תאריך עברי: כ"ט/איר/תשפ"ה
תאריך לועזי: 27.5.2025
מס' תיק רמ"י: 900358383
מספרינו (אופק): 50613
לקביעת שכ"ט: 11.36

לכבוד:
גב' עליזה כהן-ישעיהו,
צוות לקידום עסקאות תעסוקה,
מרחב מרכז, רמ"י
בדוא"ל: alizay@land.gov.il

מר דרור פרסה,
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י,
בדוא"ל: dror@dp-group.co.il

מר רונן כץ,
שמאי מקרקעין מטעם המשיג,
בדוא"ל: dovrat@agdo.co.il

<u>הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] : גוש 6574, חלקות 313 ו- 314 (בשלמות), רחוב החרש 18, א.ת נווה נאמן, הוד השרון</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 30.07.2024, להכריע במחלוקת בין הצדדים לעניין שווי הקרקע בבעלות מלאה כולל פיתוח וללא מע"מ, בהתאם לחלופות המבוקשות.

1.2. השומה הינה בחלופות הבאות:

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות.

חלופה 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תוכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל.

1.3. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר דרור פרסה ביום 21.04.2023 – **להלן: "המשיבה"**, ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר רונן כץ מיום 31.01.2024 – **להלן: " המשיגה".**

1.4. בתאריך 13.01.2025 התקיים דיון באפליקציית "טיימס" במסגרת הליך "בהכרעה בהשגה ראשונה" בנוכחות השמאים מטעם הצדדים מר דרור פרסה, ומר רונן כץ. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 15.01.2025 תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 06.02.2025.

1.5. בתאריך 12.01.2025 התקבל משמאי המשיגה תחשיב מתוקן אחרי שציין שנפלה טעות בהצגת התחשיב כיוון והטבלה המפורטת בגוף חוות הדעת בסעיף 7.2 אינה הטבלה הנכונה.
בנוסף ציין השמאי כי השווי הסופי המפורט בסעיף 8 לחוות דעתו שווי זכויות חוזיות + פוטנציאל נותר ללא שינוי 16,300,000 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.

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

1.6. מעיון בפרוטוקול הדיון ובשומות הצדדים עולה כי הצדדים חלוקים, בין השאר, בנושא זמן הדחיה לפוטנציאל, אופן הדחיה, ערכי שווי, שימוש ביניים וכתוצאה מכך השווי הסופי.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	6574.
חלקות:	313 ו- 314.
שטח חלקות (רשום):	2,243 מ״ר.
מהות הנכס הנישום:	קרקע בייעוד תעשיה ומלאכה.
כתובת עירונית:	רחוב החרש 18, א.ת נווה נאמן, הוד השרון.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, ללא מע״מ וכולל פיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה 21/04/2023.

5. מועד הביקור בנכס:

בתאריך 18/05/2025 נערך ביקור בנכס ע״י מתמחה במשרדנו מר דור אסולין.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. כללי

נשוא השומה מהווה קרקע בייעוד תעשיה ומלאכה עפ״י תוכנית הר/5/145, התכנית מסווגת את חלקה 313 כמגרש מס׳ 21 ואת חלקה 314 כמגרש מס׳ 22, בגוש 6574 בשטח כולל של 2,243 מ״ר. החלקות נמצאות במרכזו של אזור התעשייה נווה נאמן ב׳. אזור התעשייה עצמו ממוקם בחלקה הדרומי של הוד השרון.

6.2. הסביבה:

א.ת. נווה נאמן ב׳ מהווה אזור תעסוקה, תעשייה ומלאכה הממוקם בדרום העיר הוד השרון, מצדה המערבי של דרך רמתיים. הסביבה מאופיינת במבני תעשייה ומלאכה ותיקים בני 1-3 קומות, לצד בנייני משרדים חדישים בני 3-14 קומות. החלקות שבנדון בעלות חזית אחת כל אחת לרחוב החרש.

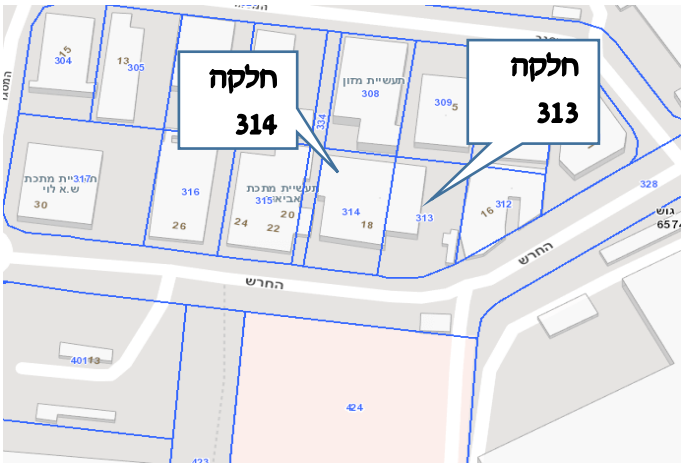
מדרום - חזית החלקה, כביש הגישה מרחוב החרש.

מצפון - חלקות מס׳ 308 ו-309 עליהם נמצא בין היתר מתחם קרוספיט ואולם מכירות לאופנועים.

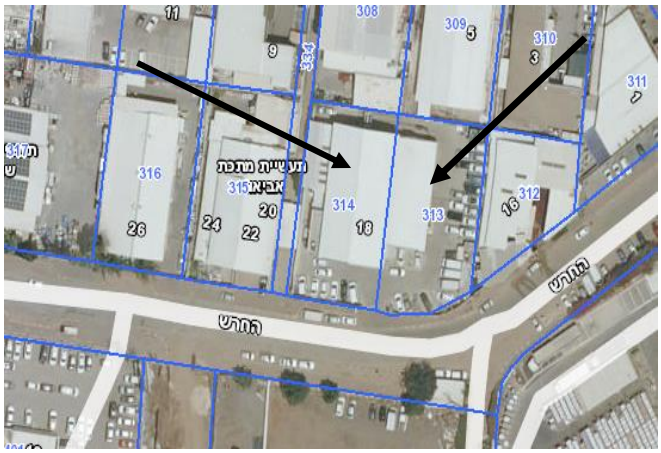
ממזרח - חלקה 312, מבנה חד קומתי המשמש מוסך לכלי רכב.

