תאריך עברי	: י"ג אדר תשע"ח
תאריך לועזי	: 28/02/2018
מס' תיק רמ"י	: 52233052א
מספרינו (אופק)	: 32259
לקביעת שכ"ט	: 11.88 יח'

לכבוד :

גב' סיגל קלימי	מר אורן שמני	גב' שולי קרגולה
צוות לקידום עסקות חקלאי	שמאי מקרקעין	שמאית מקרקעין
נחלות, מרחב עסקי מרכז, רמ"י	בדוא"ל	בדוא"ל
Sigalk@land.gov.il	Orenminhal2015@gmail.com	Karagulla.s@gmail.com

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

<u>ערכי שווי למגורים ואחסנה בנחלה, רח' התמר משק 73, נווה ימין</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 12/11/2017, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי מרכיב הקרקע בבעלות מלאה, ללא הוצאות פיתוח וללא מע"מ, למבנים בתחומי חלקות 14 ו-2 בגוש 8547, זאת לצורך גביית דמי שימוש בגין הסדרת שימושים שלא כדין, בחלופות כלהלן :

מבנה[1]	שימוש	שטח במ"ר	למועדים
ב'	לאחסנה	438.26	2009-2017
ו'	למגורים	20	2016
		60	2017

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אורן שמני מיום 03/09/2017 - **להלן: "המשיב"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעל הזכויות בנכס מר אליהו זקיאן באמצעות שומתה של שמאית המקרקעין גב' שולי קרגולה - **להלן: "המשיגה".**

1.3. בתאריך 22/01/2018 התקיים דיון במשרדינו בנוכחות השמאים מטעם הצדדים ומר דב וידר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 25/01/2018, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 08/02/2018.

[1] תשריט מוצג בפרק 8- מצב תכנוני.

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!

1.4. ביום 25/01/2018 הועברה תגובתה של המשיגה לעיקרי הדברים בדיון.
ביום 04/02/2018 הועברה תגובתו של המשיב לעיקרי הדברים בדיון.

1.5. הצדדים חלוקים בנושאים הבאים: נתוני השוואה, ערכי השווי, התאמה לגובה מבנה מגורים והתאמה לאי סחירות בשימוש לאחסנה.

2. זיהוי הנכס:

גוש: 8547
חלקות: 2 (בחלק) ו- 14 (בחלק).
מגרשים: 73 ו- 73 א', עפ"י תב"ע שד/6/86.
שטח המבנים: מבנה מגורים: 60 מ"ר.
: מבנה אחסנה: 438.26 מ"ר.
מהות הנכס: קרקע המשמשת למגורים ולאחסנה בנחלה.
כתובת עירונית: רחוב התמר פינת רחוב ההדר משק 73, מושב נווה ימין.

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועדים הקובעים לשומה:

המועדים הקובעים לשומת ההשגה הינם מועדי שומת המשיב, דהיינו למועדים כלהלן:

מבנה	שימוש	שטח במ"ר	למועדים
ב'	לאחסנה	438.26	2009-2017
ו'	למגורים	20	2016
		60	2017

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 22/02/2018 על ידי מר נחמיה אהרון, שמאי מקרקעין ממשרדנו.

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!

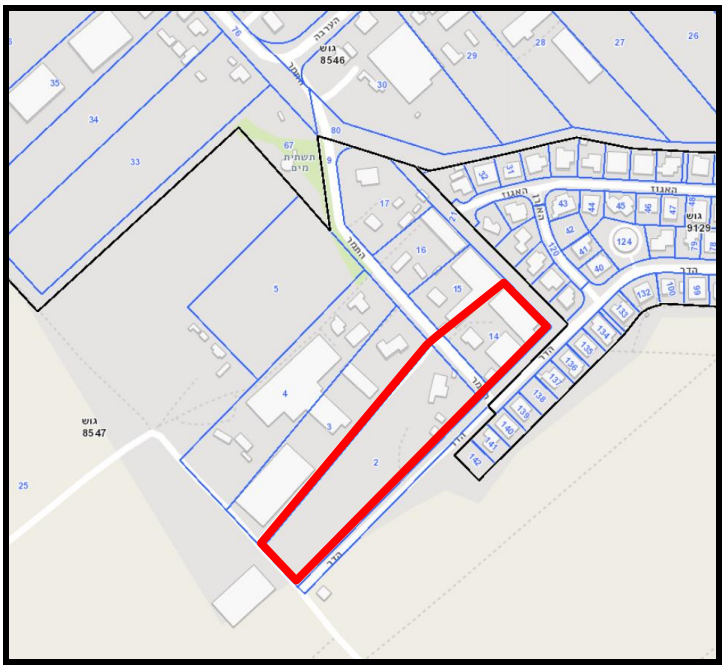
6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו רכיב הקרקע למבנים בשימוש למגורים ולאחסנה בתחום נחלה בגוש 8547 חלקות 2 ו-14, הידוע כמשק 73 עפ"י תכנית שד/6/86, הממוקמת בפינת הרחובות התמר וההדר, במושב נווה ימין.

6.1. הסביבה:

נווה ימין הוא מושב במחוז המרכז, בנפת פתח תקוה, אזור דרום השרון, ממוקם ממזרח לכפר סבא ותחום בכביש 55 מכיוון צפון, מזרח, מערב ובשטחים חקלאים ובמושב שדי חמד בדרומו.
המושב הוקם באוגוסט 1949 ומשתייך לתנועת המושבים, משתרע על פני כ-3,300 דונם. במושב נחלות חקלאיות, משקי עזר ושכונת הרחבה לצד מספר מבני ציבור ושטחים ירוקים.
נשוא השומה ממוקם בחלקו הדרומי של המושב בצמוד ממערב לשכונת ההרחבה.
סביבת הנכס מאופיינת בבניה צמודת קרקע, חד ודו קומתית, ישנה לצד חדשה על מגרשים המשמשים כנחלות, משקי עזר ושכונת הרחבה.
רחוב התמר הינו רחוב דו סטרי בעל נתיב אחד לכל כיוון, כולל כביש אספלט וריצוף אבן משתלבת בשני צידי המדרכות, משתרע מרחוב ההדר בדרום מזרח ועד למפגש עם רחוב הערבה בצפון מערב.
רחוב הדר מהווה רחוב דו סטרי, משתרע מכיוון צפון מזרח ממפגש הרחובות הזית והאגוז ועד בית העלמין של המושב בחלקו הדרום מערבי.
הפיתוח הסביבתי מלא.

תרשים סביבת הנכס:



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!

6.2. הנכס:

הנכס שבנדון מהווה את רכיב הקרקע לחלקים מחלקות 2 ו-14 בגוש 8547, חלקת המגורים בנחלה, הידועים כמגרשים 73 (בחלק הדרומי) ו- 73 א' (בחלק הצפוני), עפ"י תב"ע שד/6/86.
למגרש מבנה הנדסי לא רגולרי שצורתו מעין טרפז, אשר נחצה בחלקת המגורים בנחלה לטובת דרך.
חלקה 2 (מגרש 73) בשטח רשום של 10,525 מ"ר וחלקה 14 (מגרש 73 א') בשטח רשום של 3,694 מ"ר.
נכון למועד הביקור בנכס על חלקת המגורים בנחלה ממוקמים: בית מגורי בעל הנחלה, מבנה מגורים נוסף (נשוא השומה), מספר מכולות, מבנה מגורים נוסף ומספר מבני אחסנה (אחד מהם נשוא השומה).

מבנה המגורים נשוא השומה:
מבנה המגורים נשוא השומה ממוקם במגרש מס' 73, בצמוד ובעורפו של בית מגורי בעל הנחלה, בשטח 60 מ"ר ובגובה של כ- 2.35 מ', בנוי מפאנלים מבודדים, הגישה למבנה המגורים דרך רחבת הגישה של בית מגורי בעל הנחלה.
מבנה האחסנה נשוא השומה:
מבנה האחסנה נשוא השומה ממוקם במגרש מס' 73 א', בצמוד למבני אחסנה נוספים ובית מגורים, בשטח של 438.26 מ"ר. מבנה האחסנה (בניה קלה) בנוי מלוחות איסכורית וכולל שער כניסה רחב ידיים, הגישה למבנה משטח רחבת חניה/ פריקה וטעינה במרכז המגרש.

להלן גבולות המגרש:
צפון- חלקה 21 המהווה שטח פרטי פתוח.
דרום- שטח חקלאי.
מזרח- חזית לרחוב ההדר.
מערב- מגרש 74, המשמש לנחלה.

תמונות מנכסי נשוא השומה:





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!

7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסחי רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) המתנהל בעיר פתח תקוה לחלקות שבנדון, אשר הופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 13/02/2018, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: גוש 8547 חלקה 2; שטח רשום: 10,525 מ"ר.
: גוש 8547 חלקה 14; שטח רשום: 3,694 מ"ר.
בעלי הזכויות: קרן קיימת לישראל- בשלמות.
הערות: קיימות הערות לגבי שתי החלקות אך אינן רלוונטיות למטרת השומה.

8. מצב תכנוני[2]:

8.1. תוכנית מפורטת מס' שד/6/86[3]:

מושא השומה כלול בתחום גבולותיה של תכנית מתאר מקומית מס' שד/6/86 שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4266, בתאריך 11/12/1994.

מטרתה העיקרית של התכנית הינה: קביעת הוראות לתכנית מפורטת "נווה-ימין" בהתאם להוראות תכנית מתאר מקומית שד/1000 השרון הדרומי.

