תאריך עברי:	ו'/אייר/תש"פ
תאריך לועזי:	30 אפריל 2020
מס' תיק רמ"י:	52009080א
מספרינו (אופק):	37123
לקביעת שכ"ט:	17.28

לכבוד:

מר משה קולנגי, צוות לקידום עסקות תעסוקה ברמ"י, בדוא"ל: moshek@land.gov.il	גב' גלית אציל-לדור, שמאית מקרקעין מטעם רמ"י, בדוא"ל: galit@atsil.co.il	מר איל טדי הראל, שמאי מקרקעין מטעם המשיג, בדוא"ל: eyal@teddy.co.il

הנדון: <u>הכרעה בהשגה ראשונה[1]- קרקע בגוש 3698 בחלקות 46-44, רחוב דולינסקי 5, רחובות</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 17/07/2019, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי הקרקע, זאת לצורך גביית דמי היתר בגין תוספת בניה בקרקע לתעסוקה/ציבורית.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאית המקרקעין גב' גלית אציל-לדור ביום 17/03/2019– **להלן: "המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלת הזכויות "אושיות דיור מוגן" באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר איל הראל מיום 10/06/2019 – **להלן: " המשיג".**

1.3. להלן חלופות השומה:

1.3.1. **חלופה 1**- אומדן שווי הקרקע בהתאם לזכויות חוזיות למטרת מרכזייה טלפונית, בהתאם להיתר בניה.

1.3.2. **חלופה 2**- אומדן שווי הבקשה לשימוש חורג בהתאם לשימושים המבוקשים מסחר + מקבץ דיור.

1.3.3. **חלופה 3**- אומדן שווי זכויות חוזיות למטרת מוסד ציבורי, מרכזיית טלפונים. (1536 מ"ר עיקרי+413.3 מ"ר שטח שרות).

1.3.4. **חלופה 4**- אומדן שווי הבקשה להיתר למטרת מוסד ציבורי מרכזיית טלפונים + ייתרת זכויות בלתי מנוצלות למטרת מוסד ציבורי.

1.4. בתאריך 05/02/2020 התקיים דיון במשרדינו בנוכחות השמאים מטעם הצדדים ובעלי הזכויות בנכס

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

מר נחום בלס ומר אמנון גיל. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 09/02/2020, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 23/02/2020.

1.5. ביום 02/04/2020 העביר המשיג מסמכי השלמה הכוללים הסכם עם משרד הקליטה לבניית דיור ציבורי, ומסמכים לביסוס הערכת השווי לחניות תת קרקעיות.

1.6. הצדדים חלוקים בנושא שווי הקרקע, בסיס נתוני ההשוואה, קביעת מקדמי התאמה ומקדמי שווי.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	3698
חלקות בשלמות:	44,45,46
מגרש:	25, עפ"י תוכני רח/6/74 ג'
שטח:	2,259 מ"ר
מהות הנכס:	קרקע למוסד ציבורי
מיקום הנכס:	דולינסקי 5, רחובות

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 הזמנת השומה ע"י רמ"י, כלומר לתאריך: 26/02/2019

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 30/04/2020 על ידי החתומה מטה.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו רכיב הקרקע בגוש 3698 חלקות 46-44 מגרש מס' 25 עפ"י תוכנית רח/6/74 ג בשטח 2,259 מ"ר. המגרש הינו ביעוד למוסד ציבורי הממוקם ברחוב דולינסקי 5 בעיר רחובות.

6.1. הסביבה:

העיר רחובות ממוקמת במישור החוף הדרומי. החלקות הנדונות נמצאות בשכונת "אושיות" בדרומה של העיר. שכונת "אושיות" ממוקמת מערבית לרחוב הרצל הראשי ומזרחית לשכונת קריית ההגנה, שמעברה כביש מס' 40.

הסביבה מאופיינת בבניה מעורבת למגורים בניה רוויה חדישה לצד מבנים וותיקים בבניה רוויה בני שלוש קומות, לצד בתים צמודי קרקע בבניה וותיקה.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות מרוצפות, תאורת רחוב, תשתיות מים,

ביוב, חשמל, טלפון וכיו"ב.

<u>תרשים סביבת הנכס:</u>





6.2. <u>הנכס:</u>

הנכס שבנדון מהווה את חלקות 44-46 המיועדות לבניית מקבץ דיור ועליה מבנה ששימש בעבר כמרכזיית "בזק", ברחוב דולינסקי בעיר רחובות. החלקות הינן בצורה מלבנית בשטח כולל של 2,259 מ"ר.

