

שומה אחרת

בגין שימוש חורג מקרקע חקלאית לאחסנת ברזל פתוחה

גוש : 4338 חלק מחלקה 51

פרדס שניר, לוד

(בקשה ע"ש סקראפ סריידס שוקי בע"מ מס' 2017014)

15 דצמבר 2019

י"ז כסלו תש"פ

סימוכין: 19092

הנדון: שומה אחרת בגין שימוש חורג מקרקע חקלאית לאחסנת ברזל פתוחה

חלק מחלקה 51, גוש: 4338, פרדס שניר, לוד

התבקשתי ע"י חב' סקראפ סריידס שוקי בע"מ לערוך שומה אחרת לעניין שומת השבחה על פי סעיף 14(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

השומה האחרת מתייחסת לשומת ההשבחה שנערכה ע"י שמאי הוועדה הגב' תמר אברהם, שמאית מקרקעין, בעקבות מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר לשימוש חורג מס' 2017014.

שומת הוועדה נערכה בגין שימוש חורג מקרקע חקלאית לאחסנה פתוחה, לתקופה של 5 שנים.

1. מטרת ההערכה

שומה אחרת לעניין ההשבחה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בסעיף 14(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 לאור אישור תכניות.

2. תאריך הביקור בנכס

ה- 14 בנובמבר 2019 (ע"י הח"מ)

3. המועד הקובע

30/12/2018 – יום אישור הבקשה לשימוש חורג ל 5 שנים, ע"י וועדת המשנה לתכנון ובניה

4. פרטי הנכס

גוש	-	4338
חלקה	-	51
שטח חלקה	-	25,046 מ"ר.
השטח הנישום ¹	-	4,976 מ"ר
מיקום	-	פרדס שניר, לוד.

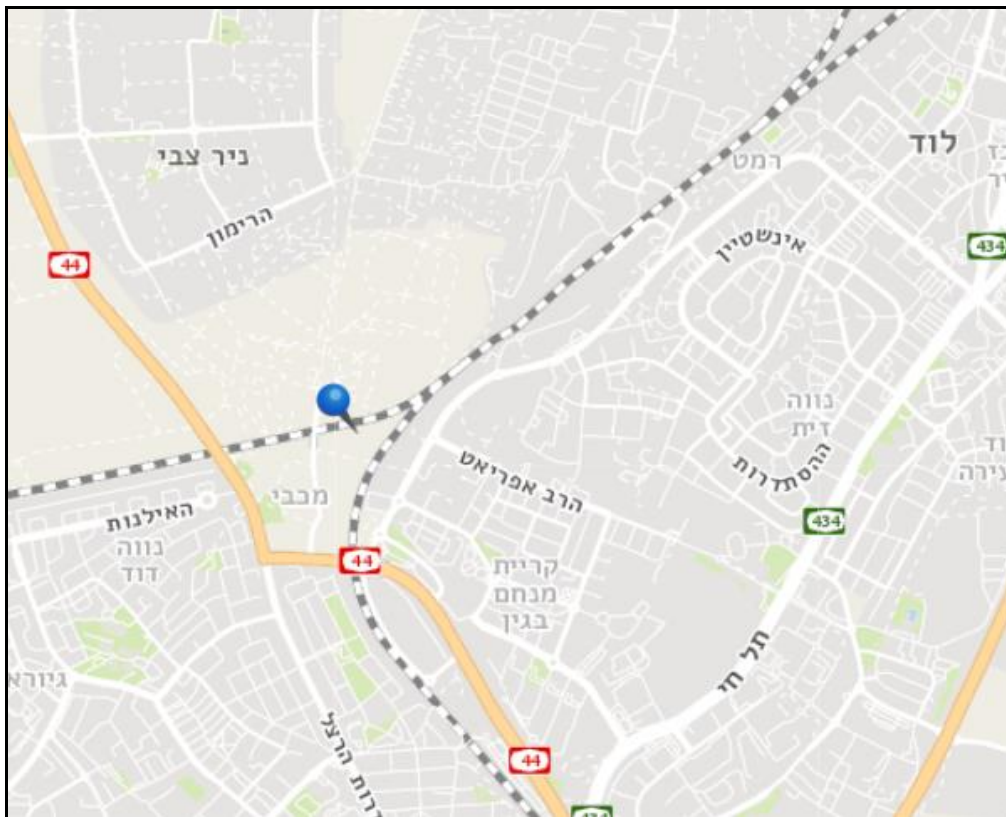
5. תיאור הנכס והסביבה:

5.1 תיאור הסביבה:

הנכס נשוא חוות הדעת מהווה חטיבת קרקע המצויה בפרדס שניר, בחלק המערבי של העיר הידוע כחלק מתת חלקה 51 בגוש 4338, בסמוך לנקודת פיצול מסילת הרכבת לכיוון דרום מערב ולכיוון ירושלים.

דרומית לכפר "דהמשה" הבנוי ברובו מצפון למסילת הרכבת ומאופיין במבנים ישנים צמודי קרקע (בשילוב שימושים שככל הנראה ללא היתר).

