תאריך עברי	י״א חשון תשפ״ה
תאריך לועזי	12 נובמבר 2024
מס׳ אופק	47937
תיק רמ״י	300178392

לכבוד

המשיגה 1:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות מר עודד מלק, ראש תחום שמאות ת״א
דוא״ל: odedm@land.gov.il

המשיגה 2:
בעל הזכויות בנכס: מר אליהו קוק
באמצעות מר אלעד עירד, שמאי מקרקעין
דוא״ל: irad@iedb.co.il

החלטת ועדת השגות[1]

חלקה 114 בגוש 6547, רחוב שבטי ישראל 106, רמת השרון

ההשגה שלפנינו הוגשה על הכרעה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 31/05/2022 על ידי שמאי המקרקעין, מר יאיר פרידמן (להלן: ״**השמאי המחוזי**״), בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאי המחוזי בחן את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 18/07/2021, על ידי שמאי המקרקעין מר אהרון בוץ (להלן: ״**שמאי רמ״י**״). ואת השומה מטעם החוכר שנערכה ביום 26/10/2021 על ידי שמאי המקרקעין מר עירד אלעד (להלן: ״**שמאי החוכר**״)

השגה כפולה על החלטת השמאי המחוזי הוגשה ע״י שמאי רמ״י ביום 26/06/2022 וע״י שמאי החוכר ביום 29/07/2022.

בתאריך 24/10/2022 ניתנה החלטתה של יו״ר ועדת ההשגות, על טיפול בהשגה ללא דיון בע״פ וניתנה לצדדים אפשרות להשלים טיעונים בכתב.

1. מטרת ההחלטה:

אומדן שווי זכות הבעלות בקרקע הנדונה, זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים – יובל חכירה, ללא מע״מ וכולל פיתוח, בחלופות הבאות:

חלופה 1- אומדן שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע של יחידה מסחרית בהיקף מבונה של 78 מ״ר למועד הקובע 31/05/2015.

חלופה 2- אומדן שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע של יחידה מסחרית בהיקף מבונה של 78 מ״ר למועד הקובע 18/07/2021.

2. המועדים הקובעים:

המועדים הקובעים להחלטה זו עבור חלופה 1- 31/05/2015 ועבור חלופה 2- 18/07/2021.

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

3. ביקור בנכס:

ביום 17/09/2023 נערך ביקור על ידי מר גיל הרצברג חבר הוועדה.

4. תמצית תיאור הסביבה והנכס:

הנכס מושא ההחלטה מהווה מרכיב הקרקע של חנות הממוקמת במבנה מסחרי שכונתי בשכונת מורשה ברמת השרון.

שכונת מורשה ממוקמת בחלקה הדרום מזרחי של העיר, מזרחית לשכונת נווה מגן ומצפון לאזור התעשייה הדרומי ולמחלף מורשה.

השכונה מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע לצד בנייני מגורים בבניה רוויה ותיקה, מבני ציבור וגנים ציבוריים.

בשכונה ניכרת מגמת התחדשות עירונית.

המרכז המסחרי השכונתי בנוי על מגרש[2] בשטח כ – 600 מ״ר.

על המגרש קיים מבנה חד קומתי הפונה בחזית לרחוב שבטי ישראל.

המבנה מחולק לשש חנויות כאשר מושא השומה הינה החנות השנייה מכיוון דרום מערב בשטח כ- 78 מ״ר[3].

במועד הביקור היתה החנות סגורה אך בהתאם לשילוט פועלת במקום חנות לצעצועים וציוד למוסדות חינוך תחת השם ״באלי סטוק״.

עפ״י התשריט החנות דמוית מלבן מוארך אשר בעורפו חלק רחב המצוי בעורף החנות השכנה, רוחב חזית החנות כ- 4.15 מ׳ ועומקה כ- 15 מ׳, עורף החנות ברוחב 5.65 מ׳.

ליתר פירוט ראו בהכרעת השמאי המחוזי.

5. מצב תכנוני רלוונטי:

אין מחלוקת בעניין זה. ליתר פירוט ראו בהכרעת השמאי המחוזי.

6. המצב המשפטי:

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פירוט ראו בהחלטת השמאי המחוזי.

