תאריך עברי	:	ט״ז אב תשפ״ו
תאריך לועזי	:	30 יולי 2026
מס׳ תיק רמ״י	:	300401931
מס׳ הזמנת שומת רמ״י	:	4044780
מספרנו (אופק)	:	52946

לכבוד

שגית דוקרקר
צוות לקידום עסקות תעסוקה
מרחב מרכז, רמ״י
Sagitd@land.gov.il

מר נאור בינדר
שמאי מקרקעין מטעם רמ״י
Naor@nb100.co.il

מר חנוך אופיר
שמאי מקרקעין מטעם המשיג
Hanochofir@gmail.com

הנדון: <u>הכרעה בהשגה ראשונה</u>[1]

<u>תת חלקה 4, בגו״ח 7656/204, רחוב המלאכה 4,</u>
<u>אזה״ת ״קריית אתגרים״, רעננה</u>

1. <u>רקע ומטרת השומה</u>

1.1. נתבקשנו על ידי הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל **(להלן: ״המשיבה״** או **׳רמ״י׳)**, להכריע במחלוקת בנוגע לשווי זכויות הבעלות בקרקע, כריקה ופנויה, כולל פיתוח וללא מע״מ, למטרת גביית דמי היתר בגין שינוי יעוד ו/או ניצול וכן גביית דמי שימוש בגין שימוש שלא כדין, בהתאם לחלופות הבאות:

<u>חלופה א׳</u> - שווי מרכיב הקרקע של תת חלקה 4 + הצמדות, בהתאם לזכויות החוזיות.

<u>חלופה ב׳</u> - שווי מרכיב הקרקע של תת חלקה 4 + הצמדות, בשימוש למסחר (בהתאם לשימוש בפועל / לתוכנית רע/330/1/א).

1.2. **הכרעה זו מבוססת הנחה לפיה הקרקע ריקה ופנויה, על אף העובדה שתנאי זה לא מתקיים במציאות.**

1.3. ב- 28.4.2025 נערכה שומה מטעם המשיבה, על ידי שמאי המקרקעין מר נאור בינדר **(להלן - ״שמאי המשיבה״).**

1.4. השגה על שומת המשיבה הוגשה ע״י חיים ראובן, ב״כ המשיג, ובאמצעות שומת השמאי מר חנוך אופיר **(להלן - ״שמאי המשיג״)**, שנערכה ב- 25.12.2025.

1.5. ב- 15.6.2026 התקיים דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ב-16.6.2026, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מ-7.7.2026.

1.6. ב-21.6.2026, התקבלו מאת שמאי המשיבה הסכמי שכירות לתת חלקה מס׳ 1 בבניין שבנדון.

1.7. ב-5.7.2026 הועברה תגובת שמאי המשיג להסכמי השכירות שהועברו על ידי שמאי המשיבה וכן הועבר הסכם שכירות לתת חלקה 4 שבנדון.

1.8. ב-9.7.2026 הועברה תגובת שמאי המשיבה לטענותיו של שמאי המשיג באשר להסכמי השכירות בתת חלקה 1.

---

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

2. נתוני זיהוי הנכס

גו"ח	:	7656/204/4
שטח רשום	:	369 מ"ר[2] + הצמדה של 2 חניות בשטח של 11.50 כ"א[3].
מהות הנכס	:	מרכיב הקרקע של תא תעשיה / מסחר.
כתובת	:	רחוב המלאכה 4, אזה"ת "קריית האתגרים", רעננה

3. הזכויות המוערכות

שווי זכות הבעלות המלאה בקרקע, כולל פיתוח וללא מע"מ.

4. המועדים הקובעים (בהתאם לשומת רמ"י)

חלופה	מועדים קובעים
א'	31.8.2019 (מועד סיום החכירה)
	28.4.2025 (מועד עריכת שומת רמ"י)
	לכל שנה בין השנים 2013-2025
ב'	28.4.2025 (מועד עריכת שומת רמ"י)
	לכל שנה בין השנים 2013-2025

5. ביקור בנכס

ביקור בנכס וסביבתו נערך ב- 29.7.2026 על ידי הח"מ ועל ידי נפתלי קליין, מתמחה במשרדנו.

6. תיאור הנכס והסביבה

הנכס שבנדון מהווה את תת חלקה מס' 4 בגו"ח 7656/204, הממוקם ברח' המלאכה 4, בחלקו הצפוני של אזור התעשיה "קריית אתגרים", רעננה.

6.1 תיאור הסביבה

אזור התעשיה "קריית אתגרים" ממוקם בקצה הצפון-מזרחי של העיר רעננה, בסמוך לכביש 4 ממזרח, ומהווה אזור תעסוקה מרכזי של העיר. האזור נהנה מנגישות תחבורתית טובה, בין היתר באמצעות כביש 4 (מחלף כפר סבא רעננה צפון).

הסביבה מאופיינת בעירוב שימושים הכולל מבני משרדים, מסחר, אולמות תצוגה, תעשיה קלה, מלאכה, מחסנים ועוד. לצד מבני תעסוקה ומשרדים מודרניים שהוקמו בשנים האחרונות, מצויים מבני מלאכה ותעשייה ותיקים, אשר בחלקם משמשת קומת הקרקע לפעילות מסחרית מגוונת. שימושים אלה פזורים הן לאורך הרחובות הראשיים והן ברחובות פנימיים, בחזיתות המבנים ואף בעורפם.

בסביבת הנכס מצויים מוקדי מסחר ותעסוקה מרכזיים, ובהם קניון רננים, מבני משרדים, לרבות חברות היי-טק ועוד.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר, כבישים, מדרכות, תאורת רחוב, תשתיות מיום, ביוב, חשמל וכיו"ב.

---

[2] קומה קרקע 181 מ"ר + קומת גלריה לאחסנה כ- 188 מ"ר (קומה א').
[3] בהתאם לנסח טאבו מתאריך 19/2/2025.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מפת הסביבה (הועתק מ-govmap)



6.2. תיאור חלקה 204 (בשלמות)

מושא השומה מהווה חלק ממבנה הבנוי על גבי חלקה 204 בגוש 7656, ששטחה הרשום הינו 1,570 מ״ר. החלקה בעלת צורה רגולרית, דמוית מלבן, וטופוגרפיה מישורית יחסית. לחלקה חזית לרחוב המלאכה מדרום, ועליה בנוי מבנה הידוע בשם ״בית יצחק״, המכסה את מרבית שטחה, למעט שטחי חניה, דרכי גישה ושטחי תפעול נלווים לאורך צדה המערבי.

להלן גבולות החלקה:

צפון - חלקה 395 על גביה בנוי מבנה משרדים (חברת HP), בן 4 קומות מעל קומת קרקע ומרתף חניה.

דרום - דרך רחוב המלאכה.

מזרח - חלקה 203 על גביה בנוי מבנה משרדים בן 4 קומות מעל קומת קרקע ומרתף חניה.

מערב - חלקה 205 על גביה בנוי מבנה מלאכה המשמש כמוסך, הכולל קומת קרקע וקומה א׳ חלקית.

סימון החלקה (באדום) על רקע תצ״א (הועתק מ-govmap)

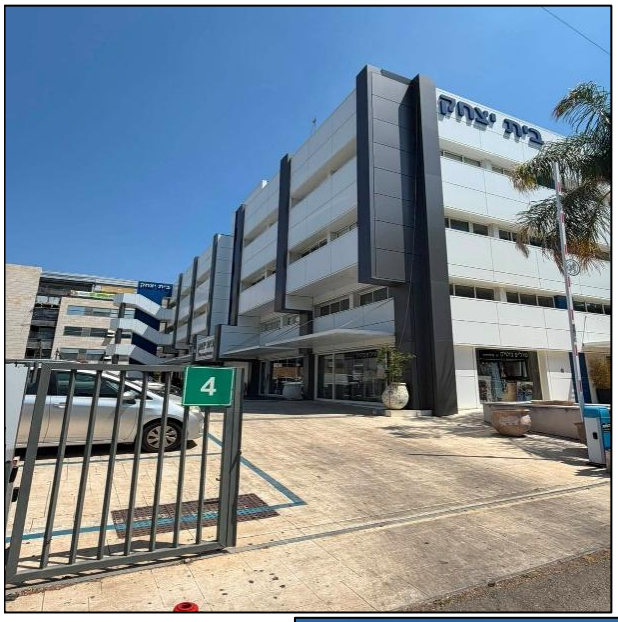


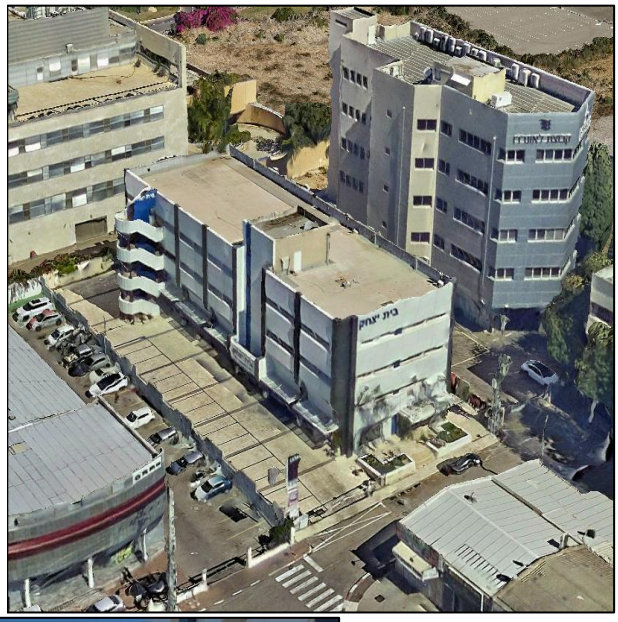
משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

