



תאריך : 19 פברואר 2025
סימוכין : 2679
תיק : הש/ראשל"צ/3947/10

לכבוד

משרד האוצר רשות המיסים – אכיפת הגביה והוצל"פ
ע"י עו"ד עופר חן

א.ג.נ,

"שומת מקרקעין מלאה"
זכויות בעלות במושא
לבעלות בגוש 3632 חלקה 140
(500/21,227 חלקים)
ראשל"צ



תוכן העניינים : **עמוד מס'.**

1.	זהות מזמין השומה ומטרת השומה	3
2.	התאריך הקובע לשומה	4
3.	מועד הביקור בנכס וזהות המבקר	4
4.	כללי - פרטי הנכס	4
5.	תיאור הסביבה, והנכס	5
5.1.	תיאור הסביבה	5
5.2.	תיאור חלקה 140	6
6.	המצב המשפטי - זכויות במקרקעין	9
6.1.	בעלות	9
6.2.	הערות	9
6.3.	הסכם שיתוף	12
6.4.	סיכום המצב המשפטי	12
7.	מצב תכנוני ורישוי	13
7.1.	תוכניות בניין עיר	13
7.2.	רישוי	16
8.	עקרונות ושיקולים בשומה	17
9.	נתוני השוואה	18
10.	קביעת שווי הקרקע שבנדון	18
10.1.	חישוב שווי הנכס בשיטת ההשוואה הישירה	18
11.	השומה	19



1. זהות מזמין השומה ומטרת השומה

- 1.1 התבקשתי ע"י עו"ד עופר חן, כונס נכסים מטעם רשות המיסים במשרד האוצר, לחוות את דעתי המקצועית לעניין "שווי השוק" של הנכס שבנדון והמתואר מטה.
- 1.2 שווי שוק של הנכס עפ"י שומה זו, אמור לבטא את התמורה הסבירה במקרה של קונה ומוכר מרצון, בתנאי השוק הקיימים כיום, כאשר הנכס פנוי וחופשי מכל חזקה ונקי מכל חוב או שיעבוד.

אני נותן חוות דעת זו במקום עדות בבית משפט ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב עניין הוראות החוק הפלילי בבית משפט, דין חוות דעת זו כשהיא חתומה על ידי כדן עדות בשבועה בבית משפט.

אלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

- בוגר B.A אוניברסיטת בר אילן.
- בוגר תואר שני במנהל עסקים MBA
- בוגר השלוחה בת"א של הטכניון בלימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים
- שמאי מקרקעין מוסמך החל מתחילת 2000, רישיון מס' 798.
- תעודת שמאי חקלאי ממכללת עדיף.
- חבר בלשכת שמאי המקרקעין.
- בעל תו תקן האיכות והשרות של לשכת השמאים.
- בוגר התוכנית להכשרת בוררים במרכז פישר.

במסגרת עבודתי :

- חברת עמיגור ביצוע שמות במסגרת הדיוור הציבורי, הערכת בתי אבות ובתי הארכה.
- ביצוע שומות לאפוטרופוס הכללי.
- ביצוע שמאות למנהל מקרקעי ישראל הכוללים דמי היתר לפיצול, תוספת בניה ושינוי ייעוד, דמי הסכמה, הכנת מכרזי שיווק ועוד.
- הכנת שמאות לצורך מכרזי נכסי ר"פ חיפה וביצוע שומות לפינויים.
- ביצוע חוות דעת מורחבות לבנקים מסחריים, בנק הפועלים, דיסקונט ולאומי במסגרת זו ביצוע הערכות לכל סוגי הנכסים החל מדירות ועד בתי מלון, מבני משרדים, תעשייה ומסחר.
- מתן שרות שוטף לוועדות המקומיות ולמועצות מקומיות כדלקמן: בהכנת חוות דעת להיטל השבחה, הכנת חוות דעת בגין לטבלאות איחוד וחלוקה, הכנת חוות דעת וייצוג הוועדות המקומיות והמועצות בתביעות בגין ירידת ערך, הפקעות, ותוכניות פוגעות.
- ייצוג הוועדות המקומיות בהליך שמאי מכריע עפ"י תיקון 84 לחוק התכנון והבניה.
- הופעה בפני ועדות ערר לצורך ייצוג הוועדות ומועצות מקומיות.



