תאריך עברי:	י״ט/אדר א/תשפ״ד
תאריך לועזי:	28/02/2024
מס׳ תיק רמ״י:	900340749
מספרינו (אופק):	48898
לקביעת שכ״ט:	14.57 יח׳ שומה

לכבוד:

גב׳ שרה שם טוב,
צוות לקידום עסקות חקלאי, רכישות והפקעות, מרחב ת״א, רמ״י בדוא״ל: sarah@land.co.il

מר בועז קמר,
שמאי מקרקעין מטעם רמ״י בדוא״ל: boaz.kamar@gmail.com

מר דוד סגל
שמאי מקרקעין מטעם המשיגים בדוא״ל: david@davidsegal.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] - חלקה 63 בגוש 6141, דרך הטייסים 126, תל אביב

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 22/08/2023 להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי מרכיב הקרקע, זאת לצורך גביית תשלום העברת בעלות - תעסוקה בחלופות דלקמן:

חלופה 1 - אומדן שווי מרכיב הקרקע בבעלות בהתאם לזכויות חוזיות ביעוד תחנת תדלוק.

חלופה 2 - אומדן שווי מרכיב הקרקע בבעלות בהתאם לזכויות עפ״י תב״ע מאושרת + פוטנציאל.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין בועז קמר מיום 16/08/2022 - **להלן: ״המשיבה״**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם המשיגים באמצעות שומתו של שמאי מקרקעין מר דוד סגל מיום 16/08/2023 – **להלן: ״ המשיג״.**

1.3. בתאריך 22/10/2023 התקיים דיון במשרדינו בנוכחות השמאים מטעם הצדדים, סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 23/10/2023, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 7 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 3 ימים נוספים.

1.4. בתאריך 19/12/2023 העביר שמאי המשיבה חוו״ד תכנונית ותגובה לפרוטוקול.

1.5. בתאריך 24/12/2023 העביר שמאי המשיג תגובה לפרוטוקול.

1.6. הצדדים חלוקים בנושא פוטנציאל עתידי, ערכי השווי ובסיס נתוני ההשוואה.

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

2. זיהוי הנכס:

גוש:	6141
חלקה:	63 (בשלמות)
שטח קרקע:	2,718 מ״ר
מהות הנכס:	קרקע לתחנת תדלוק, מסחר ומשרדים
כתובת עירונית:	דרך הטייסים 126, תל-אביב

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע להכרעה בהשגה הינו המועד הקובע בשומת המשיב, 16/08/2022.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 19/02/2024 ע״י החתומה מטה.

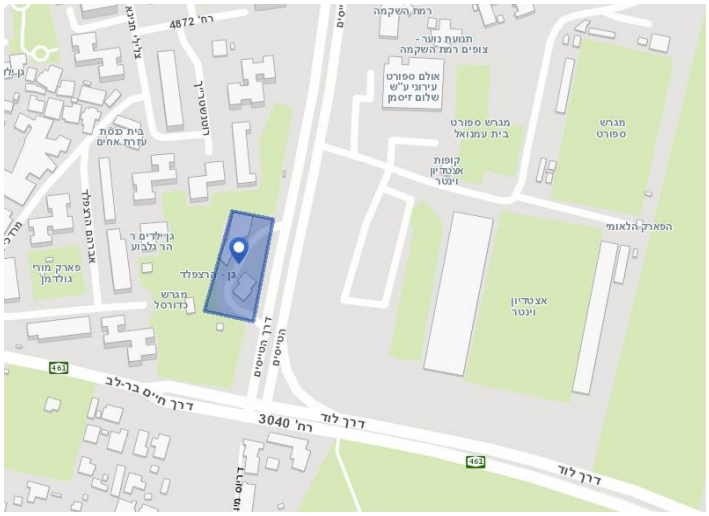
6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה מהווה חלקה 63 בגוש 6141 בשטח של 2,718 מ״ר עליה בנויה תחנת תדלוק וחנות נוחות הפונה לדרך הטייסים 126 בתל-אביב.

6.1. הסביבה:

נשוא השומה ממוקם בדרך הטייסים בסמוך לצומת עם דרך בר לב בדרום תל- אביב.
דרך הטייסים מהווה ציר תנועה ראשי, דו נתיבי, המחבר בין דרך בר לב מדרום לדרך השלום מצפון.
דרך בר לב מהווה ציר תנועה ראשי המחבר את דרך קיבוץ גלויות למחלף מסובים וכביש 4.
סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה וותיקה למגורים לצד שימושי מסחר ושטחים ציבוריים.
הפיתוח הסביבתי מלא.

תרשים סביבת הנכס:



6.2. הנכס:

חלקה 63 בגוש 6141 צורתה מלבנית, בשטח 2,718 מ״ר עם חזית רחבה לדרך הטייסים 126 בדרום תל-אביב.

להלן גבולות החלקה:

צפון – בניני מגורים וותיקים

דרום – שצ״פ ומעברו דרך בר לב.

מזרח – דרך הטייסים ומעברה אצטדיון, מגרשי ספורט ומבני ציבור.

מערב – שצ״פ ומעברו מבני ציבור.

מביקור בנכס על החלקה בנויה תחנת תדלוק של חברת ״פז״ הכולל 3 איי תדלוק, חנות נוחות ילו ומתקן שטיפת רכבים.

תמונת הנכס:



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, מיום 13/12/2023, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	חלקה 63 בגוש 6141
שטח רשום:	2,718 מ"ר
בעלויות:	רשות הפיתוח בשלמות
חכירה:	תחנת דלק זיו און בע"מ עד ליום 31/03/2059
הערות:	הערה אזהרה לפי סעיף 126 לטובת עיריית ת"א בגין הימנעות מעשיית עסקה.

7.2. חוזה חכירה:

בהתאם לחוזה חכירה שנחתם ביום 2/4/2012 בין מינהל מקרקעי ישראל לבין חב' זיו אין בע"מ לפיו עולים הפרטים כדלקמן:

זיהוי:	חלקה 63 בגוש 6141
שטח:	2,718 מ"ר
תקופת החכירה:	49 שנים מיום 1/4/2010 ועד 31/3/2059.
מטרת החכירה:	הקמת תחנת דלק.
קיבולת הבניה:	בהתאם למפורט בשומת השמאי משה נדם מיום 19/3/2009.