עפ"י תכנית זו מופיע הנכס שבנדון כמגרש מס' 73 המיועד כנחלה, בחלקות א'- חלקות המגורים בנחלה יותרו זכויות בניה בהתאם לסעיף 22 לתכנית:

סה"כ יח"ד: 3, בבית אחד או בשני בתים לכל היותר.
שטח בניה מקס': 450 מ"ר כולל מבני עזר ומרפסות[4].
שטח מבני עזר: לא יעלה על 45 מ"ר כולל חניה, כלול בשטח המקס' המותר לבניה.
גובה המבנה: לא יעלה על 2 קומות, עד גובה 7.5 מ' ולא יותר מ-8 מ' לגג רעפים.
קומת עמודים: תותר קומת עמודים עד גובה 2.2 מ'.

באזור מגורים שאינם חקלאים (סעיף 25 בתב"ע): יותרו יח"ד לעובדי ציבור, לבעלי מקצוע, ולהורים שלא בחלקות א', בכל מגרש א' באזור זה תותר הקמת יח"ד אחת בשטח של עד 200 מ"ר. אסור בניה למבני משק ומבנים לאחזקת בע"ח.

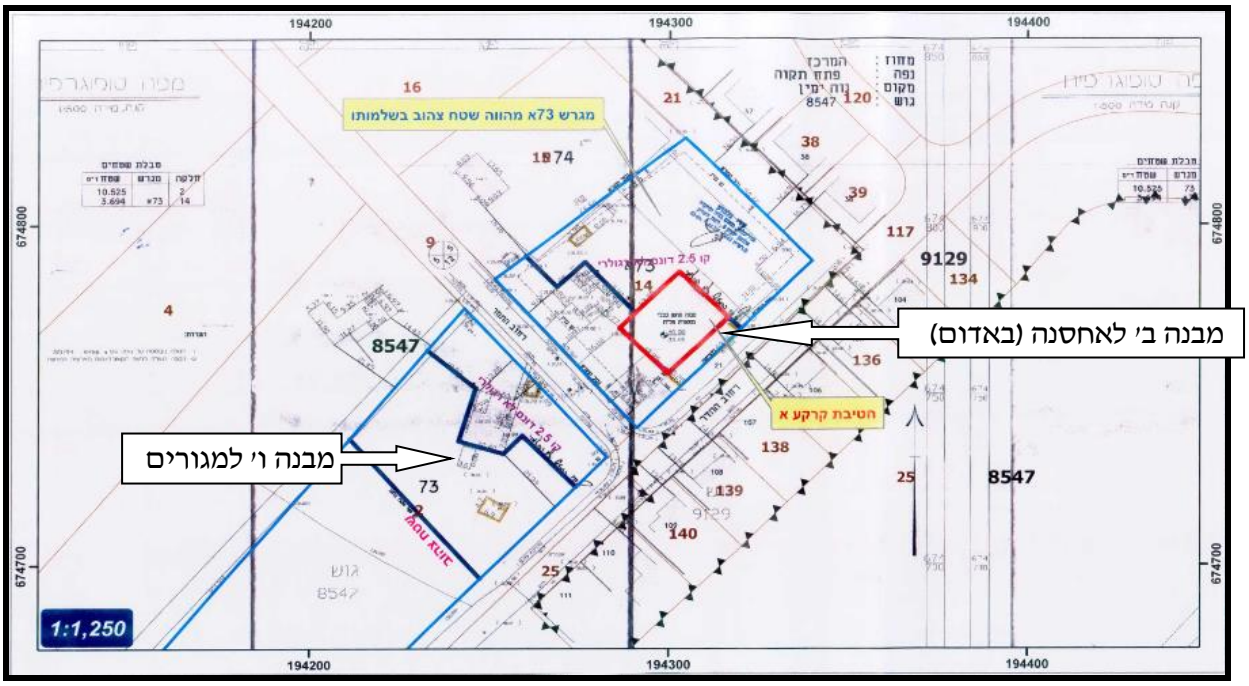
[2] המצב התכנוני לידיעה בלבד ואינו רלוונטי למטרת השומה שנערכה לשווי בהתאם לשימוש בפועל.
[3] על הנכס חלות תכניות נוספות אשר לדעתי אינן קשורות למטרת השומה ואינן משפיעות על מסקנת השומה.
[4] שטח יח"ד ראשונה ושניה 200 מ"ר כ"א, יח"ד שלישית לא יעלה על 55 מ"ר.

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!

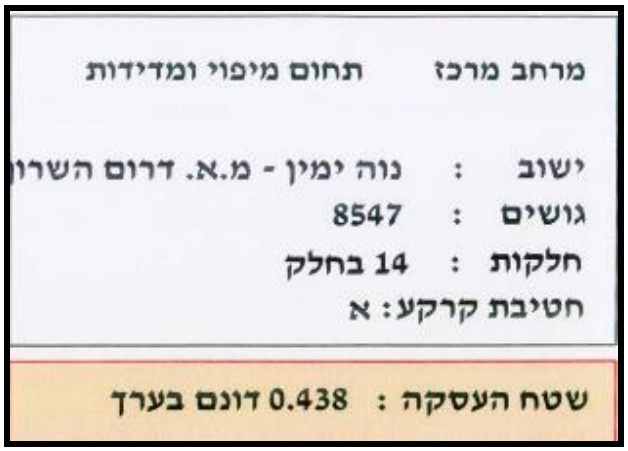
8.2. <u>תכנית רישוי:</u>

בהתאם לאתר הועדה האזורית לתכנון ובניה "דרום השרון", בנכס נשוא השומה קיימות מספר בקשות מאושרות להיתר בנייה, שאינן רלוונטיות למטרת השומה ואינן משפיעות על מסקנת השווי.

<u>להלן תשריט מדידה נושא חותמת של מר ויקטור לוזון, מודד מרחב עסקי מרכז ברמ"י מיום 09/11/2017:</u>







9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

מבנה	שימוש	שטח במ"ר	מועד קובע	המשיב	המשיגה
ו'	מגורים	20	2016	₪ 96,000	₪ 62,000
ו'	מגורים	60	2017	₪ 306,000	₪ 185,000
ב'	אחסנה	438.26	2009	₪ 262,956	₪ 262,000
ב'	אחסנה	438.26	2010	₪ 276,104	₪ 283,000
ב'	אחסנה	438.26	2011	₪ 324,312	₪ 303,000
ב'	אחסנה	438.26	2012	₪ 350,608	₪ 306,000
ב'	אחסנה	438.26	2013	₪ 381,286	₪ 301,000
ב'	אחסנה	438.26	2014	₪ 403,199	₪ 286,000
ב'	אחסנה	438.26	2015	₪ 420,730	₪ 316,000
ב'	אחסנה	438.26	2016	₪ 495,234	₪ 360,000
ב'	אחסנה	438.26	2017	₪ 512,764	₪ 360,000

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס לשווי קרקע למגורים הסתמך המשיב על גישת ההשוואה הישירה למגרשי מגורים ובגישת החילוץ לעסקות מכר לבתים צמודי קרקע, תוך ביצוע התאמות לזמן ולבעלות.

לצורך קביעת ערכי הבסיס לשווי קרקע לאחסנה הסתמך המשיב על גישת היוון הכנסות בהתאם למחירי ביקוש למבני אחסנה, תוך ביצוע התאמות למיקום ולמו"מ. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיב[5]:

עסקות השוואה למגורים- דווח במערכת מש"ח, רשות המיסים:

- **הציג 2 עסקות למכר מגרשים:**

- עסקה מיום 07/02/2016, גו"ח 9129/142, התמורה בעסקה ₪ 1,675,000: בניתוח העסקה הביא בחשבון הפחתת רכיב המע"מ בשיעור 17% והתאמה לבעלות בשיעור 5%.
קבע שווי למ"ר מבונה אקו' בסך 4,388 ₪ .

[5] ליתר פירוט ראה עמ' 5-3 בשומת המשיב.

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!

- עסקה מיום 12/01/2015, גו"ח 9129/138, התמורה בעסקה 2,250,000 ₪: בניתוח העסקה הביא בחשבון הפחתת רכיב המע"מ בשיעור 18%, התאמת זמן בשיעור 5% והתאמה לבעלות בשיעור 5%.
קבע שווי למ"ר מבונה אקו' בסך 6,182 ₪.

עסקת מכר לבית מגורים:

- עסקה מיום 26/03/2015, גו"ח 9129/81, התמורה בעסקה 3,170,000 ₪: בניתוח העסקה הביא בחשבון הפחתת רכיב המע"מ בשיעור 18%, ניכוי רכיב היזמות והמחוברים בסך של 1,164,222 ₪, התאמה לזמן בשיעור 5% והתאמה לבעלות בשיעור 5%.
קבע שווי למ"ר מבונה אקו' בסך 4,953 ₪ .

בממוצע שלושת העסקות התקבל שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח 5,175 ₪, שווי מ"ר מבונה ללא פיתוח 4,817 ₪ , קבע שווי מ"ר מבונה אקו' ללא פיתוח וללא מע"מ לשנת 2016 במעוגל בסך 4,800 ₪.
קבע שווי מ"ר מבונה אקו' ללא פיתוח וללא מע"מ לשנת 2017 במעוגל בסך 5,100 ₪[6].