2. התאריך הקובע לשומה

19 פברואר 2025 שהינו יום הביקור בנכס.

3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בנכס נערך בתאריך 19 פברואר 2025 ע"י אברהם (רם) זיו- שמאי מקרקעין.
הביקור נערך באופן עצמאי – קרקע בלתי מבונה.

4. כללי - פרטי הנכס

גוש	:	3632.
חלקה	:	140 (חלק).
שטח רשום	:	15,159
חלק נישום	:	500/21,227 חלקים.
הבעלים	:	א.א.ח תעשיות טקסטיל בע"מ.
זכויות מוערכות	:	זכות בעלות רשומה בלשכת רישום המקרקעין במושא.
מהות הנכס	:	קרקע בלתי מבונה אשר בתחומה מבנים וקונטיינרים בשימוש לחוות סוסים ושימושים שונים שלא נמצא להם היתר בניה.
כתובת	:	ללא כתובת עירונית, ראשון לציון.

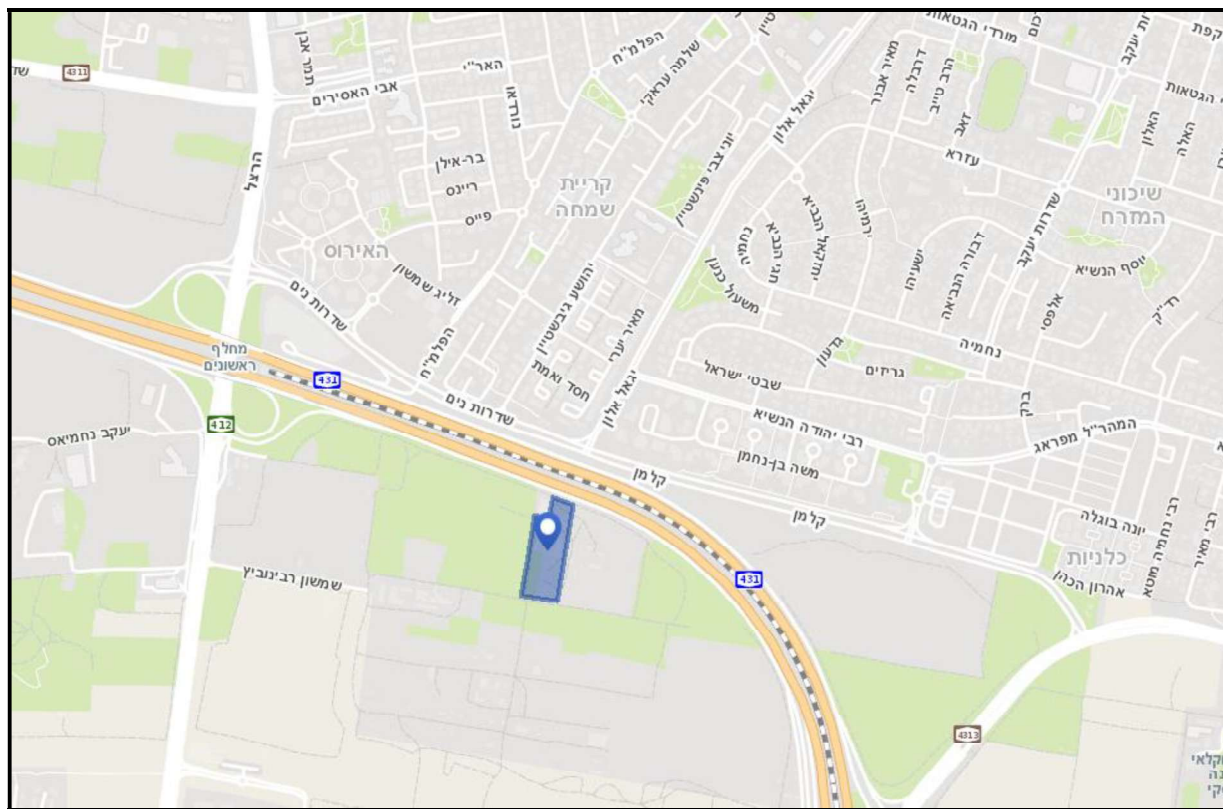


5. תיאור הסביבה, והנכס

5.1. תיאור הסביבה

הנכס נשוא השומה ממוקם בדרום מזרח העיר ראשון לציון. ראשון לציון היא העיר הרביעית בגודל אוכלוסייתה בישראל. העיר ממוקמת