



מדינת ישראל - משרד המשפטים
אגף שומת מקרקעין - מחוז תל אביב והמרכז

תאריך עברי : כ"ב טבת תשע"ט
 תאריך לועזי : 30 דצמבר 2018
 מס' תיק רמ"י : 52070801 א
 מספרינו (אופק) : 33145
 לקביעת שכ"ט : 8.0 יח' שומה

לכבוד :

מר אלי אגמון	גב' גלית אציל-לדור	גב' נורי אסתר
שמאי מקרקעין מטעם המשיג	שמאית מקרקעין מטעם רמ"י	צוות לקידום עסקות תעסוקה
רח' מוריץ דניאל 19, תל אביב	סמטת המור 1, עדנים	ותשתיות, מרחב עסקי מרכז, רמ"י
eliagmon@gmail.com	ro-ga@zahav.net.il	estern@land.gov.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304
גוש 7751 חלקות 13 (בשלמות), 14 (חלק), 15 (חלק) ו- 85 (חלק),
מושב חירות

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 04.03.2018, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי הקרקע בבעלות מלאה, זאת לצורך גביית דמי היתר בגין תוספת בניה, בחלופות הבאות:

חלופה 1: אומדן שווי הקרקע למטרת בית אריזה בשטח קרקע של 17,900 מ"ר עם שטח בנוי של 7,460 מ"ר בהתאם לזכויות החוזיות¹ ובנוסף לשטח קרקע של 723 מ"ר בשטח בנוי של 289.2 מ"ר.

חלופה 2: אומדן שווי קרקע בשטח של 18,623 מ"ר בהתאם לשימושים ולשטחים בבקשה להיתר.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאית המקרקעין הגב' גלית אציל-לדור ביום 25.09.2017 - **להלן: "המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלת הזכויות בנכס חרמש תעשיות בע"מ באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר אלי אגמון מיום 20.12.2017 - **להלן: "המשיגה"**.

¹ בשומה מטעם רמ"י ובשומת ההשגה נרשם "בהתאם לבקשה להיתר", ברם בהתאם להזמנת השומה נרשם "לפי זכויות חוזיות".

תל אביב, רחוב השלושה 2 ת.ד. 9401 מיקוד 61093 טל' 03-6899776 פקס 03-6899736

<http://Shuma.justice.gov.il>

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר "כל זכות" - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!



מדינת ישראל - משרד המשפטים אגף שומת מקרקעין - מחוז תל אביב והמרכז

1.3. בתאריך 09.05.2018 התקיים דיון במשרדינו בנוכחות נציגים מטעם הצדדים כדלקמן:

מטעם המשיגה: מר אלי אגמון, שמאי מקרקעין.

מטעם המשיבה: הגב' גלית אציל-לדור, שמאית מקרקעין.

סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 10.05.2018, תוך קביעת לוו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 31.05.2018.

1.4. ביום 10.05.2018 הועבר אלינו על ידי השמאית מטעם רמ"י, תחשיב הוצאות פיתוח שנערך על ידי בקר פיתוח מטעם רמ"י, מר איציק ישראלי.

ביום 15.05.2018 הועבר אלינו על ידי השמאי מטעם המשיגה העתק מהסכם המכר בחלק מהנכס הנדון מיום 20.05.2015.

1.5. הצדדים חלוקים בנושא אומדן השווי שנגזר בין היתר, מנתוני השוואה, אופן ניתוחם ומקדמי ההתאמה שהובאו בחשבון.

2. זיהוי הנכס:

גוש: 7751

חלקות: 13 (בשלמות), 14 (חלק), 15 (חלק) ו- 85 (חלק)

שטח המגרש: 18,623 מ"ר

מהות הנכס: קרקע בשימוש לבית אריזה ותעשייה חקלאית

מיקום הנכס: מושב חירות

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, ללא מע"מ וללא הוצאות הפיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומת ההשגה הינו מועד שומת המשיבה, דהיינו לתאריך: 14.09.2017.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 25.12.2018 על ידי הח"מ.

הערה: לאור מטרת השומה, אומדן שווי הקרקע, נערך ביקור חיצוני בלבד.

תל אביב, רחוב השלושה 2 ת.ד. 9401 מיקוד 61093 טל' 03-6899776 פקס 03-6899736

<http://Shuma.justice.gov.il>

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר "כל זכות" - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!

מדינת ישראל - משרד המשפטים אגף שומת מקרקעין - מחוז תל אביב והמרכז

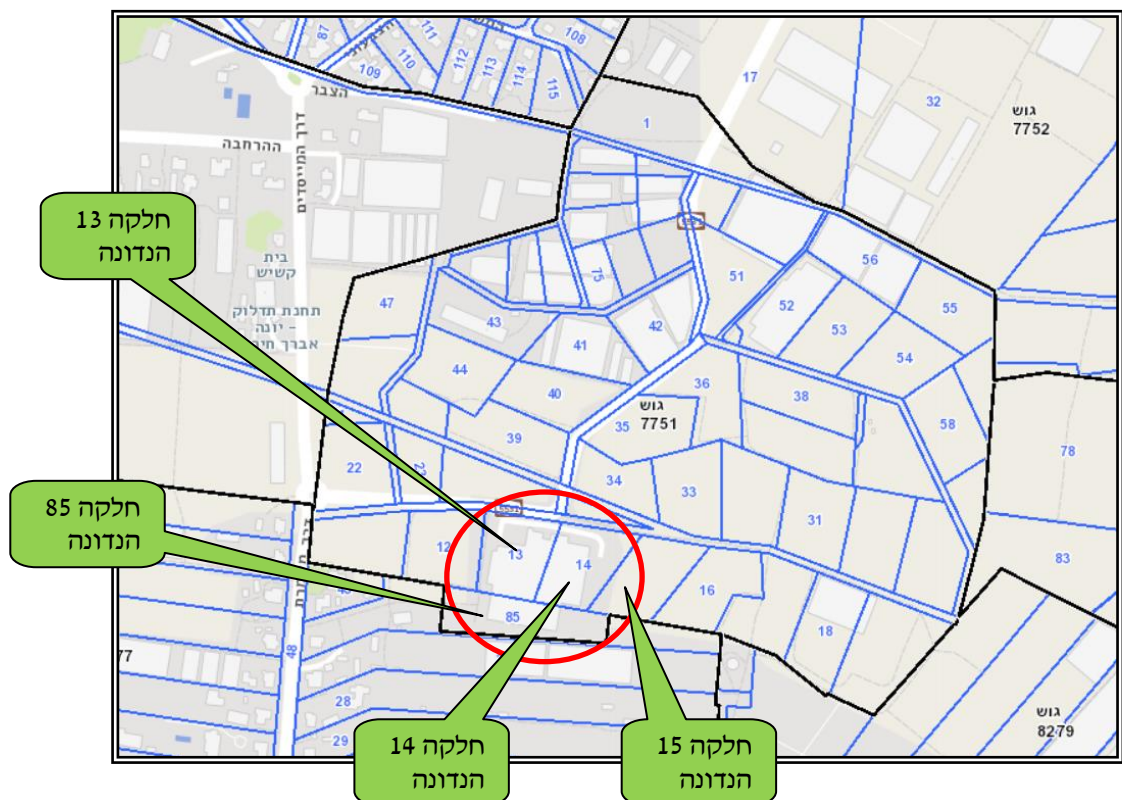
6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו חטיבת קרקע הממוקמת דרומית למושב חרות ומזרחית לדרך המייסדים המקשרת בין המושבים חרות ומשמרת.