להלן תרשים סביבה להתמצאות:



תיאור הנכס הנדון:

חלקה 51 הינה בעלת צורה אי רגולרית בשטח של 25,046 מ"ר. הנכס נשוא חוות הדעת מהווה חלק מחלקה 51 כאמור, בחלק המערבי של החלקה, בשטח של 4,976 מ"ר.

(יצוין כי השטח אליו מתייחסת שמאית הוועדה בשומתה (7,098 מ"ר) כולל ש.צ.פ המצוי בחלק הצפוני ואינו נכלל בבקשה לשימוש חורג).

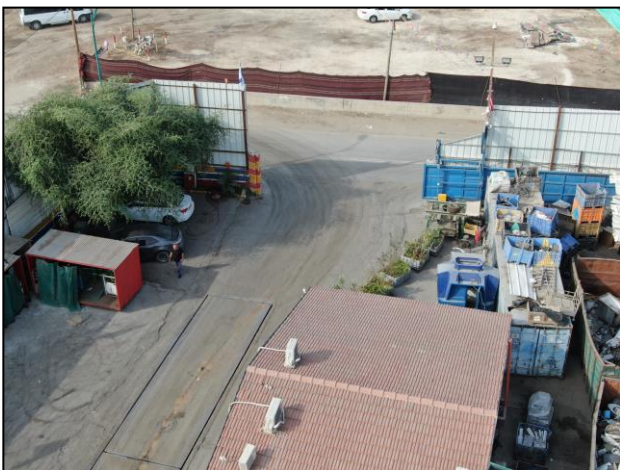
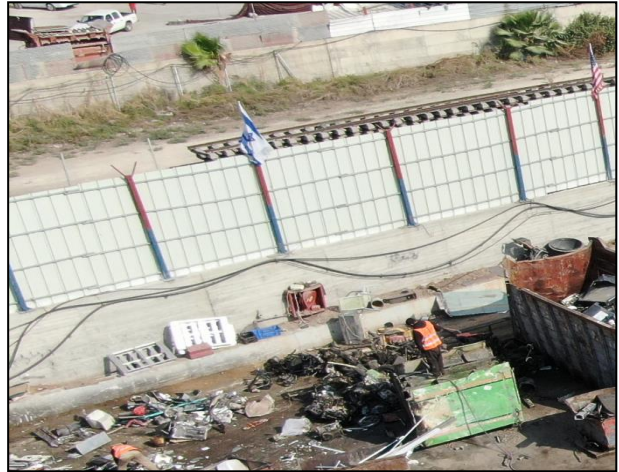
לא קיימת נגישות מוסדרת בכביש אספלט לנכס הנדון, קיימת דרך עפר משובשת המתפצלת מכביש 44 סמוך לצומת רמלה צפון.

הדרך כאמור משובשת, כמו כן לא קיים פיתוח סביבתי וללא תשתיות.

¹ בהתאם לנתוני הבקשה להיתר לשימוש חורג

חטיבת הקרקע הנדונה מצויה מדרום ובצמוד למסילת הרכבת. כמתחם לאכסון פסולת ברזל, בהיקף המתחם גדר בנויה משולבת איזכורית עם שער כניסה ממתכת מחוזק. בחלק הצפוני הגובל במסילה קיימת חומת בטון בנויה בגובה של כ- 2 מ' ומעל גדר איזכורית מחוזקת מוטות פלדה בחלק המזרחי, דרומי ומערבי, גדר בטון בגובה משתנה ובשילוב חיפוי גדר איזכורית מחוזקת מוטות פלדה עד לגובה של כ- 4.5 – 4 מ'. על חלק מהחלקה קיימים משטחי בטון יצוקים עובי של כ- 15 ס"מ או משטחי אספלט ובייתרה שטח פתוח עם תשתית מחלוטה מהודקת. קיים מבנה בשטח של כ- 110 מ"ר המשמש כמשרדים, בנוי בבניה קלה וברמת גימור טובה. בכניסה קיים משקל אלקטרוני באורך של כ- 18 מ'. בחלק הצפוני מותקן מחזיר שמן (הותקן לאחרונה בעלות של כ- 60,000 ₪) עם תעלת ניקוז מקומית. כמו כן קיימים מספר מכולות אכסון פתוחות, נוף וסככות צל זמניות מפח. להלן צילומים מקומיים ממועד ביקורי:





6. רישוי

- 6.1 ועדת המשנה לתכנון ובניה החליטה בישיבה מס' 86 מיום 03/09/2012 לאשר בקשה לשימוש חורג בסככה חקלאית קיימת לאחסנת מתכת עיבוד והרכבה, לתקופה של 3 שנים.
- היטל ההשבחה בסך 35,735.88 ₪ שולם בתאריך 04/11/2012.
- 6.2 **נשוא חוות הדעת -** ועדת המשנה לתכנון ובניה החליטה בישיבה מס' 145 מיום 30/12/2018 לאשר בקשה לשימוש חורג מקרקע חקלאית לאחסנת ברזל, לתקופה של 5 שנים.
- שטח המגרש לשימוש מבוקש הינו: **4,976 מ"ר**.
- להלן טבלת ההגשה להיתר, בתוספת סימון השטח המבוקש:

דו"ק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

בקשה להיתר בניה או לשימוש במקרקעין

דו"ק התכנון והבניה ותמסכ"ח - 1965
תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר
תנאי ואגרות), תתש"ל-1970

מספר 1
תקנה 2(א)

ועדה מקומית לתכנון ובניה רשות ירושלים				לוד		מס' בקשה:		מס' תיק:		
כתובת				שם הישוב:	שם הרחוב:	מס' בית:	גוש	חלקה	מגרש	התבנית/יות החלוקה/ות במקום
				לוד		פרדס שניר	20	51	51/1/2	לד \ 1000

מספחים		פרטי		מס' זהות או רישום של תאגיד		חשען		מס'		מלפון	
המבקש		סקראפ טריידס שוקי בע"מ		514418425		פרדס שניר 20 לוד		ס.פ. 052-5933347		מס' 08-9249083 פ. 050-841990	
בעל זכות בנכס בעלות חברה אחר		אבו עינים יוסף		060136686		פרדס שניר לוד		ס.פ. _____		מס' 08-9249083 פ. 050-841990	
עורך הבקשה הראשי		מחוג מהנדסים ובניין בע"מ		514999549		חנה סנע 13 לוד		ס.פ. 08-9249083 פ. 050-841990		מס' 08-9249083 פ. 050-841990	
מתכנן שד הבין		מחוג מהנדסים ובניין בע"מ		514999549		חנה סנע 13 לוד		ס.פ. 08-9249083 פ. 050-841990		מס' 08-9249083 פ. 050-841990	

