תאריך עברי : י״ג ניסן, תשע״ו
תאריך לועזי : 21 אפריל, 2016
מס׳ תיק לקוח : 52329595א
מס׳ פניה : אופק 23924
לקביעת שכ״ט : 7.54

לכבוד	לכבוד	לכבוד
גב׳ קוגן אירינה	מר עמיר אהרוני - שמאי מקרקעין	מר יוסף כהן – שמאי מקרקעין
צוות לקידום עסקאות תעסוקה	אחי מאיר 9	רחוב יגאל ידין 49
מרחב עסקי מרכז רמ״י	גדרה	מודיעין
באמצעות דוא״ל :	באמצעות דוא״ל :	באמצעות דוא״ל :
irenakog@land.gov.il	Amir215@zahav.net.il	yossi@j-cohen.com

הנדון: <u>הכרעה בהשגה ראשונה, בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1304, חלקה 24 (בחלק) בגוש 3992, מגרש 214ב׳, רחוב המלאכה 4, אזור התעשייה הצפוני לוד.</u>

סימוכין : פנייתכם מיום 07/06/2015 נתקבל ביום 02/07/2015

1. <u>רקע ומטרת השומה:</u>

1.1. מהות הפניה שבסימוכין היא הליך השגה ראשונה על שומה, מיום 06/11/2014, שנערכה ע״י שמאי המקרקעין מר עמיר אהרוני (להלן ״**שמאי רמ״י**״). במסגרת השומה, שנערכה לצורך גביית דמי שימוש בגין שימוש חורג ו/או דמי היתר, העריך שמאי רמ״י את שווי זכות הבעלות המלאה ב- 6 חלופות כדלקמן :

א. אומדן שווי קרקע בשטח עיקרי של 895 מ״ר ובשטח שירות של 134 מ״ר, למטרת תעשייה, (קומת קרקע). (להלן ״חלופה א׳״).

ב. אומדן שווי קרקע בשטח עיקרי של 895 מ״ר ובשטח שירות של 134 מ״ר, למטרת תעשייה עתירת ידע, (קומת קרקע). (להלן ״חלופה ב׳״).

ג. אומדן שווי קרקע בשטח עיקרי של 1,593 מ״ר ובשטח שירות של 252 מ״ר למטרת תעשייה, (קומה 3). (להלן ״חלופה ג׳״).

ד. אומדן שווי קרקע בשטח עיקרי של 1,593 מ״ר ובשטח שירות של 252 מ״ר, למטרת תעשייה עתירת ידע, (קומה 3). (להלן ״חלופה ד׳״).

ה. אומדן שווי קרקע בשטח עיקרי של 500 מ״ר ובשטח שירות של 125 מ״ר למטרת תעשייה בקומה 5 (להלן ״חלופה ה׳״).

ו. אומדן שווי קרקע בשטח עיקרי של 500 מ״ר ובשטח שירות של 125 מ״ר למטרת תעשייה עתירת ידע בקומה 5 (להלן ״חלופה ו׳״).

1.2. השגה על שומת שמאי רמ"י הוגשה ע"י שמאי המשיג (חברת אמירי נדל"ן יפה נוף בע"מ) באמצעות שומה, מיום 22/02/2015, שנערכה ע"י השמאי מר יוסף כהן[1] (להלן "**שמאי המשיג** ").

1.3. בתאריך 21/10/2015 נערך במשרדנו דיון בהשגה. מכתב עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 22/10/2015.

1.4. עד למועד כתיבת ההחלטה התקבלו המסמכים הבאים :

- אישור שימוש חורג, בקשה מספר 2012068, מגרש 14 ב', תיק בנין 463708, מיום 19/06/2012.
- מכתב אגף ההנדסה מחלקת תכנון עיריית לוד, מיום 08/11/2012, חתום על ידי אדריכל העיר.
- מכתב אמירי נדל"ן יפה נוף מיום 17/12/2014.
- פירוט שוכרים המלאכה 4, לוד, מגרש 214ב'.
- חוזה חכירה מיום 14/08/2000 חלקה 24 (בחלק), גוש 3992, מגרש 14.
- מסמכים אשר הוצגו/ התקבלו מאת מר יוסי כהן :

  דואליים מאת מר יוסף כהן :
  - דוא"ל מיום 18/01/2016 הכולל העתק חוזיי שכירות ומכתב תגובה לדיון בהשגה.
  - דואליים מיום 05/11/2015 הכוללים העתק חוזיי שכירות.
  - דוא"ל מיום 03/02/2016 כולל חוזיי מכר מיום 24/07/2012 ומיום 24/10/2010.
- מכרז מיום 11/05/1992 בגוש 3992 חלקות 26,24 (בחלק)
- תקנון תכנית לד/1012.
- נוהל רמי מס' 31.23 – שינוי ניצול ו/או יעוד מגרש במגורים ותעסוקה.
- הכרעת וועדת השגות מיום 24/03/2014, נערכה ע"י השמאי המכריע מר משה נדם בחלקות 17,18,24 גוש 8981, רחוב החרושת 8, רעננה.

1.5. **<u>סיכום שומות הצדדים :</u>**

מגרש 14 ב- מועד קובע 06/11/2014.			
<u>חלופה</u>	**<u>תאור</u>**	**<u>המשיב בש"ח</u>**	**<u>המשיג בש"ח</u>**
<u>א'</u>	שטח עיקרי 895 מ"ר, שטח שירות 134מ"ר, בקומת קרקע - תעשיה	₪ 866,000	שווי זכויות הבעלות לשימוש תיאורטי למלאכה ואחסנה גבוה משווי רכיב הקרקע התיאורטי לשימוש תעשיה עתירת ידע ומשרדים . אין הפרשי שווי ולכן אין לחייב בדמי שימוש חורג.
<u>ב'</u>	שטח עיקרי 895 מ"ר, שטח שירות 134מ"ר, בקומת קרקע - תעשיה עתירת ידע	₪ 1,347,000	
<u>ג'</u>	שטח עיקרי 1,593 מ"ר, שטח שירות 252 מ"ר, קומה 3 - תעשיה	₪ 619,000	
<u>ד'</u>	שטח עיקרי 1,593 מ"ר, שטח שירות 252 מ"ר, קומה 3 - תעשיה עתירת ידע	₪ 2,407,000	
<u>ה'</u>	שטח עיקרי 500 מ"ר, שטח שירות 125 מ"ר, קומה 5 - תעשיה	₪ 101,000	
<u>ו'</u>	שטח עיקרי 500 מ"ר, שטח שירות 125 מ"ר, קומה 5 - תעשיה עתירת ידע	₪ 788,000	

[1] כולל נספחים א' – ה'.