6.1 הסביבה:

מושב חירות הינו מושב בשרון השייך למועצה האזורית לב השרון. סביבת הנכס מאופיינת במושבים חקלאיים ובהיקפם שטחים חקלאיים מעובדים, פרדסים וחממות. המושב ממוקם מצפון למושב משמרת ומדרום למועצה מקומית תל מונד. הגישה לנכס הינה דרך כביש מס' 5531 המקשר בין דרך המייסדים מדרום מערב לבין כביש מס' 553 מצפון. נשוא השומה מצוי בעברו הדרומי של הכביש ובקרבה למפגש עם דרך המייסדים. הפיתוח הסביבתי הינו חלקי וכולל תשתיות חלקיות ובין היתר, כבישים וחשמל.

תרשים סביבת הנכס:



תל אביב, רחוב השלושה 2 ת.ד. 9401 מיקוד 61093 טל' 03-6899776 פקס 03-6899736

<http://Shuma.justice.gov.il>

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר "כל זכות" - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!

6.2. הנכס:

הנכס נשוא השומה מהווה חטיבת קרקע, המצויה בחלק הדרומי של מושב חרות, הידועה גם כחלקות מס' 13 (בשלמות), 14 (בחלק), 15 (בחלק) ו-85 (בחלק) בגוש 7751 בשטח כולל של 18,623 מ"ר. על המגרש ממוקמים מבנה ותיק ומספר האנגרים ששימשו בעבר כבית אריזה. נכון ליום הביקור, הנכס אינו בשימוש ואינו מאוכלס ונראה כי מתבצעות בו עבודות בניה ושיפוץ.

תמונות מהנכס



תל אביב, רחוב השלושה 2 ת.ד. 9401 מיקוד 61093 טל' 03-6899776 פקס 03-6899736

<http://Shuma.justice.gov.il>

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר "כל זכות" - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!



מדינת ישראל - משרד המשפטים אגף שומת מקרקעין - מחוז תל אביב והמרכז

7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1 נסח רישום:

בהתאם להעתק נסחי רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקות שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 20.12.2018, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: גוש 7751 חלקות 13, 14, 15 ו-85; רשות מקומית - מ.א. לב השרון, לשכת רישום מקרקעין: נתניה.

שטח רשום: 5,948 מ"ר, 6,084 מ"ר, 6,069 מ"ר ו-6,597 מ"ר בהתאמה.

בעלי הזכויות: חלקות 13, 14 ו-15 קרן קיימת לישראל - בשלמות.

חלקה 85 - קרן קיימת לישראל 5391/6597 חלקים ורשות הפיתוח 1206/6597 חלקים.

הערות: בחלקות 13, 14 ו-15 נרשמה בתאריך 16.04.1936 זיקת הנאה כחלקה נהנית מזכות מעבר מים להשקיה על פני חלקה 4 בגוש 7751.

7.2 חוזה חכירה - מתאריך 14.04.2013:

הועבר לידינו מאת רמ"י חוזה חכירה מהוון שנחתם ביום 14.04.2013 בין מינהל מקרקעי ישראל לבין תנופורט (1990) בע"מ.

להלן עיקרי ההסכם:

המקום: חרות.

זיהוי המוחכר: גוש 7751 חלקה 13 (בשלמות) 14 (בחלק), 15 (בחלק) ו-85 (בחלק), לפי תכנית מפורטת הד/68/2.

השטח המוחכר: 17,900 מ"ר.

תקופת החכירה: 49 שנים, החל מתאריך 11.03.2013 וכלה בתאריך 10.03.2062.

מטרת החכירה: בית אריזה.

קיבולת הבניה: 7,460 מ"ר.

היעוד: כאמור בחוזה החכירה המקורי ועל פי תכנית חוקית שהיתה בתוקף בתקופת החכירה המקורית או בחלק ממנה דהיינו: אחר - 9.

תל אביב, רחוב השלושה 2 ת.ד. 9401 מיקוד 61093 טל' 03-6899776 פקס 03-6899736

<http://Shuma.justice.gov.il>

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר "כל זכות" - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!



מדינת ישראל - משרד המשפטים אגף שומת מקרקעין - מחוז תל אביב והמרכז

7.3. תוספת לחוזה חכירה - מתאריך 22.05.2016

הועברה לידינו מאת רמ"י תוספת לחוזה חכירה מהוון שנחתמה ביום 22.05.2016 בין רשות מקרקעי ישראל לבין תנופורט (1990) בע"מ.

להלן עיקרי ההסכם :

בתאריך 16.07.1970 נחתם בין הצדדים לתוספת זו חוזה חכירה.

המקום : חרות.

זיהוי המוחכר : גוש 7751 חלקה 13 (בשלמות) 14 (בחלק), 15 (בחלק) ו- 85 (בחלק), לפי תכנית

מפורטת הד/68/2.

השטח המוחכר : 17,900 מ"ר.

תקופת החכירה : 49 שנים, החל מיום אישור העסקה דהיינו מ- 11.03.2013 ועד - 10.03.2062.

תקופת חכירה נוספת : 0 שנים החל מתום תקופת החכירה.

מטרת החכירה : בית אריזה.

קיבולת הבניה : 7,460 מ"ר.

היעוד : עפ"י תב"ע.

7.4. חוזה חכירה - מתאריך 30.04.2017

הועבר לידינו מאת רמ"י חוזה חכירה מהוון שנחתם ביום 30.04.2017 בין רשות מקרקעי ישראל לבין חרמש תעשיות חקלאיות.

להלן עיקרי ההסכם :

המקום : חרות.

