תאריך עברי: י״ט/טבת/תשפ״ד
תאריך לועזי: 31 דצמבר 2023
מס׳ תיק רמ״י: 300097412
מספרינו (אופק): 48936
לקביעת שכ״ט: 9.72 יח׳ שומה

לכבוד:
גב׳ לימור מויאל,
צוות לקידום עסקות מגורים ותעסוקה, מרחב תל אביב, רמ״י,
בדואל: limorm@land.gov.il

מר בועז קמר,
שמאי מקרקעין מטעם רמ״י,
בדוא״ל: boaz.kamar@gmail.com

מר ארז כהן,
שמאי מקרקעין מטעם המשיג,
בדוא״ל: erez@zc-eng.co.il

<u>הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] , גוש 6631 חלקה 162, ת״ח 7, רח׳ בית צורי 15, ת״א</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 28/08/2023, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי הקרקע, זאת לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות-תעסוקה.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר בועז קמר מיום 05/05/2023– **להלן: ״המשיב״**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעל הזכויות בנכס מר אהרון בן שחר באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר זאב כהן מיום 15/08/2023– **להלן: ״ המשיג״.**

1.3. חלופת השומה המבוקשת:

1.4. בתאריך 08/11/2023 התקיים דיון בפלטפורמת ״teams״ בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 12/11/2023, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 26/11/2023.

1.5. בתאריך 16/11/2023 התקבלה תגובת המשיג לפרוטוקול הכוללת הסכם שכירות בנכס, ונתוני השוואה.

1.6. הצדדים חלוקים בנושא, בסיס נתוני השוואה, קביעת מקדמי שווי ומקדמי התאמה לנתוני ההשוואה ושווי הפוטנציאל.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019, סעיף 4.20, סימן ב׳.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	6631
חלקה:	162
שטח רשום:	93 מ״ר קרקע ויציע, 48 מ״ר חניה, 58.5 מ״ר + 57 מ״ר מרוצף, 15 מ״ר שטח קרקע, 204.6 מ״ר גג.
תת חלקה:	7
מהות הנכס:	קרקע ליחידה מסחרית
שטח עפ״י הזמנת השומה:	111.6 מ״ר (93 מ״ר בקרקע + 48 מ״ר ביציע)
מיקום הנכס:	בית צורי 15, תל אביב

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומת ההשגה הינו מועד שומת המשיב, כלומר לתאריך: 05/05/2023.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 17/12/2023 על ידי החתומה מטה.

6. תיאור הנכס והסביבה:

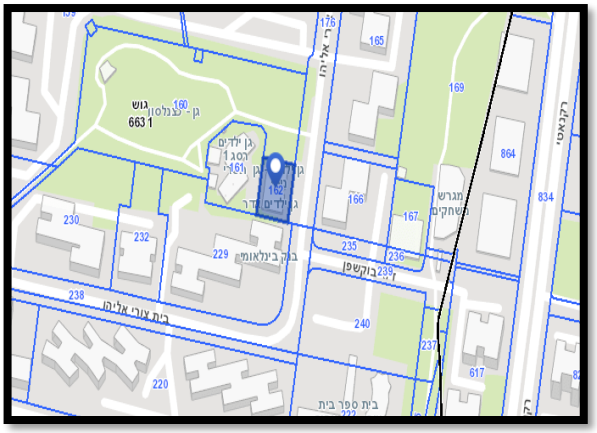
נשוא השומה הינו רכיב הקרקע בגוש 6631 חלקה 162, בשטח כולל של 843 מ״ר, תת חלקה 7, ביעוד למסחר הממוקם בקומת הקרקע במבנה מסחרי הממוקם ברח׳ בית צורי 15 בתל אביב.

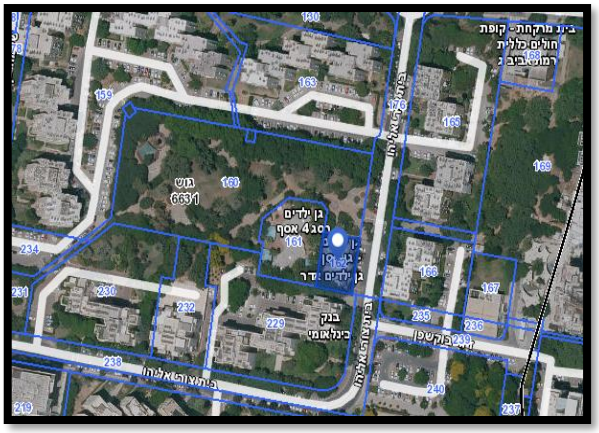
6.1. הסביבה:

שכונת מגורים צפונית רמת אביב ג׳ בתל אביב, מאופיינת בבניני מגורים בבניה רוויה יוקרתית מתוחזקת היטיב לצד בניה רוויה חדישה, בקרבת הנכס ממוקם מרכז מסחרי ״שוסטר״, מבנה ציבור הכוללים קופ״ח, בתי ספר ועוד. .
נשוא השומה ממוקם במרכז מסחרי ברח׳ בית צורי, המהווה רחוב פנימי, דו סיטרי שראשיתו ברח׳ בן יוסף ממערב וסיומו ברח׳ אבא אחימאיר בצפון. החנייה מתבצעת בצידי הרחוב.

הפיתוח הסביבתי מלא.