2. זיהוי הנכס:

גוש	:	3992
חלקה בחלק	:	24
מגרש	:	214ב'
שטח המגרש	:	1,990 מ"ר
כתובת	:	רחוב המלאכה 4, אזור התעשייה הצפוני לוד.

3. המועדים הקובעים:

חלופות השווי א- ו' נערכו למועד קובע 06/11/2014.

4. מועד ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך על ידי מר גיא גברא, מתמחה באגף שומת מקרקעין, בתאריך 04/02/2016.

5. תיאור הסביבה והנכס:

5.1. תיאור סביבת הנכס:

הנכס הנדון מהווה בניין בן 5 קומות מעל קומת קרקע ומעל 2 קומות מרתף ברחוב המלאכה 4, באזור התעשייה הצפוני לוד.

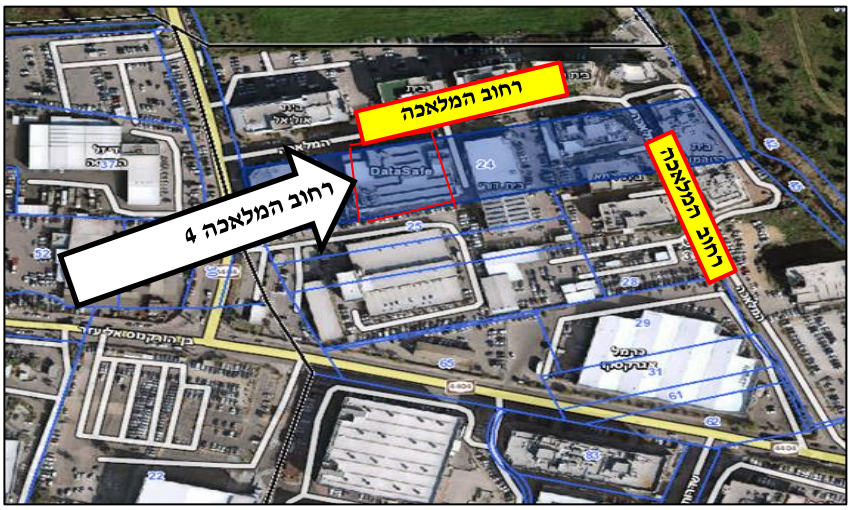
אזור התעשייה הצפוני, ממוקם בחלקה הצפון- מזרחי של העיר לוד נהנה מקרבה לנתיבי תחבורה בינלאומיים, מסילות רכבת וכבישים ארציים כדוגמת כביש 1, כביש 40 ובמעגל מרחבי משני - כביש 6.

הגישה לאזור התעשייה הינה מכביש מס' 40 דרך צומת לוד רחוב אבא הלל סילבר ורחוב בן אליעזר הורקנוס. אזור התעשייה מאופיין בעירוב שימושים כדוגמת מוסכים, בתי מלאכה, מבני תעשייה ישנים, מרכזים לוגיסטיים, מבני משרדים ומגרשי חניה.

בשנים האחרונות חלה באזור התעשייה התפתחות מואצת, בבניה חדשה ומחודשת.

בסביבה קיים פיתוח מלא הכולל כבישים, מדרכות מרוצפות, תשתיות ביוב ותאורה.

סביבת הנכס:



5.2. תיאור הנכס:

הנכס נשוא השומה הינו חטיבת קרקע בשטח של כ- 1,990 מ״ר בחלקה, 24 (בחלק), גוש 3992, רחוב המלאכה 4, לוד.

רחוב המלאכה, ממוקם בסמיכות לצומת הכניסה הצפונית, הראשית, לאזור התעשייה, מכיוון כביש 40. הרחוב ממוקם בחלק הצפוני של אזור התעשייה. הכניסה לרחוב המלאכה, מדרום, מרחוב הורקנוס. רחוב המלאכה מתעקל, ומקבל את צורת האות ״ר״, בקצהו המערבי מתחבר עם כביש 4404. התנועה ברחוב חד-סטרית.

הנכס נשוא השומה ממוקם מעברו הדרומי של רחוב המלאכה. על המגרש צורת הבניין מרובעת כאשר חזית הבניין, נסמכת על רחוב המלאכה, מעברו המערבי של הבניין גישה לחניון הבניין.

הבניין נשוא השומה הינו בן 5 קומות מעל – 2 קומות מרתף. הבניין בנוי קירות בלוקים ובטון מצופה בשיש. גג בטון שטוח, חזית המבנה וצדדיו מקורים במסך אלומיניום כחול ופלטות זכוכית מחוסמת. לבניין 2 כניסות בצד הצפוני של החלקה הנסמכות על רחוב המלאכה. הנכס גובל מצדו המזרחי עם מבנה תעשייה ברחוב המלאכה 6.



הבניין נשוא השומה

6. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

6.1. נסחי רישום:

להלן פרטי נסחי רישום מפנקס הזכויות, המנוהל בלשכת רישום המקרקעין בחולון, שהופקו באמצעות האינטרנט[2] ביום 29/03/2016 :

גוש	:	3992
חלקה	:	24
שטח רשום	:	11,794 מ״ר
בעלות	:	רשות הפיתוח
הערות	:	על הפקעה לפי סעיף 5 ו-7 י.פ. מס׳ 2296 מיום 17.02.77

[2] פלט ממידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום כמשמעותו בחוק המקרקעין.

6.2. חוזה חכירה:

להלן עיקרי חוזה חכירה, מיום 14/08/2000, שנחתם בין רמ"י לבין שלטי כדורי בע"מ, זיהוי מספר 510741028 ("החוכר"):

גוש-חלקה : גוש 3992 חלקה 24 (בחלק)

מגרש : מגרש 14ב' על פי ת.ב.ע לד/138, לד/1012.

בשטח של 1,990 מ"ר.

תקופת החכירה ל– 49 שנים החל מיום 23/03/1995 וכלה ביום 22/03/2044.

יעוד הקרקע: תעשייה. מטרת החכירה : תעשייה.

קיבולת הבניה: 40 אחוזים בקומה, 3 קומות ובסה"כ 120%, המסתכמים ב – 2,380 מ"ר מבונים.

