימוש ע"י אחר ו/או לכל מטרה אחרת. אין השומה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בחוות הדעת נאסר על כל צד שלישי שהוא אינו המזמין ועורך השומה לא יהיה אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

3. הביקור במקום:

הביקור בסביבת הנכס נערך ביום 14/02/2018 ע"י אסי אבני, שמאי מקרקעין.

4. המועד הקובע להערכה:

14/02/2018 שהנו תאריך הביקור בנכס.

תאריך: 19/02/18
 מס' שומה: 247/18

5. הזכויות בנכס:

5.1 בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת, (נוסח

צפייה) מיום 31/08/2018, עולה כי:

5.1.1 גוש: 18784, חלקה: 27 בשטח רשום של 12,812 מ"ר.

5.1.2 רשות: מ.מ. אבו סנאן.

5.1.3 סוג מקרקעין: מירי.

5.1.4 זכויות הבעלות רשומות ע"ש:

שם הבעלים	ת.ז. / ח.פ.	החלק בנכס
מובארכה מוסטפא	020151213	5656/12812
קשקוש נכסים בע"מ	514422385	1789/3203

5.1.5 רשומה הערת משכנתא מיום 02/07/2014 לטובת ס.י.א.ט-ייזום והנדסה בע"מ

(ח.פ. 514522580) ע"ס 4,000,000 ₪ (ביחד עם חלקה 21 בגוש 18795), על הבעלות

של קשקוש נכסים בע"מ.

5.1.6 רשומה הערת צו עיקול מיום 28/01/2016 לטובת לשכת ההוצאה לפועל - קריות

(תיק מס' 11-15-501411, הליך מס' 8 מיום 20/01/2016 על הבעלות של קשקוש

נכסים בע"מ.

5.1.7 רשומה הערת צו עיקול מיום 24/01/2017 לטובת בית משפט השלום תל אביב

(תא"ק 17-01-19543 מיום 09/01/2017 על הבעלות של קשקוש נכסים בע"מ.

5.1.8 רשומה הערת צו עיקול מיום 25/09/2017 לטובת בית משפט מחוזי חיפה (תיק

בימ"ש מס' פר"ק 17-05-11707 מיום 10.09.2017 על הבעלות של קשקוש נכסים

בע"מ.

5.1.9 רשומה הערת צו עיקול מיום 10/12/2017 לטובת לשכת הוצאה לפועל תל אביב

(תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5114100417 הליך מס' 0000000012 מיום

10/12/2017 על הבעלות של קשקוש נכסים בע"מ.

6. תיאור הסביבה:

הישוב אבו- סנאן ממוקם מזרחית לדרך מס' 70 וצפונית לכפר- יאסיף אשר מצפון לציר

כביש 85.

הנכס בשטח 12,812 מ"ר, נמצאת ממערב לכפר אבו סנאן במרחק של כ 2.5 קילומטר,

ודרומית מזרחית לישוב נס עמים.

הסביבה מישורית בגובה ממוצע של 16.30 מטר, נטועה בכרמי עצי זית וגידולי שדה, דרכי

עפר ואספלט שבור עוברים במקום.

בגבולות הצפוני, המערבי והמזרחי עוברים דרכי עפר, דרך עפר שמשרתת את החלקה

ושער ברזל עוברת מהפינה הצפון מזרחית לאורך הגבול המזרחי.

הדרך שעוברת בגבול הצפוני הינה דרך עפר המחברת את כביש 70 ליישוב נס עמים.

אסי אבני - כלכלן ושמאי מקרקעין | הנדסאי אדריכלות
- יו"ר ועדת הצעירים בלשכת שמאי המקרקעין
- חבר בוועדת מדדי השוק בלשכת שמאי המקרקעין



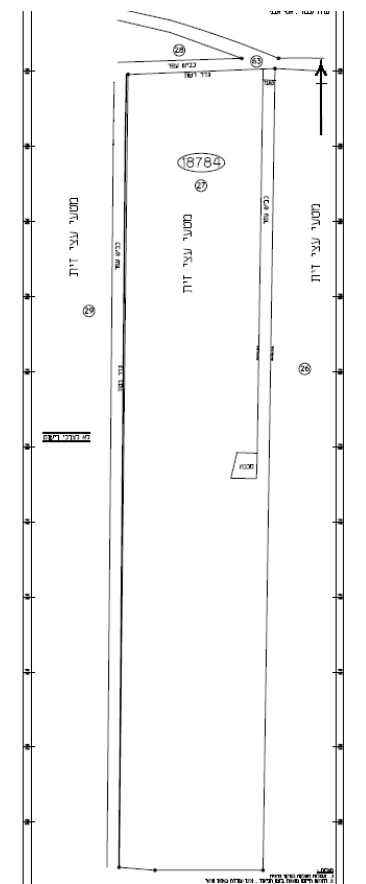
תאריך: 19/02/18
מס' שומה: 247/18

בגבול המערבי של חלקה בנוי קיר בטון בגובה של כ חצי מטר .
קיימת סככה חקלאית בחלקה.
בזמן הביקור חלק מהחלקה היה מוצף בוצי ושני נחלים קטנים חצו את החלקה .

