תאריך עברי:	י"ג/שבט/תשע"ח
תאריך לועזי:	29/01/2018
מס' תיק רמ"י:	52918892א
מספרינו (אופק):	31657
לקביעת שכ"ט:	5.60 יח' שומה

לכבוד:
גב' רעות חיו,צוות משקי עזר והרחבות
מרחב עסקי מרכז, רמ"י
בדוא"ל:
reuthi@land.gov.il

לכבוד:
מר ישראל יעקב
שמאי מקרקעין
בדוא"ל:
israel@iy1.co

לכבוד:
מר חיים מסילתי
שמאי מקרקעין
בדוא"ל:
office@appraiser.org.il

לכבוד:
מר דב וידר
שמאי מקרקעין מרחב עסקי מרכז,רמ"י
בדוא"ל:
dovv@land.gov.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304

מגרש 701 חלק מחלקה 14 בגוש 8309 מושב בית יצחק

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 14/8/17, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי המגרש הנדון, זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע למגורים בפטור ממכרז.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר ישראל יעקב ביום 17/1/17 – **להלן: "המשיב"**; ההשגה שבנדון הוגש מטעם בעל הזכויות בנכס מר יעקובי רועי באמצעות שומתו של שמאי מקרקעין מר חיים מסילתי מיום 10/7/17 – **להלן: " המשיג".**

1.3. בתאריך 18/12/17 התקיים דיון במשרדינו בנוכחות השמאים מטעם הצדדים ובעל הזכויות מר עופר יעקבי. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 19/12/17, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 2/1/18.

1.4. הצדדים חלוקים בנושא ערכי השווי למגורים צמוד קרקע במושב בית יצחק ומקדמי ההפחתה למגרש הנדון.

כחלק מהשירות שניתן לך במשרד המשפטים אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר כל זכות בכתובת: kolzchut.org.il/justice
כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!

2. זיהוי הנכס:

גוש:	8309
חלקה:	14 (בחלק)
מגרש:	701
מהות הנכס:	מגרש למגורים צמוד קרקע
כתובת עירונית:	דרך חפר מושב בית יצחק
שטח:	500 מ״ר

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומת ההשגה הינו מועד שומת המשיב, כלומר לתאריך: 4/12/16.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 25/1/18 על ידי, בנוכחות החוכר מר עופר יעקבי.

6. תיאור הנכס והסביבה:

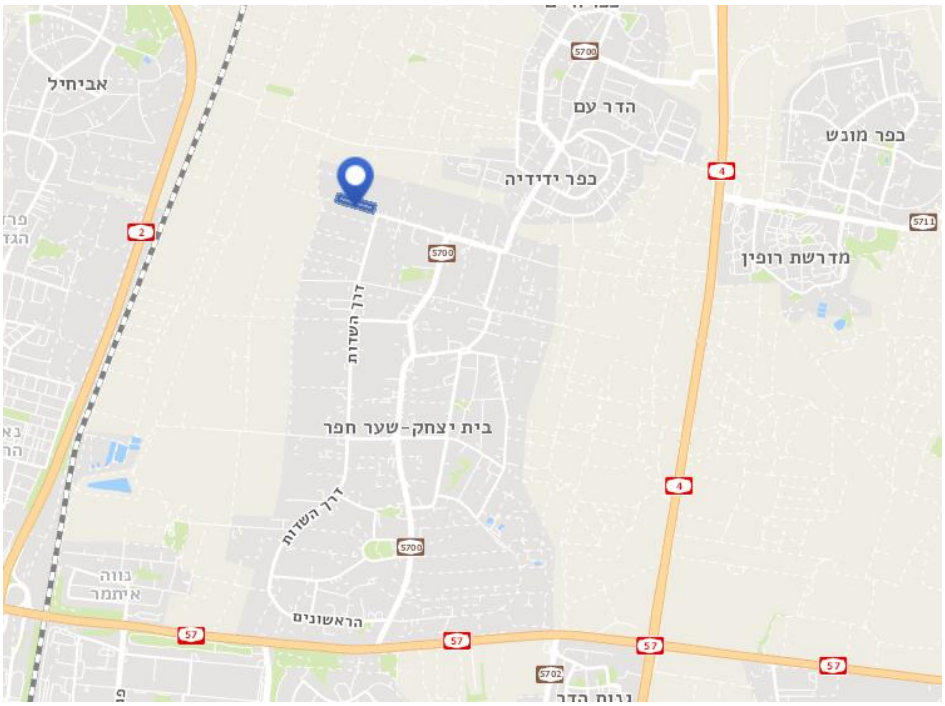
נשוא השומה הינו מגרש 701 ביעוד מגורים חד משפחתי הממוקם ברחוב דרך חפר במושב בית יצחק.