עסקות השוואה לאחסנה- מחירי ביקוש לוחות אינטרנט:

שנת 2017: הציג 3 עסקות מהעיר ראש העין, מחיר ממוצע למ"ר 37.67 ₪, בהתאמה למיקום במקדם 0.9 התקבל מחיר של 33.9 ₪ למ"ר. בניתוח מחיר דמ"ש מבוקש הביא בחשבון הפחתה למו"מ במקדם 0.93, התקבל מחיר לדמ"ש שנתי בסך 378 ₪, הביא בחשבון שיעור היוון 8.05%, הפחתת רכיב יזמות בשיעור 15%, עלויות בניה בסך 2,700 ₪ ועלויות פיתוח בסך 220 ₪, התקבל שווי למ"ר מבונה אחסנה בסך 1,167 ₪.
קבע שווי למ"ר מבונה אחסנה לשנת 2017 במעוגל בסך 1,170 ₪.

שנת 2016: הציג 5 עסקות מהעיר ראש העין, מחיר ממוצע למ"ר 37.35 ₪, בהתאמה למיקום במקדם 0.9 התקבל מחיר של 33.62 ₪ למ"ר. בניתוח מחיר דמ"ש מבוקש הביא בחשבון הפחתה למו"מ במקדם 0.93, התקבל מחיר לדמ"ש שנתי בסך 375 ₪, הביא בחשבון שיעור היוון 8.05%, הפחתת רכיב יזמות בשיעור 15%, עלויות בניה בסך 2,700 ₪ ועלויות פיתוח בסך 220 ₪, התקבל שווי למ"ר מבונה אחסנה בסך 1,133 ₪.
קבע שווי למ"ר מבונה אחסנה לשנת 2016 במעוגל בסך 1,130 ₪.

שנת 2015: הציג 4 עסקות מהעיר ראש העין, מחיר ממוצע למ"ר 35.75 ₪ בהתאמה למיקום במקדם 0.9 התקבל מחיר של 32.18 ₪ למ"ר. בניתוח מחיר דמ"ש מבוקש הביא בחשבון הפחתה למו"מ במקדם 0.93, התקבל מחיר לדמ"ש שנתי בסך 359 ₪, הביא בחשבון שיעור היוון 8.05%, הפחתת רכיב יזמות בשיעור 15%, עלויות בניה בסך 2,700 ₪ ועלויות פיתוח בסך 220 ₪, התקבל שווי למ"ר מבונה אחסנה בסך 959 ₪.
קבע שווי למ"ר מבונה אחסנה לשנת 2015 במעוגל בסך 960 ₪.

שנת 2014: הציג 3 עסקות מהעיר ראש העין, מחיר ממוצע למ"ר 36.07 ₪, בהתאמה למיקום במקדם 0.9 התקבל מחיר של 32.46 ₪ למ"ר. בניתוח מחיר דמ"ש מבוקש הביא בחשבון הפחתה למו"מ במקדם 0.93,

[6] שווי זה התקבל מהתאמת זמן בשיעור של 5% לעסקות המוצגות לעיל.

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!

התקבל מחיר לדמ"ש שנתי בסך 362 ₪, הביא בחשבון שיעור היוון 8.2%, הפחתת רכיב יזמות בשיעור 15%, עלויות בניה בסך 2,700 ₪ ועלויות פיתוח בסך 220 ₪, התקבל שווי למ"ר מבונה אחסנה בסך 921 ₪.
קבע שווי למ"ר מבונה אחסנה לשנת 2014 במעוגל בסך 920 ₪.

שנת 2013 : הציג 3 עסקות מהעיר ראש העין, מחיר ממוצע למ"ר 35.95 ₪, בהתאמה למיקום במקדם 0.9 התקבל מחיר של 32.36 ₪ למ"ר. בניתוח מחיר דמ"ש מבוקש הביא בחשבון הפחתה למו"מ במקדם 0.93, התקבל מחיר לדמ"ש שנתי בסך 361 ₪, הביא בחשבון היוון בהתאם לשיעור היוון 8.3%, הפחתת רכיב יזמות בשיעור 15%, עלויות בניה בסך 2,700 ₪ ועלויות פיתוח בסך 216 ₪, התקבל שווי למ"ר מבונה אחסנה בסך 868 ₪. קבע שווי למ"ר מבונה אחסנה לשנת 2013 במעוגל בסך 870 ₪.

שנת 2012 : הציג 18 עסקות מהעיר ראש העין, מחיר ממוצע למ"ר 34.42 ₪, בהתאמה למיקום במקדם 0.9 התקבל מחיר של 30.98 ₪ למ"ר. בניתוח מחיר דמ"ש מבוקש הביא בחשבון הפחתה למו"מ במקדם 0.93, התקבל מחיר לדמ"ש שנתי בסך 346 ₪, הביא בחשבון שיעור היוון 8.55%, הפחתת רכיב יזמות בשיעור 15%, עלויות בניה בסך 2,500 ₪ ועלויות פיתוח בסך 212 ₪, התקבל שווי למ"ר מבונה אחסנה בסך 804 ₪.
קבע שווי למ"ר מבונה אחסנה לשנת 2012 במעוגל בסך 800 ₪.

שנת 2011 : הציג 4 עסקות מהעיר ראש העין, מחיר ממוצע למ"ר 33.39 ₪, בהתאמה למיקום במקדם 0.9 התקבל מחיר של 30.05 ₪ למ"ר. בניתוח מחיר דמ"ש מבוקש הביא בחשבון הפחתה למו"מ במקדם 0.93, התקבל מחיר לדמ"ש שנתי בסך 335 ₪, הביא בחשבון שיעור היוון 8.7%, הפחתת רכיב יזמות בשיעור 15%, עלויות בניה בסך 2,400 ₪ ועלויות פיתוח בסך 207 ₪, התקבל שווי למ"ר מבונה אחסנה בסך 745 ₪.
קבע שווי למ"ר מבונה אחסנה לשנת 2011 במעוגל בסך 740 ₪.

שנת 2010 : הציג 4 עסקות מהעיר ראש העין, מחיר ממוצע למ"ר 30.91 ₪, בהתאמה למיקום במקדם 0.9 התקבל מחיר של 27.81 ₪ למ"ר. בניתוח מחיר דמ"ש מבוקש הביא בחשבון הפחתה למו"מ במקדם 0.93, התקבל מחיר לדמ"ש שנתי בסך 310 ₪, הביא בחשבון שיעור היוון 8.9%, הפחתת רכיב יזמות בשיעור 15%, עלויות בניה בסך 2,200 ₪ ועלויות פיתוח בסך 202 ₪, התקבל שווי למ"ר מבונה אחסנה בסך 631 ₪.
קבע שווי למ"ר מבונה אחסנה לשנת 2010 במעוגל בסך 630 ₪.

שנת 2009 : הציג 4 עסקות מהעיר ראש העין, מחיר ממוצע למ"ר 27.11 ₪, בהתאמה למיקום במקדם 0.9 התקבל מחיר של 24.4 ₪ למ"ר. בניתוח מחיר דמ"ש מבוקש הביא בחשבון הפחתה למו"מ במקדם 0.93, התקבל מחיר לדמ"ש שנתי בסך 272 ₪, הביא בחשבון היוון בהתאם לשיעור היוון 8.8%, הפחתת רכיב יזמות בשיעור 15%, עלויות בניה בסך 1,900 ₪ ועלויות פיתוח בסך 195 ₪, התקבל שווי למ"ר מבונה אחסנה בסך 596 ₪.
קבע שווי למ"ר מבונה אחסנה לשנת 2009 במעוגל בסך 600 ₪.

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!

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- אומדן השווי למגורים:

- הביא בחשבון התאמה לזמן בשיעור של עד 5%, שיעור יזמות 10%, עלויות בניה לנכס הבנוי בסך 4,000 ₪ למ"ר והתאמה לבעלות בשיעור של 5%.

- הביא בחשבון עלויות פיתוח נורמטיביות בהתאם לקווים המנחים פרק כ"ה, בהתאמה למדד הסלילה וגישור, בסך 358 ₪ למ"ר מבונה.

- ניתח זכויות אקו' בהתאם למקדמי ההתאמה להלן: מרתף- 0.4, עיקרי- 1, חצר משק- 0.35, חניה- 0.35, ח. כביסה- 0.5, ח. הסקה- 0.5, מחסן- 0.7, רחבת כניסה- 0.5, ממ"ד- 0.75, יתרת חצר- 0.25.

- אומדן השווי לאחסנה:

- הביא בחשבון התאמה למיקום במקדם 0.9, מקדם הפחתה למו"מ 0.93, שיעור יזמות - 15%, עלויות בניה למועדים 2013-2017 לפי 2,700 ₪ למ"ר, למועד 2012 – 2,500 ₪ , למועד 2011 – 2,400 ₪ , למועד 2010 – 2,200 ₪ ולמועד 2009 – 1,900 ₪.

- עלויות פיתוח בהתאם לטבלת תעריפים של עיריית ראש העין בפארק תעשיה אפק לשנת 2015 ושיערוך בהתאם למדד הסלילה והגישור, למועדים 2014-2017 לפי 220 ₪ למ"ר, למועד 2013 – 216 ₪ , למועד 2012- 212 ₪, למועד 2011 – 207 ₪ , למועד 2010- 202 ₪ למועד 2009- 195 ₪ .

9.2.3. תחשיב השומה:

מבנה המגורים:

שנה	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	שווי מרכיב הקרקע למבנה
2016	20	₪ 4,800	₪ 96,000
2017	60	₪ 5,100	₪ 306,000

מבנה האחסנה:

שנה	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	שווי מרכיב הקרקע למבנה
2009	438.26	₪ 600	₪ 262,956
2010	438.26	₪ 630	₪ 276,104
2011	438.26	₪ 740	₪ 324,312
2012	438.26	₪ 800	₪ 350,608
2013	438.26	₪ 870	₪ 381,286
2014	438.26	₪ 920	₪ 403,199
2015	438.26	₪ 960	₪ 420,730
2016	438.26	₪ 1,130	₪ 495,234
2017	438.26	₪ 1,170	₪ 512,764

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!

