תאריך עברי : י״ט שבט תשע״ז
תאריך לועזי : 15/02/17
מס׳ תיק רמ״י : 30493380א
30486343א
30008493א
מספרינו (אופק) : 29198
לקביעת שכ״ט : 6.21 יח׳ שומה

לכבוד

גב׳ יודפת גלס	מר גלעד יצחקי	מר מוחסן זחאלקה
צוות לקידום עסקות	שמאי מקרקעין מטעם רמ״י	שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
רמ״י- מרחב עסקי חיפה	רח׳ מעלה אבשלום 42, קרית טבעון	כפר קרע
yodfatg@land.gov.il	giladitz@zahav.net.il	zahalkamohsen@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס׳ 1304
חלקה 64 (בחלק) בגוש 12132, חלקה 32 (בחלק) בגוש 12132,
חלקה 58 (בחלק) בגוש 12124, מגרשים המיועדים למגורים , כפר קרע

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות שלוש פניות מרשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שנתקבלו ביום 31.10.2016 ו-14.11.2016 להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות המלאה בנכסים הנדונים, זאת לצורך הקצאה בפטור ממכרז, בחלופות דלקמן:

א. שווי זכות הבעלות לפי תכנית מאושרת, במצב פיתוח קיים.

1.2. שלוש השומות מטעם רמ״י נערכו ע״י שמאי המקרקעין מר גלעד יצחקי ביום 10.1.2016 וביום 18.1.2016– **להלן: "המשיב"**; ההשגות שבנדון הוגשו מטעם בעלי הזכויות בנכס מורה מוסטפא פדל (חלקה 58 בגוש 12124) ומורה מוחמד פדל (חלקה 64 וחלקה 32 בגוש 12132) באמצעות שלוש שומות של שמאי המקרקעין מר מוחסן זחאלקה מחודש[1] 08/2016– **להלן: " המשיג".**

1.3. בתאריך 21.11.2016 התקיים דיון במשרדינו בנוכחות שמאי הצדדים, מר זחאלקה מוחסאן ומר גלעד יצחקי. כמו כן נכחו בדיון מר כאיד חוטבא ממשרדו של גלעד יצחקי, מר מוחמד פדל מורה אחד הבעלים ועו״ד מרואן מורה בא כח הבעלים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים בו ביום.

1.4. באותו היום העביר לידינו המשיב את מסמכי ההשלמה הבאים: תשריטים שנערכו ע״י מחלקת מיפוי ומדידות עבור שלוש החלקות הנשומות.

הצדדים חלוקים בנושא שווי זכות הבעלות בנכסים הנדונים לפי תכנית מאושרת, במצב פיתוח קיים.

[1] השומות אינן נושאות תאריך מדויק

2. זיהוי הנכס:

גוש:	12124	12132	12132
חלקה:	58 (בחלק)	32 (בחלק)	64 (בחלק)
מהות הנכס:	מגרש 58/1 בשטח 876 מ"ר נטו[2].	מגרש ביעוד למגורים בשטח בלתי מסוים של כ-1,236 מ"ר ברוטו[3].	מגרש ביעוד למגורים בשטח בלתי מסוים של כ-130 מ"ר ברוטו[4].
כתובת עירונית:	כפר קרע.	כפר קרע.	כפר קרע.
מיקום הנכס:	חלקה הנמצאת בפאתיו הצפוניים של הכפר.	חלקה במרכז הכפר בצמידות לכביש הגישה הראשי לכפר.	חלקה במרכז הכפר בצמידות לכביש הגישה הראשי לכפר.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, ללא מע"מ ובמצב פיתוח קיים, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשלוש שומות ההשגה הינו המועד הקובע **15.11.2015**[5].

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 14.12.2016 על ידי הח"מ ועל ידי מר אשרף איברהים, מתמחה ממשרדנו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשואי השומה הינם שלושה מגרשים ביעוד מגורים הממוקמים במקומות שונים, בכפר קרע.

6.1. הסביבה:

- חלקות 32 ו-64 בגוש 12132

החלקות ממוקמות בצמידות לתוואי כביש הגישה הראשי המוביל מתוואי כביש ארצי מס' 65 למרכז כפר קרע. הסביבה מאופיינת בבינוי למגורים של עד 3 קומות עם שימושי מסחר ומשרדים.

במקום תשתיות מלאות הכוללות: כבישי אספלט, מדרכות מאבנים משתלבות, תשתיות חשמל, מים וביוב. הטופוגרפיה במקום בעלת שיפוע מתון לכיוון דרום.

- חלקה 58 בגוש 12124

החלקה ממוקמת בפאתיו הצפוניים של כפר קרע כאשר בסמיכות לקצה הצפוני של החלקה עובר תוואי

---

[2] הנ"ל בהתאם לתשריט מדידה של תחום מיפוי ומדידות ברמ"י וכמוסכם על הצדדים.

[3] הצדדים חלוקים מהו שטח המגרש לאחר הפקעה. ראה לעניין זה בהמשך ההכרעה.