תרשים סביבת הנכס:



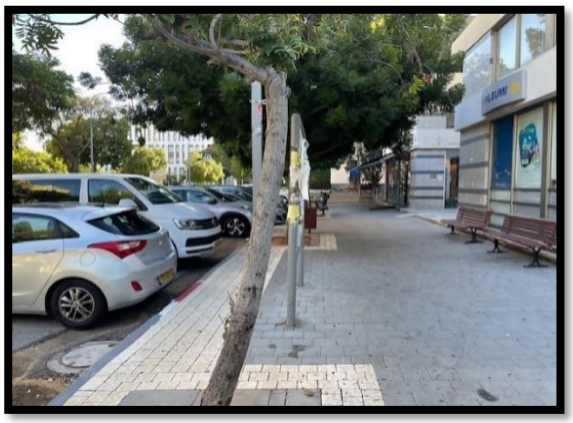


6.2. הנכס:

הנכס שבנדון מהווה, כאמור את תת חלקה 7 בחלקה 162 בגוש 6631 ששיטחה 111.6 מ״ר.
על החלקה ממוקם מרכז מסחרי דו קומתי מעל קומת מרתף, בנוי שלד בטון עם גג שטוח.
תת חלקה 7 ממוקמת בקומת הקרקע, מהווה יחידה מסחרית ששטחה הרשום הינו 93 מ״ר. עפ״י הזמנת השומה מרמ״י השטח כאמור 111.6 מ״ר הכולל 63 מ״ר בקומת קרקע + 48 מ״ר בקומת יציע. לנכס צמודה רחבה בשטח של 58.5 מ״ר + 57 מ״ר בחזית היחידה המסחרית, שטח מרוצף של 15 מ״ר ו – 4 מקומות חניה בשטח של 12 מ״ר, בעורף המבנה + גג בשטח 204.6 מ״ר, המוצמד לנכס.
נכון למועד הביקור בנכס, נשוא השומה משמש כחנות אופנה בקומת הקרקע.

תמונות מהנכס





7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 18/12/2023 עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 6631 חלקה 162 תת חלקה 7 ; רשות מקומית – ת"א
שטח רשום:	93 מ"ר קרקע+יציע
בעלי הזכויות:	מדינת ישראל – בשלמות
שטח החלקה:	843 מ"ר
חכירות:	קפלן נחמיה 1/2 שור עמירם 1/4 בן שחר אהרון 1/4.
חלקים ברכוש המשותף	69/200.
הצמדות:	שטח מרוצף/קרקע בשטח כולל של 130.5 מ"ר, 4 מקומות חניה, בשטח של 12 מ"ר כ"א, גג בשטח של 204.6 מ"ר.

7.2. הסכם חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ"י חוזה חכירה שנחתם ביום 23/01/2000 בין רשות מקרקעי ישראל לבין קפלן נחמיה, שור עמירם, בן שחר אהרון (להלן "החוכרים").

להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי המוחכר:	גוש 6631 חלקה 162 תת חלקה 7
השטח המוחכר:	93 מ"ר.
תקופת החכירה:	49 שנים, החל מתאריך 11/12/1978 ועד לתאריך 10/12/2027.
מטרת החכירה:	אולם במרכז מסחרי
חלק ברכוש המשותף:	69/200
שטח החלקה:	843 מ"ר

7.3. תקנון בית משותף מוסכם

עפ"י תקנון בית משותף, משומות הצדדים, חלקות משנה 162/1 ו – 162/7, יהיו רשאיות לבנות ו/או להוסיף תוספת בניה בקומה אחת, או מספר קומות, בפעם אחת או בשלבים שונים, על הגג הצמוד ליחידת משנה שבבעלותם, ככל שיתאפשר עפ"י היתר בניה ובתנאים המפורטים בתקנון. ליחידה מס' 7 צמוד גג בשטח של כ – 205 מ"ר.

8. המצב תכנוני:

8.1. להלן תכניות החלות על הנכס:

תכנית	י.פ	תאריך פרסום	מהות התוכנית
ל	278	19/02/1953	שטחים שמעבר לירקון
1722	2176	18/12/1975	יחידה מסחרית
815 א'	2213	14/04/1976	קביעת יעודים לרמת אביב ג'.
1880	2502	04/01/1979	חלוקה של זכויות בניה בין מגרשים(בית צורי).
3/02/16		18/06/1985	תרש"צ
ע1	5264	18/03/2003	מרתפים
ג 1	4208	21/04/1994	תוגנית גגות
תא/5000	7407	22/12/2016	תכנית מתאר לת"א

8.2. סיכום המצב התכנוני הרלוונטי:

להלן סיכום המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום עובר למועד השומה (ללא תוכנית תא/5000):

יעוד	:	"יחידה מסחרית"
מס' קומות	:	1
שטח בניה כולל	:	350 מ"ר
שטח קומה	:	30% משטח מגרש.
מרתף	:	2 קומות מרתף בתכסית 80% משטח המגרש.

פוטנציאל עפ"י תוכנית 5000:

יעוד	:	אזור מגורים בבניה עירונית
זכויות בניה	:	במוקד תעסוקה עירוני, תותר בניה בתכסית שטח קומה טיפוסית קיימת ובגובה 4 קומות (כולל הקומה הקיימת)
רח"ק	:	במגרש 0.5 -1 ד' רח"ק בסיסי 2.5 -3ד'.
שימושים	:	מסחר, תעסוקה, משרדים
מרתף	:	2 קומות מרתף בתכסית 80% משטח המגרש.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון **כולל פיתוח ולא מע"מ** בשומות הצדדים:

המשיב	המשיג
14,729,000 ₪	5,050,000 ₪

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב על גישת ההשוואה וגישת היוון הכנסות.

מסחר

בהתאם לגישת היוון הכנסות וגישת ההשוואה, הציג נתוני ביקוש לשכירויות, עסקאות מכר, נתונים עפ"י שומות להיטל השבחה, מסביבת הנכס הנדון, להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיב[1]:

- במרכז שוסטר, מוצעות להשכרה יחידות בשטח 20 -42 מ"ר תמורת 280 -600 ₪ למ"ר.
- בשומת השמאי יוני צ'רניאבסקי מיום 31/08/2022, מחירי ביקוש במרכז שוסטר ליחידות בשטח של 40-55 מ"ר בתמורה ל – 275 – 310 ₪ למ"ר.
- רח' אבא אחימאיר 1, קבוצת אביב מציעה להשכרה שטחי מסחר תמורת 420 440 ₪ / למ"ר.
- עפ"י דוחות כספיים של חב' חג'ג ליום 31/12/2022, ברח' איינשטיין 33 ו -35 משקף מחיר של 38,300 ₪ למ"ר מסחר ממוצע ברוטו בקומת קרקע ובקומת מרתף ראשונה.
- שומת היטל השבחה ברח' איינשטיין גו"ח 6884/16, מועד קובע 07/02/2020, נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר 33,000 ₪ / למ"ר.
- מרכז מסחרי וותיק ברח' ברודצקי, רמת אביב הירוקה, הכולל 3,000 מ"ר מסחר. חנויות בחזית מושכרות תמורת 500 ₪ למ"ר, חנויות בעורף מושכרות תמורת 350 – 400 ₪.
- מרכז מסחרי ברח' טאגור 8, גוש/חלקה 6629/146 נמכרה ביום 01/09/2020, חנות בשטח 25 מ"ר, נמכרה תמורת 48,000 למ"ר בנוי.