9.3. סיכום שומת המשיגה:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס למגורים הסתמכה המשיגה על הכרעות בהשגה ראשונה למגרשי מגורים תוך ביצוע התאמות למיקום, לגובה המבנה ולבעלות.

לצורך קביעת ערכי הבסיס לאחסנה הסתמכה המשיגה על הכרעות בהשגה ראשונה לשימושי אחסנה במסגרת פל"ח[7].

הכרעות בהשגה ראשונה למגורים:

- פניה מס' 29722 מיום 24/07/2017, שנערכה ע"י השמאי המחוזי מר שרון שומר לנכס במושב אלישמע, למועד הקובע 06/07/2016, קבע שווי מ"ר מבונה אקו' במושב נווה ימין בסך 5,620 ₪ כולל מע"מ ופיתוח, שווי מ"ר מבונה אקו' במושב אלישמע 6,238 ₪. לאחר שהביאה בחשבון התאמה בשיעור 10% למיקום, שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וללא פיתוח באלישמע 4,496 ₪ ובהתאמה לכך במושב נווה ימין קבעה סך של 4,064 ₪.

- פנייה מס' 29274 מיום 24/07/2017, שנערכה ע"י השמאי המחוזי מר שרון שומר לנכס במושב אלישמע, למועד הקובע 05/07/2016, קבע שווי מ"ר מבונה אקו' במושב נווה ימין בסך 4,284 ₪ כולל מע"מ ופיתוח. לאחר שהביאה בחשבון הפחתת הוצאות פיתוח בסך 716 ₪, שווי מ"ר מבונה אקו' במושב ללא פיתוח וכולל מע"מ 3,568 ₪ ולאחר התאמה לבעלות במקדם 0.97 קבעה סך של 3,678 ₪.

בהתאם להכרעות בהשגה ראשונה המוצגות לעיל, קבעה שווי מ"ר מבונה ממוצע 3,862 ₪ ולאחר התאמה לגובה נמוך מ-2.5 מ' במקדם 0.8, קבעה שווי מ"ר מבונה בסך 3,089 ₪. מציינת כי רמת המחירים בין השנים 2016-2017 לא השתנתה.

הכרעות בהשגה ראשונה לאחסנה:

שנת 2016-2017: הציגה 2 הכרעות בהשגה ראשונה לשימושי אחסנה במסגרת פל"ח מהמושבים: "בית גמליאל" בגו"ח 5921/27, הכרעה של החי"מ בה נקבע שווי מ"ר מבונה של 840 ₪ וממושב "ערוגות" בגו"ח 2723/6, הכרעה של מר יחיאל שיטרית בה נקבע שווי מ"ר מבונה של 801.5 ₪.

קבעה שווי למ"ר מבונה ממוצע בסך 820 ₪ לשנים 2016-2017.

שנת 2015: הציגה 8 הכרעות בהשגה ראשונה לשימושי אחסנה במסגרת פל"ח מהמושבים: "יציץ" בגו"ח 5412/17, הכרעה של מר דוד טוביה בה נקבע שווי מ"ר מבונה של 1,178 ₪, "מצליח" בגו"ח 4733/23, הכרעה של מר שרון שומר בה נקבע שווי מ"ר מבונה של 773 ₪, "טל שחר" בגו"ח 5947/30, הכרעה של גב' נאטאלי אשכר בה נקבע שווי מ"ר מבונה של 736 ₪, "שפיר" בגו"ח 2912/13, הכרעה של מר אריאל אלדר בה נקבע שווי מ"ר מבונה של 403 ₪, "ישעי" בגו"ח 5989/86, הכרעה של גב' נאטאלי אשכר בה נקבע שווי מ"ר מבונה של 459 ₪, "ערוגות" בגו"ח 2723/6, הכרעה של מר יחיאל שטרית בה נקבע שווי מ"ר מבונה של 806 ₪, "בית עוזיאל"

[7] ליתר פירוט ראה עמ' 7-10 בשומת המשיגה.

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!

בגו"ח 4668/7, הכרעה של גב' אהובה גיל-עד בה נקבע שווי מ"ר מבונה של 691 ₪.
קבעה שווי למ"ר מבונה ממוצע בסך 720.9 ₪ לשנת 2015.

שנת 2014: הציגה 6 הכרעות בהשגה ראשונה לשימושי אחסנה במסגרת פל"ח מהמושבים: "יציץ" בגו"ח 5412/17, הכרעה של מר דוד טוביה בה נקבע שווי מ"ר מבונה של 1,043 ₪, "שפיר" בגו"ח 2912/13, הכרעה של מר אריאל אלדר בה נקבע שווי מ"ר מבונה של 405 ₪, "ישעי" בגו"ח 5989/86, הכרעה של גב' נאטאלי אשכר בה נקבע שווי מ"ר מבונה של 458 ₪, "ערוגות" בגו"ח 2723/6, הכרעה של מר יחיאל שטרית בה נקבע שווי מ"ר מבונה של 704 ₪, "בית עוזיאל" בגו"ח 4668/7, הכרעה של גב' אהובה גיל-עד בה נקבע שווי מ"ר מבונה של 626 ₪, "בית נקופה" בגו"ח 30484/5, הכרעה של גב' נאטאלי אשכר בה נקבע שווי מ"ר מבונה של 684 ₪.
קבעה שווי למ"ר מבונה ממוצע בסך 653.3 ₪ לשנת 2014.

שנת 2013: הציגה 10 הכרעות בהשגה ראשונה לשימושי אחסנה במסגרת פל"ח מהמושבים: "יציץ" בגו"ח 5412/17, הכרעה של מר דוד טוביה בה נקבע שווי מ"ר מבונה של 874 ₪, "בית עוזיאל" בגו"ח 4668/7, הכרעה של גב' אהובה גיל-עד בה נקבע שווי מ"ר מבונה של 601 ₪, "בני דרור" בגו"ח 7797/18, הכרעה של גב' אטל ריינס בה נקבע שווי מ"ר מבונה של 674 ₪, "כפר הנגיד" בגו"ח 2663/5, הכרעה של מר דוד טוביה בה נקבע שווי מ"ר מבונה של 882 ₪, "שפיר" בגו"ח 2912/13, הכרעה של מר אריאל אלדר בה נקבע שווי מ"ר מבונה של 365 ₪, "ישעי" בגו"ח 5989/86, הכרעה של גב' נאטאלי אשכר בה נקבע שווי מ"ר מבונה של 461 ₪, "אורה" בגו"ח 30779/45, הכרעה של גב' נאטאלי אשכר בה נקבע שווי מ"ר מבונה של 823 ₪, "ערוגות" בגו"ח 2723/6, הכרעה של מר יחיאל שטרית בה נקבע שווי מ"ר מבונה של 703 ₪, "אורה" בגו"ח 30778/34, הכרעה של גב' נאטאלי אשכר בה נקבע שווי מ"ר מבונה של 788 ₪, "בית נקופה" בגו"ח 30484/5, הכרעה של גב' נאטאלי אשכר בה נקבע שווי מ"ר מבונה של 702 ₪.
קבעה שווי למ"ר מבונה ממוצע בסך 687.3 ₪ לשנת 2013.

שנת 2012: הציגה 8 הכרעות בהשגה ראשונה לשימושי אחסנה במסגרת פל"ח מהמושבים: "יציץ" בגו"ח 5412/17, הכרעה של מר דוד טוביה בה נקבע שווי מ"ר מבונה של 824 ₪, "בית עוזיאל" בגו"ח 4668/7, הכרעה של גב' אהובה גיל-עד בה נקבע שווי מ"ר מבונה של 494 ₪, "כפר הנגיד" בגו"ח 2663/5, הכרעה של מר דוד טוביה בה נקבע שווי מ"ר מבונה של 837 ₪, "ישעי" בגו"ח 5989/86, הכרעה של גב' נאטאלי אשכר בה נקבע שווי מ"ר מבונה של 484 ₪, "אורה" בגו"ח 30779/45, הכרעה של גב' נאטאלי אשכר בה נקבע שווי מ"ר מבונה של 783 ₪, "ערוגות" בגו"ח 2723/6, הכרעה של מר יחיאל שטרית בה נקבע שווי מ"ר מבונה של 707 ₪, "אורה" בגו"ח 30778/34, הכרעה של גב' נאטאלי אשכר בה נקבע שווי מ"ר מבונה של 750 ₪, "בית נקופה" בגו"ח 30484/5, הכרעה של גב' נאטאלי אשכר בה נקבע שווי מ"ר מבונה של 698 ₪.
קבעה שווי למ"ר מבונה ממוצע בסך 697.1 ₪ לשנת 2012.

שנת 2011: הציגה 5 הכרעות בהשגה ראשונה לשימושי אחסנה במסגרת פל"ח מהמושבים: "כפר הנגיד" בגו"ח 2663/5, הכרעה של מר דוד טוביה בה נקבע שווי מ"ר מבונה של 819 ₪, "ישעי" בגו"ח 5989/86, הכרעה של גב' נאטאלי אשכר בה נקבע שווי מ"ר מבונה של 506 ₪, "אורה" בגו"ח 30779/45, הכרעה של גב' נאטאלי אשכר בה נקבע שווי מ"ר מבונה של 758 ₪, "אורה" בגו"ח 30778/34, הכרעה של גב' נאטאלי אשכר בה נקבע שווי מ"ר

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!

מבונה של 728 ₪, "בית נקופה" בגו"ח 30484/5, הכרעה של גב' נאטאלי אשכר בה נקבע שווי מ"ר מבונה של 651 ₪.