זיהוי המוחכר : גוש 7751 חלקה 85 (בחלק). מגרש מס' 1/85 ב לפי תכנית מפורטת מס'

צש/21/20.

השטח המוחכר : 723 מ"ר.

תקופת החכירה : 49 שנים, החל מיום אישור העסקה דהיינו מ- 22.02.2017 ועד - 21.02.2066.

תקופת חכירה נוספת : 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.

מטרת החכירה : בית אריזה.

קיבולת הבניה : 289.2 מ"ר.

היעוד : תעשייה - מגזר חקלאי.

תל אביב, רחוב השלושה 2 ת.ד. 9401 מיקוד 61093 טל' 03-6899776 פקס 03-6899736

<http://Shuma.justice.gov.il>

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר "כל זכות" - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!



מדינת ישראל - משרד המשפטים אגף שומת מקרקעין - מחוז תל אביב והמרכז

7.5. חוזה מכר:

נמסר לידנו העתק הסכם מכר בחלק מהנכס הנדון שנחתם ביום 20.05.2015, ממנו עולים בין היתר הפרטים הבאים:

הממכר: מגרש בשטח 17,900 מ"ר הידוע כגוש 7751 חלקות 13 (בשלמות), 14 (חלק) ו- 15 (חלק) ו- 85 (חלק), ואשר עליו בנוי מבנה שרובו ללא גג בשטח של כ- 7,460 מ"ר, המצוי בתחומי מועצה אזורית לב השרון, כמפורט בהסכם החכירה המהוון מתאריך 14.04.2013.

התמורה: 14,800,000 ₪ (ארבעה עשר מליון ושמונה מאות אלף ₪).

8. המצב התכנוני:

8.1. תוכניות בניין עיר:

על המגרש הנדון חלות, בין היתר, תכניות בנין עיר הבאות:

מס תכנית	תאריך פרסום למתן תוקף	ילקוט פרסומים	מהות התכנית
צש/68	14.01.1971	1690	קביעת יעודים, להוות דרכים חדשות, הרחבת וביטול דרכים קימות
צש/68/4	25.09.1973	1946	קביעת תנאים לחממות
צש/68/13	30.06.1977	2237	

זכויות בניה:

יעוד : אזור תעשייה חקלאית.

שטחי בניה מותר : 40% בכל קומה.

שטח נספחים מותר : 45 מ"ר, מותרת הקמת דירה לשומר לפי אישור הועדה המקומית.

גובה המבנה : עד 15 מ', מעל זה באישור ועד מחוזית.

קווי בניין : קדמי - כמסומן בתשריט, צדדי - 8 מ', אחורי - 8 מ'.

תכנית בנין עיר צש/2/20/21:

דבר אישור תכנית פורסם למתן תוקף בתאריך 05.06.1988 בילקוט הפרסומים מס' 3342.

בהתאם לתשריט התכנית המגרש הנדון **מסווג ביעוד של בית אריזה**.

מטרות התכנית הינן בין היתר, קומפילציה של תכניות מפורטות מאושרות והכללת שטח של בית האריזה.

תל אביב, רחוב השלושה 2 ת.ד. 9401 מיקוד 61093 טל' 03-6899776 פקס 03-6899736

<http://Shuma.justice.gov.il>

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר "כל זכות" - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!

מדינת ישראל - משרד המשפטים אגף שומת מקרקעין - מחוז תל אביב והמרכז

8.2. תכנית רישוי:

הועברה לידינו תוכנית בקשה מס' 20160036 להיתר בניה לנכס שבנדון.
התוכנית אושרה ע"י רמ"י בתאריך 06.11.2017.

מהות הבקשה:

שינוי שימוש מהיתר מס' 1755 לייצור, עיבוד אריזה ואחסנת תוצרת חקלאית ותשומות חקלאיות + שיקום מבנה קיים + כניסה נוספת למגרש + שינוי מיקום חניות + חלוקה פנימית + שינוי פיתוח שטח + תוספת בניה עיקרי לאותם שימושים בשטח של 447.59 מ"ר + ממ"מ 173.15 מ"ר + משרדים בקומה א' (מפלט +3.06) 171.12 מ"ר משרדים בקומה ב' (מפלט +7.00) 288.88 מ"ר + ח. מיתוג + חדרי טרנספורמציה זעירים + מאגר מים + ח. גנרטור ומשאבות.

להלן סיכום שטחי הבניה לפי תכנית רישוי זו:

סה"כ הבניה	חלקי שירות (מ"ר)				הקומה והמפלס בבנין	השימושים העיקריים (מ"ר)				
	סה"כ	מתקנים טכניים	ממ"מ מוצע	ממ"מ מאושר		סה"כ	משרדים		ייצור (חקלאי)	
							מוצע	קיים	מוצע	קיים
7,913.77	287.94	51.74	173.15	63.05	0.00 (+/-)	7,625.83		145.82	447.59	7,032.42
281.5					3.06 (+)	281.5	171.12	110.38		
288.9					7.00 (+)	288.9	288.88			
8484.15	287.94	51.74	173.15	63.05	סה"כ	8,196.21	460.00	256.20	447.59	7,032.42

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון ללא פיתוח וללא מע"מ בשומות הצדדים:

המשיבה	המשיגה	
חלופה 1	₪ 4,610,000	₪ 2,654,000
חלופה 2	₪ 6,537,000	₪ 2,749,000

תל אביב, רחוב השלושה 2 ת.ד. 9401 מיקוד 61093 טל' 03-6899776 פקס 03-6899736

<http://Shuma.justice.gov.il>

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר "כל זכות" - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!

מדינת ישראל - משרד המשפטים אגף שומת מקרקעין - מחוז תל אביב והמרכז

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה השמאית מטעם המשיבה על גישת ההשוואה. נתוני ההשוואה בשומת המשיבה הינם מכרז רמ"י מס' מר/271/2016 למגרשים מאזור התעשייה עמק חפר מתאריך 13.06.2017 כדלקמן²:

מקור	מיקום	תאריך	גוש	חלקה	מגרש	שטח במ"ר	מחיר
מכרז	א.ת. עמק חפר	13/06/2017	8388	10,12	27	10857	17,180,000
מכרז	א.ת. עמק חפר	13/06/2017	8388	10	29	13370	22,060,500
מכרז	א.ת. עמק חפר	13/06/2017	8388	10,12	30	8210	13,546,500
מכרז	א.ת. עמק חפר	13/06/2017	8388	10,12	31	16962	28,988,058
מכרז	א.ת. עמק חפר	13/06/2017	8388	10	32	7330	13,194,000

