תאריך עברי	:	י״ג כסלו תשפ״א
תאריך לועזי	:	29 נובמבר 2020
מס׳ תיק רמ״י	:	א52942793
מס׳ פנייה	:	40905
לקביעת שכ״ט	:	4.6 יח׳ שומה

לכבוד

גב׳ מיכל כהן	מר מישל אלבז	מר גדי יהודה
צוות לקידום עסקות משקי עזר	שמאי מקרקעין מטעם רמ״י	שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
מרחב מרכז, רמ״י	גבעת האירוסים 72, נתניה	שזיף 7, אשקלון
michalco@land.gov.il	mishele3@gmail.com	Gadih333@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

חלק מחלקה 99 בגוש 6448, מגרש 86 לפי תב״ע שד/4/213 , גני עם

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (להלן: ״**רמ״י**״) שנתקבלה ביום 08.09.2020, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות ע״פ תב״ע מאושרת, כולל מע״מ וכולל הוצאות פיתוח, כבסיס לגביית דמי היתר בגין פיצול מגרש.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר מישל אלבז ביום 07.08.2019 – **להלן: ״המשיבה״**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומה שנערכה ע״י שמאי המקרקעין מר גדי יהודה 10.08.2020 – **להלן: ״המשיגים״.**

1.3. בתאריך 10.09.2020 נשלח לצדדים מסמך ״הכרעה ללא קיום דיון״ תוך קביעת לו״ז לשליחת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 01.10.2020. לא התקבלו תגובות.

1.4. הצדדים חלוקים בנושאים הבאים:

- שווי מ״ר מבונה.
- מקדמי התאמה ושווי הזכות בנכס.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב׳.

2. זיהוי הנכס:

גוש	:	6448.
חלקות	:	99 (חלק).
שטח להערכה	:	640 מ״ר.
מגרש	:	מגרש 86 לפי תכנית שד/4/213.
מהות הנכס	:	מגרש למגורים.
כתובת עירונית	:	מושב גני עם.

3. הזכות המוערכת:

הזכות המוערכת הינה זכות הבעלות במרכיב הקרקע כריקה ופנויה, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע להכרעה זו הינו 07.07.2019 שהינו המועד הקובע בשומת המשיבה.

5. מועד הביקור בנכס:

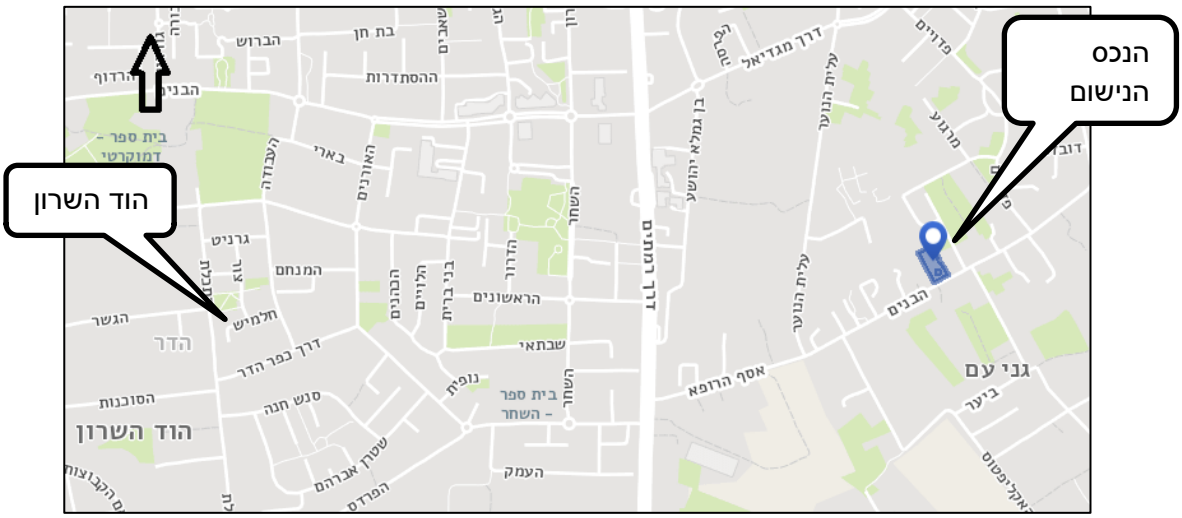
ביקור בנכס נערך ביום 23.11.2020 ע״י החת״מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. הסביבה:

גני עם הינו מושב המשתייך מוניציפאלית למועצה אזורית דרום השרון. המושב ממוקם בצמוד לחלקה הדרום מזרחי של העיר הוד השרון, מערב לכביש מס׳ 40, בסמוך ומצפון למושבים ירקונה ועדנים.
בשל מיקומו ואופיו, המושב מבוקש למגורים. המושב מאופיין בבניה צמודת קרקע ברמות גמר שונות, על גבי נחלות, משקי עזר, מגרשי מגורים ולצד שטחים חקלאיים.
הפיתוח הסביבתי ברחוב הבנים כולל כביש אספלט דו מסלולי, מדרכות בשני צידי הכביש, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, ביוב ומים.

להלן מיקום המושב על רקע מפת הסביבה[2]:



6.2 <u>הנכס</u>:

בחזית חלקה 99 בית מגורים ותיק, חד קומתי ובעורפו מגרשי מגורים 86 ו – 87 לפי תכנית שד/4/213.
נשוא השומה הינו מגרש 86 המהווה מגרש שפוצל ממשק עזר וממוקם בעורף מגרש 87 (שפוצל גם).
למגרש עורף חקלאי מכיוון צפון והכניסה למגרש דרך שביל מעבר ממגרש 87 (זיקת הנאה).
במועד הביקור, נראה כי על הקרקע צמחיה וסככה נטושה.
קיים שיפוע קל מכיוון צפון לדרום.

להלן תמונות שצולמו בעת הביקור:



חזית חלקה 99



כניסה למגרשים 86 ו - 87

[2] מתוך אתר Google map.

7. מצב משפטי- הזכויות במקרקעין

7.1. נסח רישום

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין פתח תקווה עבור החלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 08.11.2020 עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי: גוש 6448 חלקה 99.

שטח רשום: 2,421 מ"ר.

בעלי הזכויות: קרן קיימת לישראל, בשלמות.

חכירות: גלבר אביבה, החלק בזכות 1/3

וייס-רטן דבורה, החלק בזכות 1/3

אומן דבורה, החלק בזכות 1/9

אומן אלון, החלק בזכות 1/9

אומן יואב, החלק בזכות 1/9

רמת חכירה ראשית, תאריך סיום 30.09.2033, קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.

הערות: הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת ישראל נחמני ורותם יגאל, על החכירה של: גלבר אביבה, וייס-רטן דבורה, אומן דבורה ואומן אלון.

הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת ישראל נחמני ורותם יגאל, על החכירה של אומן יואב.

הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת בנק לאומי למשכנתאות, על כל החוכרים.

הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת אפל אלונה ואפל אייל, על כל החוכרים.

זיקת הנאה: חלקה כפופה, זכות מעבר לטובת גוש 6448 חלקות 97 ו – 98.

7.2. חוזה חכירה:

הוצג לעיוני חוזה חכירה למשק עזר שנחתם ביום 29.11.1995 בין מנהל מקרקעי ישראל לבין גלבר אביבה ורטן דבורה.