6.1. הסביבה:

מושב בית יצחק נכלל בתחום המועצה האזורית עמק חפר, ממוקם ממזרח לעיר נתניה וכביש מס׳ 2, ממערב לכביש מס׳ 4, צפונית לכביש מס׳ 57 ומדרום למושבים כפר ידידיה, הדר עם, כפר חיים ומשמר השרון.
המושב מאופיין בבניה צמודת קרקע וותיקה לצד חדשה, מבני משק, מפעלים, מסחר ושטחים ציבוריים.
במושב פיתוח עירוני חלקי התואם מושבים בסביבה.

כחלק מהשירות שניתן לך במשרד המשפטים אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר כל זכות בכתובת: kolzchut.org.il/justice
כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!

תרשים סביבת הנכס:



6.2. <u>הנכס:</u>

נשוא השומה מגרש מספר 701 צורתו מלבנית בשטח 500 מ״ר, הממוקם בתחום נחלה חקלאית. המגרש חזיתי לרחוב דרך חפר בקצה הצפון-מערבי של מושב בית יצחק.

בעת ביקורנו מצאנו כי המגרש ריק.

הפיתוח הסביבתי במושב כולל כבישים סלולים, מדרכות, תאורה וכו׳, אולם בסמוך לנכס הפיתוח חלקי, דרך עפר ללא מדרכה ותאורת רחוב.

<u>גבולות הנכס:</u>

מצפון, ומערב - מבנים חקלאיים ושטחים חקלאיים מעובדים.

מדרום - דרך עפר המהווה את המשך דרך חפר ומעברה שטחים חקלאיים.

ממזרח - מגרש 702 ועליו בנוי בית מגורים צמוד קרקע בבניה חדשה.

כחלק מהשירות שניתן לך במשרד המשפטים אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר כל זכות בכתובת: kolzchut.org.il/justice
כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!

תמונות מהנכס:





7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 29/1/18, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: גוש 8309 חלקה 14 ; רשות מקומית – מ. א עמק חפר

שטח רשום: 7,765 מ״ר

בעלי הזכויות: קק״ל – בשלמות

8. המצב תכנוני:

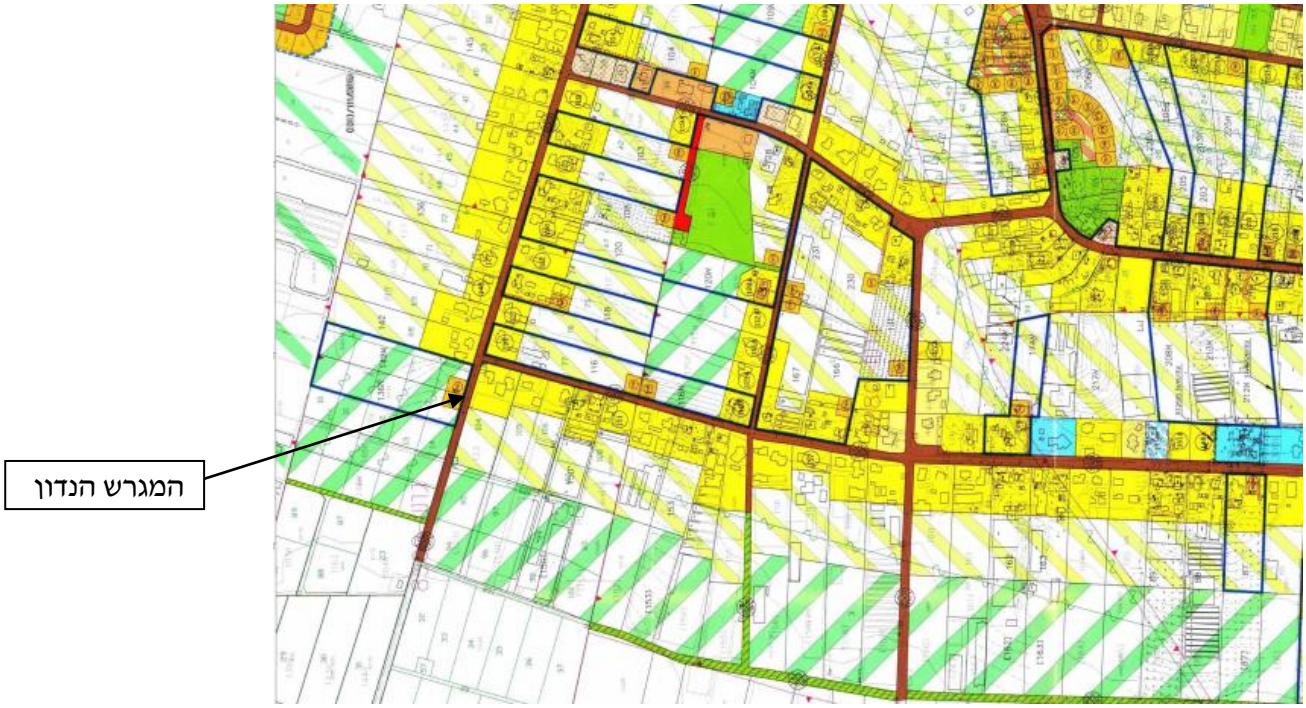
על הנכס חלות בין השאר תכניות בניין עיר הבאות:

מס תכנית	תאריך הפרסום למתן תוקף	ילקוט פרסומים	עיקר הנתונים הרלוונטיים
עח/15	16/08//1956		הרחבת שטח היישוב
עח/14/15	05/05/1972	1820	קביעת תכנית כללית אחת במקום
עח/17/15	21/05/1992	4006	תכנית מפורטת לבית יצחק
עח/36/15	08/05/2002	5073	תכנית שינוי מתאר –הרחבת הישוב עם איחוד וחלוקה

זכויות הבניה בכפוף להוראות תוכנית עח/מק/15/ 36 כדלקמן :

אזור	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קיבולת בניה				תכסית	מס' קומות	סה"כ שטח בניה מרבי
		מעל מפלס הכניסה		מתחת למפלס הכניסה				
		שטח עיקרי	שטח שירות	שטח עיקרי	שטח שירות			
מגורים חד משפחתיים	450	220 מ"ר	עד 10% משטח המגרש ולא יותר מ- 65 מ"ר	----	עד 65 מ"ר על חשבון שטח מעל מפלס הכניסה	35%	2 + קומה תת קרקעית	220 מ"ר עיקרי + 65 מ"ר שירות

<u>תשריט התוכנית :</u>



כחלק מהשירות שניתן לך במשרד המשפטים אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר כל זכות בכתובת : kolzchut.org.il/justice
כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

המשיב	המשיג
₪2,360,000	₪1,650,000

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב על גישת ההשוואה למחירי מגרשים ובתי מגורים צמודי קרקע במושבים בית יצחק והדר עם, בשילוב גישת החילוץ, תוך ביצוע התאמות נדרשות לנכס נשוא השומה.

להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיב:

תאריך	גוש/חלקה	מקום	מקור	שטח מגרש	שטח בנוי	מחיר	מקדם משוקלל	שווי מגרש כולל פיתוח	שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח בבעלות
13/04/2015	8214/27	בית יצחק	שע"מ	500		₪2,131,466	1.05	₪1,912,854	₪5,900
19/07/2015	8214/4	בית יצחק	שע"מ	502	160	₪2,700,000	1.05	₪2,402,542	₪7,400
18/06/2015	8306/105	הדר עם	שע"מ	507	170	₪3,800,000	1.05	₪2,181,460	₪7,035
19/03/2015	8212/229	בית יצחק	שע"מ	492	200	₪4,500,000	1.05	₪2,590,216	₪7,300
		בית יצחק	ביקוש	500	250	₪4,454,700	1	₪2,211,305	₪7,200
		בית יצחק	ביקוש	500	240	₪4,557,000	1	₪2,340,793	₪7,200
שווי מ"ר מבונה ממוצע כולל פיתוח									**₪7,000**

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- השומה נערכה למלוא קיבולת הבניה עפ"י תב"ע עח/15/ 36.
- מקדם התאמה לבעלות - נילקח בחשבון מקדם התאמה חכירה לבעלות.
- עלויות פיתוח - הופחתו עלויות פיתוח ששולמו בפועל מוצמדות למועד הקובע בסך 32,230 ₪.

כחלק מהשירות שניתן לך במשרד המשפטים אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר כל זכות בכתובת: kolzchut.org.il/justice
כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!

9.2.3.תחשיב השומה:

שטח	זכויות הבניה	מקדם אקו'	מ"ר אקו'
עיקרי	160	1	160
עיקרי שולי	60	0.9	54
שירות/מרתף	65	0.4	26
ממ"ד	12	0.8	10
חצר	300	0.25	75
חצר שולית	108	0.15	16.2
סה"כ שטח אקו'			341
שווי מ"ר מבונה			₪7,000
שווי המגרש הנדון במעוגל			**₪2,390,000**
עלויות פיתוח ששולמו בפועל			₪32,230
שווי המגרש הנדון			**₪2,360,000**

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1.גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיג על גישת ההשוואה למחירי מגרשים ובתי מגורים צמודי קרקע במושב בית יצחק, בשילוב גישת החילוץ, תוך ביצוע התאמות נדרשות לנכס נשוא השומה.

להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיב:

- הכרעה בערעור על שומת רמ"י למגרש 771/1, גו"ח 8214/27 מיום 21/9/15, נקבע שווי מ"ר אקו' ₪5,639 למועד 9/6/14, בהתאמה למועד קובע מקדם 1.075 מתקבל 6,062 ₪.
- עסקאות מס שבח:

תאריך	גוש	גו"ח	שטח מגרש	מחיר	שטח בנוי	מקדם בעלות	מקדם זמן	שווי מ"ר מבונה מתואם
13/04/2015	קרקע	8214/27	500	₪1,960,759		1	1.05	₪5,192
19/12/2014	חד משפחתי	8214/25	500	₪4,550,000	281	1	1.0625	₪6,968
19/03/2015	חד משפחתי	8212/229	492	₪4,500,000	200	1	1.05	₪7,949
06/07/2016	חד משפחתי	8230/34	500	₪3,800,000	160	1.05	1.025	₪7,389
31/08/2016	חד משפחתי	8212/128	500	₪4,500,000	209	1	1.025	₪7,608
							ממוצע	₪6,861
							במעוגל	**₪6,860**

9.3.2.עקרונות התחשיב:

- מקדם התאמה לבעלות - נלקח בחשבון מקדם המרה לבעלות בשיעור 5%.
- עלויות פיתוח - נלקחו בחשבון עלויות פיתוח עפ"י נתוני הוצאות פיתוח מאת הועדה המקומית לתכנון ובניה עמק חפר. בנוסף קיימות הוצאות פיתוח נוספות לוועד המקומי שלא נלקחו בחשבון לשם הזהירות.

כחלק מהשירות שניתן לך במשרד המשפטים אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר כל זכות בכתובת: kolzchut.org.il/justice
כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!