7. מצב תכנוני:

7.1. על פי מידע תכנוני מאתר עירית לוד ומאתר רשות מקרקעי ישראל, עולה כי על הנכס הנדון חלות בין היתר התוכניות הבאות:

מספר תוכנית	י.פ.	תאריך מתן תוקף	הערות
תכנית מס' לד/49	2253	09/09/1976	שינוי יעוד של שטחים חקלאיים לשטחי תעשייה.
תכנית מס' לד/1000	2544	14/06/1979	אזור התעשייה.
תכנית מס' לד/133	3613	16/01/1989	אזור תעשייה: סוג התעשייה והמלאכה לפי אשור משרד הבריאות.
תכנית מס' לד/1012	3683	30/07/1989	קביעת זכויות בניה באזורי התעשייה, ביטול הערה כללית בלוח אזורים בתכנית לד/1000 לאזורי תעשייה. הנחיות הועדה המחוזית לפיתוח אזורי תעשייה מהווה נספח לתוכנית זו[3].
תכנית מס' לד/138	4067	20/12/1992	מבין מטרות התוכנית: איחוד וחלוקה של מגרשי תעשייה, ביטול דרך מאושרת, שינוי ייעוד ממסחר ושצ"פ לתעשייה, שינוי מתעשייה למסחר ושצ"פ.
תכנית מס' לד/1/138	6071	18/03/2010	תוכנית מפורטת נקודתית ברחוב המלאכה 6. מטרת התוכנית: הגדלת אחוזי הבניה של שטחי עיקרי ושטח שירות באזור תעשייה.

לידיעה בלבד: בהתאם להזמנת השומה התבקשו חלופות שווי בהתאם לבינוי בפועל.

[3] צורף לתוכנית נספח הנחיות הוועדה המחוזית לאזורי תעשייה, מלאכה ואחסנה הכולל, בין היתר, תקן חניה והוראות להכנת תכניות מפורטות ובקשות להיתרים.

7.3 סיכום מצב תכנוני (מגרשים 13 ו- B14):

בהתאם לת.ב.ע לד/1/138

ייעוד הקרקע - לתעשייה

שטח עיקרי - 12,353.9 מ״ר

שטח שירות - 6,335.4 מ״ר

8. סיכום שומות הצדדים:

8.1. סיכום שומת שמאי רמ״י:

8.1.1. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס לתעשייה:

- **חוזים בנכס נשוא השומה:**
- שמאי רמ״י ניתח 8 חוזי שכירות בנשוא השומה המתייחסים לשטחים בקומת הקרקע ובקומה א׳. דמ״ש/לחודש בממוצע בסך של כ- 32 ₪/מ״ר.
- **חוזים משומת מר גלעד יצחקי -** חלקה 50 גוש 3990 רחוב אליעזר הורקנוס, דמ״ש ממוצעים לחודש כ- 31 ₪/מ״ר.

מכלל הנתונים לעיל, קבע שמאי רמ״י, **כי דמ״ש/לחודש, בממוצע, בשימוש לתעשייה כ- 32 ₪/ מ״ר.**

היוון דמ״ש ממוצעים, בסכום של 32 ₪/ מ״ר, בשיעור היוון של כ- 8.5%, התקבל שווי מ״ר בנוי בשימוש לתעשייה בסך 4,518 ₪. בניכוי יזמות (5%), עלות בניה מופחתת (2,500₪/מ״ר), פיתוח (750₪/מ״ר) התקבלה יתרה לקרקע בסך 1,053 ₪/מ״ר מבונה לתעשייה, התאמה לבעלות (5%+), שווי מ״ר מבונה תעשייה **1,108** ₪, ללא פיתוח.

- **עסקאות לקרקע, נתוני מס שבח ושומה מכרעת:**

א. מגרש בשטח של 429 מ״ר, בגוש 3959, חלקה 133, נמכר בתאריך 31/01/2011 בעבור סכום של 740,000 ₪.

ב. מגרש בשטח 2,265 מ״ר, בגוש 4027 חלקה 8, ברחוב יוספטל, נמכר בתאריך 22/05/2012 בעבור סכום של 2,346,199 ש״ח.

ג. אזור התעשייה הצפוני לוד - מגרש בשטח של 13,202 מ״ר בגוש 3990 חלקה 22, נמכר בתאריך 30/07/2008 בסך של 19,817,812 ש״ח.

ד. אזור התעשייה הצפוני לוד - מגרש בשטח של 305 מ״ר, בגוש 3990 חלקה 31 נמכר בתאריך 17/05/2011 בסך של 850,000 ש״ח.

ה. אזור התעשייה הצפוני לוד- שומה מכרעת[4] מיום 24/08/2011, נקבע שווי דונם לתעשייה בסך 1,500,000 ₪.

בהתאמה למועד הקובע (10%+), קבע השמאי כי שווי דונם תעשייה באזור

4 שומה מכרעת, ניתנה על ידי השמאי מר אמנון ניזרי, רחוב פסח לב 1.

התעשייה הצפוני לוד בסך 1,650,000 ₪. בניתוח[5] קיבל השמאי שווי מ״ר מבונה כ- 740 ₪/ מ״ר ובהתאמה לבעלות כ- **780** ₪/ **מ״ר מבונה**, ללא פיתוח.

מכלל הנתונים המפורטים לעיל, ביסס את שומתו על **שווי של כ- 900** ₪/**מ״ר מבונה לתעשייה.**

8.1.2. <u>נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס למשרדים/תעשיה עתירת ידע:</u>

- **<u>חוזים בנכס נשוא השומה:</u>**

הציג[6] 8 חוזי שכירות בנשוא השומה המתייחסים לשטחים בקומה א׳ + ב׳ בשימוש למשרדים נמצא כי דמ״ש/מ״ר לחודש בסך של כ- 47 ₪.

- **<u>מחירי ביקוש משרדים – יד 2:</u>**

הציג 15 נתוני ביקוש משנת 2014, למשרדים, ניתנה הפחתה למו״מ (5%-), התקבל ממוצע דמ״ש מבוקשים לחודש כ- 45 ₪/מ״ר.

מכלל הנתונים לעיל, קבע שמאי רמ״י, כי דמ״ש/חודש בממוצע, בשימוש למשרדים כ- **45** ₪/ **מ״ר**.