להלן גבולות החלקות:

צפון: חלקות 42-40 ועליהן מבני מגורים בבנייה רוויה ושטח פתוח לחנייה.

דרום: חלקה מס' 67 המשמשת כדרך ומבני מגורים וותיקים.

מזרח: חזית החלקה הפונה כלפי רחוב דולינסקי.

מערב: עורף החלקות הפונה לשטח פתוח.

במועד הביקור בנכס, המגרש מגודר וקיים מבנה בשלבי

תמונות מהנכס והסביבה





7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתקי נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 26/04/2020, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: גוש 3698 חלקה 44,45,46: רשות מקומית – עיריית רחובות

שטח רשום: 745 מ"ר, 745 מ"ר, 769 מ"ר.

בעלי הזכויות: קק"ל – בשלמות.

חכירות: " אושיות דיור מוגן בע"מ".

הערות: הערה על יעוד מקרקעין, תקנה 27 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות.

7.2. הסכם חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ"י חוזה חכירה שנחתם ביום 26/02/2012 בין רשות מקרקעי ישראל לבין "בזק" החברה הישראלית לתקשורת.

להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי המוחכר: גוש 3698 חלקות 46-44 (בשלמות); מגרש מס' 25 לפי תב"ע רח/74/ג6

השטח המוחכר: 2,259 מ"ר.

תקופת החכירה: 49 שנים, החל מתאריך 22/03/1193 ועד לתאריך 21/03/2042.

מטרת החכירה: שטח למוסד וכל יעוד אחר הקבוע בתכנית אשר הייתה בתוקף ביום 22/03/1993.

קיבולת הבניה: 1,536 מ"ר לשטח עיקרי ו-413.3 מ"ר לשטחי שירות

7.3. הסכם לבניית מתחם דיור לקשישים לדיור ציבורי

הוצג בפניי ע"י המשיג, הסכם שנחתם ביום 04/05/2017, בין משרד העלייה והקליטה לבין "אושיות דיור מוגן בע"מ. עפ"י ההסכם חברת "אושיות", מתחייבת לבנות את מתחם הדיור הכולל 200 יחידות על המקרקעין בגוש 3698, חלקות 46-44.

החברה מתחייבת לבנות 120 יח"ד בנות חדר בשטח של עד 25 מ"ר ו- 80 יח"ד בנות 2 חדרים בשטח של עד 36 מ"ר.

השכרת יחידות הדיור לזכאים – החל ממועד האכלוס שיינתן ע"י המשרד, ולמשך 240 חודשים ממועד זה. משרד הקליטה ישלם לחברת אושיות מענק בסך של 110,000 ₪ בגין כל יחידת דיור. דמי השכירות ישולמו בסיוע בסיסי בשכ"ד הניתן ע"י המדינה וכן ע"י השתתפות עצמית ממקורותיו האישיים של הקשיש. כמו כן יינתן סיוע חודשי בסך 400 ₪ בגין פרוייקט זה.

8. המצב תכנוני:

8.1. עפ"י מידע מאתר רמ"י, על החלקה נשוא השומה חלות בין היתר התכניות הבאות:

מס' תכנית	מהות	יום מתן תוקף	י.פ
רח/6/74 ב	שטח לבניני ציבור	08/02/1979	2515
רח/6/74 ג	קביעת חלקה מס' 25 למוסד עבור מרכזת טלפונים.	04/06/1981	2717
רח/2000/ ב/1	הוראות בגין הקמת מרתפים	28/05/1996	4412
רח/2000/ ב/6	הוראות בדבר שטחי שרות	31/03/2015	7014

8.2. תכנית רישוי:

הועברה לידינו תכניות בקשה להיתר בניה לנכס הנדון חתומה ע"י רמ"י מיום 23/05/2019. (חלופה 1 + 2) מס' היתר הבנייה: 20170934 מיום 05/03/2019, הכולל בקשה להריסת מבנה קיים של מרכז טלפוני של בזק והקמת מבנה הכולל קומת מרתף + קומת קרקע + 2 קומות לצורך מרכזיית בזק כמפורט:

