| | |
|---|---|
| תאריך עברי: | כ"ד חשון תשע"ח |
| תאריך לועזי: | 13 נובמבר 2017 |
| מס' תיק רמ"י: | 21285852א |
| מספרנו (אופק): | 31093 |
| לקביעת שכ"ט: | 5.39 |

לכבוד

| | | |
|---|---|---|
| מר אילן קניס | מר אלי כהן | מר איאד זועבי |
| צוות לקידום עסקות מגורים | שמאי מקרקעין מטעם רמ"י | שמאי מקרקעין מטעם המשיגים |
| מרחב עסקי צפון | רחוב המסגר 1, רעננה | טמרה יזרעאל (בגלבוע) |
| רשות מקרקעי ישראל | Celi1@012.net.il | iyadzoubi@amantech.net |
| ilank@land.gov.il | | |

אג"נ,

**הנדון: <u>הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304</u>**

**<u>חלקים בלתי מסוימים בשטח 709 מ"ר, בחלקה 6 בגוש 17397, כפר כנא</u>**

## 1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

**1.1.** התבקשנו על ידי הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 28 במאי 2017, להכריע בהשגה שהוגשה בעניין שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס הנדון[1], במצב פיתוח קיים על בסיס הזכויות בתוכנית מאושרת + פוטנציאל וכן על בסיס הזכויות החוזיות שיחתמו. מטרת השומה גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז.

**1.2.** השומה מטעם רמ"י – **להלן: "המשיבה"** נערכה על ידי מר אלי כהן, שמאי מקרקעין, ביום 24 במאי 2016. ההשגה שבנדון הוגשה על ידי בעל הזכויות בנכס, מר שאהר מחמוד זרייקי - **להלן: "המשיגים"** באמצעות שומה מיום 01 במאי 2017 שנערכה על ידי מר איאד זועבי, שמאי מקרקעין.

**1.3.** בתאריך 13 באוגוסט 2017 התקיים דיון במשרדנו בנוכחות השמאים מטעם הצדדים, שמאי מקרקעין איאד זועבי מטעם המשיגים והגב' איריס כפרי משה, שמאית מקרקעין וראש תחום שמאות מרחבי עסקי צפון ברמ"י. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 14 באוגוסט 2017, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 28 באוגוסט 2017.

**1.4.** המשיגים העבירו לנו הסכם פשרה, שקיבל תוקף של פסק דין, מתאריך 14 בנובמבר 2013, ת"א 29465-05-12 אמארה ואח' נגד רשות הפיתוח – על ידי מנהל מקרקעי ישראל.

[1] קרקע למגורים בשטח 709 מ"ר בחלקים בלתי מסוימים בחלקה הנדונה.

ביום 20 באוגוסט 2017 הועברה תגובת המשיבה הכוללת תכתובת בינה לבין מילנה אילייב, מקדמת עסקות צוות מגורים. בתכתובת הובהרה הנקודה שהשומה הינה לחלקים בלתי מסוימים בחלקה.

**1.5.** הצדדים חלוקים לעניין **עסקאות ההשוואה שנותחו ושווי זכות הבעלות בנכס הנישום.** במהלך הדיון הסכימו הצדדים כי אין מחלוקת באשר למועדים הקובעים וכמו כן, אין מחלוקת לגבי זכויות הבניה והמצב התכנוני. בנוסף, הוסכם, שתבוקש הבהרה מרמ"י לעניין זיהוי הנכס.

## 2. <u>זיהוי הנכסים:</u>

| | |
|---|---|
| גוש: | 17397 |
| חלקה: | 6 (חלק) |
| שטח הנכס: | 709 מ"ר בחלקים בלתי מסוימים בחלקה. |
| כתובת עירונית: | כפר כנא |
| מהות הנכס: | קרקע למגורים |

## 3. <u>הזכויות המוערכות:</u>

הזכויות המוערכות הן זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, במצב פיתוח קיים וללא מע"מ, בכפוף למטרת השומה.

## 4. <u>המועד הקובע לשומה:</u>

המועדים הקובעים להכרעה זו הם:

חלופה 1 - יום 01 במאי 2016

חלופה 2 - יום 01 במאי 2015

חלופה 3 - יום 01 במאי 2014

חלופה 4 - יום 01 במאי 2013

חלופה 5 - יום 01 במאי 2012

חלופה 6 - יום 01 במאי 2011

חלופה 7 - יום 01 במאי 2010

חלופה 8 - יום 01 במאי 2009

שהם המועדים הקובעים בשומת המשיבה.

## 5. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

ביקור בנכס נערך ביום 17 באוקטובר 2017, על ידי מר רון תמיר, מתמחה במשרדנו.

