תאריך עברי:	י״ז/תמוז/תשפ״א
תאריך לועזי:	27/06/2021
מס׳ תיק רמ״י:	מ52996658
מספרינו (אופק):	41629
לקביעת שכ״ט:	11.12 יח׳ שומה

לכבוד:

מר צביקה גוטמן,	מר יעקב קורן,	מר ארז כהן,
צוות לקידום עסקות תעסוקה ותשתיות,	שמאי מקרקעין מטעם רמ״י	שמאי מקרקעין מטעם המשיג
מרחב מרכז רמ״י	בדוא״ל:	בדוא״ל:
בדוא״ל: zvikag@land.gov.il	Yakov.koren@gmail.com	erez@zc-eng.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] - חלקות 31-28 (חלק) בגוש 6256, חלק ממגרש 4 עפ״י תכנית מח/150, מתחם ״חנה וסע״ מחלף שפירים, מועצה אזורית שדות דן

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 10/12/2020 להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי מרכיב הקרקע לתחנת תדלוק ללא מע״מ וללא פיתוח, זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז- נימוקים מיוחדים לפי חוזה חכירה עד ליום 17/12/2036.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין יעקב קורן מיום 27/08/2019 - **להלן: ״המשיבה״**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעל הזכויות בנכס חברת שפיר נתיב מהיר בע״מ בשם מינהל הדיור הממשלתי, באמצעות שומתו של שמאי מקרקעין מר ארז כהן מיום 26/07/2020 – **להלן: ״ המשיג״.**

1.3. בתאריך 24/02/2021 התקיים דיון במערכת זום בנוכחות השמאים מטעם הצדדים, סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 28/02/2021, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 14 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.

1.4. הצדדים חלוקים בנושא ערכי השווי ובסיס נתוני ההשוואה.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019 סעיף 4.2, סימן ב׳.

2. זיהוי הנכס:

גו"ח:	גוש 6256 חלקות 31-28 (חלק)
מגרש:	מגרש 4 עפ"י תכנית מח/ 150 (חלק)
שטח קרקע:	3,291.38 מ"ר (עפ"י בקשה להיתר בניה)
מהות הנכס:	קרקע לתחנת דלק.
כתובת עירונית:	מתחם "חנה וסע" צומת שפירים, בתחום המועצה האזורית שדות דן

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, ללא מע"מ וללא הוצאות הפיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו המועד הקובע בשומת המשיב 19/08/2019.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 23/06/2021 על ידי החתומה מטה.

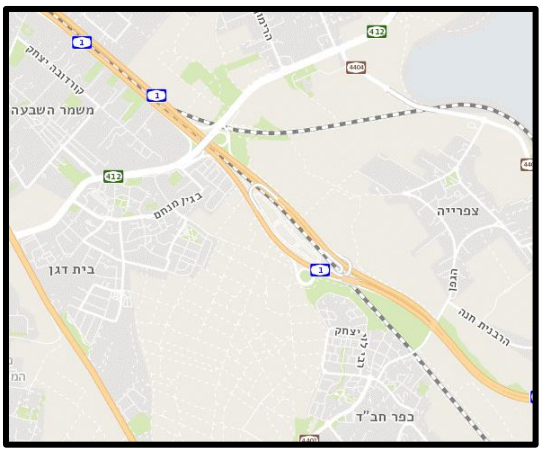
6. תיאור הנכס והסביבה:

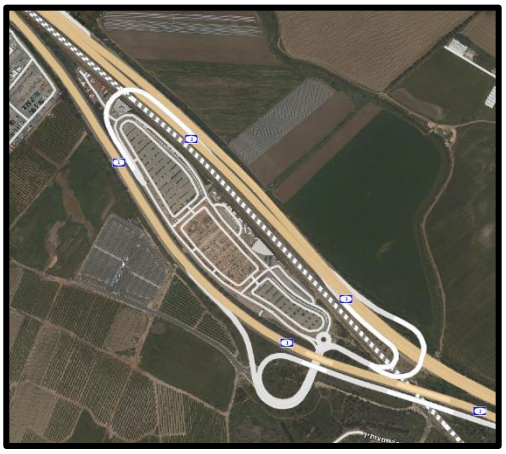
נשוא השומה הינו מרכיב הקרקע לתחנת תדלוק במתחם "חנה וסע" במחלף שפירים בתחום המועצה האזורית שדות דן.

6.1. הסביבה:

מתחם "חנה וסע" ממוקם מזרחית למחלף שפירים, כלוא בין 2 מסלולי כביש ארצי מספר 1 לשני הכיוונים.
המתחם כולל אזור חניה חינם של כ- 2,000 כלי רכב ובשלבי בניה מבנה חניה לכ- 1,800 כלי רכב נוספים, תחנות וחנית אוטובוסים, שטח מסחרי ואזורים תפעוליים.
סביבת הנכס מאופיינת בשטחים חקלאיים פתוחים ועורקי תחבורה ארציים ובין- עירוניים.
הפיתוח הסביבתי מלא.

תרשים סביבת הנכס:





6.2. הנכס:

נשוא השומה מהווה חלק מחלקות 31-28 בגוש 6256, חלק ממגרש 4 ביעוד מגרש חניה עפ"י תכנית מח/150, הממוקם בחלקו המזרחי של מתחם "חנה וסע" מחלף שפירים.

בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר שטח הקרקע 3,291.38 מ"ר, עליו מתוכננת הקמת תחנת תדלוק דרגה ג' עפ"י תמ"א 4/18, הכוללת 3 עמדות תדלוק, מתקן שטיפה וחנות בשטח של 536.25 מ"ר.

גבולות המתחם:

צפון - כביש מספר 1 הנתיב לכיוון מערב.

דרום - כביש מספר 1 הנתיב לכיוון מזרח.

מערב - אזור חניית רכבים.

מזרח - רמפות כניסה/ יציאה מהמתחם "חנה וסע".

מביקור במקום, השטח לא בנוי, ממוקם בסמוך למעגל תנועה וליציאות לכביש 1.

הגישה לתחנה - מכביש 1 הנתיב לכיוון ירושלים (ממערב למזרח) גישה מהירה וקצרה. מכביש 1 לכיוון ת"א (ממזרח למערב) יש לתכנן מראש ולהיכנס לנתיב המהיר היוצא ממחלף בן גוריון כ- 5.5 ק"מ ממזרח למתחם וכניסה ממחלף שפירים עד לנכס, ללא תשלום.