בנוסף ציינה כי בהחלטת ועדת השגות לנכס הנדון ביעוד לבית אריזה מיום 12.06.2014, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 793 ₪ למועד קובע 11.02.2013.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- שטח המגרש וזכויות הבניה בהתאם לחלופות השומה.
- בניתוח מ"ר מבונה אקוויוולנטי בנתוני ההשוואה הובאו בחשבון מקדמי התאמה לשימושים השונים (עיקרי, שרות, קומה, חצר וכו').
- הובא בחשבון מקדם התאמה למיקום של 0.8 ביחס למיקום מגרשי ההשוואה.
- הובא בחשבון מקדם התאמה לגודל של 0.95 ביחס לחלק ממגרשי ההשוואה, תלוי בגודל המגרש.
- מניתוח הנתונים נקבע כי שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי מתואם לנכס נשוא השומה כולל פיתוח הינו כדלקמן: חלופה 1 - סך של 1,026 ₪/למ"ר לאחר מקדם התאמה לבית אריזה של 0.6.
- חלופה 2 - סך של 1,197 ₪/למ"ר לאחר מקדם התאמה לתעשייה חקלאית של 0.7.
- עלויות פיתוח - הובאו בחשבון הוצ' פיתוח בהתאם לאומדן בקר עלויות פיתוח מטעם רמ"י כדלקמן:
 - חלופה 1 - סך של 5,572,445 ₪.
 - חלופה 2 - סך של 5,875,009 ₪.

² ליתר פירוט ראה עמ' 5 ו-7 בשומה מטעם המשיבה.



מדינת ישראל - משרד המשפטים
אגף שומת מקרקעין - מחוז תל אביב והמרכז

9.2.3. תחשיב השומה³:

חלופה 1:

קומה	שימוש	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
קרקע	עיקרי	7460	1	7460
קרקע	עיקרי	289.2	1	289.2
חצר		10873.8	0.2	2174.76
סה"כ מ"ר אקוי'				
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח				
סה"כ שווי כולל פיתוח				
הוצאות פיתוח				
סה"כ שווי לא כולל פיתוח				
				9923.96
				1,026 ₪
				10,181,983 ₪
				5,572,445 ₪
				4,610,000 ₪

חלופה 2:

קומה	שימוש	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
קרקע	עיקרי	7625.83	1	7626
קרקע	שירות	287.94	1	287.9
א	עיקרי	281.5	0.6	168.90
ב	עיקרי	288.88	0.5	144.44
חצר		10709.23	0.2	2142
סה"כ מ"ר אקוי'				
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח				
סה"כ שווי כולל פיתוח				
הוצאות פיתוח				
סה"כ שווי לא כולל פיתוח				
				10368.956
				1,197 ₪
				12,411,640 ₪
				5,875,009 ₪
				6,537,000 ₪

³ ליתר פירוט ראה עמ' 7-8 בשומה מטעם המשיבה.

תל אביב, רחוב השלושה 2 ת.ד. 9401 מיקוד 61093 טל' 03-6899776 פקס 03-6899736

<http://Shuma.justice.gov.il>

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר "כל זכות" - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!



מדינת ישראל - משרד המשפטים
אגף שומת מקרקעין - מחוז תל אביב והמרכז

9.3. סיכום שומת המשיגה:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

שמאי המשיגה קבע את ערכי הבסיס בהסתמך על גישת ההשוואה. נתוני ההשוואה בשומה מטעם המשיג הינם מכרז רמ"י מס' מר/271/2016 למגרשים מאזור התעשייה עמק חפר מתאריך 13.06.2017 כדלקמן⁴:

תאריך	גוש	חלקות	מגרש	שטח במ"ר	מחיר בש"ח	הוצאות פיתוח בש"ח
13.6.2017	8389	200,197	9	8,971	7,563,000	695,815
13.6.2017	8388 8389	12 201	14	11,065	11,286,000	858,459
13.6.2017	8389	198	15	11,218	12,852,215	506,441
13.6.2017	8388	12	18	12,480	12,800,180	968,414
13.6.2017	8388	12	19	8,786	7,020,244	681,304
13.6.2017	8388	12	20	8,637	7,100,100	669,665
13.6.2017	8388	12,10	27	10,857	17,000,180	718,300
13.6.2017	8388	10	29	13,370	22,060,500	884,479
13.6.2017	8388	12,10	30	8,210	13,546,500	449,175
13.6.2017	8388	10	32	7,330	13,194,000	401,030

הערה: המכרז התבסס על תב"ע עח/10/81 ובהגדרת המכרז מצוין:

יעוד: מסחר ו/או משרדים.

יעוד מפורט: תעשייה ומסחר (תעסוקה).

בנוסף ציין כי בהחלטת ועדת השגות לנכס הנדון ביעוד לבית אריזה מיום 12.06.2014 ובהחלטה בהשגה ראשונה מיום 17.07.2013, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 793 ₪ למועד קובע 11.02.2013.

⁴ ליתר פירוט ראה עמ' 6 ו-7 בשומה מטעם המשיג.

תל אביב, רחוב השלושה 2 ת.ד. 9401 מיקוד 61093 טל' 03-6899776 פקס 03-6899736

<http://Shuma.justice.gov.il>

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר "כל זכות" - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!