8. המצב תכנוני:

8.1. תוכניות החלות על הנכס:

מבדיקה באתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל ואתר האינטרנט של הוועדה לתכנון ובניה תל-אביב עולה כי על הנכס הנדון חלות בין היתר התוכניות הבאות:

תכנית	י.פ	פרסום תוקף	עיקרי התכנית
460	1764	01/10/1971	מגרש מיוחד
809	2595	10/01/1980	תכנית בינוי כפר שלם, מגרש מיוחד
2382	3527	01/03/1988	הרחבת דיור ניר אביב
ע'1	5264	18/03/2003	מרתפים
5000	7407	22/12/2016	תכנית מתאר תל-אביב

8.2. <u>מצב קיים - תכנית 809:</u>

יעוד: מגרש מיוחד - תחנת דלק

<u>תשריט התב"ע:</u>



8.3. <u>פוטנציאל:</u>

<u>תא/5000:</u>

התכנית קובעת הוראות והנחיות להכנתן של תוכניות מתאר מקומיות ומפורטות חדשות ומציגה את היקף האוכלוסייה הצפוי ואת יעדי המועסקים לשנת 2025.

בהתאם לנספח אזורי תכנון החלקה מהווה חלק ממתחם 907 אזור מגורים בבניה רוויה ובהתאם למסמך המדיניות מסווגת כמוקד תעסוקה מקומי קיים.

שימושים: בהתאם לשימושים המוצעים במוקד תעסוקה חדש, מסחר, תעסוקה ומשרדים.

שטחי בנייה: תותר תוספת שטחי בנייה בתכסית של שטח קומה טיפוסית קיימת ובלבד ששטחי הבנייה לא יעלו על הרח"ק המותר באזור היעוד ובהתאם להוראות התוכנית החלות בסביבה שבה מצוי המגרש.

קומות: עד 4

<u>מסמך מדיניות דופן כפר שלם תא/מק/9120 מיום 30/12/2020:</u>

מטרה: קביעת מדיניות תכנונית עבור רצף שכונות דופן כפר שלם, תוך הגדרת מנגנונים וכלי התחדשות עבור מלאי המגורים הקיים. פיתוח המרחב יעשה בראיה כוללת ותוך שילוב בין מתווי התחדשות שונים במטרה לאפשר מגוון טיפוסי דיור לצד חיזוק איכות המרחב הציבורי באופן שיספק מענה לתושביו.



8.4. <u>רישוי:</u>

השטחים הבנויים בהתאם להיתר ושומת משה נדם מיום 19/03/2009:

תיאור	שטח במ"ר
מחסנים	52.06
משרדים	15.14
חדרי שירותים	16.77
מזנון	74.06
חנות	16.6
מקלט	24.73
סה"כ	**199.36**
גגון	**202.93**

9. <u>שומות ועמדות הצדדים:</u>

9.1. <u>סיכום השוואתי של סכומי השומה:</u>

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון **ללא מע"מ וכולל הוצאות הפיתוח** בשומות הצדדים:

חלופה	שמאי רמ"י	שמאי משיג
חלופה 1	₪ 26,300,000	₪ 26,300,000
חלופה 2	₪ 44,900,000	₪ 32,280,000

9.2. <u>סיכום שומת המשיב:</u>

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

<u>קרקע לתחנת תדלוק:</u>

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיב על גישת היוון הכנסות דמ"ש לתחנה בנויה וחילוץ יתרה לקרקע, בהתאם לפרק כ' לקווים המנחים לשומת תחנת דלק מפברואר 2022.

<u>משרדים:</u>

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיב על גישת ההשוואה העקיפה לעסקאות מכר שטחי משרדים בדרום תל-אביב וחילוץ יתרת לקרקע.

להלן נתוני ההשוואה שהציג המשיב[2]:

- 8 עסקאות מכר משרדים בממוצע שווי מ"ר בנוי נטו 12,500 ₪, בניכוי רווח יזמי 20% ועלות בניה 5,900 ₪, בהתאמה לשטח ברוטו בבניה וותיקה 15% התקבל שווי מר"מ ברוטו 5,000 ₪.

<u>מסחר:</u>

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיב על גישת ההשוואה העקיפה לעסקאות מכר שטחי מסחר בדרום תל-אביב וחילוץ יתרת לקרקע.

[2] ליתר פירוט ראה עמוד 8 לשומת המשיב.

להלן נתוני ההשוואה שהציג המשיב [3]:

- 11 עסקאות מכר מסחר בממוצע שווי מ"ר בנוי נטו 25,800 ₪, בניכוי רווח יזמי 20% ועלות בניה 6,000 ₪, בהפחתה למיקום 20%% התקבל שווי מר"מ ברוטו 13,000 ₪.

9.2.2. **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

<u>חלופה 1 - קרקע לתחנת תדלוק</u>:

- מכירות הדלקים - התקבלו מפז מכירות דלקים בתחנה ב- 3 השנים האחרונות, בממוצע חודשי בנטרול חודשי הסגרים בתקופה הקורונה 675 ק"ל.
- מרווח שיווק בנזין חודש 08/2022 - 565 ₪
- שיעור דמ"ש לק"ל ממרווח השיווק לתחנה גדולה - 50%
- שיעור היוון כולל עד 1/2030 7.45%, שיעור היוון לאחר 1/2030 8.45%.
- רווח יזמי - 18%
- עלויות הקמה לתחנה דלק (ללא מסחר) במצבה בניכוי שחיקה 2,500,000 ₪.
- <u>חנות נוחות</u>:
  - התקבלו מחברת פז נתוני פדיון חנות ילו בתחנה זו עבור השנים 2019 – 2022.
  - דמ"ש המקובלים בחנויות נוחות 7.5% מהפדיון.
  - שיעור היוון למסחר 6.7%
  - רווח יזמי 20%
  - עלויות בניה - בהתאם לקווים המנחים עלויות הבניה של חנות הנוחות כלולות בעלויות הבניה של מבנה התחנה למעט עלויות גמר.
- <u>תחנת רחיצה</u> - מופעלת בידי החוכר תמורת תשלום לפז של 14,000 ₪ בחודש, סכום סביר ומקובל בענף.

