תאריך עברי:	כ״ט/תשרי/תשפ״ה
תאריך לועזי:	31 אוקטובר 2024
מס׳ תיק רמ״י:	300375972
אופק:	50266
לקביעת שכ״ט:	15.43 יח׳

לכבוד:

גב׳ זיוה אביטן,
צוות חקלאי ורכישות והפקעות,
מרחב תל-אביב רמ״י, בדואל:
zivaav@land.gov.il

מר איל טדי הראל,
שמאי מקרקעין מטעם רמ״י,
בדוא״ל:
eyal@teddy.co.il

מר אפרים יהוד,
שמאי מקרקעין מטעם המשיג,
בדוא״ל:
efi@efiyehud.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1], גוש 7361 חלקה 96, רח׳ שלמה בן יוסף 2, בני ברק

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 13/05/2024, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי הקרקע שבנדון, לצורך גביית דמי היתר בגין שינוי יעוד ו/או ניצול.

1.2. השומות[2] מטעם רמ״י נערכו ע״י שמאי המקרקעין מר איל טדי הראל בתאריכים 31/07/2023 ו-12/09/2023 – להלן: **״המשיב״**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם המשיג באמצעות שומותיו של שמאי המקרקעין מר אפרים יהוד מהתאריכים 04/02/2024 ו- 05/02/2024 – להלן: **״המשיג״**.

1.3. חלופות השומה המבוקשות:

1.3.1 **חלופה 1:** אומדן שווי זכויות הבעלות עפ״י זכויות חוזיות 24.20 מ״ר.

1.3.2 **חלופה 2:** אומדן שווי זכויות הבעלות עפ״י תב״ע מאושרת + הקלות שנתנו בבקשה להיתר (אם ישנן). 24 מ״ר + שטח מוצע 91.03 מ״ר ובסה״כ 115.03 מ״ר.

1.3.3 **חלופה 3**: אומדן שווי זכויות הבעלות לשטח שנעשה בו שימוש שלא כדין עפ״י זכויות חוזיות, בין השנים 2016-2023, בשטח של 24.20 מ״ר.

1.3.4 **חלופה 4:** אומדן שווי זכויות הבעלות לשטח שנעשה בו שימוש שלא כדין עפ״י שימוש בפועל – כולל שימושים שאינם מבונים הנובעים מהפעילות, בין השנים 2016-2023, בשטח של 115.03 מ״ר.

---

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

[2] נערכו 2 שומות ע״י הצדדים. חלופות 1+2 בשומה אחת וחלופות 3+4 בשומה נוספת.

1.4. בתאריך 04/08/2024 התקיים דיון בפלטפורמת "teams" בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 05/08/2024, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 19/08/2024.

1.5. בתאריך 18/08/2024 העביר המשיג הסכם מכר משנת 2000, הסכמי שכירות מהמרכז מסחרי בו ממוקם הנכס.

1.6. הצדדים חלוקים בנושאים הבאים: בסיס נתוני ההשוואה, מקדמי התאמה ומקדמי שווי.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	7361
חלקה:	96 (בחלק)
תת-חלקה:	120
מהות הנכס:	מסחר.
שטח הקרקע (עפ"י רמ"י):	115.82 מ"ר.
מיקום הנכס:	רחוב שלמה בן יוסף 2, בני ברק.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, כולל הוצאות פיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לחלופות 2+1 בשומת ההשגה הינו מועד מתן השומה, כפי שצוין ע"י המשיב 31/07/2023.
המועד הקובע לחלופת 3+4 בשומת ההשגה הינו 01/01/2016-2023, כפי שצוין ע"י המשיב.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 08/10/2024 על ידי יער שלו מתמחה במשרדינו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו רכיב הקרקע לתת-חלקה 120 חלקה 96 גוש 7361, הממוקם בשוליים המערביים של שכונת פרדס כ"ץ, ברח' שלמה בן יוסף 2, הממוקם בצפון העיר בני ברק, מצפון לרח' ז'בוטינסקי המרכזי בעיר.

6.1. הסביבה:

בני ברק היא עיר בעלת צביון חרדי השוכנת במרכז הארץ, העיר מאופיינת באוכלוסייה חרדית מגוונת, שכונת פרדס כ"ץ, השוכנת בצפון-מערב בני ברק, נחשבת לאחת השכונות הוותיקות בעיר. הסביבה מאופיינת בבניה רוויה וותיקה של שיכוני בתי מגורים לצד מרכז מסחרי וותיק המאוכלס חלקית.

תרשים סביבת הנכס





6.2. הנכס:

חלקה 96 בגוש 7361, בשטח כולל של 14,691 מ"ר צורתה אי-רגולרית הממוקמת במערב שכונת פרדס כ"ץ. על החלקה ממוקם מבנה מסחרי וותיק הבנוי ברמות בניה שונות לשימושים של מסחר שכונתי הכולל ירקן, מכולת וכו', המרכז המסחרי כולל רחבת חניה חופשית. רוב החנויות לא מאוכלסות. נשוא השומה המהווה את תת חלקה מס' 120, ממוקם בקומת הקרקע, וכולל חזית למרכז המסחרי, היחידה המסחרית סגורה. בהתאם להזמנת השומה ובהתאם לשומות הצדדים, הזכויות החוזיות מתייחסות ל – 24 מ"ר. החנות הורחבה בשטח של 91.03 מ"ר ובסה"כ שטח היחדה הכוול הינו 115.03 מ"ר

להלן גבולות המרכז המסחרי:

צפון - רח' דוד מכלוף.

דרום - רח' מנחם בגין.

מזרח - רח' רבי ישראל אבוחצירא.

מערב - רח' שלמה בן יוסף.

נכון למועד הביקור בנכס, מצאנו כי מרבית היחידות המסחריות אינן פעילות.