## 6. תיאור הנכס והסביבה:

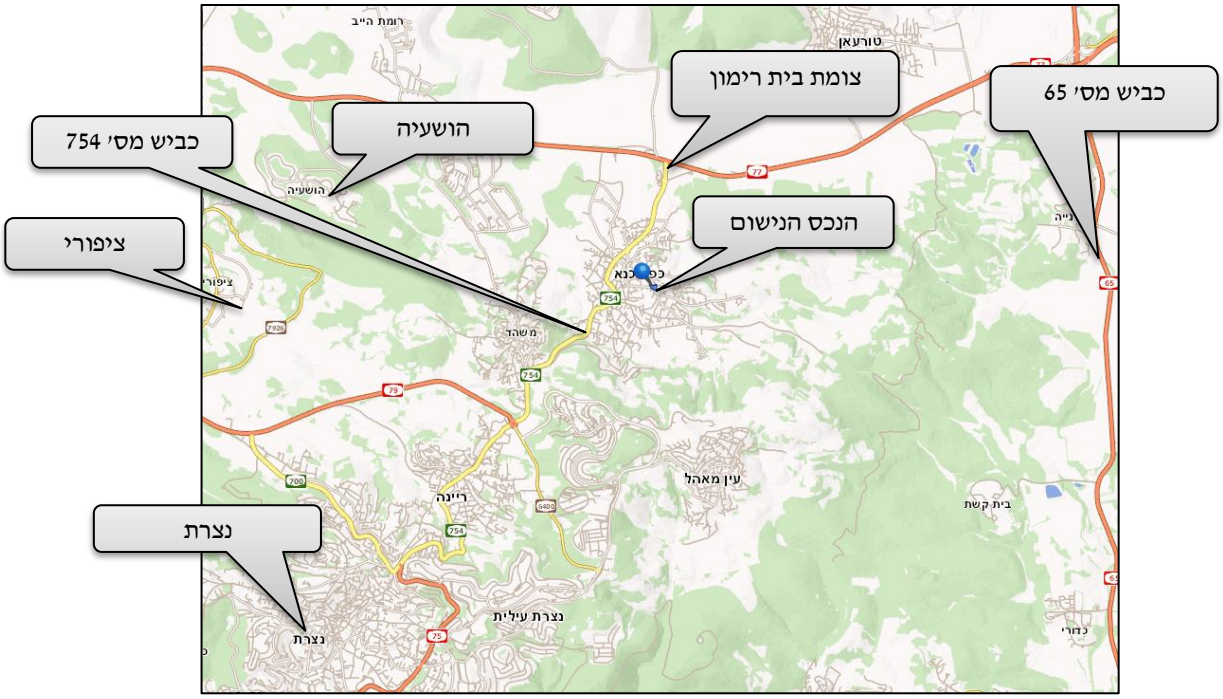
הנכס הנישום מהווה 709 מ״ר בלתי מסוימים מחלקה שעליה בנויים מספר מבנים בשימושים מעורבים.

### 6.1. הסביבה:

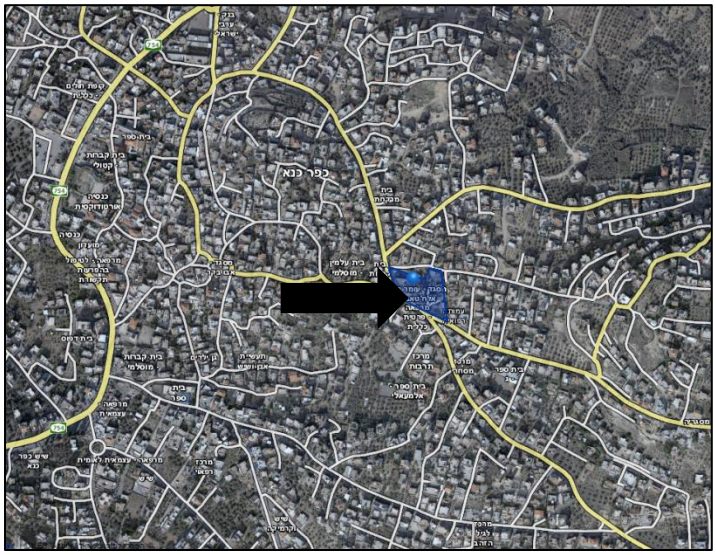
הנכס הנישום ממוקם ביישוב כפר כנא. כפר כנא היא מועצה מקומית בגליל התחתון שבמחוז הצפון ומונה 21,547 תושבים[2]. הנכס הנישום ממוקם מזרחית לכביש מס׳ 754 החוצה את היישוב. סביבת הנכס מאופיינת בשימושים מעורבים – מסחר, מגורים ומבני ציבור. בצמוד לנכס קיימת תחנת אוטובוס.

**פיתוח סביבתי**: הפיתוח הסביבתי כולל כבישים סלולים, מדרכות מאבנים משתלבות, עמודי תאורת רחוב, מים וביוב מוטמנים בקרקע, קווי חשמל על גבי עמודים ועוד.

**תרשים סביבת הנכס:**




[2] ע״פ נתוני הלמ״ס נכון לשנת 2016.



*תצלום אוויר של הנכס והסביבה הקרובה (מתוך אתר המפות הממשלתי). הנכס מסומן בכחול ובחץ.*

**6.2. <u>הנכס:</u>**

הנכס הנישום, כאמור, הינו 709 מ״ר ביעוד למגורים צמודי קרקע, בחלקים בלתי מסוימים בחלקה 6 בגוש 17397. חלקה 6 בעלת צורה אי רגולארית, הינה חלקה גדולה בשטח רשום של 5,675 מ״ר ועליה בנויים מבנים שונים ובין היתר מסגד.

הטופוגרפיה בחלקה בעלת שיפוע מתון היורד ממזרח למערב.

הערה: שומה זו מתייחסת לשווי מרכיב הקרקע בלבד, ללא מחוברים ובמצב פיתוח קיים.

<u>הנכס גובל:</u>

מצפון: בתי מגורים צמודי קרקע.

מדרום: מס׳ חנויות שכונתיות.

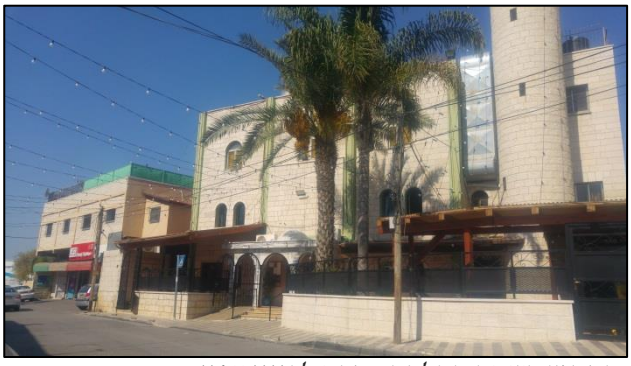
ממזרח: בתי מגורים צמודי קרקע.