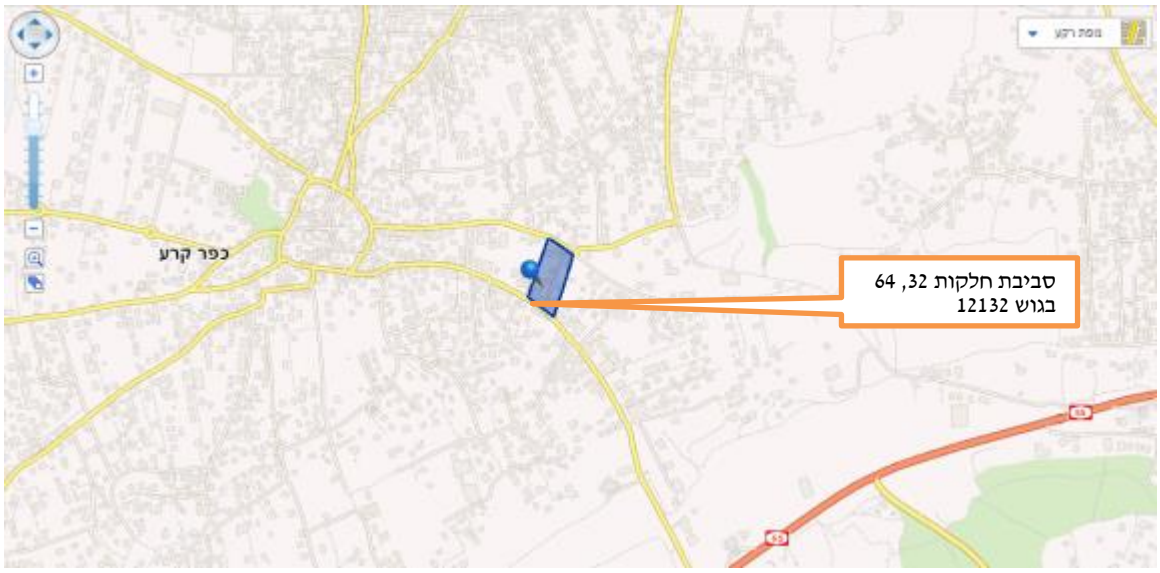
[4] הצדדים חלוקים מהו שטח המגרש לאחר הפקעה. ראה לעניין זה בהמשך ההכרעה.

[5] בשומותיו של המשיג צוין מועד קובע שונה – 31.8.2016. לשאלתי ענה המשיג כי: הוא מסכים שאכן המועד הקובע הינו כפי שצוין בהזמנות השומות ובשומות המשיב, כי רשם בשומותיו את מועד עריכת השומות כמועד הקובע וכי אין לעובדה זו השלכה על ערכי הקרקע בשומותיו.

נחל. הסביבה הינה סביבת מגורים שקטה, בעלת בינוי של עד 2 קומות.

במקום תשתיות מלאות הכוללות: כבישי אספלט ללא מדרכות, תשתיות חשמל, מים וביוב. הטופוגרפיה במקום בעלת שיפוע מתון ביותר לכיוון צפון.

<u>תרשים סביבת הנכס</u> (מקור: הפורטל הגאוגרפי לאומי):