במישור החוף הדרומי, בין כביש 44, בת ים וחולון (בצפון) לפלמחים (דרום מערב) נס ציונה (בדרום), מחנה צריפין (במזרח) ומשתרעת לאורך הים התיכון ממערב. העיר כוללת מתחמי מגורים משולבים בקניונים רבים, אזורי בילוי, שטחי מסחר רבים ואזורי תעשייה. החלקה שבנדון ממוקמת מדרום לכביש 431 וממזרח לכביש 412 בסמוך ממערב למחלף נס ציונה וממזרח למחלף הראשונים. האזור מתאפיין בשטחים חקלאיים בלתי מבונים, הקרקעות בחלקם מעובדות ובחלקם כוללות מבנים ושימושים שונים שאינם תואמים את ייעוד החלקות.

מיקום הנכס שבנדון





5.2. תיאור חלקה 140

חלקה רשומה מס' 140 בגוש 3632

לחלקה 140 שבנדון צורה מלבנית רגולרית עם מגרעת בחלקה הצפון מערבי.

לחלקה חזית צפונית לכביש 431 במידות כדלקמן:

חזית לכביש 431 כ- 46 מ'.

עומק ממוצע - 208 מ'.

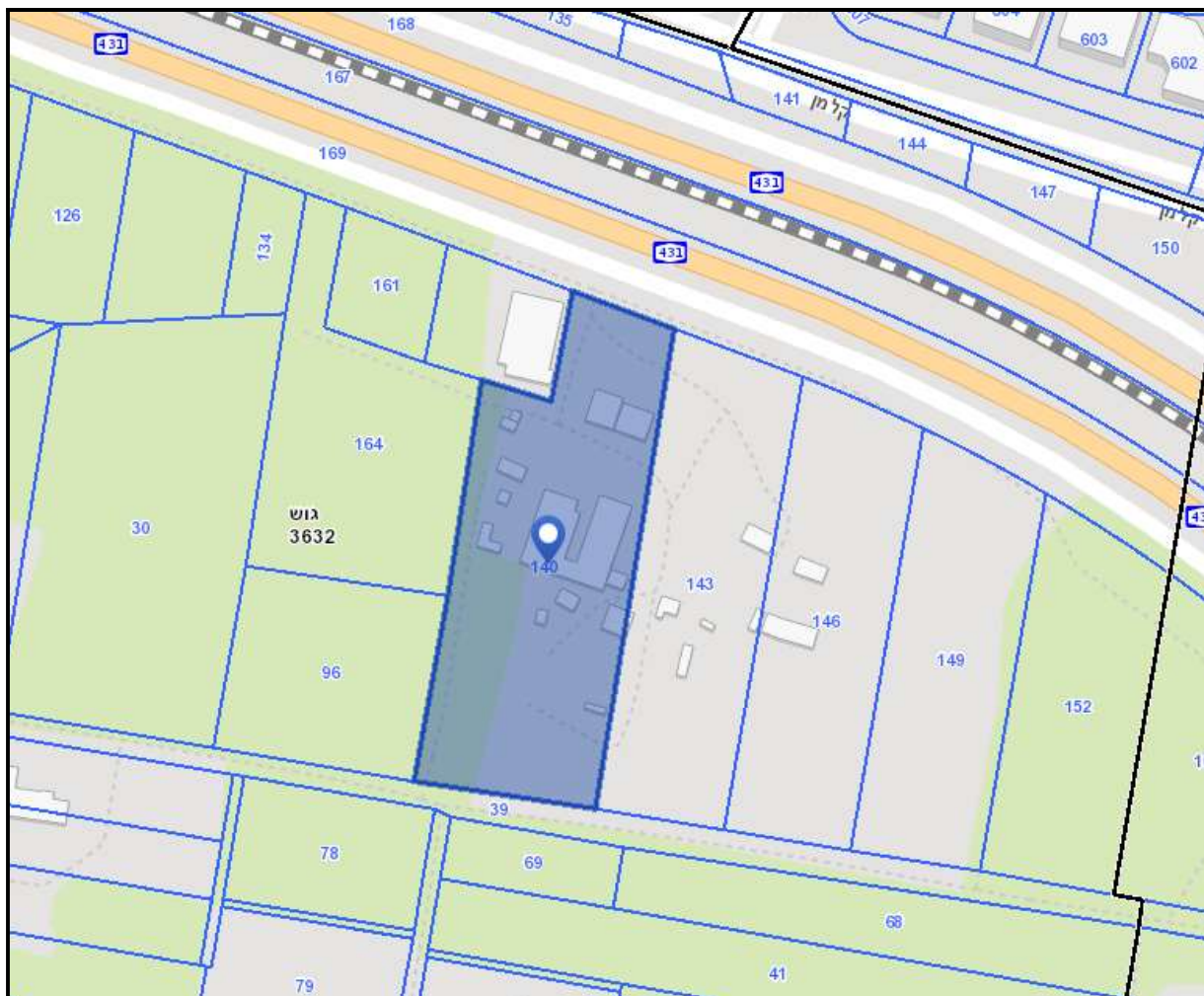
סה"כ מסתכם שטח החלקה הרשום ב- 15,159 מ"ר.