ממערב: בית קברות ומיכל מים.

**<u>תמונות מהנכס</u>**



*כביש גישה לשטח החלקה, מבט לכיוון צפון מזרח*



*המסגד בשטח החלקה, מבט לכיוון צפון*

## 7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

### 7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק רישומים מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 22 באוקטובר 2017, עולים פרטי הרישום הבאים:

| | |
|---|---|
| זיהוי ומיקום: | חלקה 6 בגוש 17397 – מועצה מקומית כפר כנא. |
| שטח רשום: | 5,675 מ"ר. |
| בעלויות: | מוסטפא כמאל אמארה, החלק בנכס – 1/8. |
| | **רשות הפיתוח, החלק בנכס – 1/8.** |
| | עאמר עוד זריקי, החלק בנכס – 1/32. |
| | כפאח עוד זריקי, החלק בנכס – 1/32. |
| | מוחמד עוד זריקי, החלק בנכס – 1/32. |
| | אדהם מוסא זריקי, החלק בנכס – 1/32. |
| | נדים מוסא זריקי, החלק בנכס – 1/32. |
| | אשרף מוסא זריקי, החלק בנכס – 1/32. |
| | שאהר מחמוד זרייקי, החלק בנכס – 3/32. |
| | משהור מחמוד זרייקי, החלק בנכס – 3/32. |
| | אגודה האיסלאמית – כפר כנא, החלק בנכס – 3/8. |
| חכירות: | לא רשומות חכירות. |
| הערות: | הערה על הפקעת חלק מחלקה – סעיף 19 לטובת המועצה המקומית כפר כנא. י.פ 4122 מיום 17/06/1993 על חלק מחלקה. |
| | הערה על צו מניעה לטובת מדינת ישראל על הבעלות של האגודה האיסלאמית – כפר כנא, בהתאם לצו תפיסה שניתן ע"י שר הביטחון מיום 15/11/2015. |
| משכנתאות: | לא רשומות משכנתאות. |

### 7.2. הסכם חכירה:

לא הוצגו בפנינו הסכמי חכירה.

## 8. המצב התכנוני:

להלן התכניות הרלוונטיות העיקריות החלות בתחום הנכס הנישום:

### 8.1. תכנית מתאר כפר - כנא מס' ג/8588:

מושא השומה נכלל בתחום תכנית מתאר כפר - כנא מס' ג/8588, אשר פורסמה למתן תוקף ביום 01 באוגוסט 1999 בילקוט פרסומים מס' 4790. מטרות התכנית:

- הכנת תכנית שינוי לתכנית המתאר בהתאם לסעיפים 61-63 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וקביעת התנאים למתן היתר בניה בתחום תכנית זו.
- קביעת הנחיות ותנאים לפיתוח ובנית השטחים הכלולים בתחום הישוב והגדלת אחוזי הבניה ומס' הקומות המותרים.
- קביעת הנחיות ברורות לגבי רישוי מבנים קיימים שאינם שומרים על מרווחים חוקיים.

רוב שטח החלקה נכלל ביעוד מגורים א', כ- 700 מ"ר משטח החלקה (ע"פ מדידה גראפית), מיועד לבניני ציבור וחלק קטן משטח החלקה מיועד לשביל להולכי רגל (כ- 260 מ"ר ע"פ מדידה גראפית).

טבלת זכויות הבנייה:

| שם האזור שימושים (עיקריים) | נודל מגרש מינימלי במ"ר | קוי בניה צדדי | קוי בניה אחורי | קוי בניה קדמי | אחוזי בניה מקסימלי מעל מפלס כניסה | אחוזי בניה מקסימלי מתחת מפלס כניסה או מבפלס חכניסה | שימוש עיקרי | שטחי שירות | לכיסוי קרקע | סה"כ | גובה בניין מקס' במטרים | גובה בניין מקס' מספר קומות | צפיפות נטו מס יח"ד למגרש | מס' יח"ד כדונם |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| מגורים א' | 400 או כפי שקיים אך לא פחות מ-250 מ"ר *ראה סעיף 6 בתקנון | 3 או 0 בצד אחד ללא פתחים ולאחר קבלת תנובת חשכן כמפורט בסעיף 5.3 | | 3 או 4 לפי תשריט הנדול מהם | 168% | 42% | 36% | 6% או 40 מ"ר ליחידה *** | 42% | 168% | 4 לכא עמודים 2.5 מ' 3קומות מעל קומה עמודים | 12 מ' - 2.5 מ' לעליות נג או סה"כ 14.5 מ' לבית עם נג רעפים | 4 * | *10 |
| מגורים ב' | 200 מ"ר או כפי שקיים אך לא פחות מ-100 מ"ר *ראה סעיף 6 בתקנון | 2 או 0 בצד אחד ללא פתחים ולאחר קבלת תנובת חשכן כמפורט בסעיף 5.3 | | 3 או 4 לפי תשריט הנדול מהם | 171% | ------ | 50% | 7% *** | 57% | 171% | 3 לכא עמודים 2קומות מעל קומת עמודים | 12% | 3 | 15 |
| שטח לבניין ציבורי | כפי שמסומן בתשריט לפי תכנית בינוי | 3 | 3 | 4 או לפי תשריט הנדול מהם | *150% | * 50% | 35% | 15% | 50% | 200% | 4 | 18מ' | --- | --- |
| שטח מלאכה ותעשיה | 300 מ"ר | 3 | 3 | 4 או לפי תשריט | 100% | ----- | 40% | 10% | 50% | 100% | 2 | 8 מ' | --- | --- |
| מרכז אזרחי | כפי שקיים כפי תכנית בינוי | 3 | 3 | לפי תשריט | | עפ"י תכנית בינוי שתוגש לאישור | תועדה המחוזית | | | | 12 *** | 36מ' | | |
| מגורים מטחרי מערב | 250 או כפי שקיים אך לא פחות מ-150 מ"ר *ראה סעיף 6 בתקנון | 2 או 0 בצד אחד ללא פתחים ולאחר קבלת תנובת חשכן כמפורט בסעיף 5.3 | | 3 או לפי תשריט הנדול מהם | 240% | ------ | 50% | 10% | 60% | 240% | 3קומות מגורים מעל קומה מסחרית בנוסף לכך תותר קומת חנית וחת קרקעית | 12 מ' - 2.5 מ' לעליות נג, או סה"כ 14.5 מ' לבית עם נג רעפים | 3 | 12 |
| מגורים מיוחד | (1) כמו מגורים א' או - 1000 מ"ר | 3 | 2 | 2 | | | | | | 135% | | | | |
| תיירות ונופש | לפי תכנית מפורטת באישור תועדה מחוזית | | | | | | | | | | | | | |
| מסחר | על פי תכניות בינוי וחלוקה (מפורטות) באישור ועדה מחוזית | | | | | | | | | | | | | |