ממערב – חלקה 315, מבנה תעשיה חד קומתי.
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין השאר כבישים, מדרכות, ביוב מים, תאורה וכו'.

רצ"ב תשריט למיקום הנכס בסביבה



רצ"ב תצ"א של החלקה



6.3. <u>תאור הנכס:</u>

חלקה 313 בגוש 6574 בשטח רשום 1,113 מ"ר, בעלת צורה אי רגולרית, חזית דרומית באורך של כ- 26 מ' מתעגלת לרחוב החרש ועומקה ממוצע של כ- 45 מ', טופוגרפית החלקה מישורית.
חלקה 314 בגוש 6574 בשטח רשום 1,130 מ"ר, בעלת צורה רגולרית מלבנית, חזית דרומית באורך של כ- 25 מ' לרחוב החרש ועומק ממוצע של כ- 45 מ', טופוגרפית החלקה מישורית.
במועד הביקור בנכס, החלקות מוקפות בגדר, על החלקות קיים מבנה חד קומתי גלריה, המבנה גבוה בנוי בעיקר מתכת, במועד הביקור המבנה משמש כמוסך "סטאר שירותי רכב". יתרת שטח החלקה מהווה משטח סלול המשמש לחצר תפעולית ומשמש את באי המוסך.

<u>תמונת הנכס מיום הביקור</u>





7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

מעיון בנסחי רישום מקרקעין אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 19.5.2025. עולה כדלקמן:

לשכת רישום מקרקין פתח תקווה.

רשות: הוד השרון.

בעלויות: קרן קיימת לשראל בשלמות.

הגבלות: קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.

חלקה	שטח במ"ר	שם חוכר	תקופת חכירה	משכנתאות
313	1,113	ז.ב.ד.צ נכסים והשקעות בע"מ בשלמות	ארבעים ותשע שנה עד 19.2.2021	בנק הפועלם ללא הגבלה בסככום
314	1,130			

7.2. חוזה חכירה:

מעיון בהעתק חוזה חכירה לא מהוון לתקופה שניה שנחתם בין "מנהל מקרקעי ישראל" לבין מ.מ בקר "טרוס מתכת" עולה בין השאר כדלקמן:

השטח המוחכר: 2,244 מ"ר (גוש 6574 חלקה 8 (חלק))

המוחכר בהתאם לתב"ע הר/3/145.

תקופת החכירה: 49 שנה החל מתאריך 20.02.1972 וכלה בתאריך 19.02.2021.

מטרת החכירה: מפעל לייצור תבניות לבניה טרומית.

היעוד: תעשיה קלה ומלאכה.

בחוזה החכירה קיימת הפניה לתב"ע הר/3/145 מגרשים כ"ו כ"ז, מעיון בתב"ע עולה כי הזכויות במגרשים אלה 40% בקומה סה"כ 3 קומות עד 15 מטר, 120%. ניתן להבין כי אלה הזכויות במצב קיים בנשוא השומה.

7.3. הסכם שכירות

הוצג לפני העתק הסכם שכירות מתאריך 18.11.2020 לנכס הנידון המהווה מוסך, מעיון במסמך שהועבר עולה בין השאר כדלקמן: המושכר – ביתן תעשיה באזור הידוע כמגרש בשטח 2,243 מ"ר על חלקות 313, 314 בגוש 6574 ברח' החרש 18 א.ת דרומי נווה נאמן.

מטרת השכירות - מוסך הנותן שירותים לכל רכבי הליסינג של השוכרת.

תקופת השכירות – 60 חודשים ובצרוף 10 תקופות אופציה מתחדשות של 24 חודשים כל אחת ככול שיתקימו תנאי האופציה ולא יכול התנאי המפסיק את ההסכם.

דמי השכירות – 49,000 ₪ בצרוף מע"מ החל מיום 1.1.2021, החל מתאריך 1.1.2026 – תקופת האופציה הראשונה ישלם השוכר 51,450 ₪ בצרוף מע"מ, בתקופת האפציה השניה מתאריך 1.1.2028 דמי השכירות יהיו 54,023 ₪.

בתקופת האופציה השלישית בתאריך 1.12.2030 56,724 ₪ בצרוף מע"מ, וכן הלאה.

במהלך תקופת השכירות השוכר ישקיע בנכס לצרכי המוסך.

<u>תנאי מפסיק</u>: ככול ויוצא היתר בניה חדש במושכר בין השנים 1.12.2025 ל – 30.11.2030 יחושב פיצוי לשוכר בגין השקעותיו במושכר. הפיצוי יהיה 100,000 ₪ לא כולל מע"מ בגין כל שנה שנותרה לשוכר לשכור מהמשכיר את המושכר עד 30.11.2030. לדוגמא ככול והשוכר יפונה בתאריך 31.6.2028 יגיע לשוכר מהמשכיר פיצוי בסך של 250,000 ₪ בצרוף מע"מ.

8. המצב תכנוני:

8.1. תכניות מאושרות:

מעיון באתר רמ"י, אתר מנהל התכנון ובאתר מחלקת הנדסה בהוד השרון, עולה, כי נכון למועד הקובע, על מקרקעין הנישום חלות, בין היתר, תב"עות רלוונטיות בתוקף, כדלהלן:

שם תכנית	תאור עיקרי התכנית	מתן תוקף	י.פ.
הר/145	תכנית מתאר	07/11/1968	1483
הר/3/145	תכנית מפורטת + חו"ד משפטית לפיה הזכויות 120% ב- 3 קומות	25/03/1971	1709
הר/5/145	תכנית מפורטת	23/04/1976	2215
הר/4/ת/160	בנית מרתפים ומבנה עזר במגורים א מסחר תעשיה ומלאכה	21/08/1988	3578
הר/3/25/8	תרש"צ 3/25/8 אזור התעשיה ה"ה	3/12/1992	4064
הר/מק/1001/1	שינוי באופן הבינוי – חח"י	19/10/1999	4812
הר/2050	תכנית מתאר הוד השרון	11/5/2022	10511

8.2. סיכום המצב התכנוני המאושר:

להלן סיכום המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום:

שטח מגרש	: מגרש 313 : 1,113 מ"ר, מגרש 314 : 1,130 מ"ר.
ייעוד	: אזור מלאכה ותעשיה.
שטח עיקרי	:120%[2]
תכסית	: 40%, עד 50% באישור הוועדה המקומית – תוספת 10% לסככות.
שטח שרות	: 60% שטחי שירות עיליים, (לפי החלטת ועדת משנה מספר 2007018 מתאריך 11/12/2007).
שירות תת קרקעי	: 50%, (2 קומות מרתף בהיקף הבניין שמעל).
רחוב חזית מינימלי	: 20 מטר.
גובה מבנה	: עד 15 מטר.
מס' קומות	: 3.