תמונת הנכס:



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקות שבנדון[2], שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 10/06/2021, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 6256 חלקות 28,29,30,31 ; רשות מקומית – מ.א. עמק לוד
שטח רשום:	חלקה 28 8,336 מ״ר
	חלקה 29 8,230 מ״ר
	חלקה 30 4,598 מ״ר
	חלקה 31 1,326 מ״ר
בעלי הזכויות:	רשות הפיתוח- בשלמות
הערות:	חלקה 28 זיקות הנאה מתאריך 24/09/1956 חלקה נהנית על פני חלקה 2 גוש 10 מזכות השקיה, משרות מים (צינורות) דרך חלקה 10/6 וזכות מעבר.
	חלקות 29, 30, 31 הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 נתיב איילון בע״מ י.פ 5452 מיום 03/11/2005.

7.2. חוזה חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ״י חוזה חכירה שנחתם ביום 15/02/2011 בין רשות מקרקעי ישראל (״המחכיר״) לבין מינהל נכסי הדיור הממשלתי (״החוכר״).

להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי המוחכר:	גוש 6068 חלקות וחלקי חלקות 5-11. גוש 6069 חלקות וחלקי חלקות 54, 64, 65, 67-69, 73. גוש 6249 חלקות וחלקי חלקות 51-48, 84, 95, 99, 104.
	גוש 6254 חלקות וחלקי חלקות 70-68, 173.
	גוש 6256 חלקות וחלקי חלקות 31-21, 37-34, 40, 47-45, 50, 54-52.
	גוש 6258 חלקות וחלקי חלקות 2, 66, 78.
	גוש 6260 חלקות וחלקי חלקות 8, 12. גוש 6838 חלקות וחלקי חלקות 27, 28, 30.
	לפי תכנית מפורטת מס׳ מח/150
השטח המוחכר:	324,000 מ״ר בערך.
תקופת החכירה:	30 שנים, החל מתאריך 03/09/2006 ועד לתאריך 02/09/2036 (בסוף החוזה נכתב שלמרות האמור בהסכם תקופת החכירה בהתאם לתקופה שנקבעה בהסכם הזיכיון עם החשכ״ל, דהיינו עד ליום 17/12/2036).
מטרת החכירה:	אזור חניה ״חנה וסע״
קיבולת הבניה:	שטח עיקרי 1,266 מ״ר הכולל 130 מ״ר מסחריים, שטח שירות 3,097 מ״ר.

[2] מתחם תחנת הדלק עפ״י הבקשה להיתר בגוש 6256 חלקות 31-28 (חלק)

8. המצב תכנוני:

8.1. תכניות בנין עיר החלות על נשוא השומה:

תכנית	ילקוט פרסומים	תאריך פרסום למתן תוקף	מהות
מח/150	5379	15/03/2005	שינוי ייעוד שטח חקלאי למתחם ״חנה וסע״, הנכס במגרש מס׳ 4 בייעוד אזור חניה.
מח/1/150	5885	18/12/2008	שינוי שלביות ביצוע מרכיבי התכנית וקביעת הוראות בניה לעניין שלביות הביצוע.
תת״ל/66	7160	06/12/2015	״חנה וסע״ שפירים
תמ״א 4/18	החלטה 337	09/07/2016	תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק.

8.2. סיכום המצב התכנוני הרלוונטי בהתאם לתמ״א 18 תיקון מס׳ 4:

8.2.1. ניתן לספק דלק לתדלוק כלי רכב בכל משקל.

8.2.2. תחנת תדלוק מדרגה ג׳ ניתן להקים באזור שיועד בתכנית מקומית לתעשייה לסוגיה לרבות לתעשייה קלה ומלאכה, למסחר, לתעסוקה, לאחסנה, לחניון לרכב שאינו לתחבורה ציבורית ובלבד שהחניון האמור אינו באזור בנוי למגורים.

8.2.3. ניתן להתיר בינוי עד 130 מ״ר לשימושים מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, מרחב מוגן, חדר מתדלקים, מחסן ומשרד, שירותים סניטריים לא יובאו במניין השטחים.

8.2.4. שטח הגגון לעמדות התדלוק לא ייכלל במסגרת השטחים המותרים.

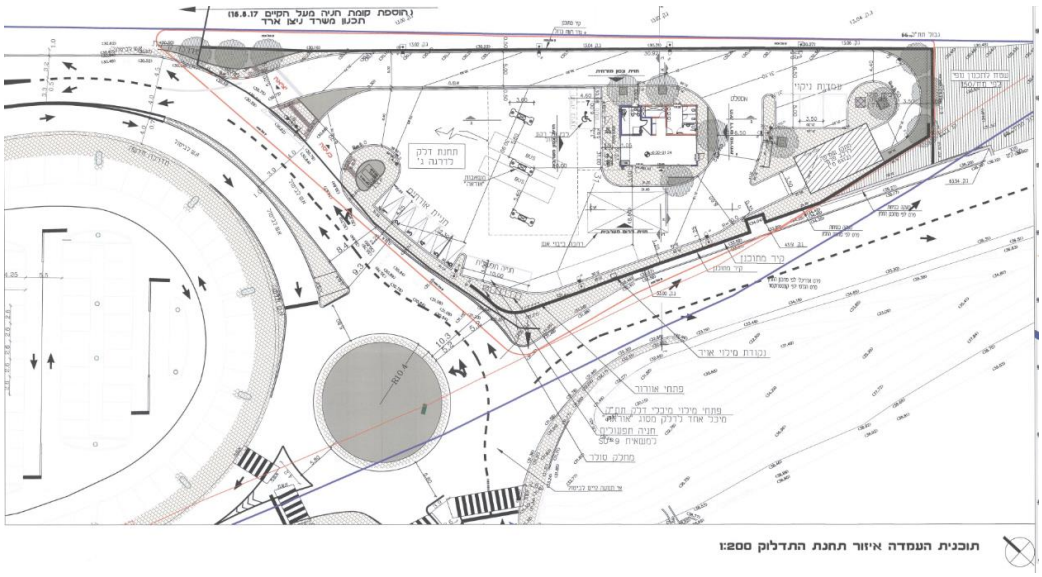
8.2.5. ניתן להתיר שירותי רכב למעט מכונאות כל רכב, פחחות, צביעת כלי רכב, רישוי כלי רכב, תיקון קפיצים, בדיקת כלי רכב ובדיקת פליטת עשן, גז ומזהמים.

