תאריך עברי : י"ב טבת תשע"ז
תאריך לועזי : 10 ינואר 2017
מס' תיק רמ"י : 20534200 מ
מספרינו (אופק) : 28803
לקביעת שכ"ט : 6.4 יח' שומה

לכבוד

הגב' מרג'יה אינאס מרחב שירות צפון רשות מקרקעי ישראל insam@land.gov.il	מר אלי כהן שמאי מקרקעין מטעם רמ"י celi1@012.net.il	הגב' רלי טרייסטמן - אגמי שמאית מקרקעין מטעם המשיגים office@traistman.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304
חלק מחלקה 22 בגוש 22915, חנות מס' 2 א' המרכז העגול, בית שאן

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניה מס' 74497 של רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שנקבלה ביום 19/8/2016 להכריע במחלוקת הצדדים לעניין חלק מחלקה 22 בגוש 22915, חנות מס' 2 א' המרכז העגול, בית שאן, על מנת לאמוד גביית דמי הסכמה בגין העברת זכויות –תעסוקה בייעוד מסחר ללא מע"מ וללא פיתוח.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אלי כהן ביום 29/1/2016 – **להלן: "המשיב"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם הגב' רחל לארי באמצעות שומתה של שמאית מקרקעין הגב' רלי טרייסטמן - אגמי מיום 10/8/2016 – **להלן: " המשיגה".**

1.3. לאור בקשות הצדדים נשלחה הודעה בתאריך 6/11/2016 בדבר הכרעה ללא דיון (נוהל 3) , תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 13/11/2016.

1.4. ביום 4/9/2016 הועבר על ידי המשיב תגובה למסמכי בעלי הזכויות

על ידי המשיג לא הועברו מסמכים נוספים, למעט שני חוזי שכירות בלתי מוגנת בהם הושכר הנכס הנדון שנחתמו בשנים 2012, 2014 וצורפו לשומת המשיגה.

ביום 4/1/2016 הועברו על ידי הגב' מרג'יה אינאס מרמ"י, תשריט זיהוי הנכס, הסכם מכר וחוזה חכירה.

1.5. הצדדים חלוקים בנושא בסיס השווי.

2. זיהוי הנכס:

גוש: 22915

חלקה: חלק מחלקה 22

זיהוי: חנות מס' 2 א' המרכז העגול.

מהות הנכס: קרקע בשימוש יחידה מסחרית בשטח 48.9 מ"ר[1].

מיקום הנכס: בית שאן

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומת ההשגה הינו מועד שומת המשיב, כלומר 29/1/2016.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 25/12/2016 על ידי הח"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו קרקע בשימוש יחידה מסחרית, הנמצאת במרכז מסחרי הידוע בשם "המרכז העגול" בעיר בית שאן.

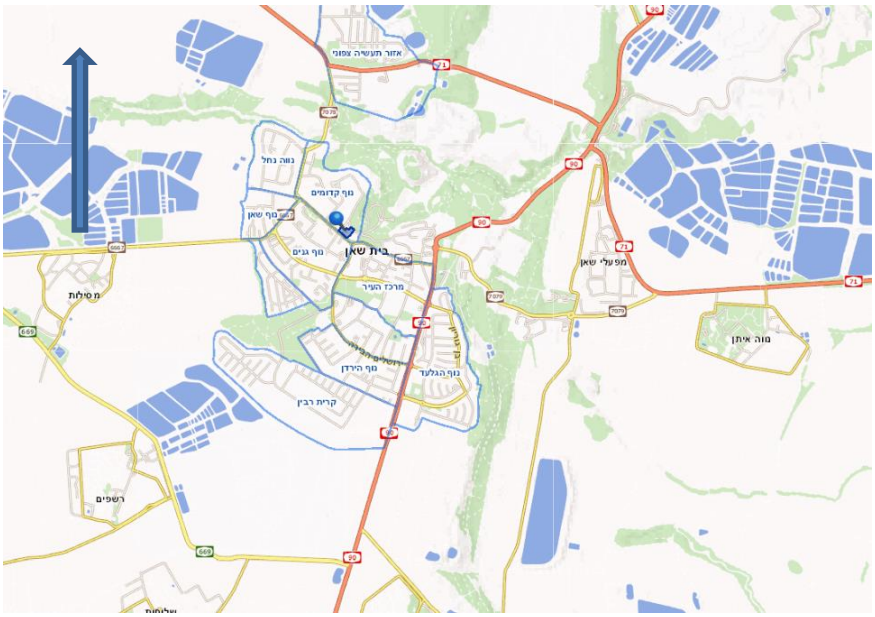
6.1. הסביבה:

בית שאן הינה עיר במחוז הצפון בישראל, בבקעת בית שאן, ממזרח לעמק יזרעאל, ממוקמת על כביש 90 כ-25 קילומטר מדרום לים כנרת .בית שאן מיושבת ברציפות מראשית התקופה הכלקוליתית (כ-4,000 לפנה"ס) ועד ימינו. המועצה המקומית בית שאן נוסדה בחודש יוני 1949 והוכרזה כעיר בשנת 1999.לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה נכון לדצמבר 2015, מתגוררים בבית שאן מעל 17,000 תושבים. שטח השיפוט של העיר כ 7,440 דונם.

הנכס ממוקם בחלק הצפון מזרחי של היישוב , סביבת הנכס מאופיינת בשימושים מסחריים וציבוריים לצד בנייה וותיקה בצפיפות נמוכה עד בינונית. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל מדרכות, עמודי תאורה, חשמל ותשתיות תת קרקעיות.

[1] עפ"י פניית רמ"י

תרשים סביבת הנכס:

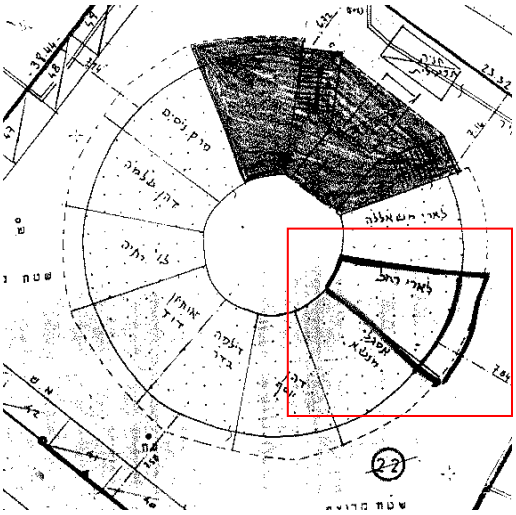


6.2 החלקה והמבנה:

החלקה הנידונה בשטח רשום של 6,012 מ״ר, חזיתה המערבית באורך מדוד של כ – 91 מ׳ פונה לרחוב שאול המלך המהווה חלק מכביש 6667, צורת החלקה אי רגולארית, הטופוגרפיה מישורית. על החלקה ניצבים מס׳ מבנים, בהם בית כנסת ומבנים בשימוש מסחרי.

הנכס הנדון נמצא בחלק הצפון מערבי של החלקה במבנה מסחרי בן 2 קומות מעל הקרקע בעל צורה עגולה הידוע בשם ״המרכז העגול״ שבמרכזו חצר, קומת הקרקע בשימוש יחידות מסחריות בתפוסה חלקית. קומה ראשונה בשימוש משרדים.

6.3. <u>הנכס:</u>



הנכס הנדון מהווה כאמור קרקע בשימוש יחידה מסחרית בשטח 48.9 מ״ר, היחידה ממוקמת בחלק הדרום מזרחי של המבנה, ללא חשיפה לרחוב ופונה לעבר מעבר להולכי רגל המחבר בין חנייה ציבורית פתוחה לרחוב שאול המלך. צורת היחידה אינה רגולארית, דמוית טרפז. בנכס בוצעו השבחות.

<u>תמונות מהנכס</u>





7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקות שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 21/11/2016, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: גוש 13996 חלקה 10 ; רשות מקומית – מ. מ. יסוד המעלה, מ. א. הגליל העליון

שטח רשום: 6,012 מ״ר

בעלי הזכויות: זכות הבעלות רשומה בשלמות, מיום 11/9/1981, על שם רשות הפתוח.

הערות: מיום 1/1/1969 רשומה הערה בדבר אתר עתיקות, ילקוטי פרסומים מס׳ 1091 ומס׳ 1583.

7.2. הועבר לידינו מאת רמ״י חוזה חכירה שנחתם ביום 30/10/2011 בין מינהל מקרקעי ישראל לבין לארי רחל, להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי המוחכר:	חנות מס׳ 2 א׳ במרכז העגול בבית שאן, גוש 22915, חלקה 22
שטח רצפה:	48.9 מ״ר. (מס׳ חדרים: 1)
תקופת החכירה:	49 שנים, החל מתאריך 1/4/1976 ועד לתאריך 31/3/2025
תקופת חכירה נוספת:	49 שנים החל מתום תקופת החכירה
מטרת החכירה:	יחידת מסחרית בבניין רווי.

7.3. הועבר לידינו מאת רמ״י הסכם מכר שנערך ונחתם ביום 30/10/2011, להלן עיקרי ההסכם:

הממכר: זכות חכירה לא מהוונת של חנות 2 א׳ המצויה בקומת הקרקע במרכז העגול בבית שאן, והידועה גם כגוש 22915 חלקה 22.

התמורה: 250,000 ₪ .

מיסוי: כחוק. דמי הסכמה יחולו על המוכר. מע״מ יחול על הקונה.

7.4. <u>הסכמי שכירות</u>

7.4.1 הועבר לידינו מאת המשיגה חוזה שכירות בלתי מוגנת לנכס הנדון שנחתם ביום 18/3/2012, להלן עיקרי ההסכם:

מטרת השכירות: מחסן תלבושות.

תקופת השכירות: 24 חודשים, עד ליום 31.3.2014. בנוסף ניתנה תקופת אופציה לשנה עד ליום 31/3/2015.

דמי השכירות: 1,000 ₪ + מע"מ, צמוד למדד המחירים לצרכן.

7.4.2 הועבר לידינו מאת המשיגה חוזה שכירות בלתי מוגנת לנכס הנדון שנחתם ביום 2/5/2014, להלן עיקרי ההסכם:

מטרת השכירות: ניהול קונדיטוריה/מרכז הדרכה/חנות מוצרי אפיה ואוכל/ קפיטריה.

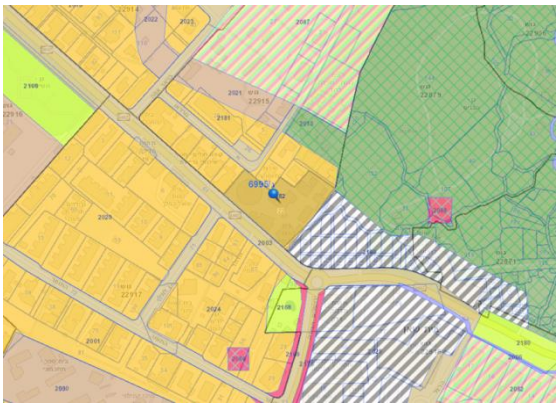
תקופת השכירות: 12 חודשים, עד ליום 30/4/2015. בנוסף ניתנה תקופת אופציה לשנה עד ליום 30/4/2016.

דמי השכירות: 1,000 ₪ + מע"מ, צמוד למדד המחירים לצרכן.

8. המצב התכנוני:

8.1 תוכנית מתאר מס' ג/6995

מושא השומה כלול בתחום גבולותיה של תוכנית מתאר מקומית מס' ג/6995 שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4438 בתאריך 29/08/1996, מטרותיה העיקריות של התוכנית : פיתוח שירותי תיירות; הסדרת הקשר בין הגן הלאומי לעיר בית שאן, פיתוח העיר תוך התחשבות באקלים, שילוב העיר במערך הדרכים הארצי, שילוב אתרים היסטוריים במערך העירוני.



עפ"י תשריט התוכנית הנכס הנדון נכלל באזור מגורים ב' ,אזור זה מיועד כשכונות מאורים בצפיפות נמוכה ובינונית, ויותרו בו השימושים הבאים :

א. מגורים: במבנים חד או דו-משפחתיים על חלקות נפרדות או בבניה מורכבת, צמודת קרקע.

ב. מבני ציבור.

ג. מסחר קמעונאי ושירותים אישיים בבתי עסק בודדים הקטנים מ-100 מ"ר או בריכוזים שלא יעלו על 5 בתי עסק, ועל 200 מ"ר סה"כ, המיועדים לשרת בסמיכות אזורי מגורים ושאינם מהווים מטרד לסביבתם בשל תנועת כלי רכב גדולה או בשל רעש ולכלוך. השימושים המותרים יכללו:

מסחר- חנויות למסחר קמעונאי של מזון , טקסטיל והלבשה, עור והנעלה, כלי בית ומטבח, חפצי אומנות, פרחים וחפצי נוי, חפצי חן ותכשיטים, מכשירי כתיבה, ספרים ועיתונים, צעצועים ומכשירי ספורט, בתי מרקחת, חנויות לתמרוקים וסחורות מעורבות.

שרותים חברתיים- מועדוני תרבות, חברה וספורט.

שרותים עסקיים ואישיים-מספרות ומכוני יופי, שרותי כביסה, משרדים בשימוש בעלי מקצועות חופשיים, וכדומה.

במסחר קמעונאי ושירותים אישיים. תותר בניה עד 100 מ"ר (כולל המצב הקיים).

8.2 תוכנית מתאר מס' ג/8650

התוכנית הופקדה בשנת 1997 ונדחתה סופית ביום 15/3/2013

מטרתה: שינוי יעוד מאזור מגורים ב' לאזור חניות ומשרדים. קביעת אחוזי בניה חדשים.

והרחבת שטח החניה בקומת קרקע.

עפ"י פרוטוקול ישיבת ועדת משנה לתכניות נקודתיות, ישיבה מספר 2009020 מיום 2/7/2009 "ועדת המשנה לתוכניות מתאר בישיבתה מיום 98.2.25 החליטה לתת תוקף לתוכנית בתנאים. עד היום הזה לא מולאו התנאים. לאור הזמן הרב שחלף מאז ההחלטה סבורה הועדה שלא ניתן להמשיך טיפול בתוכנית ללא בחינתה מחדש בכל ההיבטים התכנוניים הקיימים כיום וללא קבלת התייחסות מחודשת של הועדה המקומית.. לאור האמור לעיל מחליטה הועדה על ביטול הפקדת התוכנית וסיום הטיפול בה".

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

המשיב	המשיג
₪ 120,000	₪ 55,845

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב לצורך התחשיב[2], על גישת השוואה ושומות שהוכנו עבור רשות מקרקעי ישראל של נכסים דומים, כמו כן הסתמך על גישת היוון הכנסות בהם נבחנו מחירי ביקוש של שכירויות ליחידות מסחריות ועל החלטה בהכרעה ליחידה מסחרית ברחוב שאול המלך.

הוצגו 4 עסקאות השוואה שנערכו בין השנים 2014 – 2015 בבית שאן שיקפו כ – 5,995 ₪/מ"ר בנוי לאחר התאמות למועד קובע.
הוצגו 3 עסקאות השוואה נוספות שנערכו בין השנים 2012 עד 2013 שיקפו כ – 6,533 ₪/מ"ר בנוי לאחר התאמות למועד קובע.
הוצגו שני נתונים לדמי שכירות מבוקשים אשר שיקפו 45 ₪ במרכז הנדון עד 56 ₪/מ"ר במרכז "רסקו" ושיקפו בתשואה של 8% לצמיתות 6,500 ₪/מ"ר עד 8,400 ₪/מ"ר בהתאמה.
הוצג ריכוז של 3 שומות שנערכו עבור רשות מקרקעי ישראל בין השנים 2013 עד 2015 ושיקפו בין 2,300 ₪/מ"ר מבונה אק' במבנה השק"ם עד 2,772 ₪/מ"ר מבונה אק' במרכז "רסקו", ביניהם גם שומה במבנה הנדון לחנות מס' 5 אשר שיקפה כ 2,443 ₪/מ"ר מבונה אק' למועד נובמבר 2013.
הוצגה החלטה בהכרעה למועד אשר שיקפה 1,500 ₪/מ"ר מבונה.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

מניתוח הנתונים שלעיל התקבל כ – 6,200 ₪/מ"ר בנוי, בהפחתת רווח יזמי בשיעור 10%, עלות בנייה בסך 3,000 ₪/מ"ר והפחתת עלות פיתוח לפי חוקי העזר בסך 185 ₪/מ"ר מבונה, התקבל כ – 2,451 ₪/מ"ר מבונה אק'.

[2] כמפורט בעמודים 6 עד 8 בשומתו.

9.2.3. תחשיב השומה

שווי מ״ר מבונה אק׳	2,451 ₪
סה״כ שטח במ״ר	48.9
סה״כ שווי ללא מע״מ וללא פיתוח במעוגל	**120,000** ₪

9.3. סיכום שומת המשיגה:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה המשיגה לצורך התחשיב, על הכרעה בהחלטה ראשונה ברחוב שאול המלך בה הוערך שווי מ״ר מבונה למועד 26/3/2014 בסך 1,500 ₪/מ״ר מבונה.

כמו כן סקרה המשיגה מס׳ עסקאות, ביניהם העסקה של הנכס הנדון. אך ללא מסקנות חד משמעיות ושימוש[3].

9.3.2. עקרונות התחשיב:

בהתבסס על החלטה של ועדת ההשגות, כפי שצוין בשומת שמאי הרשות, בה הוערך שווי מ״ר מבונה בסך 1,500 ₪ . ביחס למיקום ירוד של הנכס בוצע הפחתה בשיעור 15%.

שטח הנכס הנדון הינו 43.8 מ״ר על סמך מפת מדידה חתומה.

9.3.3. תחשיב השומה:

שווי מ״ר מבונה אק'	1,275 ₪
סה״כ שטח במ״ר	43.8
סה״כ שווי ללא מע״מ וללא פיתוח במעוגל	**55,845** ₪

[3] כמפורט בעמוד 4 בשומתה.

9.4. <u>טענות משלימות של המשיב:</u>

חוזי שכירות: לעניין חוזי השכירות שהוצגו בפני משנת 2014 ו 2012- ולפיהם מושכר הנכס נשוא השומה בתמורה ל 1,000 ₪/חודש. יצוין כי חוזי השכירות אינם מצביעים על שווי שוק. מעבר לכך, החוזה משנת 2012 משקף השכרה של מחסן וכן הערה בדבר תוספת דמי שכירות בתקופת האופציה.

הכרעה בהשגה: ביום 15/8/2016 נערכה הכרעה בהשגה נוספת בבית שאן למגרש 12 על פי תב"ע ג/ 7306, ברחוב שדרות מנחם בגין 100 בייעוד מלונאות ומסחר. בהכרעה בהשגה נקבע שווי מ"ר מבונה אקו' בייעוד מסחר בגישת החילוץ של 1,510 ₪ ללא מע"מ ופיתוח. יצוין כי השטח האקו' בייעוד מסחר בנכס נשוא ההשגה הינו כ- 2,250 מ"ר ומדובר בשטח גדול מאוד. על פי אחד מהנתונים בהכרעה יחידה במרכז מסחרי שוק בשטח של 63 מ"ר נמכרה בשנת 2016 בתמורה ל- 8,730 ₪/מ"ר בנוי. לפיכך, שווי מ"ר בנוי של 6,200 ₪ שנקבע בשומת רמ"י נקבע על הצד הזהיר והנמוך.

10. <u>דיון והכרעה:</u>

<u>שאלת השומה:</u>

קיים מיעוט עסקאות של נכסים ברי השוואה לנכס הנדון והיצע דל של מחירי ביקוש לשכירות בנכסים דומים. יחידה במבנה הנדון בשטח 78 מ"ר בקומת הקרקע נמכרה ביום 3/8/2009 בסך של 635,193 ₪ (משקף כ – 8,140 ₪/מ"ר בנוי). לאור עסקאות ההשוואה שהוצגו על ידי הצדדים ולאור פתיחת מרכזים מסחריים חדשים בעיר, אין ספק שהפעילות הכלכלית דעכה במרכז המסחרי הנדון. שתי עסקאות ההשוואה המתייחסות לגו"ח 22878/42 שהוצגו על ידי המשיב לא אותרו בדיווחי רשויות המס ויכול להיות שמדובר בטעות סופר בזיהוי הגו"ח.

העסקאות בין השנים 2012 עד 2013 אינן רלוונטיות. לאור מיעוט העסקאות דווקא העסקה במרכז "רסקו" שהוחרגה בשומתו בשל היותה עסקת קיצון, נמצאה ראויה לדעתי.

עפ"י סקר שוק שנערך במרכז הנדון מחירי ביקוש לשכירויות ליחידות מסחריות נעים בין 1,200 ₪ עד 1,400 ₪ ללא גלריה וכפי שטענה שמאית המשיגים דמי השכירות משקפים שיעור תשואה נמוך מהשיעור המקובל.

המשיב התייחס גם לשומות ליחידות מסחריות דומות בסביבת הנכס שנערכו עבור רשות מקרקעי ישראל. שומות אלו אינן מהוות עסקאות ותקפותן נמוכה. המשיגה סקרה אומנם ארבעה עסקאות וביניהם גם העסקה של הנכס הנדון, אך התבססה בתחשיבה על הכרעה בהחלטה ראשונה ברחוב שאול המלך בה הוערך שווי מ"ר מבונה למועד 26/3/2014 בסך 1,500 ₪/מ"ר. אזור זה מאופיין יותר במסחר שכונתי במספר מוקדים והוא אינו עדיף על פני המרכז הנדון.

בהכרעה בהשגה למועד 19/7/2015, נקבע שווי המשקף כ – 1,510 ₪/מ"ר מבונה למסחר כולל פיתוח, כפי שטען המשיב מדובר בשטח מבונה של כ – 2,250 מ"ר המיועד למסחר ותקפותה של הכרעה זו נמוכה לעומת עסקאות השוואה של נכסים בעלי מאפיינים דומים יותר.

לאור כל האמור לעיל גישות השווי הראויות לדעתי הינה גישת ההשוואה וגישת החילוץ, בחרתי להסתמך על חמש עסקאות תוך התאמות למאפייני הנכס הנדון, ביניהן העסקה במרכז "רסקו" שהוחרגה בשומתו של שמאי רמ"י, העסקה של הנכס הנדון, ושלוש עסקאות נוספות הסמוכות ככל הניתן למועד הקובע, ביניהן העסקה בשוק העירוני שהוזכרה על ידי המשיב.

10.1. <u>עקרונות השומה:</u>

10.1.1. <u>רווח יזמי:</u>

שמאי המשיבה הפחית רווח יזמי של 10% לנכס הנדון. שיעור זה הינו ראוי גם לדעתי, עבור יתר עסקאות ההשוואה שהינן עדיפות הופחת רווח יזמי בשיעור 25%.

10.1.2. <u>תרומת עלות בנייה:</u>

שמאי המשיבה הפחית עלות בנייה בסך 3,000 ₪/מ"ר, בשל השבחות הנעשות מדי כמה שנים בנכסים מסחריים יש לדעתי לחשב את תרומת הבנייה לפי פחת של 0.5% לשנה, בהתאם לשנת הבנייה המדווחת ולפי בסיס עלות בנייה חדישה של 4,800 ₪/מ"ר[4] + מע"מ.

10.1.3. <u>התאמת זמן:</u>

עסקאות ההשוואה הותאמו על ידי המשיב לפי 5% לשנה וגם אני סבור שמדובר במקדם סביר.