הבניה בקומת הקרקע עד 50% לצורך סככות בלבד – כלומר להגדיל את התכסית עד 50% לבניית סככות

עפ"י מסמך מדיניות הוועדה – החלטה 20220003 מתאריך 17.7.2022
מוצע להגדיל את אחוזי הבניה ב- 50% לכל האזור למעט האזורים שאושרו בהם תוכניות חדשות בנוסף מוצעת תוספת של 2 מ"ר בניה עיקרי עבור כל 1 מ"ר קיימים בהיתר.

[2] לפי פרשנות היועמ"ש מתאריך 15.11.2006 נקבע כי אחוזי הבניה בתקנון מתיחסים ל – 40% לקומה דהיינו סה"כ אחוזי הבניה הינם 120%.

תוכנית בהפקדה

תכנית 423-0971390 / הר/מק/3/1002 – תכנית לתוספת בניה מיוחדת שפורסמה להפקדה בי.פ 12917 מתאריך 21.11.2024.

התכנית הינה תוכנית נושאית תקפה לכל תחום השיפוט של העיר הוד השרון. במסגרת תכנית זו יקבעו הנחיות בניה וזכויות הבניה עבור תוספת הבניה המיוחדות.

8.3. פוטנציאל תב"ע הר/2050

מטרת התכנית היא פיתוח הוד השרון כעיר מחוברת, משופעת בשטחים פתוחים ומקושרת לפארק הירקון, תוך השענות על הזהות הפיזית והקהילתית הייחודית ועל המערכת הטבעית. תוכנית זו למעשה מהווה תרגום תכנית האב של הוד השרון לתכנית מתאר.

מימוש התוכנית כפוף לתכנית מפורטת עפ"י ההנחיות המצוינות בפרק 6 לתוכנית.

עפ"י תשריט התוכנית החלקות הנדונות מסומנת ביעוד אזור תעסוקה מתחם 3.5, תת מתחם 3.51.





מעיון בתקנון התכנית עולה בין השאר כדלקמן:

יותרו שימושים:

תעשיות עתירות ידע, מרפאות, בתי חולים, מכוני מחקר ופיתוח, משרדים, מרכזי כנסים, בתי קפה והסעדה, תרבות ובידור, מלונאות, מכללות, מכוני אימון גופני ומוסדות ציבור.

שימושים משניים:

1. אולמות שמחה, תחנת תדלוק, עפ"י תמ"א 18 על שינויה, מסופי תחבורה, מתקני תשתיות עירוניים וחניה תת קרקעית.
2. חזית מסחרית בקומת הקרקע עפ"י השימושים המפורטים בסעיף 5.16 לתוכניות.
3. מתקני תשתיות עירוניים, חניה תת קרקעית.

מתחמי תכנון

- מעיון בתשריט מתחמי התכנון של תוכנית המתאר עולה כי הנכסים שבנידון במתחם 3.5, תת מתחם להתחדשות עירונית – 3.5.1.
- מעיון במסמך מדינות התכנון שהועבר, אשר אינו נושא תאריך או חותמת כלשהי עולה כי, באזור נשוא השומה תותר תוספת זכויות של 50% ותוספת התחדשות עירונית במגרשים בנויים לפני שנת 1990 תינתן תוספת כדלקמן: שטח עיקרי 50% סה"כ עד 170%, על כל 1 מטר בנוי שייהרס יינתן 2 מטר תוספת, בנוסף יינתנו שטחי שרות 40% משטח המגרש.

זכויות לכלל האזור

עפ"י תקנון התכנית באזור 3.5 אז"ת נווה נאמן מערב ותיק – זכויות לתעסוקה.
המצב המאושר מוערך בכ- 231,000 מ"ר, תוספת הזכויות הינה 269,000 מ"ר, סה"כ מצב מוצע 500,000 מ"ר.
תותר הסבת שטחי תעסוקה למסחר בחזיתות בלבד בקומת הקרקע ומסחר שכונתי.

זכויות לפי מסמך מדיניות תכנונית לגבי החלקות הנדונות

שטח חלקות 2,243 מ"ר
עיקרי 170% * 2,243 = 3,813.1 מ"ר עיקרי + 2 * 917.74 מ"ר = 1,835.48 מ"ר. סה"כ 5,648 מ"ר.
שרות 40% * 2,243 = 897.2 מ"ר.

8.4. רישוי:

מעיון בתיק הבנין באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון אותרה בקשה להיתר מספר 20130013, בגו"ח 6574/313, מעיון בבקשה עולה בין השאר כדלקמן:
הקמת תחנת תדלוק מדרגה ב', ללא תדלוק בגפ"מ (גז פחמימוני מעובה), בניית מבנה למסחר, הריסת מבנים קיימים.
שטח בנוי מבנה של תחנת הדלק 112 מ"ר, מקלט 14.2 מ"ר, מתקנים ומערכות טכניות 8.9 מ"ר, שטח גגון תדלוק 269.92 מ"ר. בסה"כ 405.02 מ"ר.
כמו כן העובר אלינו תשריט להיתר חתום ע"י רמ"י מתאריך 9.10.1979, ממנו עולה כי סך הבני הקיים והמוצע בחלקות הינה 917.74 מ"ר, הבנוי כולל בין השאר אולם עבודה, משרדים, ממ"ד ופינת אוכל.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון בבעלות כולל פיתוח וללא מע"מ משומות הצדדים:

סוג חלופה	שמאי משיב	שמאי משיג
אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות	₪ 9,860,922	₪ 9,960,000
שווי לפי תב"ע כולל פוטנציאל	₪ 21,613,397	₪ 16,300,00

9.2. <u>סיכום שומת שמאי המשיב:</u>

9.2.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס</u> :

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיב על גישת החילוץ וגישת היוון ההכנסות.