תאור תבנית

בקשה לשימוש חורג "גרסת מוצרי ברזל + אחסנה פתוחה

מוגרש ☐ מסחרי ☒

מוגרש ☐ מסחרי ☐

מוגרש ☐ מסחרי ☐

מוגרש ☐ מסחרי ☐

מוגרש ☐ מסחרי ☐

מוגרש ☐ מסחרי ☐

מוגרש ☐ מסחרי ☐

מוגרש ☐ מסחרי ☐

מוגרש ☐ מסחרי ☐

מוגרש ☐ מסחרי ☐

מוגרש ☐ מסחרי ☐

מוגרש ☐ מסחרי ☐

מוגרש ☐ מסחרי ☐

מוגרש ☐ מסחרי ☐

מוגרש ☐ מסחרי ☐

מוגרש ☐ מסחרי ☐

מוגרש ☐ מסחרי ☐

מוגרש ☐ מסחרי ☐

מוגרש ☐ מסחרי ☐

מוגרש ☐ מסחרי ☐

מוגרש ☐ מסחרי ☐

מוגרש ☐ מסחרי ☐

מוגרש ☐ מסחרי ☐

מוגרש ☐ מסחרי ☐

מוגרש ☐ מסחרי ☐

מוגרש ☐ מסחרי ☐

מוגרש ☐ מסחרי ☐

מוגרש ☐ מסחרי ☐

מוגרש ☐ מסחרי ☐

מוגרש ☐ מסחרי ☐

מוגרש ☐ מסחרי ☐

מוגרש ☐ מסחרי ☐

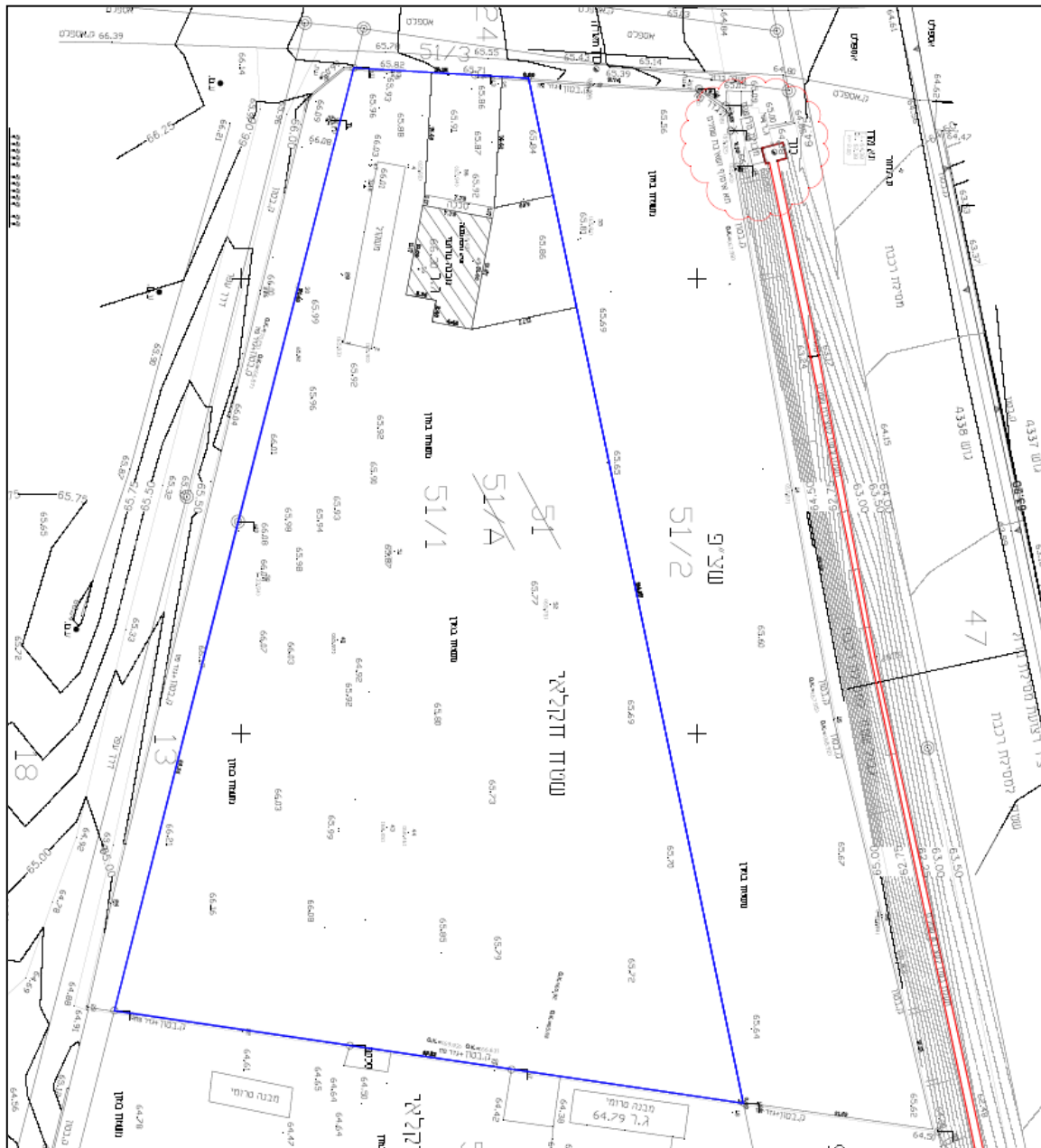
מוגרש ☐ מסחרי ☐

מוגרש ☐ מסחרי ☐

מוגרש ☐ מסחרי ☐

מוגרש ☐ מסחרי ☐

להלן תרשים מתוכנית הבקשה להיתר:



7. מצב משפטי

7.1 נסח רישום

תמצית מידע מפנקס הזכויות מיום 24/03/2019 :

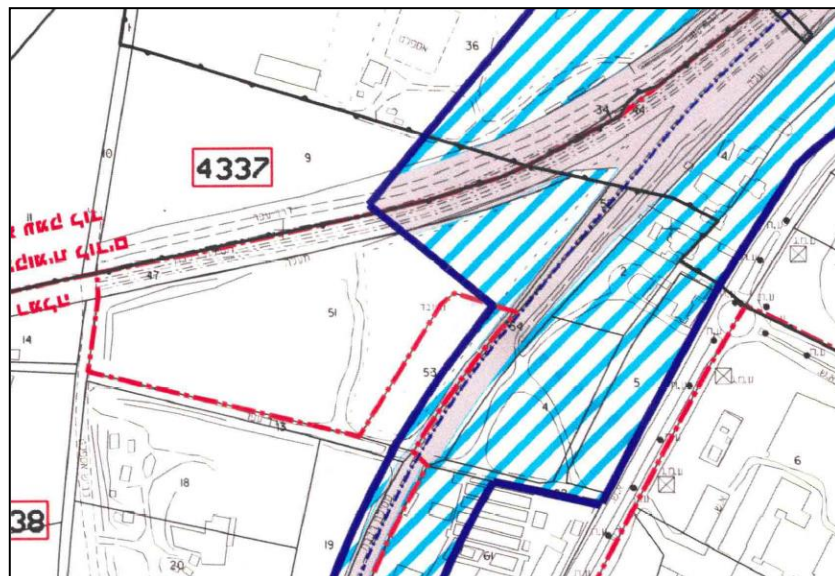
גוש : 4338
חלקה : 51
שטח : 25,046 מ"ר (רשום)
בעלויות : בעלים פרטיים שונים, כמו כן רשומה בעלויות של רשות הפיתוח (3211/25046)
הערות : נרשמו הערות שונות לפי פקודת הדרכים על חלקים מהחלקה והערות אזהרה שונות.
זיקת הנאה : נרשמה זיקת הנאה לחלקה נהנית מזכות קבלת מים להשקיה מבאר וממתקן מים על פני גוש 4338 חלקה 2.

8. מצב תכנוני

אין מחלוקת לעניין הפרק התכנוני המובא בחוות דעת שמאית הוועדה הגב' תמר אברהם.