7. קביעת השווי בשומות הצדדים:

להלן מסקנת השווי ללא מע״מ כולל פיתוח, כפי שנקבע בשומות הצדדים:

חלופה	שומת רמ״י המקורית	השגה ראשונה (שומת החוכרים)	הכרעה בהשגה ראשונה	שומת רמ״י בהשגה שנייה	שומת החוכרים בהשגה שנייה
חלופה א׳	₪ 811,000	₪ 322,460	₪ 481,950	₪ 811,000	₪ 322,460
חלופה ב׳	₪ 905,000	₪ 525,750	₪ 531,156	₪ 905,000	₪ 525,750

[2] מגרש 1173א׳ בהתאם לתכנית רש/241.

[3] בהתאם לתשריט חכירה (לא לצרכי רישום) אשר נערך ע״י ממ״י מחוז תל אביב בתאריך 17 בפברואר 1985.

8. החלטת השמאי המחוזי:

להלן עיקרי העקרונות, הגורמים והשיקולים בהחלטת השמאי המחוזי, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

8.1 <u>גישת השומה ונתוני השוואה</u>:

השמאי המחוזי העריך כי לאור מטרת השומה גישת היוון הכנסות הינה הגישה המועדפת לקביעת שווי מ"ר מבונה למסחר היות שגישה זו מנטרלת זכויות נוספות ופוטנציאל. לפיכך, התבסס על נתוני דמ"ש למסחר, כולל חוזי שכירות בנכס הנדון תוך חילוץ מרכיב שווי הקרקע וביצוע התאמות נדרשות.

8.2 <u>מיקום הנכס</u>:

התקבלה טענת השמאי החוכר כי מקדם המיקום שהובא בחשבון בשומת רמ"י בשיעור 35% לעסקאות השוואה מהרחובות סוקולוב ואוסישקין אינו מספיק ועדיף להסתמך על נתוני דמ"ש בנכס ובסביבה מבלי להביא בחשבון את עסקאות ההשוואה שהציג שמאי רמ"י.

השמאי המחוזי קיבל את עמדת שמאי החוכר לפיה יש לקחת בחשבון את חוזי השכירות בנכס הנדון המבטאים באופן מיטבי את מאפייני הנכס צורתו וגודלו והעניק לחוזים אלו משקל יחסי בשיעור 25%.

יתרת המשקל היחסי ניתנה לדמי שכירות המתקבלים בחנויות בסביבה הקרובה של הנכס בכפוף להתאמות למיקום עד מקדם 0.9, לגודל עד מקדם 0.9/1.1 ומו"מ עד מקדם 0.95.

8.3 <u>ניתוח נתוני ההשוואה</u>:

בניתוח נתוני ההשוואה הובאו בחשבון מקדמי התאמה לגודל ביחס לנשוא השומה, המבטאים את מאפייני הנכס ובכלל זאת: שטח/שטח שולי, צורה ופונקציונליות.

9. טיעוני רמ"י:

9.1 <u>גישת השומה</u>:

שמאי רמ"י משיג על הכרעת השמאי המחוזי לפיה יש להתבסס על חילוץ מרכיב קרקע משווי כבנוי בדרך של היוון הכנסות בלבד לאור הקושי באיתור עסקאות השוואה.

הדרך המועדפת עם התוקף הגבוה ביותר הינה ביצוע השוואה עקיפה מאזורי מסחר אחרים ברמת השרון ובעיר הרצליה הסמוכה תוך ביצוע התאמות מיקום.

לטענתו, אין לקבוע את השווי בהתאם לגישת היוון הכנסות המתבססת על דמי שכירות שנקבעו בתקופות שונות (חוזים שנחתמו זה מכבר) עם ערכים קיצוניים מהנכס מושא השומה ולכן, הובאה בחשבון גישת היוון ההכנסות כבקרה בלבד.

9.2 <u>נתוני דמי שכירות לנכס הנדון כבנוי</u>:

בניתוח הנתונים בהכרעת השמאי המחוזי הובאו בחשבון במשקל 25% חוזי שכירות שהציג החוכר, בעל עניין מובהק בערר, המביאים לשווי נמוך מאוד. בנוסף שאר הנתונים שהביא בחשבון השמאי המחוזי נלקחו מאתר BMBY המהווה אתר למתווכים ואין בו תוקף לסקר שמאי.

להלן הפער בין הנתונים:

בשנת 2015, דמ"ש בהתאם לחוזה בנכס הינם 48 ₪/מ"ר לחודש ולעומת זאת דמ"ש בסביבה הינם 84 ₪. (בשומת רמ"י התקבלו דמ"ש כבקרה בסך 98 ₪/מ"ר).