ממכלול הנתונים קבע שווי מ"ר מבונה משוקלל 38,100 ₪.

משרדים

- עפ"י נתוני IFRS של מליסרון ליום 31/12/2022, דמי השכירות לשטח של 2,500 מ"ר 116 ₪ / למ"ר המשקפים שווי מ"ר מבונה 10,300 ₪

[1] ליתר פירוט ראה עמ' 9-11 לשומת המשיבה

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב</u>:

מסחר - לחילוץ שווי מ״ר מבונה - יזמות 15-20%, שיעור היוון לדמי שכירות 6.7%, עלויות בניה 5,000 - 7,100 ₪, יחס ברוטו/נטו 10%, מקדם התאמה למיקום 0.85.

משרדים - מקדם 0.3 ביחס למסחר.

- לנכס מוצמדות זכויות ברחבה מרוצפת הממוקמת בין החנייה שברחוב לבין המבנה. הרחבה אינה בשימוש וכן מקומות החניה בעורף המבנה אינן נוחות לשימוש, בשל התמרון שיש לבצע בכניסה וביציאה. נקבע מקדם בהתאם.
- פוטנציאל – בהתאם לתוכנית 5000, ייעוד אזור מגורים בבניה עירונית, אזור תכנון 102, במוקד עירוני, תותר תוספת שטחי בניה בתכסית של שטח קומה טיפוסית קיימת ובגובה של 4 קומות(כולל קומות קיימות) ובלבד ששטחי הבניה לא יעלו על הרח״ק המותר באזור היעוד. רח״ק במגרש בשטח 0.5-1 ד- רח״ק בסיסי 2.5 רח״ק מירבי 3. שימושים מסחר, תעסוקה, משרדים.

חישוב זכויות הבניה: תכסית לניצול הבניה למגרש לפי: קו בניין 0 לחזית מזרחית רח׳ בית צורי בצפון שצ״פ. קו בניין 5 מ׳ לדרום ולמערב.

שטח תכסית 600 מ״ר. סה״כ זכויות בניה 600*4 = 2,400 מ״ר.

רח״ק 2,400 מ״ר בנוי עילי /843 מ״ר שטח מגרש = 2.85, תואם את הרח״ק המותר.

זכויות בניה עפ״י תא/5000, מקדם 0.75 - דחייה ל – 5 שנים, עד לאישור תוכנית מפורטת, לפי 6% לשנה, מקדם הפחתה בגין מושע 0.9.

- לפי תקנון בית משותף, זכויות הבניה הנוספות, צמודות במלואן ליחידות 1 ו-7, לפיכך הונח כי לתת חלקה 7 תהיינה מחצית מסך תוספת זכויות הבניה.

9.2.3. <u>תחשיב השומה</u>:

מצב קיים - זכויות חוזיות			
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה״כ**
קומת קרקע	63	1	63
גלריה	48	0.4	19.2
חצר בחזית	57	0.2	11.4
שטח מרוצף	15	0.2	3
שטח מרוצף נוסף	58.5	0.15	8.775
חנייה	48	0.15	7.2
סה״כ מ״ר מבונה			**113**
זכויות עפ״י תב״ע + פוטנציאל			
קומת קרקע	500	1	500
תעסוקה בקומות	1800	0.3	540
סה״כ מ״ר מבונה			**1040**
חלק יחסי של תת חלקה 7		50%	520
בניכוי זכויות בניה קיימות של 113 מ״ר מבונה			407
מקדם דחיה ל-5 שנים	6%	5	0.75
סה״כ תוספת זכויות			304
מקדם הפחתה למושעא		0.9	274.0
סה״כ זכויות קיימות + זכויות בדחיה			387
שווי מ״ר מבונה			38,100 ₪
סה״כ שווי זכויות עפ״י תב״ע כולל פוטנציאל במעוגל			**14,729,000** ₪

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב על גישת ההשוואה וגישת היוון הכנסות לעסקאות מכר לחנויות בתל אביב ונתוני שכירויות. להלן נתוני ההשוואה בשומת [2]:

מסחר

- 3 ערכי שווי למועד קובע 2022, מטבלאות הקצאה מתל אביב ביפו ד', מתחם אליפלט וקהילת קנדה לשווי מ"ר מבונה למסחר בתל אביב.
- ערכי שווי עפ"י שומה מכרעת למועד קובע 13/02/2022מרח' מנחם בגין.
- ערכי שווי עפ"י הכרעה בהשגה ראשונה למועד קובע 2020-2022, לרחובות – אבן גבירול, קפלן, בוגרשוב, יגאל אלון.
- הציג 2 עסקאות מכר במרכז מסחרי ממועד שנת 2020-2022, לשטח של 25-107 מ"ר.
- נשוא השומה מושכר תמורת 15,372 ₪ לחודש.

משקלול נתוני ההשוואה קבע שווי מ"ר מבונה למסחר כולל פיתוח 24,100 ₪ ובהתאמה לנכס נשוא השומה שווי 22,300 ₪.

משרדים

- ערכי שווי עפ"י שומה מכרעת למועד 2021.
- ערכי שווי למועד קובע 2021, מטבלאות הקצאה ממתחם אליפלט לשווי מ"ר מבונה למסחר בתל אביב.
- ערכי שווי משומת "ברק פרידמן", לקניון רמת אביב.

ממכלול הנתונים קבע שווי מ"ר מבונה 5,000 ₪.

חניה

בהתאם לסקר ערכי שווי למקום חניה בתל אביב קבע שווי מקום חניה עילי 143,000 ₪

9.3.2. עקרונות התחשיב:

מסחר

- התאמה למיקום – נשוא השומה מהווה מרכז מקומי בשטח מצומצם, שימוש מוגבל וללא תנועת רוכשים אקראיים, תוספת 10-50%, לנתוני השוואה מרחובות מרכזיים נקבע מקדם הפחתה 5-15%.
- התאמת זמן – 6-15%, מקדם התאמה לגודל 10% ליחידה בשטח של 25 מ"ר.
- חילוץ שווי הקרקע – יזמות 20%, עלות בניה 10,000 ₪.