מדינת ישראל - משרד המשפטים אגף שומת מקרקעין - מחוז תל אביב והמרכז

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- שטח המגרש וזכויות הבניה בהתאם לחלופות השומה.
 - בניתוח מ"ר מבונה אקוויוולנטי בנתוני ההשוואה הובאו בחשבון מקדמי התאמה לשימושים השונים (עיקרי, שרות, קומה, חצר וכו').
 - הובא בחשבון מקדם התאמה למיקום של 0.9 ביחס למיקום מגרשי ההשוואה.
 - מניתוח הנתונים נקבע כי שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי מתואם לנכס נשוא השומה כולל פיתוח הינו סך של 877 ש"ח/מ"ר לאחר מקדם התאמה לבית אריזה/תעשייה חקלאית/שימוש מוגבל של 0.6.
 - עלויות פיתוח - הובאו בחשבון הוצאות פיתוח בהתאם לשומת רמ"י.
 - התייחסות לשומת רמ"י:
- (*) עלויות פיתוח:**
- הוצאות הפיתוח שצוינו בשומת רמ"י מיום 24.09.2017, המבוססות על בקר רמ"י, אינן סבירות ואינן עומדות בשום יחס למכרז רמ"י מס' מר/271/2016 מיום 13.06.2017.
- (*) מקדם אקוויו' לחצר:**
- בהחלטת ועדת השגות לנכס הנדון נקבע מקדם אקוויוולנטי של 0.15 לחצר ולא כפי שנקבע בשומת רמ"י, מקדם אקוויוולנטי לחצר של 0.2.
- (*) מקדמי התאמה לשימוש לבית אריזה ולשימוש לתעשייה חקלאית:**
- בשומה מטעם רמי ניתן מקדם התאמה של 0.6 לשימוש לבית אריזה (חלופה 1) ומקדם התאמה של 0.7 לשימוש לתעשייה חקלאית (חלופה 2).
- בהתאם לתב"ע צש/68 יעוד הנכס הנדון הינו תעשייה חקלאית ועפ"י תב"ע מש/20/21/2 היעוד הינו בית אריזה.
- בשומה קודמת, בהכרעה בהשגה ראשונה ובהחלטת ועדת השגות היתה התייחסות לשימוש מוגבל / תעשייה חקלאית ונקבע מקדם התאמה של 0.6.
- לאור האמור לעיל עולה כי היטשטשו הגבולות בין תעשייה חקלאית לבין בית אריזה לפי התכניות וההיקפים של הנכס. בשומה מטעם המשיג הובא בחשבון מקדם של 0.6 בשתי החלופות.
- (*) מקדם מיקום:**
- בהתאם לנקבע בהחלטת ועדת השגות והכרעה בהשגה ראשונה, לדעתי מקדם המיקום צריך להיות 0.9 ולא 0.8 כפי שנקבע בשומת רמ"י.
- (*) נתוני ההשוואה:**
- בשומתי ובשומה מטעם רמ"י התבססנו על אותו מכרז רמ"י מס' מר/271/2016 באזור התעשייה עמק חפר, ברם שמאית רמ"י בחרה להציג רק את העסקאות הגבוהות.

תל אביב, רחוב השלושה 2 ת.ד. 9401 מיקוד 61093 טל' 03-6899776 פקס 03-6899736

<http://Shuma.justice.gov.il>

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר "כל זכות" - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!



מדינת ישראל - משרד המשפטים
אגף שומת מקרקעין - מחוז תל אביב והמרכז

9.3.3. תחשיב השומה:

חלופה 1:

קומה	שימוש	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ במ"ר
קרקע	עיקרי	7,460	1	7,460.00
קרקע	עיקרי	289.2	1	289.20
חצר		10,873.8	0.15	1,631.07
סה"כ				9,380.27

שווי מ"ר אקווי כולל פיתוח	877 ₪
סה"כ שווי כולל הוצאות פיתוח	8,226,496 ₪
הוצאות פיתוח (על פי נתוני רמ"י)	5,572,445 ₪
סה"כ שווי ללא פיתוח	2,654,051 ₪

חלופה 2:

קומה	שימוש	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ במ"ר
קרקע	עיקרי	7,625.83	1	7,625.83
קרקע	שרות	287.94	1	287.94
א'	עיקרי	281.5	0.6	168.90
ב'	עיקרי	288.88	0.5	144.40
חצר		10,709.23	0.15	1,606.38
סה"כ				9,833.45

שווי מ"ר אקווי כולל פיתוח	877 ₪
סה"כ שווי כולל הוצאות פיתוח	8,623,936 ₪
הוצאות פיתוח (על פי נתוני רמ"י)	5,875,009 ₪
סה"כ שווי ללא פיתוח	2,748,927 ₪

תל אביב, רחוב השלושה 2 ת.ד. 9401 מיקוד 61093 טל' 03-6899776 פקס 03-6899736

<http://Shuma.justice.gov.il>

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר "כל זכות" - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!



מדינת ישראל - משרד המשפטים אגף שומת מקרקעין - מחוז תל אביב והמרכז

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 09.05.2018 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות המשיגה וב"כ המשיגה:

- יש לציין כי בהיתר הבנייה לא מוזכר שימוש בקרקע לבית אריזה.
- לאורך השנים התכניות החלות על הנכס קבעו יעוד לתעשייה חקלאית. בשנת 1988 אושרה תכנית שסימנה את יעוד הנכס כבית אריזה.
- ברשותי תכתובת דוא"ל של רוכשים פוטנציאלים שפנו למועצה לב השרון על מנת לברר מהי התכלית המותרת, עו"ד המועצה ענה כי התכלית המותרת הינה תעשייה חקלאית.
- ההבדל בין תעשייה חקלאית לבית אריזה אינו ברור ולטעמי אף לא קיים.

9.4.2. טענות המשיבה ונציג רמ"י:

- עפ"י נתוני רשות המיסים, הנכס הנדון נמכר בשנת 2015 תמורת סך של 14,800,000 ₪.
- בהתאם לעמדת ועדת השגות, עסקה בנכס מהווה נתון השוואה חשוב ביותר המשקף את כל מאפייני הנכס ובעיקר כאשר מדובר בנכס ייחודי כדוגמת בית אריזה.
- העסקה הנ"ל לא כללה בתוכה את שטח הקרקע של 723 מ"ר אשר נמכר בנפרד בשנת 2017.
- בחלופה 1 מטרת חוזה החכירה הינה לבית אריזה והמקדם הראוי הינו 0.6. לעומת זאת, חלופה 2 מתייחסת לתעשייה חקלאית ולכן ניתן מקדם מעט גבוה יותר 0.7, מכיוון ומדובר בשימוש יותר נרחב ואינטנסיבי מבית אריזה.
- חלופות השומה אינן אמורות להתייחס לשימושים עפ"י התב"ע אלא למצוין בבקשה להיתר.
- בשומות קודמות שנערכו לנכס ההתייחסות היתה לבית אריזה ולא לתעשייה חקלאית.
- מכרז רמ"י - יש לבדוק את יעוד המגרשים, ישנם הבדלים בשימושים בין המגרשים.

תל אביב, רחוב השלושה 2 ת.ד. 9401 מיקוד 61093 טל' 03-6899776 פקס 03-6899736

<http://Shuma.justice.gov.il>

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר "כל זכות" - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!



מדינת ישראל - משרד המשפטים אגף שומת מקרקעין - מחוז תל אביב והמרכז

10. דין והכרעה:

10.1 שאלת השומה:

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב נתוני ההשוואה, אופן ניתוחם ומקדמי ההתאמה אשר יש להביא בחשבון. לאור מחלוקת זו כל אחד מהצדדים הגיע לשווי שונה.