בשנת 2021 דמ"ש בהתאם לחוזה בנכס הינם 64 ₪/מ"ר לחודש ולעומת זאת דמ"ש בסביבה הינם 77 ₪ (פחות מ- 2015). (בשומת רמ"י התקבלו דמ"ש כבקרה בסך 108 ₪/מ"ר).

פערים אלו מצביעים על כך כי נתוני חוזי השכירות בנכס הינם ערך קיצוני ויש לפסול אותם בשקלול השווי.

לאור הנתונים הקיצוניים הנ"ל קבע השמאי המחוזי שווי מ"ר מבונה שאינו סביר בסך של 6,179 ₪/מ"ר עבור שנת 2015 ו- 6,810 ₪/מ"ר לשנת 2021, פער של 630 ₪ בלבד ב- 6 שנים.

9.3 <u>מקדם התאמה למיקום 35%</u>:

בתגובה לקביעת השמאי המחוזי כי מקדם המיקום שהובא בחשבון בשומת רמ"י אינו מספיק, טען כי מדובר בהתאמת מיקום מקסימלית בשיעור 35% שהינה התאמה מספקת בהשוואה לנתוני שכירות אחרים ברמת השרון והרצליה.

10. טיעוני שמאי החוכר:

10.1 <u>צורת הנכס</u>:

בשומת השמאי המחוזי נאמר כי הובאו בחשבון מקדמי התאמה לגודל ביחס לנשוא השומה המבטאים את מאפייני הנכס (שוליות, צורה ופונקציונליות). יחד עם זאת בתחשיב אין כל ביטוי למקדמים אלו, לעניין זה יודגש שהחנות נשוא השומה הינה בעלת צורה נחותה ביחס לחנויות נורמטיביות, עם חזית ברוחב 4.4 מ' בלבד שאינה פרופורציונית לחנות בשטח 78 מ"ר.

לא זו בלבד שהחנות עמוקה ביחס לחזית, אלא גם שבחלקה הפנימי היא מתרחבת, וקיים לגביה שטח שולי המתפקד יותר כמחסן מאשר כחנות מכאן שהשטח האפקטיבי האקווי' לנכס הינו 70.1 מ"ר[4].

10.2 <u>חוזי שכירות בנכס הנדון</u>:

חוזי השכירות בנכס הנדון משקפים נאמנה את הפחת הצורני בחנות, וזאת הסיבה שכאשר מחשבים מהם מחיר למ"ר בצורה מוטעית, על בסיס מלוא שטח החנות 78 מ"ר, ללא התחשבות בפחת צורני כאמור, נדמה כי הם נמוכים.

בניגוד לנטען ע"י שמאי רמ"י נתון דמי השכירות מהנכס עצמו הינו נתון מהותי שיש לתת לו משקל מכריע. הנתון משקף את שווי השוק האמיתי של הנכס.

לא ניתן לגזור דמי שכירות לנכס הנדון על בסיס דמי שכירות מהרחובות המסחריים הראשיים של רמת השרון תוך הפעלת מקדם הפחתה למיקום 35%, ללא כל תימוכין.

10.3 <u>חילוץ הרווח היזמי ועלויות הבניה</u>:

הנכס הנדון מהווה חנות במרכז מסחרי קטן. לפי פרק י"ח לקווים המנחים (עדכון מס' 1) לחודש ינואר 2020 סעיף 3.3.1, שיעור הרווח היזמי האופייני לבנייה של מרכזים מסחריים הינו 20-30% אך בשומה המחוזית בוצע חילוץ יזמות בשיעור 15% בלבד. יש להביא בחשבון יזמות

[4] בהתחשב ביחס 1:2 לחזית עומק השטח האפקטיבי הינו 4.4 מ' * 8.8 מ' = 38.7 מ"ר, יתרת השטח במקדם 0.8: (38.7-78)* 0.8= 31.4 מ"ר, סה"כ 38.7 מ"ר + 31.4 מ"ר = 70.1 מ"ר.

בשיעור 20% מאחר ומדובר במרכז מסחרי קטן, יצוין שגם בשומת רמ"י הובא בחשבון רווח יזמי של 20% בגישת החילוץ.

לעניין עלויות הבניה, אין להביא בחשבון פחת בעת החילוץ. יישום נכון של גישת החילוץ מבוצע לנכסים חדשים בלבד, כאלו שאין בהם מרכיבים לא ידועים מסוג פחת פיזי או מע"מ ויזמות שחוקים. במקרה של נכסים מסחריים אין משמעות גדולה למצב הפיזי של הנכס, שווי הנכס נקבע מרמת הפדיון ונתון זה מושפע באופן שולי בלבד ממצבו הפיזי של הנכס, לפיכך אין להביא בחשבון בחילוץ מהשווי הבנוי פחת ויש להפחית את מלוא ההשקעות הנדרשות להקמה.