משרדים

[2] ליתר פירוט ראה עמ' 10-13 לשומת המשיג.

- התאמה למיקום – נשוא השומה מהווה מרכז מקומי בשטח מצומצם, שימוש מוגבל וללא תנועת רוכשים אקראיים, תוספת 10-20%.
- התאמת זמן – 15%.
- התייחסות לפוטנציאל תוכנית 5000 – לאור מורכבות תוספת הבניה, הכוללת הסכמת שותפים בקרקע ולתנאים הקבועים בחלקה, נדרשת דחיה ארוכה. לחילופין הכדאיות הכלכלית הינה בניה על הגג בלבד.

שטח הגג הצמוד לתת חלקה 7 – 204.6 מ״ר. ולכן הפוטנציאל עפ״י תוכנית 5000 הינו תוספת 2 קומות בתכסית קיימת של נשוא השומה, יש להביא בחשבון הפרשה לגישה לקומות עליונות בנכס הבנוי, עלויות בניה גבוהות לבניה על הקיים כולל חיזוקים, מגבלות הנובעות מגישה בעייתית לנכס האמור.

- דחיה למימוש זכויות הבניה – מקבל את משך הדחיה ושיעור ההיוון אשר הובאו בחשבון בשומת רמ״י, קרי 5 שנים בשיעור היוון 6%, כמקובל עבור שווי קרקע.

<u>התייחסות לשומת המשיב</u>

התייחסות לנתוני השוואה מסחר ומשרדים.

- דמי שכירות מבוקשים – יש לקבוע מקדם הפחתה לביקוש. יש להתייחס לנתוני שכירות בנכס שבנדון.
- שווי מ״ר בנוי ברח׳ איינשטיין 35-33, 38,200 ₪ - יש לקבוע מקדם התאמה לגודל ולהפחית את שטח החניות.
- טאגור 38 – מקדם לא מבוסס ליחס ברוטו/נטו, ומקדם התאמה לגודל.
- טאגור 38, קניון רמת אביב - יש לקבוע ערכים גבוהים יותר לחילוץ שווי הקרקע, למסחר ולמשרדים.

פוטנציאל תוכנית 5000

- הוראות התוכנית קובעות כי לא תינתן תוספת בניה במתחם 102. במוקד תעסוקה מקומי קיים, תותר תוספת בניה עד 4 קומות (כולל הקיים), בתכסית קומה טיפוסית. לכן לא ניתן לבנות קומה טיפוסית בשטח של 600 מ״ר.
- לפי תקנון בית משותף ההצמדה ליחידה שעליה ניתן לבנות, היא גג המבנה הקיים, כך שקונטור הקומה הרלוונטי הינו קונטור הגג.
- בחזית המערבית והצפונית קיימת זיקת הנאה, אשר לא ניתן לבנות עליה.
- שטח ההצמדה לנכס הממוקם בחזית לרח׳ בית צורי, משמש בפועל למדרכה ולא ניתן לבנות שם בקו ״0״.
- לפי תקנון בית משותף ההצמדה ליחידה שעליה ניתן לבנות, היא גג המבנה הקיים, כך שקונטור הקומה הרלוונטי הינו קונטור הגג.
- תוספת הזכויות כפי שמופיעה בשומת המשיב מצריכה הריסת המבנה הקיים + הסכמת בעלי נכסים אחרים בחלקה ולכן לא ניתן לממש זכויות כפי שצוין בשומת המשיב.

ניתוח השווי

- ניתוח השווי מתבסס על שטח בנוי הגדול מהשטח הרשום. יש לקבוע מקדם שטח גם לזכויות בנכסי ההשוואה.

9.3.3. <u>תחשיב השומה</u>:

גישת הערכה עפ"י גישת ההשוואה			
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
קומת קרקע	63	1	63
גלריה	48	0.4	19.2
חצר בחזית	57	0.2	11.4
שטח מרוצף	15	0	0
שטח מרוצף נוסף	58.5	0	0
סה"כ מ"ר מבונה			**94**
שווי מ"ר מבונה			₪ 22,300
סה"כ			₪ 2,087,280
מקומות חניה	4	0.6	₪ 343,200
סה"כ זכויות חוזיות			₪ 2,430,480
שווי הקרקע עפ"י היוון דמי שכירות בנכס			
דמי שכירות חודשיים			₪ 15,372
שיעור היוון			6.70%
שווי עפ"י היוון הכנסות מדמי שכירות			₪ **2,753,194**
זכויות עפ"י תב"ע + פוטנציאל			
בינוי על הגג בשטח של 204.6 מ"ר*3 קומות			613.8
שווי מ"ר מבונה			₪ 5,000
מקדם דחיה ל-5 שנים	6%	5	0.75
ערך נוכחי לפוטנציאל			₪ **2,293,335**
סה"כ שווי הקרקע במועגל			₪ **5,050,000**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים באמצעות פלטפורמת "teams" בתאריך 08/11/2023 ובתגובות הצדדים לדיון, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות המשיג:</u>