נשוא השומה מהווה חלק בלתי מסוים במקרקעין בהיקף 500/21,227 חלקים המהווים 357.06 מ"ר.

כאמור בתחום שטח החלקה ניבנו סככות ומתקנים המשמשים אורוות סוסים גדולה, כמו כן הוצבו מכולות וסככות שונות.

בתחום שטח החלקה עמודים לקו מתח חשמל ובתחומה עוברים קווי מתח עליון.

חלקה 140 שבנדון





תצלום אוויר של חלקה 140 .



צילום אלכסוני





עמודי קווי מתח



6. המצב המשפטי - זכויות במקרקעין

6.1 בעלות

עפ"י נסח רישום שהופק באמצעות האינטרנט ביום 19 פברואר 2025 זכות הבעלות רשומה בספרי המקרקעין בחלקה 14010 שבנדון כוללת מס' רב של בעלים ובין היתר רשומה הבעלות כדלקמן :

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
31911/2017/29	25/07/2017	חלוקה	א.א.ח תעשיות טקסטיל בע"מ	חברה	511737157
החלק בנסח					
500 / 21227					

6.2 הערות

בנסח הרישום רשומות הערות שונות על בעלים שונים ובין היתר נרשמו הערות ביחס לא.א.ח תעשיות טקסטיל בע"מ כדלקמן :

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	מס' זיהוי	מס' שטר
31911/2017/73	25/07/2017	הערה לפי סעיף 11, 12 לפקודת המסים (גביה)	פקיד שומה אשקלון		
סכום					
63,940 ₪					
בתנאי שטר מקורי					
30081/2001/1					
הערות: תיק 511737157 מיום 25.10.01					
על הבעלות של: א.א.ח תעשיות טקסטיל בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	מס' זיהוי	מס' שטר
31911/2017/74	25/07/2017	הערה לפי סעיף 11, 12 לפקודת המסים (גביה)	פקיד שומה אשקלון		
סכום					
453,229 ₪					
בתנאי שטר מקורי					
4557/2004/1					
הערות: תיק 511737157 מיום 25.1.04					
על הבעלות של: א.א.ח תעשיות טקסטיל בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	מס' זיהוי	מס' שטר
31911/2017/76	25/07/2017	הערה לפי סעיף 11, 12 לפקודת המסים (גביה)	מע"מ אשדוד		
סכום					
32,749 ₪					
בתנאי שטר מקורי					
19583/2005/5					
הערות: תיק 511737157 מיום 7.6.05					
על הבעלות של: א.א.ח תעשיות טקסטיל בע"מ					



מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
20224/2019/2	30/04/2019	הערה לפי סעיף 11(א), 12 לפקודת המסים (גביה)	מס הכנסה אשקלון	
		סכום		
		₪ 4,769,840		
		הערות:	מס' תיק 511737157 מיום 08/04/19	
		על הבעלות של:	א.א.ח תעשיות טקסטיל בע"מ	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
44363/2020/1	26/10/2020	הערה לפי סעיף 11(א), 2 לפקודת המסים (גביה)	מס הכנסה אשקלון	
		סכום		
		₪ 5,197,534		
		הערות:	תיק 511737157 מתאריך 26/10/2020	
		על הבעלות של:	א.א.ח תעשיות טקסטיל בע"מ	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
2639/2021/1	14/01/2021	הערה לפי סעיף 11(א), 2 לפקודת המסים (גביה)	מס הכנסה אשקלון	
		סכום		
		₪ 5,261,359		
		הערות:	תיק 511737157 מתאריך 13/01/2021	
		על הבעלות של:	א.א.ח תעשיות טקסטיל בע"מ	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
18269/2021/1	12/04/2021	הערה לפי סעיף 11(א), 2 לפקודת המסים (גביה)	מס הכנסה אשקלון	
		סכום		
		₪ 5,332,967		
		הערות:	תיק 511737157 מתאריך 11/04/2021	
		על הבעלות של:	א.א.ח תעשיות טקסטיל בע"מ	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
37967/2021/1	07/07/2021	הערה לפי סעיף 11(א), 2 לפקודת המסים (גביה)	מס הכנסה אשקלון	
		סכום		
		₪ 5,445,063		
		הערות:	תיק 511737157 מתאריך 07/07/2021	
		על הבעלות של:	א.א.ח תעשיות טקסטיל בע"מ	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
59404/2021/1	21/10/2021	הערה לפי סעיף 11(א), 2 לפקודת המסים (גביה)	מס הכנסה אשקלון	
		סכום		
		₪ 5,559,716		
		הערות:	תיק 511737157 מתאריך 20/10/2021	
		על הבעלות של:	א.א.ח תעשיות טקסטיל בע"מ	



מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
59404/2021/1	21/10/2021	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	מס הכנסה אשקלון	
		סכום		החלק בנכס
		₪ 5,559,716		500 / 21227
		הערות:	תיק 511737157 מתאריך 20/10/2021	
		על הבעלות של:	א.א.ח תעשיות טקסטיל בע"מ	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
6985/2022/1	01/02/2022	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	מס הכנסה אשקלון	
		סכום		החלק בנכס
		₪ 5,650,891		500 / 21227
		הערות:	תיק 511737157 מתאריך 31/01/2022	
		על הבעלות של:	א.א.ח תעשיות טקסטיל בע"מ	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
67706/2022/1	14/12/2022	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	מס הכנסה אשקלון	
		סכום		החלק בנכס
		₪ 6,077,053		500 / 21227
		הערות:	תיק 511737157 מתאריך 13/12/2022	
		על הבעלות של:	א.א.ח תעשיות טקסטיל בע"מ	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
24317/2024/1	27/05/2024	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	המרכז לגביית קנסות אגרות והוצאות	
		סכום		
		₪ 21,997		
		על הבעלות של:	א.א.ח תעשיות טקסטיל בע"מ	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
24995/2024/1	29/05/2024	הערה על מינוי כונס נכסים	עו"ד חן עופר	עו"ד	13229
		הערות:	לשכת הוצ"פ נתניה, תיק מס': 531040-12-19 מיום: 22/5/2024		
		על הבעלות של:	א.א.ח תעשיות טקסטיל בע"מ		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה		
31911/2017/70	25/07/2017	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7		
		בתנאי שטר מקורי		
		8480/1985/1		
		הערות:	ראה ילקוט פרסומים מס' 3253 מיום 26/09/1985 על חלק מחלקה זו	

הערה : בהתאם לי.פ.הנ"ל ההפקעה מתייחסת להפקעה מחלקה קודמת 34 לפי תוכנית רצ/16/1



6.3. הסכם שיתוף

- בהתאם למידע שנמסר לי ע"י מזמין חוות הדעת לא ידוע על הסכם שיתוף בין הבעלים.