8.1 מצב קודם

- 8.1.1 **תכנית מס' לד/1000 – פורסמה למתן תוקף בי. פ 2544, ביום 14/06/1979**
מסווגת את החלקה ביעוד חקלאי ובגבול הצפוני והמזרחי מסומנת רצועת ש.צ.פ.
- 8.1.2 **תכנית מס' מח/120 – פורסמה למתן תוקף בי. פ 4814, ביום 31/10/1999**
מסווגת את החלקה ביעוד חקלאי ובגבול הצפוני והמזרחי מסומנת רצועת ש.צ.פ.
- 8.1.3 **תת"ל 9/3 – פורסמה למתן תוקף בי. פ 5354, ביום 29/12/2004**
החלק המזרחי של החלקה מסומן כאזור מוגבל לבניה.



מצב חדש: 8.2

בקשה לשימוש חורג מס' 2017014: 8.2.1

❖ בתאריך 30/12/2018 דנה ועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבה מס' 145, בקשה לשימוש חורג מקרקע חקלאית לאחסנה פתוחה לתקופה של 5 שנים. הוחלט לאשר שימוש חורג, היות שאינו טעון בניה.

בכפוף לקיום תנאי אגף הנדסה או עד לאישורה של תכנית המשנה יעוד לפי המוקדם וכן בכפוף לתנאים הנוספים:

תיקון הבקשה שתכלול את כל השימושים.

מערכת ניקוז ואישור מהנדס.

אישור המשרד להגנת הסביבה לאמצעים הדרושים לאחסנה פתוחה של ברזל.

❖ בתאריך 27/05/2019 דנה ועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבה מס' 150, בבקשה לדיון חוזר לצורך הגדרת תקופת השימוש החורג מקרקע חקלאית לאחסנה פתוחה לתקופה של 5 שנים.

בהערות לבדיקה נדרש:

"יש לרשום כמה מ"ר השימוש חורג של שטח החקלאי"

החלטה:

1. לדחות פה אחד את הדיון לוועדה הבאה.
2. יש להשלים הנתונים החסרים ולהביא לדיון בוועדה הבאה.
3. אגף ההנדסה הונחה לבדוק את השטח ביעוד לש.צ.פ בתחום הבקשה וכן לבדוק קיומה של תחנת תדלוק במקום.

הערה:

מברור מול עורך הבקשה להיתר לשימוש חורג, משרד "מחוג מהנדסים ובניין בע"מ (12/12/2019), נמסר לי כי הונחו ע"י הוועדה המקומית להוציא את שטח הש.צ.פ המצוי בחלק הצפוני, משטח הבקשה לכן הגיש תכנית מתוקנת המגדירה את שטח השימוש בסך של 4,976 מ"ר (מבואר בתשריט המצוי ב עמוד 7 לחוות דעתי).

9. עקרונות גורמים ושיקולים

בבחינת אומדן ההשבחה עם אישור בקשה לשימוש חורג כמפורט לעיל, הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

- 9.1 שומת השבחה של שמאית הוועדה המקומית הגב' תמר אברהם, מיום 03/09/2019.
- 9.2 הנכס הנדון מהווה חלק מחלקה 51 ביעוד חקלאי, דרומית למסילת הרכבת בחלק הדרום מערבי של העיר לוד.
- 9.3 השטח המבוקש לאחסנה פתוחה הינו - **4,976 מ"ר**
- השטח אליו מתייחסת שמאית הוועדה בשומתה (7,098 מ"ר) כולל ש.צ.פ המצוי בחלק הצפוני ואינו נכלל בבקשה לשימוש חורג.
- 9.4 השטח הקיים מחופה בחלקו במשטחי אספלט ומשטחי בטון יצוק ובחלק כקרקע תשתית מהודקת, בהיקף חומה בנויה מחופה גדר איזכורית, כמו כן קיים בניין משרדים בשטח של כ- 110 מ"ר. בוצעו לאחרונה עבודות התאמה לצורך השימוש החורג נשוא הבקשה כמפורט בתחשיב האומדן (למען הזהירות לא לקחתי בחשבון עבודות התאמה והקמה מקוריים שבוצעו בשנת 2012 – אישור שימוש חורג ל 3 שנים).
- 9.5 תקופת השימוש החורג נשוא הבקשה להיתר הינה של 5 שנים.
- 9.6 ההשבחה תחושב כהפרש השווי של קרקע ביעוד חקלאי לבין שווי הקרקע בשימוש לאחסנה פתוחה, לתקופת השימוש החורג.
- שיעור ההיוון לאחסנה פתוחה הינו 7.6% (לפי סקר היוון לתעשייה) ושיעור ההיוון לקרקע חקלאית כ- 4% (עפ"י הקווים המנחים).
- 9.7 לעניין שווי במצב החדש:
- שמאית הוועדה ביצעה סקר דמי השכירות באזור התעשייה הצפוני עם נגישות לעורקי תחבורה ראשיים, תשתיות מוסדרות, תאורת רחוב ועוד.
- בשומתי הבאתי בחשבון הסכם שכירות שנחתם בשנת 2015, בעל **שימוש זהה לחלוטין ובקרבת הנכס הנדון**, ביצעתי התאמה בין הנכס הנדון לנכס ההשוואה הן למיקום ומגבלות (ראה הערה בפרק התחשיב) והן לתקופה (תקופת מימוש האופציה - פברואר 2021).
- משימוש מקדם זהיר של - 1.8.
- 9.8 נלקחו בחשבון עלויות התאמה לשימוש החורג ועלויות השבה לאחר תום תקופת השימוש החורג לקרקע פנוי לשימוש חקלאי.
- חישוב עלויות ההתאמה בוצע בהתאם לפס"ד 23304-06-14 יצחק כהן נ' הוועדה המקומית הרצליה, הקובע כי יש לנתח כל מצב תכנוני לגופו, אין להביא בחשבון את העובדה שבעתיד ייתכן עוד שימוש חורג ולכן יש לחשב את עלויות ההתאמה וההשבה לגופו של עניין.
- מאחר ושולם היטל השבחה בשנת 2012 בגין בקשה דומה לתקופה של 3 שנים, הגם שלא ידוע אם בוצע חישוב של עלויות התאמה והשבה בחישוב היטל השבחה ולמען הזהירות, באומדן עלויות ההתאמה בחוות דעתי זו, לקחתי בחשבון את העבודות שבוצעו לאחרונה בלבד כהכנה לתקופת השימוש החדשה כגון: חיפוי לוחות איזכורית בהיקף המגרש כתוספת לחומה בנויה קיימת, התקנת מחזיר שמן בהתאם לדרישת הוועדה, ניווד והעתקת מבנה משרדים עפי דרישה, לרבות חיבור תשתיות ושיפוץ המבנה.