בנוסף יש לנכות גם עלויות עקיפות לרבות הוצאות נלוות לרכישת הקרקע כגון מס רכישה, כאשר עלויות אלו נעות בין 25-35% ובממוצע 30%.

11. דיון והכרעה:

11.1 <u>גישת השומה</u>:

הוועדה מקבלת את גישת השומה שננקטה בשומת השמאי המחוזי לפיה נקבע השווי על פי דמי השכירות הראויים לנכסים בסביבה המיידית של הנכס מושא השומה המגלמים את מרבית מאפייניו.

ככלל, הוועדה מקבלת את עמדת שמאי המשיגים כי קיימת עדיפות לשימוש בגישת ההשוואה הישירה אך יחד עם זאת בהתאם לתקן מס' 3 "יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים לא בנויים" אין הבדל ברמת התוקף המיוחסת לגישת החילוץ משווי כבנוי שחושב בגישת ההשוואה לבין שווי שחושב בגישת היוון ההכנסות.

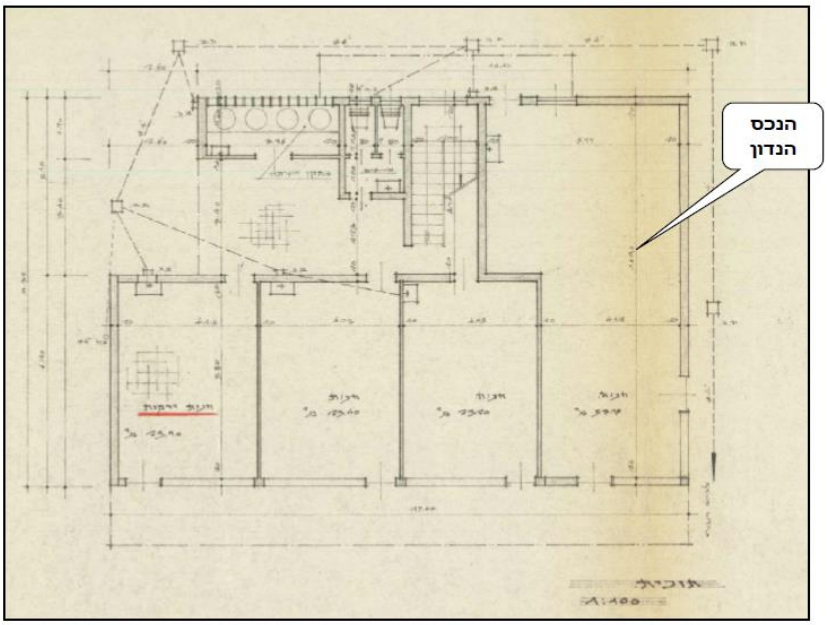
לאור האמור, הוועדה אינה מקבלת את עמדת שמאי רמ"י אשר ציין כי קיימת עדיפות לחילוץ שווי מ"ר מבונה מעסקות מכר שטחים מסחריים. יתרה מזאת, העסקאות שהביא בחשבון נוגעות לנכסים הממוקמים ברחובות אוסישקין וסוקולוב ברמת השרון והרצליה המהווים אזורים מרכזיים ושונים מהותית מאזור הנכס הנישום ובכך נדרשות התאמות רבות שבגינן עיסקות ההשוואה אינן רלוונטיות.

11.2 <u>צורת הנכס</u>:

הוועדה אינה מקבלת את טענת שמאי החוכר כי למרות האמור בפרק עקרונות השומה בהכרעתו של שמאי המחוזי בתחשיב אין כל ביטוי למקדם צורה/ פונקציונליות / שטח שולי ביחס לעיסקות ההשואה.

הוועדה סבורה כי השמאי המחוזי גילם את הנ"ל במקדם ההתאמה לגודל שחישב ואף ציין בהכרעתו כי מקדם זה מבטא את מאפייני הנכס הכוללים שטח / שטח שולי, צורה ופונקציונליות.

בגין מקדם התאמה בגין יחס חזית עומק, מאחר שאין נתונים מדויקים אודות יחס חזית עומק בנתוני ההשוואה לא ניתן להפעיל התאמה זו בנכס הנדון. יחד עם זאת, הובאה בחשבון התאמה לגודל המבטאת את מאפייני הנכס.