קבעה שווי למ"ר מבונה ממוצע בסך 692.4 ₪ לשנת 2011.

שנת 2010: הציגה 4 הכרעות בהשגה ראשונה לשימושי אחסנה במסגרת פל"ח מהמושבים: "כפר הנגיד" בגו"ח 2663/5, הכרעה של מר דוד טוביה בה נקבע שווי מ"ר מבונה של 738 ₪, "אורה" בגו"ח 30779/45, הכרעה של גב' נאטאלי אשכר בה נקבע שווי מ"ר מבונה של 688 ₪, "אורה" בגו"ח 30778/34, הכרעה של גב' נאטאלי אשכר בה נקבע שווי מ"ר מבונה של 659 ₪, "בית נקופה" בגו"ח 30484/5, הכרעה של גב' נאטאלי אשכר בה נקבע שווי מ"ר מבונה של 501 ₪.

קבעה שווי למ"ר מבונה ממוצע בסך 646.5 ₪ לשנת 2010.

שנת 2009: הציגה 4 הכרעות בהשגה ראשונה לשימושי אחסנה במסגרת פל"ח מהמושבים: "כפר הנגיד" בגו"ח 2663/5, הכרעה של מר דוד טוביה בה נקבע שווי מ"ר מבונה של 657 ₪, "אורה" בגו"ח 30779/45, הכרעה של גב' נאטאלי אשכר בה נקבע שווי מ"ר מבונה של 676 ₪, "אורה" בגו"ח 30778/34, הכרעה של גב' נאטאלי אשכר בה נקבע שווי מ"ר מבונה של 649 ₪, "בית נקופה" בגו"ח 30484/5, הכרעה של גב' נאטאלי אשכר בה נקבע שווי מ"ר מבונה של 409 ₪.

קבעה שווי למ"ר מבונה ממוצע בסך 597.8 ₪ לשנת 2009.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- אומדן השווי למגורים:

- התבססה על הכרעות בהשגה ראשונה מאלישמע, עליהם הפעילה מקדמי התאמה למיקום 10%, ולגובה מבנה 0.8, בעלות 3%.

- אומדן השווי למחסנים:

- לטענתה רמת המחירים הנהוגה לפל"ח זהה בכל רחבי הארץ ומשקפת את השימוש והתועלת. התבססה על הכרעות בהשגה ראשונה לשימושי אחסנה ממושבים שונים וקבעה שווי מ"ר מבונה ממוצע.

9.3.3. תחשיב השומה:

מבנה המגורים:

שנה	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	שווי הקרקע במעוגל
2016	20	₪ 3,089	₪ 62,000
2017	60		₪ 185,000

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!

מבנה האחסנה:

שנה	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	שווי הקרקע במעוגל
2009	438.26	₪ 598	₪ 262,000
2010	438.26	₪ 647	₪ 283,000
2011	438.26	₪ 692	₪ 303,000
2012	438.26	₪ 697	₪ 306,000
2013	438.26	₪ 687	₪ 301,000
2014	438.26	₪ 653	₪ 286,000
2015	438.26	₪ 721	₪ 316,000
2016	438.26	₪ 821	₪ 360,000
2017	438.26	₪ 821	₪ 360,000

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 25/01/2018 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות המשיגה וב"כ המשיג:

- מבנה המגורים הוכשר למגורים בדיעבד, מיועד להוות את היחידה השלישית בנחלה. ציינה כי נתוני ההשוואה בשומת רמ"י מהווים מגרשים למגורים משכונת ההרחבה במושב, קיימת שונות בין המגרשים: לרוב בשטחי ההרחבה מתגוררת אוכלוסייה צעירה יותר, הבנייה מודרנית וערכי השווי למגורים גבוהים יותר.
- גובה מבנה המגורים נמדד ע"י מד לייזר מכויל, המדידה בוצעה על הצד המחמיר- נכס עם תקרה נמוכה הינו בשווי נמוך יותר מנכס עם תקרה רגילה. כאשר מדובר בשווי לדמי שימוש יש לבחון את השימוש הנעשה בפועל בקרקע.
- מושב נווה ימין ממוקם בסמוך לאזורי התעשייה של כפר סבא ועקב כך קיימת תחרות וביקוש נמוך לאחסנה במושב.
- נשוא השומה ממוקם בשולי המושב, גורם המהווה נחיתות ביחס לנכסים דומים מהמושב.
- כאשר פועלים ב"גישת ההשוואה" עדיף להסתמך על נתוני השוואה המצריכים כמה שפחות התאמות לכן הביאה בחשבון נתוני השוואה לשימושי אחסנה במסגרת פל"ח בפריסה ארצית. חולקת על שמאי רמ"י שהביא בחשבון נתונים מאזה"ת בראש העין, אשר מרוחק מנשוא השומה ומכיל שימושים חורגים ומסחר. התאמה למיקום בשיעור 10% מאזה"ת ראש העין למושב נווה ימין אינה ממצה את הפער.
- השמאי המשיב לא הביא בחשבון התאמה למגבלת אי הסחירות בהתאם להנחיות השמאי הממשלתי מיום 12/12/2013. בתחשיב שערכה לא בוצעה הפחתה שכזו מאחר וכל נתוני ההשוואה הינם לשימושי פל"ח, כך שהמגבלה הנובעת מאי סחירות מוטמעת בערכי השווי.
- נכסים באזורי תעשייה אינם ברי השוואה לנכסים בשימושי פל"ח בשל החשיפה, הנגישות, זרם הלקוחות,

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!

הקרבה לחנויות עוגן כרשתות מזון וכו'. שוק הפל"ח, אשר בכללותו זהה בכל המקומות, מתנהל שונה מאזורי תעשייה.

- בחרה להסתמך על נתונים מהכרעות בהשגה ראשונה מכיוון והינם מקורות מהימנים ביחס לנתונים במערכת "במבי".
- ציינה הסכם שכירות ממושב נווה ימין לשימושי פל"ח: מבנה בשטח 550 מ"ר שהושכר למטרת ייצור ושיווק חומרי ניקוי מהשנים 2009-2010, גובה דמ"ש הינם 10,700 ₪ כולל מע"מ והוצ' משפטיות בסך 3,000 ₪.
- לעניין הקווים המנחים, עצם העובדה שקיימת הוראה לערוך השומה בשתי חלופות מצביעה על כך שאין לבטל אחת מהן, כלומר: השימוש בפועל הינו הרלוונטי במקרה הנדון.

9.4.2. <u>טענות המשיב ונציג רמ"י:</u>

- בתגובה לטענת המשיגה בעניין גובה מבנה המגורים: הערכת השווי נעשית לקרקע ולזכויות הבניה בלבד. במידה והמשיג יצר מגבלה בנכס ע"י בניית תקרה נמוכה הרי שהינה באה על חשבון שווי המחוברים ולא על חשבון שווי מרכיב הקרקע. אין על בעל הקרקע, רמ"י, לשאת בהפסד אותו גרם המשיג.
- עפ"י הקווים המנחים פרק כ"ז, העוסק בשימוש לא מורשה בקרקע, יש לערוך את השומה בשתי חלופות: הראשונה לשימוש בפועל והשנייה לשימוש המיטבי. במידה והמצב היה הפוך והתקרה הייתה גבוהה לא ניתן היה לטעון כי הקרקע שווה יותר עקב כך.

עסקות ההשוואה למגורים שהביא בחשבון הינן בסמוך לנכס ובעלות מאפיינים דומים לנשוא השומה. עדיף להסתמך על עסקות מכר קיימות בסביבת הנכס מאשר לקחת שווי שנקבע ע"י שמאי מחוזי במושב אחר ולבצע התאמות. באחת העסקות אותן הביאה בחשבון השמאית המשיגה מהמושב אלישמע הזכויות החוזיות הן לקיבולת בניה נמוכה ממה שניתן עפ"י התב"ע ובנוסף השווי למ"ר הבסיסי גבוה יותר ממה שנקבע בשומתו. המשיגה הביאה בחשבון נתוני שווי ממושבים כגון: "ערוגות" ו"אורה" שאינם ממוקמים במרכז, גם אם הונח כי אופי הפל"ח זהה בכל המקומות, לא סביר להניח כי ערכי השווי זהים.

- לעניין הקרקע לשימושי אחסנה, בחר להסתמך על נתונים מראש העין, בשל עיקרון החוקיות. קיימת בעייתיות להביא עסקות לאחסנה מהמושבים כאשר השימושים הלא מורשים כ"כ נפוצים שם. הסעיפים המשפטיים המצויים בחוזים, כפי שציינה השמאית המשיגה, מהווים הוכחה לכך, כאשר מסתמכים על עסקות לא חוקיות מקבלים שווי לא חוקי.
- אין כל מניעה להביא בחשבון עסקות השוואה מאזה"ת ראש העין, הביא בחשבון מקדמי התאמה לנגישות.
- הביקושים לשטחי אחסנה ולוגיסטיקה נמצאים בעליה מתמדת ובהתאם עליית המחירים.
- סביבת נכס נשוא השומה הינה מבוקשת, מלבד אחסנה קיימים במושב שימושים גם לתעסוקה. הנחלה נשואת השומה פינתית ובעלת גישה נוחה לכביש.
- אמנם לפל"ח במושבים אין חשיפה כמו לאזורי תעשייה אך מאידך קיים יתרון לפרטיות. במושב נווה ימין השימושים לתעסוקה מבוקשים ונפוצים מאוד ביחס למושבים אחרים.

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!

