

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: 244/18

מזמין השומה: עו"ד רוז מנגל  
איתן ש. ארז- משרד עורכי דין

## הערכת שווי מקרקעין

קרקע ביעוד ציבורי

גוש: 18795 חלקה: 21

מגרשים 101-102 עפ"י תוכנית מס' ג/20239

אבו סנאן



תאריך: 19/02/18  
מס' שומה: 244/18

### 1. פרטי זיהוי הנכס:

הנכס נשוא ההערכה מהווה קרקע ריקה ביעוד מבנים ומוסדות ציבור באבו סנאן (להלן "הנכס").  
הנכס בשטח רשום 8,022 מ"ר, ניצב על חלקה 21 בגוש 18795.  
הנכס מהווה מגרשים מס' 101-102 עפ"י תוכנית ג/20239.  
הוצג בפני מפה מצבית אשר נוצרה ע"י חוסאם ח'מיסה, מהנדס ומודד מוסמך נמדדה ביום 14/02/2018 לפיה עולה כי שטח הנכס המדוד הינו 8,022 מ"ר.

### 2. מטרת חוות הדעת:

- 2.1 שומה זו מוגשת לבקשת עו"ד רז מנגל (להלן: מזמין השומה) 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 בידעה, 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 ליעוץ 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: 244/18

## 5. הזכויות בנכס:

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

צפייה) מיום 31/01/2018, עולה כי:

5.1.1 גוש: 18795, חלקה: 21 בשטח רשום של 8,022 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	ח.פ.	החלק בנכס
קשקוש נכסים בע"מ	514422385	בשלמות

5.1.5 רשומה הערת משכנתא מיום 02/07/2014 לטובת ס.ג.א.ט-ייזום והנדסה בע"מ (ח.פ 514522580) ע"ס 4,000,000 ₪ (ביחד עם חלקה 27 בגוש 18784), על כל הבעלים.

5.1.6 רשומה הערת צו עיקול מיום 25/09/2017 לטובת בית משפט מחוזי חיפה (תיק בימ"ש מס' פרי"ק 17-05-11707 מיום 10.09.2017 על כל הבעלים).

5.1.7 רשומה הערת צו עיקול מיום 10/12/2017 לטובת לשכת הוצאה לפועל תל אביב (תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5114100417 הליך מס' 0000000015 מיום 10/12/2017 על כל הבעלים).

## 6. תיאור הסביבה:

חלקה 21 בגוש 18795 בשטח רשום של 8,022 מ"ר. הכפר אבו- סנאן ממוקם מזרחית לדרך מס' 70 וצפונית לכפר- יאסיף אשר מצפון לציר כביש 85.

הסביבה מאופיינת בבניה דלה, הנטועה בכרמי עצי זית, רמת הפיתוח מלאה, וכוללת כבישי אספלט, תשתיות ניקוז, עמודי תיאורה, ומדרכות.

הסביבה הינה הררית טרשית בשיפועים היורדים מצפון לדרום, נוף הנשקף לכיוון דרום כללי הינו מרהיב ביופיו וצופה לעבר מישור החוף עד הכרמל.

בחלק הדרומי של החלקה סלולה דרך אספלט שממנה ניתן להגיע לחלקה, תשתית חשמל הכוללת קווים עיליים ועמוד חשמל עוברת בחלקה הדרומי של החלקה כמו כן קיים "פילר" תקשורת.

דרך עפר שמשרתת את החלקה מספר 22, הגובלת מצד מערב סלולה גם היא בתוך החלקה ומתקנים וגדרות של חלקה 22 פולשים לתוך החלקה בפינה הדרום מערבית.

השטח של החלקה חפור, קיימים שיפועים בחלקה היורדים מצפון לדרום, והוא מונמך מהסביבה בגבהים שונים הנעים בין מטר ל כ 11 מטר, בגבולות מצד מערב, צפון ומזרח קיימים גדרות פח על החלק הגבוה של הקרקע.