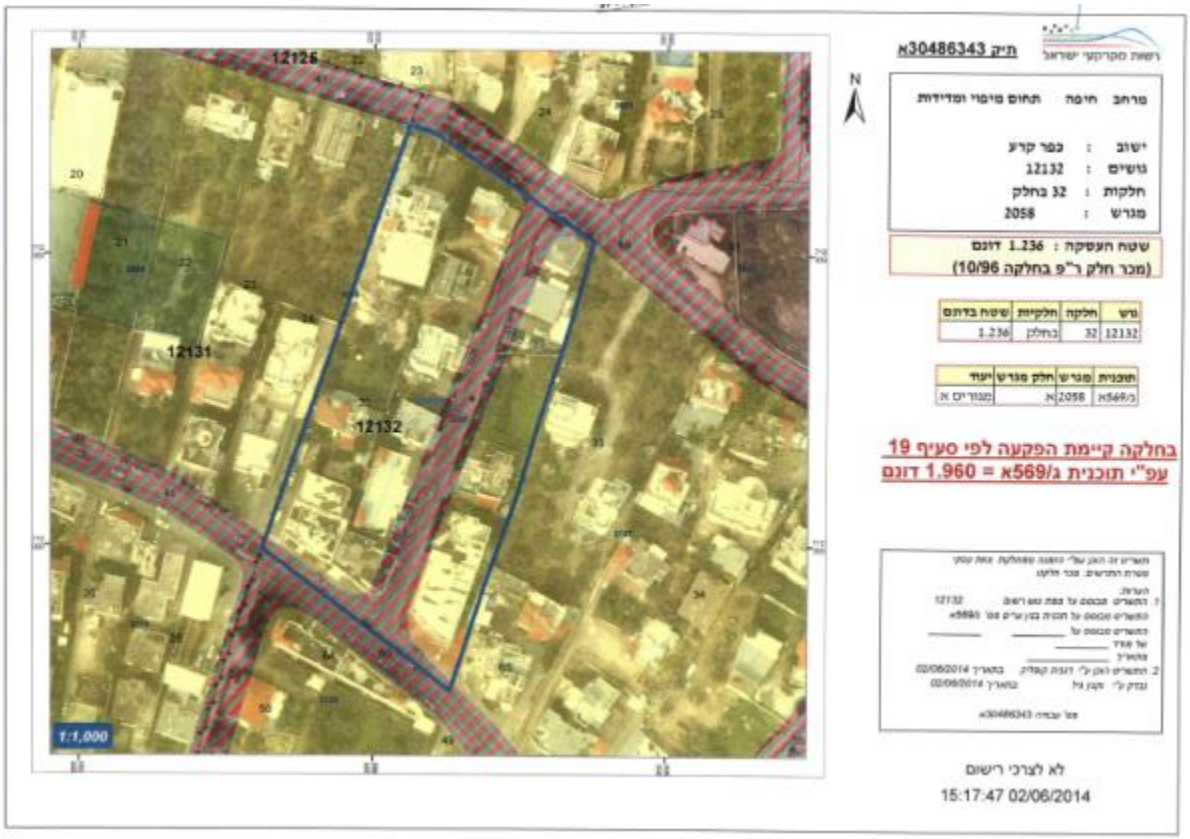


6.2. <u>הנכס:</u>

<u>חלקה 32 בגוש 12132</u> -

הנכס שבנדון הינו חלק בלתי מסוים מחלקה 32 בגוש 12132. החלקה משתרעת על פני 11,872 מ"ר וצורתה דמוית טרפז. גובלת בדרומה בתוואי הכביש הראשי של כפר קרע. בשטח החלקה מספר מבני מגורים בני 2-3 קומות כאשר בחזיתה הדרומית קיימים גם שימושי מסחר כגון: בית מרקחת, חנות לממכר רהיטים ועוד. כביש אספלט חוצה את החלקה מצפון לדרום.

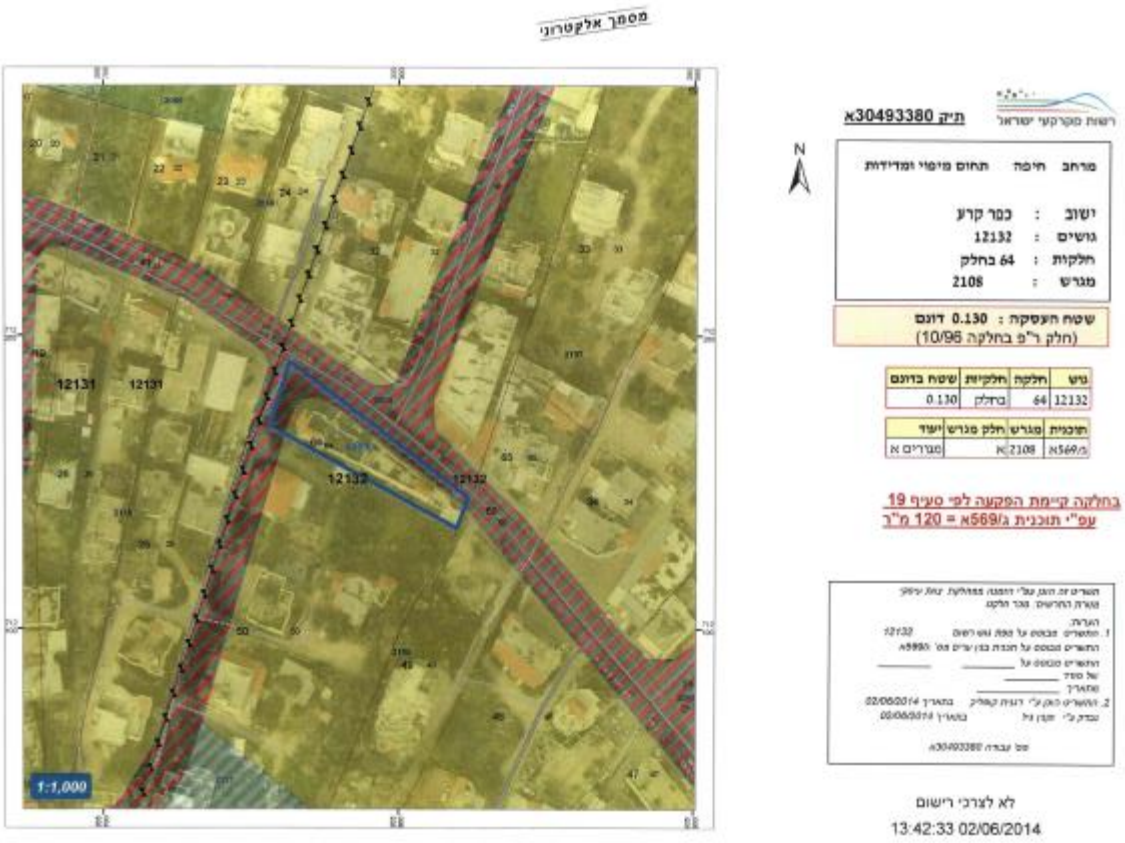
להלן תשריט החלקה (מקור: תשריט מדידה מיום 2.6.2014 שנערך ע"י מחלקת מיפוי ומדידות ברמ"י):