היוון דמ״ש חודשיים ממוצעים בסכום של כ-45 ₪/ מ״ר בנוי, בשיעור היוון של כ-8.3%, מתקבל שווי מ״ר בנוי בשימוש למשרדים בסך 6,506 ₪. בניכוי יזמות (10%-) עלות בניה מופחתת (3,850₪/מ״ר) פיתוח (750₪/מ״ר) התקבלה יתרה לקרקע בסך 1,315 ₪/מ״ר מבונה למשרדים ובהתאמה לבעלות (5%+), **שווי מ״ר מבונה משרדים** 1,384 ₪ ללא פיתוח, **ובמעוגל 1,400** ₪/ **מ״ר.**

8.1.3. <u>תחשיב השומה :</u>

פידוט שומה המשיב - מגרש 14ב׳						
פידוט	חלופה א׳	חלופה ב׳	חלופה ג׳	חלופה ד׳	חלופה ה׳	חלופה ו׳
קומה	קרקע	קרקע	3	3	5	5
שימוש	תעשיה	עתירת ידע	תעשיה	עתידת ידע	תעש ייה	עתידת ידע
שטח עיקרי	895	895	1593	1593	500	500
שטח שירות	134	134	252	252	125	125
מקדם אקו׳ עיקרי	1	1	0.4	1	0.2	1
מקדם אקו׳ שירות	0.5	0.5	0.2	0.5	0.1	0.5
סה״כ שטח אקו׳	962	962	688	1,719	113	563
שווי מ״ר מבונה	900 ₪	1,400 ₪	900 ₪	1,400 ₪	900 ₪	1,400 ₪
סה״כ שווי	866,000 ₪	1,347,000 ₪	619,000 ₪	2,407,000 ₪	101,000 ₪	788,000 ₪

[5] הניתוח התבסס על זכויות בניה לדונם על פי ת.ב.ע 120% בשלוש קומות + קומת מרתף (40%)+ ש״ש (24%). בניתוח הביא בחשבון ק״ק מקדם אקו – 1, ק״ב – 0.6, ק״ג – 0.4, מרתף 0.35, ש״ש – 0.4, חצר בשטח 600 מ״ר - 0.3 סה״כ שטח אקו׳ 1,216 מ״ר.

[6] בחישוב ממוצע דמי השכירות לא הביא בחשבון נתון המתייחס לדמ״ש בקומת הביניים בסכום של 28 ₪/מ״ר.

8.2. סיכום שומת שמאי המשיג :

8.2.1. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס :

תעשייה:

- **עסקאות השוואה לקרקע:**

הציג שתי עסקאות לקרקע שנערכו בשנים 2010 ו- 2012.

עסקה משנת 2010[7] – קרקע לתעשייה: קרקע בשטח של 45 דונם[8], הזכויות הועברו במחיר של 29,200,000 ₪. בניתוח העסקה בוצעו על ידי שמאי המשיג התאמות: מיקום (10%+), התאמת זמן (15%+), לאחר התאמות התקבל שווי דונם מתואם 820,000 ₪. בניתוח זכויות הבניה על פי ת.ב.ע לד/1012 ציין כי שווי מ״ר מבונה מתואם בסך 900 ₪.

עסקה מיום 21/03/2012, בגוש 3986 חלקות 42 ו-50, קרקע בשטח של 66 דונם, ייעוד תעשייה. הזכויות הועברו במחיר של 76,200,000 ₪. בניתוח העסקה הביא שמאי המשיג בחשבון התאמת זמן (10%+), שווי דונם מתואם כ- 1,270,000 ₪. מניתוח זכויות הבניה על פי ת.ב.ע התקבל שווי מ״ר מבונה בסך של כ- 1,400 ₪.

- **עסקאות השוואה לנכס בנוי:**

עסקה משנת 2015 – גוש 3992 חלקות 85, 87 ו- 88. העסקה כללה קרקע ומבנה המשמש לתעשייה ולוגיסטיקה בשטח של 4,780 מ״ר, הזכויות הועברו בעבור סכום של 27,550,000 ₪. בניתוח הנתונים התקבל מ״ר מבונה, בשימוש לתעשייה, בסך 1,500 ₪.

- הציג שמונה נתונים למושכרים ברמת מעטפת, בנכס הנישום ובבניין סמוך לשנים 2011 – 2015. דמ״ש הממוצעים כ- 36 ₪/מ״ר.
- הציג דמ״ש מבוקשים, מאתר יד 2, לנכסים בשימוש לתעשייה אחסנה. ממוצע שכ״ד מבוקש כ- 38 ₪/מ״ר.
- לסיכום, שמאי המשיג ביסס את תחשיביו על **דמ״ש חודשיים בסך של 35** ₪ למ״ר, בהיוון בשיעור של 9%, חילוץ שווי הקרקע בניכוי יזמות (15%), עלות בניה (2,000 ש״ח-), התקבל שווי מ״ר מבונה בסך של – **1,300** ₪ **ללא פיתוח.**

משרדים:

- הציג דמ״ש מבוקשים למשרדים ברמת גמר, מאתר יד 2. ממוצע דמ״ש המבוקשים למשרדים כ- 41 ₪/מ״ר.
- הציג נתוני שכירות למושכרים בנכס הנישום ברמת גמר, ממוצע דמ״ש כ- 44 ₪/מ״ר.
- לסיכום, שמאי המשיג ביסס את תחשיביו על דמ״ש חודשיים בסך של 43 ₪/למ״ר, בהיוון בשיעור של 8%, חילוץ שווי הקרקע בניכוי יזמות (15%), עלות בניה[9] (4,000 ש״ח-),

---

7 לא הוצגו נתוני זיהוי הנכס (גוש/חלקה)

8 שטח המגרש 45 דונם, מורכב משטח של כ- 30,400 מ״ר בבעלות פרטית ו- שטח של כ- 14,600 מ״ר בחכירה.

9 ברמת גמר.

בהיוון דמ"ש וחילוץ שווי הקרקע, התקבל שווי מ"ר מבונה בסך של – 720 ₪ ללא פיתוח.

תעשייה עתירת ידע:

- עסקת מכר משנת 2013, קרקע למשרדים ותעשייה עתירת ידע[10] בשטח של 11.6 דונם, התמורה בסך 23,350,000₪. מניתוח הזכויות התקבל שווי מ"ר מבונה בסך 767 ₪.
- מכרזי רמ"י:

הציג תוצאות אשר התקבלו בארבעה מכרזי רמ"י[11] משנת 2013-2014, **בייעוד לתעסוקה (משרדים ותעשייה עתירת ידע).** שטח המגרשים נע בין 7,000 מ"ר לכ-40,000 מ"ר. בניתוח תוצאות המכרזים, בתוספת התאמת זמן ומיקום (15%+), התקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע של כ- 500 ₪.