8.3. בקשה להיתר בניה:

הועברה לידנו בקשה להיתר בניה מספר 20160296 הנושאת חתימה של רמ״י מיום 29/01/2019.
מהות הבקשה: הקמת תחנת תדלוק דרגה ג׳ עפ״י תמ״א 4/18, הכוללת 3 עמדות תדלוק, מתקן שטיפה, חנות, ממ״מ, משרד בחלק ממגרש 4 תת״ל 66.

שטח עיקרי	שטח שירות				סה״כ
	ממ״ק/ משרד	אחסנה	עמדת שטיפה	שטח מקורה	
	15.02	7.13	72	355.85	
86.25	450				536.25

תכנית העמדת התחנה:



9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון **ללא מע"מ וללא פיתוח**[3] בשומות הצדדים:

המשיב	המשיג
₪ 27,351,924	₪ 7,126,903

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

קרקע לתחנת תדלוק

שמאי המשיב הסתמך על גישת היוון הכנסות דמ"ש ראויים לקרקע בהתאם לפרק כ' לקווים המנחים "עריכת שומות לתחנת תדלוק" בהתאמות הנדרשות בהתחשב ביתרת תקופת השכירות עד לחודש 12/2036 של 17.34 שנים.

קרקע למסחר

שמאי המשיב הסתמך על גישת היוון דמ"ש למסחר בראשל"צ וחילוץ יתרה לקרקע בגישת העלות, בהתאמה למיקום, להיקף וליתרת תקופת השכירות של 17.34 שנים.

קרקע למתקן שטיפה

שמאי המשיב הסתמך על גישת היוון ההכנסה השנתית הנקייה ליתרת תקופת השכירות של 17.34 שנים והפחתת עלות מכונת השטיפה כולל התקנה.

[3] עלויות פיתוח בהתאם לבקר רמ"י

להלן נתוני ההשוואה למסחר בשומת המשיב[4]:

- 14 נתוני ביקוש דמ"ש לנכסי מסחר מראשון לציון, דמ"ש ממוצע למ"ר 134 ₪, הפחתת מו"מ 5%, שיעור היוון 8.5% התקבל שווי מ"ר בנוי 18,331 ₪ בהפחתת יזמות 25% ועלויות בניה 5,600 ₪ התקבל שווי מ"ר מבונה 9,065 ₪ כולל פיתוח.

9.2.2. **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

<u>קרקע לתחנת תדלוק</u>:

- תחרות - לכיוון ירושלים לאורך כביש 20 וכביש 1 אין תחנות עד למושב שורש, בכיוון הנגדי תחנה יחידה בשער הגיא ועד קצה הדרך המהירה.
- כניסה לתחנה - מכביש 1 הנתיב לכיוון ירושלים (ממערב למזרח) גישה מהירה וקצרה. מכביש 1 לכיוון ת"א (ממזרח למערב) פנייה מהנתיב המהיר היוצא ממחלף בן גוריון כ- 5.5 ק"מ ממזרח למתחם וכניסה ממחלף שפירים עד לנכס, ללא תשלום.
- נפח תנועה - ספירת תנועה דרך 1 קטע 30 ממחלף שפירים עד מחלף בן גוריון משנת 2004, בהתאמה לשיעור גידול בהתאם לקטע סמוך על כביש 1 בשיעור 1.019 מתקבל ממוצע יומי 130,941 כלי רכב לשני הכיוונים, כל כיוון מחצית 65,470 כלי רכב.
- כניסה מהנתיב הנגדי - קיימת אפשרות כניסה לתחנה מהנתיב ממזרח למערב דרך הנתיב המהיר שעד למתחם חינמי. נתיב זה מתחיל בסמוך למחלף בן גוריון ולפיכך יש להיכנס מראש לנתיב המהיר. כניסה זו פוגעת בתדלוק של רכבים אקראיים. בהתאם לקווים המנחים לאור ההנאה מהנתיב המהיר החינמי בקטע הנדון, גישה מהירה לתחנה ללא רמזור והעדר תחנות בציר, תוספת לשיעור הנכנסים בשיעור 20%.
- ימים בחודש - 30 יום.
- שיעור המתדלקים מתוך תנועת הרכבים - בשיעור 3%.
- מקדם הפחתה בגין העדר חשיפה מהכביש - 0.6.
- כמות דלק ממוצעת לתדלוק - 35 ליטר.
- לאור האמור אומדן מכירות הדלקים בחודש 1,486 ק"ל.
- מרווח השיווק - מרווח השיווק כפי שפורסם על ידי מינהל הדלק לתדלוק עצמי בנזין 95 לתאריך 01/08/2019 556.9 ₪ לק"ל ללא מע"מ.
- דמ"ש ראויים למרכיב הקרקע כנגזרת ממרווח השיווק - בהתאם לקווים המנחים בשיעור 25%.
- שיעור היוון - בהתאם לקווים המנחים 7%.

<u>קרקע למסחר:</u>

- שטח אקו' למסחר - עיקרי 51 מ"ר מקדם 1 + שירותים משותפים לתחנת הדלק בשטח 22 מ"ר במקדם אקו' 0.4, סה"כ 59.68 מ"ר אקו'.

[4] ליתר פירוט ראה עמוד 7-6, 11-10 לשומת המשיב

- שיעור דמ"ש לקרקע - 5%.

<u>קרקע למתקן שטיפה:</u>

בגישת היוון הכנסה נקיה:

- אחוז כלי רכב השוטפים מכלל המתדלקים - 5%.
- תשלום ממוצע לשטיפה 21.4 ₪ ללא מע"מ כולל הנחות.
- עלויות תפעול 40%
- רווח יזמי 10%
- עלויות מתקן כולל התקנה 300,000 ₪.

<u>יתרת תקופת החוזה</u> - בהתאם להזמנת השומה חישוב השווי ליתרת תקופת השכירות עד 17/12/2036 של 17.34 שנים.

<u>עלויות פיתוח</u> - בהתאם לתחשיב בקר רמ"י מיום 19/08/2019 בסך 73,097 ₪.