<u>חלקה 64 בגוש 12132</u> -

הנכס שבנדון הינו חלק בלתי מסוים מחלקה 64 בגוש 12132. החלקה משתרעת על פני 1,250 מ״ר וצורתה דמוית טרפז. גובלת בצפונה בתוואי הכביש הראשי של כפר קרע. נמצאת ממול לחלקה 32 שתוארה לעיל. על החלקה מבנה מגורים דו קומתי לצד מבנה בו קומה אחת מעל קומת קרקע בה נעשים שימושי מסחר. לצד המבנים ניצב מבנה טרומי אשר גם בו נעשה שימוש מסחרי.

להלן תשריט החלקה (מקור: תשריט מדידה מיום 2.6.2014 שנערך ע״י מחלקת מיפוי ומדידות ברמ״י):



<u>חלקה 58 בגוש 12124</u> -

חלקה 58 בגוש 12124 משתרעת על פני 10,430 מ״ר וצורתה דמוית טרפז. צפון החלקה נמצא בסמוך לתוואי נחל. על החלקה מספר מבני מגורים. מגרש 58/1 ממוקם בדרום החלקה ופנוי מבינוי. בהתאם לתשריט מדידה עולה כי שטחו 876 מ״ר נטו. בסמוך למגרש ניצב עמוד מתח גבוה.

להלן תשריט החלקה (מקור: תשריט מדידה מיום 2.6.2014 שנערך ע״י מחלקת מיפוי ומדידות ברמ״י):



<u>תמונות מהנכס</u>

<u>חלקה 32 בגוש 12132</u> - מבט לכיוון דרום:



<u>חלקה 64 בגוש 12132</u> – מבט לכיוון מערב :



<u>חלקה 58 בגוש 12124</u> – מבט לכיוון מזרח :



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקות שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 9.2.2017 עולים בין היתר פרטי הרישום הבאים:

גוש	חלקה	שטח רשום	בעלויות	הערות
12132	32	11,872 מ״ר	רשות הפתוח 10/96 חלקים. יתרת הזכויות רשומה ע״ש בעלים פרטיים.	הערה מיום 14.7.1985 - הפקעה לפי סעיפים 5,7. הערה מיום 3.11.1985 - הפקעה לפי סעיף 19.
12132	64	1,250 מ״ר	רשות הפתוח 10/96 חלקים. יתרת הזכויות רשומה ע״ש בעלים פרטיים.	הערה מיום 14.7.1985 - הפקעה לפי סעיפים 5,7. הערה מיום 3.11.1985 - הפקעה לפי סעיף 19.
12124	58	10,430 מ״ר	רשות הפתוח 10/96 חלקים. יתרת הזכויות רשומה ע״ש בעלים פרטיים.	הערה מיום 5.1.1983 – הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת רשות הפתוח. הערה מיום 14.7.1985 - הפקעה לפי סעיפים 5,7. הערה מיום 3.11.1985 - הפקעה לפי סעיף 19.

8. המצב תכנוני:

- **תכנית מפורטת מס׳ ג/569 א׳:**

החלקות שבנדון כלולות בין היתר בתחום גבולותיה של תכנית מפורטת מס׳ ג/569 א׳ שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס׳ 2880, בתאריך 6.1.1983.

מטרתה העיקרית של התוכנית הינה קביעת גבולות הפתוח של הכפר, התווית דרכים עיקריות וקביעת כל השטחים לשירותים השונים.

עפ״י תכנית זו החלקות שבנדון מסווגות בייעוד מגורים א׳, בו תותר בניה לשימושים הבאים:

בניני מגורים, חנויות מכולת וירקות, מספרות, חנויות למכשירי כתיבה ובתי מלאכה לאומניות שקטות.

להלן טבלת זכויות הבניה בהתאם לתכנית:

גודל מגרש מינימלי	500 מ״ר
שטח בניה מקסימלי	37.5% בכל קומה (2 קומות ללא עמודים) 25% בכל קומה (3 קומות ללא עמודים) 25% בכל קומה (2 קומות מעל עמודים)
קווי בנין	3 מ׳ לכל הכיוונים

שטח הבניה המותר ייחשב מתוך שטח המגרש לאחר הפרשות לצרכי צבור. בשטח הבניה המותר ייכללו כל חלקי הבנין פרט לקומת העמודים ומקלט תקני מינימלי.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון ללא מע״מ ובמצב פיתוח קיים בשומות הצדדים:

	המשיב	המשיג
חלקה 32 (בחלק) בגוש 12132	**₪ 610,000**	**₪ 394,000**
חלקה 64 (בחלק) בגוש 12132	**₪ 70,000**	**₪ 33,000**
חלקה 58 (בחלק) בגוש 12124	**₪ 535,333**	**₪ 328,500**

9.2. סיכום שומת המשיב:

חלקה 32 (בחלק) בגוש 12132:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב על גישת ההשוואה.

להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיב[6]:

- ניתוח שווק מגרשים בשכונת סאטלין בכפר קרע. מצביעים על שווי של כ-500 ₪ למ״ר קרקע נכון לשנת 2012 שהם כ-650 ₪ למ״ר קרקע נכון למועד הקובע ולאחר התאמות למיקום (מקדם 1.25) מתקבל שווי קרקע של 813 ₪ למ״ר קרקע.
- ניתוח שווק מגרשים בכפר באקה אל ג׳רביה. מצביעים על שווי של כ-570 ₪ למ״ר קרקע נכון לשנת 2013 שהם כ-650 ₪ למ״ר קרקע נכון למועד הקובע.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- ערך קרקע יסודי הינו 813 ₪ למ״ר קרקע.
- בחלקה התבצעה הפרשה לצורך דרך בשיעור של כ-16.5%. מתקבל כי השטח המוערך הינו כ-1,032 מ״ר נטו (16.5% - 1,236 מ״ר).
- ניתנה הפחתה בשיעור 15% בגין מרכיב המושאע.

[6] ליתר פירוט ראה עמ׳ 11-12 לשומת המשיב

9.2.3. <u>תחשיב השומה</u>:

1,032 מ״ר * 813 ₪ = 839,016 ₪

לאחר הפחתה בגין מושאע (15%) ובניכוי מע״מ (17%) מתקבל **610,000** ₪ ~.

<u>חלקה 64 (בחלק) בגוש 12132</u>:

9.2.4. <u>גישת השומה וערכי הבסיס</u>:

כמפורט לעיל בעניין חלקה 32[7].

9.2.5. <u>עקרונות התחשיב</u>:

- ערך קרקע יסודי הינו 813 ₪ למ״ר קרקע.
- בחלקה התבצעה הפרשה לצורך דרך בשיעור של כ-9.6%. מתקבל כי השטח המוערך הינו 118 מ״ר נטו (9.6% - 130 מ״ר).
- ניתנה הפחתה בשיעור 15% בגין מרכיב המושאע.

9.2.6. <u>תחשיב השומה</u>:

118 מ״ר * 813 ₪ = 95,934 ₪

לאחר הפחתה בגין מושאע (15%) ובניכוי מע״מ (17%) מתקבל **70,000** ₪ ~.

<u>חלקה 58 (בחלק) בגוש 12124</u>:

9.2.7. לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב על גישת ההשוואה.
להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיב[8]:

- ניתוח עסקות מכר מתוך מאגר רשות המסים שהתבצעו בגוש 12124. העסקות התבצעו בין השנים 2013-2015 ומצביעים על ערכי קרקע של עד 400 ₪ למ״ר קרקע. מציין כי מחירים אלו נמוכים משווי השוק החופשי בכפר קרע.
- ניתוח שווק מגרשים בשכונת סאטלין בכפר קרע. מצביעים על שווי של כ-500 ₪ למ״ר קרקע נכון לשנת 2012 שהם כ-650 ₪ למ״ר קרקע נכון למועד הקובע ולאחר התאמות למיקום (מקדם 1.10) מתקבל שווי קרקע של 715 ₪ למ״ר קרקע.

ניתוח שווק מגרשים בכפר באקה אל ג׳רביה. מצביעים על שווי של כ-570 ₪ למ״ר קרקע נכון לשנת 2013 שהם כ-650 ₪ למ״ר קרקע נכון למועד הקובע.

9.2.8. <u>עקרונות התחשיב</u>:

- ערך קרקע יסודי הינו 715 ₪ למ״ר קרקע.

9.2.9. <u>תחשיב השומה</u>:

876 מ״ר * 715 ₪ = 626,340 ₪

בניכוי מע״מ (17%) מתקבל **535,333** ₪.

---

[7] ליתר פירוט ראה עמ׳ 9-8 לשומת המשיב.
[8] ליתר פירוט ראה עמ׳ 11-9 לשומת המשיב

9.3. סיכום שומת המשיג:

חלקה 32 (בחלק) בגוש 12132:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

המשיג קבע את ערכי הבסיס בהסתמך על גישת ההשוואה[9]:

- ניתוח עסקות מכר לקרקעות ביעוד מגורים מתוך מאגר רשות המסים שהתבצעו בכפר קרע בין השנים 2011-2015. מתקבל שווי של 300 ₪ למ"ר קרקע.
- מציין שומות שנערכו בשנת 2010 ע"י שמאי רמ"י, מר גדעון גולדשטין, שם נקבע שווי של 450 ₪ למ"ר קרקע לחלקות הנדונות, לפני הפחתה למושאע.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- ערך קרקע יסודי הינו 450 ₪ למ"ר קרקע.
- בחלקה התבצעה הפרשה לצורך דרך בשיעור של 2,404 מ"ר. מתקבל כי שטח החלקה נטו הינו 9,468 מ"ר (11,872 – 2,404 מ"ר) וכי השטח המוערך (10/96 חלקים) נטו הינו כ-986 מ"ר.
- ניתנה הפחתה בשיעור 10% בגין מרכיב המושאע והפחתה בשיעור 15% בגין צורת החלקה וקושי תיכנוני וכן התאמה למועד הקובע ונקבע שווי בסיס לפי 400 ₪ למ"ר קרקע נכון למועד הקובע.