## 8.2. <u>תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה מס' גנ/15313:</u>

מושא השומה נכלל בתחום תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה מס' גנ/15313, אשר פורסמה למתן תוקף ביום 05 בפברואר 2008 בילקוט פרסומים מס' 5773. מטרות התכנית:

- הצרת דרך.
- שינוי קווי בניין והתרת שני מבנים ויותר במגרשים 6/1 ו- 6/3 כפי שמסומן בתשריט.
- איחוד וחלוקה למגרשים ללא הסכמת בעלי קרקע.

הזכויות והגבלות הבניה הינן ע"פ תכנית ג/8588. בנוסף, קיימת התייחסות, לתוספת בניה שרשאית הוועדה המקומית לאשר וכן למתן לגיטימציה, בתנאים מסוימים, למבנים קיימים שלא עומדים בקווי בניין.

### 8.3. <u>תכנית מפורטת - שינוי תוואי ורוחב דרך משולבת גנ/17727:</u>

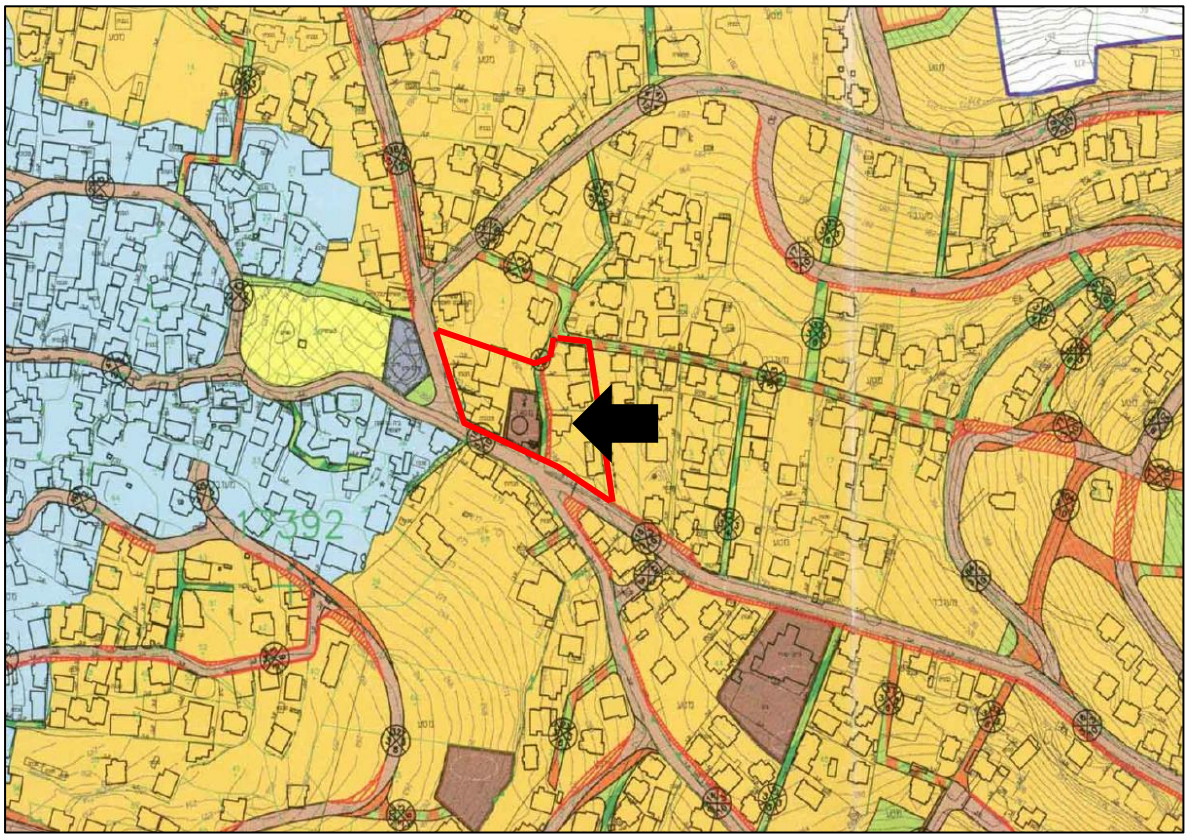
מושא השומה נכלל בתחום תכנית מפורטת – שינוי תוואי ורוחב דרך משולבת מס' גנ/17727, אשר פורסמה למתן תוקף ביום 07 במרץ 2010 בילקוט פרסומים מס' 6068 מטרות התכנית:

- שינוי יעוד מדרך משולבת למגורים ב'.
- שינוי יעוד ממגורים א' לדרך משולבת.
- שינוי בקו בניין קדמי לפי קו אדום מקווקו בתשריט.