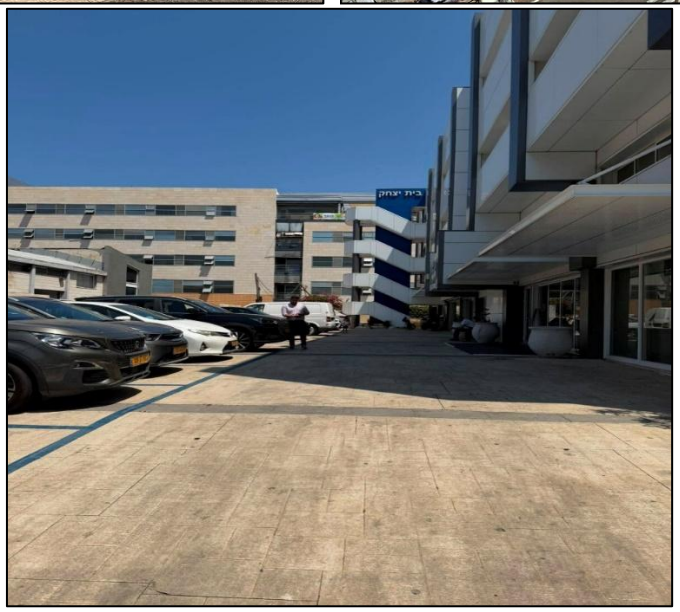
6.3. <u>תיאור המבנה (בית יצחק)</u>

מושא השומה מהווה את רכיב הקרקע של תת חלקה מס׳ 4 הממוקמת במבנה הבנוי על חלקה 204, והידוע בשם ״בית יצחק״. המבנה כולל קומת קרקע, קומת מרתף חלקית (מקלט) ושלוש קומות מעליהן, והוא בנוי בבנייה קונבנציונלית מבטון מזוין ובלוקים, עם גג בטון שטוח. המבנה משמש לשימושים מעורבים, ובהם, בין היתר, מסחר, משרדים ואחסנה. חזיתות המבנה מחופות בעיקר בלוחות אלומיניום.

הגישה הראשית למבנה מתבצעת באמצעות גרם מדרגות הממוקם במרכז החזית המערבית. בקומת הקרקע קיימות גם כניסות ישירות ליחידות המסחריות, כאשר תתי חלקות 2-1 נגישות מהחזית הדרומית הפונה לרח׳ המלאכה, ואילו יתר היחידות בקומת הקרקע נגישות מהחזית המערבית.







משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

6.4. <u>תיאור הנכס (תת חלקה 4)</u>

מושא השומה מהווה את רכיב הקרקע של תת חלקה מס׳ 4 בבית המשותף, המשתרעת על פני שני מפלסים - קומת קרקע בשטח של **181 מ״ר** וקומה א׳ (גלריה) בשטח של **188 מ״ר**, ובשטח כולל של **369 מ״ר** (בהתאם לשומת המשיבה ומסמכי הבית המשותף). בנוסף, ליחידה מוצמדות שתי חניות, בשטח של **11.5 מ״ר** כל אחת.

היחידה ממוקמת בקומת הקרקע וקומה א׳ של המבנה, בין מרכזו לעורפו, ואינה ממוקמת בחזית הדרומית הפונה לרחוב המלאכה. הכניסה ליחידה הינה מהחזית המערבית של המבנה, והיא ממוקמת לאחר אזור הכניסה הראשית למבנה, לאורך המעבר המערבי, באופן המעניק לה חשיפה מסחרית נמוכה יותר ביחס ליחידות החזית.

6.5. <u>צילומי הנכס</u>









משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

7. מצב משפטי-הזכויות במקרקעין

7.1. נסח רישום:

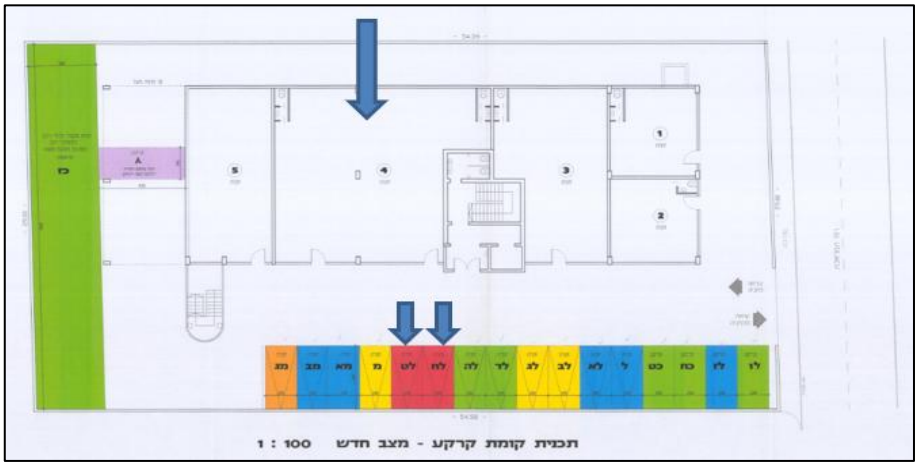
בהתאם להעתק נסח רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים של לשכת רישום מקרקעין פתח תקווה, שהופק ביום 22.7.2026, עולים, בין היתר, הפרטים הבאים (הנסח אינו כולל את כל פרטי הרישום)[4]:

שטח החלקה	:	1,570 מ״ר
מס׳ תתי חלקות	:	17
תקנון	:	מוסכם מתוקן (תיק בית משותף 192/95)
כתובת	:	המלאכה 4, רעננה
זיקת הנאה	:	נהנית - מזכות מעבר להולכי רגל וכלי רכב בלבד, על פני שטח של 370 מ״ר, המסומן באות A בתשריט, וצבוע אדום ; לטובת גו״ח 7656/294.
מושא השומה	:	תת חלקה 4 בשטח של 369 מ״ר + 2 חניות בשטח של 11.50 מ״ר כ״א, חלק ברכוש המשותף - 25/201.
בעלויות	:	רשות הפתוח (בשלמות)
חכירות	:	ברמה ראשית, בשלמות, על שם חודדאדי מנסור, תאריך סיום - 31.8.2019.

7.2. מסמכי הבית המשותף :

- הנתונים המפורטים לעיל אומתו בהתאם לתקנון מוסכם מתוקן (תיקון מס׳ 1), המאושר מיום 13.9.2006, על ידי עו״ד עופר רייסנר והמפקח על רישום המקרקעין, בנוגע לגו״ח 7656/204.
- לפי תשריט לתיקון רישום בית המשותף מיום 8.8.2006, החתום על ידי המפקח על רישום המקרקעין, פתח תקווה מיום 13.9.2006, תת חלקה 4 שבנדון מהווה חנות + מחסן, בקומה קרקע + ראשונה, בשטח כולל של 369 מ״ר, ולה הצמדות של קירות חוצנים (מסומן באות יא׳) וחניות בשטח של 11.5 מ״ר כל אחת (מסומן לח׳ ו-לט׳).

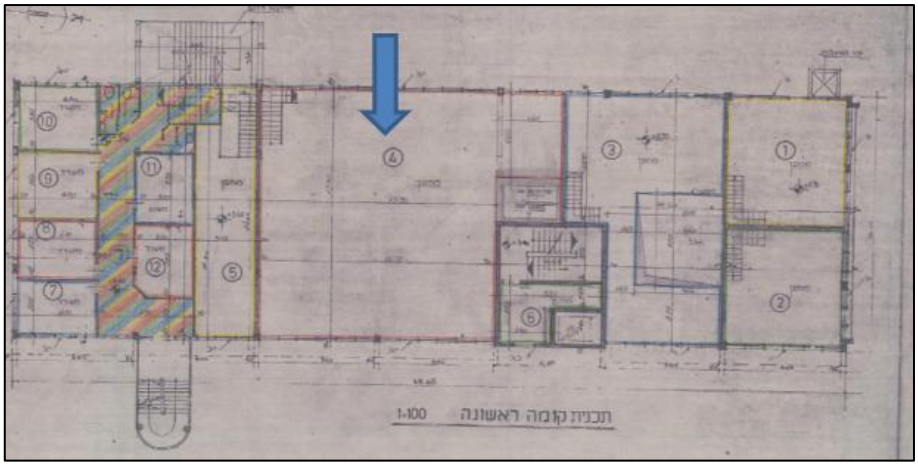
מקטע רלוונטי מתוך תשריט מתוקן לקומת קרקע



[4] כפי שצוין בנסח.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מקטע רלוונטי מתוך תשריט המקורי[5] לקומה ראשונה



7.3. חוזה חכירה (לחלקה 204 בשלמות):

הוצג בפני חוזה חכירה מהוון, מיום 12.11.1978, שנערך בין שלדג אלקטרוניקה בע"מ (החוכר) לבין מנהל מקרקעי ישראל (המחכירה), ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

פרטי הנכס	:	א.ת רעננה
שטח	:	1,570 מ"ר
מגרש	:	569א' לפי תכנית 62/1
גו"ח	:	7656/204 בשלמות
היעוד	:	תעשייה
תקופת החכירה	:	49 שנים, החל מ-1.9.1970 ועד 31.8.2019
מטרת החכירה	:	מפעל אלקטרוניקה

8. מצב תכנוני[6]

8.1. להלן פירוט התוכניות החלות על הקרקע שבנדון:

תכנית	י.פ.	תאריך	עיקרי הוראות התב"ע
רע/1/1/א	1482	31/10/1968	קביעת שימושים, יעוד תעשייה
רע/1/1/62	2201	04/03/1976	החלקה בייעוד לתעשייה. זכויות הבנייה 40% לקומה * 3 קומות וסה"כ
רע/1/1/285	3390	14/10/1986	הוספת שימושים ותכליות באזור התעשייה
רע/1/285/א	3476	30/08/1987	הוספת יציעים בבתי מלאכה ומפעלים
2000/רע	3813	08/11/1990	תכנית מתאר רעננה. הוספת שימושים באזור התעשייה
רע/1/330/א	4632	29/03/1998	שינוי ייעוד אזור התעשייה לאזור מסחר, תעשייה ומשרדים
3000/רע	7237	30/03/2016	תכנית מתאר כוללנית לרעננה

[5] תשריט מיום 15.5.95, שאושר ב- 20.10.95.