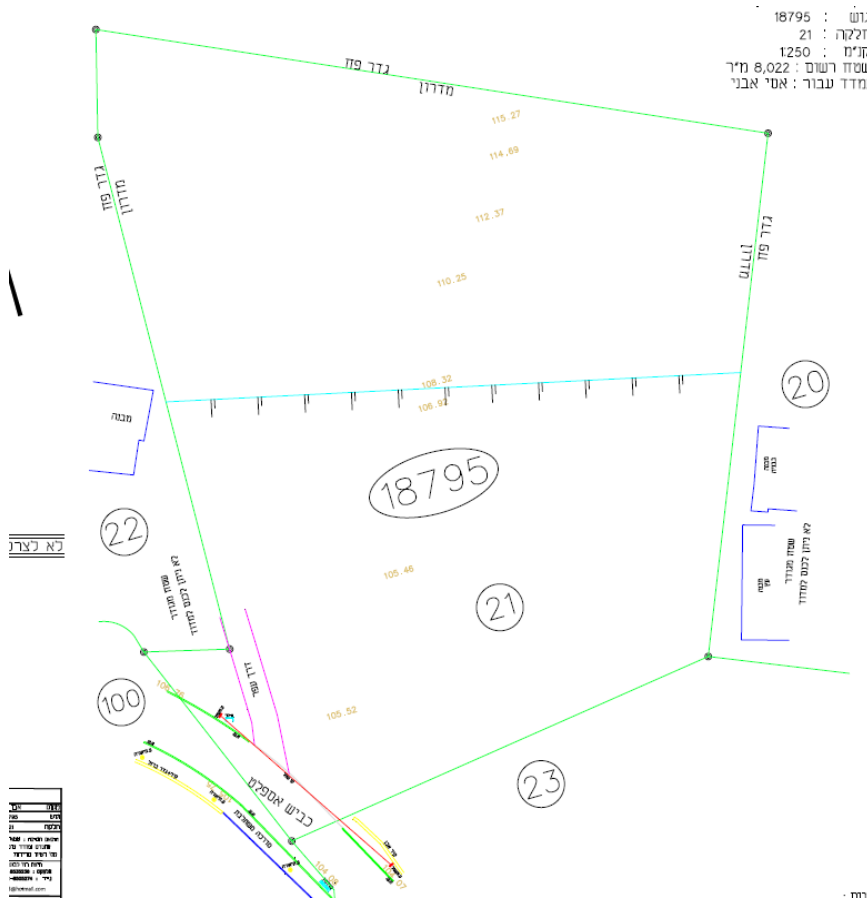
תאריך: 19/02/18  
 מס' שומה: 244/18

בצד המזרחי ולאורך החלק וצמוד לקו החפירה מלמטה ישנם ערימות פסולת, בחלקה 20 הממוקמת במזרח החלקה, קיים בית בבניה וכן בית מעץ.

[www.govmap.gov.il](http://www.govmap.gov.il) תשריט מאתר



**מפה מצבית (לא בקני"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: 244/18



תאריך: 19/02/18  
 מס' שומה: 244/18

**7. מצב תכנוני :**

להלן התוכניות החלות על הנכס :

מס' תוכנית	תאריך פרסום	ילקוט פרסומי	סיווג התוכנית	מהות התוכנית
1013/ג	17/11/77	2385	מתאר כלל ישובית	תוכנית מתאר.
7513/ג	05/05/94	4212	תקנון	
20239/ג	31/01/13	6542	מתאר מקומית	הסדרת קריית חינוך, ספורט ותרבות.

**תוכנית ג/20239**

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6542 מיום 31/01/2013.

**מטרת התוכנית :**

הסדרת קריית חינוך ספורט ותרבות.

**רשימת תכליות ושימושים והגבלות בניה :**

בהתאם לתכנית הנכס נשוא ההערכה מהווה את מגרשים מס' 101-102 המסווגים ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי".  
 רשימת השימושים המותרים :

- אולמות לפעילות חברתית, אולם מורשת, אולם התעמלות, מסעדות, חדרים לאומנים.
- מועדונים פרטיים וחברתיים, חינוך בלתי פורמלי (חוגי הכשרה / השכלה טכנולוגית/מדעית, ספרייה, מרכזיה פדגוגית).
- תרבות, אומנות ומורשת – (היכל תרבות ואולם אירועים, מופעים, הצגות, תאטרון ותיאטרון קהילתי פתוח, אירועים, מסיבות וטקסים, הרצאות סרטים מפגש עם אומנים. סדנאות לפיתוח להקות ייצוגיות. מוזיאונים וגלריה לאומנות, מוזיאונים המורשת התרבות הדרוזים, סדנאות לאומנים.
- בתי משפט שרעי של העדה הדרוזית ושימושים הנלווים לשימוש הנ"ל.
- כל השימושים המסחריים הנ"ל הם לצורך תחזוקת ותפקוד המבנה בלבד ללא מטרות רווח.