<u>חלופה 2</u>:

- בדומה לחלופה 1 הנכס יוסיף לשמש כתחנת תדלוק במהלך השנים הבאות ואילו לאחר מכן ניתן יהיה לעשות בו שימוש למטרת תעסוקה בהתאם לתכנון בסביבה.
- פוטנציאל תכנוני – בהתאם לתא/5000 ומסמך מדיניות לדופן כפר שלם, הקרקע מהווה חלק מ"אזור מגורים בבנייה עירונית". החלקה ממוקמת על ציר ראשי ולכן תיועד למבנה תעסוקה ומסחר, ק"ק מסחרית והקומות העליונות משרדים. רח"ק מירבי 4 כיוון שמדובר במתחם להתחדשות עירונית תותר תוספת 1 רח"ק, מספר קומות 15 עד 25 קומות למתחם התחדשות עירונית.
- דחיה – לאישור תכנית נקודתית 8 שנים בשיעור היוון 7%.
- שיעור הפקעה – 20%.

9.2.3. **<u>תחשיב השומה:</u>**

[3] ליתר פירוט ראה עמוד 8 לשומת המשיב.

חלופה 1:

נתוני בסיס

מרווח שיווק בנזין 08/2022	565 ₪
שיעור תשואה נכס מסחרי	6.70%
פרמיית סיכון	0.75%
פרמיית סיכון נוספת לשיעורי היוון לאחר 2030	1.00%
שיעור היוון כולל עד 2030	7.45%
שיעור היוון כולל החל מ- 1/2030	8.45%
מועד קובע	15/08/2022
מועד שינוי רגולציה (משוער)	01/01/2030

שווי קרקע לתחנת תדלוק

מכירות לחודש ק"ל		675
מרווח שיווק בנזין 08/2022		565 ₪
מרווח שיווק סולר לצורך תחשיב		565 ₪
שיעור דמי שכירות למרכיב הקרקע ממרווח השיווק		50%
דמי שכירות לק"ל תחנה בנויה		283 ₪
דמי שכירות לחודש		190,688 ₪
דמי שכירות לשנה		2,288,250 ₪
שיעור היוון כולל עד 1/2030		7.45%
שיעור היוון כולל לאחר 1/2030		8.45%
ערך נוכחי הכנסות עד 1/2030		12,796,372 ₪
ערך נוכחי הכנסות אחרי 1/2030		14,212,427 ₪
סה"כ שווי תחנת תדלוק במעוגל		**27,000,000** ₪
רווח יזמי תחנה פעילה	1.18	22,881,356 ₪
עלות הקמה מופחתת	2,500,000 ₪	20,381,356 ₪
שווי קרקע תחנת תדלוק		**20,380,000** ₪

חנות נוחות

פדיון שנתי			4,743,852 ₪
דמי שכירות מהפידיון	7.5%		355,789 ₪
שיעור היוון	6.70%		
שווי מהוון			5,310,282 ₪
בניכוי יזמות	1.2		4,425,235 ₪
בהפחתת עלויות גמר			560,000 ₪
שווי קרקע לשטח מסחרי			**3,870,000** ₪

תחנת רחיצה

דמי שכירות חודשיים			14,000 ₪
דמי שכירות שנתיים			168,000 ₪
שיעור היוון	6.70%		
שווי מהוון			2,507,463 ₪
בניכוי יזמות	1.2		2,089,552 ₪
עלות המתקן חלות על השוכר			
שווי קרקע לשטח מסחרי			**2,090,000** ₪

סיכום - שווי קרקע כולל פיתוח

קרקע תחנת תדלוק	20,380,000 ₪
קרקע מסחרי	3,870,000 ₪
תחנת רחיצה	2,090,000 ₪
סה"כ שווי במעוגל	**26,300,000** ₪

חלופה 2 - אומדן שווי הבעלות לפי תב"ע מאושרת + פוטנציאל

פוטנציאל תכנוני

השטח המוחכר במ"ר			2,718
שטח לאחר הפרשה לצרכי ציבור		20%	2,174
רח"ק מירבי			5
תקופה לאישור תכנית וזמינות (שנים)			8
שיעור היוון			7%
תכסית בניה בק"ק			60%

תחשיב שווי הפוטנציאל

שטח ברוטו למסחר ק"ק			1,305
שווי למ"ר מסחר ברוטו			₪ 13,000
שטח ברוטו משרדים בקומות			9,567
שווי למ"ר משרדים ברוטו			₪ 5,000
סה"כ שווי הקרקע			₪ 64,797,120
הפחתה לגודל		0.9	₪ 58,317,408
שווי זכויות			₪ 26,300,000
סה"כ שווי פוטנציאל עתידי			₪ 32,017,408
מקדם דחיה 8 שנים לפי 7% בשנה		0.58	₪ 18,634,423
סה"כ שווי הקרקע כולל פוטנציאל			₪ **44,900,000**

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

קרקע לתחנת דלק:

שמאי המשיג מצא כי אומדן השווי שנקבע ע"י שמאי המשיבה בהתאם לקו המנחה המעודכן לשומת תחנת דלק, הינו בגבולות הסביר ובהתאם החליט לאמצו.

משרדים:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיג על גישת ההשוואה העקיפה לעסקאות מכר שטחי משרדים בשילוב גישת היוון דמ"ש בשכונת קרית שלום/גבעת הרצל וחילוץ יתרת לקרקע.

להלן נתוני ההשוואה שהציג המשיג [4]:

- 7 עסקאות מכר משרדים בשכונת קרית שלום/גבעת הרצל בממוצע לאחר התאמה למיקום 0.8 שווי מ"ר בנוי 8,000 ₪ בניכוי רווח יזמי 20% ועלות בניה 5,000 ₪, מר"מ 1,500 ₪.
- 8 עסקאות דמ"ש מתקבל בממוצע לאחר התאמה למיקום במקדם 0.8 - 45 ₪ למ"ר, שיעור היוון 7%, יזמות 20% ועלות בניה 5,000 ₪, מתקבל שווי מ"ר מבונה 1,200 ₪.
- לסיכום - למען הזהירות הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה משרדים 2,000 ₪.