תמונות מהנכס





7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לתת חלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 30/10/2024, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 7361 חלקה 96, בבני ברק
שטח רשום:	115.82 מ"ר.
בעלי הזכויות:	קרן קיימת לישראל – בשלמות
החלק ברכוש המשותף:	12/582

7.2. הסכם חכירה:

בהתאם לחוזה חכירה אשר נחתם ביום 03/06/1975 בין רמ"י ("המחכירה") ובין אגבבה דוד ואריה ("החוכרים"), עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 6196 חלקה 8,9 במרכז מסחרי מס' 19, בבני ברק.
שטח רשום:	24 מ"ר
תאור המבנה:	דוכן 19 בן 1 חדרים בקומת קרקע
תקופת החכירה:	01/04/1975 לתקופה של 49 שנה.
מטרת החכירה:	דוכן

8. המצב תכנוני:

8.1. להלן טבלה המסכמת את המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום:

תוכנית	י.פ.	תאריך פירסום	מהות התוכנית
501-0873794	11071	26/01/2023	חדרי יציאה לגג ודירות גג בנייני מגורים
501-0193359	8926	18/06/2020	התחדשות עירונית - מתחם אבו-חצירא
501-0308296	7864	03/07/2018	תכנית מתאר כוללנית בני ברק – בב/2035
501-0211441	7167	16/12/2015	שינוי בינוי בדירות גג
בב/814	6214	17/03/2011	שינוי יעוד משטחי מסחר ותעסוקה למגורים
בב/701	5289	15/04/2004	פתוח מוקד פעילות מרכזי
בב/534	3940	07/11/1991	שיפור תנאי הדיור

8.2. סיכום המצב התכנוני הרלוונטי בחלקה שבנדון (לצורך אינפורמטיבי בלבד):

תוכנית בב/701 מהווה תוכנית להתחדשות עירונית ומסווגת את חלקה 96 לאזור מסחרי מיוחד. המבנים הקיימים מיועדים להריסה.

תכנית 501-0193359, "מתחם אבוחצירא", מהווה תוכנית להתחדשות עירונית ואיחוד וחלוקה מחדש לצורך הקמת שכונת מגורים.

בהתאם להוראות התכנית, במידה והתוכנית לא תמומש תוך 10 שנים , התכנית תתכלה ועל המגרשים יחולו התכניות המאושרות ערב אישורה של תוכנית זו.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

חלופה	שטח	מועד קובע	המשיב	המשיג
חלופה 1[3]	24.2	31/07/2023	₪ 376,000	₪ 159,428
חלופה 2	115.03	31/07/2023	₪ 1,878,000	₪ 648,562
חלופה 3	**שווי קרקע בין השנים 2016-2023**			
חלופה 3.1	24.2	01/01/2016	₪ 228,000	₪ 92,539
חלופה 3.2		01/01/2017	₪ 249,000	₪ 91,188
חלופה 3.3		01/01/2018	₪ 262,000	₪ 82,223
חלופה 3.4		01/01/2019	₪ 285,000	₪ 88,887
חלופה 3.5		01/01/2020	₪ 296,000	₪ 76,246
חלופה 3.6		01/01/2021	₪ 319,000	₪ 98,492
חלופה 3.7		01/01/2022	₪ 369,000	₪ 95,301
חלופה 3.8		01/01/2023	₪ 376,000	₪ 159,428
חלופה 4	**שווי קרקע בין השנים 2016-2023**			
חלופה 4.1	115.03	01/01/2016	₪ 1,138,000	₪ 376,457
חלופה 4.2		01/01/2017	₪ 1,241,000	₪ 370,958
חלופה 4.3		01/01/2018	₪ 1,309,000	₪ 334,489
חלופה 4.4		01/01/2019	₪ 1,423,000	₪ 361,599
חלופה 4.5		01/01/2020	₪ 1,480,000	₪ 310,176
חלופה 4.6		01/01/2021	₪ 1,594,000	₪ 407,380
חלופה 4.7		01/01/2022	₪ 1,844,000	₪ 387,690
חלופה 4.8		01/01/2023	₪ 1,878,000	₪ 648,562

[3] שומת ההשגה מתייחסת למועד קובע בחלופות 1+2 12/09/2023, המועד הקובע בשומת רמ"י, 31/07/2023. מאחר וההפרש מתייחס לכחודש ימים, אני מקבלת את ערכי השווי שנקבעו בהשגה, בהתאם לחלופות השומה.

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב על גישת ההשוואה והחילוץ מעסקאות מכר של נכסי מסחר ונתוני ביקוש לשכירות למסחר בסביבת הנכס להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיב[4]:

חלופות 1 + 2:

- 6 עסקאות מכר לנכסי מסחר בבני ברק, בשטח בנוי של 18 מ"ר – 165 מ"ר, מהשנים 2022-2023, תמורת 500,000 ₪ - 6,750,000 ₪.
- 7 נתוני ביקוש לשכירות בבני ברק, בשטח בנוי של 105 מ"ר – 193 מ"ר, מהשנים 2022-2023, תמורת 3,200 ₪ - 33,000 ₪ דמ"ש מבוקשים לחודש.

בשקלול נתוני השווי לחלופות 1 + 2 לצורך קביעת שווי מ"ר מבונה למסחר, הובא בחשבון כי נתוני המכר יובאו במשקל 40% ונתוני ההיצע לדמ"ש במשקל של 60%.

שווי מ"ר מבונה למסחר כולל פיתוח וללא מע"מ שנקבע בשקלול כלל נתוני ההשוואה הוא 16,500 ₪ למועדים הקובעים בשנת 2023 (01/01/2023 + 31/07/2023).

חלופות 3 + 4:

- 23 נתוני היצע לדמי שכירות בבני ברק, בשטח בנוי של 80 מ"ר – 143 מ"ר, מהשנים 2015-2020.

משקלול הנתונים קבע שווי מ"ר מבונה בחלוקה לשנים, כמפורט:

01/01/2016 – 10,000 ₪.