- מיקום נתוני השוואה – מרכז מסחרי שוסטר אינו מהווה מקור לנתוני השוואה לנכס שבנדון, המהווה מרכז שכונתי לא מרכזי, הכולל שטח מצומצם ופעילות מוגבלת שאינה כוללת רוכשים מזדמנים. לנשוא השומה יש הסכם שכירות שהדמי שכירות מהווים מחצית מדמי שכירות במרכז שוסטר. בנוסף למקדם מיקום יש לקבוע מקדם הפחתה בגין אופי המרכז המסחרי – מרכז שוסטר בהשוואה למרכז בו ממוקם נשוא השומה.
- נתוני השוואה – הנתונים שהוצגו בשומה, מבוססים על בחינה מקצועית של שמאי ומרביתם נתונים מתוך השגה ראשונה ושומה מכרעת – נתונים שנבחנו ונפסקו ע"י שמאי בלתי תלוי על בסיס נתוני השוואה, אילו נתונים בעלי תוקף הגבוה מניתוח עסקה בודדת. מיקום נתוני ההשוואה בעלי דמיון באופיים ומיקומם הינו שולי יחסית להתאמות אחרות אותן יש לבצע.
- ערכי שווי בשומת המשיב – המחיר שנקבע אינו משקף שווי שוק. עסקת ההשוואה בשומת המשיב מרח' איינשטיין עוגלה כלפי מעלה בשיעור של 20%, היה מקום לעגל כלפי מטה, הפחתה בגין מיקום, גודל וכו'.
- הסכם שכירות בנכס – מהווה את הראיה המשמעותית ביותר, לקביעת שווי הנכס. עפ"י הפסיקה ועפ"י הוראות השאי הממשלתי הראשי, יש להתחשב בנתונים ספציפיים של הנכס, המהווים את השווי התואם לאופי הנכס ולא להזדקק לשורה של מקדמי התאמה, אשר אינם מדויקים. מצרף את פסיקת בימ"ש מחוזי בעמ"נ 37365-02-11.
- השומה מבוססת על נתוני שווי לנכסים דומים באופיים, לרבות פסיקות של שמאים מכריעים בת"א. נתונים המצביעים על אבסורד בערכי השווי שנקבעו ע"י המשיב.
- נתוני השוואה למשרדים – קניון רמת אביב בעל ביקוש הגבוה ממיקום נשוא השומה. לטענת המשיב כי עלות ההתאמה חלה על השוכרים, טענה זו אינה מבוססת. עלויות ההתאמה מגולמות בדמי שכירות.
- פוטנציאל – יש לנכות את מלוא השטח הבנוי הקיים (רמ"י לא הציגו מסמך לתחשיב השטח הבנוי הקיים.) מהפוטנציאל. זכויות הבניה הרלוונטיות, הינן זכויות על הגג הצמוד ליחידת המשנה. כמו כן יש להביא בחשבון שלא ניתן לבנות בקו "0" – קיימת זיקת הנאה למבנה ציבורי בעורף המבנה, לכן לא ניתן לנצל שטח של 600 מ"ר לקומה. כמו כן, כדי לממש זכויות יש לקבל הסכמה של השותפים.

יש זכויות הנובעות רק מהצמדה של שטח הגג שהינו בתכסית של 200 מ"ר לקומה. "פסק דין מרכזים " קובע שהחלק ברכוש המשותף, לא רלוונטי , אלא שווי הנכסים המרכיבים את הנכס.

ההצמדות לנכס נשוא השומה, כוללות שטחים פתוחים אשר לא נותנים זכויות נוספות.

- התייחסות לקרקע ריקה ופנויה – השמאי הממשלתי מחויב לכל דין ואין בסמכותו לחרוג ולהתעלם מהוראותיו, לגבי ההתייחסות לקרקע ריקה ופנויה. במקרה הנדון, מימוש הזכויות אפשרי רק בתוספת בניה על הגג ולכן זכויות הקניין הן הקובעות, את אפשרויות ניצול הקרקע.

9.4.2. <u>טענות המשיב:</u>

- שווי למסחר, מבוסס על עסקת קרקע ברח' אינשטיין של קבוצת חג'ג, תוך ביצוע התאמה למיקום. עסקה למכירת שטח מסחרי בטאגור 8, תוך ביצוע התאמה למיקום, נתוני השכרה ברח' בורודצקי וברח' אחימאיר. עסקאות חדשות מצביעות על שווי מ"ר מבונה הגבוה ממה שנקבע בשומה. נתוני השוואה בשומת המשיג מבוססות על מקורות שווי שאינם אסמכתא לקביעת שווי בשומות , כמו כן , נתוני ההשוואה ממקומות בעיר ת"א, המרוחקים מהנכס.
- ערכי שווי למשרדים – ערכי השווי שהוצגו מקניון רמ"א, כ – 31% מכלל השטחים מושכרים כמרפאות ו – 69% כמשרדים. עלויות התאמה ממשרדים למרפאות בוצעו ע"י השוכרים, לכן מחיר ממוצע של 116 ₪ נמוך מדמי שכירות למשרד באזור. ערכי שווי למשרדים ברמת החייל נמוכים ממשרדים ברמת אביב.
- שטח מוחכר - בהתאם להזמנת השומה , ככל שיש למשיג הסתייגות יש להפנותה לרמ"י.
- פוטנציאל תכנוני - בהתאם לתוכנית 5000 תכסית כ- 600 מ"ר X 4 קומות = 2,400 מ"ר, תואם את הרח"ק המותר. זכויות הבניה 50% = 1,200 מ"ר. בהתאם לקווים המנחים השומה נערכה לקרקע ריקה ופנויה.
- תשריט בית משותף – זכות המעבר לא מונעת בניה עפ"י קווי בניין. בניה על המדרכה - המדרכה בחזית רח' צורי אינה בתוך החלקה.

10. דיון והכרעה:

10.1 שאלת השומה:

שאלת השומה והמחלוקת בין הצדדים, מתמקדת בקביעת שוויה של הקרקע, בייעוד למסחר ותעסוקה עפ"י תכניות בניין עיר מאושרות + **פוטנציאל לתוספת זכויות בניה.**

מסחר

אני מקבלת את גישות השומה בה נקטו הצדדים, גישת ההשוואה וגישת היוון הכנסות, להערכת שווי הקרקע למסחר ולמשרדים ומקבלת חלקית את נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י הצדדים.

משרדים

אני מקבלת את גישת השומה, בה נקטו הצדדים, גישת ההשוואה. איני מקבלת את נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י הצדדים.

בתחשיביי, הובא בחשבון נתוני השוואה הכוללים עסקאות מכר לשטחי משרדים ברמת החייל, תוך ביצוע התאמות.

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב מקור נתוני ההשוואה, שיעור מקדמי ההתאמה הנדרשים ביחס לנשוא השומה וקביעת שווי הפוטנציאל לתוספת זכויות בניה.

לאור המחלוקת כל אחד מהצדדים הגיע לשווי קרקע שונה.

בפרק "עקרונות השומה", יידונו בפירוט הסוגיות המצויות במחלוקת בין הצדדים.