התכנית מתקנת מצב שבו תכנית מס' ג/8588 התוותה דרך על מבנה קיים. היעודים, הזכויות וההגבלות בנכס הנישום הינן ע"פ תכנית ג/8588 וע"פ תכנית גנ/15313 (למעט שינוי בקווי בנין).

### 8.4. <u>ריכוז וסיכום המצב התכנוני:</u>

כאמור, הזכויות וההגבלות בנכס הנישום הינן ע"פ תכנית ג/8588 וע"פ טבלת זכויות הבנייה שלעיל.



*חלק מתשריט תכנית ג/8588 החלקה הנידונה מסומנת באדום ובחץ.*

### 8.5. <u>תכנית רישוי:</u>

לא הוצגו בפנינו היתר בנייה או תכנית להיתר.

## 9. שומות ועמדות הצדדים:

### 9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנות השווי לזכויות בנכס בשומות הצדדים:

| חלופה | מועד קובע[3] | משיבה **(ללא מע"מ ובמצב פיתוח קיים)** | משיגים **(שווי למ"ר ללא מע"מ וללא פיתוח)** |
|---|---|---|---|
| חלופה מס' 1 | 01/05/2016 | ₪ 742,800 | ₪ 280 |
| חלופה מס' 2 | 01/05/2015 | ₪ 737,000 | ₪ 280 |
| חלופה מס' 3 | 01/05/2014 | ₪ 617,000 | ₪ 230 |
| חלופה מס' 4 | 01/05/2013 | ₪ 622,700 | ₪ 230 |
| חלופה מס' 5 | 01/05/2012 | ₪ 507,000 | ₪ 230 |
| חלופה מס' 6 | 01/05/2011 | ₪ 509,000 | ₪ 210 |
| חלופה מס' 7 | 01/05/2010 | ₪ 388,000 | ₪ 210 |
| חלופה מס' 8 | 01/05/2009 | ₪ 390,000 | ₪ 210 |

### 9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1 <u>גישת השומה וערכי הבסיס:</u>

- שומת המשיבה הוכנה בגישת ההשוואה.
- נתוני ההשוואה נלקחו מאתר מס שבח לעסקות מכר לקרקעות בכפר כנא בין השנים 2009-2015 וכן ממכרזי רמ"י בכפר כנא ובכפר מסר (מציין שכפר מסר במיקום פחות טוב מכפר כנא).
- שמאי המשיבה, מציין בשומתו, כי השווי הממוצע מנתוני מידע נדל"ן מעידים על שונות נמוכה לאורך שנים וכי השווי הממוצע ע"פ מקור זה אינו מהווה את שווי הקרקע המלא. עוד מוסיף, כי בכנס של לשכת השמאים בנוכחות נציגי רשות המיסים, הובהר כי לרוב השווי האמיתי גבוה מהשווי המוצהר.
- לאור נתוני השווי שהוצגו ומניסיונו באזור קבע שמאי המשיבה, נכון למועדים הקובעים, ערכי בסיס לשווי מ"ר קרקע כולל מע"מ וכולל פיתוח, בהתאמה למיקום הנכס על יד מבנה ציבור ובקרבה לבית קברות כדלקמן:

[3] במועדים הקובעים בשומת שמאי המשיגים נפלה טעות סופר והוסכם בדיון בין הצדדים, שהמועד הקובע הוא ע"פ שומת רמ"י וכפי שמצוין בטבלה.

| מס"ד | מועד | שווי מ"ר קרקע |
|---|---|---|
| .1 | הזמנת השומה | 1,300 |
| .2 | 1/5/2015 | 1,300 |
| 3. | 1/5/2014 | 1,100 |
| 4. | 1/5/2013 | 1,100 |
| 5. | 1/5/2012 | 900 |
| 6. | 1/5/2011 | 900 |
| 7. | 1/5/2010 | 700 |
| 8. | 1/5/2009 | 700 |

**הערה:** השמאי לא מציג כיצד הגיע לערכי הבסיס ואת מקדמי ההתאמה שהביא בחשבון.

9.2.2 <u>עקרונות התחשיב וגורמים משפיעים</u>:

- השומה נערכה בהתעלם מהמעמד המשפטי, הובא בחשבון כי מדובר במגרש ריק ופנוי וכי הזכויות המוערכות הינן בבעלות מלאה ולמצב תכנוני נתון.
- הובא בחשבון כי נתוני השווי משקפים פוטנציאל ככל שקיים.
- הובא בחשבון כי בסביבה הקרובה קיים פיתוח חלקי.
- הובאו בחשבון הוצאות פיתוח עפ"י הקיים, אשר מהווים 60% מהוצאות פיתוח הנורמטיביות ברמה רגילה עפ"י הקווים המנחים, מוצמדים ליום עריכת השומה ולכל אחד מהמועדים בשנים 2009-2015.