לסיכום, שמאי המשיג ביסס את תחשיביו על **דמ"ש חודשיים בסך של 43** ₪/למ"ר, בהיוון דמ"ש וחילוץ שווי הקרקע, התקבל **שווי מ"ר מבונה בסך של – 660** ₪ **ללא פיתוח.**

8.2.2. תחשיב שומת שמאי המשיג :

שומת המשיג - חישוב שווי מ"ר מבונה			
שימוש	תעשייה/אחסנה/ ייצור/מלאכה	תעשייה עתירת ידע	משרדים
תקבולים חודשיים למ"ר ברוטו	35 ₪	43 ₪	43 ₪
תבולים שנתיים למ"ר ברוטו	420 ₪	516 ₪	516 ₪
שיעור היוון לפי השמאי הממשלתי	9.0%	8.3%	8.2%
שווי למ"ר ברוטו	4,667 ₪	6,217 ₪	6,293 ₪
יזמות	15%	15%	15%
עלויות בניה	2,000 ₪	4,000 ₪	4,000 ₪
פיתוח למ"ר	750 ₪	750 ₪	750 ₪
סה"כ שווי	**1,308** ₪	**656** ₪	**722** ₪
במעוגל	1,300 ₪	660 ₪	720 ₪
הסבר עלויות בניה	רמת מעטפת	ברמת גמר לרבות תברואה חשמל, ציוד מעבדות, מיזוג אוויר, תקשורת ומעליות	ברמת גמר לרבות תברואה חשמל, ציוד מעבדות, מיזוג אוויר, תקשורת ומעליות

9. סוגיות במחלוקת, דיון והכרעה :

9.1. תכליות ושימושים על פי ת.ב.ע לד/1012:

בשומת שמאי רמ"י קיימת הבחנה בין שווי לתעשייה לבין שווי למשרדים. בחלופות א,ג,ה הובאו בחשבון ערכי שווי לתעשייה (ללא שימושי הייטק). בחלופות ב -ד הובאו בחשבון ערכי

[10] ברחוב פסח לב פינת רחוב המלאכה (בו ממוקם נשוא ההשגה), מיקומה היחסי עדיף על זו של נשואת ההשגה.

[11] מתייחס לשלוש תוצאות מכרזים במודיעין ותוצאות מכרז בשהם.

שווי לתעשיית היי טק, בחלופה ו' שווי למשרדים.

בשומת שמאי המשיג נטען כי שווי לתעשייה כולל גם את השימוש למשרדים/הייטק.

עוד נטען ע"י השמאי המשיג במסגרת הדיון/טענות משלימות כי:

- אין עילה לחיוב כספי, אין מבוצע שימוש חורג לת.ב.ע/הסכם/נהלי רמ"י.
- הקרקע שווקה במכרז לבנית מבנה תעשייה. הזכויות נגזרו מת.ב.ע לד/133, לד/138 לד/1012. תוכנית לד/1012 כוללת הנחיות של הוועדה המחוזית לתקני חניה בתמהיל אזורי תעשייה. תוספת זו מפרטת את כל התעשיות האפשריות באזור התעשייה ובין היתר תעשייה עתירת ידע ומעבדות.
- נוהל רמ"י מספר 31.23, שינוי ניצול וייעוד, על פי הנוהל רמ"י מתייחס לתעסוקה כתעשייה ובכלל זה כתעשייה עתירת ידע. בבקשות שינוי השימוש ממטרת החוזה, תבחן שומת הקצאת הקרקע.
- מציין את מכתב אדריכל העיר לוד מיום 08/11/212. האדריכל מפרט כי יש לקרוא את תוכנית לד/138 אשר קיבלה תוקף לאחר תוכנית לד/1012, ביחד עם תוכנית לד/1012. לפיכך הועדה מאשרת שימושי תעשייה עתירת ידע כחלק משימושי התעשייה המותרים במתחם שבנדון, בכפוף למילוי כל דרישות התוכניות והחוק.
- החלטת ועדת השגות מיום ה- 24/03/2013, קבעה כי תעשייה הינה גם תעשייה עתירת ידע.

טענות שמאי רמ"י במסגרת הדיון ותגובות משלימות:

- רמ"י רואה שוני בין תעשייה לבין תעשייה עתירת ידע. השימוש לתעשייה עתירת ידע חורג לת.ב.ע ולהסכם. במידה והייתה כוונה לשימוש שכזה, יהיה שימוש זה מצוין בבהירות בחוזה החכירה. בתוכניות לד/133, לד/138, לד/1012 בכולן יעוד הקרקע תעשייה. הבחנה בין השימושים קימת רק בהתייחס לתקני החניה המצורפים לתוכנית לד/1012. מתוך הפרדה זו לא ניתן להסיק כי כוונת הת.ב.ע הייתה לכלול גם תעשייה עתירת ידע. בתוכניות המפורטות לעיל לא קימת הבחנה ברורה בין השימושים והתכליות, למעט ההבחנה בתקני החניה.
- במכתב אדריכל מרחב הרשות מיום 27/03/2016, מצוין כי ייעוד הקרקע בת.ב.ע לד/1012 לתעשייה. לא ניתן להסיק על סמך ההנחיות המצורפות כי הכוונה הייתה להרחיב את תכליות התוכנית גם לתעשייה עתירת ידע. שימוש למטרת משרד ניתן לאשר רק במסגרת בקשה לשימוש חורג.
- לעניין החלטת ועדת השגות שהוצגה ע"י המשיג, מדובר במקרה פרטי ואין לראות בהחלטה זו הכללה למקרים אחרים.

הכרעה:

- מעיון בהוראות תוכנית לד/ 1012 עולה כי מטרתה קביעת זכויות בניה באזור תעשייה וביטול הנחיה כללית בתכנית לד/1000 לאזורי תעשייה. סעיף 13 לתוכנית מציין כי הוראות הוועדה המחוזית לפיתוח אזורי תעשייה מהוות נספח לתכנית זו. בנספח מפורטות הנחיות כלליות לאזורי תעשייה הכוללות בין היתר התייחסות לאחוזי הבניה, מרווחים, גינון ותקני חניה בשימושים שונים. מן האמור לעיל לא ניתן להבין

כי נספח זה מרחיב את התכליות באזור תעשייה גם לשימושי תעשייה עתירת ידע ומשרדים.

