| | |
|---|---|
| תאריך עברי: | א׳/אלול/תשפ״ב |
| תאריך לועזי: | 28 אוגוסט 2022 |
| מס׳ תיק רמ״י: | 52473087מ |
| מספרינו (אופק): | 46042 |
| לקביעת שכ״ט: | 10.76 יח׳ שומה |

לכבוד:

גב׳ רחלה בונפיל, צוות לקידום עסקות מגורים ותעסוקה, מרחב תל אביב, רמ״י, בדואל:
rahelab@land.gov.il

מר אמיר חופשי, שמאי מקרקעין מטעם רמ״י, בדוא״ל:
amir@valuers.co.il

גב׳ עינת דסברג,[1] יועצת משפטית מטעם המשיג, בדוא״ל:
einatd@iyha.org.il

**<u>הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[2] גוש 6212 חלקות 386-384, רח׳ בני דן 34-30, תל אביב.</u>**

## 1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

**1.1.** נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 19/06/2022[3], להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי הקרקע, זאת לצורך גביית דמי היתר בגין תוספת בניה – תעסוקה/ציבורי.

**1.2.** השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר אמיר חופשי ביום 22/04/2015 **להלן: ״המשיב״**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס ״אגודת אכסניות נוער ״ באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר יוני צ׳רניאבסקי מיום 07/01/2020– **להלן: ״ המשיג״.**

**1.3. להלן חלופות השומה:**

1.3.1 אומדן שווי זכויות חוזיות, בהתאם להיתר בניה משנת 2012.

1.3.2 אומדן שווי זכויות בהתאם לבקשה להיתר בניה משנת 2015.

**1.4.** בתאריך 04/02/2021 התקיים דיון בפלטפורמת ״ZOOM״ בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 07/02/2021 תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים, והסדרת המחלוקת מול רמ״י לעניין המועד הקובע לשומה.

---

[1] בתאריך 10/08/2022, הודיע שמאי המשיג מר יוני /ברי צ׳רניאבסקי כי אינו מטפל בתיק זה ולבקשתו אינו ברשימת התפוצה.

[2] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019, סעיף 4.20, סימן ב׳.

[3] מועד הזמנת השומה הינו בהכרעה זו, נקבע בהתאם לתאריך בו הודיעו המשיגים כי הינם מסכימים למועד הקובע, כפי שנקבע ע״י רמ״י

**1.5.** ביום 30/08/2020, טרם הדיון, העביר המשיב תגובתו לשומת ההשגה.

**1.6.** ביום 09/11/2021 העבירה המשיגה תגובתה לפרוטוקול.

**1.7.** בתאריך 09/05/2022, הודיעה נציגת המשיגים עו"ד עינת דסברג, על הסכמתה למועד הקובע ובהתאם הודענו לצדדים ביום 19/06/2022 על חידוש הטיפול בהשגה.

**1.8.** הצדדים חלוקים בנושא שווי הקרקע, ערכי שווי מ"ר מבונה, וקביעת שיעור היוון.

## 2. <u>זיהוי הנכס:</u>

| | |
|---|---|
| גוש: | 6212 |
| חלקות: | 384 385 386 |
| שטח | 740 מ"ר + 741 מ"ר + 738 מ"ר. |
| מהות הנכס: | קרקע לשימוש אכסניית נוער |
| מיקום הנכס: | רח' בני דן 30 -34, ת"א |

## 3. <u>הזכויות המוערכות:</u>

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות מלאה במרכיב הקרקע, לא כולל הוצאות פיתוח וללא מע"מ, וזאת בכפוף למטרת השומה.

## 4. <u>המועד הקובע לשומה:</u>

המועד הקובע לשומת ההשגה הינו מועד שומת המשיב, כלומר לתאריך: 19/04/2015.

## 5. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

ביקור בנכס נערך ביום 07/08/2022 על ידי החתומה מטה.

## 6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

נשוא השומה הינו רכיב הקרקע בגוש 6212 חלקות 384 -386, שיטחן הכולל 2,219 מ"ר, לשימוש לאכסניית נוער, הממוקמת רחוב בני דן 30 -34 בת"א.

### 6.1. <u>הסביבה:</u>

אכסניית הנוער "בני דן" ממוקמת באזור ה"צפון הישן", של תל אביב, מדרום לתוואי פארק הירקון.
הסביבה מאופיינת בבנייה רוויה בבינוי של 3-5 קומות, לצד שטחי מסחר הממוקמים ברחובות סמוכים כגון וויצמן ויהודה המכבי.
הפיתוח הסביבתי מלא.

**תרשים סביבת הנכס:**





**6.2. הנכס:**

הנכס שבנדון מהווה, כאמור את חלקות 384 -386 בשטח כולל של 2,219 מ"ר. כל חלקה בצורה מלבנית וכל החלקות ביחד מהוות חזית ברוחב של 20 מ' ובעומק של 36 מ', כלפי רחוב בני דן.

קרקע המיועדת ואכסניית נוער, הידועה בשם "בני דן". להלן גבולות הנכס:

צפון - רח' בני דן ומעברו פארק הירקון.

דרום - בניני מגורים.

מזרח - חלקה מס' 1343 הכוללת מבנה מרכזי בן 3 קומות, של אכסניית הנוער "בני דן".

מערב - בניין מגורים וותיק בן 2 קומות.

נכון למועד הביקור בנכס, על כל חלקה קיים מבנה וותיק משופץ דו קומתי.

**תמונות מהנכס**





## 7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

### 7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקות שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 03/08/2022, עולים פרטי הרישום הבאים:

| | |
|---|---|
| זיהוי ומיקום: | גוש 6212 חלקות 384, 385, 386 |
| שטח רשום: | 740, 741, 738 מ"ר |
| בעלי הזכויות: | קק"ל |
| חכירות | אגודת אכסניות נוער בישראל (אנ"א) |
| הערות | הערת אזהרה לפי סעיף 126, מיום 30/10/2013, בגין הימנעות מעשיית עסקה. |

### 7.2. הסכם חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ"י חוזה חכירה שנחתם ביום 13/03/1968 בין רשות מקרקעי ישראל לבין "אגודת אכסניות נוער בישראל" (להלן "החוכרים").

להלן עיקרי ההסכם:

| | |
|---|---|
| זיהוי המוחכר: | גוש 6212 חלקות 384,385,386 |
| השטח המוחכר: | 740 מ"ר, 741 מ"ר, 738 מ"ר |
| תקופת החכירה: | 49 שנים עד לתאריך 20/05/2016. |
| מטרת החכירה: | אכסניית נוער. |

## 8. המצב תכנוני:

### 8.1. להלן תכניות החלות על הנכס:

החלקות שבנדון נכללות בין היתר בתחום תכניות בנין עיר מאושרות רלוונטיות הבאות:

| תכנית | י.פ. | תאריך פרסום | מהות התכנית |
|---|---|---|---|
| ע'1 | 5167 | 18/03/2003 | מרתפים |
| 2710 | 4540 | 03/07/1997 | הקמת מעליות |
| ג' | 4208 | 21/04/1994 | בניה על גגות |
| מ1 | 3810 | 01/11/1990 | ביטול סעיף 32 |
| מ' | 2829 | 24/06/1982 | שינוי אחוזי בניה |
| 1738 | 2129 | 06/08/1975 | בניה על קומת עמודים |
| 568 | 1158 | 04/02/1965 | חזית מסחרית |
| "B" | ע"ר 187 | 01/02/1945 | תכנית "B" |
| 117 | | 03/07/1941 | אזור חב' שכון עובדים |
| 50 | | 19/12/1940 | תכנית כללית למזרח ת"א |

### 8.2. סיכום המצב התכנוני הרלוונטי:

להלן סיכום המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום עובר למועד השומה:

יעוד : אזור מגורים ג'.

מס' קומות : 2 קומות לא כולל קומת עמודים או קומת דירות גג.

אחוזי בניה : 30% לקומה.

מרתפים : 2 קומות לפי הוראות תכנית ע'1.

### 8.3. תכנית בניה משנת 2012

| תכנית בניה מיום 12/02/2012 | | | |
|---|---|---|---|
| **חלקה 384** | | | |
| **קומה** | **עיקרי** | **שרות** | **סה"כ** |
| קרקע | 211.25 | 26.09 | 237.34 |
| קומה א | 208.39 | 26.09 | 234.48 |
| ח.טרנספורמציה | | 26.77 | 26.77 |
| **חלקה 385** | | | |
| **קומה** | **עיקרי** | **שרות** | **סה"כ** |
| קרקע | 220.72 | 15.83 | 236.55 |
| קומה א | 217.82 | 15.83 | 233.65 |
| **חלקה 386** | | | |
| **קומה** | **עיקרי** | **מקלט** | **סה"כ** |
| קרקע | 205.96 | 26.03 | 231.99 |
| קומה א | 203.67 | 26.03 | 229.7 |
| קומה ב | 203.67 | 26.03 | 229.7 |

## 8.4. תכנית בניה משנת 2015

| תכנית בניה מבוקשת עבור 3 החלקות ביחד | | |
|---|---|---|
| **תאור** | | שטח |
| קרקע | | |
| עיקרי | | 651.8 |
| מקלט | | 59.2 |
| קומה א' | | |
| עיקרי | | 624.2 |
| מקלט | | 79.1 |
| קומה ב' | | |
| עיקרי | | 624.15 |
| מקלט | | 79.13 |
| סה"כ שטחים כולל תוספות | | **2117.6** |

## 9. שומות ועמדות הצדדים:

### 9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון **לא כולל פיתוח וללא מע"מ** בשומות הצדדים:

| | המשיב | המשיגה |
|---|---|---|
| **חלופה 1** | ₪ 5,457,000 | ₪ 4,116,432 |
| **חלופה 2** | ₪ 8,175,000 | ₪ 6,168,597 |

### 9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיב על הכנסות צפויות, תוך התבססות על החלטה בהשגה ראשונה. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיב[4]:

- נתוני הכנסות צפויות עם צפי לשנת 2013 ולשנת 2014, תוך הבאה בחשבון את השומה בהכרעה בהשגה ראשונה, שנערכה לנכס הנדון עי הגב' סיגלית שושן כמפורט:

| | |
|---|---|
| מספר מיטות | 234 |
| אחוז תפוסה שנתי | 61% |
| מספר לינות בשנה | 52,100 |
| הכנסה ללינה | ₪ 192.7 |
| סה"כ הכנסות | ₪ 10,039,689 |
| שיעור רווח תפעולי מהכנסות | 30% |
| רווח תפעולי | ₪ 3,011,906.70 |
| שיעור היוון ראוי | 10% |
| שווי המבנה כבנוי ופעיל | ₪ 30,119,067 |
| יזמות | 15% |
| בניכוי יזמות | ₪ 26,190,493 |
| עלות בניה | |
| סה"כ שטח בנוי במ"ר | 2400 |
| עלות בניה למ"ר בממוצע | ₪ 6,500 |
| סה"כ עלות בניה | ₪ 15,600,000 |
| עלויות פיתוח | ₪ 874,382 |
| שווי מרכיב הקרקע | ₪ 9,716,111 |
| סה"כ מ"ר בנוי | 2,400 |
| שווי מ"ר בנוי | ₪ 4,048.38 |
| תחשיב נשוא השומה | |
| שטח מגרש במ"ר | 2,219 |
| סה"כ שטח מבונה | 1 |
| שטח בנוי | 1,331 |
| **סה"כ שווי נשוא השומה** | **₪ 5,390,013** |

[4] ליתר פירוט ראה עמ' 7-10 לשומת המשיב

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- מהשווי הבנוי חולץ מרכיב הקרקע.
- נוכתה יזמות בשיעור של 10%, עלויות בניה 6,500 ₪.
- הכרעה בהשגה ראשונה למועד 14/04/2013. נתוני השומה מביאים בחשבון צפי לשנת 2014. בתקופה שבין התאריך 14/04/2013 לבין המועד הקובע, חל מבצע "צוק איתן", אשר פגע בנושא התיירות בחלק מהתקופה. למרות האמור, בהתאם לסקר השתנות מחירי דירות בתל אביב, השינוי הינו 0%. ומהרבעון הקודם 1%. לכן שווי מ"ר מבונה הינו 4,048 ₪ גם למועד 19/04/2015. כפי שנקבע בהכרעה בהשגה ראשונה.
- הוצאות פיתוח- בהתאם לקווים המנחים.

9.2.3. תחשיב השומה[5]:

| **חלופה מס' 1** | | | |
|---|---|---|---|
| **מרכיב הקרקע בהתאם לתוכנית מאושרת** | | | |
| **תאור** | **שטח** | **מקדם** | **סה"כ** |
| עיקרי בקרקע | 611.91 | 1 | 611.91 |
| מקלט בקרקע | 93.97 | 0.7 | 65.779 |
| עיקרי בקומה א' | 603.86 | 1 | 603.86 |
| מקלט בקומה א' | 93.97 | 0.7 | 65.779 |
| סה"כ | | | 1347.3 |
| שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וללא פיתוח במעוגל | | | 4,050 ₪ |
| **שווי מרכיב הקרקע עבור 3 החלקות במעוגל** | | | **5,457,000 ₪** |

| **חלופה מס' 2** | | | |
|---|---|---|---|
| **מרכיב הקרקע בהתאם לתוכנית מבוקשת** | | | |
| **תאור** | **שטח** | **מקדם** | **סה"כ** |
| עיקרי בקרקע | 651.8 | 1 | 651.8 |
| מקלט בקרקע | 59.21 | 0.7 | 41.4 |
| עיקרי בקומה א' | 624.15 | 1 | 624.2 |
| מקלט בקומה א' | 79.13 | 0.7 | 55.4 |
| עיקרי בקומה ב' | 624.15 | 0.95 | 592.9 |
| מקלט בקומה ב' | 79.13 | 0.665 | 52.6 |
| סה"כ | | | 2018.4 |
| שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וללא פיתוח במעוגל | | | 4,050 ₪ |
| **שווי מרכיב הקרקע עבור 3 החלקות במעוגל** | | | **8,175,000 ₪** |

[5] תחשיב השומה צורף למכתבה של היועצת המשפטית של אנ"א מיום 09/11/2021.

## 9.3. סיכום שומת המשיגה:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס המשיגה התבססה על הכרעת וועדת השגות מיום 22/03/2015[6]:

- שווי מ״ר מבונה 3,056 ₪, כפי שנקבע בוועדת השגות.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- לטענת המשיגה רמ״י ואנ״א חתומות על חוזה חכירה מהוון לתקופת חכירה מיום 15/06/2014 – 14/06/2063 שבו קיבולת הבניה צוינה: שטח עיקרי 1,900.3 מ״ר מבונים, מקלט בקומת קרקע 59.21 מ״ר, מקלט בקומה א 79.13 מ״ר, מקלט בקומה ב׳ בשטח 79.13 מ״ר.
  לכן, החוכרים שילמו דמי חכירה בגין שטחי הבניה שכעת נדרשים לשלם בגינם דמי חכירה ואין מקום לדרישת תשלום נוסף של דמי היתר, שכן מדובר בכפל דרישה.
- לחלופין ולשם הזהירות בלבד, יש לאמץ את החלטת וועדת השגות מיום 22/03/2015 ולקבוע שווי מ״ר מבונה בסך 3,056 ₪.

9.3.3. תחשיב השומה[7]:

| **חלופה מס׳ 1** | |
|---|---|
| **מרכיב הקרקע בהתאם לתוכנית מאושרת** | |
| סה״כ מ״ר מבונה | 1,347 |
| שווי מ״ר מבונה | 3,056 ₪ |
| שווי מרכיב הקרקע | 4,116,432 ₪ |

| **חלופה מס׳ 2** | |
|---|---|
| **מרכיב הקרקע בהתאם לתוכנית מבוקשת** | |
| סה״כ מ״ר מבונה | 2,019 |
| שווי מ״ר מבונה | 3,056 ₪ |
| שווי מרכיב הקרקע | 6,170,064 ₪ |

6 ליתר פירוט ראה עמ׳ 8,9 לשומת המשיג.

7 תחשיב השומה הועבר ע״י עינת דסברג יועצת משפטית מטעם אנ״א.

### 9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים באמצעות פלטפורמת "zoom" ביום 04/02/2021 ובתגובות הצדדים, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות המשיג:

- מועד קובע – קיימת מחלוקת לעניין המועד הקובע שצריך להיות לשנת 2017.
- המחלוקת הינה בגין עצם החיוב בגין דמי היתר, ששולם כבר במלואו.
- בתאריך 09/05/2022, הועברה הסכמה למועד הקובע 14/04/2015, ולכן ביקשו לחדש את הטיפול בהשגה.

9.4.2. טענות המשיב:

- **מועד קובע** – הזמנת השומה למועד 19/04/2015. הכרעה בהשגה ראשונה נקבע שווי מ"ר מבונה 4,048 ₪ למועד קובע 14/04/2013. החלטת וועדת השגות מיום 22/03/2015, למועד קובע 14/04/2013, קבעה שווי מ"ר מבונה 3,056 ₪. שווי 4,050 ₪ הינו למועד 2015.
- ככל שרמ"י יבקשו שומה מעודכנת לשנת 2017, השומה תעודכן בהתאם.

## 10. דיון והכרעה:

### 10.1. שאלת השומה:

נשוא השומה מהווה חלק מקרקע בייעוד לאכסניית נוער.
שאלת השומה הינה שווי הקרקע לצורך קביעת דמי היתר בגין תוספת בניה לאכסניית הנוער.
לנכס שבנידון נערכה שומה בהתאם להחלטה בעיון חוזר מיום 23/03/2014 והכרעת וועדת השגות לנכס שבנידון מיום 22/03/2015.
החלטה בעיון חוזר מבוססת על הכנסות בהתאם לדוחות כספיים של האכסניה.
וועדת השגות קיבלה בהכרעתה את התחשיב בהחלטה לעיון חוזר במלואו, למעט עניין שיעור ההיוון.
המשיב התבסס על גישת "היוון הכנסות מעסקי חי", לקביעת שווי הקרקע, בהתאם להחלטה בעיון חוזר מיום 23/03/2014 לנכס שבנדון.
המשיג התבסס על הכרעת וועדת השגות מיום 22/03/2015 לנכס שבנידון בהתאם לגישת "היוון הכנסות מעסק חי".
בהכרעת בוועדת השגות צוין כי הוועדה קיבלה את התחשיב בהחלטה בעיון חוזר במלואה, למעט שיעור ההיוון.
לפיכך, בפרק "עקרונות השומה", תידון בפירוט הסוגיה המצויה במחלוקת בין הצדדים.

**10.2 עקרונות השומה:**

10.2.1. **שומה מבוססת הנחה:**

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1. להלן הנחות מיוחדות בשומה:

השומה נערכה לשווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע, שמוגדר כשווי זכות הבעלות כשהקרקע ריקה -ופנויה[8] ללא מחוברים.

10.2.2. **שיעור היוון:**

המשיב קבע שיעור היוון בשיעור של 10%, בהתאם להחלטה בעיון חוזר מיום 23/03/2014.

המשיג קבע שיעור היוון של 11%, בהתאם להחלטה בוועדת השגות מיום 22/03/2015.

שיעור ההיוון שנקבע בוועדת השגות מגלם תוספת של כ – 30% -40%, לשיעורי היוון לתעסוקה, ונקבע כי הינו סביר בהתאם לתנודות של ענף התיירות והמצב הביטחוני בישראל.

אני מקבלת את טענתו של המשיג ובהתאם שיעור ההיוון נקבע, 11%.

10.2.3. **התאמת זמן:**

אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי, בתקופה שבין המועד הקובע להחלטת וועדת השגות - 14/04/2013, לבין המועד הקובע נשוא השומה 19/04/2015, שווי מ"ר מבונה בסיסי נשאר זהה.

10.2.4. **עלויות פיתוח:**

בשומה זו אסתמך על עלויות פיתוח בהתאם לעלויות שנקבעו ע"י בקר רמ"י ומקובלות על הצדדים.

[8] בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1549.

### 10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

10.3.1. נתוני הכנסות והוצאות:

| | | |
|---|---|---|
| מספר מיטות | | 234 |
| אחוז תפוסה שנתי | | 61% |
| מספר לינות בשנה | | 52,100 |
| הכנסה ללינה | | ₪ 192.7 |
| סה"כ הכנסות | | ₪ 10,039,689 |
| שיעור רווח תפעולי מהכנסות | | 30% |
| רווח תפעולי | | ₪ 3,011,907 |
| שיעור היוון ראוי | | 11% |
| שווי המבנה כבנוי ופעיל | | ₪ 27,380,970 |
| יזמות | | 15% |
| בניכוי יזמות | | ₪ 23,809,539 |
| **עלות בניה** | | |
| סה"כ שטח בנוי במ"ר | | 2400 |
| עלות בניה למ"ר בממוצע | | ₪ 6,500 |
| סה"כ עלות בניה | | ₪ 15,600,000 |
| עלויות פיתוח | | ₪ 874,382 |
| שווי מרכיב הקרקע | | ₪ 7,335,157 |
| סה"כ מ"ר בנוי | | 2,400 |
| **שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ ופיתוח** | | **₪ 3,056** |

10.3.2. סיכום ערכי הבסיס:

**משקלול הנתונים, אני קובעת שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וללא פיתוח כמפורט:**

3,056 ₪.

## 11. תחשיבי השומה:

| חלופה מס' 1 | | | |
|---|---|---|---|
| מרכיב הקרקע בהתאם לתוכנית מאושרת | | | |
| תאור | שטח | מקדם | סה"כ |
| עיקרי בקרקע | 611.91 | 1 | 611.91 |
| מקלט בקרקע | 93.97 | 0.7 | 65.779 |
| עיקרי בקומה א' | 603.86 | 1 | 603.86 |
| מקלט בקומה א' | 93.97 | 0.7 | 65.779 |
| סה"כ | | | 1,347.33 |
| שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וללא פיתוח במעוגל | | | ₪ 3,056 |
| **שווי מרכיב הקרקע עבור 3 החלקות במעוגל** | | | **₪ 4,118,000** |

| חלופה מס' 2 | | | |
|---|---|---|---|
| מרכיב הקרקע בהתאם לתוכנית מבוקשת | | | |
| תאור | שטח | מקדם | סה"כ |
| עיקרי בקרקע | 651.8 | 1 | 651.8 |
| מקלט בקרקע | 59.21 | 0.7 | 41.4 |
| עיקרי בקומה א' | 624.15 | 1 | 624.2 |
| מקלט בקומה א' | 79.13 | 0.7 | 55.4 |
| עיקרי בקומה ב' | 624.15 | 0.95 | 592.9 |
| מקלט בקומה ב' | 79.13 | 0.665 | 52.6 |
| סה"כ | | | 2018.4 |
| שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וללא פיתוח במעוגל | | | ₪ 3,056 |
| **שווי מרכיב הקרקע עבור 3 החלקות במעוגל** | | | **₪ 6,170,000** |

**12. <u>השומה:</u>**

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלקות 384, 385, 386 בגוש 6212 הממוקמות ברח' בני דן 30 בתל אביב, כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי היתר בגין תוספת בניה לתעסוקה/ציבורי, כמפורט:

| | | |
|---|---|---|
| **חלופה מס' 1** | **4,118,000 ₪** | **(ארבעה מיליון מאה ושמונה עשרה אלף ₪).** |
| **חלופה מס' 2** | **6,170,000 ₪** | **(שישה מיליון מאה ושבעים אלף ₪).** |

הערך הנקוב לא כולל הוצאות פיתוח וללא מע"מ.

**על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל מאפריל 2019, וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה ההכרעה בהשגה הראשונה ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.**

בכבוד רב,



**אורלי רפאל**
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז ת"א והמרכז

<u>העתק</u>: גב' נורית פרגל ראש תחום בכיר לשמאות מקרקעין – מרחב עסקי תל אביב רמ"י