9.2.3 <u>תחשיב השומה</u>:

להלן תחשיב שומת המשיבה:

| חישוב עלויות פיתוח | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| חלופה למועד קובע | חלופה מס' 1 - 01/05/2016 | חלופה מס' 2 - 01/05/2015 | חלופה מס' 3 - 01/05/2014 | חלופה מס' 4 - 01/05/2013 | חלופה מס' 5 - 01/05/2012 | חלופה מס' 6 - 01/05/2011 | חלופה מס' 7 - 01/05/2010 | חלופה מס' 8 - 01/05/2009 |
| עלות פיתוח למ"ר קרקע נכון לשנת 2008 עפ"י הקווים המנחים | 104 | 104 | 104 | 104 | 104 | 104 | 104 | 104 |
| עלות פיתוח שהובאה בחשבון בשומה (60%) | 62.4 | 62.4 | 62.4 | 62.4 | 62.4 | 62.4 | 62.4 | 62.4 |
| מקדם הצמדה למדד תשומות הבניה | 1.19 | 1.18 | 1.17 | 1.16 | 1.12 | 1.08 | 1.04 | 1.03 |
| עלות פיתוח כולל הצמדה | 74.26 | 73.63 | 73.01 | 72.38 | 69.89 | 67.39 | 64.90 | 64.27 |
| השטח המוערך | 709 | 709 | 709 | 709 | 709 | 709 | 709 | 709 |
| סה"כ עלויות פיתוח | 52,648 | 52,205 | 51,763 | 51,320 | 49,551 | 47,781 | 46,011 | 45,569 |
| שווי הנכס לחלופות השונות | | | | | | | | |
| השטח המוערך | 709 | 709 | 709 | 709 | 709 | 709 | 709 | 709 |
| שווי מ"ר קרקע בבעלות מלאה כולל מע"מ ופיתוח | 1,300 | 1,300 | 1,100 | 1,100 | 900 | 900 | 700 | 700 |
| שווי השטח ביעוד מגורים כולל מע"מ ופיתוח | 921,700 | 921,700 | 779,900 | 779,900 | 638,100 | 638,100 | 496,300 | 496,300 |
| עלויות פיתוח | 52,648 | 52,205 | 51,763 | 51,320 | 49,551 | 47,781 | 46,011 | 45,569 |
| שווי השטח ביעוד מגורים כולל מע"מ וללא פיתוח | 869,052 | 869,495 | 728,137 | 728,580 | 588,549 | 590,319 | 450,289 | 450,731 |
| שווי השטח ללא מע"מ (בהתחשב בשיעור המע"מ באותה שנה) | 742,780 | 736,860 | 617,066 | 622,718 | 507,370 | 508,896 | 388,180 | 390,243 |
| שווי במעוגל | 742,800 | 737,000 | 617,000 | 622,700 | 507,000 | 509,000 | 388,000 | 390,000 |

## 9.3. סיכום שומת המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

- שומת המשיגים הוכנה בגישת ההשוואה.
- נתוני ההשוואה נלקחו מאתר מס שבח לעסקות מכר לקרקעות בכפר כנא בין השנים 2009-2016.
- חושב שווי למ״ר קרקע עבור כל עסקה ושווי ממוצע עבור כל שנה.
- הובאו בחשבון התאמות כלליות, התאמה לנטו/ברוטו והתאמה למושעא. סה״כ ניתן מקדם משוקלל של 0.7.

9.3.2. עקרונות התחשיב וגורמים משפיעים:

- מיקום הנכס בלב שכונת מגורים עם תכנון אורבני לקוי.
- העובדה שהעיר כפר כנא סובלת ממצב סוציואקונומי נמוך ביחס לכפרים הסמוכים.
- לאור המאפיינים של התושבים בכפר כנא ניתן ליחס תקופה של שנה, על הצד הזהיר, להיצע מגרשים למכירה.
- בכפוף למטרת השומה לא הובא בחשבון שווי המחוברים בחלקה.
- השווי נקבע ללא פיתוח וללא מע״מ.

9.3.3. תחשיב השומה:

להלן תחשיב השומה בשומת המשיגים:

מנחים אותי הנתונים לאמוד שווי מ"ר קרקע ללא פיתוח וללא מע"מ כדלקמן:

נכון ליום 1/04/09 בסך ממוצע של 300 ₪ /מ"ר קרקע נטו לאחר התאמות כלליות.
ובהתאמה לנטו/ברוטו ומושע (מקדם משוקלל של 0.7) נקבל 210 ₪ /מ"ר.
כנ"ל גם לגבי 1/04/10 ו-1/04/11 .
נכון ליום 1/04/12 בסך ממוצע של 330 ₪ /מ"ר קרקע נטו לאחר התאמות כלליות.
ובהתאמה לנטו/ברוטו ומושע (מקדם משוקלל של 0.7) נקבל 230 ₪ /מ"ר.
כנ"ל גם לגבי 1/04/13 ו-1/04/14 .
נכון ליום 1/04/15 בסך ממוצע של 400 ₪ /מ"ר קרקע נטו לאחר התאמות כלליות.
ובהתאמה לנטו/ברוטו ומושע (מקדם משוקלל של 0.7) נקבל 280 ₪ /מ"ר.
כנ"ל גם לגבי 1/05/16 .