10. תחשיב

10.1 שווי קרקע חקלאית - להלן סקר עסקאות בסביבה (עפ"י מס שבח):

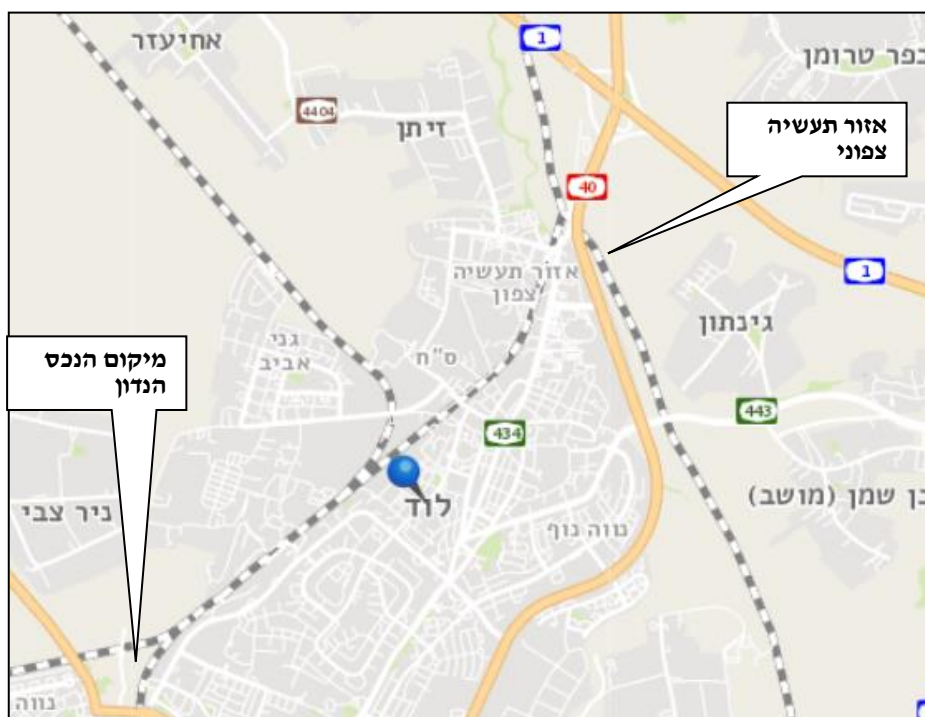
עיר	גוש	חלק	יום מכירה	שטח במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר	יעוד
לוד	4028	6	31.7.2018	8,584	263,410 ₪	31 ₪	חקלאי
	4028	5	15.5.2018	660	174,000 ₪	264 ₪	חקלאי
	4029	8	19.1.2019	1,055	125,000 ₪	118 ₪	חקלאי
	4028	26	23.7.2018	48,171	1,276,532 ₪	27 ₪	חקלאי
	3971	26	30.6.2018	563	150,000 ₪	266 ₪	חקלאי
	4028	31	1.3.2018	1,457	270,000 ₪	185 ₪	חקלאי
	6267	107	2.2.2018	31,954	1,100,000 ₪	34 ₪	חקלאי
	3971	26	30.6.2017	536	150,000 ₪	280 ₪	חקלאי
	4029	23	16.5.2017	748	200,000 ₪	267 ₪	חקלאי
	4228	35	15.10.2018	9,462	526,701 ₪	56 ₪	חקלאי
ניר צבי	4229	23	26.1.2017	20,040	1,000,000 ₪	50 ₪	חקלאי
עמק לוד	4228	44	24.7.2018	15,752	824,775 ₪	52 ₪	חקלאי
	4228	35	15.10.2018	9,462	526,701 ₪	56 ₪	חקלאי
			ממוצע לפני הפחתת קיצון				130 ₪
			ממוצע לאחר הפחתת קיצון				80 ₪