- שמאי המשיב לא לקח בחשבון מקדמי הפחתה בגין מיקום בסמוך למפגעים חמורים:

פיתוח תשתיות חלקי – הגישה אל הנכס דרך כביש סלול המסתיים בנשוא השומה וממשיך בשביל כורכר, גורם לחוסר מקומות חניה בנוסף לא קיימת תאורה ומדרכה. מבירור מול ועד בית יצחק, אין כל כוונה לבצע עבודות תשתיות בסמוך למגרש הנדון.	0.98
תנועת משאיות	0.98
קרבה לרפת, לולים וגידולים חקלאיים – גורמים למפגעי ריחות וזבובים. שימוש בריסוסים המהווים מטרד זיהום אוויר.	0.97
קרבה לאתר פסולת גושית – מטרד זיהום אוויר בקרבת הנכס	0.99
פני קרקע משופעים – יש צורך ביישור הקרקע וברמת פיתוח גבוה יותר	0.98
מט"ש בקרבת הנכס – מבנה טיהור שפכים כ- 300 מ' מהנכס גורם למטרדי רעש וזיהום.	0.98
עמוד חשמל מתח גבוה בתוך המגרש – מהווה מגבלה תכנונית , סכנת חיים וככל הנראה גם מקור קרינה. חברת חשמל דורשת תשלום על הזזה או הטמנה.	0.95
מיקום בחלק של אזור חקלאי בתחום חלקות ב' ומטע ולא בחלקת המגורים.	0.98
מי קולחין - בצמוד למגרש קיים שטח חקלאי המעובד במי קולחין וגורם לזיהום הקרקע.	0.99
מפעל אינטרטול מכונות לעיבוד שבבי – בצמוד למגרש דבר הגורם למטרדי רעש.	0.99
קרה – המגרש ממוקם בפאתי המושב, באזור הנמוך, לעיתים נוצרת קרה ההורסת את הגינות.	0.98
מיקום בקצה המושב – המושב סובל ממכת גניבות ופריצות לבתים.	0.98
קרבה לרכבת וכביש החוף במרחק של כק"מ	0.99
סיכום משתנים	**0.768**

- קיימת מגבלת מכירה עתידית, החלטת רמ"י 1253 אינה מאפשרת מכירה הנכס ב- 5 השנים הראשונות. לפיכך יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 7.5% מעבר לאמור בתחשיב.

9.3.3. <u>תחשיב השומה:</u>

תאור	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי	160	1	160
עיקרי שולי	40	0.9	36
עיקרי שולי 2	20	0.85	17
שרות	30	0.5	15
שרות שולי	8	0.2	1.6
ממ"ד	12	0.7	8.4
חצר	200	0.25	50
חצר שולית	125	0.2	25
תכסית 35%	175	סה"כ	313
שווי מ"ר מבונה אקו' בסיסי			₪6,860
מקדמי הפחתה			0.768
שווי מ"ר מבונה בסיסי לאחר התאמה			₪5,272
סה"כ שווי המגרש			₪1,650,012
במעוגל			**₪1,650,000**

כחלק מהשירות שניתן לך במשרד המשפטים אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר כל זכות בכתובת: kolzchut.org.il/justice
כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 18/12/17 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות המשיג וב"כ המשיגה:</u>

- בשומת שמאי המשיב, לא נלקח בחשבון כי המגרש הנדון ממוקם בסמוך לכל המפגעים החמורים המפורטים בשומה כעמודים 17-10 ולא ניתנו הפחתות ראויות לקרבת הנכס למפגעים קשים אלו.
- תנאי החוזה מונעים מכירת הנכס למשך 5 שנים, זה מוצר ששווה פחות. מכיר את הנחית השמאי הממשלתי בנושא ולא מסכים אתה.
- ביוני 2014 פורסמה הכרעה של השמאית המחוזית למגרש במושב, להערכתם הייתה גבוה מדי. צריכה להיות מידתיות בעליית המחירים משנת 2014 בה קבעה השמאית 5,700 ₪ למ"ר מבונה ללא פיתוח ומע"מ ביחס לשנת 2016.
- שטח שירות - לטענתו סך שטח השירות 10% דהיינו 50 מ"ר, כולל הממ"ד.