9.3.3. תחשיב השומה:

986 מ"ר * 400 ₪ = **394,000** ₪ ~.

חלקה 64 (בחלק) בגוש 12132:

9.3.4. גישת השומה וערכי הבסיס:

כמפורט לעיל בעניין חלקה 32[10].

9.3.5. עקרונות התחשיב:

- ערך קרקע יסודי הינו 450 ₪ למ"ר קרקע.
- בחלקה התבצעה הפרשה לצורך דרך בשיעור של 347 מ"ר. מתקבל כי שטח החלקה נטו הינו 903 מ"ר (1,250 – 347 מ"ר) וכי השטח המוערך (10/96 חלקים) נטו הינו כ-94 מ"ר.
- ניתנה הפחתה בשיעור 10% בגין מרכיב המושאע והפחתה בשיעור 25% בגין צורת החלקה וקושי תיכנוני וכן התאמה למועד הקובע ונקבע שווי בסיס לפי 350 ₪ למ"ר קרקע נכון למועד הקובע.

9.3.6. תחשיב השומה:

94 מ"ר * 350 ₪ = **33,000** ₪ ~.

[9] ליתר פירוט ראה עמ' 13-14 לשומת המשיג.

[10] ליתר פירוט ראה עמ' 13-14 לשומת המשיג.

<u>חלקה 58 (בחלק) בגוש 12124</u>:

9.3.7.<u>גישת השומה וערכי הבסיס</u>:

כמפורט לעיל בעניין חלקה 32[11].

9.3.8. <u>עקרונות התחשיב</u>:

- ערך קרקע יסודי הינו 450 ₪ למ״ר קרקע.
- ניתנה הפחתה בשיעור 10% בגין מרכיב המושאע והפחתה בשיעור 20% בגין קו מתח גבוה וכן התאמה למועד הקובע ונקבע שווי בסיס לפי 375 ₪ למ״ר קרקע נכון למועד הקובע.

9.3.9.<u>תחשיב השומה</u>:

876 מ״ר * 375 ₪ = **328,500** ₪.

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 21.11.2016 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות המשיג</u>:

- כל החלקות הינן נכסי נפקדים ומשכך אנשים נרתעים מלרכוש נכסים כדוגמת אלו.
- אין מקום להסתמך על ניתוח עסקות שהתבצעו בכפר באקה אל ג׳רביה, כפי שנקט המשיב. מדובר בכפר בעל מאפיינים אחרים בו גם קיימות זכויות בניה שונות.
- חלקות 32 ו-64 – נמצאות על כביש הגישה הראשי של הכפר. במקום קיימים עומסי תנועה כבדים וכן מצוקת חניה. כל אלו גורמים לפגיעה מהותית בשווי הנכסים.
- חלקה 64 – בעלת צורה בעייתית, דמוית משולש. עובדה המקשה על ניצול מיטבי בשל בעיית עמידה במגבלות קווי הבניין.
- חלקה 58 – ממוקמת בקצה הכפר ובצמוד לקו מתח גבוה.

9.4.2. <u>טענות המשיב</u>:

- אין הנחיה לתת הפחתה בגין היות הקרקע נכסי נפקדים.
- העסקות בבאקה אל ג׳רביה הינן באזור גרוע. כמו כן, לא תמיד מנצלים את כל זכויות הבניה המותרות עפ״י התכנית. בנוסף, הסתמכות על מכרז רמ״י עדיפה שכן מאחר ויש תחרות על הזכיה בקרקע המחיר מבטא שוק אמיתי.
- חלקות 32 ו-64 – ברחוב ראשי קיימת בעיית חניה אך מאידך ערכי הקרקע גבוהים בשל המרכזיות ובשל שימושי מסחר הקיימים על החלקות.
- חלקה 64 – מדובר על חלקה מבונה זה מכבר והשטח מגלם זכויות בניה בשלמות.
- חלקה 58 – תשתיות החשמל בכפר הן עיליות ומשכך קיימים קווי מתח גבוה רבים בכפר.

[11] ליתר פירוט ראה עמ׳ 12-14 לשומת המשיג.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

הנכסים שבנדון הינם שלושה מגרשים בייעוד למגורים. בהתאם לתקן 3 של מועצת שמאי המקרקעין, גישת השומה העדיפה לנכסים כדוגמת אלו שבנדון - הינה גישת ההשוואה.

10.2. עקרונות ושיקולי השומה:

10.2.1. **השטחים הנשומים**:

בשתיים מתוך שלוש החלקות הנשומות (חלקה 32 ו-64 בגוש 12132) קיימת מחלוקת בעניין השטח הנשום. שמאי המשיג טוען כי הסתמך על מפות המועצה המקומית אך העתקים של מפות אלו לא הוצגו בפני. פירוט השטחים בשומות המשיב מבוססות על תשריטי מדידה שנערכו ע"י תחום מיפוי ומדידות ברמ"י. תשריטים אלו הוצגו בפני והשטחים הנקובים בהם מקובלים אף עלי.