01/01/2017 – 10,900 ₪.

01/01/2018 – 11,500 ₪.

01/01/2019 – 12,500 ₪.

01/01/2020 – 13,000 ₪.

01/01/2021 – 14,000 ₪.

01/01/2022 – 16,200 ₪.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

חלופות 1 + 2:

- עלויות בניה 4,300 ₪, יזמות כ-10%, הפחתה למו"מ מנתוני דמ"ש מבוקשים 5%.
- מקדמי התאמה למיקום ביחס לנתוני ההשוואה: 0.8-0.9.
- מקדמי התאמה למיקום שהובאו בחשבון בתחשיב: 0.95-1.

חלופות 3 + 4:

- עלויות בניה 3,300 ₪ - 4,000 ₪, יזמות כ-5%, הפחתה למו"מ בנתוני דמ"ש 0% - 5%.

[4] ליתר פירוט ראה עמוד 12-13 בשומת המשיב מתאריך 12/09/2023.

- מקדמי התאמה לגודל שהובאו בחשבון בניתוח נתוני ההשוואה: 0.80-1.
- מקדם התאמה למיקום שהובא בחשבון בתחשיב: 0.95.

9.2.3. <u>תחשיב השומה:</u>

תחשיב שמאי המשיב מר איל טדי הראל			
חלופה מס' 1 - שווי זכויות חוזיות למועד 31/07/2023			
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח החנות	24	1	24
מקדם מיקום			0.95
סה"כ שטח אקוויולנטי			**22.8**
שווי מ"ר מבונה			₪ 16,500
סה"כ שווי הקרקע			**₪ 376,000**
חלופה מס' 2 - שווי זכויות חוזיות+ תוספת שטח 91.03 מ"ר			
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח החנות	24	1	24
מקדם מיקום לשטח החנות			0.95
תוספת שטח	91.03	1	91.03
סה"כ שטח אקוויולנטי			**113.83**
שווי מ"ר מבונה			₪ 16,500
סה"כ שווי הקרקע			**₪ 1,878,000**

חלופה מס' 3 - שווי זכויות חוזיות לצורך גביית דמי שימוש לשנים 2016-2023			
תאריך	**שווי מ"ר אקו'**	**סה"כ שטח אקוי'**	**שווי קרקע**
01/01/2023	₪ 16,500	22.8	₪ 376,000
01/01/2022	₪ 16,200		₪ 369,000
01/01/2021	₪ 14,000		₪ 319,000
01/01/2020	₪ 13,000		₪ 296,000
01/01/2019	₪ 12,500		₪ 285,000
01/01/2018	₪ 11,500		₪ 262,000
01/01/2017	₪ 10,900		₪ 249,000
01/01/2016	₪ 10,000		₪ 228,000

חלופה מס׳ 4 - שווי הקרקע לזכויות חוזיות+תוספת שטח 91.03 מ״ר לשנים 2016-2023			
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה״כ**
שטח החנות	24	1	24
מקדם מיקום לשטח החנות			0.95
תוספת שטח	91.03	1	91.03
סה״כ שטח אקוויולנטי			**113.83**
תאריך	**שווי מ״ר אקו׳**	**סה״כ שטח אקוי׳**	**שווי קרקע**
01/01/2023	₪ 16,500	113.83	₪ 1,878,000
01/01/2022	₪ 16,200		₪ 1,844,000
01/01/2021	₪ 14,000		₪ 1,594,000
01/01/2020	₪ 13,000		₪ 1,480,000
01/01/2019	₪ 12,500		₪ 1,423,000
01/01/2018	₪ 11,500		₪ 1,309,000
01/01/2017	₪ 10,900		₪ 1,241,000
01/01/2016	₪ 10,000		₪ 1,138,000

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיג על גישת ההשוואה והחילוץ מעסקאות מכר של נכסי מסחר ונתוני היצע של שכירות למסחר בסביבת הנכס להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיג[5]:

חלופות 1 + 2:

- 5 עסקאות מכר ליחידות מסחריות ברח' מנחם בגין בבני ברק, בשטח רשום של 5.80 מ"ר – 9.85 מ"ר, משנת 2023, תמורת 49,000 ₪ - 105,000 ₪.
- 3 נתוני שכירות במרכז המסחרי נשוא השומה בשטח בנוי של 40 מ"ר – 266 מ"ר.

בשקלול נתוני השווי לחלופות 1 + 2 קבע שווי מ"ר מבונה 6,587 ₪.

חלופות 3 + 4:

- 3 נתוני היצע לדמי שכירות בבני ברק, בשטח בנוי של 40 מ"ר – 266 מ"ר.
- עסקת מכר של חנות חזיתית לרח' אבוחצירא, בשטח 40 מ"ר.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

חלופות 1 + 2:

- עלויות בניה 1,200 ₪.
- מקדמי התאמה לגודל שהובאו בחשבון בניתוח נתוני ההשוואה: 0.85.

חלופות 3 + 4:

- עלויות בניה 800 ₪ - 1,000 ₪.
- מקדמי התאמה לגודל שהובאו בחשבון בניתוח נתוני ההשוואה: 0.85.

[5] ליתר פירוט ראה את שני העמודים האחרונים בשומת המשיג מתאריך 05/02/2024.