10.2 עקרונות השומה:

10.2.1 שומה מבוססת הנחה:

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1. להלן הנחות מיוחדות בשומה:

השומה נערכה לשווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע, שמוגדר כשווי זכות הבעלות כשהקרקע ריקה -ופנויה[3] ללא מחוברים.

10.2.2 נתוני השוואה:

מסחר

המשיב הציג נתוני ביקוש להשכרת יחידות מסחריות במרכז שוסטר וקבע דמי שכירות ממוצעים 280 ₪, נתון השוואה -עסקת מכר לקרקע ברח' איינשטיין ועסקת מכר ברח' טאגור וקבע שווי מ"ר מבונה ממוצע משוקלל.

המשיג הציג ערכי שווי עפ"י טבלאות הקצאה, שומה מכרעת, והכרעות בהשגה

[3] בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1549.

ראשונה, תחשיב השומה נבחן על בסיס נתוני ההשוואה והן על בסיס הסכם שכירות בנכס והשומה נערכה על בסיס השווי הגבוה מבין השניים, עפ"י גישת היוון הכנסות בהתבסס על הסכם שכירות בנכס הנדון.

הכרעה – עסקת השוואה ישירה בקרקע, מהווה כעקרון, נתון השוואה איכותי, אולם עסקת ההשוואה ברח' אינשטיין הינה עסקת מכר בהיקף נרחב. מקדם הפחתה לגודל בשיעור של 20% ומקדם הפחתה למיקום בשיעור של 15%, מוביל לנתון ההשוואה לא תקף. בהתאם להכרעות בוועדת השגות, ערכם המוחלט של שיעורי ההתאמה לנכסי ההשוואה, לא יעלה על 30%.

ערכי שווי מטבלאות הקצאה ומשומות מכריעות, אינם מהווים נתוני השוואה תקפים בהתאם לתקינה השמאית.

הסכם שכירות בנכס מבטא דמי שכירות של 170 ₪ למ"ר, לעומת דמי שכירות (עסקאות חריגות, לא הובאו בחשבון) ממוצעים מתואמים 240 ₪, מבטא דמי שכירות פחותים בשיעור של 30%.

חוזה שכירות חנות בבית צורי :				
דמ"ש חודשיים				15,372 ₪
קומה	שטח רשום	שטח ברוטו	מקדם אקו'	סה"כ
חנות קרקע	63	69.3	1.00	69.3
גלריה	48	52.8	0.40	21.12
שטח אקו'	111			90.42
דמ"ש למ"ר לחודש				170 ₪
דמי שכירות נמוכים בכ- 30% מדמי שכירות ממוצעים בסביבה.				0.7

הסכם שכירות בנכס הנדון – מדובר בהסכם ארוך טווח, החל מיום 21/09/2014. הסכם שכירות יכול לשקף שווי שוק בתקופה מקורבת של כ3 -4 שנים, שלאחריה, ייתכן, כי מנגנוני החוזה וסיכום במועד וותיק יחסית, יוצרים עיוות בין סיכום הדברים בחוזה, לבין שווי השוק, אילו היה מושכר הנכס מחדש במועד נשוא השומה.

לפיכך הובא בחשבון משקלו של הסכם השכירות בנכס בשיעור של 20%.

מרכז מסחרי שוסטר - איני מקבלת את טענת המשיג כי, מרכז שוסטר, אינו מהווה מקור לנתוני השוואה לנכס שבנדון.

לטענת המשיג, נשוא השומה מהווה מרכז שכונתי לא מרכזי, הכולל שטח מצומצם ופעילות מוגבלת שאינה כוללת רוכשים מזדמנים.

בהתאם לאופיו של מרכז נשוא השומה ביחס למרכז שוסטר הובא בחשבון מקדם התאמה למיקום ואופי המרכז מקדם הפחתה - 0.8.

נתוני השוואה – הובאו בחשבון 3 עסקאות מכר ליחידות מסחריות כמפורט בסעיף 10.3.

<u>משרדים</u>

המשיב הציג תחשיב לממוצע דמי שכירות בקניון אביב בהתאם לשומת IFRS ליום 31/12/2022, וקבע דמי שכירות ממוצעים 116 ₪ בשיעור היוון של 6.7% וניכוי עלויות

בניה 7,000 ₪ קבע שווי מ״ר מבונה ברוטו 10,300 ₪.
המשיג הציג נתונים משומת תקן 21 לקניון רמת אביב 6,300 ₪ למ״ר מבונה, קבע מקדם הפחתה בשיעור 0.85 בהשוואה לנכס נשוא השומה, כמו כן הציג, ערכים משומה מכרעת, טבלאות הקצאה וערכי שווי משומות לנכסים מאזורים שונים בתל אביב.
בהתאם לערכי השווי קבע שווי מ״ר מבונה 5,000 ₪.
בהתאם לתקינה השמאית יש להציג ערכי שווי עפ״י נתונים לביקוש או עסקאות השוואה לכל הפחות שלושה ולכן איני מקבלת את נתוני ההשוואה שהוצגו ע״י הצדדים.
בתחשיביי השתמשתי בנתוני השוואה הכוללים עסקאות מכר ליחידות מסחריות ברמת החייל, תוך ביצוע התאמות לנכס נשוא השומה.
מקדם התאמת מיקום למשרד ברמת החייל בהשוואה לרמת אביב ג – מקדם 1.1.
<u>חניה</u>
הובא בחשבון שווי מקום חניה בהתאם לגישת היוון הכנסות לדמי שכירות ומקדם הפחתה בגין פונקציונליות לשימוש בחניות מקדם הפחתה 0.7.

10.2.3. **<u>פוטנציאל:</u>**
המשיב קבע פוטנציאל לתוספת זכויות בניה בהתאם לתוכנית 5000, בהנחה שהקרקע ריקה ופנויה.
לטענת המשיג לא ניתן לממש זכויות בניה בעורף החלקה ולא ניתן לקבוע קו בניין ״0״, זכויות הבניה הניתנות למימוש הינן תוספת קומות על גג הבניין ואין להתייחס לקרקע ריקה ופנויה מאחר והשמאי הממשלתי מחויב לכל דין ואין בסמכותו לחרוג ולהתעלם מהוראותיו. זכויות הקניין הן הקובעות, את אפשרויות הניצול בקרקע.
כמו כן, לטענת המשיג ישנה טעות חישוב, בשיטתו של המשיב, מאחר ולפני החישוב של מחצית מייתרת הזכויות, יש לנכות את מלוא השטח הבנוי הקיים.
הכרעה - לאור האמור בסעיף 10.2.1 לעיל ועפ״י הוראות תוכנית 5000, המאפשרת, תוספת זכויות בניה, אני מקבלת את גישת המשיב לתחשיב הפוטנציאל התכנוני, כמו כן, אני מקבלת את טענת המשיג כי יש לנכות את שטחי הבניה הקיימים, כמפורט בסעיף 11 לשומה.