[6] פרק זה מפורט בתמציתיות בשל העדר רלוונטיות למטרות השומה השונות. עם זאת, באשר למטרת השומה לשינוי וניצול וייעוד, והרי שזו נעשית בהתאם לשימושים המותרים בתת חלקה 4, בהתאם לתכנית רע/1/330/א, היא תפורט בהרחבה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8.1.1. <u>תכנית רע/330/1/א, פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4632, ב-29.03.1998</u>

מטרת התכנית שינוי ייעוד הקבוע בתוכניות קיימות החלות על האזור הכלול בתחום זה וקביעת יעוד האזור לתעשיה, מסחר ומשרדים.

בהתאם לתשריט התוכנית, שונה ייעוד חלקה 204 מאזור תעשייה לאזור מסחר משרדים ותעשיה.

- <u>השימושים המותרים בייעוד אזור מסחר, משרדים ותעשיה</u> - מפעלים תעשייתיים, בתי מלאכה ומחסנים, שטחי מסחר וחנויות, בנקים, משרדים, מסעדות, בתי קפה, אולמות אירועים לשמחות ובידור, לרבות בתי קולנוע, מועדונים וכיוצא בזה, גודל מינימלי של כל השימושים יהיה לפחות 60 מ״ר.
- <u>הגבלת השימושים</u> - באזור זה יהיו אסורים השימושים והתכליות שלהלן: תעשיה ומלאכה שיש בהם משום גרמית מטרד ו/או הפרעה לנכסים גובלים ולסביבה, במיוחד לעניין קיום דיני איכות הסביבה; תעשיה ומלאכה ו/או עסקים שלא בתוך מבנים; יאסר שימוש בשטחים פתוחים למסחר ו/או לתעשיה מלאכה ואחסנה; לא יותר שימוש למפעלי ייצור בטון, טיט, זפת, סיד, בלוקים וגומי.
- <u>חניה</u> - תקן חניה יהיה 30 :1, ובלבד שלא יפחת מן התקן הקבוע בתקנות התכנון והבניה, אישור שינוי היעוד של מבנים קיימים ו/או אישור תוספת בניה במגרשים מבונים, יהיה מותנה בביצוע בפועל של תוספת מקומות חניה (לפי דרישות תקן החניה) מחוץ לנכס, במגרשים המיועדים לחניה ציבורית בתחום תכנית רע/בת/2002.

<u>להלן טבלת זכויות ואחוזי הבניה למגרש 204:</u>

שטח עיקרי	120% ב-3 או 4 קומות
שטח שירות על קרקעי	25%
שטח שירות תת קרקעי	25%
תכסית	40%
קווי בניין	5 - קדמי; צדי - 3.5; אחורי - 5

<u>הערות</u>

א. תחת שימושים מסחריים למיניהם בקומת קרקע ובמרתף בלבד, ובתנאי כי גודל מינימלי של חנות, מסעדה או כל בית עסק אחר לא יקטן מ-60 מ״ר. שימושים מעורבים באותו עניין (משרדים, אולמות שמחה, בידור, בתי קולנוע תעשיה וכד׳) יותרו על פי שיקול דעת הועדה המקומית בהתחשב באופי הבניין והתאמתו לסוגי השימוש השונים.

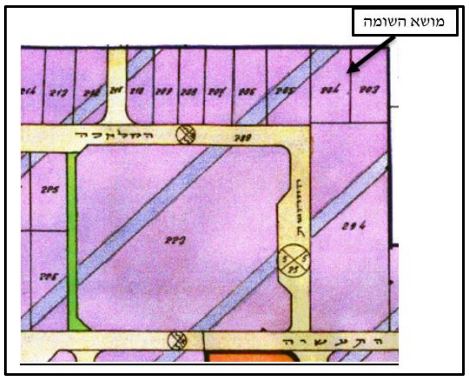
ב. תותר חניה תת קרקעית בתחום גבולות המגרש, שימושים תת קרקעים אחרים לא יחרגו מגבולות קו הבניין.

ג. תותר חניה על גג המבנה, או באחת מהקומות. שטחי חניה כאמור לא יכללו באחוזי הבניה.

ד. במקרה זו יתאחדו חלקות יהיה זכאי בעל החלקות לתוספת של 10% בניה מעל האחוז הקבוע לעיל (ללא שינוי תכסית).

ה. ניתן להעביר אחוזי בניה בשיעור של עד 50% משטח קומה למפלס תת קרקעי – ובלבד שלא יגדל סך כל אחוזי הבנייה למגרש.

<u>מיקום מגרש 204 בתשריט התוכנית:</u>



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9. סיכום שומות הצדדים

9.1 סיכום השוואתי של מסקנות הצדדים בנוגע לשווי זכויות הבעלות בקרקע, כולל פיתוח וללא מע"מ:

חלופה	המועד הקובע	שימוש	שמאי המשיבה	שמאי המשיג
א	31/08/2019	תעשייה	₪ 1,228,000	₪ 1,228,300
	28/04/2025	מסחר	₪ 2,492,000	₪ 1,219,164
	2025	תעשייה	₪ 1,322,000	₪ 1,322,100
	2024		₪ 1,293,000	₪ 1,292,720
	2023		₪ 1,175,000	₪ 1,175,200
	2022		₪ 1,146,000	₪ 1,145,820
	2021		₪ 1,087,000	₪ 1,087,060
	2020		₪ 1,058,000	₪ 1,057,680
	2019		₪ 1,028,000	₪ 1,028,300
	2018		₪ 970,000	₪ 969,540
	2017		₪ 911,000	₪ 910,780
	2016		₪ 881,000	₪ 881,400
	2015		₪ 870,000	₪ 869,648
	2014		₪ 823,000	₪ 822,640
	2013		₪ 793,000	₪ 793,260
ב	2025	מסחר	₪ 2,292,000	₪ 1,019,164
	2024		₪ 2,292,000	₪ 1,019,164
	2023		₪ 2,233,000	₪ 993,031
	2022		₪ 2,145,000	₪ 858,449
	2021		₪ 2,086,000	₪ 834,930
	2020		₪ 2,086,000	₪ 834,930
	2019		₪ 2,086,000	₪ 927,700
	2018		₪ 2,027,000	₪ 901,568
	2017		₪ 2,015,000	₪ 896,341
	2016		₪ 1,933,000	₪ 859,756
	2015		₪ 1,877,000	₪ 834,930
	2014		₪ 1,877,000	₪ 834,930
	2013		₪ 1,877,000	₪ 834,930
	28/04/2025	תעשייה	₪ 1,522,000	₪ 1,522,100

9.2 סיכום שומת שמאי המשיבה

9.2.1 גישת השומה וערכי הבסיס

- תעשייה

שמאי המשיבה קבע את שווי הקרקע לתעשייה באמצעות שילוב גישת ההשוואה, עם גישת העלות (שיטת החילוץ), תוך חילוץ שווי הקרקע משווי מ"ר בנוי, אשר התקבל בגישת היוון ההכנסות וגישת ההשוואה. כבקרה, הציג ערכי שווי כפי שנקבעו במסגרת החלטות אגף שומת מקרקעין מסביבת הנכס. להלן הנתונים ואופן ניתוחם:

- דמ"ש מבוקשים למבני תעשיה מאזורי תעשייה ברעננה וכפר סבא: כ-46 נתוני שכירות מבוקשים, בין חודש אוגוסט 2014 ועד חודש פברואר 2025, על סך של כ-24 ₪/מ"ר ועד לכ-70 ₪/מ"ר, למבנים בשטח בנוי של כ-50 מ"ר ועד 3,000 מ"ר.
- דו"חות נת"מ לתעשיה: הובאו בחשבון דמ"ש מבוקשים ממוצעים, לבניינים לתעשייה ולוגיסטיקה Class B, מתוך דוחות נת"מ שבין השנים 2014 ועד 2024 מהעיר כפר סבא ואזור השרון, על סך של 30 ₪/מ"ר ועד 50 ₪/מ"ר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- סיכום דמ"ש מבוקשים וחילוץ שווי מרכיב הקרקע

שנה	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024/5
דמ"ש/מ"ר לאחר הפחתה למו"מ (5%) בש"ח	36	37	38	40	41	42	43	44	47	50
דמ"ש למ"ר ממוצעים לשנה בש"ח	434	447	461	475	489	504	519	529	558	598
שיעור היוון	8.0%	7.8%	7.6%	7.3%	7.0%	6.9%	6.8%	6.7%	6.7%	6.7%
מהוון לצמיתות בש"ח	5,429	5,735	6,063	6,501	6,984	7,297	7,627	7,890	8,333	8,922
יזמות	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
בניכוי יזמות	4,936	5,214	5,512	5,910	6,349	6,634	6,933	7,173	7,575	8,111
בניכוי עלויות בניה בש"ח	2,000	2,200	2,400	2,600	2,800	3,000	3,200	3,200	3,500	3,700
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח בש"ח	**2,936**	**3,014**	**3,112**	**3,310**	**3,549**	**3,634**	**3,733**	**3,973**	**4,075**	**4,411**

- עסקות מכר למגרשי תעשייה באזור התעשיה "פארק 50" בכפר-סבא:

תאריך	גו"ח	שטח בדונם	שווי עסקה	מקדם התאמה לקונה מיוחד	מחיר מתואם	מחיר לדונם
17.06.2020	7536/11	2110	₪ 7,875,000	1	₪ 7,875,000	₪ 3,732,227
05.06.2019	7536/29	3.961	₪ 12,000,000	1	₪ 7,875,000	₪ 3,029,538
07.06.2018	7536/29	6.630	₪ 23,205,000	0.9	₪ 7,875,000	₪ 2,975,000
סה"כ שווי זכויות חכירה בדונם קרקע בממוצע						₪ 3,245,588
מקדם התאמתה לבעלות						1.03
סה"כ שווי בעלות כולל פיתוח						₪ 3,342,956
שווי מ"ר מבונה אקו'						₪ 3,154