שומתי נערכה עפ"י גישת ההשוואה והתבססה על ניתוח הסכם מכר בחלק מהנכס הנדון מיום 20.02.2015, ומכרזי רמ"י מאזור התעשייה עמק חפר למגרשים ריקים, מכרז מס' מר/271/2016 מיום 13.06.2017 ומכרז מס' מר/121/2015 מיום 26.10.2015, תוך מתן התאמות רלוונטיות לנשוא השומה.

בפרק העקרונות יידונו בפירוט יתר הסוגיות הרלוונטיות למחלוקת בין הצדדים.

10.2 עקרונות השומה:

10.2.1 נתוני השוואה רלוונטיים:

- הסכם מכר בחלק מהנכס הנדון מיום 20.05.2015:
ככלל ובהתאם להחלטת ועדת השגות, עסקה המבוצעת בנכס מהווה את הבסיס הטוב ביותר לצורך קביעת שווי השוק של אותו הנכס. כל זאת בתנאי שהעסקה אינה חריגה ו/או מושפעת מיחסים מיוחדים בין הרוכש למוכר.
עסקת המכר בוצעה במסגרת פירוק "קבוצת פישמן". הונח כי התמורה אינה משקפת מחיר בין מוכר מרצון לקונה מרצון ולכן בניית העסקה ניתנה תוספת של כ- 15% למחיר בגין מימוש מהיר/מכירה כפויה. העסקה דווחה במערכת שע"מ כעסקה בקרקע, ברם הובא בחשבון תרומת הבנוי כשלד. בנוסף הובאה בחשבון יזמות שחוקה כ- 10%.
- בשומה מטעם המשיגה הובאו בחשבון מגרשי השוואה עפ"י מכרז רמ"י מס' מר/271/2016 מיום 13.06.2017. בהתאם לתב"ע למגרשים יעודים שונים, חלקם ביעוד לאחסנה, לוגיסטיקה ותעשייה עתירת שטח, חלקם ביעוד לתעשייה וחלקם ביעוד למסחר ומשרדים.
- בשומה מטעם רמ"י הובאו בחשבון מגרשי השוואה עפ"י מכרז רמ"י מס' מר/271/2016 מיום 13.06.2017. בהתאם לתב"ע למגרשים יעודים שונים, חלקם ביעוד אחסנה, לוגיסטיקה ותעשייה עתירת שטח, וחלקם ביעוד לתעשייה.

תל אביב, רחוב השלושה 2 ת.ד. 9401 מיקוד 61093 טל' 03-6899776 פקס 03-6899736

<http://Shuma.justice.gov.il>

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר "כל זכות" - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!



מדינת ישראל - משרד המשפטים אגף שומת מקרקעין - מחוז תל אביב והמרכז

- בהתחשב במאפייני נשוא השומה מצאתי לנכון כי יש להביא בחשבון מגרשי השוואה מאזור התעשייה עמק חפר, ביעוד לתעשייה וביעוד לאחסנה, לוגיסטיקה ותעשייה עתירת שטח עפ"י מכרז רמ"י מר/271/2016 מיום 13.06.2017 (בדומה לשומות הצדדים) ועפ"י מכרז מס' מר/121/2015 מיום 26.10.2015. לאור מאפייני הנכס הנדון, הובאו בחשבון מגרשים בשטח של 10 דונם ומעלה, תוך מתן התאמות רלוונטיות לנשוא השומה, מגבלת שימוש, מיקום וזמן.

10.2.2. ניתוח מגרשי השוואה:

שמאי הצדדים ניתחו באופן שגוי את נתוני השוואה וכתוצאה מכך נוצר עיוות באומדן השווי כמפורט להלן:

- בשומות הצדדים הובא בחשבון מכרז רמ"י הכולל סוגי מגרשים בעלי יעודים שונים ובעלי זכויות בניה שונות, ברם ניתוח המגרשים נעשה באופן כוללני לכל מגרשי השוואה, בהתאם לזכויות בניה המוקנות ליעוד לתעשייה בלבד.
- בנוסף אין התייחסות לזכויות בניה לגלריה והחצר חושבה עפ"י תכסית של 65% בעוד שעפ"י הוראות התב"ע ביעוד לתעשייה התכסית המרבית הינה 50%.
- בהתאם למכרז מר/271/2016 עליו התבססו שמאי הצדדים, עלויות הפיתוח מתחלקות לשני תשלומים. תשלום אחד ישולם לרמ"י עבור השתתפות בהרחבת צומת הכניסה לאזור התעשייה.
- תשלום שני ישולם לרשות המקומית במסגרת אגרות והיטלים בהתאם לדין ולחוקי העזר התקפים.
- בשומות הצדדים הובאו בחשבון הוצאות פיתוח חלקיות - התשלום לרמ"י בלבד.
- בהכרעה זו הובאו בחשבון מגרשים ריקים עפ"י מכרז רמ"י מר/271/2016 מיום 13.06.2017 (בדומה לשומות הצדדים) ועפ"י מכרז מס' מר/121/2015 מיום 26.10.2015, ברם ניתוח המגרשים נעשה בהתאם ליעוד המגרש וזכויות הבניה המוקנות לו עפ"י התב"ע.

10.2.3. מקדם התאמה לשימוש מוגבל - בית אריזה (חלופה 1) ביחס לתעשייה חקלאית (חלופה 2):

- בשומה מטעם המשיגה אין הבחנה בין שימוש לבית אריזה לבין שימוש לתעשייה חקלאית ובשתי החלופות ניתן מקדם התאמה בגין שימוש מוגבל של 0.6 ביחס לשווי מ"ר מבונה במגרשי השוואה.
- בשומה מטעם רמ"י בחלופה 1 הובא בחשבון מקדם התאמה של 0.6 לבית אריזה ומקדם של 0.7 בחלופה 2 לתעשייה חקלאית, בגין שימוש יותר נרחב ואינטנסיבי משימוש לבית אריזה.
- חלופה 1 הינה אומדן שווי הקרקע למטרת בית אריזה בהתאם לזכויות החוזיות וחלופה 2 הינה אומדן שווי הקרקע בהתאם לשימושים בבקשה להיתר, שהינם נרחבים יותר משימוש לבית אריזה בלבד, לפיכך, אני מקבל את עמדת השמאית מטעם רמ"י ובהכרעה זו הובא בחשבון מקדם התאמה של 0.6 לשימוש לבית אריזה (חלופה 1) ומקדם התאמה של 0.7 לשימוש תעשייה חקלאית (חלופה 2).

תל אביב, רחוב השלושה 2 ת.ד. 9401 מיקוד 61093 טל' 03-6899776 פקס 03-6899736

<http://Shuma.justice.gov.il>

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר "כל זכות" - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!