6.4. סיכום המצב המשפטי

- הבעלות בחלקה רשומה בלשכת רישום המקרקעין ע"ש מסי' רב של בעלים במושא.
- הבעלות של א.א.ח. תעשיות טקסטיל בע"מ מסתכמת ב 500/21,227 חלקים בחלקה .
- בין בעלי הזכויות לא נחתם הסכם שיתוף.
- בנסח הרישום הערות שונות ובין היתר קיימות הערות רבות על הבעלות של א.א.ח. תעשיות טקסטיל בע"מ.
- רשומה הערה על מינוי כונס נכסים – עו"ד עופר חן על הבעלות של א.א.ח. תעשיות טקסטיל בע"מ.



7. מצב תכנוני ורישוי

7.1 תוכניות בניין עיר

עפ"י מידע מאתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובניה "ראשון לציון", על החלקה חלות התכניות הבאות:

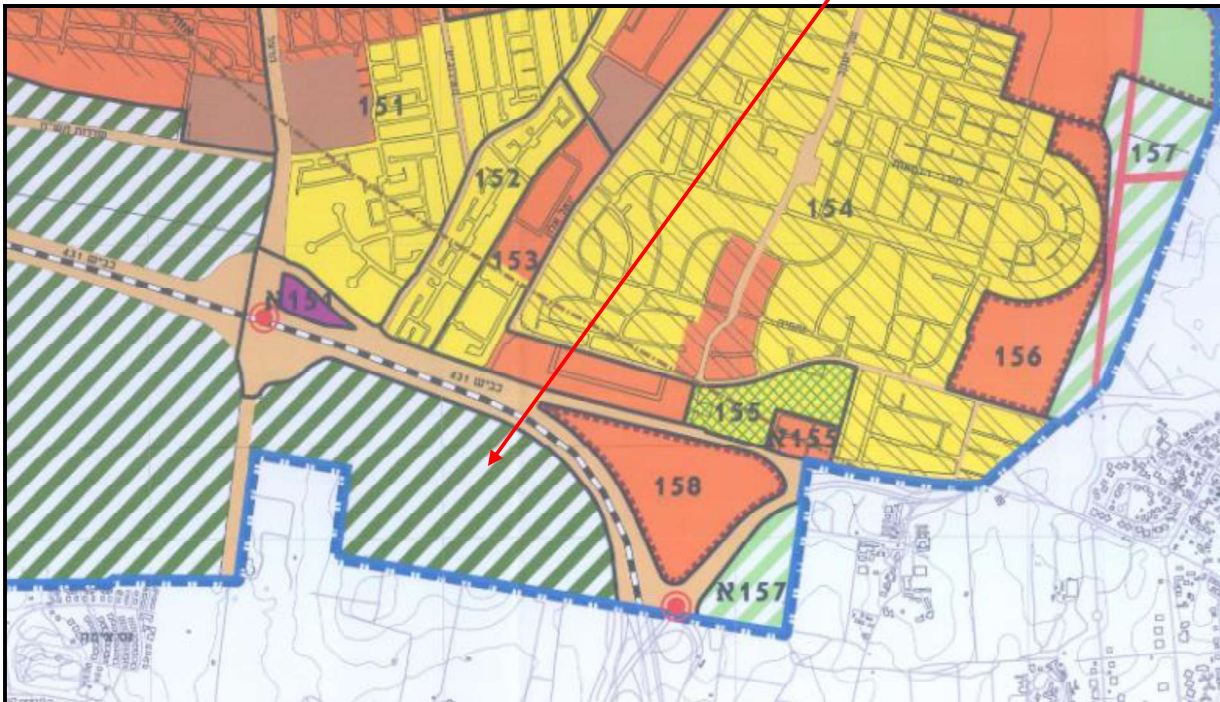
מספר תוכנית	שם התוכנית	סטטוס	תאריך הסטטוס
תמא/1	תכנית מתאר ארצית 1	בתוקף	12/02/2020
2/84/1	תכנית לשימור אתרים בראשון לציון	בתוקף	17/01/2019
2030	תכנית מתאר ראשון לציון 2030	בתוקף	26/06/2017
תמא/10/ד/10	תכנית מתאר ארצית למתקנים פוטו וולטאיים	בתוקף	27/08/2015
מק/1/1/ח/1	מבנים לתשתיות וטרנספורמציה	בתוקף	31/01/2007
תמא/3/ב/34	תכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים - נחלים וניקוז	בתוקף	16/11/2006
תממ/21/3	תכנית מתאר מחוזית למחוז המרכז	בתוקף	12/11/2003
תממ/6/3/א	תוואי משותף לדרך פרברית מהירה מס' 431, למסילת ברזל ולמעבר קווי חשמל ראשיים.	בתוקף	14/12/2000
תמא/4/ג/10	תמא חלקית לרצועת מעבר קווי חשמל ראשיים זמורות-גן שורק-גנות ולתחנת מיתוג גנות	בתוקף	23/01/2000
מק/27/1/1	קוי בנין באזורים חקלאיים	בתוקף	30/07/1998
תמא/3	תכנית מתאר ארצית לדרכים	בתוקף	17/03/1996
ח/1/1	ביצוע תשתיות במתחמים חדשים.	בתוקף	15/08/1991
16/1	שינוי תכנית מתאר	בתוקף	14/04/1976
1/1	תכנית מתאר ראשל"צ	בתוקף	30/07/1970
R/6		בתוקף	26/03/1942
תממ/43/21/3	אזור נופש מטרופוליני האירוס	בהפקדה	08/01/2023