- עסקות מכר של נכסי תעשייה בנויים בקומת הקרקע:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח בנוי במ"ר	שווי עסקה	שווי מ"ר בנוי
01/03/2016	7656/249	הסדנא 11	100	₪ 600,000	₪ 6,000
27/07/2015	7656/249	הסדנא 11	131	₪ 700,000	₪ 5,344
09/09/2015	7656/343	המלאכה 18	105	₪ 650,000	₪ 6,190
29/12/2013	8981/32	החרושת 2	56	₪ 275,000	₪ 4,911
24/11/2011	8981/25	המסגר 1	186	₪ 957,000	₪ 5,148
31/08/2011	8981/25	המסגר 1	91	₪ 530,000	₪ 5,824
30/03/2011	8981/15	התעשייה 5	2123	₪ 11,000,000	₪ 5,181

לאחר ניכוי רווח יזמי (10%) ועלות בנייה (2,200 ₪/מ"ר), מהנתונים הנ"ל, התקבל שווי מ"ר מבונה כדלקמן:

שנה	2016	2015	2014	2013
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪ 3,073	₪ 3,000	₪ 2,745	₪ 2,673

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- <u>סיכום וקביעת שווי מ"ר מבונה אקו' לתעשייה</u>

שנה	מהות	שווי מ"ר מבונה	משקל	שווי מ"ר מבונה משוקלל לתעשייה
2025	היוון הכנסות	₪ 4,411	1.00	₪ 4,500
2024	היוון הכנסות		1.00	₪ 4,400
2023	היוון הכנסות	₪ 4,075	1.00	₪ 4,000
2022	היוון הכנסות	₪ 3,973	1.00	₪ 3,900
2021	היוון הכנסות	₪ 3,733	1.00	₪ 3,700
2020	היוון הכנסות	₪ 3,634	1.00	₪ 3,600
2019	היוון הכנסות	₪ 3,549	1.00	₪ 3,500
2018	היוון הכנסות	₪ 3,310	1.00	₪ 3,300
2017	היוון הכנסות	₪ 3,112	1.00	₪ 3,100
2016	היוון הכנסות	₪ 3,014	0.50	₪ 3,000
	גישת החילוץ	₪ 3,073	0.50	
2015	היוון הכנסות	₪ 3,936	0.50	₪ 2,960
	גישת החילוץ	₪ 3,000	0.50	
2014	היוון הכנסות	₪ 2,819	0.50	₪ 2,800
	גישת החילוץ	₪ 2,745	0.50	
2013	היוון הכנסות	₪ 2,779	0.50	₪ 2,700
	גישת החילוץ	₪ 2,673	0.50	

- <u>מסחר</u>

שמאי המשיבה אמד את שווי הקרקע למסחר בהתאם לגישת העלות (שיטת החילוץ), תוך ביסוס השווי הבנוי על גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות. כבקרה, הציג ערכי שווי שהתקבלו במסגרת החלטות אגף שומות מקרקעין בסביבה. להלן הנתונים ואופן ניתוחם:

- <u>נתוני עסקאות השוואה למסחר מהעיר רעננה</u>

בהתאם לניתוח של 24 עסקאות באזור התעשייה קריית אתגרים וכן בשכונות נווה דוד וקריית שז"ר[7], שנערכו בין מרץ 2013 ועד יולי 2024, לנכסי תעשיה שנבנו בין השנים 1960-2001, בשטח של 29 מ"ר ועד כ-173 מ"ר, ולאחר ניכוי רווח יזמי (20%) ועלויות בניה (3,700 ₪/מ"ר ועד 7,100 ₪/מ"ר), התקבלו ערכי שווי מ"ר בנוי וחילוץ מרכיב הקרקע כדלקמן:

שנה	2013/14	2015	2016	2017	2018	2019	2020/21	2022	2023	2024/25
שווי מ"ר בנוי מ"ר	12,116	12,753	13,425	14,131	14,685	15,258	16,009	16,363	17,033	17,730
יזמות	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
בניכוי יזמות ש"ח	10,960	10,628	11,187	11,776	12,238	12,715	13,341	13,864	14,194	14,775
בניכוי עלויות בניה בש"ח	3,700	4,100	4,500	4,900	5,300	5,700	6,200	6,500	6,800	7,100
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח בש"ח	6,396	6,528	6,687	6,876	6,938	7,015	7,141	7,364	7,394	7,675

[7] ביחס לנתוני ההשוואה משכונות המגורים נתנה הפחתה בשיעור של 15% למיקום.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- ניתוח נתוני שכירות מבוקשים למסחר בעיר רעננה

מניתוח של 30 נתוני שכירות מבוקשים באזור התעשייה קריית אתגרים וכן משכונת מרכז דרום ונווה דוד בעיר רעננה למסחר בין השנים 2015 ועד 2025, לנכסים מסחריים בשטח בנוי של בין 20 מ״ר ועד ל 154 מ״ר, מתקבלים ערכי שווי כדלקמן:

שנה	2015	2016	2017	2018	2019	2020/21	2022	2022	2023	2024/5
דמ״ש לחודש בממוצע בש״ח	83	86	89	92	93	98	100	100	104	107
הפחתה למו״מ בש״ח (5%)	79	84	85	87	88	93	95	95	99	102
דמ״ש למ״ר ממוצעים לשנה בש״ח	945	975	1,015	1,049	1,060	1,115	1,144	1,144 ₪	1,182	1,219
שיעור היוון	7.60%	7.40%	7.20%	7.20%	6.90%	6.9 %	6.9 %	6.9 %	6.7 %	6.7 %
מהוון לצמיתות בש״ח	12,431	13,177	14,092	14,567	15,365	16,153	16,581	16,581	17,646	18,200
יזמות	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
בניכוי יזמות בש״ח	10,359	10,981	11,743	12,139	12,804	13,461	13,461	13,461	14,075	15,167
בניכוי עלויות בניה בש״ח	4,100	4,500	4,900	5,300	5,700	6,200	6,500	6,500	6,800	7,100
שווי מ״ר מבונה ללא מע״מ בש״ח	6,259	6,481	6,843	6,839	7,104	7,261	7,322	7,322	7,905	8,067

- סיכום וקביעת שווי מ״ר מבונה אקו׳ למסחר:

שנה	מהות הנתון	שווי מ״ר מבונה	שקלול	שווי מ״ר מבונה ללא מע״מ וכולל פיתוח
2024/25	עסקאות מכר	₪ 7,675	0.5	₪ 7,800
	דמי שכירות	₪ 8,067	0.5	
2023	עסקאות מכר	₪ 7,394	0.5	₪ 7,600
	דמי שכירות	₪ 7,905	0.5	
2022	עסקאות מכר	₪ 7,364	0.5	₪ 7,300
	דמי שכירות	₪ 7,322	0.5	
2021	עסקאות מכר	₪ 7,141	0.5	₪ 7,100
	דמי שכירות	₪ 7,261	0.5	
2020	עסקאות מכר	₪ 7,141	0.5	₪ 7,100
	דמי שכירות	₪ 7,261	0.5	
2019	עסקאות מכר	₪ 7,015	0.5	₪ 7,100
	דמי שכירות	₪ 7,104	0.5	
2018	עסקאות מכר	₪ 6,938	0.5	₪ 6,900
	דמי שכירות	₪ 6,839	0.5	
2017	עסקאות מכר	₪ 6,876	0.5	₪ 6,860
	דמי שכירות	₪ 6,843	0.5	
2016	עסקאות מכר	₪ 6,687	0.5	₪ 6,580
	דמי שכירות	₪ 6,481	0.5	
2015	עסקאות מכר	₪ 6,528	0.5	₪ 6,390
	דמי שכירות	₪ 6,259	0.5	
2013/14	עסקאות מכר	₪ 6,396	1.0	₪ 6,390

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.2.2. עקרונות התחשיב

- שטחים אקו':

קומה	שטח במ"ר	מקדם אקווי' לקומה	שטח במ"ר אקווי'
קרקע	181	1	181
ראשונה	188	0.6	112.8
סה"כ שטח אקווי' במ"ר			293.8

- שווי קרקע מלקום חניה מוצמדת - 100,000 ₪.

9.2.3. תחשיבי השומה

מועד קובע	חלופה/שימוש/ייעוד	תיאור	שטח אקו' במ"ר	שווי מ"ר מבונה אקו'	שווי 2 חניות צמודות	שווי קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ
28.4.2025	א' - תעשיה (זכויות חוזיות)	מועד מתן השומה	293.8	₪ 4,500	₪ 200,000	**₪ 1,522,000**
28.4.2025	ב' - מסחר (בהתאם לתב"ע)			₪ 7,800	₪ 200,000	**₪ 2,492,000**
31.8.2019	א' - תעשייה (זכויות חוזיות)	מועד סיום חוזה החכירה		₪ 3,500	₪ 200,000	**₪ 1,228,000**
2025	א' - תעשייה (זכויות חוזיות)	דמי שימוש		₪ 4,500	-	**₪ 1,322,000**
2024				₪ 4,400		**₪ 1,293,000**
2023				₪ 4,000		**₪ 1,175,000**
2022				₪ 3,900		**₪ 1,146,000**
2021				₪ 3,700		**₪ 1,087,000**
2020				₪ 3,600		**₪ 1,058,000**
2019				₪ 3,500		**₪ 1,028,000**
2018				₪ 3,300		**₪ 970,000**
2017				₪ 3,100		**₪ 911,000**
2016				₪ 3,000		**₪ 881,000**
2015				₪ 2,960		**₪ 870,000**
2014				₪ 2,800		**₪ 823,000**
2013				₪ 2,700		**₪ 793,000**
2025	ב' - מסחר (שימוש בפועל)			₪ 7,800		**₪ 2,292,000**
2024				₪ 7,800		**₪ 2,292,000**
2023				₪ 7,600		**₪ 2,223,000**
2022				₪ 7,300		**₪ 2,145,000**
2021				₪ 7,100		**₪ 2,086,000**
2020				₪ 7,100		**₪ 2,086,000**
2019				₪ 7,100		**₪ 2,086,000**
2018				₪ 6,900		**₪ 2,027,000**
2017				₪ 6,860		**₪ 2,015,000**
2016				₪ 6,580		**₪ 1,933,000**
2015				₪ 6,390		**₪ 1,877,000**
2014				₪ 6,390		**₪ 1,877,000**
2013				₪ 6,390		**₪ 1,877,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3 סיכום שומת שמאי המשיג

9.3.1 גישת השומה וערכי הבסיס

באופן עקרוני, שמאי המשיג אימץ את ערכי הבסיס למ"ר מבונה מסחר / תעשייה שנקבעו בשומת המשיבה. עם זאת, באשר לערכי השווי למסחר, טוען כי אלו שהובאו בשומת המשיבה משקפים ערכי שווי למסחר חזיתי במיקום עדיף על מושא השומה וכן לנכסים קטנים יותר ועל כן שיש להתחשב בהפחתות כפי שיפורטו להלן.