מדינת ישראל - משרד המשפטים אגף שומת מקרקעין - מחוז תל אביב והמרכז

10.2.4. מקדם התאמה למיקום:

מביקור בנכס עולה כי על אף מיקומו במרכז הארץ באופן יחסי, בסביבת הנכס רמת הפיתוח הינה חלקית, והנכס נעדר חשיפה. הנכס מנותק מעורף תעשייתי ממשי ומשימושי קרקע לתעשייה ביחס למיקום מגרשי תעשייה סטנדרטיים ואף ממיקומם של מגרשי ההשוואה מהם נגזר אומדן השווי בתחשיבי הצדדים. לאור האמור לעיל קיבלתי את עמדת שמאית רמ"י ובהכרעה זו הובא בחשבון מקדם מיקום של - 0.8.

10.2.5. התאמה לזמן:

לאור עליית מחירי הנדל"ן במרוצת השנים האחרונות, בניתוח נתוני ההשוואה ממכרז רמ"י משנת 2015, הובא בחשבון מקדם התאמה בשיעור של 5% לשנה, ממועד עסקת המכר, ביחס למועד הקובע.

10.2.6. התאמה לבעלות:

בהתאם לתנאים המיוחדים במכרז רמ"י מס' מר/271/2016 מיום 13.06.2017 ומכרז רמ"י מס' מר/121/2015 מיום 26.10.2015, עולה כי מחיר הזכייה כולל זכויות בניה עתידיות, לפיכך בהכרעה זו לא הובא בחשבון מקדם התאמה לבעלות.

10.2.7. עלויות פיתוח:

עלויות פיתוח במגרשי ההשוואה:

הוצאות פיתוח למגרשי ההשוואה עפ"י מכרז רמ"י מס' מר/271/2016 מיום 13/06/2017:

- בהתאם לחוברת המכרז סעיף (4.3.1) הסכום של הוצאות הפיתוח הנקוב בתוצאות המכרז הינו תשלום הוצאות פיתוח בגין השתתפות בהרחבת צומת הכניסה לאזור התעשייה וישולם לרמ"י.
- בנוסף יש לשלם תשלומי פיתוח לרשות המקומית במסגרת אגרות והיטלים בהתאם לדין ולחוקי העזר התקפים.
- לאור האמור לעיל בניתוח נתוני ההשוואה של מכרז רמ"י מס' מר/271/2016 מיום 13/06/2017 הובאו בחשבון הוצאות פיתוח שנגבו במכרז רמ"י מס' מר/121/2015 מיום 26/10/2015 צמודים למדד המחירים לצרכן ליום 13/06/2017 + הוצאות הפיתוח בגין השתתפות בהרחבת צומת הכניסה לאזור התעשייה.

תל אביב, רחוב השלושה 2 ת.ד. 9401 מיקוד 61093 טל' 03-6899776 פקס 03-6899736

<http://Shuma.justice.gov.il>

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר "כל זכות" - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!



מדינת ישראל - משרד המשפטים אגף שומת מקרקעין - מחוז תל אביב והמרכז

עלויות פיתוח בנכס נשוא השומה:

עלויות הפיתוח שהובאו בחשבון בשומת רמ"י הינה עפ"י דו"ח בקר רמ"י, והינן כדלקמן:

חלופה 1 - סך של 5,572,445 ₪.

חלופה 2 - סך של 5,875,009 ₪.

כאמור בקווים המנחים פרק ה' "התייחסות להוצאות הפיתוח הסביבתי", כאשר נתון הפיתוח סופק על ידי מזמין השומה, יש להשתמש בנתון זה. לכן בהכרעתי הובאו בחשבון עלויות הפיתוח כמצוין לעיל.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

בהתאם לאמור לעיל ולצורך בחינת ערכי הבסיס הסתמכתי על הנתונים הבאים:

10.3.1. מכרזי רמ"י מס' מר/271/2016 ומס' מר/121/2015:

תאריך	גוש/חלקה	מס' מגרש עפ"י תב"ע עח/81/10	יעוד המגרש עפ"י התב"ע	שטח במ"ר	מחיר זכיה	הוצאות פיתוח	מחיר כולל הוצ' פיתוח	מקדם התאמה לזמן	מחיר לדונם כולל פיתוח מתואם	שווי מ"ר אקווי' מבונה כולל פיתוח
13/06/2017	8388/10,12	27	תעשייה	10,857	17,000,180 ₪	4,972,073 ₪	21,972,253 ₪	1	2,023,787 ₪	2,351 ₪
13/06/2017	8388/10	29	תעשייה	13,370	22,060,500 ₪	6,122,845 ₪	28,183,345 ₪	1	2,107,954 ₪	2,448 ₪
13/06/2017	8388/10,12	31	אחסנה, לוגיסטיקה ותעשייה עתירת שטח	16,962	28,988,058 ₪	5,798,078 ₪	34,786,136 ₪	1	2,050,828 ₪	3,098 ₪
26/10/2015	8388/10	35	תעשייה	11,109	8,283,389 ₪	4,368,187 ₪	12,651,576 ₪	1.1	1,252,744 ₪	1,455 ₪
26/10/2015	8388/10	37	תעשייה	11,859	7,790,000 ₪	4,663,096 ₪	12,453,096 ₪	1.1	1,155,106 ₪	1,342 ₪
26/10/2015	8388/10	39	תעשייה	11,433	18,084,587 ₪	4,495,588 ₪	22,580,175 ₪	1.1	2,172,500 ₪	2,523 ₪
26/10/2015	8388/10	40	אחסנה, לוגיסטיקה ותעשייה עתירת שטח	15,128	17,637,813 ₪	4,358,299 ₪	21,996,112 ₪	1.1	1,599,400 ₪	2,416 ₪
26/10/2015	8388/10	41	אחסנה, לוגיסטיקה ותעשייה עתירת שטח	14,552	15,997,559 ₪	4,192,356 ₪	20,189,915 ₪	1.1	1,526,176 ₪	2,305 ₪
26/10/2015	8388/10	42	אחסנה, לוגיסטיקה ותעשייה עתירת שטח	14,526	16,595,100 ₪	4,184,866 ₪	20,779,966 ₪	1.1	1,573,590 ₪	2,377 ₪
									ממוצע	2,257 ₪
									התאמה למיקום	0.8
									סה"כ שווי	1,806 ₪

תל אביב, רחוב השלושה 2 ת.ד. 9401 מיקוד 61093 טל' 03-6899776 פקס 03-6899736

<http://Shuma.justice.gov.il>

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר "כל זכות" - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!