תמ"א 10/ג/4 מאושרת מתאריך 23/01/2000

עפ"י תשריט התוכנית נכללת החלקה שבנדון באזור נופש מטרופוליני מתחם תכנון 159 .
במתחמי תכנון 159 לא הסדירה תוכנית זו את כל העניינים המפורטים בסעיף 62א' ג' 4 לחוק לפיכך בתחם תכנון זה התוכנית אינה מהווה בסיס להעברת סמכויות לוועדה המקומית כאמור בסעיף 62א' ג' לחוק.
במתחם זה תוכן תוכנית מפורטת אחת עבור כל מתחם בשלמותו בהתאם להוראות תמ"מ 3/1 .
בכל מתחם יאוותרו שטחי לפארק רובעי בכל אחד מהמתחמים וייקבע תוואי הדרך המסומן בנספח 3 .

להלן תשריט התוכנית חלק רלוונטי





תמ"א 6/3'א – מאושרת מיום 14/12/2000

התוכנית חלה על חלק מחלה 140 שבנדון
חלק צפון חלקה 140 מסומנת כדרך חדשה בתחומה מסילת ברזל מוצעת.
חלק הדומי הנכלל בתוכנית מסווג כשטח חקלאי ובתחומו קו בניין לדרך.

שטח לדרך

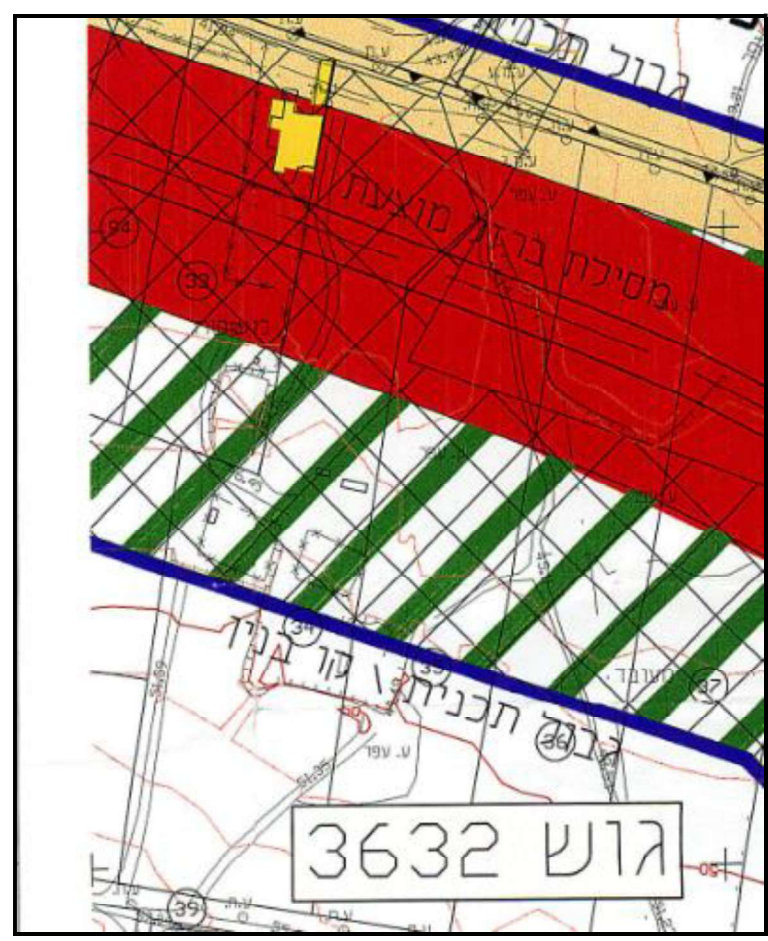
13.1.1 השטח המסומן בתכנית לדרך והשטח המשותף – מיועדים לדרך, מבני דרך ומתקני דרך לרבות: מסילות ברזל, גשרים ומעברים חקלאיים, מבני המסילה, תעול וניקוז, גדרות, מחסומים, קירות תומכים, קיר או סוללה למניעת רעש, תאורה, מחסומי רכבת, צמתים הסתעפויות והסדרי ואדיות, תשתיות, שטחים לטיפול נופי ושיקום סביבתי, וכן לביצוע עבודות חפירה, מילוי והרחבות הכרוכים בסלילת הדרך.

13.1.2 בתכנית מתאר מקומית או בתכנית מפורטת ניתן ליעד שטח לחניה ציבורית בתחום הרביעים במפגש הדרכים 431 ו-412.