9.3.2 עקרונות התחשיב

- מקדם מיקום ועורפיות - 0.6.
- הפחתה לגודל - 0.85.
- הפחתה למסחר בתקופת קורונה לשנים 2020-2022 - 0.9
- שווי מקום חניה - 100,000 ₪.
- שטח אקו' לתעשייה:

קומה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוי' במ"ר
קרקע	181	1	181
ראשונה	188	0.6	112.8
סה"כ שטח במ"ר אקוי'			293.8

- שטח אקו למסחר:

קומה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווי' במ"ר
קרקע	181	1	181
ראשונה	188	0.4	75.2
סה"כ שטח במ"ר אקוי'			256.2
לאחר הפחתות (0.85, 0.6)			**130.7**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3.3. <u>תחשיב השומה</u>

מועד קובע	חלופה/שימוש/ייעוד	תיאור	שטח אקו' במ"ר	שווי מ"ר מבונה אקו'	שווי 2 חניות צמודות	שווי קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ
28.4.2025	א' - תעשיה (זכויות חוזיות)	מועד מתן השומה	293.8	₪ 4,500	₪ 200,000	**₪ 1,522,100**
28.4.2025	ב' - מסחר (בהתאם לתב"ע)		130.7	₪ 7,800	₪ 200,000	**₪ 1,219,460**
31.8.2019	א' - תעשייה (זכויות חוזיות)	מועד סיום חוזה החכירה	293.8	₪ 3,500	₪ 200,000	**₪ 1,228,300**
2025	א' - תעשייה (זכויות חוזיות)	דמי שימוש	293.8	₪ 4,500	-	**₪ 1,322,100**
2024				₪ 4,400		**₪ 1,292,720**
2023				₪ 4,000		**₪ 1,175,200**
2022				₪ 3,900		**₪ 1,145,820**
2021				₪ 3,700		**₪ 1,087,060**
2020				₪ 3,600		**₪ 1,057,680**
2019				₪ 3,500		**₪ 1,028,300**
2018				₪ 3,300		**₪ 969,540**
2017				₪ 3,100		**₪ 910,780**
2016				₪ 3,000		**₪ 881,400**
2015				₪ 2,960		**₪ 869,648**
2014				₪ 2,800		**₪ 822,640**
2013				₪ 2,700		**₪ 793,260**
2025	ב' - מסחר (שימוש בפועל)		130.7	₪ 7,800		**₪ 1,019,164**
2024				₪ 7,800		**₪ 1,019,164**
2023				₪ 7,600		**₪ 993,031**
2022				₪ 7,300		**₪ 858,449**
2021				₪ 7,100		**₪ 834,930**
2020				₪ 7,100		**₪ 834,930**
2019				₪ 7,100		**₪ 927,700**
2018				₪ 6,900		**₪ 901,568**
2017				₪ 6,860		**₪ 896,341**
2016				₪ 6,580		**₪ 859,756**
2015				₪ 6,390		**₪ 834,930**
2014				₪ 6,390		**₪ 834,930**
2013				₪ 6,390		**₪ 834,930**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10. טענות משלימות של הצדדים[8]

10.1. טענות שמאי המשיג

- שמאי רמ"י קובע מקדם 0.6 לקומה א' למסחר וגם לתעשייה. קומה א' בנכס משמשת לאחסנה בלבד ועל כן יש מקום לחשב מקדם שווי נמוך יותר בייחס לערכי שווי למסחר בקומת הקרקע, של 0.4, וזאת בשונה ממקדם קומה א' ביחס לקומת קרקע בשימוש לתעשייה.
- יש לתת הפחתה למיקום של הנכס ביחס לנתוני ההשוואה, המיקום של הבניין שבו נמצא הנכס מושא השומה היינו באזור התעשייה בקטע המזרחי של רחוב המלאכה שהיינו פנימי ונחות.
- יש להביא בחשבון הפחתה בגין חשיפה מסחרית שכן תת חלקה 4 שבנדון היא עורפית, ממוקמת בצידו של הבניין ללא חזית וללא חשיפה לרחוב. זאת בשונה מנתוני ההשוואה, להם חזית לרחוב וחשיפה מסחרית עדיפה. בעניין זה ארצה להפנות להכרעות שמאיות שפורטו בשומתי[9] באשר לגובה מקדם הראוי בגין נכס עורפי באזור התעשייה שבנדון. בשומתי חושבה הפחתה בשיעור של 40% בגין האמור.
- נתוני ההשוואה למסחר שהובאו בשומת המשיבה הינם לנכסים קטנים בשטח ממוצע של כ-55 מ"ר בלבד, בעוד שטח מושא השומה הינו כ-369 מ"ר ועל כן שיש להביא בחשבון הפחתה בגין גודל. בשומתי חושבה הפחתה בשיעור של 15%.
- בשנים של הקורונה הפעילות המסחרית ירדה ונעצרה כתוצאה מכך אנשים עזבו נכסים מה שגם השפיע על הביקוש, מה שהוביל לירידה בשווי לנכסים מסחריים לכן לדעתי צריך לתת הפחתה במקדם 0.9 לשנים 2020 - 2022.
- הועבר הסכם שכירות בנכס הנדון אך לדעתי איננו משקף את שווי השוק שכן ישנו קשר משפחתי בין הצדדים להסכם והוא משקף דמ"ש נמוכים מהמקובל בשוק.
- באשר להסכמי השכירות לתת חלקה מס' 1 בבניין הנדון:

- ההסכם לחנות בחזית קומת הקרקע בשטח קטן (50 מ"ר), כולל שימוש בפועל בחצר הצמודה במשך שנים, דמי השכירות כוללים דמי וועד וחניה (סעיף 3.1.1 וסעיף 5.6 לחוזה), שווי חניה כ-100 א"ש. לאור כל האמור איננה מהווה השוואה לנכס שבנדון. באשר לדמי שכירות לחנות קטנה לעמת חנויות גדולות באזור התעשייה, אפנה למודעה של חנות להשכרה אשר פורטה בשומתי, ממנה עולה כי חנות בשטח של 180 מ"ר בקומת הקרקע מוצעת להשכרה בתמורה ל-61 ₪/מ"ר, כולל 2 חניות.
- ההסכם לחנות בקומת הגלריה (א') - הנכס משמש כמשרד בשטח של כ-50 מ"ר, מדובר על יחידה קטנה ודמי השכירות כוללים חניה, ארנונה, צריכת מים ודמי ועד כמפורט בסעיפים 4.1.1 ו-4.1.2 לחוזה. מכאן, מתקבלים דמי שכירות בסך של כ-20-25 ₪ למ"ר בלבד.

---

[8] כפי שעולה משומות הצדדים, מטענות שהועלו במהלך הדיון, במיילים ובמסמכי השלמה.

[9] שומה מכרעת של אוולין דודזון ביחס לגו"ח 7657/10, רחוב זרחין 1 ; הכרעה בהשגה ראשונה ברחוב החרושת 5 (גו"ח 8981/41), של השמאית מלי בנימין רוזן ; שומת IFRS לחברת סלע קפיטל נדל"ן בע"מ מיום 8.1.2015 של השמאי ארז כהן, למבנה ברח' החרושת 14 (גו"ח 8981/17-19,24).

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2. <u>טענות שמאי המשיבה</u>

- מדובר על שטח לאחסנה כפי שטוען שמאי המשיגה ולכן נתתי מקדם 0.6 גם לתעשייה וגם למסחר אני לא רואה הבדל בין אחסנה לתעשייה לבין אחסנה למסחר אפילו אפשר לומר שבמסחר האחסנה קלה ועדיפה יותר מאחר ובשימושי תעשייה יש צורך להרים משקלים כבדים ומכונות לקומה א'.
- בשומת ההשגה בוצעה הפחתה משמעותית בשיעור מצטבר של כ-50%-60% הפחתה שזה חריג מאוד.
- אזור התעשייה קריית אתגרים הוא לא אזור מסחרי באופן כזה שיש משמעות לחשיפה מסחרית מכיוון שזה סוג חניות שבאים אליהם באופן מיוחד ולא כמסחר על הדרך שנחשפת אליו, אולי רק מול קניון רננים יש איזה שדרה שיש שם איזה עניין נראות. בנוסף אני יכול להציג חוזה שכירות מרחוב המלאכה שממנו ניתן ללמוד שאין משמעות לשווי בין מסחר בחזית למסחר בעורף. כמו כן, בשומתי הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 15% ביחס למיקום של חלק מנתוני ההשוואה.
- באזור התעשייה שבנדון יש ביקוש לחנויות גדולות ואין הרבה חנויות כאלה, ולכן אני חושב שאין להביא בחשבון הפחתה לגודל.
- אני לא רואה צורך לתת הפחתה לתקופת הקורונה ערכי הבסיס שהובאו משנת 2020 -2022 משקפים את ערכי השווי בתקופת הקורונה ולכן זה בא לידי ביטוי בנתוני השוואה ואין מקום להפחתה נוספת.
- הועבר הסכם שכירות ליחידה הממוקמת בבניין שבנדון, לתת חלקה מס' 1. אני סבור כי היא מאופיינת ברמת חשיפה נמוכה היות ונמצאת בסמטה שבה תנועת כלי הרכב והולכי הרגל שואפים לאפס ולכן לדעתי אין הבדל ואין להשתמש במקדם עורפיות במסגרת ניתוח ההשוואה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11. דיון והכרעה

11.1. שאלת השומה

מושא השומה מהווה את רכיב הקרקע ליחידה מסחרית/תעשייתית[10] בקומת הקרקע ובקומת הגלריה (קומה א') של מבנה הכולל שלוש קומות מעל קומת הקרקע, המשמש לשימושים מעורבים ובהם מסחר, משרדים ואחסנה, והממוקם באזור התעשייה "קריית אתגרים, רעננה.