		עיקרי					שירות							סה"כ
מפלס	מתחת לקרקע	קומה	מ. טכניים תשתיות ושמירה	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	ממ"ק ממ"מ מקלט שמירה	מבואות וחדרי מדרגות	מעברים לכלל הציבור	מערכות טכניות ומ. שירות	חניה שירות	אחסנה שירות	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	סה"כ שטח בניה
-4.6	כן	קומת חניון					76.65	27.9	104.21	1651.93		1860.69	1860.69	1860.69
0	לא	קרקע	838.17	838.17	838.17	35.74	31.19	138.78	1.47	258.84		466.02	466.02	1304.19
4.1	לא	קומה 1	912.6	912.6	912.6	73.11	44.38		1.65	18.67		137.81	137.81	1050.41
8.7	לא	קומה 2	706.33	706.33	706.33	73.1	27.37	227.93	1.6			330	330	1036.33
		מעל הקרקע	2457.1	2457.1	2457.1	181.95	102.94	366.71	4.72		277.51	933.83	933.83	3390.93
		מתחת לקרקע					76.65	27.9	104.21	1651.93		1860.69	1860.69	1860.69
		סה"כ המבנה	2457.1	2457.1	2457.1	181.95	179.59	394.61	108.93	1651.93	277.51	2794.52	2794.52	5251.62

הועברה לידינו תכניות בקשה להיתר בניה לנכס הנדון חתומה ע"י רמ"י מיום 23/05/2019. (חלופה 4) מס' היתר הבנייה: 20180055 מיום 08/01/2019, הכולל בקשה להריסת מבנה מרכז טלפוני של בזק והקמת מבנה הכולל קומת מרתף + קומת קרקע למסחר + 2 קומות לשימוש חורג במבנה למקבץ דיור ומסחר לתקופה של 5 שנים כמפורט:

			עיקרי									שירות							סה"כ
מפלס	מתחת לקרקע	קומה	מגורים	מסחר והסעדה	פנאי ותרבות	מ. טכניים תשתיות ושמירה	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	ממ"מ ממ"מ מקלט שמירה	מבואות וחדרי מדרגות	מעברים לכלל הציבור	מערכות טכניות ומ. שירות	חניה שירות	אחסנה שירות	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	סה"כ שטח בניה
-4.6	כן	קומת חניון								76.65	27.9	104.21	1651.93		1860.69	1860.69	1860.69
0	לא	קרקע		736.49		101.68	838.17	838.17	35.74	31.19	138.78	1.47		258.84	466.02	466.02	1304.19
4.1	לא	קומה 1	315.56		597.04		912.6	912.6	73.11	44.38		1.65		18.67	137.81	137.81	1050.41
8.7	לא	קומה 2	706.33				706.33	706.33	73.1	27.37	227.93	1.6			330	330	1036.33
		מעל הקרקע	1021.89	736.49	597.04	101.68	2457.1	2457.1	181.95	102.94	366.71	4.72		277.51	933.83	933.83	3390.93
		מתחת לקרקע								76.65	27.9	104.21	1651.93		1860.69	1860.69	1860.69
		סה"כ המבנה	1021.89	736.49	597.04	101.68	2457.1	2457.1		179.59	394.61	108.93	1651.93	277.51	2794.52	2794.52	5251.62

8.3. תוכנית בהכנה מס' 0538918-414 מקבץ דיור מוגן

בישיבת הוועדה המקומית מס' 2017009 מיום 30/08/2017, הוחלט בוועדה להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התוכנית כמפורט:

מטרת התוכנית: הקמת מבנה בן 10 קומות

מס' יח"ד: 225 יח"ד לטובת מקבץ דיור עולים

8.4. סיכום זכויות הבניה

ייעוד: אזור למוסד ציבורי

שטח מגרש מינמאלי: 700 מ"ר

תכסית בניה: 40%

סה"כ זכויות בניה: 120%

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

חלופה	המשיב	המשיג
1	₪ 3,730,000	₪ 2,750,000
2	₪ 9,625,000 כולל מע"מ ופיתוח	₪ 3,370,000
3	₪ 2,200,000	₪ 2,720,000
4	₪ 3,730,000	₪ 2,750,000

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה המשיבה על גישת ההשוואה לעסקאות מכר ומכרזי רמ"י.

להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיבה[1]:

משרדים

[1] ליתר פירוט ראה עמ' 11-5 לשומת המשיבה

עסקאות מכר למשרדים ממועדים 2016-2018 בשטח ברוטו 68-709 מ״ר, שווי מ״ר בנוי ממוצע מגולם חצר בסך 8,946 ₪ ולאחר חילוץ שווי הקרקע נותר שווי מ״ר מבונה כולל פיתוח בסך 2,055 ₪, ושווי מ״ר מתואם למרכזיית טלפונים 1,295 ₪.