תעשיה

לצורך קביעת ערכי הבסיס לתעשייה התבסס שמאי המשיב על הנתונים הבאים :

- חוזה שכירות למחסן מרחוב החרש 8 בסמוך.
- 4 נתוני היצע לשכירות של מבני תעשייה בהוד השרון ובכפר סבא.
- סקר מחירי שכירות למבני תעשייה ולוגיסטיקה מדו"ח נת"מ לשנים 2021 ו - 2022 (Claas A) ו- (Claas B)

מסחר

לצורך קביעת ערכי הבסיס לתעשייה התבסס שמאי המשיב על הנתונים הבאים :

- 8 נתוני היצע לשכירות של חנויות מהסביבה הקרובה ממתווכים ומאתר יד 2.
- 6 עסקאות מכירה / ביקוש של חנויות בסביבה הקרובה, לשנת 2022.

משרדים

- 13 נתוני הצע לדמי שכירות מבוקשים למשרדים בהוד השרון מאתר יד 2.
- סקר מחירי שכירות למשרדים מדו"ח נת"מ (Claas A) ו- (Claas B) בערים רעננה, כפר סבא והוד השרון לשנת 2022.
- סקר מחירי שכירות ממוצעים למשרדים מ- inter Israel בעיר הוד השרון, לשנת 2022.

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב</u> :

לצורך חישוב שווי מ"ר קרקע מבונה מנתוני ההשוואה בגישת היוון הכנסות ובגישת החילוץ, ערך השמאי תחשיב כדלקמן :

תעשיה

הגיע לממוצע דמ"ש 54 ₪ למ"ר, הפחית 5% למו"מ, הכפיל ב-12, היוון ב- 6.7%, הוריד 10% רווח יזמי, 4,000 ₪ עלות בניה והגיע לשווי של 4,353 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

מסחר

לצורך חישוב שווי מ"ר קרקע מבונה ערך השמאי ממוצע של נתוני ההיצע מיד 2 וממתווכים, הפחית 10% למו"מ, הכפיל ב-12, היוון ב – 6.7% , והגיע לשווי של 21,761 ₪ למ"ר בנוי.

בנוסף הביא בחשבון סקר מחירי מכירה/ביקוש, והגיע לשווי ממוצע של 19,463 ₪ למ"ר בנוי.

בסופו של תחשיב ערך ממוצע משוקלל לפי 30% מסקר דמ"ש למסחר (גישת היוון ההכנסות) ו – 70% לתוצאות סקר מכירה / ביקוש לחנויות בסביבה הקרובה (גישת ההשוואה), התקבל סה"כ שווי מ"ר בנוי משוקלל של 20,152 ₪. הוריד 25% רווח יזמי, 7,500 ₪ עלות בניה והגיע לשווי של 8,622 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

משרדים

הגיע לממוצע דמ"ש 73 ₪, הפחית 5% למו"מ, הכפיל ב-12, היוון ב- 6.7%, הוריד 25% רווח יזמי, 7,000 ₪ עלות בניה והגיע לשווי של 2,930 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

9.2.3. תחשיבי השומה:

חלופה 1: שווי הקרקע לפי זכויות חוזיות

שטח המגרש: 2,243 מ"ר.

מרכיב	אחוזי בניה	שטח	מקדם	סה"כ
קומת קרקע	40%	897.2	1	897
קומות א'	40%	897.2	0.6	538
קומות ב'	40%	897.2	0.4	359
חצר תפעולית		1345.8	0.35	471
סה"כ שטח אקו'				2,265
שווי מ"ר מבונה אקו' כולל פיתוח וללא מע"מ				₪ 4,353
שווי חלופה 1 כולל פיתוח ללא מע"מ				₪ 9,860,922

חלופה 2: שווי הקרקע לפי תב"ע בתוקף + פוטנציאל.

זכויות בניה ע"פ מסמך מדיניות		
	בניה %	שטח במ"ר
שטח עיקרי	120%	2,692
תוספת זכויות עיקרי	50%	1,122
תוספת זכויות על הבנוי (1:2)	82%	1,835
סה"כ שטח עיקרי	**252%**	**5,649**
שטח שירות	40%	897
סה"כ עיקרי+שירות	**292%**	**6,546**
שימושים	משרדים,מסחר	
הונח תכסית	45%	

תוספת שימוש ביניים- השכרת המגרש לאחסנה פתוחה/חניה

שטח המגרש (מ"ר)	2,243
דמ"ש לחודש קרקע למ"ר	₪ 11
סה"כ דמ"ש חודשיים	₪ 24,776
סה"כ דמ"ש שנתיים	₪ 297,307
שיעור היוון	6%
שנים	3
דמ"ש מהוונים	**₪ 794,706**

שטח המגרש 2,243

מרכיב	עיקרי	שטח לשיווק	מקדם	שטח אקו' במ"ר
קומת קרקע-מסחר	897	987	2.94	2,904
קומות עליונות-משרדים	4,751	5,559	1	5,559
סה"כ מ"ר אקו'				**8,463**
שווי מ"ר מבונה משרדים				₪ 2,930
מקדם דחיה בגין הכנת תוכנית מפורטת (3 שנים,שיעור היוון 6%)				0.84
ע.נ של המגרש לפי תעסוקה ומסחר				₪ 20,818,692
תוספת שימוש ביניים				₪ 794,706
סה"כ שווי הנכס				**₪ 21,613,397**

9.3. <u>סיכום שומת שמאי המשיג:</u>

9.3.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס:</u>

תעשיה

לצורך קביעת ערכי הבסיס לתעשייה הציג שמאי המשיג

תוצאות של 3 החלטות בהשגה ראשונה למועד קובע 2022. שתי החלטות ברחוב המסגר במיקום נחות ביחס לנשוא השומה והחלטה אחת מרח' החרש 8 במיקום דומה, שומה מכרעת בהיטל השבחה של השמאי שלומי יפה בגו"ח 7614/35 למועד קובע 30.5.2021. ציין עסקה בכפר סבא בגו"ח 9077/7 מגרש 3 לפיו נרכש 6.5 דונם ב 27.5 מיליון ₪.