9.4.2. <u>טענות המשיב ונציג רמ"י:</u>

- בתגובה לטענת המשיג כי ערכי השווי בשומתו גבוהים, שמאי המשיג קבע 6,860 ₪ למ"ר מבונה ללא פיתוח ואילו הוא קבע 7,000 ₪ כולל פיתוח, בעצם אין ויכוח על השווי.
- מקדמי ההפחתה בשומת המשיג בגין המפגעים שגויים, בכל המושב הפיתוח חלקי ואין מדרכות וכל הבתים קרובים לרפתות ופעילות חקלאית. מקבל רק את ההפחתה בגין עמוד חשמל מתח גבוה בתחום המגרש.

10. <u>דיון והכרעה:</u>

10.1. <u>שאלת השומה:</u>

אני מקבלת את גישת השומה בהן נקטו שמאי הצדדים באופן חלקי, וזאת מאחר ולא אותרו על ידי עסקות מכר למגרשים ריקים.

בשומתי אתבסס על גישת ההשוואה למחירי בתי מגורים צמודי קרקע במושב בית יצחק וחילוץ יתרה לקרקע, תוך ביצוע התאמות רלוונטיות.

יתר המחלוקות ידונו בפרק עקרונות השומה.

10.2. <u>עקרונות השומה:</u>

10.2.1. **<u>הפחתה בגין מיקום המגרש בסמוך למפגעים הבאים:</u>**

פיתוח תשתיות חלקי - לאחר ביקור במקום, אני מקבלת את עמדת המשיג ובשומתי לקחתי בחשבון הפחתה בשיעור 5% בגין פיתוח חלקי בסמוך למגרש הנדון, ללא מדרכות, תאורה וכביש מסודר.

עמוד חשמל - אני מקבלת את עמדת המשיג ובשומתי לקחתי בחשבון הפחתה בשיעור 5% בגין עמוד חשמל מתח גבוה בחזית המגרש הנדון.

טופוגרפיה - לאחר ביקור במקום מקבלת את עמדת המשיג, המגרש ממוקם בחלק הנמוך של המושב

כחלק מהשירות שניתן לך במשרד המשפטים אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר כל זכות בכתובת: kolzchut.org.il/justice
כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!

ובמגרש קיים שיפוע קל, בתחשיבי לקחתי בחשבון הפחתה בשיעור 2%.
קרבה למבנים ושטחים חקלאיים כולל שטחים מעובדים במי קולחין - שימושים חקלאיים מהווים חלק מאופי המושב ובאים לידי ביטוי בעסקאות ההשוואה.
מיקום בשולי המושב - מהמגרש הנדון נשקף נוף פתוח לעבר שדות חקלאיים שלהערכתי תורם לשווי הנכס ופרטיותו. מושב בית יצחק סובל מבעית פריצות וגניבות, תופעה שכל המושב סובל ממנה ובא לידי ביטוי בעסקאות השוואה ואין מקום להפחתה נוספת.
קרבה לרכבת וכביש החוף - בהתחשב במרחק הרב של כ- 1,000 מ' מהנכס הנדון, אני סבורה כי אין השפעה שלילית על שווי המגרש הנדון.
קרה, תנועת משאיות, קרבה לאתר פסולת גושית ומט"ש - לאחר ביקור במקום, אני סבורה כי אין השפעה שלילית על שווי המגרש הנדון.

10.2.2. **<u>עלויות פיתוח:</u>**

החוכר שילם עלות פיתוח בסך 32,230 ₪, אך אלו עלויות פיתוח חלקיות למגרש המהווה חלק מנחלה. בשומתי הבאתי בחשבון עלויות פיתוח מלאות שאושרו ע"י רמ"י בשכונת ההרחבה של בית יצחק שער חפר, עפ"י מכתב מנכ"ל אגודת בית יצחק מיום 5/12/13 סכום עלויות הפיתוח שאושר בסך 100,000 ₪ צמוד למדד ינואר 1999.