ככל שקיימת מחלוקת בהתאם ל״קרקע ריקה ופנויה״, יש להפנותה ישירות לרמ״י.
אין לחתומה מטה סמכות לחרוג מהוראה זו.

10.2.4. **<u>זכויות בניה עפ"י תוכנית 5000</u>**

לטענת המשיג, לא ניתן לנצל שטח של 600 מ"ר לקומה.

איני מקבלת את טענת המשיג.

המשיב הציג תחשיב לתכסית לניצול הבניה למגרש לפי: קו בניין 0 לחזית מזרחית רח' בית צורי בצפון שצ"פ, קו בניין 5 מ' לדרום ולמערב.

מעיון בתשריט בית משותף, השטחים המרוצפים בקומת הקרקע הינם משויכים לתת חלקה 7, נשוא השומה ולכן ניתן, לבנות בשטחים אילו.

אני מקבלת את תחשיב המשיב לתכסית בניה של 600 מ"ר.

תכסית 600 מ"ר * 4 קומות = סה"כ 2,400 מ"ר.

קומת קרקע – מסחר, 600 מ"ר, נוכה 15% לשטח שרות, פוטנציאל לשטח עיקרי 510 מ"ר מסחר, מתואם לשטח נטו. נוכה שטח בנוי בפועל (זכויות שנוצלו) בהתאם לשטח הגג, בהתאם לתשריט בית משותף, בניכוי היחידה המסחרית נשוא השומה בקומת הקרקע: 322 מ"ר=63-212.7+204.6.

קומה ראשונה –מסחר, 600 מ"ר, נוכה 15% לשטח שרות, פוטנציאל לשטח עיקרי 510 מ"ר. מסחר מתואם לשטח נטו. נוכה שטח בנוי בפועל.(זכויות שנוצלו) בהתאם לשטח הגג, בהתאם לתשריט בית משותף, בניכוי גלריה נשוא השומה, בקומת הגלריה. 336 מ"ר=48-212.7+204.6

בהתאם למצב הקיים הקומה העליונה מעל קומה מסחרית כיום, משמשת כקומת גלריה למסחר בקומת קרקע ולכן נקבע מקדם 0.4 משווי מ"ר מבונה למסחר.

קומה שניה + **קומה שלישית** – משרדים בשטח ברוטו, 600 מ"ר, לכל קומה.

10.2.5. **<u>מקדמי התאמה למימוש זכויות הבניה:</u>**

- מקדם הפחתה למושעא – מקדם 0.95.

בכדי לממש את תוספות הבניה נדרשת הסכמה של כל בעלי הזכויות. מקדם ההפחתה משקף את המצב הקנייני של בעלי הזכויות, לרבות החיכוך עם בעלי הזכויות בבניין.

- הפחתה בשיעור של 5%, מנתוני ביקוש לשכירות למסחר, בגין מו"מ.
- לחילוץ שווי הקרקע למסחר, נוכו עלויות בניה, עפ"י מחירון "דקל", בהתאם למועד הקובע, בתוספת 25% עלויות עקיפות. יזמות בשיעור 20%, עפ"י הקווים המנחים, שיעור היוון נקבע עפ"י סקר השמאי הממשלתי לשנת 2022 לשימושי מסחר כמפורט בסעיף 10.3.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

10.3.1. נתוני ביקוש :

מסחר

	עסקאות השוואה בתל אביב למועד הקובע 05/05/2023 ממידע נדל"ן						
מס"ד	תאריך עדכון לפרסום	כתובת	שטח ברוטו במ"ר	מחיר	הפחתה לביקוש	מחיר למ"ר
1	15/06/2020	אבא אחימאיר 15	39	₪ 12,000	0.95	₪ 292
2	09/06/2020	אבא אחי מאיר 17	38	₪ 13,000	0.95	₪ 325
3	01/01/2022	אבא אחימאיר 17	33	₪ 17,000	0.95	חזיתית
4	02/11/2022	אבא אחימאיר27	59	₪ 17,500	0.95	₪ 282
	מחיר שכירות למ"ר בנוי ממוצע במעוגל					**₪ 300**

גישת היוון הכנסות		
חילוץ יתרה לקרקע מדמי שכירות מהווניים:		
דמי שכירות למ"ר ממוצע		₪ 300
התאמה למיקום		0.8
דמי שכירות לאחר הפחתה למיקום		₪ 240
דמי שכירות בנכס		₪ 170
מקדם לממוצע משוקלל לדמי שכירות בנכס		0.2
מקדם לממוצע משוקלל של דמי שכירות מבוקשים במרכז שוסטר		0.8
דמי שכירות ממוצע משוקלל		₪ 226
דמי שכירות לשנה למ"ר ברוטו		₪ 2,710
שיעור היוון	6.7%	₪ 40,443
בניכוי רווח יזמי	20%	₪ 33,702
עלות בניה	₪ 5,125	₪ 28,577
שווי מ"ר מבונה ברוטו כולל פיתוח במעוגל		**₪ 28,577**
מקדם התאמה לשטח נטו	**10%**	**₪ 31,435**

עסקאות מכר למסחר

עסקאות מכר								
מס"ד	תאריך העסקה	גוש/חלקה	כתובת	שטח רשום	תמורה	תמורה למ"ר בנוי	מקדם למיקום	שווי מ"ר מבונה משוקלל
1	10/09/2020	6629/146	טאגור 38	25	₪ 1,200,000	₪ 48,000	0.9	₪ 43,200
2	13/09/2022	6628/799	אבא אחימאיר	113	₪ 5,700,000	₪ 50,442	0.8	₪ 40,354
3	13/09/2022	6770/10	בורודצקי 15	91	₪ 4,600,000	₪ 50,549	0.9	₪ 45,495
							ממוצע	**₪ 43,016**