מסחר

לצורך קביעת ערכי הבסיס לתעשייה הציג השמאי המשיג החלטות שמא מחוזי ברחוב המסגר בהוד השרון, שומה מכרעת של השמאית דנה שיחור בהיטל השבחה בגו"ח 6587/355/356/358 למועד קובע 17.2.2022 ברעננה. ציין את מכרז רמ"י מספר מר/144/2022 למגרשים 700-702 בראש העין.

משרדים

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיג על החלטות בהשגה ראשונה משנת 2022 ברחוב המסגר 3 א.ת נווה נאמן הוד השרון. שומה מכרעת של השמאית דנה שיחור בהיטל השבחה בגו"ח 6587/355/356/358 למועד קובע 17.2.2022 ברעננה.

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

חלופה 1 תעשיה[3]

לצורך חישוב הזכויות החוזיות נקבע בהתאם להחלטת שמאי מחוזי שצוינה לעיל ברחוב המסגר 3, שהינה בעלת מאפיינים דומים לנכס הנדון שווי של 4,440,000 ₪ לדונם כולל פיתוח, לצורך חישוב שווי הקרקע ערך זה הוכפל ב- 2.243 כך שהגיע לשווי לפי זכויות חוזיות של 9,960,000 ₪.

חלופה 2 מסחר ומשרדים

השמאי החליט על שווי של 8,000 ₪ למר"מ מסחר חזיתי ו – 5,600 ₪ למר"מ מסחר עורפי ו - 3,400 ₪ למר"מ משרדים. הערכים הינם עפ"י החלטות שמאי מחוזי במקום ועפ"י הנתונים שהציג. את הערך שאליו הגיע דחה ב- 4 שנים ובשיעור היוון של 5% - מקדם 0.79[4]. כך שהגיע ל- 17,800,000 ₪. בנוסף חישב ערך נוכחי לתקופת הביניים לפי הסכם השכירות הקיים בנכס בסך 588,00 ₪ לשנה פחות פצוי על השקעות בנכס כך שהגיע לסכום של 1,700,000 ₪ אותו הוסיף לערך הדחוי.

[3] במייל תיקון לשומה ששלח השמאי ציין בין השאר כי השווי לחלופה 1 מצויין בסעיף 8 בסך 16,300,000 ₪..

[4] בפועל בשומתו דחה את השווי החדש ל – 4 שנים בשיעור היוון של 6%.

9.3.3. <u>תחשיב השומה:</u>

<u>חלופה 1: שווי הקרקע לפי זכויות חוזיות</u>

שטח קרקע בדונם	שווי דונם כולל פיתוח	סה"כ כולל פיתוח
2.243	₪ 4,440,000	**₪ 9,960,000**

<u>חלופה 2: שווי הקרקע לפי תב"ע בתוקף + פוטנציאל.</u>

שימוש	שטח עיקרי במ"ר	שווי מ"ר מבונה עיקרי (1)	סה"כ
מסחר חזיתי	449	₪ 8,000	₪ 3,590,000
מסחר עורפי	449	₪ 5,600	₪ 2,510,000
משרדים	4,782	₪ 3,400	₪ 16,260,000
סה"כ			**₪ 22,360,000**
מקדם דחייה לזמינות הת.ב.ע החדשה			79.00%
סה"כ			**₪ 17,800,000**
דחייה עד לתום תקופת השכירות (2)			-₪ 3,200,000
ערך נוכחי- הכנסות מהסכם השכירות, בניכוי החזר השקעות (3)			₪ 1,700,000
סה"כ כולל פיתוח			**₪ 16,300,000**

1. שווי מ"ר מבונה עיקרי מגלם שטחי שירות
2. לפי 5% שיעור היוון, 4 שנים
3. ערך נוכחי-588,000 ₪, שיעור היוון 6.75%, 4 שנים.

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

להלן עיקרי הטענות משומותיהם ומדיון שהתקיים בתאריך 13.01.2025:

9.4.1. <u>טענות שמאי המשיג:</u>

<u>ערכי שווי</u>

- עפ"י מכרזי רמ"י ועסקאות במקומות אחרים קיימת ירידת מחירים בשוק התעסוקה בעיקר משרדים ומסחר, לדוגמא:
- מכרז מספר 320/2024 שנסגר בתאריך 18.11.2024 ביהוד, מיקום מצויין על כביש 461, מניתוח המכרז מגיעים לשווי מ"ר מבונה למסחר ותעסוקה של 3,700 ₪ למ"ר, ושווי מ"ר מבונה עיקרי למשרדים 1,200 ₪ למ"ר מבונה עיקרי מגלם שטחי שירות.
- מכרז נוסף של פירוק שיתוף לקרקע בפ"ת בחלק המזרחי של קריית אריה, קרקע לתעסוקה בשטח של 3 דונם נמכרה תמורת 25 מיליון ₪, ז.בנייה 17,000 מ"ר ברוטו, המחיר משקף מחיר ממוצע של 1,470 ₪ למ"ר מבונה.
- מכרז מספר 52/23 מתאריך 09/23 בר"ג, שם מתקבל שווי מ"ר מבונה אקווי לתעסוקה 2800 ₪ למ"ר.
- מכרז של עיריית תל אביב ברחוב לה גווארדיה, שם משתקף שווי של כ - 1,400 ₪ למ"ר מבונה ברוטו למשרדים.

המגמה ברורה ומראה על ירידת מחירים בתעסוקה ובמשרדים.

<u>חישוב השווי – שימוש ביניים ודחיה</u>

לצורך חישוב השווי לפי תב"ע עתידית יש להביא בחשבון דחיה לשווי שיצא ב- 4 שנים בשיעור היוון של 6%.
כמו כן יש להוסיף ערך נוכחי בסך 1,700,000 ₪ של הכנסות מהסכם השכירות, בניכוי החזר השקעה, לפי 588,000 ₪ דמ"ש בשנה ל – 4 שנים, לפי שיעור היוון של 6.75% פחות 300,000 ₪ החזר השקעה לשוכר לפי הסכם השכירות.