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

השמאי המשיב קבע את ערכי השווי בשומתו ביעוד למגורים בהתבסס על גישת ההשוואה הישירה ועל גישת החילוץ וביעוד לאחסנה על בסיס גישת היוון ההכנסות. השמאית המשיגה התבססה על ערכי שווי שהתקבלו בהכרעות בהשגה ראשונה ביעוד למגורים על סמך הכרעות ממושב אלישמע וביעוד לאחסנה על סמך הכרעות ממושבים במקומות שונים בארץ.

אני מקבלת את גישת השמאי המשיב לשני הייעודים, אולם איני מקבלת את נתוני השווי עליהם הסתמך בקביעת השווי לאחסנה, הלקוחים מאזה"ת בראש העין.

בהכרעתי הובאו בחשבון עסקות מכר למגרשים ריקים משכונת ההרחבה בגישת ההשוואה הישירה ועסקות למכר דירות משכונת ההרחבה וניתוחן בגישת החילוץ, תוך ביצוע התאמות נדרשות למגרש נשוא השומה.

למציאת אומדן השווי לאחסנה נקטתי בגישת היוון הכנסות מדמי שכירות מסביבת הנכס וממושבים בסביבה. גישה זו תואמת להחלטות ועדת השגות[8] לפיהן דמי שכירות לנכסים דומים, משקפים את השימושים הקיימים בנכס או הדומה לו, לרבות מגבלות המוטלות על שימושים אלו. ערכי השווי הנגזרים מעסקאות השוואה למגרשים ביעוד תעשיה/אחסנה מאזורי תעשיה אינם מתאימים במקרה זה, לאור השונות הגבוהה הקיימת בין הנכס לנתוני ההשוואה , כגון: זכויות בניה, סביבת הנכס ואופי השימושים.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. **ערכי שווי למגורים:**

נתוני השוואה - קיבלתי את טענות שמאי הצדדים כי יש להביא בחשבון עסקות השוואה ישירה על פני עסקות מכר בגישת החילוץ, אולם לא היה בנמצא מספיק נתונים בגישת ההשוואה הישירה לכן בהכרעתי הובאו בחשבון שתי עסקות מדווחות לקרקע וכן 4 עסקות מדווחות למכר בתים, תוך ביצוע התאמות מיקום, זמן ובעלות. בשקלול השווי למ"ר מבונה ניתן משקל של 60% לגישת ההשוואה הישירה.

במציאת אומדן השווי, עסקות מכר למגורים:

- הובאה בחשבון הפחתת עלויות בניה ושיעור יזמות (8%) בהתאם לשנת הבניה ומצב הנכס.
- הובא בחשבון מקדם מיקום בשיעור 5% לעומת מיקום נשוא השומה בשטח נחלה.
- הובא בחשבון מקדם זמן בשיעור של עד 10% בהתאם למועד העסקה, 5% לשנה.
- הובא בחשבון מקדם התאמה לבעלות בשיעור של 3%.

התאמה לגובה בשימוש למגורים:

אני מקבלת את טענת השמאית המשיגה כי יש להביא בחשבון הפחתה עקב גובה מבנה נמוך מ-2.5 מ',

[8] במושבים מזור וכפר הנגיד.

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!

מכיוון שהשומה נערכה למטרת שווי בשימוש הובא בחשבון הפחתה בשיעור 3% עקב גובה מבנה נמוך מ-2.5 מ' (ממדידה במד לייזר מכויל גובה המבנה כ-2.35 מ').

התאמה למגבלת אי סחירות[9]:

בהתאם למדיניות רמ"י והחלטות ועדת השגות, במקרה של שימוש חורג ללא הרשאה אין להביא בחשבון הפחתה בגין רכיב אי סחירות.

שטח אקו' לתחשיב למגורים:

ניתוח הזכויות בעסקה מס' 1 בגו"ח 9129/142 בהתאם לזכויות שנמכרו בחוזה החכירה, ביתר העסקות ניתוח הזכויות למגורים בהתאם לבינוי בפועל בתוספת יתרת זכויות מוקנות (9%) בהתאם לתב"ע.

10.2.2. **נתוני השוואה לאחסנה:**

בהתאם להחלטות וועדת השגות, בשומה זו התבססתי על עסקות היצע לשימושי אחסנה מהמושבים בסביבת הנכס ובאזור השרון, תוך ביצוע התאמות נדרשות כלהלן: הפחתה למו"מ בשיעור 5% ממחיר הביקוש, התאמה לגודל המבנה המוצע בשיעור של עד 15% ולמיקומו ביחס לנשוא השומה בשיעור של עד 10%.

בדיון שנערך במשרדנו, התבקשה המשיגה להציג בפנינו חוזי שכירות לאחסנה מהמושב, אולם חוזים כאמור לא הועברו לעיוננו.

שיעור היוון לאחסנה:

הובא בחשבון שיעור היוון שמבטא ממוצע שנתי של שיעור ההיוון שמתפרסם ע"י השמאי הממשלתי לשימושי תעשייה. הובא בחשבון כי שיעורי היוון אלה מתייחסים לאזורי תעשיה מוסדרים, במרכז הארץ עם רמת ביקושים ממוצעת לעומת נשוא השומה הממוקם בתוך שטח נחלה, במושב. בסקר מצוין כי נמצא קשר מובהק בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו, בנכסים שמיקומם מרכזי נצפה שיעור תשואה נמוך ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה. לפיכך, בהכרעתי נקטתי בשיעור היוון הכולל פרמיית סיכון בתוספת של 1% מעל שיעור ההיוון השנתי הממוצע בסקר השמ"ר המביאה לידי ביטוי את מיקום הנכס במושב, רמת החשיפה, מגבלת שוכרים וכד'.

שיעור יזמות לאחסנה:

הובא בחשבון שיעור יזמות 10%.

עלויות בניה לאחסנה:

הובאו בחשבון עלויות בניה בהתאם למחירון "דקל", מבני תעשייה בתוספת עלויות נלוות בשיעור 25% בהתאם למועד הקובע.

[9] בהתאם להחלטת ועדת השגות מיום 26/05/2016, גו"ח 4622/15, נחלה מס' 49, מושב גני יוחנן.

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!

10.2.3. **<u>עלויות פיתוח:</u>**

<u>למגורים:</u>

בשומה זו אסתמך על הוצאות פיתוח נורמטיביות בהתאם לקווים המנחים של השמאי הממשלתי, פרק ה', רמת פיתוח רגילה.

<u>לאחסנה:</u>

הובאו בחשבון עלויות פיתוח נורמטיביות לתעשייה בהתאם לקווים המנחים פרק ה' שנכללו במרכיב עלויות הבניה, בהתאם למועד הקובע.

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

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

10.3.1. <u>עסקאות השוואה ישירה- מגרשים למגורים מאתר רשות המיסים</u>:

מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	מחיר	שטח במ"ר	מיקום	זמן	בעלות	מחיר מתואם	מ"ר אקו'	שווי מר"מ כולל מע"מ ופיתוח
1	07/02/2016	9129/142	הדר 510	₪ 1,650,000	518	1.00	1.05	0.97	₪ 1,786,082	283	₪ 6,305
2	12/01/2015	9129/138	הדר 506	₪ 2,250,000	508	1.00	1.10	0.97	₪ 2,551,546	347	₪ 7,349
ממוצע למ"ר מבונה אקו' כולל פיתוח ומע"מ											**₪ 6,827**

<u>הערות:</u>

<u>עסקה 1</u>: בהתאם לחוזה המכר וחוזה החכירה שבידינו בעסקה זו נמכרו הזכויות החוזיות של 160 מ"ר עיקרי + 20 מ"ר שרות, הוסכם כי יתרת שווי הזכויות עפ"י התב"ע ישולמו ע"י הרוכש על כן ניתוח העסקה בהתאם לזכויות החוזיות. הובא בחשבון כי המגרש בעל נוף פתוח אך סמוך לבית העלמין + קרוב לפרוזדור קו מתח עליון.

<u>עסקה 2</u>: נותחה בהתאם לזכויות עפ"י תב"ע שד/12/86.

<u>עסקה 1- ניתוח זכויות עפ"י חוזה המכר:</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
עיקרי	160	1	160
שירות	20	0.5	10
חצר	428	0.25	107
סה"כ מ"ר אקו' לפי זכויות חוזה			277
יתרת זכויות לפי תב"ע			70
זכויות החוכר 9%			6.3
סה"כ זכויות בהסכם המכר			**283**

<u>עסקה 2- ניתוח זכויות עפ"י תב"ע שד/12/86:</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
תכסית	30%		152
מרתף	50	0.5	25
עיקרי	100	1	100
עיקרי א'	100	1	100
ממ"ד ק"ק	12	0.9	10.8
מבני עזר	24	0.5	12
חניה	30	0.35	10.5
חצר	356	0.25	88.9
סה"כ מ"ר אקו' ללא חצר			**347**

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!