11.3 <u>ניתוח נתוני שכירות</u>:

לאחר שבחנה הוועדה את נתוני ההשוואה שהוצגו בהחלטת השמאי המחוזי[5], מצאה לנכון לקבלם כנתוני השוואה ראויים לבחינה לאור מיקומם בסביבת הנכס הנדון ואף מהנכס עצמו והביאה בחשבון התאמות למיקום, גודל, התאמה למו"מ והתאמה לחוזים הכוללים הפחתה מסויימת בדמ"ש לשוכר ותיק.

בנוגע לדמי השכירות במושא השומה: מנתוני ההשוואה לנכסים דומים בסביבה נראה כי דמי השכירות המשולמים בנכס הנדון במועדים הקובעים השונים נמוכים מדמי השכירות בסביבה. יחד עם זאת, הוועדה סבורה כי בנסיבות העניין לא נכון להתעלם לחלוטין מחוזה חתום המשקף את כלל מאפייני הנכס, ולכן יובא חוזה השכירות במשקל נמוך ביחס לעיסקות ההשוואה.

11.4 <u>עלות בניה ורווח יזמי</u>:

בהתאם לפרק י"ח לקווים המנחים שיעור רווח היזמי לחנויות הכוללים חזית מסחרית הינו בגבולות 15%-20%.

לפיכך, במסגרת התחשיב לחילוץ מרכיב הקרקע מקבלת הוועדה את הרווח היזמי שהובא בחשבון בשומת השמאי המחוזי מאחר שמדובר במרכז מסחרי שכונתי קטן וותיק חד קומתי הכולל כ- 4-5 חנויות קטנות.

הנכס הנדון ועיסקות ההשוואה מהווים חנויות ותיקות, ומשכך, מקובלת עלינו תרומת המחוברים הכלכלית-שמאית אשר נלקחה בחשבון ע"י השמאי המחוזי בחלופות השונות.

[5] לרבות חוזי שכירות בנכס הנדון למועדים 2015,2021.

12. נתוני השוואה ותחשיבי השווי:

12.1 <u>שווי מרכיב הקרקע - בחלופה 1</u>:

נתוני השוואה המצויינים בהכרעת השמאית המחוזית

תאריך חוזי שכירות/ היצע	רחוב	שטח בנוי מ"ר	דמ"ש	דמ"ש למ"ר בחודש	התאמה למיקום	התאמה לגודל	התאמה למו"מ/ חוזה המשך	דמ"ש מתואמים למ"ר	דמ"ש לחישוב	משקל יחסי	סה"כ דמ"ש משוקללים
חוזה 01/02/2014 - 31/01/2015	שבטי ישראל 106 - הנכס הנדון	78	₪ 3,750	₪ 48	1	1.1	1.1	₪ 58	₪ 58	0.05	₪ 2.91
חוזה 01/09/2015 - 31/08/2016	המלכים 1	30	₪ 2,200	₪ 73	0.9	0.9	1.05	₪ 62	₪ 62	0.10	₪ 6.24
04/07/2016	המסגר 8	45	₪ 3,700	₪ 82	0.85	1	0.95	₪ 66	₪ 66	0.10	₪ 6.64
13/08/2014	החרש 5	100	₪ 8,000	₪ 80	0.85	1.1	0.95	₪ 71	₪ 71	0.10	₪ 7.11
01/05/2014	שבי ציון 56	33	₪ 3,800	₪ 115	1.05	0.9	0.95	₪ 103	₪ 103	0.10	₪ 10.34
11/12/2013	שבטי ישראל 105	25	₪ 3,300	₪ 132	1	0.9	0.95	₪ 113	₪ 113	0.15	₪ 16.93
13/12/2014	שבטי ישראל 105	30	₪ 3,000	₪ 100	1	0.9	0.95	₪ 86	₪ 86	0.15	₪ 12.83
25/11/2015	שבטי ישראל 106	30	₪ 3,500	₪ 117	1	0.9	0.95	₪ 100	₪ 100	0.15	₪ 14.96
08/12/2014	הרב קוק 41	45	₪ 6,500	₪ 144	1	1	0.95	₪ 137	חריג	-	₪ -
26/10/2016	שבטי ישראל 102 , המחיר כולל ארנונה ומיים	54	₪ 6,000	₪ 90	1	1	0.95	₪ 86	₪ 86	0.10	₪ 8.56
							דמ"ש למ"ר בחודש בממוצע לחנויות בשטח של עד 50 מ"ר		**₪ 86**		**₪ 87**