שאלת השומה נוגעת לגישת השומה הראויה, נתוני ההשוואה ואופן ניתוחם.

תעשייה

שמאי המשיבה אמד את שווי הקרקע בהתבסס על גישת ההשוואה, למגרשי תעשייה באזור התעשייה "פארק 50" בכפר סבא, בשילוב עם גישת העלות (שיטת החילוץ), תוך ביסוס השווי הבנוי על גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות.

שמאי המשיג אינו חולק על ערכי הבסיס שנקבעו בשומת המשיבה ואף מפנה להכרעות שמאיות קודמות באזור התומכות לשיטתו, בערכים אלו.

לאחר שבחנתי את הנתונים שהוצגו בשומות הצדדים ואת סבירות ערכי הבסיס, בין היתר בהתחשב בהכרעות קודמות של אגף שומת מקרקעין, מצאתי לקבל את עמדת הצדדים בעניין זה, ולאמץ את ערכי הבסיס למ"ר מבונה לשימושי תעשייה כפי שנקבעו בשומות הצדדים, **מנוטרל חניה**. כמו כן, אני מאמץ את עמדת הצדדים גם לערכי השווי שנקבעו ביחס לרכיב החניה בשימוש זה.

מסחר

שמאי המשיבה אמד את שווי הקרקע לפי גישת העלות (שיטת החילוץ), תוך ביסוס השווי הבנוי על גישת ההשוואה לנכסים בנויים וכן גישת היוון ההכנסות, בהתבסס על נתוני שכירות מבוקשים לנכסים מסחריים באזור התעשייה "קריית אתגרים" ובשכונות מרכז דרום ונווה דוד בעיר רעננה, בשטח בנוי של בין 154-20 מ"ר. לאחר הדיון, העביר לעיוני שני הסכמי שכירות לתת חלקה מס' 1 במבנה שבנדון.

באופן עקרוני, שמאי המשיג אינו חולק על ערכי הבסיס שנקבעו בשומת המשיבה, אולם לטענתו, יש לבצע התאמות מסוימות ביחס לערכים המתקבלים מהם (להרחבה בעניין זה ראה סעיף 11.2.1). באשר להסכמי השכירות שהועברו על ידי שמאי המשיבה ביחס לתת חלקה מס' 1 במבנה שבנדון, טען כי דמי השכירות המתקבלים מהם הינם לחנות בחזית המבנה, עם חשיפה מסחרית עדיפה, המגלמים שימוש בחצר, פתרון חניה, דמי ועד ותשלומים נלווים.

ככלל, גישת ההשוואה מהווה את הגישה העדיפה לצורך אומדן שווי המקרקעין שבנדון. עם זאת, בנסיבות המקרה הנדון, אני סבור כי יישומה מוגבל. אזור התעשייה "קריית אתגרים" מאופיין בזכויות קנייניות מגוונות (בעלות/חכירה), בקיבולות בנייה ומטרת חכירה שונות, כאשר חלק מהעסקאות אף מגלמות גם רכיב של פוטנציאל תכנוני. בנסיבות אלה, מצאתי כי הגישה המתאימה במקרה הנדון הינה גישת העלות (שיטת החילוץ),

---

[10] בהתאם לחלופת השומה הרלוונטית.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תוך ביסוס השווי הבנוי על גישת היוון ההכנסות בלבד, המשקפת שווי **לשימוש** מסחרי, ללא רכיב של פוטנציאל.

באשר לנתוני השכירות - ראשית, לצורך אומדן דמי השכירות, יש להעדיף הסתמכות על נתוני שכירות של נכסים המצויים באזור התעשייה "קריית אתגרים" בלבד, וזאת מאחר שהם משקפים את מאפייני השוק הרלוונטי למושא השומה. כמו כן, יש להעדיף נכסים הדומים ככל הניתן למושא השומה, בין היתר מבחינת מיקום, רמת החשיפה המסחרית, גודל היחידה, אופי השימוש, הנגישות, מאפייניו הפיזיים של הנכס והסביבה העסקית. מאפיינים אלה מהווים גורמים המשפיעים באופן ישיר על שווי הנכס ועל דמי השכירות הראויים.

לצורך קביעת דמי השכירות הראויים לנכס מושא השומה, מצאתי להסתמך על הסכמי השכירות של תתי חלקות 1 ו-3 במבנה הנדון, אף שאין מדובר בנכסים זהים (בשל מיקום שונה במבנה), הם מצויים באותו מבנה, בעלי מאפייני סביבה זהים, כך שההבדלים בינם לבין מושא השומה ניתנים לכימות באמצעות התאמות שמאיות מקובלות, בין היתר בגין מיקום במבנה, רמת החשיפה וגודל. כמו כן, כפי שטען שמאי המשיג ובצדק, הובא בחשבון כי אלו מגלמים חניה, שימוש מסוים בחצר ותשלומים נלווים (ארנונה, ועד וכיו"ב).

עם זאת, הסכמי השכירות האמורים מתייחסים לחלק מהמועדים הקובעים שבעניינו. משכך, מצאתי מקום להביא בחשבון גם הסכמי שכירות נוספים המצויים במשרדנו, לנכסים בעלי חזית מסחרית / נכסים "עורפיים", ברחובות היצירה 4 והחרושת 32-36, וכן נתוני שכירות מבוקשים מאתר "במבי", תוך התאמות נדרשות[11]. בנוסף, בחנתי את סבירות הערכים שהתקבלו ביחס להכרעות שמאיות בסביבה.

באשר להסכם השכירות במושא השומה שהועבר על ידי שמאי המשיג, כפי שנמסר על ידו, מדובר בהסכם שנערך בין צדדים קשורים, ומשכך קיים קושי לראות בו אינדיקציה מהימנה. בנוסף, ככל שההסכם מתייחס להשכרת מושא השומה בשלמותו, הרי שאלו משקפים דמי שכירות נמוכים ביחס למקובל בסביבה. בנסיבות אלה, מצאתי שלא להסתמך על הסכם זה.

---

[11] מיקום ועורפיות.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11.2. עקרונות השומה

11.2.1. התאמה לגודל, מיקום ועורפיות (חשיפה מסחרית)

לשיטת שמאי המשיג, נתוני ההשוואה בשומת המשיבה בעלי מיקום וחשיפה מסחרית עדיפים על פני מושא השומה, הממוקם לטענתו ברחוב פנימי באזור התעשייה ובעורף של מבנה, ללא חשיפה מסחרית, ועל כן יש להתחשב בהפחתה בשיעור של 40% בגין גורם זה. בנוסף, טען כי נתוני ההשוואה מתייחסים ברובם לנכסים בשטחים קטנים, ולכן ביחס לשטח מושא השומה יש להביא בחשבון מקדם הפחתה לגודל בשיעור של 15%.

לעומתו, שמאי המשיבה סבור כי אין מקום להפחתה בגין מיקום, עורפיות (חשיפה מסחרית), ואף לא בגין גודל. לשיטתו, אזור התעשייה קריית אתגרים אינו מהווה אזור מסחרי שבו לחשיפה לרחוב יש השפעה מהותית, למעט אזורים סמוכים לקניון רננים. כמו כן נטען כי קיים ביקוש ליחידות מסחר בשטחים גדולים.

מכלול הנתונים שעמדו בפניי כולל נתוני שכירות לנכסים בעלי חזית מסחרית ולנכסים עורפיים, ברחובות שונים ובשטחים שונים, כולם באזור התעשייה "קריית אתגרים". מעיון בנתונים אלה, וכן בהחלטות שמאיות שניתנו ביחס לנכסים באזור[12], ניתן להתרשם כי דמי השכירות עשויים להשתנות בהתאם למיקום הנכס באזור התעשייה, ובכלל זה בין נכסים בעלי חזית מסחרית לבין נכסים עורפיים, וכן בין נכסים המצויים בסביבת קניון רננים ולאורך רחובות התעשייה והחרושת לבין נכסים המצויים בחלקים הפנימיים של אזור התעשייה.

התרשמותי מביקור במושא השומה ובסביבתו עולה בקנה אחד עם האמור לעיל. לאורך רחובות התעשייה והחרושת מרוכזים שטחי מסחר רבים בעלי חזית מסחרית לרחוב, המאופיינים בפעילות מסחרית ענפה ובתנועת הולכי רגל וכלי רכב ערה יחסית. לעומת זאת, המבנה שבו מצוי מושא השומה ממוקם ברחוב המלאכה, שהינו רחוב פנימי יותר באזור התעשייה, ומאופיין בתנועה דלילה באופן ניכר יותר של הולכי רגל וכלי רכב ביחס לרחובות התעשייה והחרושת. בהתאם לכך, נהנה המבנה מחשיפה מסחרית נמוכה יותר ביחס למבנים המצויים לאורך הרחובות הראשיים באזור התעשייה. בנוסף, מושא השומה עצמו ממוקם בחלקו העורפי של המבנה, ללא חזית מסחרית לרחוב וללא חשיפה מסחרית ממשית, באופן המפחית עוד יותר את מידת חשיפתו. בנסיבות אלה, התרשמתי כי הן מיקום המבנה באזור התעשייה והן מיקומה של תת-החלקה בתוך המבנה מצדיקים להביא בחשבון את השפעתם במסגרת קביעת דמי השכירות הראויים.