<u>מסחר</u>

11 עסקאות מכר לחנויות ממועדים 2014-2018 בשטח 28-192 מ״ר, שווי מ״ר בנוי ממוצע מגולם חצר בסך 9,392 ₪, ולאחר חילוץ שווי הקרקע, נותר שווי מ״ר מבונה כולל פיתוח בסך 4,167 ₪ ושווי מ״ר מתואם 3,800 ₪.

<u>דיור מוגן</u>

- מכרזי רמ״י לדיור מוגן מהשנים 2013-2017 בראשון לציון וברחובות. שווי מ״ר מבונה משוקלל כולל פיתוח ומע״מ 2,934 ₪.
- 8 עסקאות מכר לדירות מגורים ממועדים 2018-2019, בשטח 108-137. שווי מ״ר מבונה כולל מע״מ ופיתוח בסך 3,937 ₪.
- הכרעה בהשגה ראשונה בגוש 3698, חלקות 335, 336, שכונת אושיות למועד הקובע 02/2016, שווי מ״ר מבונה בסך 3,275 ₪ ליחידות דיור בשטח ממוצע של כ- 38 מ״ר.
  קבעה שווי מ״ר מבונה משוקלל למקבץ דיור בסך **3,340** ₪, הכולל משקל של שווי מ״ר מבונה לבניה רוויה 0.4, ומשקל שווי מ״ר מבונה לדיור מוגן משקל 0.6.

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- משרדים – לחילוץ שווי קרקע נוכה שווי למקומות חניה לפי 80,000 ₪ למקום חניה, התאמת זמן בשיעור של 5% ממועד 2016, הפחתה לגודל בשיעור של 3-5%, יזמות בשיעור 20%, עלויות בניה 5,400 ₪, הפחתה בגין מיקום 10%
- מקדם הפחתה למרכזיית טלפונים - 0.7.
- מסחר – לחילוץ שווי הקרקע נקבע התאמה לגודל בשיעור 5%, התאמה למיקום הפחתה בשיעור של 10-25%, התאמת זמן 5-7%, יזמות 15%, עלות בניה 4,000 ₪ והפחתה לגודל בשיעור של 10%.
- מקבצי דיור – לצורך ניתוח נתוני המכרזים קבעה מקדמי שווי לשטחי הבניה כמפורט: עיקרי מקדם 1, ממ״ד מקדם 0.9, שרות עילי מקדם 0.4, עיקרי תחתי מקדם 0.6, שרות תחתי 0.3, עיקרי מסחרי 1.5. לצורך חילוץ שווי הקרקע מבניה רוויה למגורים נוכתה יזמות בשיעור של 20%, עלויות בניה בסך 6,700 ₪, הפחתה להיקף בניה 10%, והתאמה ליחידות דיור קטנות מקדם 1.15
- בכל החלופות, הונח כי עלות הקמת מרתפי חניה מתקזזת עם תרומתם לשווי.
- עלויות פיתוח עפ״י אגרות והיטלים מהוועדה המקומית ברחובות: מ״ר קרקע-68.16 ₪, מ״ר בנייה-81.52 ₪, מ״ק בנייה-40.64 ₪.

9.2.3. תחשיב השומה:

חלופה 1			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מ"ר אקוי'**
עיקרי ק"ק	2457.1	1	2457.1
ממ"ק/ממ"מ מקלט	181.95	0.6	109.17
מבואות וחדרי מדרגות קומות עליונות	102.94	0.25	25.735
מעברים לכלל הציבור+מערכות קומות עליונות	371.43	0.25	92.8575
אחסנה שירות	277.51	0.7	194.257
מרתף	1860.69	0	0
סה"כ מ"ר אקוי'			2879
שווי מ"ר מבונה למרכזיה טלפונית כולל פיתוח			₪ 1,295
סה"כ שווי כולל פיתוח מגולם חצר			₪ 3,730,000

חלופה 2			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מ"ר אקוי'**
עיקרי ק"ק מסחרית	736.49	1	736.49
מ. טכניים תשתיות ושמירה	101.68	0.25	25.42
ממ"ק/ממ"מ מקלט	35.74	0.6	21.444
מבואות וחדרי מדרגות ק"ק	31.19	0.25	7.7975
מעברים לכלל הציבור+ מערכות ק"ק	140.25	0.25	35.0625
אחסנה ושירות	258.84	0.7	181.188
סה"כ מ"ר אקוי' ביעוד מסחר			1007.40
עיקרי ק"ק ביעוד למקבץ דיור	1021.89	1	1021.89
פנאי ותרבות	597.04	0.7	417.928
ממ"ק/ממ"מ מקלט	146.21	0.6	87.726
אחסנה ושירות	18.67	0.7	13.069
מרתף	1860.69	0	0
סה"כ מ"ר אקוי' ביעוד מקבץ דיור			1541
שווי מ"ר מבונה למסחר כולל פיתוח ללא מע"מ			₪ 3,800
שווי מ"ר מבונה למקבץ דיור כולל מע"מ ופיתוח			₪ 3,340
סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ מגלם חצר			₪ 9,625,000

חלופה 3			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מ"ר אקוי'**
מבונה עיקרי	1536	1	1536
שטחי שירות	413.3	0.4	165.32
סה"כ מ"ר אקוי'			1701.32
שווי מ"ר מבונה למרכזיית טלפונים כולל פיתוח			₪ 1,295
סה"כ שווי כולל פיתוח מגלם חצר			₪ 2,200,000

חלופה 4			
מהות	שטח	מקדם	מ"ר אקוי'
עיקרי ק"ק	2456.1	1	2456.1
ממ"ק/ממ"מ מקלט	181.95	0.6	109.17
מבואות וחדרי מדרגות קומות עליונות	102.94	0.25	25.735
מעברים לכלל הציבור+מערכות קומות עליונות	371.43	0.25	92.8575
אחסנה שירות	277.51	0.7	194.257
מרתף	1860.69	0	0
סה"כ מ"ר אקוי'			2878
שווי מ"ר מבונה למרכזיה טלפונית כולל פיתוח			₪ 1,295
סה"כ שווי כולל פיתוח מגולם חצר			₪ 3,730,000

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס התבסס המשיג על גישת ההשוואה לעסקאות מכר, מכרזי רמ"י, שומות IFRS, להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיג[2]:

משרדים

11 עסקאות מכר למשרדים ממועדים 2017-2019 בשטח ברוטו של 56-1,120 מ"ר, שווי מ"ר בנוי ממוצע מגולם חצר בסך 8,145 ₪ ולאחר חילוץ שווי הקרקע נותר שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח בסך 2,288 ₪, ושווי מ"ר מתואם למרכזיית טלפונים 1,600 ₪.

מסחר

7 עסקאות מכר לחנויות ממועדים 2016-2019 בשטח 18 מ"ר-216 מ"ר, שווי מ"ר בנוי ממוצע מגולם חצר בסך 7,488 ₪, ולאחר חילוץ שווי הקרקע, נותר שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח בסך 2,500 ₪.

דיור מוגן

- מכרזי רמ"י לדיור מוגן מהשנים 2016-2017 באר יעקב, נס ציונה, קרית גת ויבנה. שווי מ"ר מבונה משוקלל כולל פיתוח וללא מע"מ 1,800 ₪.
- שומת IFRS למועד קבוע 31/12/2015, "בית גיל הזהב", רח' דרך משה דיין מס' 66, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 2,300 ₪.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- משרדים – לחילוץ שווי קרקע נוכה שווי למקומות חניה לפי 35,000 ₪ למקום חניה, התאמת זמן בשיעור של 3%-7%, הפחתה לגודל בשיעור של 3-7%, יזמות בשיעור 20%, עלויות בניה 4,500 ₪, הפחתה בגין מיקום 15%.
- מקדם הפחתה למרכזיית טלפונים 0.7.
- עלות עודפת להקמת חניה תת קרקעית - נוכו 35,00 ₪ למקום חניה. שווי חניה תת קרקעית כ-60,000 ₪, לחניה. עלות בניית חנייה תת קרקעית לשטח ברוטו של 35 מ"ר, הינה כ- 95,000 ₪,

[2] ליתר פירוט ראה עמ' 16-20 לשומת המשיג.

לפי 2,700 ₪ למ״ר חניה.

- מסחר – לחילוץ שווי הקרקע נקבע , התאמה למיקום הפחתה בשיעור של 10-25%, התאמת זמן 1-4%, יזמות 15%, עלות בניה 4,000 ₪ והפחתה לגודל בשיעור של 5-10%.
- מקבצי דיור – לצורך ניתוח נתוני המכרזים קבע מקדמי שווי לשטחי הבניה כמפורט : עיקרי מקדם 1, ממ״ד מקדם 0.8, שרות עילי מקדם 0.5, עיקרי תחתי מקדם 0.6, שרות תחתי 0.3, עיקרי מסחרי 1.5.
- הציג הסכם מכר לרכישת הזכויות ממועד 31/12/2014, בין ״בזק״, לבין חב׳ ״אושיות״ תמורת 5,750,000 ₪. בקביעת שווי הקרקע לא הובאו בחשבון ערכים אילו.
- הוצאות פיתוח – קיבל את הערכים שנקבעו בנספח שומת רמ״י.

9.3.3. <u>תחשיב השומה</u> :

חלופה 1			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מ״ר אקוי׳**
שטח עיקרי קומות : קרקע, א׳ ו-ב׳	2457.1	1	2457.1
ממ״ק/ממ״מ ומקלט שמירה	182	0.3	54.59
מבואות וחדרי מדגרות עילי	102.9	0.2	20.59
מעברים לכלל הציבור	366.7	0.2	73.34
מערכות טכניות ומ. שירות	4.7	0.2	0.94
אחסנה ושירות	277.5	0.5	138.76
סה״כ מ״ר אקוי׳ בהתאה להיתר הבנייה			2745.31
שווי מ״ר מבונה למרכזיית טלפונים כולל פיתוח וללא מע״מ			1,600 ₪
שווי הזכויות כולל פיתוח וללא מע״מ לא כולל מרתף חנייה			4,392,502 ₪
שטחי בנייה במרתף			1860.69
שטחי חניה במרתף			1651.93
מספר חניות במעוגל בקומת מרתף(35 מ״ר ברוטו לחניה)			47
עלות לא מכוסה לחניה תת קרקעיות			35,000 ₪
סה״כ עלות לא מכוסה לכל החניות התת-קרקעיות			1,645,000 ₪
סה״כ שווי הזכויות כולל פיתוח וללא מע״מ במעוגל			**2,750,000** ₪

חלופה 2			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מ"ר אקוי'**
קומת קרקע מסחרית			
שטח עיקרי	736.5	1	736.49
מ. טכניים תשתיות ושמירה	101.7	0.2	20.336
ממ"ק/ממ"מ ומקלט שמירה	35.7	0.3	10.722
מבואות וחדרי מדרגות	31.2	0.2	6.238
מעברים לכלל הציבור	138.8	0.2	27.756
מערכות טכניות ומ. שירות	1.5	0.2	0.294
אחסנה ושירות	258.8	0.5	129.42
סה"כ שטח אקוי' מסחרי(קומת קרקע)			931.26
שווי מ"ר מבונה מסחרי כולל פיתוח וללא מע"מ			₪ 2,500
שטח למקבץ דיור			
מגורים	1021.9	1	1021.89
פנאי ותרבות	597.0	0.6	358.224
ממ"ק/ממ"מ ומקלט שמירה	146.2	0.3	43.863
מבואות וחדרי מדרגות	71.8	0.2	14.35
מעברים לכלל הציבור	227.9	0.2	45.586
מערכות טכניות ומ. שירות	3.3	0.2	0.65
אחסנה ושירות	18.7	0.5	9.335
סה"כ שטח אקוי' מקבץ דיור(קומת קרקע)			1493.9
שווי מ"ר מבונה מקבץ דיור כולל פיתוח וללא מע"מ			₪ 1,800
שווי הזכויות כולל פיתוח וללא מע"מ לא כולל מרתף חניה			**₪ 5,017,156**
שטחי בנייה במרתף			1860.69
שטחי חניה במרתף			1651.93
מספר חניות במעוגל בקומת מרתף(35 מ"ר ברוטו לחניה)			47
עלות לא מכוסה לחניה תת קרקעיות			₪ 35,000
סה"כ עלות לא מכוסה לכל החניות התת-קרקעיות			₪ 1,645,000
סה"כ שווי הזכויות כולל פיתוח וללא מע"מ במעוגל			**₪ 3,370,000**

חלופה 3			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מ"ר אקוי'**
מבונה עיקרי	1536	1	1536
שטחי שירות	413	0.4	165.2
סה"כ מ"ר אקוי'			1701.2
שווי מ"ר מבונה למרכזיית טלפונים כולל פיתוח			₪ 1,600
סה"כ שווי כולל פיתוח מגלם חצר			**₪ 2,720,000**

חלופה 4			
מהות	שטח	מקדם	מ"ר אקוי'
שטח עיקרי קומות: קרקע, א' ו-ב'	2457.1	1	2457.1
ממ"ק/ממ"מ מקלט	181.95	0.3	54.59
מבואות וחדרי מדרגות קומות עליונות	102.94	0.2	20.59
מעברים לכלל הציבור	366.71	0.2	73.34
מערכות טכניות ומ. שירות	4.72	0.2	0.94
אחסנה שירות	277.51	0.5	138.755
סה"כ מ"ר אקוי' בהתאה להיתר הבנייה			2745.31
שווי מ"ר מבונה למרכזיית טלפונים כולל פיתוח וללא מע"מ			1,600 ₪
שווי הזכויות כולל פיתוח וללא מע"מ לא כולל מרתף חנייה			4,392,502 ₪
שטחי בנייה במרתף			1860.69
שטחי חניה במרתף			1651.93
מספר חניות במעוגל בקומת מרתף(35 מ"ר ברוטו לחניה)			47
עלות לא מכוסה לחניה תת קרקעיות			35,000 ₪
סה"כ עלות לא מכוסה לכל החניות התת-קרקעיות			1,645,000 ₪
סה"כ שווי הזכויות כולל פיתוח וללא מע"מ במעוגל			**2,750,000** ₪

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 05/02/2020, ובתגובות הצדדים לפרוטוקול, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות המשיג:</u>

- אין לבצע חיוב בגין דמי היתר בשל שינוי יעוד, כל עוד היעוד לא שונה. כמו כן דיור מוגן הינו דיור ציבורי, מצרף את הודעת שר הפנים בורג וכן עפ"י תב"ע רח/6/64 ג, יעוד הנכס הינו ציבורי.
- מיקום הנכס בשכונת "אושיות", המאופיינת בחתך סוציואקונומי נמוך, הביקוש לשטחי מסחר בסביבת הנכס הנדון הינו נמוך מאוד.
- עסקאות ההשוואה למסחר, בשומת רמ"י מהוות שטחי מסחר קטנים ויש לקבוע מקדם התאמה לגודל גבוה מהנקבע. מקדמי ההתאמה לזמן בשומת רמ"י בשיעור של 7%, הינם גבוהים, התאמה לזמן מבדיקה מקיפה, הינה כ- 4%.
- עסקאות השוואה לדיור מוגן משנת 2013, אינן רלוונטיות. יש להשתמש בנתוני השוואה בטווח של 2-3 שנים מהמועד הקובע.
- קיימת עלות עודפת בסך 35,000 ₪ למקום חנייה בסביבת הנכס, אין מרתפי חניה בסביבת הנכס וחלק מתנאי המכרז לדיירים הינו – לא להחזיק רכבים.
- הציג הסכם מיום 04/05/2017, בין משרד העליה והקליטה לבין "חברת אושיות דיור מוגן בע"מ".
- קיים הבדל משמעותי בין דיור מוגן לבין מרכז קליטה. למרכז קליטה קיימים מאפיינים ותנאים שונים מדיור מוגן.

9.4.2. <u>טענות המשיבה:</u>

- מקדמי ההתאמה לממ"דים וממ"קים בשומת המשיג אינם סבירים ונמוכים.
- שאלת השומה הינה מה ערכי השווי ולא הייעוד המקורי בתב"ע. יש לקבוע את שווי הקרקע בהתאם לחלופות השומה – למקבץ דיור. עפ"י הכרעה בהשגה ראשונה דוש 3698, חלקות 335,336 למועד קובע

12/2016, שווי מ״ר מבונה ליחידת דיור בשטח של 96 מ״ר בסך 3,083 ₪ וליחידות קטנות בשטח של 38 מ״ר שווי בסך 3,275 ₪ כולל מע״מ ופיתוח.

- ערכי שווי למסחר – קיימת הכרעה בהשגה ראשונה, באזה״ת הישן ברכטמן ומערכי השווי בהכרעה ניתן להקיש על ערכי השווי למסחר באזור.
- לעניין עלות עודפת לחנייה נראה כי המשיג התייחס לחניות בבנייני מגורים ולא לחניות המשמשות למסחר או לתעסוקה.
- אין עקביות בקביעת מקדמי השווי לשטחי השירות בחלופות שומת המשיג.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה והמחלוקת בין הצדדים מתמקדת בשווי הקרקע עפ״י חלופות השומה. מקובלת עליי חלקית גישת השומה של הצדדים, להערכת שווי הקרקע, באמצעות גישת ההשוואה וחילוץ ייתרה לקרקע. אני מקבלת חלקית את נתוני ההשוואה שהוצגו ע״י הצדדים למסחר, משרדים ומקבצי דיור. כמו כן אני חולקת על אופן חילוץ שווי הקרקע, קביעת מקדמי הפחתה, והתאמה בין נתוני ההשוואה לנכס נשוא השומה.