13.1.3 רצועה מתוכננת למסילות ברזל - רצועת קרקע המיועדת למסילות ברזל, למבנה המסילה ובכלל זה הסוללה או המחפורת השוליים, דרכי שדה, תעלות ניקוז, מיתקני איתות, מיפגשי המסילה עם דרך, בין שהם חד מיפלסיים ובין שהם רב מיפלסיים, מעברים, גשרים, מינהרות, הסתעפויות, מבנה הנדסי אחר הקשור למסילת הברזל ומתקנים למניעת מפגעים סביבתיים.



תשריט התוכנית – חלק רלוונטי



7.2. רישוי

נשוא השומה מהווה חלקה בלתי מבונה אשר בתחומו מבנים שלא נמצא להם היתר בניה.



8. עקרונות ושיקולים בשומה

בהערכת שווי הזכויות בנכס הנדון, יש להתחשב בין היתר, בגורמים ובשיקולים הייחודיים הבאים:

- 8.1 מיקום החלקה שבנדון, בתחום מתחם קרקע בלתי מבונה בדרום מזרח העיר ראשון לציון.
- 8.2 יש להתחשב בזכויות במקרקעין כפי שתוארו לעיל, זכות בעלות רשומה בלשכת רישום המקרקעין במושא, כאשר ביחס לחלקה שבנדון לא קיים הסכם שיתוף רשום בין הבעלים.
- 8.3 הזכויות הנישומות מהוות 500/21,227 חלקים מהחלקה בבעלות א.א.ח תעשיות טקסטיל בע"מ. המהווים 357.07 מ"ר משטח החלקה הרשום.
- 8.4 הובא בחשבון ייעוד המקרקעין בהתאם למפורט בפרק 7 לשומה, קרקע חקלאית בייעוד נופש מטרופוליני, דרך ומגבלות בניה.
- 8.5 הובאו בחשבון מחירי קרקע בסביבה, תוך התאמות למיקומו הספציפי של הנכס שבנדון.