עסקות השוואה למכר בתים צמודי קרקע מאתר רשות המיסים :

מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	מחיר	בנוי במ"ר	שנת בניה	שטח במ"ר	עלות הבניה	בניכוי יזמות וע.בניה	מיקום	זמן	בעלות	מחיר מתואם	מ"ר אקו'	שווי מר"מ כולל מע"מ ופיתוח
3	16/02/2017	9129/96	הדר 495	₪ 3,000,000	160	2005	531	₪ 853,850	₪ 1,923,928	0.95	1.00	0.97	₪ 1,884,259	270	₪ 6,968
4	27/10/2016	9129/97	הדר 496	₪ 2,800,001	160	2000	530	₪ 771,813	₪ 1,820,781	0.95	1.00	0.97	₪ 1,776,183	270	₪ 6,573
5	09/10/2016	9129/6	הזית 405	₪ 3,350,000	233	2001	501	₪ 1,146,891	₪ 1,954,961	0.95	1.00	0.97	₪ 1,908,021	322	₪ 5,917
6	26/03/2015	9129/81	הדר 480	₪ 3,170,002	230	2002	509	₪ 1,155,228	₪ 1,779,959	0.95	1.10	0.97	₪ 1,917,584	321	₪ 5,971
									ממוצע למ"ר מבונה אקו' כולל פיתוח ומע"מ						₪ 6,357

הערה :

העסקות נותחו בהתאם למה שבנוי בפועל על המגרש ולא עפ"י התב"ע התקפה עקב חוסר הוודאות לגבי הזכויות שנמכרו בעסקות, כלומר : השטח הבנוי במקדם 1, שטח החצר במקדם 0.25 ותוספת 9% יתרת זכויות מוקנות בהתאם לתב"ע.

שקלול נתוני ההשוואה למגורים :

עסקת השוואה ישירה לקרקע	0.6	₪ 6,827	₪ 4,096
עסקות השוואה מכר דירות	0.4	₪ 6,357	₪ 2,543
שווי למ"ר מבונה אקו' כולל עלויות פיתוח ומע"מ			₪ 6,639
התאמה לגובה מבנה נמוך מ-2.5 מ'			0.97
התאמה לפרטיות			0.95
שווי מ"ר מבונה מתואם			₪ 6,118
הפחתת הוצאות פיתוח	₪ 440		₪ 5,678
בניכוי מע"מ	1.17		₪ 4,853

שווי למ"ר מבונה אקו' מתואם לשנת 2017		**₪ 4,853**
שווי למ"ר מבונה אקו' מתואם לשנת 2016	0.95	**₪ 4,610**

משקלול הנתונים, **אני קובעת שווי בסיס בסך ₪ 4,853 למ"ר מבונה אקו' לשנת 2017 ושווי בסיס בסך ₪ 4,610 למ"ר מבונה אקו' לשנת 2016.**

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!

10.4. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס לשימושי אחסנה:

שנת 2009

מועד חוזה/עדכון	שטח בנוי	מחיר שכירות מבוקש	חוזה/ביקוש שכירות למ"ר	כתובת / מושב	התאמה למו"מ בין ביקוש לעסקה 5%	התאמה לגודל	התאמה למיקום	דמי שכירות ראויים
17/03/2009	180	₪ 2,800	₪ 19.84	ינוב	0.95	1.00	1.10	₪ 20.73
26/09/2009	500	₪ 9,918	₪ 19.84	עולש	0.95	1.00	1.10	₪ 20.73
07/06/2009	180	₪ 2,800	₪ 19.84	ינוב	0.95	1.00	1.10	₪ 20.73
14/12/2008	70	₪ 1,800	₪ 25.71	הפיקוס 92	0.95	0.90	1.00	₪ 21.99
26/08/2008	70	₪ 2,000	₪ 28.57	הפיקוס 134	0.95	0.90	1.00	₪ 24.43
25/06/2008	325	₪ 10,029	₪ 30.86	נווה ימין	0.95	1.00	1.00	₪ 29.32
25/05/2009	165	₪ 4,422	₪ 26.80	בצרה	0.95	1.00	1.00	₪ 25.46
ממוצע דמ"ש למ"ר אחסנה								**₪ 23.34**
שנתי								₪ 280.07
שיעור היוון					8.80%			9.80%
שווי בנוי								₪ 2,857.83
יזמות								10%
עלות בניה ופיתוח מינימאלי								₪ 1,671.42
שווי מ"ר מבונה								**₪ 926.60**

שנת 2010

מועד חוזה/עדכון	שטח בנוי	מחיר שכירות מבוקש	חוזה/ביקוש שכירות למ"ר	כתובת / מושב	התאמה למו"מ בין ביקוש לעסקה 5%	התאמה לגודל	התאמה למיקום	דמי שכירות ראויים
12/12/2010	200	₪ 3,720	₪ 18.60	גני עם	0.95	1.00	1.10	₪ 19.44
31/10/2010	340	₪ 6,800	₪ 20.00	מגשימים	0.95	1.00	1.00	₪ 19.00
22/10/2010	440	₪ 8,500	₪ 20.00	עולש	0.95	1.00	1.10	₪ 20.90
15/08/2010	50	₪ 1,500	₪ 30.00	נווה ימין	0.95	0.85	1.00	₪ 24.23
ממוצע דמ"ש למ"ר אחסנה								**₪ 24.23**
שנתי								₪ 290.70
שיעור היוון					8.90%			9.90%
שווי בנוי								₪ 2,936.36
יזמות								10%
עלות בניה ופיתוח מינימאלי								₪ 1,677
שווי מ"ר מבונה								**₪ 992.87**

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!

שנת 2011

מועד חוזה/עדכון	שטח בנוי	מחיר שכירות מבוקש	חוזה/ביקוש שכירות למ"ר	כתובת / מושב	התאמה למו"מ בין ביקוש לעסקה 5%	התאמה לגודל	התאמה למיקום	דמי שכירות ראויים
22/12/2011	580	₪ 15,080	₪ 26.00	כפ"ר אז"ר	0.95	1.00	1.00	₪ 24.70
18/12/2011	290	₪ 8,120	₪ 28.00	רשפון	0.95	1.00	0.95	₪ 25.27
01/12/2011	200	₪ 4,600	₪ 23.00	עדנים	0.95	1.00	1.00	₪ 21.85
30/11/2011	180	₪ 4,500	₪ 25.00	רשפון	0.95	1.00	1.00	₪ 23.75
ממוצע דמ"ש למ"ר אחסנה								**₪ 23.75**
שנתי								₪ 285.00
שיעור היוון					8.55%			9.55%
שווי בנוי								₪ 2,984.29
יזמות								10%
עלות בניה ופיתוח מינימאלי								₪ 1,684.59
שווי מ"ר מבונה								**₪ 1,028.41**

שנת 2012

מועד חוזה/עדכון	שטח בנוי	מחיר שכירות מבוקש	חוזה/ביקוש שכירות למ"ר	כתובת / מושב	התאמה למו"מ בין ביקוש לעסקה 5%	התאמה לגודל	התאמה למיקום	דמי שכירות ראויים
28/11/2012	100	₪ 3,000	₪ 30.00	בצרה	0.95	0.90	1.00	₪ 25.65
13/08/2012	150	₪ 4,095	₪ 27.30	עדנים	0.95	0.90	1.00	₪ 23.34
19/07/2012	220	₪ 6,600	₪ 30.00	נווה ימין	0.95	1.00	1.00	₪ 28.50
05/06/2012	200	₪ 4,400	₪ 22.00	נווה ימין	0.95	1.00	1.00	₪ 20.90
18/03/2012	240	₪ 6,000	₪ 25.00	בני ציון	0.95	1.00	0.95	₪ 22.56
09/03/2012	160	₪ 3,800	₪ 23.75	מזור	0.95	1.00	1.05	₪ 23.69
09/01/2012	240	₪ 5,570	₪ 23.21	בצרה	0.95	1.00	1.00	₪ 22.05
ממוצע דמ"ש למ"ר אחסנה								**₪ 24.11**
שנתי								₪ 289.29
שיעור היוון					8.55%			9.55%
שווי בנוי								₪ 3,029.21
יזמות								10%
עלות בניה ופיתוח מינימאלי								₪ 1,690.28
שווי מ"ר מבונה								**₪ 1,063.55**

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!

שנת 2013

מועד חוזה/עדכון	שטח בנוי	מחיר שכירות מבוקש	חוזה/ביקוש שכירות למ"ר	כתובת / מושב	התאמה למו"מ בין ביקוש לעסקה 5%	התאמה לגודל	התאמה למיקום	דמי שכירות ראויים
13/11/2013	132	₪ 4,000	₪ 30.30	נווה ימין	0.95	0.90	1.00	₪ 25.91
02/11/2013	60	₪ 1,800	₪ 30.00	נווה ימין	0.95	0.90	1.00	₪ 25.65
16/10/2013	126	₪ 3,200	₪ 25.40	נווה ימין	0.95	0.90	1.00	₪ 21.71
09/09/2013	200	₪ 5,000	₪ 25.00	נווה ימין	0.95	1.00	1.00	₪ 23.75
06/08/2013	200	₪ 5,000	₪ 25.00	נווה ימין	0.95	1.00	1.00	₪ 23.75
19/07/2012	220	₪ 6,600	₪ 30.00	הדקל נווה ימין	0.95	1.00	1.00	₪ 28.50
27/06/2013	100	₪ 2,950	₪ 29.50	נווה ימין	0.95	0.90	1.00	₪ 25.22
22/05/2013	100	₪ 3,000	₪ 30.00	נווה ימין	0.95	0.90	1.00	₪ 25.65
11/05/2013	30	₪ 900	₪ 30.00	הברוש 50 נווה ימין	0.95	0.85	1.00	₪ 24.23
08/05/2013	300	₪ 7,500	₪ 25.00	הערבה 70 נווה ימין	0.95	1.00	1.00	₪ 23.75
24/03/2013	185	₪ 5,000	₪ 27.03	נווה ימין	0.95	1.00	1.00	₪ 25.68
ממוצע דמ"ש למ"ר אחסנה								**₪ 24.89**
שנתי								₪ 298.69
שיעור היוון					8.3%			9.300%
שווי בנוי								₪ 3,211.69
יזמות								10%
עלות בניה ופיתוח מינימאלי								₪ 1,755.89
שווי מ"ר מבונה								**₪ 1,163.83**

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!