מסחר:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיג על גישת ההשוואה העקיפה לעסקאות מכר שטחי מסחר בשילוב גישת היוון דמ"ש בשכונת כפר שלם וחילוץ יתרת לקרקע.

[4] ליתר פירוט ראה עמוד 21-23 לשומת המשיג.

להלן נתוני ההשוואה שהציג המשיג [5]:

- יחידה בשטח של 685 מ״ר בק״ק + 80 מ״ר גלריה מושכרת תמורת 73,000 ₪ לחודש, מתקבל 100 ₪ למ״ר אקו׳, שיעור היוון 7%, בניכוי רווח יזמי 20% ועלות בניה 6,000 ₪ מתקבל שווי מ״ר מבונה 7,800 ₪.
- עסקת מכר מיום 18/11/2021 נמכרה יחידה מסחרית בק״ק גו״ח 7203/84 ברחוב אלנקווה בשטח 46.5 מ״ר + חצר תמודה + 5 חניות תמורת 1,100,000 ₪, מתקבל שווי מר״מ 3,200 ₪.
- 6 עסקאות מכר בשכונת קרית שלום/גבעת הרצל בממוצע לאחר התאמה למיקום 0.8 שווי מ״ר בנוי 11,400 ₪, בניכוי רווח יזמי 20% ועלות בניה 6,000 ₪ מתקבל שווי מ״ר מבונה 3,100 ₪.
- בשכונת קרית שלום יחידה בשטח של 260 מ״ר בק״ק, מושכרת תמורת 29,000 ₪ לחודש, מתקבל 112 ₪ למ״ר אקו׳, לאחר התאמה למיקום 0.8, שיעור היוון 7%, בניכוי רווח יזמי 20% ועלות בניה 6,000 ₪ מתקבל שווי מ״ר מבונה 6,300 ₪.
- שומת מקרקעין מקיפה בדרך ההגנה 137 למועד קובע 31/12/2022 דמ״ש ממוצעים למסחר 100 ₪ למ״ר, מתקבל שווי מ״ר מבונה 8,330 ₪.
- הכרעה בהשגה למועד קובע 10/08/2020 ברחוב חזק 16 בקרית שלום נקבע שווי מר״מ 11,250 ₪ לאחר התאמה למיקום 0.8 מתקבל 9,000 ₪.
- לסיכום – בהתאמה למאפייני ומיקום הנכס הנדון שווי מ״ר מבונה למסחר 8,000 ₪.

9.3.2. **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

<u>חלופה 2</u>:

- הנכס יוסיף לשמש כתחנת תדלוק במהלך השנים הבאות ואילו לאחר מכן ניתן יהיה לעשות בו שימוש למטרת תעסוקה בהתאם לתכנון בסביבה.
- מקדם התאמה למיקום – 0.8 ביחס לעסקאות בשכונת קרית שלום/גבעת הרצל.
- פוטנציאל תכנוני – עפ״י תא/5000 ומסמך מדיניות לדופן כפר שלם, החלקה מסווגת כמוקד תעסוקה מקומי קיים. היקף זכויות הבניה לפי תכסית בינוי של 4 קומות כולל ק״ק לשימושי מסחר ותעסוקה.
- הקצאה לצרכי ציבור – בכל תכנית נקודתית הנגזרת מתכנית המתאר יש לקבוע הוראות בדבר הקצאה לצרכי ציבור. הנחה מקלה לצורך התחשיב כי תדרש הפרשת קרקע של 40%, ללא הפרשות מבונות או מטלות ציבוריות שונות.
- תכסית הבנייה המותרת – בהתאם לתכנית תא/5000 תכסית הבניה תחושב עפ״י תכסית קומה טיפוסית קיימת. עפ״י היתר הבניה הנכס הנדון בנוי בתכסית של 7.5% משטח החלקה. תכנית ל מאפשרת תכסית של 30%, בתחשיב על הצד המקבל הונחה תכסית של 50% הגולה משמעותית מהבינוי בפועל.
- דחיה – לאישור תכנית נקודתית אומצה עמדת שמאי המשיב, 8 שנים בשיעור היוון 7%.

[5] ליתר פירוט ראה עמוד 18-20 לשומת המשיג.

9.3.3. **תחשיב השומה:**

חלופה 1:

סיכום - שווי קרקע כולל פיתוח

קרקע תחנת תדלוק	₪ 20,380,000
קרקע מסחרי	₪ 3,870,000
תחנת רחיצה	₪ 2,090,000
סה"כ שווי במעוגל	**₪ 26,300,000**

חלופה 2:

פוטנציאל תכנוני

השטח המוחכר במ"ר			2,718
שטח לאחר הפרשה לצרכי ציבור		40%	1,631
מס' קומות לניצול			4
תקופה לאישור תכנית וזמינות (שנים)			8
שיעור היוון			7%
תכסית בניה בק"ק		50%	815.40

תחשיב שווי הפוטנציאל

שטח ברוטו למסחר ק"ק			815
שווי למ"ר מסחר ברוטו			₪ 8,000
שטח ברוטו משרדים בקומות		3	2,446
שווי למ"ר משרדים ברוטו			₪ 2,000
סה"כ שווי כזמין			₪ 11,415,600
מקדם דחיה 8 שנים לפי 7% בשנה		0.58	
הפחתה לגודל		0.9	₪ 5,979,585
שווי הפוטנציאל במעוגל			₪ 5,980,000
שווי זכויות חוזיות			₪ 26,300,000
סה"כ שווי הקרקע כולל פוטנציאל			**₪ 32,280,000**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים ביום 22/10/2023 ובמסגרת התגובות לפרוטוקול הדיון, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. **<u>טענות המשיג וב"כ המשיג:</u>**