9.3.3. תחשיב השומה:

תחשיב שמאי המשיג מר אפי יהוד			
חלופה מס' 1 - שווי זכויות חוזיות למועד 31/07/2023			
תאור	שטח	מקדם	סה"כ
שטח החנות	24.2	1	24.2
שווי מ"ר מבונה			₪ 6,587.93
סה"כ שווי הקרקע			**₪ 159,428.02**
חלופה מס' 2 - שווי זכויות חוזיות+ תוספת שטח 91.03 מ"ר			
תאור	שטח	מקדם	סה"כ
שטח החנות	24.2	1	24.2
תוספת שטח	91.03	1	91.03
סה"כ שטח אקוויולנטי			**115.82**
שווי מ"ר מבונה			₪ 6,587.93
סה"כ שווי הקרקע			**₪ 763,014**
מקדם התאמה לגודל			0.85
סה"כ שווי הקרקע			**₪ 648,562.42**

חלופה מס' 3 - שווי זכויות חוזיות לצורך גביית דמי שימוש לשנים 2016-2023			
תאריך	שווי מ"ר אקו'	סה"כ שטח אקוי'	שווי קרקע
01/01/2023	₪ 6,587.93	24.2	₪ 159,428.02
01/01/2022	₪ 3,938		₪ 95,301.25
01/01/2021	₪ 4,070		₪ 98,492.55
01/01/2020	₪ 3,151		₪ 76,246.94
01/01/2019	₪ 3,673		₪ 88,887.57
01/01/2018	₪ 3,398		₪ 82,223.37
01/01/2017	₪ 3,768		₪ 91,188.02
01/01/2016	₪ 3,824		₪ 92,539.83

חלופה מס' 4 - שווי הקרקע לזכויות חוזיות+תוספת שטח 91.03 מ"ר לשנים 2016-2023			
תאור	שטח	מקדם	סה"כ
שטח החנות	24.2	1	24.2
תוספת שטח	91.03	1	91.03
סה"כ שטח אקוויולנטי			**115.82**
מקדם הפחתה לגודל			0.85
סה"כ שטח אקוויולנטי			98.447
תאריך	שווי מ"ר אקו'	סה"כ שטח אקוי'	שווי קרקע
01/01/2023	₪ 6,587.93	98.4	₪ 648,562.42
01/01/2022	₪ 3,938		₪ 387,690.99
01/01/2021	₪ 4,138		₪ 407,380.00
01/01/2020	₪ 3,151		₪ 310,176.96
01/01/2019	₪ 3,673		₪ 361,599.77
01/01/2018	₪ 3,398		₪ 334,489.43
01/01/2017	₪ 3,768		₪ 370,958.14
01/01/2016	₪ 3,824		₪ 376,457.39

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים ביום 04/08/2024 באמצעות פלטפורמת "teams" ובתגובות הצדדים לפרוטוקול, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות המשיג:</u>

- **עסקאות השוואה** – מדובר במרכז מסחרי נטוש ומיועד להריסה. היקף עסקאות השוואה שהוצגו מהמתחם בו נמצא הנכס הנשום. דמי שכירות, משקפים את השוק. הסכמי השכירות יוצגו.
  האזור מיועד לשימוש למגורים, לכן, השימוש למסחר שם כבר חלש מאוד. ואי אפשר לקחת עסקאות השוואה ממקומות אחרים בעיר, מכיוון שזה לא תואם.
  שמאי רמ"י הביא בחשבון נתוני השוואה לא רלוונטיים, מאזורים אחרים בבני ברק.
- **זכויות נוספות** – אין זכויות נוספות ומדובר בייעוד מסחרי בלבד, לכל דוכן יש את הזכויות שלו בלבד וכלל הזכויות הנוספות שייכות לחברה המשכנת.
- **הכניסה למכולת** – הכניסה לנכס היא פנימית, למרות שחובר עם נכס נוסף והורחב, הכניסה ממוקמת באזור פנימי ונחות.
- בתאריך 18/08/2024 העביר המשיג מסמכים ונתוני השוואה כמפורט:
  - חשבוניות תשלום על שם לוגסי יוסף מהשנים 2017, 2021, 2022.
  - נתוני שטח של תתי חלקות ושיוך דמי שכירות לתתי החלקות.
  - הסכם מכר מיום 05/05/2000 למכירת חנות בשטח של 40 מ"ר, תמורת 47,000 $.
  - הסכם מכר מיום 06/06/2023, דוכן בשטח 5 מ"ר, תמורת 56,000 ₪.
  - הסכם מכר מיום 04/01/2023, חנות בשטח 9.85 מ"ר, העסקה בכפוף להסרת צו מניעה מבית המשפט, התמורה 105,000 ₪.
  - הסכם שכירות ליחידה מסחרית תמורת 6,000 ₪, לחנויות 27 ו- 42, לא צוין בהסכם השכירות שטח מושכר.

9.4.2. <u>טענות המשיב:</u>

- **הסכמי שכירות** – מבקש לראות הסכמי שכירות. מציין כי חוזי שכירות למסחר בדר"כ לא משקפים את המצב בפועל, לכן, הובאו בחשבון נתוני השוואה נוספים מבני ברק לתמיכה בערכים.
- **ייעוד מסחר** – יש תב"עות מאושרות באזור להתחדשות, למסחר ומשרדים. קיים פוטנציאל, כך שלא סביר כי יערכו עסקאות במחיר שהוצג ע"י השמאי המשיג.
- **מאפייני הנכס** –מכולת פעילה הפונה כלפי שכונת מגורים. המכולת הורחבה עם השנים ונראה כי מדובר ביחידה מסחרית מצליחה. כמו כן, ניתן להתרשם כי המרכז המסחרי בו נמצא הנכס הנדון הוא יחסית פעיל.