10.2 שווי דמי שכירות לשימוש החורג:

התייחסות לנתוני ההשוואה המוצגים בשומת הוועדה בשומתה:

סקר דמי השכירות בשומת הוועדה אינם רלוונטיים, מצויים בתוך אזור תעשייה באזור מוסדר עם נגישות וקירבה לעורקי תחבורה ראשיים, תשתיות מוסדרות, תאורת רחוב ועוד.

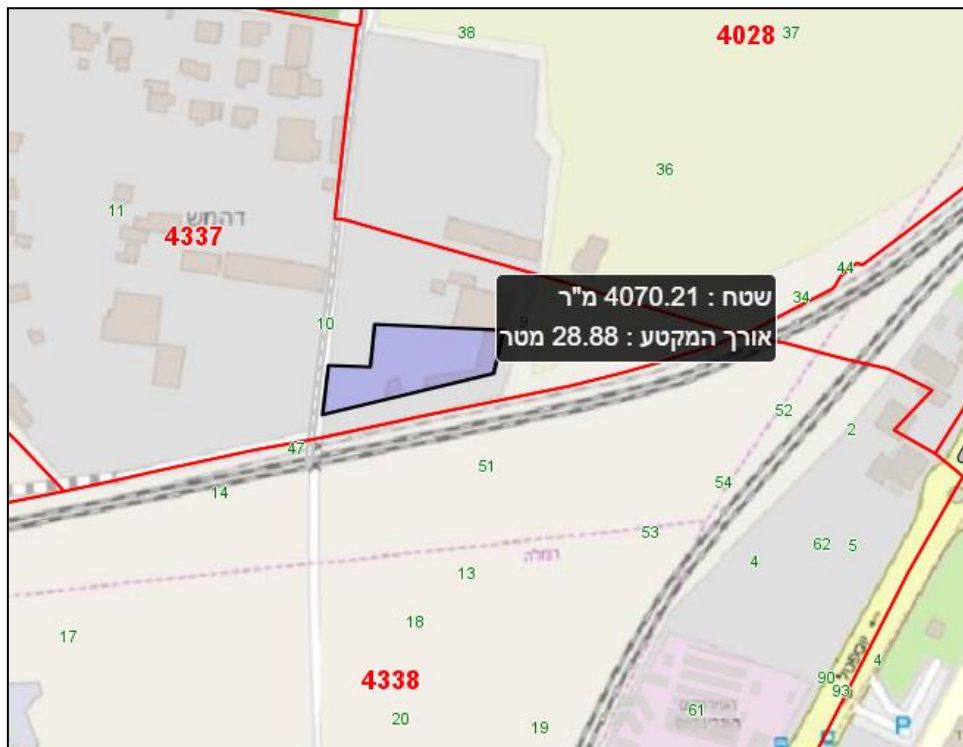
להלן מפת מיקום אזור תעשייה צפוני להמחשה:



10.3 הסכם שכירות (מצ"ב כנספח)

בתאריך 01/03/2015 נחתם הסכם שכירות (מצ"ב כנספח א'), בין נבארי מוחמד לסקארפ סריידס שוקי בע"מ על חלק מחלקה 9 בגוש 4337 בשטח של 4,000 מ"ר – בשימוש כמגרש לאיסוף ואחסנת פסולת מתכת (להלן: "מטרת השכירות"). התמורה של 4,000 ₪ לחודש. השוכר שוכר את המושכר לתקופה של 12 חודשים, עד ליום 28/02/2016 עם אופציה של 60 חודשים.

להלן תשריט החלקה עפ"י ההסכם בתוספת השטח המושכר (כפי שהוצג בפני):



אומדן שווי דמי השכירות:

דמי שכירות חודשיים (עפ"י הסכם השכירות)	4,000 ₪	לחודש
השטח המושכר	4000	מ"ר
דמי שכירות חודשיים למ"ר	1 ₪	למ"ר
בתוספת מקדם מיקום והתאמה זהיר	1.8	
דמי שכירות חודשיים למ"ר מתואם	1.8 ₪	למ"ר
דמי שכירות חודשיים מתואמים לדונם	1,800 ₪	
בחישוב שנתי	21,600 ₪	12

הערה:

בנכס ההשוואה מצוי צפונית ובצמוד למסילת הרכבת, קיימת מגבלת נגישות הן בשל מעבר משאיות המגיעות לאתר החוצה מסילת רכבת כפולה עם רמזור והן בשל היות האתר בצמוד למגורים כפר "דהמשה".