בהתאם לתקנון התכנית בשטח המסווג ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי". הבניה תותר בתנאים הבאים :



תאריך: 19/02/18  
 מס' שומה: 244/18

קווי בניין	גובה מבנה <sup>3</sup>	תכנית (%) משטח (הקרקע)	סה"כ אחוזי בניה	שטח שירות <sup>2</sup>	שטח עיקרי <sup>1</sup>	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מגרש מס'
קדמי – 5 מ' צידי – 4 מ' אחורי – 5 מ'	24 מ' (7) קומות מעל הכניסה (הקובעת)	70%	195%	35%	160%	3,000	101
						400	102

#### הוראות נוספות:

תנאי למתן היתר בניה:

- תנאי למתן היתר בניה מכוח התוכנית זו יהיה קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סיסמיים.
- ועדה מקומית רשאית לתת היתר בניה מכוח תוכנית זו בשלבים:  
 שלב א' – היתר בניה בתא שטח 101.
- שלב ב' – היתר בניה בתא שטח 102 וזאת לאחר הסדרת נושא הבעלות כנדרש בחוק על בסיס ייעודי קרקע ערב אישור תוכנית זו.

#### חלוקה:

- התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין בטבלת הזכויות.
- רשאית הועדה המקומית לערוך תכנית איחוד וחלוקה וזאת לאחר הסדרת הנושא הבעלות כנדרש בחוק על בסיס ייעודי הקרקע ערב אישור התוכנית.

#### הפקעות לצורכי ציבור:

- כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

<sup>1</sup> בסמכות ועדה מקומית לנייד אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בתנאי ששך הכל אחוזי הבניה לא עובר את המותר.

<sup>2</sup> בשלב מתן היתר בניה רשאית ועדה מקומית לאשר 100% בניה עבור על קומת חניה ושטחי שירות תת קרקעית וזות כתוספת זכויות בניה הרשום בטבלה ובתנאי שהתוספת לא תראה בכל החזיתות.

<sup>3</sup> גובה מבנה יימדד ממפלס הכניסה הקובעת עד גג לא כולל מתקנים טכנים על הגג.

תאריך: 19/02/18  
מס' שומה: 244/18

תנאים לביצוע התוכנית:

- תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשות המוסמכות לכך.

היטל השבחה:

- הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

שלבי ביצוע התוכנית:

1. הכנת תשריט איחוד וחלוקה.
2. הוצאת היתר בניה שלב א' – היתר בניה בתא שטח 101.
3. הוצאת היתר בניה שלב ב' – היתר בניה בתא שטח 102 (הסדרת נושא הבעלות כנדרש בחוק על בסיס יעודי קרקע ערב אישור תכנית זו בחלקה 23 בגוש 18795).
4. ביצוע תשתיות.

מימוש התוכנית:

- זמן תחילת תוכנית זו – 5 שנים מאישור התוכנית (התוכנית אושרה בתאריך 31/01/2013).

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.
- 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.
- זכויות הבניה המתוארות בסעיף זה הינן עפ"י הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בנין עיר/מתאריות.

8. גישת השומה:

בקרקות המיועדות למבני ציבור מתקיימות עסקאות מועטות מאוד ולשימושים מסוימים אף לא מתקיימות כלל, ובהם הגדרת שווי שוק<sup>4</sup> אינה ישימה כפשוטה. לפיכך, על פי הוראות הקווים המנחים, פרק ב' – עריכת שומה למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבני ציבור, גישת השומה הרלבנטית להערכת שווי הנכס שבנדון הינה גישת "ההשוואה העקיפה".

בהתאם לגישה זו, אומדן שווי הנכס נגזר משווי מ"ר קרקע מבונה בייעוד האלטרנטיבי

<sup>4</sup> שווי שוק מוגדר כסכום הסביר ביותר להתקבל במונחי כסף בין קונה מרצון למוכר מרצון.