הערה: במסגרת ניתוח הנתונים משנים קודמות 2013,2014 לא הובאה בחשבון, על הצד הזהיר, התאמה לזמן

תחשיב השווי למ"ר מבונה:

דמ"ש למ"ר בחודש בממוצע לחנויות בשטח של עד 50 מ"ר		**₪ 87**
מקדם התאמה לגודל הנכס	0.90	₪ 78
שווי מ"ר בנוי לפי שיעור היוון	7.70%	₪ 12,133
בניכוי יזמות	1.15	₪ 10,551
בניכוי עלות בנייה		₪ 4,000
שווי מ"ר מבונה		**₪ 6,551**

12.2 שווי מרכיב הקרקע - בחלופה 2 :

נתוני השוואה :

תאריך חוזי שכירות/ היצע	כתובת	שטח מ"ר	דמ"ש חודשי	דמ"ש למ"ר בחודש	התאמה למיקום	התאמה לגודל	התאמה למו"מ/ חוזה המשך	דמ"ש מתואמים למ"ר	דמ"ש לחישוב	משקל יחסי	סה"כ דמ"ש משוקללים
חוזה 01/10/2018- 01/10/2023	הרב קוק 41	32.4	₪ 2,500	₪ 77	1	0.9	1.1	₪ 76	₪ 76	0.25	₪ 19
חוזה 01/02/2021- 31/01/2022	שבטי ישראל 106 הנכס הנדון	78	₪ 5,000	₪ 64	1	1.1	1	₪ 71	₪ 71	0.15	₪ 11
15/07/2019	שבטי ישראל 106	70	₪ 6,000	₪ 86	1	1.1	0.95	₪ 90	₪ 90	0.20	₪ 18
01/07/2021	טרומפלדור 10	170	₪ 13,000	₪ 76	0.85	1.1	0.95	₪ 68	₪ 68	0.10	₪ 7
06/11/2019	טרומפלדור 10	150	₪ 13,000	₪ 87	0.85	1.1	0.95	₪ 77	₪ 77	0.15	₪ 12
01/07/2021	המלכים, רמת השרון	25	₪ 3,500	₪ 140	0.9	0.9	0.95	₪ 108	₪ 108	0.15	₪ 16
ממוצע									**₪ 82**	1.00	**₪ 82**

תחשיב שווי מ"ר מבונה :

דמ"ש למ"ר בחודש בממוצע לחנויות בשטח של עד 50 מ"ר		**₪ 82**
מקדם התאמה לגודל הנכס	0.90	₪ 74
שווי מ"ר בנוי לפי שיעור היוון	6.9%	₪ 12,835
ניכוי יזמות	1.15	₪ 11,161
עלות בנייה		₪ 4,400
שווי מ"ר מבונה		**₪ 6,761**

12.3 תחשיב השווי חלופה 1 :

שטח הנכס	78 מ"ר
שווי מ"ר מבונה מסחר (לשנת 2015)	₪ 6,551
סה"כ שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע	**₪ 510,950**
במעוגל	**₪ 511,000**

12.4 <u>תחשיב השווי חלופה 2</u>:

שטח הנכס	78 מ״ר
שווי מ״ר מבונה מסחר (לשנת 2021)	₪ 6,761
סה״כ שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע	₪ **527,330**
במעוגל	₪ **527,000**

13. החלטה:

בהתאם לכל האמור לעיל, החלטנו לקבל חלקית את ההשגה שבנדון, ולקבוע את אומדן שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע של יחידה מסחרית בהיקף מבונה של 78 מ״ר, כולל פיתוח ולא כולל מע״מ, למועדים הקובעים בחלופות השונות כדלהלן:

חלופה 1 – למועד קובע 31/05/2015:
בסך של **511,000** ₪ (חמש מאות ואחד עשר אלף ₪).

חלופה 2 – למועד קובע 18/07/2021:
בסך של **527,000** ₪ (חמש מאות עשרים ושבעה אלף ₪).

על החלטה זו ניתן לעתור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 ימים מהמועד שבו נשלחה ע״י הוועדה.

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
ליאת שטרית	עו״ד מיכל כהן	גיל הרצברג
שמאית מקרקעין	יו״ר הוועדה	שמאי מכריע
ממונה בכירה ועדת השגות		