www.govmap.gov.il תשריט מאתר



מפה מצבית (לא בקנ"מ)



אסי אבני - כלכלן ושמאי מקרקעין | הנדסאי אדריכלות
- יו"ר ועדת הצעירים בלשכת שמאי המקרקעין
- חבר בוועדת מדדי השוק בלשכת שמאי המקרקעין



תאריך: 19/02/18
מס' שומה: 247/18



תאריך: 19/02/18
מס' שומה: 247/18

7. מצב תכנוני :

- 7.1 **תמ"א/35 - תכנית מתאר ארצית משולבת לבניה, פיתוח ושימור.** התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5474, מיום 27/12/2005 בהתאם לתשריט המרקמים, גיליון מס' 1, הערוך בקנ"מ 1:100,000, עולה כי השטח הנדון כלול באזור "מרקם עירוני", שאליו יכוון עיקר הפיתוח של שימושי הקרקע ומראש ובמקביל יובטחו התשתיות הדרושות.... הפיתוח יהיה ברובו עירוני קומפקטי, מושתת על יתרונות לגודל, תוך הבטחת שטחים פתוחים עירוניים ובינעירוניים לצרכי הציבור....".
- הערה: עקב העבודה שתשריט החלקה אינו מגדיר אזורים עפ"י חלוקה לגושים וחלקות לא ניתן לוודא את מיקום החלקה עפ"י המדויק עפ"י תוכנית זו.



- 7.2 **תמ"מ 2 שינוי מס' 9 - תוכנית מתאר מחוזית למחוז הצפון לנפות יזראל, עכו וצפת.** בהתאם לתשריט המרקמים, גיליון מס' 1, הערוך בקנ"מ 1:50,000, עולה כי השטח הנדון כלול באזור "חקלאי/נוף כפרי פתוח", השימושים המותרים בין היתר:
- בנייה או שימוש בקרקע הדרושים במישרים לייצור לקחאי לעיבוד חקלאי של האדמה או לגידול בעלי חיים על פי התוספת הראשונה לחוק ושטחים פתוחים.
 - מתקני תשתית ודרכים.
 - מנחתים חקלאיים - לאחר שמוסד התכנון התייעץ עם מנהל התעופה האזרחית.
 - מוסדות, בתנאי היותם צמודי דופן.
 - מבנים המשמשים לתיירות, לאכסון תיירותי, לספורט ולפנאי בתנאי היותם צמודי דופן.
- הערה: עקב העבודה שתשריט החלקה אינו מגדיר אזורים עפ"י חלוקה לגושים וחלקות לא ניתן לוודא את מיקום החלקה עפ"י המדויק עפ"י תוכנית זו.

תאריך: 19/02/18
מס' שומה: 247/18



7.3 תכנית מנדטורית מס' RP/50/42 0577 - אשר פורסמה למתן תוקף ב-1533 מיום 14/01/1946. עפ"י תשריט התכנית, החלקה הנדונה מסווגת ביעוד חקלאי.

בהתאם להוראות התוכנית נקבע כדקלמן :

השימושים המותרים באזור חקלאי - משק חקלאי, גננות, משתלות וחממות, תעשיות באישור הועדה המחוזית, בנייני שעשועים, אורוות, רפתות, לולים, בתי מגורים.

הערות כלליות לפרק תיאור המצב התכנוני :

- למען הסר ספק, חוות הדעת אינה מהווה חוות דעת אדריכלית ו/או הנדסית, הרקע התכנוני מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד וכהנחה להערכה.
- נתוני התכנון שפורטו נבדקו ונבחנו לצורכי שומה זו בלבד, במידת הצורך ובכפוף לשיקול דעתו של מזמין השומה עליו לוודא ולקבל חוות דעת תכנונית כתובה מחייבת מאת הוועדה המקומית.