- בתאריך 05/12/2013 ניתנה החלטה, שומה מכרעת, שימוש חורג ל- 5 שנים מתוכנית ומהיתר[12].
- בבדיקה נמצא כי הוגשה לאישור תוכנית מפורטת לד/9500, אזור התעשייה הצפוני, גוש 3992 חלקות 28, 24-26, שינוי ייעוד מתעשייה לתעסוקה[13]. מצב מאושר תעשייה. התוכנית באה לתת מענה לשימושים חורגים ולמצוקת שטחי תעסוקה באזור התעשייה הצפוני, על שטח התוכנית חלה תוכנית לד/1/138 אשר ייעדה את המגרש לתעשייה. ייעוד הקרקע והשימושים המפורטים בתוכנית[14] "....תעשייה ומלאכה, תעשייה קלה, תעשייה עתירת ידע, אחסנה ומשרדים <u>שימושי תעשייה מלאכה ואחסנה בהתאם לתכנית מאושרת לד/1012...</u> יותרו שימושי משרדים לבעלי מקצוע חופשיים ....." סעיף 5 לתוכנית מפרט את השימושים ושטחי הבניה הנלווים לשימושים אילו.

  מתוך האמור לעיל ומתוכנית מבוקשת לד/9500, אני מסיקה כי התוכניות הקודמות לתוכנית מבוקשת לד/9500, עליהן נסובה ההשגה, אפשרו את ניצול הקרקע למטרת תעשייה בלבד.

9.1.1. <u>שיעור היוון:</u>

השמאים חלוקים על שיעור ההיוון הראוי בשימושים השונים. שמאי רמ"י הביא בחשבון שיעור היוון של 8.5% בשימוש לתעשייה ו – 8.3% בשימוש למשרדים.

שמאי המשיג מתבסס על פרסומי השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של שנת 2014. בתעשייה הביא בחשבון תוספת בשיעור של 0.7%. שיעור ההיוון לתעשייה מסתכם בשומתו בכ- 9%. ובשימוש למשרדים/תעשייה עתירת ידע בכ- 8%. (סעיף 9.10 בשומת שמאי המשיג)

הכרעה:

על פי סקירת השמאי הממשלתי מיום 28/05/2015 שיעור תשואה בנכסים מניבים, למחצית השנייה של שנת 2014, שיעור היוון בתעשייה עומד על 8.1% ובמשרדים על כ- 8%.

9.1.2. <u>פיתוח לקרקע:</u>

שמאי רמ"י - בניתוח זכויות לשווי דונם לתעשייה מקרקע ריקה, ביצע הפחתת עלויות פיתוח בסכום של 750,000 ₪. סכום זה מבטא עלות פיתוח של כ- 750 ₪/מ"ר קרקע. אולם בניתוח נתוני השוואה בשיטת העלות נלקחה בחשבון עלות פיתוח למ"ר בנוי של כ- 750 ₪.

שמאי המשיג - בניתוח נתונים בשיטת העלות, הסכים עם שמאי רמ"י לגבי העלות למ"ר פיתוח בסך 750 ₪.

---

[12] ראה סעיף 10 עמוד 5 בשומת השמאית המכריעה גב' דורית פריאל.

[13] סעיף 2.1

[14] סעיף 4.1.1 לתוכנית.

הכרעה:

אומדני הפיתוח חושבו על ידי בהתאם לנספח ב', לפרק כה', בקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי: "סוגיות מיוחדות בשומות שמבוצעות עבור מנהל מקרקעי ישראל", אפריל 2011. בנספח מפורטות עלויות פיתוח. בהצמדת עלויות הפיתוח למדד הקובע, התקבל כי עלות הפיתוח למועד הקובע מסתכמת בכ- 420 ₪/ מ"ר בנוי.

9.1.3. <u>שיעור היזמות ועלויות הבניה:</u>

שמאי רמ"י – הביא בחשבון שיעור יזמות של כ- 5% בשימוש לתעשייה ו- 10% בשימוש למשרדים.

שמאי המשיג – הפחית בשומתו שיעור של 15% בגין מרכיב היזמות בשימושים השונים.

הכרעה:

ניתוח בגישת העלות - מקובלת עלי גישתו של שמאי רמ"י כי קיימת הבחנה בשיעור היזמות בחלופות השווי השונות. שכן הרווח היזמי מבטא בין היתר את הסיכון אשר היזם לוקח על עצמו והבא לידי ביטוי בין היתר בשינוי בתשומות הבניה[15].

מקובלת עלי טענת שמאי המשיג כי עלויות הבניה בשימוש לתעשייה נמוכות ביחס לשימוש כתעשייה עתירת ידע/משרדים, שכן הנ"ל מושכרים ברמת מעטפת, טענתו זו של שמאי המשיג מחזקת את ההבנה כי הסיכון שהיזם נוטל על עצמו, נמוך בהשוואה למוצר ברמת גמר מלא. יש לציין כי משתנים אילו יבואו לידי ביטוי גם בשיעורי יזמות שונים.

9.2. <u>ערכי השווי הבסיסיים :</u>

9.2.1. <u>שווי לתעשייה:</u>

- לפי דיווח של הבורסה, עסקה לקרקע בגוש 3986 חלקות 42,50 מיום 21.03.2012, הזכויות הועברו בסך 76,200,000 ₪, ניתוח העסקה על פי ת.ב.ע לד/1012, התאמת זמן (10%+), התאמת מיקום (15%-), הפחתת פיתוח לקרקע בסכום של 150 ₪/ מ"ר. מקדמי שווי אשר נלקחו בחשבון: מרתף – 0.15, מקדמי שטח עיקרי נלקחו בקומת קרקע , קומה א', קומה ב' לפי 1, 0.6, 0.4 בהתאמה, שטחי השירות במקדם 0.5 משטח עיקרי, חצר במקדם 0.25, שטחי השירות נלקחו בשיעור של 20% משטח עיקרי. שווי מ"ר מבונה לתעשייה בסכום של כ- 907 ₪.
- **<u>נתוני שע"מ:</u>**

<u>נתוני שע"מ מלאכה ותעשיה</u>

מספור	תאריך	גוש חלקה	כתובת	שטח ברוטו במ"ר	מחיר עיסקה	מחיר למ"ר בנוי	היקף/זמן	מ"ר בנוי מתואם
1	15/01/2015	3992/86	פסח לב 11	1076	5,100,000 ₪	4,740 ₪	0.97	4,598 ₪
2	15/02/2015	3992/85	פסח לב 3	4780	27,550,000 ₪	5,764 ₪	0.97	5,591 ₪
						ממוצע		**5,094 ₪**

[15] קווים מנחים, פרק י"ח: שימוש בגישת העלות ובחירת הרווח היזמי מיוני 2010.