חילוץ שווי מ"ר מבונה עפ"י גישת ההשוואה		1.2	
שווי מ"ר בנוי מסחר ברוטו	**בהפחתת רווח יזמי**	**עלות בניה**	**שווי מ"ר מבונה**
₪ 43,016	₪ 35,847	₪ 5,125	₪ 30,722
מקדם התאמה לשטח נטו	10%		₪ 33,794
שווי מ"ר מבונה נטו			**₪ 33,794**

שווי מ"ר מבונה משוקלל למסחר		משקל	סה"כ
שווי מ"ר מבונה עפ"י גישת היוון הכנסות	₪ 31,435	0.5	₪ 15,718
שווי מ"ר מבונה עפ"י גישת ההשוואה	₪ 33,794	0.5	₪ 16,897
שווי מ"ר מבונה משוקלל			**₪ 32,615**

משרדים

עסקאות השוואה - עסקאות מכר משרדים									
תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	חניה	שטח רשום	שטח ברוטו	תמורה	שווי חניות*	שווי בניכוי חניה	שווי למ"ר בנוי ברוטו
13/09/2023	6638/358	הברזל 5	1/5	0		102	₪ 1,900,000	₪ 0	₪ 1,900,000	₪ 18,627
29/06/2023	6638/372	הברזל 11	3/7	1		46	₪ 1,050,000	₪ 130,000	₪ 920,000	₪ 20,000
02/10/2022	6638/356/27	הברזל 24	2/5	2		83	₪ 1,650,000	₪ 260,000	₪ 1,390,000	₪ 16,747
11/07/2022	6638/356/19	הברזל 24	1/5	1		136	₪ 1,650,000	₪ 130,000	₪ 1,520,000	₪ 11,176
02/02/2022	6638/637	הברזל 3	1/7	3		108	₪ 1,550,000	₪ 390,000	₪ 1,160,000	₪ 10,741
14/02/2022	6638/651	הנחושת	2/6	2		174	₪ 3,200,000	₪ 260,000	₪ 2,940,000	₪ 16,897
02/02/2022	6638/637	הברזל 3	4/7	2		201	₪ 3,220,990	₪ 260,000	₪ 2,960,990	₪ 14,731
10/01/2022	6638/278	ולנברג 22	3/5	6	208	235	₪ 4,900,000	₪ 780,000	₪ 4,120,000	₪ 17,532
									מ"ר בנוי ממוצע	**₪ 15,806**

חילוץ שווי מ"ר מבונה משרד			1.2
שווי מ"ר בנוי משרדים ברוטו	**בהפחתת רווח יזמי**	**עלות בניה**	**שווי מ"ר מבונה ברוטו**
₪ 15,806	₪ 13,172	₪ 6,500	₪ 6,672
התאמה למיקום			1.1
שווי מ"ר מבונה ברוטו			₪ 7,339
מקדם התאמה לגודל עסקה		0.95	**₪ 6,972**

חניה

שווי מקום חניה:			
שנה	**דמ"ש לחניה**	**שיעור היוון**	**שווי מקום חניה**
2023	₪ 726	6.70%	₪ 130,000

.

10.3.2. סיכום ערכי הבסיס:

משקלול הנתונים, **אני קובעת שווי בסיס כמפורט:**

שווי מ"ר מבונה נטו למסחר – 32,615 ₪

שווי מ"ר מבונה למשרדים –6,972 ₪

שווי מקום חניה – 130,000 ₪.

11. תחשיבי השומה:

מצב קיים - זכויות חוזיות			
תאור	**שטח רשום**	**מקדם**	**סה"כ**
קומת קרקע	63	1	63
גלריה	48	0.4	19.2
חצר בחזית	57	0.2	11.4
שטח מרוצף	15	0.1	1.5
שטח מרוצף נוסף	58.5	0.1	5.85
סה"כ מ"ר מבונה			**101**
שווי מ"ר מבונה			₪ 32,615
סה"כ			₪ 3,292,445
מקומות חניה	4	0.7	
שווי מקום חניה			₪ 130,000
סה"כ שווי מקומות החניה			₪ 364,000
סה"כ שווי זכויות חוזיות			₪ **3,656,445**
זכויות עפ"י תב"ע + פוטנציאל			
קומת קרקע נטו	510		
קומת קרקע קיים ללא נשוא השומה **נטו**	316		
תוספת זכויות בקומת קרקע נטו	194	1	194
קומת גלריה קיימת ללא נשוא השומה **נטו**	331		
תוספת זכויות בניה בגלריה	179	0.4	71
סה"כ מסחר			265
שווי מ"ר מבונה נטו מסחר			₪ 32,615
סה"כ שווי למסחר			₪ **8,645,836**
תעסוקה 2 קומות	1200	1	1200
שווי מ"ר מבונה **ברוטו** לתעסוקה			₪ 6,972
סה"כ שווי לתעסוקה			₪ **8,366,716**
סה"כ שווי הקרקע למלוא זכויות הבניה עפ"י תוכנית 5000			₪ **17,012,551**
חלק יחסי של תת חלקה 7		50%	₪ 8,506,276
בניכוי שווי זכויות בניה קיימות			₪ 4,849,831
מקדם דחיה ל-5 שנים	6%	5	0.75
סה"כ שווי תוספת זכויות			₪ 3,624,076
מקדם הפחתה למושעא		0.95	₪ **3,442,872**
סה"כ שווי זכויות קיימות + זכויות פוטנציאליות בדחיה במעוגל			₪ **7,100,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כתת חלקה 7 חלק מחלקה 162 בגוש 6631 הממוקם ברח' בית צורי 15, תל אביב, כריק ופנוי, ולצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות בתעסוקה:

שווי עפ"י תכניות מאושרות + פוטנציאל 7,100,000 ₪ (שבעה מיליון ומאה אלף ₪).

הערך הנקוב כולל הוצאות פיתוח וללא מע"מ.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה ההכרעה בהשגה הראשונה ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בכבוד רב,

אורלי רפאל
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז ת"א והמרכז

העתק: גב' דיקלה פוסטי, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי ת"א, רמ"י,
diklap@land.gov.il