- **<u>פוטנציאל תכנוני -</u>** שמאי המשיב קבע כי בהתאם לתוכנית המתאר אזור מגורים בבניה עירונית זכויות בניה של רח"ק 5 עד 15 קומות. עפ"י מסמך המדיניות דופן כפר שלם ניתן לבנות מבנה תעסוקתי ומסחרי/מוקד תעסוקה מקומי קיים, פרשנות זו אינה נכונה וזאת לאחר בדיקה עם לריסה קופמן - סגנית מנהלת אגף תכנון בעיריית ת"א, ניתן לבנות במתחם זה 4 קומות כולל קומת קרקע.
- **<u>הפרשה לצרכי ציבור -</u>** 40% כפי שנקבע בתוכניות רבות בת"א לעומת 20% בשומת המשיב.
- **<u>תכסית -</u>** עפ"י תכנית תא/5000 התכסית היא קומה טיפוסית קיימת. בפועל התכסית 7.5% בלבד בשומתי לצד הזהיר קבעתי כי התכסית 50%.
- **<u>ערכי שווי -</u>** 5,000 ₪ למ"ר מבונה משרדים אינו סביר ותואם את השוק. עלות הבניה שנלקחה בחשבון נמוכה.
- **<u>מקדמי התאמה -</u>** שמאי רמ"י הביא בחשבון מקדם התאמה למיקום בעסקאות השוואה למסחר ולא למשרדים מאותו מיקום, ולכן הבאנו בחשבון התאמה למיקום גם למשרדים.

9.4.2. **<u>טענות המשיב:</u>**

- **<u>פוטנציאל עתידי -</u>** שמאי המשיג טוען כי הנכס הינו "מרכז תעסוקה מקומי קיים" אך מרכז תעסוקה מקומי קיים מוגדר כמגרש או מקבץ מגרשים באזור ייעוד מגורים שלפי תכנית קיימת מיועדים למסחר ו/או לתעסוקה ומשמשים לכך בפועל. התוכנית הקודמת הרלוונטית הינה 809 ובה מוגדר היעוד "כמגרש מיוחד- תחנת דלק", ייעוד זה איננו מסחר ו/או תעסוקה.
ניתן לראות כי מההוראות המתייחסות למרכז תעסוקה מקומי קיים, אין הכוונה לתחנת דלק. תותר תוספת שטחי בניה בתכסית של שטח קומה טיפוסית קיימת, הנכס הנדון הינו בשטח 2,700 מ"ר ועליו בנויה תחנה דלק בשטח 200 מ"ר.
בתכנית 5000 אין הגדרה לשטחי מסחר ולפיכך הזכויות יקבעו ע"פ תכנית מפורטת שתוגש עבור מגרש עצמאי או ביחד עם מתחמי מגורים.
קיימת הפניה מפורשת לרח"ק המותר באזור היעוד שהוא בין 4-5 במקרה שלנו.
בשנת 2020 הוכן מסמך מדיניות שקבע זכויות בניה של רח"ק-4, תוספת 1 רח"ק במתחם להתחדשות עירונית, ומס קומות- 15. בתכנית החדשה תא/5500 לא שונו זכויות הבניה לעומת תכנית תא/5000 ולכן זכויות הבנייה הן כפי שנקבע בשומתי.
- **<u>הפרשה לצרכי ציבור -</u>** לא מובן מדוע 20% הפקעה לצרכי ציבור כפי שהובא בשומתי אינם סבירים ובמיוחד שמדובר באזור להתחדשות עירונית כפר שלם בו העיריה מעודדת תוכניות חדשות.
קיימות מספר דוגמאות:
1. תכנית 507-0866186 מעפילי אגוז 60-64 בכפר שלם אושרה ב- 20/11/2021. במצב הקודם שטחי מגרשי המגורים הם 3-4 קומות היו 3,232 מ"ר (היתרה: דרכים, מבני ציבור, שצ"פ), במצב החדש

שטחי מגורים ג' ומגורים ד' 3,480 מ"ר כך שלא הייתה הפרשה נוספת.

2. תכנית 507-0236349 רח' הטייסים 92 אושרה ב- 24/12/2019 לא הפרישה שטחים נוספים לצרכי ציבור.

3. תכנית 507-0595439 שהופקדה ב- 05/09/2023 במצב הקודם שטח מגרשי המגורים היו 14,042 מ"ר ובמצב החדש 13,168 מ"ר, כלומר הפרשה של כ- 6%.

לפיכך, ההפרשה של 20% משטח החלקה לצרכי ציבור הינה סביר מאוד.

- **<u>תכסית -</u>** תכסית המגרש לאחר הפרשה לצרכי ציבור חושבה לפי 60% משטח המגרש, לפי תוכניות חדשות שאושרו בת"א תכסית זו היא מינמלית.

  תכנית 507-0822841 אושרה ב- 09/07/2023 וקובעת תכסית 66%.

  תכנית 507-1074137 אושרה ב- 27/06/2023 וקובעת תכסית 70%.

  תכנית 507-0920876 אושרה ב- 02/05/2023 וקובעת תכסית 75%.

  תכנית 507-0908509 אושרה ב- 23/04/2023 וקובעת תכסית 70%.

  תכנית 507-0740019 אושרה ב- 16/04/2023 וקובעת תכסית 70%.

  תכנית 507-0803551 אושרה ב- 13/04/2023 וקובעת תכסית 74%.

- **<u>מספר קומות -</u>** ב- 2019 אושרה תכנית 507-0236349 בדרך הטייסים 92 המתירה בנין בן 18 קומות ובתכנית 507-0595439 26 קומות, לכן קבעתי 8 קומות לתעסוקה על הצד הזהיר.

- **<u>שווי למסחר -</u>** שמאי המשיג הציג עסקאות ומקורות תוך אמירה כי "יודגש כי מיקום העסקאות הנ"ל הינו עדיף משמעותית על פני מיקום הנכס הנדון". ההפך הוא הנכון, המיקום של המגרש בדרך הטייסים הוא אופטימלי למסחר ועדיף על מיקומים אחרים שהוצגו בשומתו. המגרש הנדון נמצא בחזית דרך הטייסים סמוך להצטלבות עם דרך בר לב- דרך לוד המהווה ציר תנועה ראשי ממזרח למערב, מהווה כניסה מזרחית ראשית מכביש 4 מחלף מסובים והמשך כביש 461 מזרחה לאור יהודה ויהוד. שטחי מסחר אלו ישמשו גם את הנוסעים ולא רק את הדיירים. ניתן לראות זאת מנתוני מכירות בחנות *yellow* - מתקבל שווי למ"ר מבונה של 38,700 ₪ (רק חלק מיוחס למתדלקים וחלק גדול לשאר העוברים). לאור האמור שווי של 13,000 ₪ למ"ר מבונה למסחר הינו שווי סביר.