תאריך: 19/02/18  
 מס' שומה: 244/18

הסחיר<sup>5</sup> הדומה ככל האפשר למאפייני הנכס הנדון.  
 עפ"י בחינת הסביבה הנדונה ניכר כי מחיר העסקאות בסביבה מתומחרות לפי שווי מ"ר קרקע. חלק מהסיבות לכך נובע מהעבודה כי זכויות הבניה המוקנות מכוח התוכניות החלות בסביבה גבוהות ולרוב מנוצלות באחוזים נמוכים.  
 לפיכך, שווי הנכס נגזר משווי מ"ר קרקע, בהתאם לנהוג בסביבה.

**8.1 להלן חלק מהעסקאות שדווחו לרשות המיסים לקרקעות ביעוד מגורים:**

תאריך	ישוב	גוש/חלקה	ייעוד	שטח נמכר במ"ר	מחיר מוצהר בש"ח	מחיר מוערך בש"ח	שווי מ"ר קרקע ב- ש
12/04/2016	אבו סנאן	18795/54	מגורים	500	233,000	280,000	560
09/06/2016	אבו סנאן	18795/54	מגורים	554	220,000	300,000	542
19/10/2016	אבו סנאן	18765/56	מגורים	700	280,000	360,000	514
23/05/2017	אבו סנאן	18795/143	מגורים	665	80,688	422,487	635
28/03/2017	אבו סנאן	18795/54	מגורים	554	230,000	330,000	596
21/07/2017	אבו סנאן	18795/42	מגורים	313	90,000	191,000	610
13/03/2016	אבו סנאן	18789/36	מגורים	1,030	520,000	520,000	505
04/11/2017	אבו סנאן	18789/38	מגורים	400	244,000	244,000	610
11/11/2017	אבו סנאן	18789/38	מגורים	467	285,000	285,000	610
<b>576</b>	<b>ממוצע</b>						

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.."

<sup>5</sup> הייעוד האלטרנטיבי הוא הייעוד העסקי-פרטי השכיח שבו אפשר לעשות את אותו השימוש הציבורי.

תאריך: 19/02/18  
מס' שומה: 244/18

8.2 בהתאם להחלטת כבוד השמאי המכריע מר מוטי דיאמנט מיום 07/06/2016 נקבע כי שווי מ"ר קרקע למגורים נכון למועד הקובע 06/09/2013 הינו 550 ש"ח/מ"ר קרקע. השווי שנקבע ע"י מר דיאמנט כולל תוספת משווי קרקע ממוצע וזאת כאמור בשל ההערכה כי נתוני רשות המיסים ככל הנראה אינן מייצגות את העסקאות בפועל.

#### 9. גורמים ושיקולים בהערכת השווי:

- א. מיקום הנכס הנישום בישוב אבו סנאן.
- ב. שטח החלקה הרשום 8,022 מ"ר.
- ג. נלקחו בחשבון רמת הפיתוח הסביבתי, מידת הנגישות ואופי הבינוי הקיים בסביבה הקרובה.
- ד. ניתנה התייחסות לרמת הביקוש באבו סנאן בכלל ובסביבה הקרובה לנכס הנדון בפרט.
- ה. ניתנה התייחסות לעקרון המוביל בהערכת קרקע ביעוד מגורים עפ"י הקווים המנחים שהינו גישת "ההשוואה העקיפה" ע"פ גישה זו אומדן שווי הנכס נגזר משווי מ"ר קרקע מבונה ביעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ככל האפשר למאפייני הנכס הנדון.
- ו. בעת משא ומתן עשויה להיווצר סטייה של עד כ- 15% מהשווי הנקוב לעיל עקב העדפות סובייקטיביות של רוכש/מוכר.
- ז. שומתי מבטאת את שווי הנכס ללא כל חוב ו/או התחייבות כלפי צד ג'.
- ח. 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.
- ט. הערכתי מתבססת, בין היתר, על טווח עסקאות שבוצעו בקרקעות למגורים ברות השוואה תוך כדי ביצוע ההתאמות הנדרשות.
- י. 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.
- יא. בהערכת שווי הנכס לא הובא בחשבון עלויות העתקת ו/או העברת קו חשמל ו/או תשתית לתקשורת.
- יב. אומדן השווי הנקוב בשומה זו אינו כולל מרכיב מע"מ ככל שאכן חל.