10.1.4. <u>הוצאות פיתוח תרומת עלות בנייה:</u>

קיבלתי את הוצאות הפיתוח של המשיב.

10.1.5. <u>שטח הנכס:</u>

המשיגה התייחסה לחנות בשטח 43.8 מ"ר, עפ"י מפת מדידה חתומה שהוצגה בשומתה. בעוד שטח היחידה עפ"י חוזה החכירה הינו 48.9 מ"ר, מכיוון שמדובר בטענת משפטית אותה יש להפנות לרשות מקרקעי ישראל. הנכס הנדון יוערך בהתאם לשטח הנקוב בחוזה החכירה.

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

מס"ד	כתובת	חלקה - גוש	תאריך	מחיר	ש. בנייה	שטח	מ"ר בנוי
1	מרכז מסחרי רסקו	023137-0016	14/12/2014	260,000 ₪	1960	28	9,286 ₪
2	הנכס הנדון	022915-0022	17/06/2015	250,000 ₪	1960	48	5,208 ₪
3	שאול המלך	022871-0317	05/01/2016	3,150,000 ₪	1980	485	6,495 ₪
4	מרכז מסחרי שוק *	022893-0081	17/02/2016	550,000 ₪	1980	63	8,730 ₪
5	שאול המלך	022872-0139	01/06/2016	865,800 ₪	1950	136	6,366 ₪

* גו"ח ישן

[4] 4,200 ₪/מ"ר בהתאם לרמת הבנייה באזור+ 15% נלוות.

מס״ד	מיקום	היקף שטח	מועד	מ״ר מתואם	יזמות	תרומת עלות בנייה	מ״ר מבונה
1	0.8	0.9	1.06	₪ 7,062	1.25	₪ 3,500	₪ 2,150
2	1	1	1.03	₪ 5,370	1.1	₪ 3,500	₪ 1,381
3	0.9	1.25	1.00	₪ 7,331	1.25	₪ 3,900	₪ 1,965
4	0.85	1.05	1.00	₪ 7,771	1.25	₪ 3,900	₪ 2,317
5	0.9	1.15	1.00	₪ 6,589	1.25	₪ 3,200	₪ 2,071

מהנ״ל מתקבל חציון המשקף כ – 2,100 ₪/מ״ר מבונה כולל פיתוח, בהפחתת פיתוח עפ״י חוקי העזר 185 ₪/מ״ר, מתקבל כ – 1,915 ₪/מ״ר מבונה ללא פיתוח וללא מע״מ.

10.3. <u>התייחסות ליתר הטענות שהועלו</u>

במסמכים שהגישו הצדדים הועלו טענות שונות מעבר לאמור לעיל. לאחר שבחנתי טענות אלו הגעתי למסקנה כי אינן רלוונטיות ולא מצאתי מקום להתייחס אליהן.

11. <u>תחשיב השומה:</u>

שווי מ״ר מבונה אק׳	1,915 ₪	ראה סעיף 10.2
סה״כ שטח במ״ר	<u>48.9</u>	ראה סעיף 10.1.5
סה״כ שווי ללא מע״מ וללא פיתוח במעוגל	**94,000** ₪	

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי הזכויות בנכס שבנדון, הידוע חלק מחלקה 22 בגוש 22915, חנות מס' 2 א' המרכז העגול, בית שאן, על מנת לאמוד גביית דמי הסכמה בגין העברת זכויות – תעסוקה בייעוד מסחר ללא מע"מ וללא פיתוח. למועד 29/1/2016, בסך:

94,000 ₪ (תשעים וארבעה אלף ₪)

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני וועדת ההשגות לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1304, וזאת בתוך 45 יום מהמועד שבו הומצאה ע"י הרשות תשובה לפי נספח ח' לנוהל 34.03 של הנהלת רמ"י.

בברכה,

ליאור גולדשמידט
שמאי מקרקעין
מחוז חיפה והצפון

<u>העתקים:</u>

הגב' איריס כפרי משה , ראש תחום שמאות במרחב עסקי צפון