- **<u>מקדמי התאמה -</u>** בהשגה חושב מקדם הפחתה למיקום של 20% ביחס לעסקאות ההשוואה בעוד שלדעתי יש לחשב תוספת של 20%.

- **<u>שווי למשרדים -</u>** השווי למ"ר ברוטו בנוי המשתקף מעסקאות ההשוואה בשומתי 10,870 ₪ למ"ר ברוטו אינו רחוק משווי מ"ר בשומת המשיג 9,979 ₪ למ"ר. ההבדל המשמעותי הוא בעקבות מקדם הפחתה של 20% שניתן ע"י שמאי המשיג, לעניות דעתי יש לתת תוספת ולא הפחתה.

  1. בתאריך 29/11/2022 התקיימה עסקה מכר בגו"ח 6977/282 מניתוח העסקה עולה כי שווי בנוי לתעסוקה 23,650 ₪ למ"ר.

  2. בתאריך 31/10/2022 התקיימה עסקה מכר בגו"ח 6977/73-76 מניתוח העסקה עולה כי שווי בנוי לתעסוקה 22,450 ₪ למ"ר.

  3. בתאריך 03/04/2022 התקיימה עסקה מכר בגו"ח 6977/18,198,215,21 מניתוח העסקה עולה כי שווי קרקע לתעסוקה 10,000 ₪ למ"ר, ושווי קרקע למסחר 20,000 ₪ למ"ר.

4. בתאריך 01/2022 התקיימה עסקה מכר מניתוח העסקה עולה כי שווי קרקע לתעסוקה 14,000 ₪ למ״ר, ושווי קרקע למסחר 25,000 ₪ למ״ר.

9.4.3. **<u>חוו״ד תכנונית ותגובת המשיב מיום 19/12/2023 לעניין הפוטנציאל:</u>**

לאור המחלוקת לאחר הדיון שמאי המשיב ערך בדיקה נוספת בשיתוף מתכנן מרחב ת״א ברמ״י מר עמי אלמוג, תוך התייעצות עם גורמי התכנון הרלוונטיים בעירית תל אביב ולהלן המסקנות:

א. אכן המגרש מוגדר כמוקד תעסוקה מקומי קיים לפי תא/5000.

ב. במוקד תעסוקה מקומי קיים מותרת בניה של עד 4 קומות.

ג. השימושים: מרכזי תעסוקה נלווים הכוללים ק״ק מסחרית הכוללת גם חנות נוחות.

ד. הפרשה לצרכי ציבור – לא תהיה הפקעה ולכל היותר חלק קטן ולא משמעותי במבנה לשימוש ציבורי.

10. <u>דיון והכרעה:</u>

10.1. <u>שאלת השומה:</u>

עיקר המחלוקת בין הצדדים סביב הפוטנציאל התכנוני בהתאם לתכנית תא/5000.

בהתאם לשומת שמאי המשיב ניתן לבנות על החלקה תחנת תדלוק בשילוב מבנה תעסוקה ומסחר, ק״ק מסחרית והקומות העליונות משרדים, רח״ק 5 עד 25 קומות.

לטענת שמאי המשיג עפ״י תא/5000 ומסמך מדיניות לדופן כפר שלם, החלקה מסווגת כמוקד תעסוקה מקומי קיים. היקף זכויות הבניה לפי תכסית בינוי של 50% ב- 4 קומות כולל ק״ק לשימושי מסחר ותעסוקה.

לאור המחלוקת לאחר הדיון שמאי המשיב ערך בדיקה נוספת בשיתוף מתכנן מרחב ת״א ברמ״י מר עמי אלמוג, תוך התייעצות עם גורמי התכנון הרלוונטיים בעירית תל אביב וקיבלו את עמדת שמאי המשיג כי החלקה מסווגת כמוקד תעסוקה מקומי קיים, מבנה מסחר ומשרדים עד 4 קומות.

<u>קרקע לתחנת תדלוק:</u>

תחשיבי בהתאם לגישת היוון הכנסות דמ״ש ראויים לקרקע בהתאם לפרק כ׳ לקווים המנחים ״עריכת שומות לתחנת תדלוק״.

<u>קרקע למשרדים ומסחר:</u>

אני מקבלת את גישת שמאי הצדדים, גישת ההשוואה עקיפה וחילוץ יתרה לקרקע בהתאמות נדרשות.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. שומה תחת הנחה:

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1. השומה נערכה לשווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע, כריקה –ופנויה אף על פי שבפועל הנכס כולל מחוברים.

10.2.2. קרקע לתחנת דלק:

- תחשיב השווי ועקרונות השומה מבוססים על פרק כ' לקווים המנחים "עריכת שומות לתחנת תדלוק" (עדכון מחודש פברואר 2022):
- מכירות הדלקים – בהתאם לדו"ח מכירות מחברת פז לשנים 2019 - 2022, מתקבל בממוצע בניכוי חודשי סגרים בתקופת הקורונה 675 ק"ל לחודש.
- מרווח שיווק בנזין - כפי שפורסם על ידי מנהל הדלק והגז לחודש 08/2022 - 565 ₪ לתדלוק עצמי ללא מע"מ.
- מרווח שיווק לסולר - מרווח השיווק לסולר זהה לבנזין.
- דמ"ש חודשיים ראויים לק"ל קרקע ממרווח השיווק 27% שהם 153 ₪ לק"ל.
- שיעור היוון כולל בהתאם לפרסום השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של שנת 2022 בהפחתה של 0.75% בגין היוון קרקע כדלקמן: עד שנת 2030 - 5.95%, לאחר שנת 2030 - 6.95% (פרמיית סיכון של 1% לשיעורי היוון לאחר 2030).
- <u>חנות נוחות:</u>
  - בהתאם לנתוני פדיון שהתקבל מחברת פז לשנים 2019 – 2022.
  - דמ"ש המקובלים בחנויות נוחות 7.5% מהפדיון.
  - שיעור היוון למסחר 6.7%
  - רווח יזמי 20%
  - עלויות בניה - בהתאם לקווים המנחים עלויות הבניה של חנות הנוחות כלולות בעלויות הבניה של מבנה התחנה למעט עלויות גמר.
- <u>תחנת רחיצה</u>:
  - מופעלת בידי החוכר תמורת תשלום לפז של 14,000 ₪ בחודש.
  - שיעור היוון למסחר 6.7%
  - רווח יזמי 20%
  - עלות המתקן חלה על השוכר