10.2.2. **נכסי נפקדים :**

במקרה הנדון לא הוכח כי קיימת מגבלת סחירות בגין היותם של הנכסים – נכסי נפקדים. אף אם נאמר כן, הרי שבהתאם להנחייתו של השמאי הממשלתי הראשי מיום 10.9.2013 הפחתה בגין העדר סחירות תינתן רק במקרים בהם המגבלה יורדת לשורשם של מאפייני הנכס ותכונותיו ותישאר בעינה גם לאחר שיעברו הזכויות לצד ג'. מאחר והמקרה הנדון אינו כזה – לא מצאתי לנכון לתת מקדם הפחתה בגין כך.

10.2.3. **מקדם בגין מושאע**:

עסקות ההשוואה עליהם מתבססת שומתי הינן למגרשים מוגדרים. לפיכך יובא בחשבון מקדם הפחתה של 10% בגין מרכיב המושאע. בחלקה 58 בגוש 12124 בה השטח הנשום מוגדר ומסוים לא תינתן הפחתה שכזו.

10.2.4. **התאמות למיקום, צורה, וקו חשמל**:

חלקות 32 ו-64 ממוקמות על ציר התנועה הראשי של הכפר. בביקורי במקום התרשמתי כי בעובדה זו יש בכדי להעלות את שווי הנכס ולא לגרוע ממנו. המיקום המרכזי מאפשר ניצול השטח לשימושי מגורים ומסחר במעורב ומגדיל את שווי הנכס.

חלקה 64 הינה חלקה צרה וארוכה. הדבר מקשה על אפשרויות ניצול מיטביות בקרקע. אמנם הבינוי על החלקה קיים כבר בפועל, אך עלינו להעריך את שווי מרכיב הקרקע כריקה ופנויה. לכן תינתן הפחתה של 10% לערכי הקרקע בחלקה זו.

חלקה 58 ממוקמת בפאתי הכפר, הרחק מלב הכפר וממרכזי הפעילות שבו. לפיכך לא קיימים במקום שימושי מסחר ואף נראה כי לא כל זכויות הבניה המותרות עפ"י התכנית – מנוצלות בפועל. בהתאם, תינתן הפחתה של 20% לערכי הקרקע בחלקה זו.

לא מצאתי לנכון לתת מקדם הפחתה בגין קו מתח גבוה. תשתיות החשמל במקום - עיליות והתרשמתי כי קווי מתח גבוה הינן בבחינת חזון נפרץ בכפר. כמו כן, עסקות ההשוואה בבאקה אל ג'רביה עליהן הסתמכתי עוסקות במגרשים הסמוכים אף הם לקו מתח גבוה.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

נבחנו נתונים ממאגר מס שבח, לעסקות קרקע שהתבצעו ברחבי הכפר החל מכשנתיים טרם המועד הקובע. לא נלקחו בחשבון עסקות "כפולות", קרי, רישומים כפולים למכר חלקים שונים שנערכו באותה חלקה ובאותו מועד. נעשו התאמות למועד, מיקום (לפי חלקה 32 ו-64) ובעלות מלאה. העסקות שנבחנו הינן לקרקעות המסווגות בייעוד זהה לפי תכנית ג/569 א'.

10.4. ניתוח נתוני ההשוואה:

10.4.1. **להלן ניתוח הנתונים:**

מס"ד	תאריך	גוש	חלקה	שטח (מ"ר)	תמורה	מחיר למר"ק	לאחר התאמה למועד	לאחר התאמה למיקום ולשימושים
1	20/09/2016	12132	4	313	₪ 100,000	₪ 319	₪ 304	₪ 335
2	11/07/2016	12132	32	1032	₪ 839,015	₪ 813	₪ 774	₪ 815
3	11/01/2015	12132	40	487	₪ 170,450	₪ 350	₪ 368	₪ 404
4	10/08/2016	12132	57	1000	₪ 450,000	₪ 450	₪ 429	₪ 514
5	20/06/2016	12124	32	1000	₪ 50,000	₪ 50	₪ 48	₪ 57
6	02/03/2015	12124	48	410	₪ 143,500	₪ 350	₪ 362	₪ 434
7	30/03/2015	12124	48	400	₪ 130,000	₪ 325	₪ 336	₪ 403
8	11/07/2016	12124	58	876	₪ 313,169	₪ 357	₪ 340	₪ 409
9	20/03/2016	12125	39	250	₪ 112,500	₪ 450	₪ 441	₪ 485
10	25/07/2016	12125	44	160	₪ 300,000	₪ 1,875	₪ 1,786	₪ 2,054
11	16/04/2013	12148	9	689	₪ 257,000	₪ 373	₪ 410	₪ 492
12	26/01/2014	12148	9	500	₪ 120,000	₪ 240	₪ 264	₪ 317

עסקה מס"ד 2 נערכה לאחר המועד הקובע והתבצעה בחלקה 32 הנדונה ומצביעה על ערך מתואם (לאחר התאמה לבעלות מלאה) של 815 ₪ למ"ר קרקע. יתכן שעסקה זו התבצעה בהתאם לערך שנקבע בשומת המשיב לחלקה זו.