9.4.2. <u>טענות שמאי המשיבה:</u>

- **<u>שימוש ביניים ודחייה :</u>**
- בתחשיב החדש ששלח שמאי המשיג הופחתו כ 3.2 מיליון ₪ מכיוון שהנכס מושכר, אך מצד שני יש לנכס הכנסה משכירות של 1.7 מיליון, מפנה לעובדה שרמ"י עושים שומה מבוססת הנחה לקרקע ריקה ופנויה לכן הסעיפים האלה אינם רלוונטים. שימוש הביניים יכול להתבצע רק שהקרקע ריקה ופנויה כפי שצויין בשומת המשיב, לשימוש לחניון לדוגמא.
- יש לתת לתכנית החדשה דחייה מקסימלית של 3 שנים עם שיעור היוון של 6%.
- מפנה לפרק כ"ה בקווים המנחים שמסביר שיש להוסיף שווי שימוש ביניים לתקופת הדחייה של 3 שנים.
- כאשר יש שימושים שלא משתלבים יש לתת דחייה על כל הנכס, כיוון ויהיה צורך להרוס ולבנות הכול מחדש עם שימושים אחרים, ולכן אי אפשר לדחות רק את החלק שנוסף.

10. <u>דיון והכרעה:</u>

10.1. <u>שאלת השומה:</u>

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה, על ערכי השווי הבסיסיים וזאת כתוצאה משימוש בנתוני השוואה שונים.
שמאי המשיג התבסס על הכרעות קודמות בסביבה הקרובה, שמאי המשיבה התבסס על נתוני הצע בגישת היוון הכנסות וכן מדו"ח נת"מ.
כמו כן השמאי המשיג טען לירידת מחירים בעיקר בשימושים למסחר ומשרדים, לצורך ביסוס טענתו הסתמך על תוצאות מכרזים במקומות אחרים.
ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות אינן מהוות עסקאות השוואה ויכולות להוות כבקרה בלבד.
לענין מצב השוק, השמאי לא הוכיח ירידת מחירים באזור נשוא שומה, יחד עם זאת לאור תוצאות המכרזים שהציג השמאי המשיג, אכן נראה כי נעצרה עליית המחירים במסחר ומשרדים על כן החלטתי להביא בחשבון התאמת זמן מינורית של 2.5% לשנה ביחס לנתוני ההשוואה.
בהחלטתי הובאו בחשבון: גישת היוון ההכנסות לנתוני היצע למסחר ומשרדים בהוד השרון בהפחתה של 5% למו"מ, גישת החילוץ מעסקאות מכר בהוד השרון וגישת ההשוואה למכרזי רמ"י בא.ת בנימין מ.א דרום השרון בהתאמת מיקום 0.8 וגודל 0.95.

יתר המחלוקות ידונו בפרק עקרונות השומה.

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.

10.2.2. פוטנציאל דחיה לתכנית הר/2050

השמאי המשיג טוען בתחשיבו כי יש לחשב דחיה של 4 שנים בשיעור היוון של 6% , השמאי המשיב חישב דחיה של 3 שנים בשיעור היוון של 6%.

לפי תוכנית הר/2050 וממסמכי הוועדה המצורפים לתב"ע, עולה כי מימוש הזכויות כפוף לתוכנית מפורטת, כמ כן לנכס הנידון זכויות של 170% עיקרי + כפול מהבנוי + 40% שרות. מדובר בזכויות גבוהות מהקיים. בשימוש למסחר ומשרדים, מימוש זכויות אלה אינו יכול להתקיים יחד עם תעשיה / מלאכה. לאור זאת במקרה הנידון אני סבור כי יש לחשב את שוי הקרקע למסחר ומשרדים ולדחות ב- 4 שנים ובשיעור היוון 5.5%[5] + שווי שימוש ביניים לקרקע.

10.2.3. מקדם הפחתה לשטחי משרדים קטנים

השמאים לא הביאו בחשבון מקדם הפחתה לשטחי משרדים קטנים, בהחלטתי במקרה הנידון הבאתי בחשבון מקדם הפחתה 0.95 – 0.97 לשטחי משרדים קטנים כמפורט בתחשיב.

10.2.4. שימוש ביניים / ערך נוכחי

שמאי המשיג הפחית 3.2 מיליון ₪ מהתחשיב כיוון שהנכס מושכר והוסיף הכנסה משכירות בניכוי החזר השקעות, סה"כ הוסיף 1.7 מיליון ₪ לעומת זאת שמאי המשיבה טוען ששימוש הביניים יכול להתבצע רק שהקרקע ריקה ופנויה לשימוש ביניים כחניון. קיימת הסכמה בין השמאים כי יש לדחות את שווי המצב החדש בכללותו ולא את ההפרש.

היות והערכת השווי לרמ"י היא למעשה שומה מבוססת הנחה לקרקע ריקה ופנויה לכן אין להביא בחשבון את כל ההכנסה מהבנוי, בהחלטתי במקרה הנידון אני סבור כי כיוון וקיימת במקום למעשה בעיקר סככה / אולם שחלקו בבניה קלה המשמש כמוסך, אני סבור כי ניתן להביא בחשבון 1/2 מהכנסת השכירות לנכס בכללותו כמשויכת לקרקע. ראה הסבר בתחשיב השומה - שימוש הבניים.

10.2.5. מקדמים

בהחלטתי זו חושבו המקדמים הבאים מנתוני ההשוואה.

- בחישוב שווי מ"ר אקוו' לתעשייה למסחר ולמשרדים.
  - קומת קרקע: עיקרי 1, קומה א' 0.6, קומה ב' 0.4.
  - חושב מקדם 0.97 – 0.9 למיקום מנתוני ההצע למסחר ולמשרדים, בנוסף מנתוני ההיצע חושב מקדם 0.95 למו"מ.
  - לא חושבה התאמה לבעלות ממכרזי רמ"י כיוון והם כוללים זכויות עתידיות.
  - תאום גודל 0.95 - 1.

[5] שיעור ההיוון נקבע על 5.5% ולא 6% לאור מיקום הנכס ברחוב מרכזי.

- חושב ניטרול חצר במקדם 0.9 מנתוני ההיצע לתעשיה / אחסנה.

- רווח יזמי לתעשייה 15%, רווח יזמי למסחר 20%, למשרדים 20%.

- עלויות בניה: לתעשייה 3,100 ₪ (מבנים ותיקים) למסחר 5,700 ₪. למשרדים 6,500 ₪.