9.2.3. **<u>תחשיב השומה:</u>**

<u>תחשיב שווי קרקע תחנת דלק</u>			
<u>תחשיב מכירת דלקים שנתי</u>			
נתיב ממערב למזרח -			
ממוצע יומי צד אחד (מחצית)		65,499	כלי רכב
צד נגדי	20%	13,100	
ימים לחודש		30	
סהכ רכבים לחודש		2,357,964	כלי רכב
<u>אחוז מתדלקים קווים מנחים</u>		<u>3%</u>	בין 3%-4.5%
סהכ רכבים לחודש		70,739	כלי רכב
הפחתה בגין העדר חשיפה מהכביש		60%	
<u>לפי ליטר לרכב</u>		<u>35</u>	ליטר
סה"כ דלקים לחודש		**1,485,522**	ליטר

<u>חישוב הכנסה שנתית מדמי שכירות לקרקע</u>	
מרווח ברוטו תדלוק עצמי לק"ל	556.9 ₪
דמ"ש בין 30% גדולה ל - 18% קטנה	<u>25%</u>
מתקבל דמ"ש לק"ל	139 ₪
מכירות לחודש בק"ל	1,486
דמ"ש לחודש	206,822 ₪
דמ"ש לשנה	2,481,816 ₪

<u>חישוב לתקופה עד ליום 17/12/2036</u>	
מועד קובע	19/08/2019
מועד סיום	17/12/2036
ימים	6,330
שנים לפי 365 יום/שנה	17.34
שיעור היוון הכנסות תחנת דלק קווים מנחים	7%
מקדם ערך נוכחי סדרה (n=17.3, i=7%, pmt=-1)	9.87
<u>הכנסה לשנה</u>	<u>2,481,816</u>
סה"כ שווי עד ליום 17/12/2036	**24,487,605 ₪**

שווי מסחר		
חילוץ שווי מר"מ מסחר		
שכ"ד למ"ר מסחר ראשל"צ		134 ₪
מו"מ	0.95	127 ₪
לשנה	12	1,528 ₪
היוון	0.085	18,331 ₪
יזמות	1.25	14,665 ₪
עלות בניה		5,600 ₪
סהכ כולל פיתוח		**9,065** ₪

חישוב קרקע למסחר			
סוג	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סהכ**
עקרי מסחר	51.04	1	51.04
שרותים מסחר משותף לתחנה	21.6	0.4	8.64
סה"כ מסחר ברוטו			**59.68**
שווי מר"מ מסחר			9,065 ₪
שווי קרקע מסחר			540,987 ₪
דמ"ש לקרקע לשנה לפי 5%			27,049 ₪
מ.ע.נ.ס (i=5%, n=17.3 , pmt=-1)			11.42
סה"כ שווי קרקע עד 17/12/2036			**308,873** ₪

קרקע למכונת שטיפה			
היוון הכנסות			
מכירות בליטרים בחודש		1,485,517	ליטר
תדלוק לרכב ליטר		35	
סה"כ רכבים לחודש		**42,443**	כלי רכב
לשנה		509,320	כלי רכב
אחוז שוטפים		5%	
סה"כ שוטפים שנתי		25,466	כלי רכב
סה"כ ממוצע תשלום לשטיפה ללא מע"מ, כולל הנחות		21.4 ₪	
פדיון שנתי		544,147 ₪	
עלויות תפעול	0.4	217,659	
סה"כ הכנסה שנתית		326,488 ₪	
בניכוי רווח יזמי 10%		296,808 ₪	
מ.ע.נ.ס (i=10%, n=17.3 , pmt=-1)		8.09	
הכנסות מהוונות להיום		**2,399,715** ₪	
עלות מכונת שטיפה כולל התקנה		300,000 ₪	
סהכ		**2,099,715** ₪	

סיכום שווי עד ליום 17/12/2036	
תחנת דלק	24,487,605 ₪
מסחר	308,873 ₪
שטיפה	2,628,543 ₪
סה"כ כולל עלויות פיתוח	27,425,021 ₪
עלויות פיתוח	73,097 ₪
סה"כ שווי ללא פיתוח	**27,351,924** ₪

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

קרקע לתחנת תדלוק

שמאי המשיג הסתמך על גישת היוון הכנסות דמ"ש ראויים לקרקע בהתאם לפרק כ' לקווים המנחים "עריכת שומות לתחנת תדלוק" בהתאמות הנדרשות בהתחשב ביתרת השכירות עד לחודש 12/2036.
הציג עסקאות השוואה וחוזי שכירות לקרקעות לתחנות תדלוק ותחנות תדלוק אך לא נלקחו בחשבון בתחשיב.

קרקע למסחר

שמאי המשיג הסתמך על גישת היוון דמ"ש לחנויות נוחות בתחנות תדלוק ליתרת תקופת השכירות בניכוי תקופת הבניה של 16 שנים וחילוץ יתרה לקרקע בגישת העלות, בדחיה של שנתיים עד זמינות המתחם.

קרקע למתקן שטיפה

שמאי המשיג הסתמך על גישת היוון הכנסות דמ"ש למתקני שטיפה בתחנות ליתרת תקופת השכירות בניכוי תקופת הבניה של 16 שנים וחילוץ יתרה לקרקע בגישת העלות, בדחיה של שנתיים עד זמינות המתחם.

להלן נתוני ההשוואה כפי שהוצגו בשומת המשיג[5]:

קרקעות לתחנות תדלוק:

- מכרז רמ"י מתאריך 13/11/2019 בכניסה המערבית לבית שמש מגרש בשטח 6,731 מ"ר.
- נתוני דמ"ש תחנות תדלוק בכפר טרומן, מודיעין ויקום.
- פסיקת שמאי מכריע משה נדם מיום 11/01/2016 לקרקע לתחנת דלק בכפר יונה.

תחנות דלק בנויות:

- חוזי שכירות לתחנות תדלוק באזה"ת מפרץ חיפה, אזה"ת כפר סבא, קריית אריה פתח תקוה.
- עסקת מכר מתאריך 09/01/2017 לתחנת סונול "שערי חולון".
- פסיקת שמאית מכריעה גבע בלטר למועד קובע 19/11/2012 ברחובות.

חנויות נוחות ושטחי מסחר:

תחנת תדלוק	שטח חנות	דמ"ש	דמ"ש למ"ר
סונול בן צבי ת"א		₪ 20,000	
אשדוד	115	₪ 11,000	₪ 96
גבעת שמואל			₪ 110
שבעת הכוכבים הרצליה	35	₪ 17,000	₪ 486

[5] ליתר פירוט ראה עמוד 16-14 לשומת המשיג

מתקני שטיפה:

תחנת תדלוק	מכירות לחודש	דמ"ש
זבוטינסקי פתח תקוה		₪ 9,240
קרית גת		₪ 8,000
תחנת דלק המגשימים	950	₪ 13,000
א.ת. חדש ראשל"צ	600	₪ 10,000
סונול בן צבי ת"א	500	₪ 6,500
כביש החוף נתניה	850	₪ 11,000
קרית אתא	360	₪ 5,000
קרית חיים	400	₪ 8,000

9.3.2. **עקרונות התחשיב:**

קרקע לתחנת תדלוק:

- כניסה לתחנה - מכביש 1 הנתיב לכיוון ירושלים (ממערב למזרח) אין נתיב מהיר, אך יש לרדת מהכביש המהיר, לעלות על הגשר העובר לצד השני של הכביש ולחזור חזרה. מכביש 1 לכיוון ת"א (ממזרח למערב) יש להיכנס מראש לנתיב המהיר היוצא ממחלף בן גוריון, אין גישה מכביש 1.
- נפח תנועה - כבשומת המשיב לפי ממוצע יומי 130,941 כלי רכב לשני הכיוונים, כל כיוון מחצית 65,470 כלי רכב.
- כניסה מהנתיב הנגדי ממזרח למערב - יש להיכנס תחילה לנתיב המהיר, אין גישה כלל מכביש 1. סביר להניח כי המתדלקים בכיוון זה הינם החונים בחניון בלבד. אין כמעט תחלופה בחניון ולכן מספר כלי הרכב החונים הינו קבוע 2,000 רכבים, מתוכם יתדלקו 3%.
- ימים בחודש - מתחם חנה וסע סגור בימי שישי שבת, יש להתאים את ימי הפעילות בתחנת הדלק לימי פעילות החניון. כמו כן חל איסור חנית כלי רכב בלילה על כן כמות המתדלקים אף נמוך מסך ימי השבוע ללא שישי שבת, בתחשיב נלקחו בחשבון 20 ימים.
- שיעור המתדלקים מתוך תנועת הרכבים - בשיעור 3%.
- מקדם הפחתה בגין העדר חשיפה מהכביש - לנוסעים ממזרח למערב החשיפה כמעט אינה קיימת כי התחנה נמוכה מגובה הכביש ומצפון לו מקדם 0.4, מכיוון מזרח למערב מקדם 0.9.
- כמות דלק ממוצעת לתדלוק - 35 ליטר.
- הדרגתיות במכירת הדלקים - יש להפחית משנות ההפעלה את שנות ההקמה וכן לתת מקדם צבירת המוניטין כך שתבוצע הדרגה של כ- 3 שנים מסיום הבניה עד להתייצבות המכירות.
- לאור האמור אומדן מכירות הדלקים בחודש 553 ק"ל.
- מרווח השיווק - מרווח השיווק כפי שפורסם על ידי מינהל הדלק לתדלוק עצמי בנזין 95 לתאריך 01/08/2019 556.9 ₪ לק"ל ללא מע"מ.
- דמ"ש ראויים למרכיב הקרקע כנגזרת ממרווח השיווק - בהתאם לקווים המנחים בשיעור 25%.
- שיעור היוון - עולם תחנות הדלק נחשף לאחרונה למספר מגמות בשוק: צמצום מרווח השיווק, הפחתת שכ"ד, מגמת הפחתת מכירת כלי רכב מזהמים והעדפת כלי רכב חשמליים (בהתאם למסמך מדיניות

משרד האנרגיה לשנת 2030). שינוי המגמות מעלות את הסיכון לתחנות הדלק ועל כן יש להעלות את שיעור ההיוון ל- 9%.

קרקע למסחר:

- עפ"י נתוני חוזי שכירות של תחנות דלק עולה כי דמי השכירות לחנות הנוחות הינן 5% מסך המחזור.
- מניתוח נתוני דמי שכירות לחנויות נוחות דמ"ש למ"ר לחודש 100 ₪, בשיעור היוון 8% לתקופה של 16 שנים (בניכוי תקופת בניה) בניכוי 15% יזמות ועלויות בניה 5,000 ₪ למ"ר התקבל שווי של 161,735 ₪.
- שטח עיקרי חנות כ- 51 מ"ר במקדם 1 + 22 מ"ר שירותים משותפים לתחנת דלק במקדם 0.4, סה"כ 59.68 מ"ר אקוי מסחר.
- דחייה לסיום הבניה - נדרשת דחייה של שנתיים עד לזמינות הקרקע למימוש הזכויות.

קרקע למתקן שטיפה:

דמ"ש ראויים לחודש 12,000 ₪ בשיעור היוון 9% לתקופה של 16 שנים (בניכוי תקופת בניה) בניכוי 15% יזמות ועלויות בניה 500,000 ₪ התקבל שווי של 587,712 ₪.

יתרת תקופת החוזה - הובא בחשבון חוזה החכירה המהוון לתפעול חניון "חנה וסע" עד לשנת 2036, ללא אפשרות להארכת התקופה. התחשיב ליתרת תקופת השכירות בניכוי של שנתיים תקופת הבניה לפי 16 שנים.

דחיה - בניגוד לקרקע ריקה ופנויה, הנכס הנדון מהווה חניון חנה וסע ונדרשת דחייה של לפחות שנתיים עד לזמינות הקרקע למימוש הזכויות.

עלויות פיתוח - בהתאם לתחשיב בקר רמ"י מיום 19/08/2019 בסך 73,097 ₪.

9.3.3. **תחשיב השומה:**

תחשיב שווי קרקע תחנת דלק			
תחשיב מכירת דלקים שנתי			
	נתיב ממערב למזרח	**ממזרח למערב**	**סה"כ**
ממוצע יומי צד אחד	65,499		
ימים לחודש	20		
סה"כ רכבים לחודש	1,309,980	3,000	
אחוז מתדלקים קווים מנחים	3%		
סה"כ רכבים לחודש	39,299	90	
הפחתה בגין העדר חשיפה	40%	90%	
לפי ליטר לרכב	35		
סה"כ דלקים לחודש	550,192	2,835	**553,027**

חישוב הכנסה שנתית	
מדמי שכירות לקרקע	
מרווח ברוטו תדלוק עצמי	556.9 ₪
דמ"ש בין 30% גדולה ל - 18% קטנה	25%
מתקבל דמ"ש	139 ₪
מכירות לחודש בק"ל	553
דמ"ש לחודש	76,995 ₪
דמ"ש לשנה	923,942 ₪

חישוב לתקופה עד 17/12/2036	
מועד קובע	19/08/2019
מועד סיום	17/12/2036
תקופת הפעלה בניכוי תקופת בניה	16
שיעור היוון	9%
הכנסות מהוונות לתקופה	₪ 7,688,352
דחיית עד זמינות המתחם (שנתיים)	**₪ 6,471,132**

שווי מרכיב שטח מסחרי

חישוב שטח אקו'

סוג	שטח במ"ר	מקדם	סהכ
עקרי מסחר	51.04	1	51.04
שרותים מסחר משותף לתחנה	21.6	0.4	8.64
סה"כ שטח אקוויולנטי			**59.68**

דמ"ש למ"ר לחודש	₪ 100
דמ"ש למ"ר לשנה	₪ 1,200
סה"כ דמ"ש שנתיים	₪ 71,616
שיעור היוון להכנסה משכירות	8%
סך תקופת שימוש	16
הכנסה מהוונת לתקופה	₪ 633,900
בניכוי יזמות 15%	₪ 551,217
עלויות בניה ₪ 5,000	₪ 363,200
סה"כ שווי הקרקע	₪ 188,017
דחייה עד זמינות המתחם (שנתיים)	**₪ 161,735**

קרקע למתקן שטיפה	
דמ"ש ראויים לחודש	₪ 12,000
דמ"ש ראויים לשנה	₪ 144,000
שיעור היוון	9%
יתרת תקופה	16
דמ"ש שנתיים מהוונים לתקופה	₪ 1,198,261
בניכוי יזמות 15%	₪ 1,198,261
עלויות בנייה	₪ 500,000
יתרה לקרקע	₪ 698,261
דחייה עד זמינות המתחם (שנתיים)	**₪ 587,712**

סיכום שווי עד ליום 17/12/2036	
תחנת דלק	₪ 6,471,132
מסחר	₪ 161,735
שטיפה	₪ 587,712
סה"כ כולל עלויות פיתוח	₪ 7,200,000
עלויות פיתוח	₪ 73,097
סה"כ ללא עלויות פיתוח	**₪ 7,126,903**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 24/02/2021 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות המשיג וב"כ המשיג</u>:

- <u>אומדן מכירות הדלקים</u> - הנחות העבודה עליהם מתבסס שמאי המשיב הן הנחות תיאורטיות ללא ביסוס, הערכה של מכירת כ- 1,500 ק"ל לחודש לא סבירה לתחנה נשוא השומה, לשם השוואה רק התחנות הצפוניות בכביש 6 מגיעות להיקפים כאלה. מבדיקה שבוצעה עם חברות הדלק הערכתם הייתה 400-500 ק"ל.
- <u>שינוי במשק הדלק</u> - בהתאם למסמך מדיניות של משרד האנרגיה משנת 2019 במסגרתו נקבע יעד שעד שנת 2030 בישראל ימכרו רק כלי רכב חדשים בהנעה חלופית. כבר היום מזהים ירידה משמעותית בכמות הדלק שנמכרת בתחנות הדלק, מגמה שתלך ותגבר. ניתן לראות שינוי בהתייחסות להערכת שווי תחנות דלק, שיעור היוון גבוה יותר לאור הסיכון ואי התייחסות לתחנות לצמיתות.
- <u>מיקום ונגישות</u> - התחנה ממוקמת בתוך מתחם חנה וסע, הכניסה למתחם לבאים מכיוון ת"א באמצעות ירידה במחלף וכניסה למתחם התחנה.

לבאים מכיוון מזרח צריך להחליט שנכנסים לתחנת הדלק באזור מחלף בן גוריון לנתיב המהיר, המשמעות שפוטנציאל השימוש רק למשתמשים בשירותי החניה בנתיב המהיר ולכן התחשיב צריך להיות לפי כמות החניות בחניון. נהג שמתדלק מחפש את הכניסה והיציאה המהירות ביותר וזה לא המקרה.

- <u>שיעור היוון</u> - בשומת המשיב 7%, לאור הסיכון ההולך וגדל בתחנות דלק קבענו שיעור היוון 9%.
- <u>שטחי מסחר ומתקן שטיפה</u> - בשומה הובאו נתוני עסקאות השוואה לחנויות נוחות, שטחי מסחר ומתקני שטיפה כולל נתוני שכירות של תחנות דלק בטווח של כ- 120 ₪ לק"ל.
- <u>פעילות בשישי-שבת</u> - בהתאם לסיכום עם כפר חב"ד שממנו הופקעו הקרקעות, הפרויקט לא יעבוד בשישי-שבת, אין שירותי הסעה. בסופי שבוע בנתיב המהיר ישנה תנועה דלילה של כ- 100 רכבים ליום, החנויות יהיו סגורות אך ניתן לתדלק באופן אוטומטי, ללא נותני שירות.
- <u>כמות רכבים</u> - אין בשומת המשיב נתון אמפירי לגבי כמות הרכבים שתכנס לתחנה, הנתון היחידי הוא לגבי ספירת הרכבים בכביש 1, נהג שמתדלק מחפש את הכניסה והיציאה המהירות ביותר וזה לא המקרה בתחנה זו ולכן לא ניתן להסיק מכמות הרכבים הנוסעים בכביש 1 על פוטנציאל הכניסה לתחנה.
- כיום מוקם חניון דו קומתי בשטח 11,000 מ"ר, מגדילים ל- 3,800 מקומות חניה. מתוכננות בשלב ראשון 400 עמדות טעינה ולאחר מכן 800 עמדות.
- כמות הרכבים בישראל עולה, אך העלייה מתבטאת ברכבים היברידיים וחשמליים ולא דווקא מנועי בנזין.

9.4.2. <u>טענות המשיב ונציג רמ"י:</u>

- <u>מיקום וגישה</u> - הכניסה לתחנת הדלק ממערב למזרח דרך מקטע של כ- 500 מ' מכביש 1 לא נדרשת נסיעה משמעותית וארוכה. אין תחנת דלק מהרצליה עד מחלף שורש.
- הכניסה לנוסעים ממזרח למערב באזור מחלף לוד, הנסיעה בנתיב המהיר ללא תשלום עד לחניון ולתחנת הדלק, רק הממשיכים בנתיב המהיר לכיוון ת"א נדרשים לשלם.
- <u>פעילות בשישי-שבת</u> - נלקח בחשבון שהתחנה פתוחה בשישי-שבת לתדלוק עצמי. רוב תחנות הדלק בסופי שבוע ללא שירות מלא, לכל היותר מוכר בחנות עצמה, גם אם קיימת פגיעה הפגיעה היא בחנות הנוחות ולא

בתדלוק. התבסס על מרווח השיווק לתדלוק עצמי.

- שינוי במשק הדלק - טענות לגבי העתיד בין היתר מעבר לאנרגיה מתחדשת בשנת 2030, נכון למועד הקובע אוגוסט 2019 לא נראה שהולכים לסגור תחנות דלק, גם אם יסגרו יתכן ויהיו חלופות להכנסה, אנחנו לא עוסקים בספקולציות. כמות כלי הרכב בישראל הולכת וגדלה מדי שנה.
- מיקום - תחנת הדלק ממוקמת בכביש 1 כולל חשיפה גבוהה, נפח תנועה גבוה ונגישות משני הכיוונים. האזור מתפתח, יש דרישה הולכת וגדלה לשימוש בחניון. בתכנון קיימות 3 משאבות ומכלי הטמנה לתחנה גדולה.
- תדלוק אוטובוסים ושאטלים - נפח תנועה נוסף שנדרש לקחת בחשבון.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

קרקע לתחנת תדלוק:

אני מקבלת את עמדת שמאי הצדדים שהסתמכו על גישת היוון הכנסות דמ"ש ראויים לקרקע בהתאם לפרק כ' לקווים המנחים "עריכת שומות לתחנת תדלוק" בהתחשב ביתרת תקופת השכירות עד ליום 17/12/2036.

בהחלטות ועדת השגות לתחנות דלק בבית עזרא וקרית גת, צוין כי במשק הדלק חלו שינויים משמעותיים בשנים האחרונות, שינויים טכנולוגיים וחדירת רכבים בהנעה חלופית, תחרות ורגולציה שהובילו לירידה ברווחיות תחנות התדלוק והערכים הכמותיים שהומלצו בקווים המנחים נבחנו מחדש, כמפורט בפרק העקרונות סע' 10.2.1 להלן.

קרקע למסחר:

אני מקבלת את גישת שמאי המשיג שנקט בגישת היוון דמ"ש מחנויות נוחות הממוקמות בתחנות דלק וחילוץ היתרה לקרקע בגישת העלות, בהתחשב ביתרת תקופת השכירות של 17.34 שנים.

קרקע למתקן שטיפה:

שמאי המשיב הסתמך על גישת העסק החי, היוון ההכנסה השנתית הנקייה ליתרת תקופת השכירות והפחתת רווח יזמי ועלות מכונת השטיפה כולל התקנה. שמאי המשיג הסתמך על גישת היוון הכנסות דמ"ש למתקני שטיפה בתחנות ליתרת תקופת השכירות, בניכוי תקופת הבניה וחילוץ יתרה לקרקע בגישת העלות, בדחיה של שנתיים עד זמינות המתחם.

אני מקבלת את גישת שמאי המשיג כי גישת העסק החי דורשת הנחות רבות ולכן יש להסתמך על גישת היוון הכנסות דמ"ש למתקני שטיפה דומים ליתרת תקופת השכירות וחילוץ יתרה לקרקע בגישת העלות.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. **קרקע לתחנת תדלוק:**

- תחרות - לכיוון ירושלים לאורך כביש 20 וכביש 1 קיימות תחנות תדלוק בלטרון ובמושב שורש, בכיוון הנגדי תחנת תדלוק בשער הגיא.
- גישה לתחנה - לאחר ביקור במקום, מכביש 1 הנתיב לכיוון ירושלים (ממערב למזרח) גישה מהירה וקצרה.

מכביש 1 לכיוון ת"א (ממזרח למערב) יש לתכנן מראש ולהיכנס לנתיב המהיר היוצא ממחלף בן גוריון כ- 5.5 ק"מ ממזרח למתחם וכניסה ממחלף שפירים עד לנכס, ללא תשלום.

- כניסה מהנתיב הנגדי - קיימת אפשרות כניסה לתחנה מהנתיב ממזרח למערב רק דרך הנתיב המהיר שעד לחניון הינו ללא תשלום. נתיב זה מתחיל בסמוך למחלף בן גוריון ולפיכך יש להיכנס אליו בתכנון מראש, להערכתי תוספת בשיעור 10%.
- נפח תנועה - שמאי הצדדים התבססו על ספירת התנועה דרך 1 קטע 30 ממחלף שפירים עד מחלף בן גוריון משנת 2004, בהתאמה למועד הקובע 19/08/2019 לפי שיעור גידול ממוצע בקטע סמוך, התקבל ממוצע יומי של 130,941 כלי רכב לשני הכיוונים, כל כיוון מחצית 65,470 כלי רכב.
בהכרעתי הובאה בחשבון ספירת התנועה העדכנית משנת 2020 שאומנם שהינה בסמוך לאחר המועד הקובע ולכן אין צורך בהתאמות ולהערכתי מבטאת בצורה נכונה יותר את נפח התנועה למועד הקובע. הממוצע היומי לפי הספירה כאמור הינו 109,300 כלי רכב לשני הכיוונים.
- ימי פעילות חודשיים - תחשיבי מבוסס על ממוצע יומי של כלי רכב כולל שישי שבת, המביא כבר לידי ביטוי את הירידה החדה בתנועה בשישי שבת ביחס לשאר ימי השבוע. בהתאם לספירת התנועה לשנת 2020 ממוצע יומי ליום חול 125,300 בשישי 80,900 ושבת 57,400 כלי רכב, התחנה ממתוכננת תהיה פתוחה בשישי-שבת לתדלוק עצמי ולכן התחשיב לפי 30 יום בחודש.
- שיעור המתדלקים מתוך תנועת הרכבים - בהתאם להחלטות ועדת השגות בבית עזרא וקרית גת לאור השינויים במשק הדלק, שיעור כניסה לתחנות הממוקמות לצד דרכים מהירות בשיעורים שבין 1% - 2% לאור מיקום הנכס הנדון בכביש 1 והתחנות הקיימות על הציר בתחשיב נילקח בחשבון שיעור נכנסים של 2%.
- מקדם הפחתה בגין העדר חשיפה מהכביש - לאחר ביקור במקום אני מקבלת את עמדת שמאי הצדדים שמקדם ההפחתה בגין מיקום בחניון "חנה וסע" והעדר חשיפה 0.6.
- כמות דלק ממוצעת לתדלוק - אני מקבלת את עמדת שמאי הצדדים ותחשיבי לפי 35 ליטר.
- מרווח השיווק - מרווח השיווק כפי שפורסם על ידי מינהל הדלק לתדלוק עצמי בנזין 95 לתאריך 01/08/2019 556.9 ₪ לק"ל ללא מע"מ.
- דמ"ש ראויים למרכיב הקרקע כנגזרת ממרווח השיווק - לאור האמור לעיל אומדן מכירות התחנה לחודש 751 ק"ל המהווה תחנה גדולה, בהתאם לקווים המנחים שיעור דמ"ש לתחנת גדולה 30%.
- שיעור היוון - שיעור היוון לקרקע ריקה 6% בתוספת סיכון מוגבר של משק הדלק מתקבל שיעור היוון של 7.5%.

10.2.2. **<u>קרקע למסחר ומתקן שטיפה:</u>**

שיעור היוון - לפי הקווים המנחים פרק כ' שיעור ההיוון לדמ"ש יהיה גבוה ב- 1.5% מזה הנהוג בנכסים מסחריים וזאת לנוכח הסיכונים הענפיים הקיימים בשוק הדלק.

10.2.3. **<u>דחיה:</u>**

הקרקע זמינה לבניה כולל תוכנית בקשה להיתר בניה ולכן אין מקום לדחיה.

10.2.4. **יתרת תקופת החוזה:**

בהתאם להזמנת השומה חישוב השווי ליתרת תקופת השכירות עד 17/12/2036 של 17.34 שנים.

10.2.5. **עלויות פיתוח:**

בהתאם לתחשיב בקר רמ"י מיום 19/08/2019 בסך 73,097 ₪.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

10.3.1. **עסקאות השוואה:**

קרקע למסחר:

דמ"ש חנויות נוחות ומסחר בתחנות תדלוק			
כתובת	**שטח חנות**	**דמ"ש**	**דמ"ש חודשיים למ"ר**
סונול בן צבי ת"א		20,000 ₪	
אשדוד	115	11,000 ₪	96 ₪
גבעת שמואל			110 ₪
פז שואבה			100-185 ₪
בית שמש	35		120 ₪
לטרון			120 ₪

חילוץ שווי מר"מ מסחר	
דמ"ש למ"ר לחודש	120 ₪
דמ"ש למ"ר לשנה	1,440 ₪
שיעור היוון למסחר*	8.4%
בניכוי יזמות 20%	14,286 ₪
עלויות בניה	6,000 ₪
סה"כ שווי הקרקע	**8,286** ₪

קרקע למתקן שטיפה:

דמ"ש מתקן שטיפה		
כתובת	**מכירות לחודש**	**דמ"ש**
תחנת דלק המגשימים	950	13,000 ₪
א.ת. חדש ראשל"צ	600	10,000 ₪
כביש החוף נתניה	850	11,000 ₪
סונול צפריה		10,876 ₪
צומת פת ירושלים		10,000 ₪

10.3.2. **סיכום ערכי הבסיס:**

בהתאם לנתונים לעיל עולה כי שווי מ"ר מבונה מסחר בסך 8,386 ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח.

11. תחשיבי השומה:

שווי קרקע לתחנת תדלוק:

תחשיב מכירת דלקים שנתי		ממוצע יומי	
ספירת תנועה דרך 1 קטע 30 מחלף שפירים עד מחלף בן גוריון שנת 2020			109,300
ממוצע יומי מערב למזרח		54,100	54,100
צד נגדי	10%	55,200	5,520
ימים לחודש		30	
סהכ רכבים לחודש		1,788,600	כלי רכב
אחוז מתדלקים		2%	
סהכ רכבים לחודש		35,772	כלי רכב
הפחתה בגין העדר חשיפה מהכביש ותחרות		60%	
לפי ליטר לרכב		35	ליטר
סה"כ דלקים לחודש		**751,212**	ליטר

חישוב דמ"ש לקרקע	
מרווח ברוטו תדלוק עצמי לק"ל	₪ 556.9
דמ"ש בין 30% גדולה ל - 18% קטנה	30%
מתקבל דמ"ש לק"ל	₪ 167
מכירות לחודש בק"ל	751
דמ"ש לחודש	₪ 125,504.99
דמ"ש לשנה	**₪ 1,506,060**

חישוב לתקופה עד ליום 17/12/2036	
מועד קובע	19/08/2019
מועד סיום	17/12/2036
ימים	6,330
שנים לפי 365 יום/שנה	17.34
שיעור היוון הכנסות תחנת דלק	7.5%
סה"כ שווי עד ליום 17/12/2036	**₪ 14,351,773**

שווי מרכיב הקרקע למסחר:

סוג	שטח במ"ר	מקדם	סהכ
עקרי מסחר	51.04	1	51.04
שרותים מסחר משותף לתחנה	21.6	0.4	8.64
סה"כ מסחר ברוטו			**59.68**
שווי מר"מ מסחר			₪ 8,286
שווי קרקע מסחר			₪ 494,491
דמ"ש לקרקע לשנה לפי 6%			₪ 29,669
שווי קרקע עד 17/12/2036	PV(i=6%,n=17.3)		**₪ 314,483**

שווי הקרקע למתקן שטיפה:

דמ"ש ראויים לחודש		₪ 12,000
דמ"ש ראויים לשנה		₪ 144,000
שיעור היוון למסחר*		8.4%
שווי הנכס כבנוי		₪ 1,714,286
יזמות 15%		₪ 1,490,683
עלות מכונה כולל התקנה		₪ 350,000
שווי קרקע כולל פיתוח		**₪ 1,140,683**
דמ"ש לקרקע לשנה		₪ 68,441
סה"כ שווי קרקע עד 17/12/2036	PV(i=6%,n=17.3)	**₪ 725,443**

סיכום שווי עד ליום 17/12/2036:

תחנת דלק	₪ 14,351,773
מסחר	₪ 314,483
שטיפה	₪ 725,443
סה"כ כולל עלויות פיתוח	₪ 15,391,699
עלויות פיתוח	₪ 73,097
סה"כ שווי ללא פיתוח במעוגל	**₪ 15,319,000**

13. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלק מחלקות 28-31 בגוש 6256, כריק ופנוי לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז- נימוקים מיוחדים לפי חוזה חכירה עד ליום 17/12/2036 בסך **15,319,000** ₪ (חמישה עשר מיליון שלוש מאות ותשעה עשר אלף ₪).

הערך הנקוב ללא מע"מ וללא 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,

אטל ריינס
שמאית מחוזית
מחוז תל אביב והמרכז

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