המקום: גני עם

גוש: 6448

חלקות: 98, 97, 99, 181

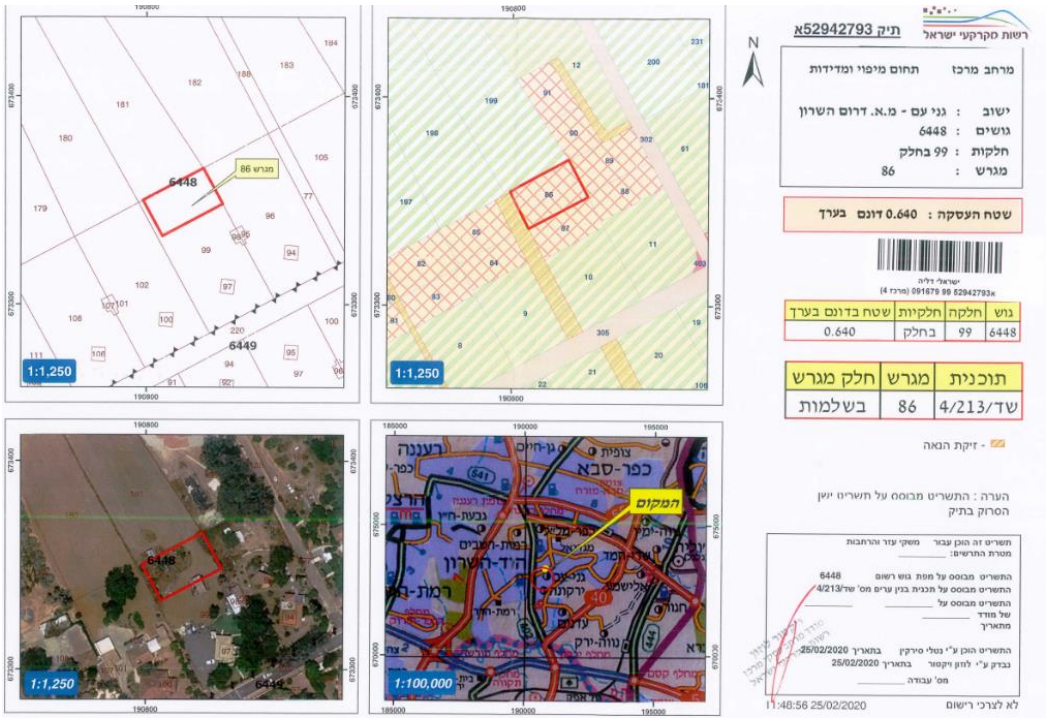
שטח: 6,085 מ"ר

תקופת החכירה: 49 שנים, החל מתאריך 01.10.1994 ועד לתאריך 30.09.2033.

מטרת החכירה: הקמת יחידת מגורים אחת בלבד ושימוש חקלאי במגרש.

קיבולת הבניה: השטח המבונה הקיים על המגרש בתאריך חתימת חוזה זה.

7.3. <u>תשריט רמ"י מיום 25.02.2020</u>:



8. <u>מצב תכנוני</u>:

8.1. להלן התכנית העיקרית והרלוונטית למטרת השומה, החלה בתחום הנכס הנישום, כפי שעולה מאתר רמ"י ומתוך דף מידע תכנוני שהתקבל מרמ"י:

8.1.1. תכנית מפורטת מס' שד/4213:

תכנית שינוי מתאר ותכנית מפורטת מס' שד/4213 שפורסמה למתן תוקף בי.פ 6566 בתאריך 28.02.2013.

מטרות התוכנית הינן בין היתר כדלהלן:

- ❖ הוספת 95 יח"ד.
- ❖ קביעת אזורים והוראות בניה.
- ❖ קביעת רצועות זיקת הנאה למעבר במגרשים.
- ❖ קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.

בהתאם לתשריט, הנכס הנישום מיועד לאזור מגורים מיוחד.

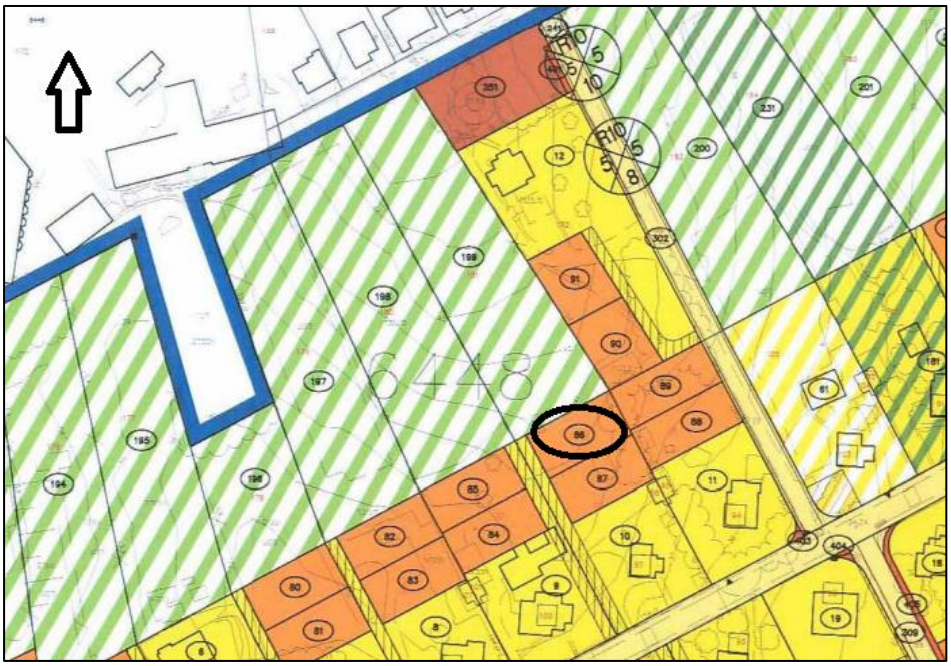
להלן זכויות הבניה באיזור מגורים מיוחד:

מס' יח"ד מירבי	שטח עיקרי מעל הקרקע	שטח שירות כולל במ"ר	שטח שירות מתחת לקרקע	תכסית מירבית במ"ר	מס' קומות מירבי
1	200	חניה - 30 כביסה - 6 הסקה - 6 מחסן - 12 חצר משק - 12 ממ"ד - 12	מרתף בקונטור הבית	150	2

*בצמדי מגרשים מטיפוס מגורים מיוחד (המפוצלים מאותה חלקת אם), תותר בניה בקיר משותף כלפי המגרש השכן. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי משותפת לשני המגרשים גם יחד.

*תותר הקמת בריכת שחייה ע"פ הוראות שד/1000/ב.

<u>תשריט מתוך התב"ע:</u>



9. שומות ועמדות הצדדים

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון, **כולל מע"מ וכולל הוצאות פיתוח** בשומות הצדדים:

שמאי המשיבה	שמאי המשיגים
₪ 3,848,000	₪ 2,880,863

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס[3]:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה הישירה למגרש מגורים בגני עם, בשילוב גישת חילוץ שווי הקרקע מבתי מגורים במושבים עדנים וירקונה וניתוח מסקנת השווי מהחלטת ועדת השגות בגני עם.

להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיבה:

- עסקת מכר למגרש בשטח 500 מ״ר משנת 2016 המהווה חלק מחלקה 99 הנדונה. מניתוח העסקה, תוך התאמה לתקופה, התקבל שווי מ״ר מבונה כולל מע״מ ופיתוח על סך: **10,174** ₪.
- 4 עסקות לבתי מגורים במושבים עדנים וירקונה שנעשו בין השנים 2017 - 2018. לאחר התאמה למיקום (0.9), הפחתת מרכיב רווח יזמי בשיעור 8% וניכוי עלויות בניה, התקבל שווי מ״ר מבונה כולל מע״מ ופיתוח בטווח שבין **8,340** ₪ **- 9,234** ₪.
- החלטת ועדת השגות לנכס הידוע כגוש 6448 חלקות 129 ו- 200 ולאחר התאמה לתקופה, מתקבל שווי מ״ר מבונה מתואם על סך **9,052** ₪.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- בשקלול הנתונים (משקל 0.4 למגרש בגני עם, משקל 0.3 לחילוץ בתי מגורים ומשקל 0.3 להחלטת ועדת השגות) עולה כי שווי מ״ר מבונה משוקלל כולל מע״מ ופיתוח הינו כ- **9,390** ₪.
- נערכה בדיקת סבירות עם נתונים מבוקשים למגרשים בגני עם.
- הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 3% למיקום עורפי ברחוב מרכזי וצמוד לשטח פתוח.
- הובאה בחשבון התאמה לבעלות בחלוקת השווי במקדם 0.97.

9.2.3. תחשיב השומה:

שטח מגרש	640		
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי**	**שווי אקוי'**
שטח עיקרי	200	1	200
ממ"ד	12	0.90	10.80
שטחי שירות	36	0.50	18.00
חניה מקורה	30	0.35	10.50
מרתף	100	0.40	40
מרתף שולי	50	0.30	15
חצר עד 500 מ"ר	350	0.25	87.50
יתרת חצר שולית	140	0.20	28
סה"כ שטח אקוי'			410
הפחתה 0.97 למיקום עורפי ברחוב מרכזי וצמוד לשטח פתוח			397.506
שווי מר"מ כולל מע"מ ופתוח			₪ 9,390
שווי קרקע כולל מע"מ ופתוח			₪ 3,732,777
שווי בבעלות ומעוגל (0.97)			₪ 3,848,000

[3] ליתר פרוט ראה עמודים 6-12 לשומת המשיבה.

9.3. סיכום שומת המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס[4]:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיגים על גישת ההשוואה העקיפה תוך חילוץ שווי מרכיב הקרקע מעסקות לבתי מגורים מהמושבים גני עם, ירקונה ועדנים תוך שקלול הנתונים עם שומה מכרעת לנכס הנדון. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיגים:

- עסקה לבית מגורים בגני עם משנת 2016. לאחר הפחתת מרכיב רווח יזמי בשיעור 8%, ניכוי עלויות בניה והתאמה לזמן (5%), התקבל שווי מ״ר מבונה כולל מע״מ ופיתוח על סך **6,761** ₪.
- 4 עסקות לבתי מגורים מהמושבים ירקונה ועדנים, כפי שהובאו בשומת המשיבה. ניתוח העסקות בהתאם לשומת המשיבה.
- שומה מכרעת לנכס הנדון בו נקבע שווי מ״ר מבונה[5] על סך 7,000 ₪. לאחר הפחתה למיקום (5%) והצמדה למדד מחירי הדיור, מתקבל שווי מ״ר מבונה על סך **7,550** ₪.

9.3.2. עקרונות תחשיב השומה:

- בשקלול נתוני ההשוואה (משקל 0.4 לעסקת מכר מגני עם, משקל 0.3 לעסקות מכר מירקונה ועדנים ומשקל 0.3 לשומה מכרעת), מתקבל שווי מ״ר מבונה משוקלל על סך: **7,573** ₪.
- נעשתה בדיקת סבירות עם נתון היצע המפורסם באתר יד 2 לבית מגורים בירקונה.
- הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 10% למיקום עורפי.
- הובאה בחשבון התאמה לבעלות בחלוקת השווי במקדם 0.97.

9.3.3. תחשיב השומה:

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	שווי אקוו'
שטח עיקרי	200	1	200
ממ"ד	12	0.9	10.8
שטחי שירות	36	0.5	18
חניה מקורה	30	0.35	10.5
מרתף	100	0.4	40
מרתף שולי	50	0.3	15
חצר עד 500 מ"ר	350	0.25	87.5
יתרת חצר שולית	140	0.2	28
סה"כ שטח אקוו			410
הפחתה של 0.9 למיקום עורפי			369
שווי מר"מ כולל מע"מ ופיתוח			7,573
שווי קרקע כולל מע"מ ופיתוח			2,794,437
שווי בבעלות ומעוגל (0.97)			**2,880,863**

[4] ליתר פירוט ראה עמ׳ 11 – 15 לשומת המשיגים.
[5] המועד הקובע לשומה הינו 04.04.2013.

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

לא התקבלו תגובות או מסמכים מצד הצדדים.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

הנכס שבנדון מהווה מגרש לבניית יחידת דיור על גבי מגרש 86 עפ"י תב"ע שד/4/213 במושב גני עם. בהתאם למטרת חוות הדעת, הערכת השווי מתייחסת לזכות הבעלות ע"פ תב"ע מאושרת, כולל מע"מ וכולל הוצאות פיתוח, כבסיס לגביית דמי היתר בגין פיצול מגרש.
הצדדים חלוקים בין היתר בעניין שווי מ"ר מבונה, מקדמי התאמה ושווי זכות הבעלות בנכס. הגישה העדיפה להעריך את שווי זכות הבעלות הינה גישת ההשוואה הישירה למגרשי מגורים דומים בגני עם. בשל מחסור בנתוני השוואה ישירים, מקובלת עליי גישת הצדדים אשר שילבו בין גישת ההשוואה הישירה לגישת החילוץ מבתי מגורים במושב או סביבתו, תוך מתן מקדמי התאמה.

10.2. עקרונות ושיקולי השומה:

10.2.1. שומה מבוססת הנחה:

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים[6], לפיכך השומה היא מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1.

10.2.2. חילוץ עלויות בניה:

מביקורי בעסקות ההשוואה, התרשמתי כי רמת הבניה שונה בין בתי המגורים אך עולה בקנה אחד עם בניה סטנדרטית ומודרנית, על כן בהתבסס על ה"קווים המנחים" – פרק יח', אני קובעת עלויות בניה בטווח שבין 5,500 ₪ - 7,000 ₪/מ"ר ורווח יזמי בשיעור 4%.

10.2.3. מקדם עורפיות:

שמאי הצדדים הביאו הפחתה שבין 3% ל – 10% עבור מיקום עורפי. בשל יתרון הנוף הפתוח של היחידה העורפית, פרטיות ומיקומה הרחק מהכביש, ראיתי בכך יתרון ולכן איני רואה לנכון להביא בחשבון הפחתה זו.

10.2.4. מקדם בין המושבים גני עם וירקונה:

בהחלטת ועדת השגות בגני עם[7], נקבעה התאמה לנכסי השוואה מהמושבים ירקונה ועדנים, בשיעור של 10% ביחס למושב גני עם. בנימוקי ההחלטה נכתב כי המושבים ירקונה ועדנים מבוקשים יותר, ממוקמים בשכונת הרחבה והפיתוח בהם עדיף על פני הפיתוח בגני עם.
שמאי הצדדים הביאו מקדם זה בשומתם ואאמץ אותו בהכרעתי.

10.2.5. מקדם התאמה למועד:

הובא בחשבון מקדם בשיעור 3% לשנה.

[6] ככל וקיימים מחוברים על הקרקע.
[7] אופק מס' 30271 שהתפרסמה ביום 18.02.2018.

10.2.6. התאמה לבעלות:

הבעלות בנכסי ההשוואה הינה של מדינת ישראל/קק"ל, לפיכך בוצעה התאמה לבעלות ע"י חלוקה של השווי המתקבל במקדם 0.97.

10.3. נתונים לאומדן השווי:

שמאי המשיבה ניתח עסקה למגרש בגני עם משנת 2016 ובנוסף 4 עסקות לבתי מגורים מהמושבים ירקונה ועדנים, כמו כן, בשקלול שווי מ"ר מבונה, הביא גם משקל לשווי שהתקבל מהחלטת ועדת השגות בגני עם. שמאי המשיגים ניתח עסקה לבית מגורים בגני עם משנת 2016 ובנוסף 4 עסקות לבתי מגורים מהמושבים ירקונה ועדנים כפי שהביא שמאי המשיבה. בנוסף, בשקלול שווי מ"ר מבונה, הביא משקל לשווי שהתקבל משומה מכרעת להיטל השבחה בגני עם. מנתוני ההשוואה שהביאו הצדדים, מצאתי לנכון להביא בחשבון את העסקה למגרש שנמכר בגני עם ושתי עסקות לבתי מגורים מהמושב ירקונה. בנוסף, איתרתי 2 עסקות לבתי מגורים מהמושב ירקונה שנערכו בשנתיים האחרונות[8].

<u>בהתאם לאמור לעיל ולצורך בחינת ערכי הבסיס הסתמכתי על הנתונים הבאים, מתוך אתר רשות המיסים</u>:

מס"ד	גוש/חלקה	תאריך	תמורה	ישוב	שנת בניה	שטח בנוי ע"פ היתר	שטח מגרש במ"ר	כתובת
1	06448-0099	17/11/2016	₪ 3,600,000	גני עם			511	הבנים
2	06449-0305	10/09/2019	₪ 4,500,000	ירקונה	2000	160	500	הצאלון 9
3	6449-0330	18/06/2018	₪ 4,718,000	ירקונה	2008	201	497	הדקל 9
4	06449-0332	07/06/2018	₪ 3,850,000	ירקונה			496	
5	06449-0331	13/05/2018	₪ 5,095,000	ירקונה	2005	286	499	הצאלון 16

* שטחי המגרשים והשטח הבנוי, בהתאם להיתרי בניה.

מס"ד	תמורה	ניכוי יזמות 4%	תרומת הבניה 5,500 ₪ - 7,000 ₪	שווי הקרקע, מתואם לזמן (3% לשנה)	שטח אקו' במ"ר	שווי מ"ר מבונה
1	₪ 3,600,000			₪ 3,884,760	385.75	₪ 10,071
2	₪ 4,500,000	₪ 4,326,923	₪ 960,000	₪ 3,349,078	330.75	₪ 10,126
3	₪ 4,718,000	₪ 4,536,538	₪ 1,407,000	₪ 3,228,431	330.75	₪ 9,761
4	₪ 3,850,000			₪ 3,975,125	330.75	₪ 12,019
5	₪ 5,095,000	₪ 4,899,038	₪ 1,573,000	₪ 3,440,786	330.75	₪ 10,403

[8] לא הובאו עסקות לבתי מגורים שהוצגו ע"י הצדדים ושנעשו שנתיים לפני המועד הקובע.

ניתוח מס"ד 1
מושב גני עם

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
עיקרי	200	1	200
ממ"ד	12	1	12
שטחי שרות	36	0.5	18
חניה	30	0.35	10.5
מרתף	100	0.5	50
מרתף שולי	50	0.25	12.5
חצר	331	0.25	82.75
סה"כ שטח אקו'			**385.75**

ניתוח מס"ד 2-5 תב"ע שד/7/1284
מושב ירקונה
שטח ממוצע 497 מ"ר

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
עיקרי	200	1	200
ממ"ד	12	1	12
שטחי שרות	18	0.5	9
חניה	30	0.35	10.5
מרתף	50	0.5	25
חצר	297	0.25	74.25
סה"כ שטח אקו'			**330.75**

שקלול הנתונים:

שקלול נתוני ההשוואה				
מהות	שווי מ"ר מבונה	משקל	מקדם מיקום	שווי מ"ר מבונה משוקלל
השוואה ישירה מגני עם	₪ 10,071	70%	1	₪ 7,050
השוואה ישירה מירקונה	₪ 12,019	15%	0.9	₪ 1,623
חילוץ מירוקנה	₪ 10,097	15%	0.9	₪ 1,363
שווי מ"ר מבונה משוקלל ומתואם				**₪ 10,036**

11. תחשיב השומה:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
עיקרי	200	1	200
ממ"ד	12	1	12
שטחי שרות	36	0.5	18
חניה	30	0.35	10.5
מרתף	100	0.5	50
מרתף שולי	50	0.25	12.5
חצר	460		
חצר עיקרית (בדומה לעסקות ההשוואה)	300	0.25	75
חצר שולית	160	0.15	24
סה"כ שטח אקו'			402
שווי מ"ר מבונה אקו'			10,036 ₪
שווי ביניים			4,034,472 ₪
בהתאמה לבעלות (חלוקה במקדם 0.97)			**4,159,249 ₪**

השווי שהתקבל בתחשיבי הינו גבוה בכ – 8% משומת המשיבה. שיטת העבודה והערך המספרי בשומת המשיבה סבירים ועל כן, אאמץ את השווי כפי שקבע שמאי המשיבה שהינו על סך, 3,848,000 ₪.

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכות הבעלות בנכס שבנדון, הידוע כמגרש מס׳ 86 לפי תב״ע שד/4/213 הממוקם במושב גני עם, כריק ופנוי, וכבסיס לגביית דמי היתר בגין פיצול מגרש, כדלהלן:

3,848,000 ₪ (שלושה מיליון שמונה מאות וארבעים ושמונה אלף ₪).

ערכי השווי מתייחסים לקרקע **כולל 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.

לימור אמבון
שמאית מחוזית
מחוז חיפה והצפון

העתק:
מר דב וידר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעיוף מרחב עסקי מרכז, רמ״י.

נספח ערך הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח

שווי כולל מע"מ וכולל הוצאות פיתוח	₪ 3,848,000
עלויות פיתוח	₪ 221,423
מע"מ	17%
שווי הקרקע בניכוי פיתוח ומע"מ	₪ 3,099,638