- **הסכמי שכירות** –נתוני השכירות שהוצגו ע"י שמאי המשיג, המעידים על דמי השכירות חודשיים של 20 ₪ למ"ר ו-40 ₪ למ"ר. תואמים לדמי שכירות לאחסנה פתוחה ולא למכולת פעילה. גם אם המחירים הללו הם המחירים של דמי השכירות בנכס הנדון, אז מדובר במחירים שלא משקפים את השוק.
- **עסקאות השוואה** – בשומה הוצגו עסקאות השוואה ברחבי העיר בני ברק, תוך התאמה מתבקשת למיקום ולגודל. נקבע דמי שכירות בגבולות 120 ₪ למ"ר. משקף מסחר פעיל המאפיין את הנכס הנשום.
- **מקדם התאמה למיקום** –התאמה למיקום 20%. בתחשיב נקבע מקדם התאמה למיקום המתייחס לחנות במצב קודם, חנות פנימית ללא חזית לחנייה. לאחר ההרחבה (במצב החדש) נפתחה חזית לחנייה.
- **הכרעות בהשגה ראשונה בבני ברק** – באופק מס' 46463, הכרעה הדנה בנכס ברח' מבצע קדש 60, נקבעו דמי שכירות חודשיים של 121 ₪ למ"ר לשנת 2021.
  בנוסף, בהכרעות לשנים 2016-2019, נקבעו דמי שכירות של 90-93 ₪ למ"ר.
  בשנים 2016-2017 ברח' הרב בירנבוים 19, החנויות נמכרו בגבולות 13,000-14,000 ₪ למ"ר (מדובר במרכז מסחרי הדומה לנכס הנדון).

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

נשוא השומה מהווה קרקע ליחידה מסחרית הממוקמת בקומה קרקע במרכז מסחרי, בשכונת פרדס כץ, בעיר בני ברק.

שאלת השומה הינה שווי הקרקע ליחידה הנדונה בהתאם לזכויות חוזיות ועפ"י שטח השימוש בפועל, בהתאם לחלופות השומה המבוקשות למועדים הקובעים.

הצדדים קבעו את שווי הקרקע עפ"י גישת ההשוואה וגישת היוון הכנסות.

אני מקבלת חלקית את גישות השומה בה נקטו הצדדים לקביעת שווי הקרקע למסחר.

מקובלת עלי גישת הצדדים לקביעת שווי הקרקע ע"י שימוש בגישת היוון הכנסות של נתוני שכירות ליחידות מסחריות בסביבה, תוך חילוץ יתרה לקרקע.

להערכתי, במקרה הנדון גישת היוון הכנסות הינה הגישה המועדפת לקביעת שווי מ"ר מבונה למסחר בבעלות, היות וגישה זו מנטרלת זכויות נוספות/פוטנציאל אשר יש לנטרל מעסקאות מכר.

בתחשיבי השתמשתי בנתוני השוואה בעלי האיכות הגבוהה ביותר כמפורט בסעיף 10.3.

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב, נתוני ההשוואה, אופן ניתוח נתוני השוואה, שיעור מקדמי ההתאמה הנדרשים ביחס לנשוא השומה.

המשיב הציג נתוני השוואה הכוללים עסקאות מכר ונתוני ביקוש להשכרת יחידות מסחריות, המשיג הציג עסקאות מכר ונתוני שכירות במתחם. אני מקבלת חלקית את נתוני ההשוואה שהוצגו על ידי הצדדים, כפי שיפורט בהמשך.

לאור המחלוקת כל אחד מהצדדים הגיע לשווי קרקע שונה, למועדים הקובעים.

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[6] ללא מחוברים.

10.2.2. נתוני השוואה:

המשיב הציג כאמור לעיל עסקאות מכר ליחידות מסחריות מהשנים 2022-2023 ונתוני שכירות לשנים 2016-2023. המשיג הציג עסקאות מכר במתחם הנדון מהשנים 2023, עסקת

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

מכר משנת 2000 ונתוני שכירות בהתאם להסכם שכירות והצגת אישורי תשלום דמי שכירות ע"י חשבוניות.

כל אחד מהצדדים קבע שווי מ"ר בנוי וחילץ שווי קרקע בהתאם למקדמי התאמה וקבע שווי מ"ר מבונה למועדים המבוקשים ע"י רמ"י.

אני מקבלת חלקית את נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י הצדדים וכפי שצוין לעיל להערכתי, במקרה הנדון, גישת היוון הכנסות הינה הגישה המועדפת לקביעת שווי מ"ר מבונה למסחר בבעלות, היות וגישה זו מנטרלת זכויות נוספות/פוטנציאל אשר יש לנטרל מעסקאות מכר.

איני מקבלת את נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י המשיג כמפורט:

עסקאות מכר עפ"י חוזים				
גוש/חלקה	7361/96	**כתובת**	מנחם בגין 43	
תת חלקה	**תאריך**	**שטח**	**מחיר**	**שווי מ"ר בנוי**
106	04/01/2023	5.8	₪ 56,000	₪ 9,655
64	06/06/2023	5.8	₪ 56,000	₪ 9,655
67			₪ 56,000	₪ 9,655
68			₪ 49,000	₪ 8,448
66			₪ 56,000	₪ 9,655
			ממוצע	₪ 9,414

חילוץ שווי קרקע		
שווי מ"ר בנוי		₪ 9,414
יזמות	0.15	₪ 8,186
עלויות בניה	₪ 5,300	₪ 2,886
שווי מ"ר מבונה		**₪ 2,886**

ערכי השווי המתקבלים מהסכמי המכר הינם נמוכים משמעותית מערכי קרקע בסביבה, כמו כן להלן פירוט התייחסותנו למסמכים שהוצגו בפנינו:

- הסכם מכר ליחידה מסחרית מתאריך 04/01/2023 כולל תנאי מתלה של אישור בית המשפט בתיק פשרה. אין לחתומה מטה אפשרות לדעת את מכלול הנתונים ולכן לא ניתן ללמוד מהסכם המכר מה מחיר התמורה המלא בגין הממכר.
- הסכם מכר ל – 4 יחידות דוכנים מיום 06/06/2023, לא צורפו הנספחים להסכם המכר ולכן לא ניתן לקבוע כי מחיר התמורה הינו ברוטו או נטו.
- הסכם שכירות מיום 10/03/2023, עבור יחידות 27 ו -42. לא צוין בהסכם המכר שטח היחידות המושכרות ולכן לא ניתן לקבוע דמי שכירות למ"ר בנוי.
- חשבוניות תשלום בגין דמי שכירות – לא ניתן לקבוע את השטח המושכר ביחס לדמי השכירות.
- הסכם מכר מיום 05/05/2000, מועד ההסכם אינו רלוונטי בהתאם לתקינה השמאית – עד שנתיים מהמועד הקובע.