מדינת ישראל - משרד המשפטים
אגף שומת מקרקעין - מחוז תל אביב והמרכז

ניתוח שווי מ"ר מבונה במגרשי השוואה עפ"י תב"ע עח/81/10:

מגרשים בייעוד לתעשייה:

תחשיב מ"ר מבונה אקווי' לדונם			
מ"ר מ' אקו'	מקדם אקו'	שטח	קומה
400	1	400	קרקע עיקרי
50	0.5	100	קרקע שרות
10	0.4	25	גלריה ק"ק
240	0.6	400	קומה א' עיקרי
30	0.3	100	קומה א' שרות
6	0.24	25	גלריה ק"א
125	0.25	500	חצר
861			סה"כ

(*) 50% תכסית.

(**) זכויות הבניה לתעשייה הינן בשלוש קומות + גלריה לכל קומה.

הובא בחשבון בינוי אופטימלי של קומות קרקע ו- א' בלבד בניצול של 80% עיקרי בתוספת

20% שרות + גלריה בכל קומה.

מגרשים בייעוד לאחסנה, לוגיסטיקה ותעשייה עתירת שטח:

תחשיב מ"ר מבונה אקווי' לדונם			
מ"ר מ' אקו'	מקדם אקו'	שטח	קומה
500	1	500	קרקע עיקרי
50	0.5	100	קרקע שרות
12	0.4	30	גלריה ק"ק
100	0.25	400	חצר
662			סה"כ

(*) 60% תכסית

(**) זכויות הבניה לאחסנה, לוגיסטיקה ותעשייה עתירת שטח הינן בשתי קומות + גלריה לכל קומה.

הובא בחשבון בינוי אופטימלי של קומת קרקע בלבד בניצול של 60% עיקרי, 10% שרות + גלריה.

תל אביב, רחוב השלושה 2 ת.ד. 9401 מיקוד 61093 טל' 03-6899776 פקס 03-6899736

<http://Shuma.justice.gov.il>

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר "כל זכות" - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!



מדינת ישראל - משרד המשפטים
אגף שומת מקרקעין - מחוז תל אביב והמרכז

10.3.2 . עסקת מכר בחלק מהנכס הנדון מיום 20.05.2015 :

מחיר	14,800,000 ₪
בהתחשב במכירה בכינוס כ- 15%	17,020,000 ₪
יזמות שחוקה כ- 10%	15,472,727 ₪
שטח מבנה במ"ר	7,460 ₪
עלות בניה מבנה חדש	1,800 ₪
שווי בנוי בעסקה כשולד	720 ₪
שווי מבנה	5,371,200 ₪
בניכוי בנוי	10,101,527 ₪
מ"ר אקוויוולנטי	10,070 ₪
שווי למ"ר אקוו' כולל פיתוח	1,003 ₪

ניתוח שווי מ"ר אקוויוולנטי בעסקת המכר :

קומה	שטח	מקדם אקוו'	מ"ר מ'מ אקוו'
קרקע	7,460	1	7,460
חצר	10,440	0.25	2,610
סה"כ			10,070

10.3.3 . ממוצע משוקלל:

ממוצע משוקלל - חלופה 1 :

סוג עסקה	שווי מ"ר מבונה	משקל	שווי מ"ר משוקלל
מכרזי רמ"י מקדם התאמה לבית אריזה 0.6	1,083 ₪	0.4	433 ₪
הסכם מכר בנשוא השומה	1,003 ₪	0.6	602 ₪
שווי מ"ר מבונה כולל הוצאות פיתוח			1,035 ₪

ממוצע משוקלל - חלופה 2 :

סוג עסקה	שווי מ"ר מבונה	משקל	שווי מ"ר משוקלל
מכרזי רמ"י מקדם התאמה לתעשייה חקלאית 0.7	1,264 ₪	0.4	506 ₪
הסכם מכר בנשוא השומה, בהתאמה לתעשייה חקלאית	1,170 ₪	0.6	702 ₪
שווי מ"ר מבונה כולל הוצאות פיתוח			1,208 ₪

תל אביב, רחוב השלושה 2 ת.ד. 9401 מיקוד 61093 טל' 03-6899776 פקס 03-6899736

<http://Shuma.justice.gov.il>

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר "כל זכות" - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!

מדינת ישראל - משרד המשפטים
אגף שומת מקרקעין - מחוז תל אביב והמרכז

11. תחשיבי השומה:

חלופה 1:

קומה	שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
קרקע	עיקרי	7,460	1	7,460
קרקע	עיקרי	289.2	1	289
חצר		10,873.8	0.25	2,718
סה"כ מ"ר מבונה אקווי'				10,468
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח				1,035 ₪
סה"כ שווי כולל פיתוח				10,836,779 ₪
הוצאות פיתוח				5,572,445 ₪
סה"כ שווי ללא פיתוח במעוגל				5,260,000 ₪

חלופה 2:

קומה	שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
קרקע	עיקרי	7,625.83	1	7,626
קרקע	שירות	287.94	0.5	144
א'	עיקרי	281.5	0.6	169
ב'	עיקרי	288.88	0.4	116
חצר		10,709.23	0.25	2,677
סה"כ מ"ר מבונה אקווי'				10,732
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח				1,208 ₪
סה"כ שווי כולל פיתוח				12,961,661 ₪
הוצאות פיתוח				5,875,009 ₪
סה"כ שווי ללא פיתוח במעוגל				7,090,000 ₪

תל אביב, רחוב השלושה 2 ת.ד. 9401 מיקוד 61093 טל' 03-6899776 פקס 03-6899736

<http://Shuma.justice.gov.il>

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר "כל זכות" - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!



מדינת ישראל - משרד המשפטים אגף שומת מקרקעין - מחוז תל אביב והמרכז

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כגוש 7751 חלקות 13 (בשלמות), 14 (חלק) ו-15 (חלק) ו-85 (חלק), הממוקם במושב חרות, כריק ופנוי, לצורך גביית דמי היתר בגין תוספת בניה, הינה בסך:

חלופה 1: ₪ 5,260,000 (חמישה מיליון מאתיים ושישים אלף ש"ח).

חלופה 2: ₪ 7,090,000 (שבעה מיליון ותשעים אלף ש"ח).

הערכים הנקובים הינם ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח.

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.

בברכה,

שרון שומר

שמאי מקרקעין מחוזי

מחוז תל אביב והמרכז

העתקים:

מר דב וידר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י - dovv@land.gov.il

תל אביב, רחוב השלושה 2 ת.ד. 9401 מיקוד 61093 טל' 03-6899776 פקס 03-6899736

<http://Shuma.justice.gov.il>

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר "כל זכות" - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!