**9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>**

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 13 באוגוסט 2017, ובשומותיהם, העלו הצדדים את הטענות הבאות:

<u>9.4.1 טענות המשיגים:</u>

- **המועד הקובע**: המועד הקובע השונה בשומת המשיגים – מדובר בטעות סופר. אין מחלוקת לגבי המועד הקובע.
- **זכויות בנייה ומצב תכנון**: אין מחלוקת עם שומת רמ"י.
- **זיהוי הנכס**: המשיגים מסכימים שמדובר בחלקים בלתי מסוימים בשטח 709 מ"ר מתוך שטח החלקה כולה, ששטחה כ- 5.5 דונם. עם זאת, החלקה ברובה מפותחת ובנויה. השטח היחיד שנותר לבנייה הוא שטח של כ- 400 מ"ר בדרום מזרח החלקה. ולכן שומת המשיגים מתייחסת לשטח זה.
- **עסקות ההשוואה**: שומת רמ"י התבססה בעיקרה על עסקות משכונת בנה ביתך ביישוב. מדובר בשכונה חדשה עם פיתוח ברמה גבוהה ועם נוף. לא ניתן להשוות בינה לבין הנכס הנישום. יש להשוות לשכונות דומות כגון:
  - ואדי זייד.
  - ג'אב אל חואיא.
  - אל מעשר.
- **מטרדים:** החלקה ליד בית קברות. יש מיכל מים 1,000 קוב שפוגע בנראות.

<u>9.4.2 טענות המשיבה:</u>

- **זיהוי הנכס**: מדובר בשומה לחלקים בלתי מסוימים בחלקה.
- **הוצאות פיתוח**: הופחתו הוצאות פיתוח של 60 אלף ₪ לדונם, שתואמות את מצב הפיתוח בחלקה.
- **מטרדים**: מיכל המים אינו מטרד. הוא משפר את זרימת המים לבתים בסביבה.

## 10. דיון והכרעה:

### 10.1. שאלת השומה:

מדובר בשומה לחלקים בלתי מסוימים מחלקה שהייעודים בה הם מגורים א' ושטחים ציבוריים. הדרך הנכונה לשום היא באמצעות השוואה למחירי מגרשים למגורים, עבור שטח נטו שמביא בחשבון את ההפרשה המקובלת לשטחים ציבוריים. בנוסף לשטח המסגד, נביא בחשבון את ההפרשה לדרך.

בהזמנת השומה התבקשנו לשום לפי מצב הפיתוח הקיים ולכן לא נפחית את עלויות הפיתוח.

### 10.2. עקרונות השומה וגורמים משפיעים:

10.2.1 עקרונות השומה:

- **זיהוי הנכס**: בהתאם להבהרה שהעבירו לנו רמ"י במייל מיום 20 באוגוסט 2017, השומה מתבקשת עבור חלקים בלתי מסוימים מהחלקה בשלמותה. לפיכך אין להצביע על חלק מסוים בחלקה כאילו הוא השטח הנישום.
- **הנחות מיוחדות**: בהתאם לנהלי רמ"י ולהזמנת השומה, הכרעה זו מניחה את ההנחות המיוחדות הבאות:
  - הזכות בנכס הינה בעלות מלאה.
  - בהתאם להזמנת השומה נדרשנו, בחלופות מס' 2-8, לאמוד את שווי זכויות הבעלות לפי הזכויות בחוזה החכירה, שעתיד להיחתם בחלקה. מאחר ולא הוצג בפנינו חוזה חכירה, אנו נניח את הזכויות לפי התב"ע בכל החלופות (כפי שנדרשנו בחלופה מס' 1).

10.2.2 גורמים משפיעים:

- **מיקום**: מיקום הנכס הנישום באזור שכונתי צדדי. האזור לא מבוקש. התשתיות לא מפותחות ברמה גבוהה, קיימת בעיית חנייה.

  ללא ספק המיקום פחות טוב משכונת בנה ביתך. ואולם, לצורך בחינת שוויים ראו בסעיף הבא ציטוט מהחלטת ועדת ההשגות בכפר כנא.

- **מטרדים**: איננו מסכימים שקרבה לבית קברות ומגדל המים מהווים מטרד. מדובר בחלקה של כ- 5.5 דונם שרק חלק ממנה כולל או גובל בגורמים אלה. לכן לא ניתן להצביע על מטרד לחלקה בשלמותה. מטרדים, ככל שקיימים, בטלים בשישים בשל גודל החלקה.
- **ערך הקרקע המשתנה משנה לשנה**: הבאנו בחשבון שיעור שינוי בערך הקרקע של 6% לשנה, כשיעור השינוי בשנים האחרונות במחירי נכסים למגורים.
- **התאמה ברוטו/נטו**: מצאנו ששטח המגרש של המסגד כ- 700 מ"ר ושטח הדרך כ- 260 מ"ר. מתוך שטח החלקה ששטחה 5.675 מ"ר מדובר בהפרשה של כ- 20%. לכן נביא התאמה לשטח נטו לפי שיעור הפרשה זה.

- **התאמה לקרקע במושעא**: החלקה הינה במושעא, כלומר, לכל בעל זכויות יש בעלות יחסית בחלקה ולא ניתן לשייך לו חלק מסוים בקרקע. לא ידוע לנו על הסכמי שיתוף בין בעלי הזכויות בחלקה. הבאנו בחשבון הפחתה של 10% בשל גורם זה.
- **פיתוח**: בהתאם לשומת המשיבה ולהזמנת העבודה, נדרש פיתוח במצב קיים.