הנכס הנדון מצוי דרומית למסילה לא נדרש לחצות את המסילה הכפולה כמו כן אינו גובל בשכונת המגורים לפיכך ניתן מקדם התאמה – 1.8.

10.4 אומדן עלויות התאמה השבה :

השקעות לקראת השימוש החורג שבוצעו לאחרונה:				
חיפוי אזכורית פח בהיקף החצר (4-5 מ' גובה)	259	מ"א	600 ₪	155,640 ₪
מחזיר שמן כולל תשתית והתקנה	1	קומפ'	60,000 ₪	60,000 ₪
ניוד והעתקת מבנה משרדים קיים , חיבור תשתיות ושיפוץ המבנה	1	קומפ'	120,000 ₪	120,000 ₪
				335,640 ₪

עלויות השבה (לקרקע חקלאית)				
פינוי מבנים מהחלקה ניתוק ופרוק תשתיות	1	קומפ'	160,000 ₪	160,000 ₪
הריסה ופינוי של חומה בנויה 1 מ' בטון + יסוד וגדר איסורי	259.4	מ"א	450 ₪	116,730 ₪
גריסה, הריסה ופינוי משטחי בטון ואספלט (שיעור זהיר)	1500	מ"ר	150 ₪	225,000 ₪
עבודות חישוף שטח הכנה ויישור הקרקע	4976	מ"ר	3 ₪	14,928 ₪
				516,658 ₪
מקדם דחיה	5	שנים	5.00%	0.783
				404,543 ₪

עלויות התאמה				335,640 ₪
עלויות השבה				404,543 ₪
סה"כ				740,183 ₪

הערות:

בתאריך 08/07/2012 הוגשה בקשה להיתר לשימוש חורג ל 3 שנים, נמסר לי כי במסגרת הליך אישור הבקשה שולם היטל השבחה

למרות שלא ידוע האם הופחתו עלויות ההתאמה (עבודות הקמה הכוללות, סלילה ויציקת משטחי בטון, מבנים שנבנו ונהרסו מאוחר יותר, חומת בטון בנויה בגובה של כ- 1.5 מ' בהיקף החצר, בניית תשתיות ביוב חשמל ומים ועוד') , למען הזהירות לקחתי בחשבון את העבודות שבוצעו בשנים אחרונות בלבד

שטח המגרש לשימוש החורג	4.976		
שווי קרקע חקלאית לדונם	80 ₪	1000	80,000 ₪
שווי מצב חדש - אחסנה פתוחה			
דמי שכירות חודשיים			1.8 ₪
דמי שכירות חודשיים לדונם		1000	1,800 ₪
דמי שכירות לשנה		12	21,600 ₪
שטח המגרש	4.976		
דמי שכירות לשנה לכלל המגרש (PMT)			107,482 ₪
שיעור היוון לחניון ואחסנה פתוחה (I)	7.60%		
תקופת השימוש החורג (N)	5		
שווי בשימוש החורג			433,707 ₪
שווי קרקע חקלאית כדחיה			
שווי קרקע חקלאית	80,000 ₪	4.976	398,080 ₪
שיעור ההיוון לקרקע			4.00%
תקופת הדחיה לשימוש החורג			5
שווי קרקע חקלאית דחיה			327,192 ₪
שווי הנכס במצב החדש			760,899 ₪
עלויות התאמה			
עלויות התאמה			335,640 ₪
עלויות השבה			404,543 ₪
סה"כ עלויות התאמה והשבה			740,183 ₪
סה"כ מצב חדש בניכוי עלויות התאמה והשבה			
			20,716 ₪
שווי מצב קודם			
שווי קרקע חקלאית	80,000 ₪	4.976	398,080 ₪
ההשבחה			
סה"כ מצב חדש בניכוי עלויות התאמה והשבה			20,716 ₪
שווי מצב קודם - חקלאי			398,080 ₪
ההשבחה			377,364 ₪-
היטל ההשבחה	50%		188,682 ₪-

11. סיכום

לנוכח כל האמור לעיל, העקרונות הגורמים והשיקולים שהוצגו ובבחינת גובה ההשבחה, בנכס הנדון עם אישור שימוש חורג לאחסנת ברזל פתוחה לתקופת שימוש של 5 שנים, בקיזוז עלויות התאמה והשבה לאחר תקופת השימוש הגעתי לכלל מסקנה כי :

לא חלה השבחה בנכס הנדון.

הנני מצהיר בזאת כי אין לי כל עניין פרטי או חלק בנכס הנדון וכי הערכה זו נעשתה עפ"י מיטב ידיעותיי, הבנתי וניסיוני המקצועי.

ועל זאת באתי על החתום



מאיר פרץ,
שמאי מקרקעין

נספחים :

א' תכנית הבקשה לשימוש חורג

ב' הסכם שכירות לנכס ההשוואה