- שיעור היוון 6.7% עפ"י פרסומים קודמים של השמאי הממשלתי.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

תעשיה, מלאכה, אחסנה גישת היוון הכנסות הוד השרון א.ת מקור נתונים 2.5%

כתובת	שימוש	שטח	מחיר מבוקש	תאריך	תאום זמן	תאום גודל	התאמה למו"מ	ערכים
החרש 8 חוזה שכירות	מחסן	299	14,400 ₪	01/01/2022	1.033	1	1	49.73 ₪
חנקין 60	מחסן	12	950 ₪	18/08/2021	1.042	0.9	0.95	70.52 ₪
עפ"י דו"ח נת"ם למחצית ראשונה 2023 דמ"יש לתעשיה CLAAS B באזור השרון עמק חפר, כפר סבא, קדימה, נע בין 45 ₪ ל - 50 ₪ למ"ר							1	47.50 ₪
יצחק בן צבי 4	מחסן	11	600 ₪	20/04/2022	1.025	0.9	0.95	47.81 ₪
המסגר 7	תעשיה	100	4,600 ₪	05/07/2022	1.020	0.9	0.95	40.11 ₪
היובלים 24	מחסן	100	4,000 ₪	08/07/2022	1.020	0.9	0.95	34.87 ₪
היובלים 24 *	מחסן	212.5	12,000 ₪	26/03/2022	1.027	0.95	0.95	52.33 ₪

ממוצע חודשי		48.98 ₪
ממוצע שנתי		587.8 ₪
שיעור היוון 2023		6.7%
יזמות		15%
עלות בניה		3,100 ₪
שווי מ"ר קרקע מבונה		4,528 ₪
נטרול חצר	0.9	**4,076** ₪

*השטח 100 מ"ר ר' קרקע + גלריה כ- 50*0.4 + 300 *0.3 שטח תפעולי

גישת ההשוואה מכרזי רמ"י. א.ת בנימין מ.א דרום השרון.

מס' מכרז רמ"י305/2024	תאריך	מס' מגרש עפ"י תב"ע שד/160	שטח מגרש	ממוצע 3 הצעות גבוהות	הוצאות פיתוח	התאמה לזמן	סכום זכיה ללא מע"מ וכולל פיתוח למועד הקובע	שווי לדונם
57/2022	01/06/2022	31	4,508	27,272,666 ₪	3,784,012 ₪	1.02	31,745,881 ₪	7,042,121 ₪
57/2022	01/06/2022	34	4,968	28,458,333 ₪	4,138,428 ₪	1.02	33,320,141 ₪	6,706,953 ₪
57/2022	01/06/2022	48	8,048	44,337,333 ₪	7,230,918 ₪	1.02	52,712,643 ₪	6,549,782 ₪
305/2021	09/01/2022	32	4,286	21,733,845 ₪	3,338,875 ₪	1.03	25,874,704 ₪	6,037,028 ₪
305/2021	09/01/2022	33	3,877	18,734,269 ₪	2,934,533 ₪	1.03	22,361,907 ₪	5,767,838 ₪

ממוצע לדונם		**6,420,744** ₪
התאמה למיקום		0.8
התאמה לגודל		0.95
שווי דונם ללא מע"מ כולל פיתוח		**4,879,766** ₪
שווי מ"ר קרקע מבונה		**5,740.90** ₪

זכויות בנייה לדונם בהתאם לתב"ע שד/160			
	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי ק"ק	350	1	350
שירות ק"ק	50	0.5	25
עיקרי ק"א	350	0.6	210
שרות ק"א	50	0.3	15
שרות ק"ב	200	0.2	40
חצר	600	0.35	210
סה"כ			**850**

יעוד	אזור תעשייה לפינוי מטרדים
תכסית	40%
שטח עיקרי	70%
שטח שרות מעל הקרקע	30%
מרתף	תותר בניית קומות מרתפי חניה בגבולות קווי הבניה. אחסנה ומתקנים הנדסיים יהיו בשיעור של עד 60% משטח קומה רגילה.
מס' קומות	3
גובה	15 מטר

ממוצע משקלל

מקור נתון	ערך	משקל	סה"כ
השוואה	5,741 ₪	30%	1,722.27 ₪
היוון הכנסות	4,076 ₪	70%	2,852.91 ₪
	סה"כ ל - 2023		**4,575.2** ₪

21/04/2023

מסחר גישת היוון הכנסות מקור נתונים "במבי"

2.5%

כתובת	שימוש	שטח	מחיר מבוקש	תאריך	תאום זמן	מיקום	תאום גודל	ערכים
מבצע שלמה 1	חנות	100	₪ 9,000	27/09/2022	1.01	0.97	0.97	₪ 85.9
דרך רמתיים 69	חנות	34	₪ 3,000	03/11/2022	1.01	0.97	0.95	₪ 82.3
דרך רמתיים 70*	חנות	175	₪ 22,000	13/04/2023	1.00	0.97	0.97	₪ 118.3
סוקולוב 9	חנות	117	₪ 9,500	02/01/2023	1.01	0.97	0.97	₪ 77.0
הבנים 27 **	חנות	74.1	₪ 8,600	01/03/2023	1.00	0.97	0.97	₪ 109.6
דרך רמתיים 67	חנות	38	₪ 5,500	01/10/2023	0.99	0.97	0.95	₪ 131.9

ממוצע	**₪ 100.8**
הפחתה למו"מ	0.95
ממוצע שנתי	₪ 1,149.33
שיעור היוון	6.7%
יזמות	20%
עלות בניה	₪ 5,700
שווי מר"מ	₪ 8,595.16

* 160 חנות + 30 מ"ר מחסן במקדם 0.5

** 48 חנות + 58 מ"ר מחסן במרתף במקדם 0.45

מסחר גישת החילוץ - בעלות פרטית (נבדק) מקור נתונים "מידע

תאריך עסקה	מחיר	שטח בנוי	שנת בניה	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר בנוי
07/07/2021	₪ 9,000,000	596	1981	6455/660/1	הבנים 12	₪ 15,101
29/04/2021	₪ 1,800,000	98	1994	6456/274/10	הבנים 27	₪ 18,367