שנת 2014

מועד חוזה/עדכון	שטח בנוי	מחיר שכירות מבוקש	חוזה/ביקוש שכירות למ"ר	כתובת / מושב	התאמה למו"מ בין ביקוש לעסקה 5%	התאמה לגודל	התאמה למיקום	דמי שכירות ראויים
01/12/2014	100	₪ 3,000	₪ 30.00	דרך הכפר עדנים	0.95	0.90	1.05	₪ 26.93
24/09/2014	200	₪ 5,000	₪ 25.00	מגשימים	0.95	1.00	1.00	₪ 23.75
27/07/2014	300	₪ 8,000	₪ 26.67	רינתיה	0.95	1.00	1.05	₪ 26.60
05/06/2014	160	₪ 4,150	₪ 25.94	רינתיה	0.95	1.00	1.05	₪ 25.87
23/02/2014	132	₪ 3,800	₪ 28.79	נווה ימין	0.95	0.90	1.00	₪ 24.61
16/02/2014	500	₪ 12,500	₪ 25.00	בצרה	0.95	1.00	1.00	₪ 23.75
07/01/2014	560	₪ 12,000	₪ 21.43	הברוש 56 נווה ימין	0.95	1.00	1.00	₪ 20.36
04/01/2014	170	₪ 4,760	₪ 28.00	בצרה	0.95	1.00	1.00	₪ 26.60
ממוצע דמ"ש למ"ר אחסנה								**₪ 24.81**
שנתי								₪ 297.71
שיעור היוון					8.20%			9.20%
שווי מ"ר בנוי לאחסנה								₪ 3,236.02
יזמות								10%
עלות בניה ופיתוח מינימאלי								₪ 1,756.64
שווי מ"ר מבונה								**₪ 1,185.20**

שנת 2015

מועד חוזה/עדכון	שטח בנוי	מחיר שכירות מבוקש	חוזה/ביקוש שכירות למ"ר	כתובת / מושב	התאמה למו"מ בין ביקוש לעסקה 5%	התאמה לגודל	התאמה למיקום	דמי שכירות ראויים
25/03/2015	170	₪ 4,700	₪ 27.65	הגפן 10 נווה ימין	0.95	1.00	1.00	₪ 26.26
15/04/2015	180	₪ 4,900	₪ 27.22	הדקל 55 נווה ימין	0.95	1.00	1.00	₪ 25.86
16/02/2015	30	₪ 1,000	₪ 33.33	הברוש נווה ימין	0.95	0.85	1.00	₪ 26.92
ממוצע דמ"ש למ"ר אחסנה								**₪ 26.35**
שנתי								₪ 316.17
שיעור היוון					8.05%			9.05%
שווי מ"ר בנוי לאחסנה								₪ 3,493.59
יזמות								10%
עלות בניה ופיתוח מינימאלי								₪ 1,758.83
שווי מ"ר מבונה								**₪ 1,417.16**

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!

שנת 2016

מועד חוזה/עדכון	שטח בנוי	מחירי שכירות מבוקשים	חוזה/ביקוש שכירות למ"ר	כתובת / מושב	התאמה למו"מ בין ביקוש לעסקה 5%	התאמה לגודל	התאמה למיקום	דמי שכירות ראויים
20/10/2016	100	₪ 3,000	₪ 30.00	האורן 434 נווה ימין	0.95	0.90	1.00	₪ 27.00
29/09/2016	150	₪ 4,500	₪ 30.00	הדקל 30 נווה ימין	0.95	0.90	1.00	₪ 25.65
28/09/2016	300	₪ 9,000	₪ 30.00	הגפן 140 נווה ימין	0.95	1.00	1.00	₪ 28.50
20/09/2016	85	₪ 2,500	₪ 29.41	הדקל 23 נווה ימין	0.95	0.90	1.00	₪ 26.47
29/08/2016	170	₪ 5,100	₪ 30.00	הדקל 1 נווה ימין	0.95	1.00	1.00	₪ 30.00
31/07/2016	180	₪ 4,900	₪ 27.22	הדקל 200 נווה ימין	0.95	1.00	1.00	₪ 27.22
ממוצע שכ"ד למ"ר אחסנה								**₪ 27.47**
שנתי								₪ 329.69
שיעור היוון					7.95%			8.95%
שווי מ"ר בנוי לאחסנה								₪ 3,683.64
יזמות								10%
עלות בניה ופיתוח מינימאלי								₪ 1,824.64
שווי מ"ר מבונה								**₪ 1,524.12**

שנת 2017

מועד חוזה/עדכון	שטח בנוי	מחירי שכירות מבוקשים	חוזה/ביקוש שכירות למ"ר	כתובת / מושב	התאמה למו"מ בין ביקוש לעסקה 5%	התאמה לגודל	התאמה למיקום	דמי שכירות ראויים
21/12/2017	70	₪ 2,500	₪ 35.7	הברוש 50 נווה ימין	0.95	0.90	1.00	₪ 30.54
19/12/2017	85	₪ 2,700	₪ 31.8	הדקל 23 נווה ימין	0.95	0.90	1.00	₪ 27.16
19/12/2017	70	₪ 2,200	₪ 31.4	הדקל 23 נווה ימין	0.95	0.90	1.00	₪ 26.87
18/11/2017	45	₪ 1,700	₪ 37.8	הדקל 31 נווה ימין	0.95	0.85	1.00	₪ 30.51
17/09/2017	100	₪ 3,000	₪ 30.0	הגפן 95 נווה ימין	0.95	0.90	1.00	₪ 25.65
31/08/2017	180	₪ 5,000	₪ 27.8	הדקל 111 נווה ימין	0.95	1.00	1.00	₪ 26.39
24/08/2017	40	₪ 1,500	₪ 37.5	הדקל 1 נווה ימין	0.95	0.85	1.00	₪ 30.28
05/01/2017	300	₪ 8,000	₪ 26.7	הגפן 140 נווה ימין	0.95	1.00	1.00	₪ 25.33
14/12/2016	120	₪ 4,000	₪ 33.3	הערבה 1 נווה ימין	0.95	0.90	1.00	₪ 30.00
ממוצע דמ"ש למ"ר אחסנה								**₪ 27.77**
שנתי								₪ 333.28
שיעור היוון					8.05%			9.05%
שווי מ"ר בנוי לאחסנה								₪ 3,682.70
יזמות								10%
עלות בניה ופיתוח מינימאלי								₪ 1,825.00
שווי מ"ר מבונה								**₪ 1,522.90**

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. תחשיבי השומה:

תחשיב השווי- מבנה ו' למגורים:

שנה	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	שווי מרכיב הקרקע למבנה	שווי מרכיב הקרקע במעוגל
2016	20	₪ 4,610	₪ 92,203.62	₪ **92,000**
2017	60	₪ 4,853	₪ 291,169.31	₪ **291,000**

תחשיב השווי- מבנה ב' לאחסנה:

שנה	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	שווי מרכיב הקרקע לאחסנה, במעוגל
2009	438.26	₪ 927	₪ **406,000.00**
2010	438.26	₪ 993	₪ **435,000.00**
2011	438.26	₪ 1,028	₪ **450,000.00**
2012	438.26	₪ 1,064	₪ **466,000.00**
2013	438.26	₪ 1,164	₪ **510,000.00**
2014	438.26	₪ 1,185	₪ **519,000.00**
2015	438.26	₪ 1,417	₪ **621,000.00**
2016	438.26	₪ 1,524	₪ **667,000.00**
2017	438.26	₪ 1,523	₪ **667,000.00**

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!

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כגוש 8547 חלקות 2 (בחלק) ו- 14 (בחלק), מגרשים 73 ו- 73 א' בהתאם לתב"ע שד/6/86, הממוקם ברחוב התמר 73 פינת רחוב ההדר, במושב נווה ימין, כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי שימוש בגין הסדרת שימושים שלא כדין בשימוש למגורים בסך כלהלן:

שנה	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	שווי מרכיב הקרקע למבנה	שווי מרכיב הקרקע במעוגל	ובמילים
2016	20	₪ 4,610	₪ 92,203.62	₪ **92,000**	תשעים ושניים אלף ₪
2017	60	₪ 4,853	₪ 291,169.31	₪ **291,000**	מאתיים תשעים ואחד אלף ₪

לאחסנה בסך כלהלן:

שנה	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	שווי מרכיב הקרקע לאחסנה, במעוגל	ובמילים
2009	438.26	₪ 927	₪ **406,000.00**	ארבע מאות ושישה אלף ₪
2010	438.26	₪ 993	₪ **435,000.00**	ארבע מאות שלושים וחמישה אלף ₪
2011	438.26	₪ 1,028	₪ **450,000.00**	ארבע מאות וחמישים אלף ₪
2012	438.26	₪ 1,064	₪ **466,000.00**	ארבע מאות שישים ושישה אלף ₪
2013	438.26	₪ 1,164	₪ **510,000.00**	חמש מאות ועשרה אלף ₪
2014	438.26	₪ 1,185	₪ **519,000.00**	חמש מאות ותשעה עשר אלף ₪
2015	438.26	₪ 1,417	₪ **621,000.00**	שש מאות עשרים ואחד אלף ₪
2016	438.26	₪ 1,524	₪ **667,000.00**	שש מאות שישים ושבעה אלף ₪
2017	438.26	₪ 1,523	₪ **667,000.00**	שש מאות שישים ושבעה אלף ₪

הערכים הנקובים 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,

לני וייל
שמאית מקרקעין מחוזית
סגנית מנהלת מחוז תל אביב והמרכז

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