10.2.3. חלופה 2:

- מיקום - נשוא השומה מגרש מלבני בשטח 2,718 מ"ר עם חזית רחבה לציר תנועה ראשי, דרך הטייסים בסמוך לצומת עם דרך בר לב עם תנועה כלי רכב רבה וחשיפה לנוסעים. בשכונה מרכז מסחרי וותיק ברחוב סנפיר ולהערכתי קיים ביקוש למבנה מסחר ומשרדים מודרני שישרת הן את תושבי השכונה והן

את הנוסעים המזדמנים.

- מקדם התאמה לעסקאות השוואה למסחר - 0.85 ביחס לעסקאות בדרום תל-אביב.
- פרוגרמה תכנונית - מהנדס העיר תל אביב סיכם בדיון לעניין תחנת תדלוק כי כרגע נשארת על כנה, תכנית המתאר ובהתאם מסמך המדיניות מאפשר לבעלים לעשות מבנה תעסוקתי ומסחרי. הונחה פרוגרמה תכנונית של תחנת דלק עם חנות נוחות ללא מתקן שטיפה בשילוב מבנה תעסוקה הכולל קומת קרקע למסחר.
- שיעור הפקעה לצרכי ציבור - תכנית תא/5000 אמנם קובעת כי מימוש זכויות מרבי יהיה כפופה להפרשות לצרכי ציבור אך אינה קובעת את שיעור ההפרשות הנוסף מעבר למאושר בתוכניות קיימות. היקף שטחי הציבור תלוי בבדיקת ההיצע בשטח ובחינת היקף שטחי הציבור הנדרשים עבור תוספת הזכויות. במועד הקובע ואף למועד כתיבת ההכרעה, קיימת אי וודאות באשר למהות התוכנית המפורטת והקצאת השטחים לצרכי ציבור. לאחר עיון בהחלטות של שמאים מכריעים[6] וביקור במקום הכולל מבני/ שטחי ציבור רבים, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיב ובתחשיבי הפחתתי 20% משטח החלקה.
- תכסית - בהתאם לתוכניות חדשות בתל-אביב ותוכנית בהכנה תא/מק/5025 דופן כפר שלם הצמודה לנדון, התכסית 65%. לאור האמור אני מקבלת את עמדת שמאי המשיב ותחשיבי לפי תכסית של 60%.
- מקדם הפחתה לגודל - אני מקבלת את עמדת שמאי הצדדים, מקדם הפחתה 0.9.
- דחיה - אני מקבלת את עמדת שמאי הצדדים דחיה 8 שנים בשיעור היוון של 7%.
- רווח יזמי - בהתאם לקווים המנחים בשיעור 20% למסחר ומשרדים.

10.3. <u>נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:</u>

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

10.3.1. <u>מכירות תחנת הדלוק:</u>

<u>מכירות זיו און - חברת פז:</u>

שנה	חודשים	דלקים	ממוצע	פדיון	פדיון ממוצע לחודש	פדיון ממוצע לשנה
2019	12	8,452	704	₪ 4,880,232	₪ 406,686	
2020	12	7,300	608	₪ 4,986,924	₪ 415,577	
2021	12	8,024	669	₪ 4,367,424	₪ 363,952	
2022	7	4,701	672	₪ 2,765,485	₪ 395,069	
ממוצע			**675**		**₪ 395,321**	**₪ 4,743,853**

[6] גו"ח 7089/1 השמאי המכריע גיל הרצברג קבע הפרשה בשיעור 13% משטח הקרקע, גו"ח 6975/28 השמאי המכריע עומר סרחאן קבע הפרשה בשיעור של 15% לצרכי ציבור

10.3.2. עסקאות השוואה - משרדים:

שע"מ - משרדים									
תאריך	גו"ח	כתובת	שטח נטו	קומה	מחיר	חניות	מחיר למ"ר	התאמה למיקום	מחיר לאחר התאמות
09/02/2021	7061/205	שוקן 18	1170	0	₪ 18,440,000		₪ 15,761	0.85	₪ 13,397
22/03/2021	7053/4	קיבוץ גלויות 34	157	5	₪ 1,620,000		₪ 10,318	1	₪ 10,318
02/06/2021	7053/4	קיבוץ גלויות 34	154	3	₪ 1,400,000		₪ 9,091	1	₪ 9,091
20/10/2021	7096/29/40	עמינדב 17	153	4	₪ 2,020,000	2	₪ 11,895	1	₪ 11,895
21/10/2021	6971/49/460	שוקן 27	97	4	₪ 1,575,000		₪ 16,237	0.85	₪ 13,802
17/05/2022	6971/49/480	שוקן 27	102	10	₪ 2,000,000		₪ 19,608	0.85	
ממוצע									**₪ 11,701**
בניכוי רווח יזמי					1.20				₪ 9,750
עלות בניה וותיקה									₪ 4,321
שווי מר"מ נטו									₪ 5,429
שווי מ"ר מבונה ברוטו במעוגל					1.20				**₪ 4,520**

10.3.3. עסקאות השוואה - מסחר:

שע"מ - מסחר						
תאריך	גו"ח	כתובת	שטח נטו	קומה	מחיר	מחיר למ"ר
25/02/2021	6972/49	המרץ 6	47	0	₪ 985,000	₪ 20,957
26/05/2021	7096/29/48	עמינדב 17	14	0	₪ 450,000	₪ 32,143
31/10/2021	6972/19	מסילת ישרים 87	130	0	₪ 2,400,000	₪ 18,462
18/11/2021	7203/84/6	אלנקווה 78	58	0	₪ 1,100,000	₪ 18,966
26/11/2021	6972/19	מסילת ישרים 9	339	0	₪ 7,600,000	₪ 22,419
19/12/2021	7244/81	סנפיר 8 נוה חן	180	0	₪ 5,426,600	₪ 30,148
28/12/2021	6150/777/2	הפלמח 28	25	0	₪ 1,000,000	₪ 40,000
24/02/2022	6164/40/8	דרך השלום 101	13	0	₪ 400,000	₪ 30,769
ממוצע						**₪ 26,733**
בניכוי רווח יזמי					1.20	₪ 22,277
עלות בניה						₪ 5,318
שווי מר"מ נטו						₪ 16,959
שווי מ"ר מבונה ברוטו					1.10	**₪ 15,400**
שווי מ"ר מבונה ברוטו במעוגל בתאמה למיקום					0.85	**₪ 13,000**

10.3.4. סיכום ערכי השווי:

שווי מ"ר מבונה משרדים ללא מע"מ וכולל פיתוח **4,520** ₪.

שווי מ"ר מבונה מסחר ללא מע"מ וכולל פיתוח **13,000** ₪.

11. תחשיבי השומה:

חלופה 1 - שווי זכויות חוזיות לתחנת תדלוק

נתוני בסיס

מרווח שיווק בנזין 08/2022	565 ₪
שיעור תשואה נכס מסחרי מחצית 1 2022	6.70%
הפחתה בגין היוון קרקע	0.75%
פרמיית סיכון נוספת לשיעורי היוון לאחר 2030	1.00%
שיעור היוון כולל עד 2030	5.95%
שיעור היוון כולל החל מ- 1/2030	6.95%
מועד קובע	16/08/2022
מועד שינוי רגולציה (משוער)	01/01/2030

שווי קרקע לתחנת תדלוק

מכירות ממוצעות לחודש ק"ל	675
מרווח שיווק בנזין 08/2022	565 ₪
שיעור דמי שכירות למרכיב הקרקע ממרווח השיווק	27%
דמי שכירות לק"ל קרקע	153 ₪
דמי שכירות לחודש	102,971 ₪
דמי שכירות לשנה	1,235,655 ₪
שיעור היוון כולל עד 1/2030	5.95%
שיעור היוון כולל לאחר 1/2030	6.95%
ערך נוכחי הכנסות עד 1/2030	7,304,893 ₪
ערך נוכחי הכנסות אחרי 1/2030	10,741,292 ₪
סה"כ שווי קרקע לתחנת תדלוק כולל פיתוח	**18,046,185** ₪

חנות נוחות

פדיון שנתי			4,743,853 ₪
דמי שכירות מהפידיון		7.5%	355,789 ₪
שיעור היוון		6.70%	
שווי מהוון			5,310,283 ₪
בניכוי יזמות		1.2	4,425,236 ₪
בהפחתת עלויות גמר			560,000 ₪
שווי קרקע לשטח מסחרי			**3,865,300** ₪

תחנת רחיצה

דמי שכירות חודשיים			14,000 ₪
דמי שכירות שנתיים			168,000 ₪
שיעור היוון		6.70%	
שווי מהוון			2,507,463 ₪
בניכוי יזמות		1.2	2,089,552 ₪
עלות המתקן חלות על השוכר			
שווי קרקע לשטח מסחרי			**2,089,600** ₪

סיכום - שווי קרקע כולל פיתוח

קרקע תחנת תדלוק			18,046,185 ₪
קרקע מסחרי			3,865,300 ₪
תחנת רחיצה			2,089,600 ₪
סה"כ שווי במעוגל			**24,000,000** ₪

חלופה 2 - אומדן שווי הבעלות לפי תב"ע מאושרת + פוטנציאל

חישוב שווי הפוטנציאל :

השטח המוחכר במ"ר			2,718
שטח לאחר הפרשה לצרכי ציבור		20%	2,174
מס' קומות			4
תקופה לאישור תכנית וזמינות (שנים)			8
שיעור היוון			7%
תכסית בניה בק"ק			60%

ריכוז שטחים לתחשיב:

פירוט השטח			**סה"כ**
שטח מסחר ברוטו (כולל תחנת דלק וחנות)			1,305
חנות נוחות ושירותי דרך			199
גג מעל משאבות תדלוק			203
יתרת שטח למסחר			902
משרדים בקומות	קומות	3	3,914

קומה	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שווי מר"מ**	**סה"כ**
חנות נוחות ושירותי דרך	199			
גג מעל משאבות תדלוק	203			
מסחר בק"ק	902	1.00	₪ 13,000	₪ 11,730,550
תעסוקה בקומות	3,914	1.00	₪ 4,520	₪ 17,690,918
סה"כ שווי הפוטנציאל העתידי				₪ 29,421,468
הפחתה לגודל				0.90
סה"כ שווי הפוטנציאל כזמין				₪ 26,479,322
מקדם דחיה 8 שנים לפי 7% בשנה			**0.58**	₪ **15,411,206**
שווי עפ"י זכויות קיימות*				₪ **21,911,485**
סה"כ תב"ע + פוטנציאל (במעוגל)				₪ **37,323,000**

*תחנת דלק וחנות נוחות, ללא מתקן שטיפה.

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל אמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות בתחנת תדלוק בדרך הטייסים 126 בתל-אביב, הידוע כחלקה 63 בגוש 6141, כריק ופנוי, לצורך גביית תשלום העברת בעלות - תעסוקה בחלופות דלקמן:

חלופה 1 - אומדן שווי מרכיב הקרקע בבעלות בהתאם לזכויות חוזיות ביעוד תחנת תדלוק בסך **24,000,000** ₪ (עשרים וארבעה מיליון ₪).

חלופה 2 - אומדן שווי מרכיב הקרקע בבעלות בהתאם לזכויות עפ"י תב"ע מאושרת + פוטנציאל בסך **37,323,000** ₪ (שלושים ושבעה מיליון שלוש מאות עשרים ושלושה אלף ₪).

הערכים הנקובים 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,



ריינס אטל
שמאית מחוזית
מחוז ת"א והמרכז

<u>העתק:</u> גב' דקלה פוסטי, ראש תחום שמאות מקרקעין, מרחב עסקי ת"א, רמ"י.