ממוצע	₪ 16,734
הפחתה למיקום	0.95
ערך מתואם	₪ 15,897
רווח יזמי	20%
עלות בניה שחוקה	₪ 5,700
שווי מר"מ	₪ 7,548
התאמת זמן	1.04
שווי מר"מ	₪ 7,885.34

ממוצע משוקלל - מסחר

מקור נתון	ערך	משקל	סה"כ
גישת החילוץ	₪ 7,885	40%	₪ 3,154
גישת היוון הכנסות	₪ 8,595	60%	₪ 5,157
לשנת 2023			**₪ 8,311**

משרדים גישת היוון הכנסות - מקור נתונים "במבי"

21/04/2023 0%

כתובת	שימוש	שטח	מחיר מבוקש	תאריך	תאום זמן	הפחתה למו"מ	תאום מיקום	תאום גודל	ערכים
הנגר 14	משרד	440	₪ 37,400	03/04/2022	1.00	0.95	0.9	1	₪ 72.7
הנגר 22	משרד	367	₪ 25,000	07/02/2023	1.00	0.95	0.95	1	₪ 61.5
הבנאי 5	משרד	248	₪ 16,000	10/08/2022	1.00	0.95	0.95	1	₪ 58.2
עפ"י דו"ח נת"ם למחצית ראשונה 2023 דמ"ש מבוקש למשרדים בכפר סבא, והוד השרון ₪ 66.5 למ"ר									₪ 66.5
סוקולוב 46	משרד	245	₪ 17,640	25/01/2023	1.00	0.95	0.95	1	₪ 65.0
הנגר 24	משרד	149	₪ 9,685	03/03/2023	1.00	0.95	0.95	0.97	₪ 56.9
סוקולוב 46	משרד	142	₪ 10,650	05/09/2022	1.00	0.95	0.95	0.97	₪ 65.7
הנגר 24	משרד	127	₪ 8,500	04/05/2022	1.00	0.95	0.95	0.97	₪ 58.6
דרך רמתיים 96	משרד	126	₪ 8,820	28/05/2023	1.00	0.95	0.95	0.97	₪ 61.3
הנגר 24	משרד	113	₪ 7,900	11/04/2023	1.00	0.95	0.95	0.95	₪ 59.9
הוד השרון - שאר העיר	משרד	98	₪ 8,330	01/02/2023	1.00	0.95	0.95	0.95	₪ 72.9
סוקולוב 46	משרד	75	₪ 6,375	09/01/2023	1.00	0.95	0.95	0.95	₪ 72.9

ממוצע	**₪ 64.3**
ממוצע שנתי	₪ 771.98
שיעור היוון	6.7%
יזמות	20%
עלות בניה	₪ 6,500
שווי מר"מ	**₪ 3,102**

11. תחשיב השומה

השווי בחלופות המבוקשות

חלופה 1- אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות.

שווי זכויות ע"פ תב"ע				
שטח מגרש		**2,243**		
מרכיב	**אחוז בנייה**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח מבונה אקוו' במ"ר**
קרקע	40%	897.20	1.00	897.2
קומה א'	40%	897.20	0.60	538.3
קומה ב'	40%	897.20	0.40	358.9
חצר תפעולית		1,345.80	0.35	471.0
סה"כ מ"ר אקוי' - תעשיה				2,265.4
שווי מ"ר מבונה תעשיה בש"ח				₪ 4,575
סה"כ במעוגל				**₪ 10,365,000**

חלופה 2- אומדן שווי זכויות תב"ע + פוטנציאל למועד 21/04/2023, סה"כ עיקרי 170% + 1,835 מ"ר + שירות 40%.

שטח מבונה עיקרי 5648.1

שטח המגרש:	2243			
מרכיב	אחוזי בנייה	שטח	מקדם	שטח אקווי
קרקע מסחר עורפי	20%	448.6	0.7	314.02
קרקע מסחר עיקרי	20%	448.6	1	448.6
קרקע מסחר שירות	5%	112.15	0.5	56.075
			סה"כ מר"מ	818.7
			שווי מר"מ	₪ 8,311
			סה"כ	**₪ 6,804,365**
משרדים יתרת זכויות		4750.9	1	4750.9
משרדים שירות	35%	785.05	1	785.05
			סה"כ מר"מ	5,536
			שווי מר"מ	₪ 3,102
			סה"כ	**₪ 17,171,348**
			שווי כל המגרש	**₪ 23,975,713**
דחיה : שנים	4	שיעור היוון	5.5%	80.72%
ערך מתואם				₪ 19,353,597
שימוש ביניים - ראה הסבר למטה				**₪ 901,000**
סה"כ שווי המגרש במעוגל				**₪ 20,255,000**

שימוש ביניים:

במקום מוסך, קיים חוזה שכירות לפי 600,000 לשנה במעוגל. במידה והשוכר יעלץ לעזוב בין 1.12.2025 ועד 30.11.2030. על המשכיר לפצות את השוכר לפי 100,000 ₪ על כל שנה הפסד בין מועד הפינוי ועד 30.11.2030.

נהוון את חוזה השכירות ל - 4 שנים אחורה בשיעור היוון של 6%. **2,079,063** ₪ הפיצוי יהיה 350,000 ₪ (לפי כ- 3.5 שנים מ - 21.4.2027 עד 30.11.2030).

נהוון את הפיצוי מ - 2027 למועד הקובע לפי 6% **0.79209** **ערך פיצוי 277,231** ₪

כלומר שווי השימוש 1,801,231 ₪, מערך זה נשייך ערך לשימוש הקרקע כ - 50%, שווי שימוש הבניים במעוגל כ- 901,000 ₪

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון רחוב החרש 18 א.ת נווה נאמן הוד השרון, גו"ח 6574/313-314. בחלופות המבוקשות כדלקמן:

<u>חלופה 1</u>

אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות בסך 10,365,000 (עשרה מיליון שלוש מאות שישים וחמישה אלף ₪).

<u>חלופה 2</u>

אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תוכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל בסך 20,255,000 ₪ (עשרים מיליון ומאתים חמישים וחמישה אלף ₪).

הערכים הנקובים הינם בבעלות ללא מע"מ וכולל הוצאות פיתוח.
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
דוד טוביה
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ת"א והמרכז

<u>העתק</u>: מר דב וידר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י. מייל: dovv@land.gov.il