תאריך: 19/02/18
 מס' שומה: 247/18

8. נתונים להערכת השווי:

להלן נתוני עסקאות מכר באזור אבו סנאן שנערכו בשנה וחצי האחרונות, כי שמופיע באתר האינטרנט רשות המסים- מידע נדל"ן:

תאריך	ישוב	גוש/חלקה	ייעוד	שטח נמכר מ"ר	מחיר מוצהר	מחיר מוערך
22/09/2017	אבו סנאן	18784/21	חקלאי	1,278	70,000	70,000
18/08/2017	אבו סנאן	18784/18	חקלאי	1,000	65,000	65,000
22/05/2017	אבו סנאן	18784/47	חקלאי	6,000	236,401	236,401
06/12/2016	אבו סנאן	18784/29	חקלאי	5000	220,000	220,000
07/09/2016	אבו סנאן	18784/20	חקלאי	1,500	52,500	52,500
03/09/2016	אבו סנאן	18784/18	חקלאי	1,193	68,000	68,000
14/08/2016	אבו סנאן	18784/20	חקלאי	3,000	120,000	120,000
02/08/2016	אבו סנאן	18784/16	חקלאי	1,500	86,000	60,000
30/07/2016	אבו סנאן	18784/18	חקלאי	1,250	70,000	70,000

לעניין ערכי השווי ידוע כי קיימת אי התאמה רבה בין הנתונים כפי שהוצהרו ע"י מוכרים ובין קביעות רשויות המס לגבי השווי הראוי לבין ערכי השווי הנכונים והראויים למכר. בחלק גדול מהמקרים גם קביעות מס שבח אינן משקפות את השווי האמיתי של העסקאות. חלק מהסיבות לכך נובע מהעובדה כי המחיר שנקבע בחוזים הינו מחיר נטו, כשהקונה לוקח על עצמו את תשלום המסים האמורים עפ"י חוק החלים על המוכר. בהתאם לדו"ח מבקר המדינה, 58 ב' עמוד 283 בנוגע לליקויים עקרוניים בפעילות רשות המיסים שבו נאמר: "המידע על עסקאות המקרקעין הקיים במאגר הנתונים של הרשות, איננו מלא, ובעת בדיקת עסקאות אי- אפשר להסתמך רק עליו. אין העברה רצופה ומסודרת של מידע רלוונטי למשרד מסמ"ק מרשויות שלטוניות העוסקות ברישום או בפיקוח על מקרקעין: לשכת רישום המקרקעין (להלן – הטאבו), ועדות התכנון המקומיות והמחוזיות, הרשויות המקומיות ומינהל מקרקעי ישראל. מפקחי מסמ"ק אינם תובעים מעושי העסקאות למלא את כל הפרטים הנדרשים בטופסי הדיווח על עסקאות, לכן קשה לוודא שמחיר העסקה המדווח על ידי הצדדים, משקף את שווייה הריאלי.."

תאריך: 19/02/18
מס' שומה: 247/18

9. גורמים ושיקולים בהערכת השווי:

- א. מיקום השטח באזור חקלאי מעובד, עם פיתוח סביבתי מינימלי.
- ב. מאפייני הנכס, השטחים והשימושים.
- ג. שטח הקרקע בגודל 12,812 מ"ר וייעוד השטח – קרקע חקלאית.
- ד. הזכויות במקרקעין – זכות בעלות משותפת.
- ה. נלקחו בחשבון רמת הפיתוח הסביבתי, מידת הנגישות ואופי הבינוי הקיים בסביבה הקרובה.
- ו. ניתנה התייחסות לרמת הביקוש לקרקעות חקלאיות בסביבה הקרובה.
- ז. ניתנה התייחסות למצב שוק הנדל"ן בסביבה כיום ורמת המחירים בקרקעות חקלאיות.
- ח. ניתנה התייחסות לעקרון המוביל בהערכת הנכס נשוא השומה שהינו ע"פ שיטת ההשוואה לנכסים דומים בסביבה, תוך כדי ביצוע התאמות הנדרשות.
- ט. בעת משא ומתן עשויה להיווצר סטייה של עד כ- 15% מהשווי הנקוב לעיל עקב העדפות סובייקטיביות של רוכש/מוכר.
- י. המקרקעין נשואי השומה לא נבדקו מההיבט הגיאולוגי והנחת העבודה לצורך הכנת שומה זו הינה כי לא קיימת בעיה כלשהי בתחום זה במקרקעין. כמו כן הנחתי כי לא קיימים כל ממצאים ארכיאולוגיים במקרקעין.
- יא. לא נבדק נושא של פלישות לחלקות הנישומות ככל שהן קיימות. הנחת העבודה לצורך הכנת השומה הינה כי במקרקעין לא קיימים פולשים ואומדן השווי הנקוב בשומה זו איננו מגלם פינוי פולשים ככל שקיימים במקרקעין.
- יב. אומדן השווי הנקוב בשומה זו אינו כולל מרכיב מע"מ ככל שאכן חל.