10.2.3. **<u>הפחתה לאי סחירות בגין מגבלת מכירה עתידית לפי החלטה 1253:</u>**

יש להבחין בין מגבלה החלה על הנכס לבין זו החלה על החוכר. הפחתה בגין היעדר סחירות יש להפעיל רק במקרים בהם המגבלה יורדת לשורשם של מאפיין הנכס ותכונותיו ותישאר בעינה גם לאחר שיעברו הזכויות לצד ג'. אין לבצע הפחתה בשל מגבלה הנובעת מתנאי סחר ומאפיינים חוזיים בין בעל הקרקע לבין החוכר. על כן, במקרה זה אין מקום להפחתה בגין אי סחירות.

10.2.4. **<u>עסקאות השוואה למגרשים ריקים:</u>**

לא אותרו על ידי עסקות מכר למגרשים ריקים בבית יצחק בסמוך למועד הקובע. מבדיקתי העסקה שהוצגה בשומות הצדדים גו"ח 8214/27 למגרש 771/1 הינה תשלום לרמ"י ואינה מהווה עסקת השוואה.

10.2.5. **<u>שיעור רווח יזמי:</u>**

שיעור יזמות לבניה עצמית צמודת קרקע בהתאם לקווים המנחים.

כחלק מהשירות שניתן לך במשרד המשפטים אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר כל זכות בכתובת: kolzchut.org.il/justice
כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!

11. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

11.1.1. עסקאות מדווחות מאת רשות המיסים:

שע"מ עסקאות לנכסים בנויים בבית יצחק- קיבולת בניה לפי תב"ע עח/36/15

תאריך	גוש	שטח מגרש	שטח בנוי	שנת בניה	תמורה	יזמות	עליויות פיתוח	עליויות כולל מע"מ למ"ר	יתרה לקרקע ללא מע"מ ופיתוח	שטח אקו'	שווי למ"ר אקו'	התאמה לזמן	שווי למ"ר אקו'
19/12/2014	8214/25/972	497	281	2009	₪ 4,550,000	1.08	₪ 160,000	₪ 7,000	₪ 1,767,765	340.18	₪ 5,197	1.05	₪ 5,456
19/03/2015	8212/229	492	200	2009	₪ 4,500,000	1.08	₪ 160,000	₪ 7,000	₪ 2,209,040	339.07	₪ 6,515	1.03	₪ 6,710
06/07/2016	8280/34/719	500	160	1994	₪ 3,800,000	1.08	₪ 160,000	₪ 5,000	₪ 2,186,768	340.85	₪ 6,416	1.00	₪ 6,416
31/08/2016	8212/128	500	209	2009	₪ 4,500,000	1.08	₪ 160,000	₪ 7,000	₪ 2,174,074	340.85	₪ 6,378	1.00	₪ 6,378
שווי מ"ר מבונה ממוצע											₪ 6,126		₪ 6,240
שווי מ"ר מבונה ממוצע ללא מע"מ וללא פיתוח בבעלות										0.95			**₪ 6,569**

11.1.2. סיכום ערכי הבסיס:

משקלול הנתונים, **אני קובע שווי מ"ר מבונה בסיס ללא מע"מ וללא פיתוח בסך ₪ 6,569 .**

12. תחשיבי השומה:

שטח מגרש	500	תכסית	175
	שטח במ"ר	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
עיקרי	220	1	220
שירות-מרתף	50	0.6	30
ממ"ד	12	0.8	9.6
חצר	325	0.25	81.25
סה"כ			340.85
שווי מר"מ			₪6,569
מקדם הפחתה עמוד חשמל			0.95
מקדם הפחתה - פיתוח חלקי			0.95
מקדם טופוגרפיה			0.98
שווי המגרש			₪1,980,212
במעוגל			**₪1,980,000**

כחלק מהשירות שניתן לך במשרד המשפטים אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר כל זכות בכתובת: kolzchut.org.il/justice
כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!

13. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כמגרש 701 עפ"י תב"ע עח/15/ 36 הממוקם במושב בית יצחק, כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז, בסך:

1,980,000 ₪ (מיליון תשע מאות ושמונים אלף ₪)

הערך הנקוב 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,

אטל ריינס
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז ת"א והמרכז

כחלק מהשירות שניתן לך במשרד המשפטים אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר כל זכות בכתובת: kolzchut.org.il/justice
כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!