**10.3. <u>נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:</u>**

ועדת ההשגות קבעה בהחלטתה מס' 25561 בעניין מגרש מס' 2312 א' בכפר כנא:

*"הוועדה סבורה כי כאשר נתונים ממכרזי רמ"י, הרי שהנתונים לפיהם, הן התמורה והן הזכויות בנכסים, הינם וודאים (אין חשש כי המחיר המוצהר אינו משקף שווי וכן טיב זכויות הנמכרות ברורות ובוודאות גבוהה יותר), לכן יש להעדיף נתונים אלה על פני נתוני דיווח ממערכת מידע נדל"ן לעסקאות בין פרטיים."*

לאור זאת נבחן את הנתונים ממכרזים שהובאו בהחלטת ועדת ההשגות (מאז לא היו מכרזים נוספים בכפר כנא):

- מכרז מס' צפ/44/2012 מיום 29 באפריל 2012 – שני מגרשים בייעוד מגורים א':

| מס"ד | מס' מגרש | שטח (מ"ר) | מחיר זכייה כולל פיתוח ומע"מ (₪) | מחיר לדונם כולל פיתוח ומע"מ (₪) | שטח אקוויוולנטי (מ"ר) | מחיר למ"ר אקוו' (₪) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 17 | 459 | 662,905 | 1,444,237 | 720 | 921 |
| 2 | 74 | 481 | 773,892 | 1,608,923 | 754 | 1,026 |

השטח האקוויוולנטי לעיל חושב לפי המקדמים הבאים:

- עיקרי עד 72% ז"ב – מקדם 1.00
- עיקרי מעל 72% ז"ב (שטח שולי) – מקדם 0.85
- שטחי שירות – 0.50
- חצר – 0.20.

- מכרז מס' צפ/53/2012 מיום 13 במאי 2012:

| מס"ד | מס' מגרש | שטח (מ"ר) | מחיר זכייה כולל פיתוח ומע"מ (₪) | מחיר לדונם כולל פיתוח ומע"מ (₪) | שטח אקוויוולנטי (מ"ר) | מחיר למ"ר אקוו' (₪) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 2562 | 770 | 991,007 | 1,287,022 | 924 | 1,073 |

הערה: מחיר הזכייה היה גבוה בעשרות אחוזים משאר ההצעות שהוגשו למגרש (סה"כ 10 הצעות). לכן הוועדה ניתחה לפי ההצעה השנייה בגובהה.

השטח האקוויוולנטי חושב לפי המקדמים הבאים:

- מסחר 36% ז"ב – 1.20
- מגורים 64% ז"ב – 1.00
- חצר – 20%

להלן ניתוח נתוני ההשוואה:

| | |
|---|---|
| ממוצע למ"ר אקוו' (₪) | 1,007 |
| התאמה למיקום, סביבה ורמת פיתוח | 0.75 |
| התאמה למושעא | 0.90 |
| שווי מתואם למ"ר אקוו' (₪) | 679 |

בהתאם לנתונים לעיל **אנחנו קובעים ערך בסיס של 680 ₪ למ״ר אקוו׳ כולל פיתוח ומע״מ, לאמצע 2012.**

## 11.תחשיבי השומה:

נחשב את השטח האקוויוולנטי בדונם קרקע בחלקה, ונמצא מהו השטח האקוויוולנטי היחסי עבור השטח הנישום:

*ניתוח שטח אקוויוולנטי לדונם ברוטו בנכס הנישום*

| תיאור | שטח (מ"ר) | מקדם | שטח אקוו' (מ"ר) |
|---|---|---|---|
| הפרשה לשטח ציבורי (20%) | 200 | 0 | 0 |
| שטח עיקרי למגורים (144%) | 1152 | 1 | 1152 |
| שטחי שירות למגורים (24%) | 192 | 0.5 | 96 |
| חצר למגורים (תכסית 42%) | 464 | 0.25 | 116 |
| | | סה"כ שטח אקו' בדונם | 1364 |
| | | סה"כ שטח אקו' בנכס הנישום | 967 |

להלן נישום את הנכס לפי שווי למ״ר אקוויוולנטי שמצאנו לשנת 2012, ונתאים למועדים השונים בחלופות השונות:

*התאמה לערך הקרקע המשתנה בכל שנה*

| המועד | שווי (₪) | נאמר (₪) |
|---|---|---|
| 01/05/2016 | 715,651 | 716,000 |
| 01/05/2015 | 675,142 | 675,000 |
| 01/05/2014 | 636,926 | 637,000 |
| 01/05/2013 | 600,874 | 601,000 |
| 01/05/2012 | 566,862 | 567,000 |
| 01/05/2011 | 534,775 | 535,000 |
| 01/05/2010 | 504,505 | 505,000 |
| 01/05/2009 | 475,948 | 476,000 |

בהתאם לנוהל מס׳ 3, מאחר והפער בשווי בחלופה מס׳ 3, למועד קובע 01/05/2014 ובחלופה מס׳ 6, למועד קובע 01/05/2011, אינו עולה על 10%, נאמץ את השווי שנקבע ע״י שמאי המשיבה.

**12. השומה:**

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע בנכס הנישום, כריקה ופנויה ולמטרת גביית דמי חכירה מהוונים:

| מס' חלופה | מועד קובע | שווי (₪) | השווי במילים |
|---|---|---|---|
| 1 | 01/05/2016 | 716,000 | שבע מאות ושישה עשר אלף ₪ |
| 2 | 01/05/2015 | 675,000 | שש מאות שבעים וחמישה אלף ₪ |
| 3 | 01/05/2014 | 617,000 | שש מאות ושבעה עשר אלף ₪ |
| 4 | 01/05/2013 | 601,000 | שש מאות ואחד אלף ₪ |
| 5 | 01/05/2012 | 567,000 | חמש מאות שישים ושבעה אלף ₪ |
| 6 | 01/05/2011 | 509,000 | חמש מאות ותשעה אלף ₪ |
| 7 | 01/05/2010 | 505,000 | חמש מאות וחמישה אלף ₪ |
| 8 | 01/05/2009 | 476,000 | ארבע מאות שבעים ושישה אלף ₪ |

הערך הנקוב הוא ללא מע"מ ובמצב פיתוח קיים.

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

העתקים:

גב' איריס כפרי משה – מנהלת תחום שמאות רמ"י מרחב עסקי צפון

בכבוד רב,

רון כהן
שמאי מחוזי
מחוז חיפה והצפון