בהתאם לכל האמור לעיל, נקבעו דמי שכירות מתואמים למושא השומה, המביאים בחשבון את מיקומו באזור התעשייה, מיקומו במבנה, רמת החשיפה המסחרית שלו ויתר מאפייניו הרלוונטיים ביחס לנתוני ההשוואה.

באשר להתאמה בגין גודל - נתוני ההשוואה שנבחנו משקפים נכסים במגוון שטחים, החל מכ-40 מ"ר ועד לכ-400 מ"ר. מושא השומה כולל שטח של כ-369 מ"ר נטו, ומשכך אינו מהווה חריג ביחס למנעד השטחים שנבחנו. עם זאת, ביחס לנתוני השוואה המתייחסים ליחידות מסחר קטנות יחסית, בשטח של עד כ-60-70 מ"ר, מצאתי כי ראוי להביא בחשבון התאמה מסוימת בגין גורם הגודל, נוכח השפעת גורם השוליות על דמי השכירות למ"ר. בהתאם לכך, דמי השכירות שנקבעו למושא השומה מביאים בחשבון גם גורם זה.

---

[12] הכרעות שמאיות ושומת IFRS אליהן הפנה שמאי המשיגה (שומה מכרעת ביחס לגו"ח 7657/10, רחוב זרחין 10, מיום 7.11.21; הכרעה בהשגה ראשונה ביחס לגו"ח 8981/41, רח' החרושת 5 מיום 31.5.21; שומת IFRS לחברת סלע קפיטל נדל"ן מיום 8.1.2015 (גו"ח 8981/17-19,24).

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11.2.2. <u>הפחתה לקורונה</u>

לשיטת שמאי המשיג, יש להביא בחשבון הפחתה בשווי השימוש המסחרי בשנים 2020-2022, וזאת נוכח השפעת מגפת הקורונה על הפעילות המסחרית, אשר לשיטתו הובילה לירידה בביקושים ולפגיעה בערכי השווי. לפיכך, התחשב במקדם הפחתה בשיעור של 0.9 ביחס לשנים אלו.

מנגד, שמאי המשיבה סבור כי אין מקום לבצע הפחתה נוספת בגין תקופת הקורונה, שכן ערכי הבסיס שנקבעו לשנים 2020-2022 מבוססים על נתוני שוק מאותה תקופה, ומשכך השפעת הקורונה כבר מגולמת בהם.

באופן עקרוני, מקובלת עליי עמדת שמאי המשיבה שלפיה ככל שדמי השכירות נקבעים על בסיס נתוני שוק מאותה תקופה, הרי שהשפעת מגפת הקורונה מגולמת בהם ממילא.

עם זאת, בנסיבות המקרה הנדון, **ובשים לב למטרת השומה במועדים אלו (גביית דמי שימוש)**, מצאתי כי יש מקום להביא בחשבון הפחתה מסוימת ביחס לשנים 2020-2021 בלבד. מסקנה זו נובעת מכך שמכלול נתוני השוק שעמדו בפניי ביחס לשנים אלו מצומצם יחסית, באופן המקשה על שיקוף מלא של תנאי השוק באותה תקופה. בנוסף, אין חולק כי מדובר בתקופה חריגה, אשר התאפיינה בירידה בפעילות העסקית ובביקושים בשוק הנדל"ן המסחרי, באופן שעשוי היה להשפיע על רמות דמי השכירות. בנסיבות אלה, מצאתי כי נכון להביא בחשבון הפחתה מתונה בשיעור של 5% ביחס לשנים אלו.

באשר לשנת 2022, לא מצאתי מקום להביא בחשבון הפחתה. בשנה זו המשק כבר יצא, ככלל, ממגבלות תקופת הקורונה, והפעילות העסקית חזרה בהדרגה לשגרה. בנסיבות אלה, מצאתי כי נתוני השוק לשנה זו משקפים את תנאי השוק ששררו באותה עת, ואין מקום לבצע הפחתה נוספת מעבר לזו המגולמת בהם.

11.2.3. <u>מקדם שווי לאחסנה בקומת הגלריה (קומה א')</u>

לשיטת שמאי המשיג, מאחר שקומת הגלריה במושא השומה משמשת לאחסנה בלבד, יש לקבוע ביחס לשימוש המסחרי מקדם שווי נמוך יותר מזה שנקבע בשומת המשיבה, בשיעור של 0.4 ביחס לקומת הקרקע, ובשונה מהמקדם שנקבע ביחס לשימוש התעשייתי (0.6).

מנגד, שמאי המשיבה סבור כי אין מקום להבחין בין שטחי אחסנה המשמשים שימוש מסחרי לבין שטחי אחסנה המשמשים שימוש תעשייתי, ומשכך יש להחיל בשני המקרים מקדם שווי זהה של 0.6.

טענת שמאי המשיג נדחית. שטחי אחסנה, בדומה לשטחי שירות אחרים, מהווים שטחים נלווים המשרתים את השימוש העיקרי בנכס, ותרומתם לשווי נגזרת באופן יחסי משווי השימוש אותו הם משרתים. בנסיבות אלה, איני מוצא הצדקה לקביעת מקדמי שווי שונים לשטחי אחסנה בקומת הגלריה בהתאם לכך שהם משרתים שימוש מסחרי או שימוש תעשייתי. לפיכך, מצאתי לאמץ את מקדם השווי שנקבע בשומת המשיבה, בשיעור של 0.6, הן ביחס לשימוש המסחרי והן ביחס לשימוש התעשייתי.

<u>להלן תחשיב השטחים האקו' ל-2 חלופות השווי</u>:

קומה	שטח נטו במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו' במ"ר
קרקע	181	1.0	181
אחסנה בגלריה (קומה א')	188	0.6	112.8
סה"כ שטח אקו' מגלם חניות			**293.8**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

12. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס

12.1 הסכמי שכירות בבניין מושא השומה - רח' המלאכה 4 (גו"ח 7656/204)

מס'	תקופת שכירות	תת חלקה	קומה	עורף/חזית	מטרת השכירות	שטח נטו במ"ר	דמ"ש חודשיים ללא מע"מ	דמ"ש למ"ר נטו (לא מתואם)
1	ינואר 2022- 2025 (לרבות אופציות)	1	קרקע	חזית	חנות תצוגה ומכירה	44	₪ 5,500	₪ 125
2	2023-2024 (לרבות אופציה)	1	גלריה (א')	חזית	משרד	44	₪ 3,248	₪ 74
3	2014-2019	3	קרקע + גלריה (א')	עורף	פאב	145[13]	₪ 11,000	₪ 76
לצורך שקלול וקביעת ערכי שווי מתואמים לנכס הנדון הובאו בחשבון, בין היתר הפרטים הבאים: - חוזה מס' 1 - מיקום בחזית המבנה, מגלם חניה, שימוש בפועל בחצר, דמי ועד. - חוזה מס' 2 - מגלם חניה, ארנונה, מים ודמי ועד. - חוזה מס' 3 - מגלם חניה.								

12.2 הסכמי שכירות לתתי חלקות במבנה שברח' היצירה 4 (גו"ח 7656/256)

מס'	תקופת שכירות/מועד חוזה	תת חלקה	קומה	עורף/חזית	מטרת השכירות	שטח נטו במ"ר	דמ"ש חודשיים ללא מע"מ	דמ"ש למ"ר נטו (לא מתואם)
1	2024-2025 (לרבות אופציות)	4+5	קרקע	עורף	מסחר	227.5	₪ 14,468	₪ 64
2	2021	3	קרקע	עורף	מסחר	61	₪ 4,142	₪ 68
3	2022	1+2	קרקע	חזית	מסחר	146	₪ 13,826	₪ 95
- כלל ההסכמים שלעיל מגלמים חניות.								

12.3 הסכם שכירות לתת חלקה 30 במבנה שברח' החרושת 32-36 (גו"ח 7656/294)

מס'	מועד חוזה	תת חלקה	קומה	עורף/חזית	מטרת השכירות	שטח נטו במ"ר	דמ"ש חודשיים ללא מע"מ	דמ"ש למ"ר נטו (לא מתואם)
1	12/2018	30	קרקע	חזית	מסחר	170	₪ 17,516	₪ 103

[13] שטח נטו קומת קרקע - כ-103 מ"ר (מקדם 1) וקומה א' כ-70 מ"ר (מקדם 0.6) (סך הכל שטח נטו כ-173 מ"ר).

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

12.4. מחירים מבוקשים ממערכת "במבי"

מועד פרסום	כתובת	שטח במ"ר / אקו'	דמ"ש חודשיים	דמ"ש למ"ר[14]	הערות
05/10/2024	המלאכה 18	95	₪ 7,500	₪ 79	
21/11/2023	התעשייה 8	140	₪ 10,000	₪ 71	
05/10/2023	המסגר 2	140	₪ 8,900	₪ 64	
29/09/2023	המלאכה 8	170	₪ 15,000	₪ 88	בניין חדש, חזית קומת קרקע מול הקניון.
10/03/2022	המלאכה 18	100	₪ 6,500	₪ 65	
21/02/2022	היצירה 5	100	₪ 10,000	₪ 100	
23/03/2020	המסגר 18	100	₪ 7,500	₪ 75	חנות חזיתית 100 מ"ר ברחוב המסגר עם תקרה גבוהה.
27/09/2019	המלאכה 16	80	₪ 7,200	₪ 77	מול הקניון (כולל גלריה בשטח של כ-50 מ"ר מחושבת ב-0.6).
08/08/2019	המסגר 1	115	₪ 9,100	₪ 79	
17/07/2019	החרושת 54	120	₪ 12,000	₪ 100	נכס מסחרי מול קניון רננים.
09/07/2019	התעשייה 5	150		₪ 65	בבניין משופץ, נכס בגודל 250 מ"ר בקומת קרקע, עורפי.
20/05/2019	המסגר 1	115	₪ 9,100	₪ 79	
07/05/2019	היצירה 3	290	₪ 20,000	₪ 69	
07/05/2019	היצירה	200	₪ 16,000	₪ 71	
30/04/2019	החרושת 54	120	₪ 12,000	₪ 100	
16/12/2018	החרושת 2	88	₪ 10,000	₪ 114	כולל קומת גלריה בשטח של כ-80 מ"ר במקדם 0.6
29/11/2018	החרושת 42	86	₪ 8,600	₪ 100	כולל גלריה בשטח של כ-35 מ"ר במקדם 0.6
31/10/2018	החרושת 18	90.5	₪ 8,500	₪ 94	כולל גלריה בשטח של כ-50 מ"ר במקדם 0.6 וחצר בשטח שכל כ-35 מ"ר במקדם 0.3
06/08/2018	היצירה 11	220	₪ 15,000	₪ 68	
05/07/2018	המלאכה 10	180	₪ 9,900	₪ 55	
19/03/2018	היצירה 11	220	₪ 15,000	₪ 68	
10/11/2017	היצירה 3	290	₪ 20,000	₪ 69	
14/02/2017	התעשייה 4	125	₪ 7,000	₪ 56	
08/12/2015	החרושת	100	₪ 5,900	₪ 59	
04/08/2015	המלאכה 18	100	₪ 6,700	₪ 67	
21/06/2015	זרחין 10	250		₪ 60	
05/04/2015	היצירה 2	115		₪ 65	
30/03/2015	היצירה 7	120	₪ 9,000	₪ 75	
30/03/2015	היצירה 12	120	₪ 7500	₪ 63	
10/01/2015	היצירה 5	220	₪ 17,000	₪ 77	
08/01/2014	זרחין 10	400		₪ 50	