בהתאם לגישת היוון הכנסות, נסקרו שטחי מסחר מוצעים להשכרה בבני ברק, תוך ביצוע התאמות למו"מ, מיקום, שטח ובחילוץ שווי הקרקע

10.2.3. **<u>מקדמי שווי והתאמה:</u>**

<u>שיעור היוון</u> - נקבע עפ"י סקר השמאי הממשלתי לשנים 2016-2023 לשימושי מסחר כמפורט בסעיף 10.3.

<u>מקדם שווי למסחר</u> -

<u>יזמות</u> – למסחר וותיק 15%

<u>עלויות בניה</u> – בהתאם למחירון "דקל", בהתאמה ממשרדים , בתוספת עלויות עקיפות בשיעור של 30%, ובהתאמה לשנת הבניה.

<u>התאמת מיקום</u> – מקדם 0.95 להשוואה בין מיקום נכסי ההשוואה לנשוא השומה.

<u>התאמה לגודל</u> – שטח מסחר עד 50 מ"ר מקדם 1, 50-100 מקדם 1.05, מעל 100 מ"ר מקדם 1.1.

<u>מקדם שווי</u> – מקדמי שווי לשטח החנות נקבע בהתאמה לניתוח נתוני ההשוואה, מגלם הפחתה לגודל ולשטח עורפי ביחידה המסחרית.

<u>הפחתה למו"מ</u> – לנתוני ביקוש 0.95.

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

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

10.3.1. <u>מסחר</u>:

<u>להלן נתוני דמי שכירות לשנים 2016-2023 מהאתר BMBY</u>

מס"ד	כתובת	תאריך פירסום	שטח מושכר נטו	דמי שכירות מבוקשים	מקדם הפחתה לביקוש 5%	מקדם התאמה לגודל	דמי שכירות	דמי שכירות ממוצעים
	היצע מסחר להשכרה מועד קובע 2016							
1	בר כוכבא 11	05/01/2016	60	₪ 8,000	0.95	1.05	₪ 133	
2	כנרת 6	11/02/2016	40	₪ 4,000	0.95	1.00	₪ 95	
3	הירקון 29	04/07/2016	260	₪ 22,000	0.95	1.10	₪ 88	
4	ברוך הירש 22	08/12/2015	800	₪ 82,000	0.95	1.10	₪ 107	**102 ₪**
5	הירקון 39	20/05/2015	31	₪ 2,900	0.95	1.00	₪ 89	
	היצע מסחר להשכרה מועד קובע 2017							
1	זבוטיסקי 131	02/08/2017	25	₪ 2,500	0.95	1.00	₪ 95	
2	בר כוכבא 5	09/11/2017	27	₪ 3,500	0.95	1.00	₪ 123	
3	בר כוכבא 11	05/01/2016	60	₪ 8,000	0.95	1.05	₪ 133	
4	זבוטיסקי 131	02/08/2017	25	₪ 2,500	0.95	1.00	₪ 95	**105 ₪**
5	הירקון 29, פרדס כץ	04/08/2017	26	₪ 2,500	0.95	1.00	₪ 91	
6	בר כוכבא 5	09/11/2017	27	₪ 3,500	0.95	1.00	₪ 123	
7	הירקון 45	28/09/2017	100	₪ 8,500	0.95	1.10	₪ 89	
8	הירקון 29	04/08/2017	26	₪ 2,500	0.95	1.00	₪ 91	
	היצע מסחר להשכרה מועד קובע 2018							
1	זבוטיסקי 131	02/08/2017	25	₪ 2,500	0.95	1	₪ 95	
2	בר כוכבא 5	09/11/2017	27	₪ 3,500	0.95	1	₪ 123	**106 ₪**
3	רש"י 29 בני ברק	05/03/2019	80	₪ 8,000	0.95	1.1	₪ 100	
	היצע מסחר להשכרה מועד קובע 2019							
1	דרך בן גוריון 11	25/09/2018	409	₪ 50,000	0.95	1.10	₪ 128	
2	סוקולוב 44	10/07/2019	36	₪ 4,600	0.95	1.00	₪ 121	
3	בר כוכבא 8	17/03/2020	100	₪ 9,500	0.95	1.10	₪ 99	**108 ₪**
4	הירקון 39	06/03/2020	25	₪ 2,500	0.95	1.00	₪ 95	
5	ז'בוטינסקי 131, שיכו	02/08/2017	25	₪ 2,500	0.95	1.00	₪ 95	
	היצע מסחר להשכרה מועד קובע 2020							
1	בר כוכבא 8	17/03/2020	100	₪ 9,500	0.95	1.10	₪ 99	
2	ז'בוטינסקי 7	02/12/2020	30	₪ 4,500	0.95	1.00	₪ 143	
3	בר כוכבא 1	15/03/2020	29	₪ 2,700	0.95	1.00	₪ 88	
4	הירקון 39	06/03/2020	25	₪ 2,500	0.95	1.00	₪ 95	**109 ₪**
5	דרך בן גוריון 11	05/03/2019	409	₪ 50,000	0.95	1.10	₪ 128	
6	סוקולוב 44	10/07/2019	36	₪ 4,600	0.95	1.00	₪ 121	
7	רבי עקיבא 39	19/09/2019	50	₪ 4,500	0.95	1.05	₪ 90	