ממוצע הנתונים הינו 560 ₪ למ"ר קרקע. ברם, קיים טווח מחירים רחב בערכי השווי. כמו כן, בעסקות רבות קיים פער של פי 2 עד פי 4 בין השווי המוצהר לבין הערכת רשות המיסים.

לאור כל האמור, אני בדעה כי שווי הבסיס יוערך לפי ניתוח מכרז רמ"י בבאקה אל ג'רביה שהוצג בשומת המשיב. מאחר ובעסקות מעין אלו מעורב גוף ממשלתי (רמ"י) – יש בהן בכדי לנטרל את פערי הדיווח העולים מעסקות בין פרטיים.

כמו כן, מכרז רמ"י זה נערך בסמיכות יחסית למועד הקובע (כשנתיים קודם) ועוסק במגרשים הנמצאים אף הן לא הרחק מתוואי דרך ראשית בכפר. לערכי השווי ניתנה תוספת של 10% בגין מיקום (כפר קרע לעומת באקה אל ג'רביה) וזכויות בניה עדיפות בנכסים הנדונים (סה"כ 75% לעומת 60% עיקרי+ 5% שטח שרות).

להלן ניתוח נתוני המכרז:

מכרז חי/194/2013 מיום 20/10/13 - באקה אל ג'רביה						
מגרשים בחלקה 21 בגוש 8759						
בתחום תכנית ענ/במ/358 (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4884 מיום 25.5.2000)						
יעוד מגורים א'. זכויות בניה של 60% + 5% שטח שרות						
מס' יח"ד	מס' מגרש	שטח (מ"ר)	סכום זכיה		שווי למר"ק	
5	2	636	350,000	₪	550	₪
5	3	636	411,110	₪	646	₪
5	4	636	411,110	₪	646	₪
5	5	635	275,000	₪	433	₪
5	6	635	411,110	₪	647	₪
5	8	876	411,110	₪	469	₪
ממוצע		676			565	₪
התאמה למועד הקובע			1.10		622	₪
התאמה למיקום ולזכויות בניה			1.10		**684**	**₪**
חוזה החכירה הינו ל-98 שנים עם אופציה ל-98 שנים נוספות.						
לפיכך אין צורך לערוך התאמה לבעלות מלאה.						
מעיון בחוברת המכרז עולה כי כל המגרשים סמוכים לקו מתח גבוה.						
בנוסף בכל אחד מהמגרשים מטרדים נוספים כגון קיר אבן, פסולת בנין, עמוד טלפון וכו'.						

10.4.2. **סיכום ערכי הבסיס:**

בהתאם לנתונים לעיל עולה כדלקמן:

- ערכי השווי עבור חלקה 32 בגוש 12132 (0.90 למושאע) : 616 ₪ למ״ר קרקע
- ערכי השווי עבור חלקה 64 בגוש 12132 (0.90 למושאע, 0.90 לצורה) : 554 ₪ למ״ר קרקע
- ערכי השווי עבור חלקה 58 בגוש 12124 (0.80 למיקום) : 547 ₪ למ״ר קרקע

הערכים הינם ללא מע״מ ובמצב פיתוח קיים.

11. תחשיבי השומה:

	שטח נשום נטו (מ"ר)	ערך בסיס		סה"כ (במעוגל)	
חלקה 32 (בחלק) בגוש 12132	1,033	616	₪	636,000	₪
חלקה 64 (בחלק) בגוש 12132	118	554	₪	65,000	₪
חלקה 58 (בחלק) בגוש 12124	876	547	₪	480,000	₪

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכסים שבנדון, הידועים כחלק מחלקה 32 בגוש 12132, חלק מחלקה 64 בגוש 12132 וחלק מחלקה 58 בגוש 12124 הממוקמים בכפר קרע , כריקים ופנויים, ולצורך פטור ממכרז, בסך:

חלק מחלקה 32 בגוש 12132

636,000 ₪ (שש מאות שלושים ושש אלף שקלים חדשים)

חלק מחלקה 64 בגוש 12132

65,000 ₪ (שישים וחמישה אלף שקלים חדשים)

חלק מחלקה 58 בגוש 12124

480,000 ₪ (ארבע מאות ושמונים אלף שקלים חדשים)

הערך הנקוב ללא מע"מ ובהתאם למצב פיתוח קיים.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני וועדת ההשגות לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1304, וזאת בתוך 45 יום מהמועד שבו הומצאה ע"י הרשות תשובה לפי נספח ח' לנוהל 34.03 של הנהלת רמ"י.

בכבוד רב,

שלמה ולש
שמאי מחוזי
מחוז חיפה והצפון

<u>העתקים:</u>
מר אריק בן שימול, מ"מ שמאי רמ"י מרחב עסקי חיפה.
מורה מוחמד פדל ומורה מוסטפא פדל - בעלי הזכויות בנכס.