[14] הובא בחשבון כי השונות היחסית בדמי השכירות למ"ר נובעת, בין היתר, ממיקום שונה של הנכסים באזור התעשייה ואף במיקום שונה במבנה עצמו (חזית/ עורף / חשיפה מסחרית), וכן במצבם הפיזי.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

12.5. הכרעה בהשגה ראשונה - ערכי שווי מ"ר מבונה למסחר באזור התעשייה קריית אתגרים

מס'	מועד החלטה	מועד קובע	כתובת	שווי מ"ר מבונה	עורף / חזית
1	24.5.2017	2015	המלאכה 4	₪ 6,100	עורף
2	31.5.2021	2014	החרושת 5	₪ 6,192	חזית
		2015		₪ 6,350	
		2016		₪ 6,700	
		2017		₪ 6,892	
		2018		₪ 6,983	
3	31.10.2018	2014	זרחין 10	₪ 5,227	עורף
		2015		₪ 5,366	
		2016		₪ 5,366	
4	16.6.2026	2026	היצירה 4	₪ 5,655	עורף

12.6. סיכום וקביעת דמ"ש ושווי מ"ר מבונה למסחר

בהתאם למכלול הנתונים שלעיל, ובשים לב למאפייניו הספציפיים של מושא השומה, ובכלל זה מיקומו ברח' פנימי יחסית, ללא חזית מסחרית לרחוב והיקף שטחו, סביר לקבוע דמי שכירות **מתואמים** למושא השומה, **המגלמים פתרון חניה**[15], בסך של 64 ₪/מ"ר בשנת 2013 ועד 76 ₪/מ"ר בשנת 2025 (תוספת לינארית מתונה בסך של 1 ₪/מ"ר לשנה).

להלן תחשיב היוון דמי השכירות וחילוץ רכיב הקרקע (שווי מ"ר מבונה):

מועדים 2019-2025

שנה	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019
דמ"ש/מ"ר נטו	₪ 76	₪ 75	₪ 74	₪ 73	₪ 72	₪ 71	₪ 70
שיעור היוון	6.75%	7.00%	7.00%	6.70%	7.30%	7.30%	7.00%
שווי בנוי	₪ 13,511	₪ 12,857	₪ 12,686	₪ 13,075	₪ 11,836	₪ 11,671	₪ 12,000
רווח יזמי	15%						
תרומת מחוברים	₪ 5,300	₪ 5,200	₪ 5,100	₪ 5,000	₪ 4,700	₪ 4,600	₪ 4,600
שווי מ"ר מבונה נטו	**₪ 6,449**	**₪ 5,980**	**₪ 5,931**	**₪ 6,369**	**₪ 5,592**	**₪ 5,549**	**₪ 5,835**

מועדים 2013-2018

שנה	2018	2017	2016	2015	2014	2013
דמ"ש/מ"ר נטו	₪ 69	₪ 68	₪ 67	₪ 66	₪ 65	₪ 64
שיעור היוון	7.20%	7.20%	7.60%	7.60%	7.80%	7.90%
שווי בנוי	₪ 11,500	₪ 11,333	₪ 10,579	₪ 10,421	₪ 10,000	₪ 9,722
רווח יזמי	15%					
תרומת מחוברים	₪ 4,550	₪ 4,450	₪ 4,400	₪ 4,300	₪ 4,300	₪ 4,300
שווי מ"ר מבונה נטו	**₪ 5,450**	**₪ 5,405**	**₪ 4,799**	**₪ 4,762**	**₪ 4,396**	**₪ 4,135**

[15] הסכמי השכירות עליהם התבססתי מגלמים פתרון חניה/חניות מוצמדות הנכללות בהסכם השכירות. כמו כן, גם ביחס לחלק ממסד הנתונים לדמ"ש מבוקשים צוין כי אלו כוללים חניות. לפיכך, הרי שדמי השכירות שנקבעו מגלמים פתרון חניה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

13. תחשיבי השומה

מועד קובע	חלופה/שימוש/ייעוד	תיאור	שטח אקו' במ"ר	שווי מ"ר מבונה אקו'	שווי 2 חניות צמודות	שווי קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ
28.4.2025	א' - תעשיה (זכויות חוזיות)	מועד מתן השומה	293.8	₪ 4,500	₪ 200,000	**₪ 1,522,100**
28.4.2025	ב' - מסחר (בהתאם לתב"ע)		293.8	₪ 6,449	מגולם	**₪ 1,894,655**
31.8.2019	א' - תעשייה (זכויות חוזיות)	מועד סיום חוזה החכירה	293.8	₪ 3,500	₪ 200,000	**₪ 1,228,300**
2025	א' - תעשייה (זכויות חוזיות)	דמי שימוש	293.8	₪ 4,500	[16]₪ 200,000	**₪ 1,522,100**
2024				₪ 4,400		**₪ 1,492,720**
2023				₪ 4,000		**₪ 1,375,200**
2022				₪ 3,900		**₪ 1,345,820**
2021				₪ 3,700		**₪ 1,287,060**
2020				₪ 3,600		**₪ 1,257,680**
2019				₪ 3,500		**₪ 1,228,300**
2018				₪ 3,300		**₪ 1,169,540**
2017				₪ 3,100		**₪ 1,110,780**
2016				₪ 3,000		**₪ 1,081,400**
2015				₪ 2,960		**₪ 1,069,648**
2014				₪ 2,800		**₪ 1,022,640**
2013				₪ 2,700		**₪ 993,260**
2025	ב' - מסחר (שימוש בפועל)		293.8	₪ 6,449	מגולם	**₪ 1,894,655**
2024				₪ 5,980		**₪ 1,742,544**
2023				₪ 5,931		**₪ 1,742,544**
2022				₪ 6,369		**₪ 1,871,283**
2021				₪ 5,592		[17]**₪ 1,560,739**
2020				₪ 5,549		[18]**₪ 1,548,753**
2019				₪ 5,835		**₪ 1,714,259**
2018				₪ 5,450		**₪ 1,601,210**
2017				₪ 5,405		**₪ 1,588,010**
2016				₪ 4,799		**₪ 1,409,971**
2015				₪ 4,762		**₪ 1,399,012**
2014				₪ 4,396		**₪ 1,291,443**
2013				₪ 4,153		**₪ 1,220,297**

[16] יוער כי בחלופת דמי השימוש לא ניתן שווי לרכיב החניות בשומות הצדדים. עם זאת, מאחר והחניות מהוות חלק מהזכויות החוזיות הרי שיש להביאן בחשבון באומדן השווי.

[17] לאחר הפחתה לקורונה - 5%.

[18] לאחר הפחתה לקורונה - 5%.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

14. השומה

בהתאם לכל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי יש לשנות את מסקנת השווי בשומת המשיבה, וכי שווי הקרקע שבנדון, נכון למועדים הקובעים, כולל פיתוח וללא מע"מ, הינו כדלקמן:

מועד קובע	חלופה/שימוש/ייעוד	תיאור	שווי קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ
28.4.2025	א' - תעשיה (זכויות חוזיות)	מועד מתן השומה	₪ 1,522,100
28.4.2025	ב' - מסחר (בהתאם לתב"ע)		₪ 1,894,655
31.8.2019	א' - תעשייה (זכויות חוזיות)	מועד סיום חוזה החכירה	₪ 1,228,300
2025	א' - תעשייה (זכויות חוזיות)	דמי שימוש	₪ 1,522,100
2024			₪ 1,492,720
2023			₪ 1,375,200
2022			₪ 1,345,820
2021			₪ 1,287,060
2020			₪ 1,257,680
2019			₪ 1,228,300
2018			₪ 1,169,540
2017			₪ 1,110,780
2016			₪ 1,081,400
2015			₪ 1,069,648
2014			₪ 1,022,640
2013			₪ 993,260
2025	ב' - מסחר (שימוש בפועל)		₪ 1,894,655
2024			₪ 1,742,544
2023			₪ 1,742,544
2022			₪ 1,871,283
2021			₪ 1,560,739
2020			₪ 1,548,753
2019			₪ 1,714,259
2018			₪ 1,601,210
2017			₪ 1,588,010
2016			₪ 1,409,971
2015			₪ 1,399,012
2014			₪ 1,291,443
2013			₪ 1,220,297

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 על ידי מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בברכה,

שגיא דגבר
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ירושלים והדרום

העתק: מר דוב וידר, שמאי מקרקעין, ראש תחום בכיר שמאות, מרחב מרכז, רשות מקרקעי ישראל.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית