תאריך עברי	:	ה' טבת תשפ"ג
תאריך לועזי	:	29-12-22
מס' תיק רמ"י	:	211000256
מס' פנייה	:	46704
לקביעת שכ"ט	:	10.09 יח' שומה

לכבוד

גב' רעות וייס	מר אלי נטל כהן	מר עודד האושנר
צוות לקידום עסקות	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
רמ"י – מרחב חיפה	נירים 3, ת"א	רח' לינקולן 20, ת"א
reutw@land.gov.il	eli@valuars.co.il	Oded@haushner.co.il

א.ג.נ,

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה

בהתאם לסעיף 4.20 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל

קרקע ביעוד למגורים / תעשיה, חלקות 228,237,238 (בחלק) בגוש 10646

שכונת "נווה אור", אור עקיבא

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**רמ"י**") שנתקבלה ביום 9.6.2022 להכריע במחלוקת בין הצדדים לעניין אומדן שווי זכות הבעלות לצורך גביית תשלום בגין שינוי יעוד ו/או ניצול ולפי החלופות דלקמן:

חלופה 1- אומדן שווי זכות הבעלות בהתאם לזכויות חוזיות לשטח קרקע של 5,500 מ"ר (קבולת בניה 50%).

חלופה 2- אומדן שווי זכות הבעלות לפי תכנית מאושרת והקלות שנתנו בבקשה להיתר (אם ישנן).

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אלי נטל כהן ביום[1] 18.10.2022 – להלן: "**המשיבה**"; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומת שמאי המקרקעין מר עודד האושנר מיום 31.5.2022 – להלן: "**המשיגים**".

1.3. ביום 31.7.2022 נערך דיון מקצועי בהשתתפות הצדדים[2] בענין הנדון באמצעות אפליקציית ZOOM. תקציר הדיון נשלח לצדדים ביום 1.8.2022 תוך מתן זמן תגובה והשלמת מסמכים עד ליום 8.8.2022 ומתן זמן תגובה נוסף לחומר שהועבר עד ליום 15.8.2022.

1.4. ביום 4.8.2022 העבירה המשיבה את המסמכים הבאים: חוזה חכירה ותשריט.

1.5. הצדדים חלוקים בין היתר, בעניין שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע הנדונה.

[1] הנ"ל בהתאם לעדכון שומת רמ"י. שומת רמ"י המקורית הוכנה לפי שטח אחר. בגין מחלוקת על השטחים הטיפול בתיק הוקפא. הטיפול בתיק התחדש לאור ההסכמה בין הצדדים לענין השטח הנשום. בעקבות כך עודכנה כאמור שומת רמ"י.
[2] נכחו בדיון: מטעם המשיבה – אלי נטל כהן, שמאי המשיבה, אלי בן שושן ומיטל ורדי, שמאי רמ"י ועדיה בר דגן, יועצת משפטית. מטעם המשיגים – עודד האושנר וארנון מרדכי, שמאי המשיגים.

2. זיהוי הנכס:

גוש	:	10646	
חלקה	:	228 (בחלק) 237 (בשלמות)	238 (בשלמות)
שטח רשום	:	2,000 מ״ר 2,606 מ״ר	2,483 מ״ר
שטח נישום	:	חלופה 1– 5,500 מ״ר,	
		חלופה 2 – מגרש 101[3] – 2,000 מ״ר, מגרש 112 – 2,606 מ״ר, מגרש 113 – 2,483 מ״ר	
		(מספרי המגרשים הינם לפי תכנית ש/934).	
מהות הנכס	:	מגרש ביעוד תעשיה (חלופה 1) וביעוד מגורים (חלופה 2)	
מיקום הנכס	:	שכונת ״נווה אור״, אור עקיבא	

3. הזכויות המוערכות:

הזכות המוערכת הינה זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, כולל מע״מ (וללא מע״מ עבור חלופה 1) וכולל פיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע להכרעה זו הינו 1.5.2020.

5. מועד הביקור בנכס:

ביום 28.12.2022 נערך ביקור בנכס ע״י החת״מ.

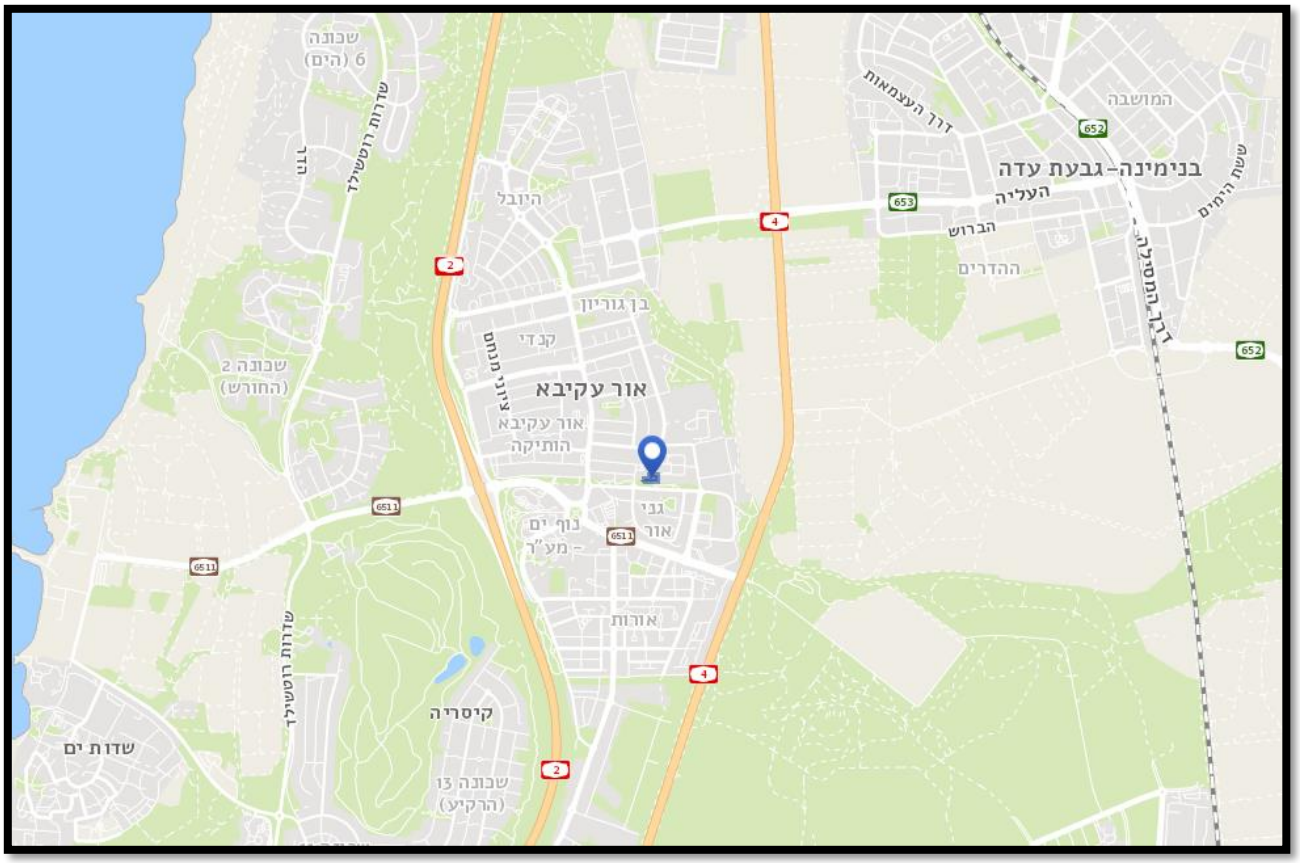
6. תיאור הסביבה והנכס:

6.1. תיאור הסביבה:

אור עקיבא הינה עיר הנמצאת בין תוואי כביש ארצי מס׳ 2 ממערב לתוואי כביש ארצי מס׳ 4 ממזרח.
חטיבת הקרקע נשוא השומה נמצאת במרכז העיר אור עקיבא, בחלק המזרחי של העיר.
בשנים האחרונות מרכז העיר אור עקיבא נמצא בעיצומו של מהלך משמעותי של התחדשות ובניה.
הקרקע הנדונה מהווה שלושה מגרשים הממוקמים בין פארק שכונתי ״גן דוד״ ושד׳ שידלובסקי מדרום ורחובות הרב קוק והעצמאות מצפון.
סביבת המגרשים המיידית מאופיינת במבני מגורים צמודי קרקע ובניה רוויה חדשים לצד מבני שיכון ותיקים וכן במבני ציבור ומבני תעשיה ומסחר ותיקים.
הפיתוח הסביבתי כולל כבישים סלולים, מדרכות מאבנים משתלבות, עמודי תאורה, גינון ותשתיות ציבורית.

[3] בחלופה זו, הזכויות הנשומות במגרש זה הינן 16.67% משטח המגרש שצוין, וזאת בהתאם להזמנת השומה וכמקובל על הצדדים.

תרשים סביבת הנכס:



6.2. תיאור החלקה והנכס:

הנכס הנדון מהווה את חלקה 237 בגוש 10646 בשלמותה אשר שטחה הכולל הינו 2,606 מ״ר (מגרש 112 לפי תכנית ש/934), את חלקה 238 בגוש 10646 בשלמותה אשר שטחה הכולל הינו 2,483 מ״ר (מגרש 113 לפי התכנית הנ״ל) וחלק יחסי המהווה 16.67% מחלקה 228 בגוש 10646 אשר שטחה הכולל הינו 2,000 מ״ר (מגרש 101 לפי התכנית הנ״ל).

המגרשים נמצאים בצמוד למתחם מגורים לבניה רוויה חדש המכיל ארבעה מבני מגורים התחומים בין הרחובות איסר הראל ומאיר עמית.

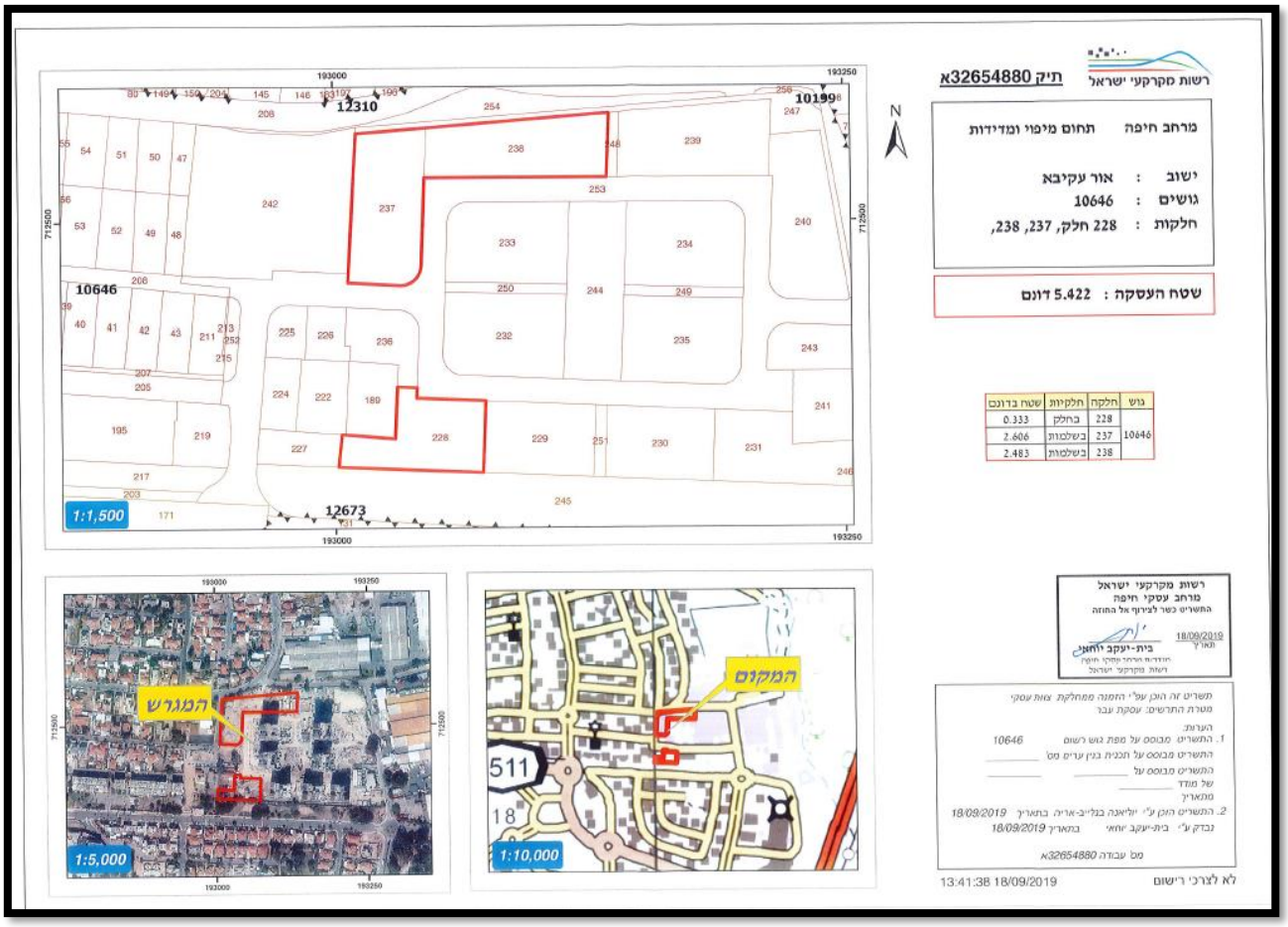
מגרש 228 הינו הדרומי מבין שלושת המגרשים הנשומים וממוקם מצפון ומצמוד לגינה ציבורית ומדרום לרחוב מאיר עמית. צורתו בלתי רגולרית. מגרשים 237, 238 נמצאים מצפון ומעברו השני של המתחם וחזיתם פונה לרחוב איסר הראל. שלושת המגרשים אינם מבונים ומגודרים. על פני השטח גדלה צמחיית בר עונתית נמוכה לצד שיחי ועצי בר שונים. כן פזורה פסולת בנין על תוואי השטח.

הטופוגרפיה במקום כמעט מישורית.

<u>מיקום הנכס על רקע הסביבה (מקור: הפורטל הגאוגרפי הלאומי)</u>:



נשוא השומה בהתאם לתשריט שהוצג ע"י רמ"י :



להלן תמונות שצולמו בעת הביקור:





7. מצב משפטי- הזכויות במקרקעין

7.1. נסח רישום

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין חיפה עבור החלקות שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 7.12.2022 עולים בין היתר פרטי הרישום הבאים:

זיהוי: חלקה 228 בגוש 10646, רשות מקומית – עיריית אור עקיבא.
שטח רשום: 2,000 מ״ר.
בעלות: מדינת ישראל, בשלמות.
חכירות: חברת מבני תעשיה בע״מ, בשלמות.
הערות: קיימת הגבלה בהעברה ובירושה על חלק מהמקרקעין.
קיימת הערה בדבר אתר עתיקות.

זיהוי: חלקה 237 בגוש 10646, רשות מקומית – עיריית אור עקיבא.
שטח רשום: 2,606 מ״ר.
בעלות: מדינת ישראל, בשלמות.
חכירות: חברת מבני תעשיה בע״מ, בשלמות.
הערות: קיימת הגבלה בהעברה ובירושה על המקרקעין.
קיימת הערה בדבר אתר עתיקות.

זיהוי: חלקה 238 בגוש 10646, רשות מקומית – עיריית אור עקיבא.
שטח רשום: 2,483 מ״ר.
בעלות: מדינת ישראל, בשלמות.
חכירות: חברת מבני תעשיה בע״מ, בשלמות.
הערות: קיימת הגבלה בהעברה ובירושה על חלק מהמקרקעין.
קיימת הערה בדבר אתר עתיקות.

7.2. <u>חוזה חכירה</u>

בהתאם לחוזה חכירה (תעשיה) מיום 7.12.1995 שנחתם בין מינהל מקרקעי ישראל ("המחכיר") לבין מגור החזקות בע"מ ("החוכר") עולים בין היתר הפרטים הבאים:

גוש רשום 10646, חלקה 19 (בחלק)[4]. לפי תכנית מפורטת ש/304 א'.

השטח : 7,500 מ"ר בערך[5].

תקופת החכירה : 79 שנים, החל מיום אישור העסקה 1.1.1969 ועד 31.12.2047.

מטרת החכירה : תעשיה ומלאכה.

קיבולת הבניה : 3,750 מ"ר מבונים.

8. <u>מצב תכנוני</u>:

8.1. להלן התכניות העיקריות והרלוונטיות למטרת השומה, החלות בתחום הנכס הנישום, כפי שעולה מאתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובניה, מאתר רמ"י ועל פי חוות דעת תכנונית שהוצגה בפנינו:

8.1.1. <u>תוכנית מתאר מס' ש/304 א'</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 2946 מיום 21/07/1983.

תכנית זו מסווגת את הקרקע נשוא השומה לתעשיה ומלאכה, להלן תמצית הוראות הבניה:

שטח מגרש מינימאלי : כפי שקיים.

קיבולת בניה : 50% מקסימלי, עד שתי קומות או גובה של 12 מ'.

תכסית מקסימלית : לא צוין.

קווי בניין : קדמי – עפ"י תשריט, צדדי - 4 מ', אחורי – 5 מ'.

[4] יוער כי פרטי החוזה כפי המוזכר בשומת רמ"י מעט שונים – בשומת רמ"י צוינו מספרי מגרשים וכן מספרי חלקות אחרים. הפרטים הנ"ל הינם על פי החוזה שהוצג בפנינו. ביתר הפרטים - אין שינוי. מכל מקום, בהתאם להבהרות שניתנו ע"י המשיבה ביום 28.9.2022 עולה כי החוזה שצוין אכן עוסק בנכס הנדון.

[5] כאמור ובהתאם להזמנת השומה, שומתנו עוסקת בחלק משטח זה – 5,500 מ"ר, וקבולת הבניה הינה 50% מכך, דהיינו 2,750 מ"ר.

8.1.2. תוכנית מתאר מס' ש/934

פורסמה למתן תוקף בי.פ 6203 מיום 23/02/2011.

תכנית זו מסווגת את הקרקע נשוא השומה בייעוד מגורים.

להלן תמצית הוראות הבניה במגרשים הנדונים:

מס' מגרש	ייעוד	גודל מגרש במ"ר	מס' קומות מירבי	שטח עיקרי [מ"ר]	שטחי שירות		מס' יח"ד
					מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	
101	מגורים ג'	1,995	ק+ 5 קומות + ק. גג חלקית	(3) 2,640	(2) 1,056	-	24
112	מגורים ב'	2,600	4	2,880	(1) 1,008	-	24
113	מגורים ב'	2,475	4	2,880	(1) 1,008	-	24

הערות:

(1) במגורים ב', מתוך סך כל שטחי השרות, תחול חובת התקנת מחסנים בשטח מינימלי של 6 מ"ר בעבור דירות הגן. בנוסף, תנתן עדיפות לתכנון מחסנים בעבור יתר יח"ד בבניין.

(2) במגורים ג', תחול חובת הקמת מחסן בגודל מינימלי של 6 מ"ר בקומת הקרקע או בקומות המגורים . לא יותרו מחסנים פנים דירתיים.

(3) במגורים ג', שטח עיקרי לדירה בת 4 חדרים לא יפחת מ-80 מ"ר

שלבי ביצוע **שלב א'** – הוצאת היתרי בניה ל- 300 יח"ד[6] במגרשים 108 – 101, 111, 112, 6-11, אחרי עמידה בתנאים המחייבים לפי הפרק.

שלב ג' – תנאי להוצאת היתרי בניה ל- 72 יח"ד במגרשים 115 – 113, יהיה פיתוח השצ"פ והשביל במגרשים 304, 305 וכן פיתוח צומת הרחובות הרב קוק והעצמאות.

8.2. רישוי

לא הוצגו בפני היתרי בניה כלשהם.

9. שומות ועמדות הצדדים

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון, **כולל פיתוח וללא מע"מ**[7] בשומות הצדדים:

חלופה	מספר מגרש	שמאי המשיבה	שמאי המשיגים
1		₪ 10,010,000	₪ 12,330,000
2	101	₪ 1,904,000	₪ 835,000
	112	₪ 12,355,000	₪ 6,019,200
	113	₪ 12,355,000	₪ 6,019,200

[6] הוראות התכנון מתייחסות גם למגרשים אשר אינם נכללים בהערכה.

[7] בשומה מטעם רמ"י השווי בפרק השומה נקבע כולל פיתוח ואילו תחשיב השווי ללא פיתוח מצורף בנספח.
הערכים שצוינו בשומת המשיגים הינם ללא מע"מ וללא פיתוח. מאחר ומדובר בשוק בעל אופי קבלני, ערכי השווי יהיו ללא מע"מ.

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

- לצורך קביעת ערכי הבסיס למגורים הסתמך שמאי המשיבה על גישת החילוץ למכר דירות ביישוב אור עקיבא. לצורך קביעת ערכי הבסיס לתעשיה הסתמך שמאי המשיבה על גישת החילוץ למכר מבני תעשיה בסביבה ועל ניתוח דמי שכירות למבני תעשיה באור עקיבא.
- להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיבה[8]:

תעשיה:

להלן נתוני ההשוואה שהוצגו:

מס"ד	תאריך העסקה	כתובת	גו"ח	שנת בנייה	שטח מדווח (מ"ר)	תמורה	שווי מ"ר בנוי
1	18/06/2020	האילן 28, אור עקיבא	10202/15	1996	3786	₪ 18,250,000	₪ 4,820
2	21/05/2018	ההדס 3, אור עקיבא	10618/9	1995	1700	₪ 12,000,000	₪ 7,059
3	18/12/2019	פרידלנדר 8, חדרה	10014/157	1970	220	₪ 900,000	₪ 4,091
4	01/05/2019	מנא"י 4, חדרה	10014/142	1960	100	₪ 760,000	₪ 7,600
5	21/03/2019	בעלי המלאכה 23, חדרה	10001/91	1989	190	₪ 1,300,000	₪ 6,842
6	17/12/2018	האומן 3, חדרה	10014/36	1993	1353	₪ 11,200,000	₪ 8,278
7	29/04/2018	בעלי המלאכה 16, חדרה	10001/46	1989	60	₪ 463,000	₪ 7,717

מניתוח הנתונים התקבל שווי של כ-6,600 ₪ למ"ר בנוי בממוצע.

להלן נתוני דמי שכירות (ביקוש) למבני תעשייה בסביבה מאתר יד 2:

מס"ד	תאריך העסקה	כתובת	שטח במ"ר	דמ"ש	דמ"ש למ"ר	שיעור תשואה	שווי מ"ר בנוי
1	דיווח מאתר יד2 מתאריך 15/12/2020	אזור תעשייה צפוני	830	₪ 33,200	₪ 40	6.9%	₪ 6,957
2		אזור תעשייה	1850	₪ 61,050	₪ 33	6.9%	₪ 5,739
3		אזור תעשייה	820	₪ 27,060	₪ 33	6.9%	₪ 5,739
4		אזור תעשייה	450	₪ 18,000	₪ 40	6.9%	₪ 6,957
5		אזור תעשייה צפוני	740	₪ 22,200	₪ 30	6.9%	₪ 5,217
6		גני אור	200	₪ 5,200	₪ 26	6.9%	₪ 4,522

מניתוח הנתונים התקבל שווי של כ-5,900 ₪ למ"ר בנוי בממוצע.

[8] ליתר פירוט ראה עמ' 7-8 לשומת המשיבה.

מגורים:

להלן נתוני ההשוואה שהוצגו:

מס"ד	תאריך העסקה	כתובת	גו"ח	שנת בנייה	שטח מדווח (מ"ר)	מס' חדרים	קומה	תמורה	שווי מ"ר בנוי
1	11/11/2020	אור עקיבא 3	10646/233	2018	107	5	11/15	₪ 1,360,000	₪ 12,710
2	13/07/2020	אור עקיבא 1	10646/230	2018	125	5	7/8	₪ 1,903,895	₪ 15,231
3	07/07/2020	אור עקיבא 107	10646/234	2018	142	5	12/12	₪ 1,885,000	₪ 13,275
4	30/06/2020	אור עקיבא 6	10646/233	2018	144	5	4/12	₪ 1,359,000	₪ 9,438
5	27/04/2020	אור עקיבא 102	10646/229	2018	127	5	7/8	₪ 1,800,000	₪ 14,173
6	14/04/2020	אור עקיבא 108	10646/235	2018	142	5	12/12	₪ 1,850,000	₪ 13,028
7	26/03/2020	אור עקיבא 102	10646/229	2018	127	5	7/8	₪ 1,880,000	₪ 14,803
8	17/02/2020	אור עקיבא 1	10646/235	2018	107	5	7/12	₪ 1,450,000	₪ 13,551
9	06/02/2020	אור עקיבא 4	10646/234	2018	120	4	6/12	₪ 1,140,000	₪ 9,500
10	13/01/2020	אור עקיבא 1	10646/236	2022	123	5	0/5	₪ 1,762,250	₪ 14,327

צוין כי השווי מגלם הצמדות של חניה, מרפסת ומחסן סטנדרטיים.

מניתוח הנתונים ולאחר נטרול עסקות 4,9 החריגות, התקבל שווי מ"ר בנוי כולל פיתוח וכולל מע"מ של **14,000** ₪ בממוצע.

9.2.2. **<u>התחשיב:</u>**

- באשר לתעשיה - בנוסף לאמור, השמאי מציין נתוני נת"מ, מהם עולה כי דמ"ש לחודש בחיפה ובקיסריה למבני תעשיה ולוגיסטיקה עומד על 35 ₪ למ"ר. כן מציין כי שיעור התשואה הינו 6.90%.
- בהתאמה לנתונים אלו מתקבל כי שווי למ"ר בנוי הינו 6,100 ₪ .
- משקלול כל הנתונים קובע כי שווי למ"ר בנוי הינו 6,300 ₪ בשימוש תעשיה.
- בניכוי רווח יזמי (15%) ועלות בניה (2,500 ₪ למ"ר) ולאחר הפחתה למיקום של 5%, מתקבל שווי למ"ר מבונה בסך 2,800 ₪ במעוגל.
- שטח אקו' לחלופת התעשיה מסתכם ב-3,575 מ"ר אקו', וזאת בהתחשב ב-50% תכסית ותוך מתן מקדם 0.30 לחצר לתעשיה.
- באשר למגורים – כאמור, שווי למ"ר בנוי למגורים בבניה רוויה מסתכם בכ-14,000 ₪.
- לאחר ניכוי מע"מ (17%), רווח יזמי (15%), ועלות בניה (6,500 ₪ למ"ר) מתקבל שווי למ"ר מבונה אקו' לפי 3,900 ₪.
- זכויות הבניה שהובאו בחשבון הינם לפי התב"ע.
- ציין כי באשר למגרש 101 מחושב חלק יחסי של 16.67% בלבד משטח המגרש הנמצא בבעלות היזם.

9.2.3. **<u>תחשיב השומה:</u>**

חלופה 1
שווי מרכיב הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח בהתאם לזכויות חוזיות.
ייעוד: תעשייה ומלאכה
גוש: 10646 חלקות: 228 (בחלק), 237 ו-238 (בשלמות).
מועד קובע: 01.05.2020

לפי חוזה החכירה			
מהות	שטח	מקדם	סה"כ שטח אקווי'
שטח המגרש (מ"ר):	5,500		
תכסית 50%:	2,750		
סה"כ שטח מבונה:	2,750	1	2750
חצר:	2,750	0.3	825
סה"כ שטח אקווי'			3575
שווי מ"ר מבונה			₪ 2,800
סה"כ שווי המגרש (כולל פיתוח):			₪ 10,010,000
במעוגל			**₪ 10,010,000**

חלופה 2
שווי מרכיב הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח בהתאם לתב"ע מאושרת.
שכונת נווה אור, אור עקיבא.
מגרשים: 101, 112, 113 לפי תכנית ש/934.
מועד קובע: 01.05.2020

מגרש 101 (24 יח"ד)		
שטח המגרש (מ"ר):	2000	
סה"כ שטח עיקרי:	2640	
סה"כ יח"ד:	24	
שטח עיקרי ליח"ד:	110	
סה"כ שטח ממ"דים (מ"ר):	288	12x24
סה"כ שטח בנייה פלדלת (מ"ר):	2928	
שווי מ"ר מבונה:	₪ 3,900	
סה"כ שווי המגרש (כולל פיתוח):	₪ 11,419,200	
חלק יחסי 16.67%:	₪ 1,903,581	
במעוגל:	**₪ 1,904,000**	

מגרש 112 (24 יח"ד)		
שטח המגרש (מ"ר):	2606	
סה"כ שטח עיקרי:	2880	
סה"כ יח"ד:	24	
שטח עיקרי ליח"ד:	120	
סה"כ שטח ממ"דים (מ"ר):	288	12x24
סה"כ שטח בנייה פלדלת (מ"ר):	3168	
שווי מ"ר מבונה:	₪ 3,900	
סה"כ שווי המגרש (כולל פיתוח):	₪ 12,355,200	
במעוגל:	**₪ 12,355,000**	

מגרש 113 (24 יח"ד)		
שטח המגרש (מ"ר):	2483	
סה"כ שטח עיקרי:	2880	
סה"כ יח"ד:	24	
שטח עיקרי ליח"ד:	120	
סה"כ שטח ממ"דים (מ"ר):	288	12x24
סה"כ שטח בנייה פלדלת (מ"ר):	3168	
שווי מ"ר מבונה:	₪ 3,900	
סה"כ שווי המגרש (כולל פיתוח):	₪ 12,355,200	
במעוגל:	**₪ 12,355,000**	

9.3. <u>סיכום שומת המשיגים:</u>

9.3.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס:</u>

- לצורך קביעת ערכי הבסיס למגורים הסתמך שמאי המשיבה על גישת החילוץ למכר דירות ביישוב אור עקיבא. לצורך קביעת ערכי הבסיס לתעשיה הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה וניתח תוצאות מכרז רמ"י באזה"ת הצפוני באור עקיבא.

❖ להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיגים[9]:

<u>תעשיה</u>:

תוצאות מכרזי רמ"י -מגרשים לתעשייה

מס' סד'	מועד	מיקום	גוש חלקה	שטח במ"ר	מחיר מינימום	הצעה זוכה	שטח בנייה במ"ר (100%)	מחיר לד' (ללא הוצאות פיתוח)
1	יול-20	אור עקיבא- א.ת צפוני	10202/70	3,495	₪ 11,438,700	₪ 12,570,000	3,495	₪ **3,596,567**
2	פבר-19	אור עקיבא- א.ת צפוני	10202/70	3,495	₪ 9,373,000	₪ 12,250,180	3,495	₪ **3,505,059**
3	פבר-17	אור עקיבא- א.ת צפוני	10202/70	3,014	₪ 2,934,750	₪ 6,500,000	3,014	₪ **2,156,603**

- מציין כי העסקה שנערכה בשנת 2017 מובאת לידיעה בלבד.
- מציין כי 2 העסקות האחרות מצביעות על שווי בסיס של כ-3,550,000 ₪ לדונם תעשיה.
- מציין כי יש לערוך התאמה למיקום לאזור התעשיה הדרומי בו ממוקם הנכס הנדון, לפי מקדם 0.90.
- בהתבסס על מקדם אקו' 1.00 לקומת קרקע, 0.60 ליתר הקומות ו-0.25 לחצר, מתקבל 925 מ"ר אקו' לדונם.

בהתאם מתקבל שווי מ"ר מבונה אקוי' ללא פיתוח וללא מע"מ של **3,450** ₪ בממוצע.

[9] ליתר פירוט ראה עמ' 20-24 לשומת המשיגים.

מגורים:

להלן נתוני ההשוואה שהוצגו בשומת המשיגים:

מס"ד	מועד עסקה	גו"ח	שנת בנייה	חדרים	קומה	שטח מדווח במ"ר	חצר במ"ר	20% שטח "פלדלת" אקוי' במ"ר	מחיר מדווח		מחיר למ"ר
1	17/02/2020	10646/235	2018	5	7	107		107	₪	1,450,000	₪ 13,551
2	06/01/2020	10646/232/105	2018	5	7	107		107	₪	1,400,000	₪ 13,084
3	13/01/2020	10646/236	2022	5	ק"ק	123	138	151	₪	1,762,250	₪ 11,702
4	21/01/2020	10646/233/106	2018	5	3	107		107	₪	1,350,000	₪ 12,617
5	24/02/2020	10646/235	2018	5	4	107		107	₪	1,360,000	₪ 12,710
6	06/02/2020	10646/234	2018	4	6	95		95	₪	1,140,000	₪ 12,000
7	26/03/2020	10646/229/102	2018	5	7	127		127	₪	1,880,001	₪ 14,803
8	14/04/2020	10646/235/108	2018	5	12	142		142	₪	1,850,000	₪ 13,028
9	27/04/2020	10646/229/102	2018	5	7	127		127	₪	1,800,000	₪ 14,173
10	25/05/2020	10646/232/105	2018	5	3	107		107	₪	1,360,000	₪ 12,710
11	30/06/2020	10646/233	2018	5	5	144		144	₪	1,359,000	₪ 9,438
12	30/06/2020	10646/233	2018	5	4	120		120	₪	1,359,000	₪ 11,325
13	07/07/2020	10646/234/107	2018	5	12	142		142	₪	1,885,000	₪ 13,275
14	13/07/2020	10646/230	2018	5	7	125		125	₪	1,903,895	₪ 15,231
15	11/11/2020	10646/233	2018	5	ק"ק	107	85	124	₪	1,360,000	₪ 10,968
16	24/12/2020	10646/232	2018	4	2	97		97	₪	1,330,000	₪ 13,711
17	22/11/2020	10646/229	2018	4	ק"ק	100	85	117	₪	1,588,000	₪ 13,573
								ממוצע			₪ 12,818

9.3.2. **עקרונות תחשיב השומה:**

- באשר למגורים, השמאי מציין כי יש להציג עסקות משנת 2020 בלבד, הסמוכות למועד הקובע כפי שעשה, ולא עסקות מהשנים המאוחרות יותר, בהן חלה עליית מחירים דרסטית.
- השמאי הציג סקר מחירים מהשנים 2021-2022 המצביעים על כך שאכן חלה עליית מחירים בטווח של 10%-15% ביחס למועד הקובע, וכטענתו.
- בהתאם , קובע השמאי שווי למ״ר בנוי לפי 12,800 ₪.
- השמאי מציג פירוט עלויות בניה ובהתאם אליו קובע כי עלות בניה למ״ר הינה 7,500 ₪.
- בהתאם, לאחר ניכוי מע״מ (17%), רווח יזמי (15%), מס רכישה ונלוות (7%) ועלות בניה (7,500 ₪ למ״ר) מתקבל שווי למ״ר מבונה בבניה רוויה לפי 1,900 ₪.
- לענין התעשיה, מציין כי באזור התעשיה הצפוני ניתן לעשות שימושים לאולמות ארועים בקומת הקרקע, מה שאין כן באזור הדרומי בו הנכס הנדון. כן מציין כי באזור הצפוני זכויות בניה גבוהות יותר. משכך, מייחס כאמור התאמה למיקום לפי מקדם 0.90.
- מציין כי מקדם לחצר תעשיה של 0.25 כפי שעשה וכן ההפחתה למיקום בה נקט – הינן כפי שעשתה גם ועדת ההשגות בהחלטתה מיום 17.9.2018.

9.3.3. **<u>תחשיב השומה:</u>**

- חלופה 1 :

סיכום תחשיב חלופה 1:

שווי לפי זכויות חוזיות				
סוג	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ שטח אקוי'**	
שטח מגרש במ"ר	5,500			
תכסית 50%	2,750			
שטח מבונה ק"ק במ"ר	2,750	1.0	2,750	
שטח חצר במ"ר:	2,750	0.3	825	
שטח אקוי' במ"ר			3,575	
שווי מ"ר מבונה אקוי'			**3,450**	₪
סה"כ שווי המגרש לא כולל פיתוח			12,333,750	₪
במעוגל, לא כולל פיתוח			**12,330,000**	₪
משקף שווי לד'	5.50		2,242,500	₪

- חלופה 2 :

מגרש	**101**	
שטח מגרש במ"ר	1,995	
שטח עיקרי במ"ר	2,640	
מס' יח"ד	24	
שטח עיקרי ליח"ד	110	
שטח ממד"ים (12X24)	288	
סה"כ שטח "פלדלת"	2,928	
שווי מ"ר מבונה ללא פיתוח	1,900	₪
סה"כ שווי המגרש לא כולל פיתוח	5,563,200	₪
חלק החברה 16.67%	**927,385**	₪
הפחתה למושעא	92,739	₪
שווי חלק החברה	834,647	₪
סה"כ במעוגל, שווי חלק החברה לא כולל פיתוח	**835,000**	₪

מגרש	112
שטח מגרש במ"ר	2,606
שטח עיקרי במ"ר	2,880
מס' יח"ד	24
שטח עיקרי ליח"	120
שטח ממד"ים (12X24)	288
סה"כ שטח "פלדלת"	3,168
שווי מ"ר מבנה ללא פיתוח	₪ 1,900
סה"כ שווי המגרש לא כולל פיתוח	**₪ 6,019,200**

מגרש	113
שטח מגרש במ"ר	2,483
שטח עיקרי במ"ר	2,880
מס' יח"ד	24
שטח עיקרי ליח"ד	120
שטח ממד"ים (12X24)	288
סה"כ שטח "פלדלת"	3,168
שווי מ"ר מבנה ללא פיתוח	₪ 1,900
סה"כ שווי המגרש לא כולל פיתוח	**₪ 6,019,200**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

משומות הצדדים, מטיעוניהם בדיון ומתגובותיהם לתקציר הדיון, עולים בין היתר גם עיקרי הטיעונים הבאים:

9.4.1. <u>טענות שמאי המשיגים:</u>

- ❖ סבור כי השווי לתעשיה אותו קבע שמאי המשיבה – נמוך מהראוי וכי השווי למגורים שקבע השמאי – גבוה מהראוי.
- ❖ מציין כי בסמוך למועד הקובע החלה התפרצות מגפת הקורונה ולכן הביא נתונים משנת 2020 בלבד.
- ❖ מציין כי הזכויות במגרש 101 הינן במושאע ולכן יש להביא הפחתה בגין כך וכי כך סברה גם ועדת ההשגות בהחלטתה שהוזכרה מעלה העוסקת בחלקה 24 בגוש 10629 ובמספר חלקות בגוש 10646. הביא הפחתה של 10%.
- ❖ בתחשיב עלות הבניה הוסיף 25% לעלות הבניה בגין העמסת שטחי שירות ו-30% נוספים עלויות בניה כלליות.
- ❖ כן מציין כי במגרש 101 שטחי "פלדלת" הינן קטנים יותר, ומשכך בעצם עלויות הבניה הכוללות גבוהות יותר. לא הביא תוספת בגין כך, על הצד הזהיר.

9.4.2. **<u>טענות שמאי המשיבה:</u>**

- ❖ טוען כי למעשה שמאי המשיגים מתבסס על עסקה בודדת בקביעת השווי לתעשיה.
- ❖ מציין כי קיים הבדל תהומי בין שני אזורי התעשיה, וכי האזור הדרומי בו ממוקם הנכס, הינו אזור תעשיה מיושן מאוד וכמעט ואינו סחיר. סבור כי ההבדלים מגיעים לכ-25% ולא כפי שציין שמאי המשיגים.
- ❖ כן מציין כי באזור הצפוני יש אלמנטים מסחריים שלא קיימים באזור הדרומי.
- ❖ מציין כי הקורונה היה ארוע נקודתי וכי ללא קשר חלה עליית מחירים.
- ❖ מציין כי לא עשה הבדל בין דירות גן וגג לרגילות וזאת על הצד הזהיר וכי השווי שקבע שמאי המשיגים למגורים – נמוך מאוד ולא סביר.
- ❖ מציין כי ועדת ההשגות שהוזכרה מעלה, דנה בשווי למועד קובע בשנת 2015 וקבעה שווי גבוה ביותר. עובדה זו תומכת בשיטתו.

10. <u>דיון והכרעה:</u>

10.1. <u>שאלת השומה:</u>

הנכס נשוא השומה, ידוע כחלקות 237,238 בשלמות וחלקה 228 (בחלק) בגוש 10646 ומהווה קרקע ביעוד מגורים ובחלופה אחרת – ביעוד תעשיה בשכונת "נווה אור", אזור התעשיה אור עקיבא.

נתבקשנו להכריע במחלוקת הצדדים לענין שווי זכות הבעלות במספר חלופות ובמספר יעודי קרקע כפי שפורט לעיל וכל זאת נכון למועד קובע 1.5.2020.

בהתאם לתקן מס' 3 לתקינה השמאית, הגישה בעלת התוקף הגבוה ביותר להערכת שווי זכות הבעלות, הינה גישת ההשוואה. ככלל עדיף השימוש למכר מגרשים ריקים ופנויים מבינוי בסביבה הנדונה זאת לאור הבעייתיות הקיימת בגישת החילוץ ותלותה בהנחות רבות. ברם, מפאת חוסר בנתוני השוואה ראויים בחרנו בחלק מהחלופות לקבוע את ערכי השווי לפי גישת החילוץ וכפי שיפורט בהמשך.

10.2. <u>עקרונות ושיקולי השומה:</u>

10.2.1. **עסקות ההשוואה** – <u>תעשיה</u>:

הנכס הנשום נמצא באזור התעשיה הדרומי והנחות של אור עקיבא. שמאי המשיגים בחר להסתמך על שני נתונים למכר מגרשים ריקים (מכרזי רמ"י) מאזור התעשיה הצפוני והעדיף תוך מתן מקדם הפחתה לשימושים ולמיקום עדיף של 0.90. שמאי המשיבה, טוען כי אזור תעשיה זה שונה לחלוטין באופיו מהאזור הנחות בו נמצא הנכס הנשום ואינו בר השוואה ולפיכך בחר לנתח נתונים לפי גישת החילוץ מחדרה ומאור עקיבא וכן לנתח עסקות דמי שכירות בסביבה.

לדעתנו, ניתוח נתונים בגישת החילוץ, ובייחוד לנכסי תעשיה, גולם בחובו הנחות רבות ולפיכך אינו עדיף. מנגד, וכפי שמקובל גם על הצדדים, אזור התעשיה בו נמצא הנכס הנדון שונה באופיו, בזכויות הבניה שבו ובשימושים המותרים - מאזור התעשיה הצפוני שבעיר. משכך, בחרתי שלא להסתמך על שני נתוני מכרז רמ"י בקרקעות שבו ואשר הוצגו בשומת המשיגים.

לצורך קביעת ערכי השווי לתעשיה, בחרתי להסתמך על עסקות השוואה מאזור התעשיה הצפוני בבנימינה ובהתאמות המתבקשות. מדובר באזור תעשיה שאינו אטרקטיבי במיוחד ולפיכך נראה כי הוא מתאים לשמש כהשוואה לנדון.

<u>מגורים</u> :

בחרתי להסתמך על ניתוח לפי גישת החילוץ משווי דירות חדשות שנמכרו בגוש 10646 בלבד – בו ממוקם נשוא השומה. מבין הנתונים הקיימים בחרתי לנתח עסקות שהתבצעו בשנת 2020 בלבד, אשר באמצעה חל המועד הקובע. לאור סמיוכת העסקות למועד הקובע – בחרתי שלא להביא בחשבון התאמה למועד הקובע. כמו כן, לא הובאו בחשבון נתוני דירות גן או גג, שאינן מבטאות שווי סטנדרטי, וזאת על הצד הזהיר ולמרות שזכויות הבניה המותרות בנכס הנשום מבטאות גם בינוי שכזה. כמו כן, נותחו דירות בשטח הנע בין 100 ל-140 מ״ר בלבד. זאת לאור שטח הדירות הצפוי בהתאם לתכנית החלה על המגרשים הנדונים. כן לא הובאו בחשבון עסקות העוסקות במכר חלקי זכויות.

10.2.2. **הפחתה בגין מושאע**– טוען שמאי המשיגים כי בחלופת המגורים, מבוקשת בין היתר הערכת זכויות החברה במגרש 101 וכי מאחר וברשותה חלק מהזכויות במגרש בלבד – הרי שראויה הפחתה בגין מושאע. אכן התבקשנו להעריך כ-17% בלבד משטח המגרש שהינם בבעלות בנשום ולפיכך אין להתעלם ממרכיב השותפות בקרקע. לפיכך, תינתן הפחתה של 10% בגין גורם זה.

10.2.3. **התאמות ביעוד המגורים** – באשר להתאמות פרטניות לנכס הנשום, לאור מיקומן הסמוך מאוד למגרשים הנשומים ולאור הסמיכות למועד הקובע שבנדון – לא מצאתי מקום לערוך התאמות נוספות. ברם, הובאה בחשבון התאמה לבעלות לפי חלוקה במקדם 0.97, זאת מאחר והנשום, כמו גם עסקות ההשוואה, ממוקם על קרקעות בבעלות המדינה ומאחר ועלינו לשום שווי הזכויות בבעלות.

10.2.4. **התאמות** – ביעוד תעשיה, הובאה בחשבון התאמה למועד של 5% לשנה וזאת בהתחשב במגמת השוק הכללית ומאחר שמדובר במצרך ההופך נדיר יותר ויותר – קרקעות זמינות לבניה.

10.2.5. **הוצאות פיתוח סביבתי -** בהתאם לסעיף 4.20.12 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, הוצאות הפיתוח אינן חלק מהליך ההשגה.

11. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

יעוד תעשיה:

- להלן ניתוח העסקות באזור התעשיה בבנימינה:

מגרשים לתעשייה אזור התעשייה כרמל, בנימינה

מס'	תאריך	מיקום /הנכס	גוש וחלקה	הזכות	שטח במ"ר	מחיר מכירה
1	16/02/2021	מגרש 63 - רחוב הדגן	12615-63	בעלות	525	₪ 1,100,000
2	17/02/2021	מגרש 1	12615-63	בעלות	525	₪ 1,287,000
3	19/07/2020	מגרש 1	12615-63	בעלות	525	₪ 916,666
4	30/06/2020	מגרש 101 - רחוב הדגן	12615-358	חכירה	6,496	₪ 11,900,000

מס'	מקדם לגודל	מקדם זמן	מקדם מיקום	מקדם התאמה לבעלות	מחיר מכירה מתואם	מחיר למ"ר קרקע
1	0.95	0.96	1.00	1.00	₪ 1,003,200	₪ 1,911
2	0.95	0.96	1.00	1.00	₪ 1,173,744	₪ 2,236
3	0.95	1.00	1.00	1.00	₪ 870,833	₪ 1,659
4	1.00	1.00	1.00	0.97	₪ 12,268,041	₪ 1,889
				ממוצע למ"ר קרקע		₪ 1,924
				מחיר לדונם בממוצע		**₪ 1,924,000**

ניתוח שטח אקווי' אזור התעשייה כרמל, בנימינה

תיאור	שטח במ"ר	מקדם	שטח מבונה אקווי' במ"ר
תעשייה קומת קרקע	500	1.00	500
תעשייה קומה א'	500	0.60	300
תעשייה חצר	500	0.30	150
סה"כ			**950**
מחיר ממוצע לדונם			₪ 1,924,000
שווי למ"ר מבונה אקווי'- מועד קובע 01.05.20			**₪ 2,025**

סיכום: בהתבסס על האמור, סביר לאמוד את ערכי הקרקע ביעוד תעשיה לנכס הנדון ולמועד הקובע הנקוב לעיל לפי **2,025** ₪ למ"ר מבונה אקו', כולל פיתוח וללא מע"מ ולאחר התאמה למיקום, גודל ובעלות.

לצורך בקרה:

בהכרעה בהשגה ראשונה העוסקת בקרקע לתעשיה בחלק מחלקות 370, 372 בגוש 12615 בבנימינה (אופק 45116), נקבע שווי של 2,189 ₪ למ"ר מבונה אקו' לאחר התאמות, נכון למועד קובע 27.7.2020.

בהכרעה בהשגה ראשונה העוסקת בקרקע לתעשיה בחלקה 594 בגוש 10105 בפרדס חנה כרכור (אופק 45798), נקבע שווי של 1,966 ₪ למ"ר מבונה אקו' לאחר התאמות, נכון למועד קובע 14.5.2019.

מסקנה: השווי אותו קבענו נמצא בגדר הסביר.

יעוד מגורים:

להלן נתוני השוואה לערכי הקרקע ביעוד מגורים (מקור: מערכת רשות המיסים):

בתחשיב החילוץ, הובאו עלויות בניה לפי מחירון דקל ובתוספת 25% בגין עלויות עקיפות ומיסוי וכן 25% בגין העמסת שטחי שירות. כל זאת, בהתאם לפרק י"ח לקווים המנחים.

עסקות למגורים בגוש 10646, שהתבצעו בשנת '20 בלבד.						
לא הובאו בחשבון דירות גן או גג. הובאו בחשבון דירות חדשות בשטח שבין 100 ל-140 מ"ר מדווח בלבד						
וזאת בהתאם לשטח סטנדרט לדירה לפי הנכסים הנשומים. לא הובאו בחשבון עסקות למכר חלקי זכויות.						
הופחת מע"מ וזאת מאחר ומדובר בשוק בעל אופי קבלני.						
תאריך	חלקה	קומה	שטח (מ"ר)	תמורה		שווי למ"ר בנוי
17/02/2020	235	7	107	1,450,000	₪	13,551 ₪
06/01/2020	232	7	107	1,400,000	₪	13,084 ₪
21/01/2020	233	3	107	1,350,000	₪	12,617 ₪
24/02/2020	235	4	107	1,360,000	₪	12,710 ₪
06/02/2020	234	6	120	1,140,000	₪	9,500 ₪
26/03/2020	229	7	127	1,880,000	₪	14,803 ₪
27/04/2020	229	7	127	1,800,000	₪	14,173 ₪
25/05/2020	232	3	107	1,360,000	₪	12,710 ₪
13/07/2020	230	7	125	1,903,895	₪	15,231 ₪
30/07/2020	240	9	139	1,994,000	₪	14,345 ₪
30/07/2020	239	9	139	2,004,000	₪	14,417 ₪
11/11/2020	233	11	107	1,360,000	₪	12,710 ₪
15/12/2020	239	9	128	1,850,000	₪	14,453 ₪
24/12/2020	232	2	129	1,330,000	₪	10,310 ₪
ממוצע ללא ערכי קיצון						13,324 ₪
בניכוי מע"מ				1.17		
בניכוי רווח יזמי				1.15		
						9,903 ₪
עלות בניה:						
עלות בניה בסיסית לפי מחירון דקל 03/20 למבנים עד 8 קומות		4,780 ₪				
תוספת עלויות עקיפות (כוללות)	1.25	5,975 ₪				
העמסת שטחי שרות (על הצד הזהיר)	1.25	7,469 ₪				
שווי למ"ר מבונה **ללא** מע"מ וכולל פיתוח						2,434 ₪
ולאחר התאמה לבעלות (/)				0.97		**2,509 ₪**

סיכום: בהתבסס על האמור, סביר לאמוד את ערכי הקרקע ביעוד מגורים לנכס הנדון ולמועד הקובע הנקוב לעיל לפי **2,509** ₪ למ"ר מבונה אקו' לבניה רוויה, כולל פיתוח וללא מע"מ ולאחר התאמה לבעלות.

12. תחשיב השומה:

תחשיב השומה ייערך כדלקמן:

תחשיב: חלופה 1 - תעשיה

שטח מגרש (מ"ר) 5,500

תיאור	שטח במ"ר	מקדם	שטח מבונה אקווי' במ"ר
תעשייה קומת קרקע	2750	1.00	2750
תעשייה חצר	2750	0.30	825
סה"כ			**3575**

שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ	2,025	₪
סה"כ שווי חלופה 1 כולל פיתוח וללא מע"מ	7,239,375	₪
ובמעוגל	**7,240,000**	₪

חלופה 2 - יעוד מגורים:

מגרש 101	מ"ר	
סה"כ שטחי בניה עיקריים	2640	
בתוספת שטחי ממ"דים (12 מ"ר*24 יח"ד)	288	
סה"כ	2928	
שווי מ"ר מבונה (ראה לעיל)	2,509	₪
סה"כ שווי המגרש	7,346,352	₪
חלק יחסי נשום (בהתאם להזמנת השומה)	16.67%	
סה"כ שווי חלק יחסי נשום	1,224,637	₪
הפחתה בגין מושאע (0.90)	1,102,173	₪
ובמעוגל ללא מע"מ וכולל פיתוח	**1,102,000**	**₪**
מגרש 112	מ"ר	
סה"כ שטחי בניה עיקריים	2880	
בתוספת שטחי ממ"דים (12 מ"ר*24 יח"ד)	288	
סה"כ	3168	
שווי מ"ר מבונה (ראה לעיל)	2,509	₪
סה"כ שווי המגרש (100% נשום)	7,948,512	₪
ובמעוגל ללא מע"מ וכולל פיתוח	**7,949,000**	**₪**
מגרש 113	מ"ר	
סה"כ שטחי בניה עיקריים	2880	
בתוספת שטחי ממ"דים (12 מ"ר*24 יח"ד)	288	
סה"כ	3168	
שווי מ"ר מבונה (ראה לעיל)	2,509	₪
סה"כ שווי המגרש (100% נשום)	7,948,512	₪
ובמעוגל ללא מע"מ וכולל פיתוח	**7,949,000**	**₪**

13. <u>השומה</u>:

בהתאם לכל האמור לעיל, בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכות הבעלות בחלק מחלקה 228 ובחלקות 237,238 בגוש 10646, בשכונת "נווה אור", אזור תעשיה אור עקיבא, כבסיס לגביית תשלום בגין שינוי יעוד ו/או ניצול הינה כדלקמן:

חלופה 1 - אומדן שווי זכות הבעלות לפי הזכויות החוזיות לשטח קרקע של 5,500 מ"ר (קבולת בניה 50%):

7,240,000 ₪ (שבעה מיליון מאתיים וארבעים אלף שקלים חדשים)

חלופה 2- אומדן שווי זכות הבעלות לפי תכנית מאושרת והקלות שנתנו בבקשה להיתר (אם ישנן):

מגרש 101 (חלק יחסי) – 1,102,000 ₪ (מיליון מאה ושניים אלף שקלים חדשים)
מגרש 112 – 7,949,000 ₪ (שבעה מיליון תשע מאות ארבעים ותשעה אלף שקלים חדשים)
מגרש 113 – 7,949,000 ₪ (שבעה מיליון תשע מאות ארבעים ותשעה אלף שקלים חדשים)

ערכי השווי הנקובים **כוללים** הוצאות פיתוח **ולא** כוללים מע"מ.
על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי פרק 4.20 , סימן ב', בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה על ידי מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בכבוד רב,

שלמה ולש
שמאי מחוזי
מחוז חיפה והצפון

<u>העתק</u>: גב' מיטל ורדי, ראש תחום שמאות חיפה, רמ"י.