	היצע מסחר להשכרה מועד קובע 2021							
1	בר כוכבא 8	17/03/2020	100	₪ 9,500	0.95	1.10	₪ 99	**112 ₪**
2	ז'בוטינסקי 7	02/12/2020	30	₪ 4,500	0.95	1.00	₪ 143	
3	בר כוכבא 1	15/03/2020	29	₪ 2,700	0.95	1.00	₪ 88	
4	דרך בן גוריון 11	05/03/2019	409	₪ 50,000	0.95	1.10	₪ 128	
5	ז'בוטינסקי 93	15/05/2022	26	₪ 2,800	0.95	1.00	₪ 102	
	היצע מסחר להשכרה מועד קובע 2022							
1	בר כוכבא 8	17/03/2020	100	₪ 9,500	0.95	1.10	₪ 99	**112 ₪**
2	ז'בוטינסקי 7	02/12/2020	30	₪ 4,500	0.95	1.00	₪ 143	
3	בר כוכבא 1	15/03/2020	29	₪ 2,700	0.95	1.00	₪ 88	
4	הירקון 39	06/03/2020	25	₪ 2,500	0.95	1.00	₪ 95	
5	דרך בן גוריון 11	05/03/2019	409	₪ 50,000	0.95	1.10	₪ 128	
6	הרב כהנמן 104	13/01/2022	195	₪ 24,375	0.95	1.10	₪ 131	
7	ז'בוטינסקי 93	15/05/2022	26	₪ 2,800	0.95	1.00	₪ 102	
	היצע מסחר להשכרה מועד קובע 2023							
1	ז'בוטינסקי 182	22/01/2024	24	₪ 2,800	0.95	1	₪ 111	**116 ₪**
4	הרב הכהן קוק 14	29/04/2023	31	₪ 3,500	0.95	1.00	₪ 107	
6	הרב כהנמן 104	13/01/2022	195	₪ 24,375	0.95	1.10	₪ 131	

גישת היוון הכנסות 2016		
חילוץ יתרה לקרקע מדמי שכירות מהוונים:		
דמי שכירות למ"ר ברוטו ממוצע		₪ 102
דמי שכירות לשנה למ"ר		₪ 1,230
שיעור היוון	7.6%	₪ 16,181
בניכוי רווח יזמי	15%	₪ 14,071
עלות בניה למסחר	₪ 4,700	₪ 9,371
התאמה למיקום		0.95
שווי מ"ר מבונה קרקע כולל פיתוח		**₪ 8,902**

גישת היוון הכנסות 2017		
חילוץ יתרה לקרקע מדמי שכירות מהוונים:		
דמי שכירות למ"ר ברוטו ממוצע		₪ 105
דמי שכירות לשנה למ"ר		₪ 1,261
שיעור היוון	7.2%	₪ 17,517
בניכוי רווח יזמי	15%	₪ 15,232
עלות בניה למסחר	₪ 4,800	₪ 10,432
התאמה למיקום		0.95
שווי מ"ר מבונה קרקע כולל פיתוח		**₪ 9,911**

גישת היוון הכנסות 2018		
חילוץ יתרה לקרקע מדמי שכירות מהוונים:		
דמי שכירות למ"ר ברוטוממוצע		₪ 106
דמי שכירות לשנה למ"ר		₪ 1,272
שיעור היוון	7.2%	₪ 17,661
בניכוי רווח יזמי	15%	₪ 15,357
עלות בניה למסחר	₪ 4,800	₪ 10,557
התאמה למיקום		0.95
שווי מ"ר מבונה קרקע כולל פיתוח		**₪ 10,030**

גישת היוון הכנסות 2019		
חילוץ יתרה לקרקע מדמי שכירות מהוונים:		
דמי שכירות למ"ר נטו ממוצע		₪ 108
דמי שכירות לשנה למ"ר נטו		₪ 1,292
שיעור היוון	7.00%	₪ 18,460
בניכוי רווח יזמי	15.0%	₪ 16,052
עלות בניה למסחר	₪ 4,900	₪ 11,152
התאמה למיקום		0.95
שווי מ"ר מבונה קרקע כולל פיתוח		**₪ 10,595**
שיעור היוון עפ"י סקירת השמאי הממשלתי למחצית ראשונה 2019.		

גישת היוון הכנסות 2020		
חילוץ יתרה לקרקע מדמי שכירות מהוונים:		
דמי שכירות למ"ר נטו ממוצע		₪ 109
דמי שכירות לשנה למ"ר נטו		₪ 1,310
שיעור היוון	6.90%	₪ 18,985
בניכוי רווח יזמי	15.0%	₪ 16,509
עלות בניה למסחר	₪ 5,100	₪ 11,409
התאמה למיקום		0.95
שווי מ"ר מבונה קרקע כולל פיתוח		**₪ 10,838**
שיעור היוון עפ"י סקירת השמאי הממשלתי למחצית ראשונה 2020.		

גישת היוון הכנסות 2021 :		
חילוץ יתרה לקרקע מדמי שכירות מהוונים:		
דמי שכירות למ"ר נטו ממוצע		₪ 112
דמי שכירות לשנה למ"ר נטו		₪ 1,345
שיעור היוון	6.90%	₪ 19,488
בניכוי רווח יזמי	15.0%	₪ 16,946
עלות בניה למסחר	₪ 5,100	₪ 11,846
התאמה למיקום		0.95
שווי מ"ר מבונה קרקע כולל פיתוח		**₪ 11,254**
שיעור היוון עפ"י סקירת השמאי הממשלתי למחצית ראשונה 2021.		

גישת היוון הכנסות 2022 :		
חילוץ יתרה לקרקע מדמי שכירות מהוונים:		
דמי שכירות למ"ר נטו ממוצע		₪ 112
דמי שכירות לשנה למ"ר נטו		₪ 1,347
שיעור היוון	6.70%	₪ 20,108
בניכוי רווח יזמי	15.0%	₪ 17,486
עלות בניה למסחר	₪ 5,200	₪ 12,286
התאמה למיקום		0.95
שווי מ"ר מבונה קרקע כולל פיתוח		**₪ 11,671**
שיעור היוון עפ"י סקירת השמאי הממשלתי למחצית ראשונה 2022.		

גישת היוון הכנסות 2023 :		
חילוץ יתרה לקרקע מדמי שכירות מהוונים:		
דמי שכירות למ"ר נטו ממוצע		₪ 116
דמי שכירות לשנה למ"ר נטו		₪ 1,395
שיעור היוון	6.70%	₪ 20,819
בניכוי רווח יזמי	15.0%	₪ 18,103
עלות בניה למסחר	₪ 5,300	₪ 12,803
התאמה למיקום		0.95
שווי מ"ר מבונה קרקע כולל פיתוח		**₪ 12,163**
שיעור היוון עפ"י סקירת השמאי הממשלתי למחצית ראשונה 2023.		

10.3.2. <u>סיכום ערכי הבסיס</u>:

משקלול הנתונים, **אני קובעת שווי מ"ר מבונה לא כולל מע"מ וכולל פיתוח כמפורט:**

תאריך	שווי מ"ר אקו'
01/01/2023	12,163 ₪
01/01/2022	11,671 ₪
01/01/2021	11,254 ₪
01/01/2020	10,838 ₪
01/01/2019	10,595 ₪
01/01/2018	10,030 ₪
01/01/2017	9,911 ₪
01/01/2016	8,902 ₪

11. תחשיבי השומה:

חלופה מס' 1 - שווי זכויות חוזיות למועד 31/07/2023			
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח החנות	24	1	24
שווי מ"ר מבונה			₪ 12,163
סה"כ שווי הקרקע במעוגל			**₪ 292,000**

חלופה מס' 2 - שווי זכויות חוזיות+ תוספת שטח 91.03 מ"ר			
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
סה"כ שטח אקוויולנטי	115.03	0.9	**103.53**
שווי מ"ר מבונה			₪ 12,163
סה"כ שווי הקרקע במעוגל			**₪ 1,259,000**

חלופה מס' 3 - שווי זכויות חוזיות לצורך גביית דמי שימוש לשנים 2016-2023			
תאריך	**שווי מ"ר אקוי'**	**סה"כ שטח אקוי'**	**שווי קרקע במעוגל**
01/01/2023	₪ 12,163	24	₪ 292,000
01/01/2022	₪ 11,671		₪ 280,000
01/01/2021	₪ 11,254		₪ 270,000
01/01/2020	₪ 10,838		₪ 260,000
01/01/2019	₪ 10,595		₪ 254,000
01/01/2018	₪ 10,030		₪ 241,000
01/01/2017	₪ 9,911		₪ 238,000
01/01/2016	₪ 8,902		₪ 214,000

חלופה מס' 4 - שווי הקרקע לזכויות חוזיות+תוספת שטח סה"כ 115.03 מ"ר לשנים 2016-2023			
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
סה"כ שטח אקוויולנטי	**115.03**	**0.9**	**103.53**
תאריך	**שווי מ"ר אקוי'**	**סה"כ שטח אקוי'**	**שווי קרקע במעוגל**
01/01/2023	₪ 12,163	103.53	₪ 1,259,000
01/01/2022	₪ 11,671		₪ 1,208,000
01/01/2021	₪ 11,254		₪ 1,165,000
01/01/2020	₪ 10,838		₪ 1,122,000
01/01/2019	₪ 10,595		₪ 1,097,000
01/01/2018	₪ 10,030		₪ 1,038,000
01/01/2017	₪ 9,911		₪ 1,026,000
01/01/2016	₪ 8,902		₪ 922,000

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות בעלות מלאה בנכס שבנדון, הידוע כגוש 7361 חלקה 96, תת חלקה 120 ממוקם ברח' שלמה בן יוסף 2, מתחם אבוחציראא, בני ברק, כריק ופנוי, ולצורך גביית תשלום בגין דמי היתר בגין שינוי יעוד ו/או ניצול כמפורט:

חלופה	מועד	שווי	שווי במילים
חלופה 1	31/07/2023	**292,000 ₪**	**מאתיים תשעים ושניים אלף ש''ח**
חלופה 2	31/07/2023	**1,259,000 ₪**	**מיליון מאתים חמישים ותשעה אלף ש''ח**
חלופה 3	01/01/2016	**214,000 ₪**	**מאתיים וארבעה עשר אלף ש''ח**
	01/01/2017	**238,000 ₪**	**מאתיים שלושים ושמונה אלף ש''ח**
	01/01/2018	**241,000 ₪**	**מאתיים ארבעים ואחת אלף ש''ח**
	01/01/2019	**254,000 ₪**	**מאתיים חמישים וארבעה אלף ש''ח**
	01/01/2020	**260,000 ₪**	**מאתיים שישים אלף ש''ח**
	01/01/2021	**270,000 ₪**	**מאתיים שבעים אלף ש''ח**
	01/01/2022	**280,000 ₪**	**מאתיים שמונים אלף ש''ח**
	01/01/2023	**292,000 ₪**	**מאתיים תשעים ושניים אלף ש''ח**
חלופה 4	01/01/2016	**922,000 ₪**	**תשע מאות עשרים ושניים אלף ש''ח**
	01/01/2017	**1,026,000 ₪**	**מיליון עשרים ושישה אלף ש''ח**
	01/01/2018	**1,038,000 ₪**	**מיליון שלושים ושמונה אלף ש''ח**
	01/01/2019	**1,097,000 ₪**	**מיליון תשעים ושבעה אלף ש''ח**
	01/01/2020	**1,122,000 ₪**	**מיליון מאה עשרים ושניים אלף ש''ח**
	01/01/2021	**1,165,000 ₪**	**מיליון מאה שישים וחמישה אלף ש''ח**
	01/01/2022	**1,208,000 ₪**	**מיליון מאתיים ושמונה אלף ש''ח**
	01/01/2023	**1,259,000 ₪**	**מיליון מאתיים חמישים ותשעה אלף ש''ח**

הערך הנקוב כולל הוצאות פיתוח ולא כולל 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.

בברכה,

אורלי רפאל
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז תל אביב והמרכז

<u>העתק:</u> מר דב וידר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י