- **נתונים מדוחות דו"חות IFRS:**

✓ שומה מקיפה למועד קובע 30/06/2013[16] בגוש 3992 חלקות 80,70. על פי המפורט בדו"ח שוכרים בנכס הנדון נמצא כי שטחים בשימוש לאחסנה הושכרו בדמ"ש ממוצעים של כ- 35 ₪/מ"ר. בדוח מפורטת תוצאותיה של בדיקת דמ"ש, אשר השמאי ערך, בשימוש לתעשייה/אולמות אחסנה/לוגיסטיקה. מהבדיקה עולה כי דמ"ש הממוצעים בשימושים אילו כ- 33 ₪/ מ"ר, **המבטאים שווי מוצר מוגמר של כ- 5,000 ₪ מ"ר .**

✓ **שומה מכרעת להיטל השבחה**[17] מיום 05/12/2013 בגוש 3992 חלקות 24, 25, 26 רחוב המלאכה 6, לוד. מהות הנכס שטח של כ – 542 מ"ר בקומה ג'. מטרת השומה היטל השבחה מתוכנית והיתר מתעשייה למשרדים. בשומה נקבע דמ"ש לתעשייה בק"ק כ- 34 ₪/ מ"ר, בקומה ג' 25 ₪/ מ"ר.

- **נתונים מאתר יד 2:**

✓ נמצאו 4 מחירי ביקוש באזור התעשייה הצפוני לוד (מהן אחת ברחוב המלאכה 13), היקף השטחים נע בין 54 מ"ר ל- 1,680 מ"ר, דמ"ש מבוקשים בטווח שבין 25 ₪/מ"ר (מעטפת) לבין 35 ₪/ מ"ר (גמר רגיל) ובממוצע 30 ₪/ מ"ר.

✓ **חוזי שכירות לתעשייה - בנכס נשוא השומה:**

חוזי בנכס נשוא השומה - תעשיה				
מספור	תאריך	קומה	שטח במ"ר	שכ"ד למ"ר
1	01/08/2013	קרקע	118	42
2	01/02/2013	קרקע	248.5	40 ₪
3	01/10/2014	קומה א	47	33 ₪
4	01/01/2015		105	43 ₪
5	01/11/2013	קרקע	640	43 ₪
	ממוצע דמ"ש כולל דמי ניהול			40 ₪
	דמי ניהול			8.5
	ממוצע דמ"ש ללא דמי ניהול			32 ₪

תעשייה – סיכום:

ממוצע דמי השכירות המקובלים לתעשייה בסביבת הנכס כ- 33 ₪/ מ"ר, היוון הכנסות בשיעור של 8.1% , שווי מ"ר בנוי לתעשייה כ- 4,827 ₪.

מהנתונים המפורטים לעיל מתקבל כי שווי מ"ר בנוי ממוצע לתעשייה בסך של כ- 4,775 ₪.

לסיכום, שווי מ"ר בנוי ממוצע לתעשייה כ- 4,800 ₪, בהפחתת יזמות (5%-), עלות בניה מתואמת (3,250 ש"ח-), פיתוח (422 ₪-), **899 ₪/מ"ר במעוגל 900 ₪/ מ"ר.**

[16] נערכה על ידי השמאי מר אברהם כץ.

[17] שומת גב' דורית פריאל מיום 05/12/2013.

9.2.2. שווי למשרדים:

- **נתונים מדוחות IFRS:**

✓ **שומה מקיפה** למועד קובע 30/06/2013 בגוש 3992 חלקות 89, 70. על פי המפורט בדו"ח שוכרים בנכס הנדון נמצא כי שטחים בשימוש למשרדים הושכרו בדמ"ש ממוצעים של כ- 49 ₪/מ"ר. בסביבת הנכס דמ"ש המקובלים למשרדים כ- 43 ש"/מ"ר, מבטאים שווי מוצר מוגמר בשימוש למשרדים של כ- 6,900 ₪/ מ"ר.

✓ **שומה מקיפה** בגוש 3978 חלקות 69-67, למועד קובע 30/09/2012, "בניני גלובל פארק", הבניין משמש למשרדים, תעשייה עתירת ידע, מעבדות ואחסנה. התאמות לגמר מבוצעות על די השוכרים.

דמ"ש בבניין נעים בטווח שבין 40 ש"ח/ מ"ר – 56 ₪/מ"ר **ובממוצע כ- 48 ₪/מ"ר, מבטאים מ"ר בנוי** בטווח שבין 7,148 ₪/ מ"ר ל- 7,847 ₪/ מ"ר ובממוצע **כ-7,300 ₪/מ"ר בנוי.**

בגוף השומה מפורטים דמ"ש מבוקשים למשרדים, בטווח שבין 40 ש"ח/ מ"ר (ברמת מעטפת) לבין 50 ש"ח/ מ"ר (גמר מלא).

✓ **שומה מכרעת להיטל השבחה**[18] מיום 05/12/2013 בגוש 3992 חלקות 24, 25, 26 רחוב המלאכה 6, לוד. מטרת השומה היטל השבחה מתוכנית והיתר מתעשייה למשרדים. בשומה נקבע דמ"ש למשרדים בקומה ג' כ- 60 ₪/מ"ר.

- **נתונים מאתר יד 2:**

✓ נמצאו 3 מחירי ביקוש למשרדים, ברמת גמר גבוה, להיקף שטחים שבין 150 מ"ר ל-230 מ"ר, מוצעים נכסים גם ברחוב המלאכה 14 - 6, דמ"ש ממוצע מבוקש כ- 55 ₪/מ"ר.

✓ נמצאו 5 מחירי ביקוש למשרדים ברמת סטנדרטית, להיקף שטחים שבין 30 מ"ר ל-117 מ"ר, המוצעים ברחוב המלאכה וברחוב אבא הלל סילבר, דמ"ש ממוצע מבוקש כ- 42 ₪/מ"ר.

- **חוזים למשרדים - בנשוא השומה**

מספור	תאריך	קומה	שטח במ"ר	שכ"ד למ"ר
1	01/10/2013	קומה 1	38	53 ₪
2	01/02/2014	קומה ב	61	60 ₪
3	30/10/2014	קומה ב	158	63 ₪
4	01/10/2014	קומה א	85	59 ₪
5	14/07/2013	קומה א	50	57 ₪
6	03/11/2013	קומה ג	1845	51 ₪
7	01/08/2013	קומה 5	625	49 ₪
8	11/12/2015	קומה 5	537	51 ₪
9	20/11/2014		118	52 ₪
	ממוצע דמ"ש כולל דמי ניהול			55 ₪
	דמי ניהול			8.5
	ממוצע דמ"ש ללא דמי ניהול			46 ₪

משרדים – סיכום:

מהנתונים המפורטים לעיל מתקבל כי דמ"ש המקובלים למשרדים בסביבת הנכס כ- 49 ₪/ מ"ר,

[18] ראה שומה מכרעת לעיל מאת גב' דורית פריאל.

היוון שכ"ד בשיעור של 8%, שווי מ"ר בנוי למשרדים כ- 7,350 ₪.

מהנתונים המפורטים לעיל מתקבל כי שווי מ"ר בנוי ממוצע למשרדים כ- 7,179 ₪.

לסיכום, שווי מ"ר בנוי ממוצע למשרדים כ- 7,260 ₪, בהפחתת יזמות (15%-), עלות בניה מתואמת בתוספת הוצאות עקיפות (4,813 ש"ח-), פיתוח (422 ₪-), **מר"מ משרדים 1,080₪/מ"ר.**

10. <u>עקרונות גורמים ושיקולים:</u>

השומה לשווי קרקע לתעשייה נערכה בגישת ההשוואה הישירה, וגישת החילוץ תוך ביצוע התאמות רלוונטיות.

בנוסף הבאנו בחשבון את העקרונות, הגורמים והשיקולים כלהלן:

10.1 נבחן המצב התכנוני של הנכס נשוא השומה. נבחנו שימושי הקרקע והתכליות על פי ת.ב.ע לד/133, לד/1012, לד/1012.

10.2 נבחנו ערכי שווי לשימוש תעשיה משרד והייטק.

- שימוש לתעשייה - נבחנו מחירי נכסים דומים, ניתוח חוזים בנשוא השומה ונבחנו דמ"ש מבוקשים בסביבת הנכס. ניתוח בשיטת החילוץ.
- שימוש למשרדים – נבחנו מחירי נכסים דומים, ניתוח חוזים בנשוא השומה, נבחנו דמ"ש מבוקשים בסביבת הנכס. ניתוח בשיטת החילוץ.

10.3 בגזירת שווי הקרקע בחלופות השווי בשימוש לתעשייה. ניתנה הבחנה במקדם אקו' בהתחשב בקומה.

ניתן ביטוי זהה לשווי הקרקע, ולמקדמים האקו, בקומות השונות.

שווי בשימוש כהייטק – ניתנה הפחתה בשיעור של 10% משווי שיורי לקרקע בשימוש למשרדים.

10.4 עלויות הפיתוח נבחנו ביחס לעליות פיתוח נורמטיביות, כמפורסם בקווים המנחים.

10.5 טענות הצדדים והתייחסותנו כמפורט בסעיף 8 לעיל.

10.6 הוצגו בפנינו חוזי מכר בנכס נשוא השומה מיום 24/10/2010 ומיום 24/07/2012, החוזים הוצגו בחסר ולכן לא ניתן לנתחם.

10.7 המועד הקובע לשומה 06/11/2014.

10.8 השומה נערכה לזכות הבעלות המלאה (100%), ללא מע"מ וללא פיתוח.

11. תחשיב השומה:

	חלופה 1	חלופה 2	חלופה 3	חלופה 4	חלופה 5	חלופה 6
שימוש	תעשיה	עתירת ידע	תעשיה	עתירת ידע	תעשיה	עתירת ידע
קומה	קרקע	1	3	3	5	5
שטח עיקרי	895	895	1593	1593	500	500
שטח שירות	134	134	252	252	125	125
מקדם אקו' עיקרי	1	1	0.4	1	0.2	1
מקדם אקו' שירות	0.5	0.5	0.2	0.5	0.1	0.5
סה"כ שטח אקו'	962	962	688	1,719	113	563
מ"ר מבונה	₪ 900	₪ 972	₪ 900	₪ 972	₪ 900	₪ 972
שווי בש"ח	₪ 865,800	₪ 935,064	₪ 618,840	₪ 1,670,868	₪ 101,250	₪ 546,750
במעוגל	₪ 866,000	₪ 935,000	₪ 619,000	₪ 1,671,000	₪ 101,000	₪ 547,000

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, כריקה ופנויה לצורך גביית דמי שימוש ו/או דמי היתר הינו כדלקמן :

חלופה	מהות החלופה	מועד קובע	שווי בש"ח (סכום)	שווי בש"ח
חלופה א'	אומדן שווי קרקע בשטח עיקרי של 895 מ"ר ובשטח שירות של 134 מ"ר, למטרת תעשייה, (קומת קרקע).	06/11/2014	₪ 866,000	שמונה מאות שישים ושישה אלף ₪
חלופה ב'	אומדן שווי קרקע בשטח עיקרי של 895 מ"ר ובשטח שירות של 134 מ"ר, למטרת הייטק, (קומה 1).	06/11/2014	₪ 935,000	תשע מאות שלושים וחמישה אלף ₪
חלופה ג'	אומדן שווי קרקע בשטח עיקרי של 1,593 מ"ר ובשטח שירות של 252 מ"ר, למטרת תעשייה, (קומה 3).	06/11/2014	₪ 619,000	שש מאות ותשעה עשר אלף ₪
חלופה ד'	אומדן שווי קרקע בשטח עיקרי של 1,593 מ"ר ובשטח שירות של 252 מ"ר, למטרת הייטק, (קומה 3).	06/11/2014	₪ 1,671,000	מיליון שש מאות שבעים ואחד אלף ₪
חלופה ה'	אומדן שווי קרקע בשטח עיקרי של 500 מ"ר ובשטח שירות של 125 מ"ר, למטרת תעשייה, (קומה 5).	06/11/2014	₪ 101,000	מאה ואחד אלף ₪
חלופה ו'	אומדן שווי קרקע בשטח עיקרי של 500 מ"ר ובשטח שירות של 125 מ"ר, למטרת הייטק, (קומה 5).	06/11/2014	₪ 547,000	חמש מאות ארבעים ושבעה אלף ₪

הערכים הנקובים הינם ללא מע"מ וללא פיתוח.

"על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני וועדת ההשגות לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1304 וזאת בתוך 45 יום מהמועד שבו הומצאה להם על ידי הרשות תשובה לפי נספח ח' לנוהל 34.03 של הנהלת ממ"י."

ב ב ר כ ה,
ענת שצמן
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז תל אביב והמרכז
טל' 03-6899-737 פקס 03-6899-736

מצ"ב מוחזרת תוכנית להיתר

העתק : מר דב וידר- שמאי מקרקעין מחוזי, מרחב מרכז, רמ"י. באמצעות דוא"ל : dovv@mmi.gov.il