בתחשיבינו נעשה שימוש בגישת ההשוואה ובגישת היוון הכנסות, נתוני ההשוואה שנאספו לשימושים השונים הינם ממועד שלא ירחק משנתיים מהמועד הקובע, כפי שיפורט בהמשך.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. נתוני השוואה:

כאמור לעיל, אני מקבלת חלקית את נתוני ההשוואה שהוצגו ע״י הצדדים.

בהתאם לתקינה השמאית, איני מקבלת נתוני השוואה הכוללים עסקאות מכר/ תוצאות מכרזים שמועדם מעל שנתיים מהמועד הקובע.

המשיבה הציגה עסקאות מכר למסחר שמועדם משנת 2015 ותוצאות מכרזים לדיור מוגן משנת 2013, 2015, 2016 שכאמור מועדם אינו תואם את התקינה השמאית.

מסחר

לקביעת שווי מ״ר מבונה השתמשתי בנתוני השוואה הכוללים נתוני ביקוש להשכרת יחידות מסחריות בעיר רחובות, ובהתאמה למיקום הנכס ליחידה מסחרית שכונתית. כמו כן נקבע מקדם התאמה לגודל בין נתוני ההשוואה לנשוא השומה.

מרכזיית טלפונים

לקביעת שווי מ״ר מבונה השתמשתי בעסקאות מכר למשרדים בעיר רחובות, בניכוי שווי מקומות החניה ובהתאמה למיקום שכונתי, התאמה לגודל נשוא השומה והפחתה לייעוד ציבורי/עבור מרכזיית טלפונים.

10.2.2. **<u>ערכי שווי למקבץ דיור</u>**

הסכם ההתקשרות שהוצג בפנינו ע"י המשיג עולה כי ההתקשרות החוזית בין היזם לבין מדינת ישראל, כוללת התחייבות של היזם להקמת מקבץ דיור וכנגד מקבל היזם מענק להשתתפות בהקמת המבנה וכן דמי שכירות קבועים מהמדינה + השתתפות מוקטנת ע"י הזכאי הקשיש.
לאור האמור לעיל אני מקבלת את גישת הצדדים להערכת שווי הקרקע למקבץ דיור כקרקע לדיור מוגן. בתחשיבי התבססתי על שיקלול גישת ההשוואה לבניה רוויה מסביבת הנכס ומכרזי רמ"י לדיור מוגן מהשנים 2017-2018.עפ"י הקווים המנחים פרק ו' מדצמבר 2008, "שומת דמי שכירות ראויים למקבצי דיור", יש לשום את הקרקע בהתאם למגבלת השימוש והסיכון באיכלוס הנכס בטווח של 10-30%, הפחתה מהשימוש בסביבה. בהתאם לאמור לעיל נקבעה הפחתה של 20% ממגורים בסביבה.

10.2.3. **<u>נתוני עזר לחילוץ שווי הקרקע</u>**

עלויות בבניה מסחר משרדים ובניה רוויה – עפ"י מחירון "דקל", בתוספת עלויות עקיפות.
ליחידות מסחריות ומשרדים לשטח נטו 4,600 ₪.
מגורים בבניה רוויה בתוספת עלויות עקיפות 6,500 ₪.
שיעור היזמות – עפ"י הקווים המנחים פרק יח, למסחר 20%, למשרדים 15%-20%, בניה רוויה 15%-18%.
שיעור היוון למסחר – 7.1%, עפ"י סקר של השמאי הממשלתי הראשי לנכסים מניבים למסחר למועד הקובע.

10.2.4. **<u>מקדמי התאמה והפחתה</u>**

משרדים - הפחתה למיקום בשיעור של 15%, היות ונתוני השוואה מאזור למשרדים בסמוך לפארק המדע ואילו הנכס שבנדון ממוקם בשכונת מגורים. הפחתה לגודל בשיעור 10%, למשרדים בשטח של כ- 200 מ"ר בהשוואה לנשוא השומה הכולל שטח של 1,500 מ"ר. נקבע הפחתה בשיעור של 30% בגין ייעוד ציבורי.
בניה רוויה – אני מקבלת את מקדמי ההתאמה שנקבעו ע"י המשיבה לנשוא השומה, בהתאם נקבע מקדם הפחתה למקבץ דיור בשיעור של 20%, מקדם התאמה להיקף, הפחתה בשיעור של 10%, מקדם התאמה ליחידות דיור קטנות תוספת בשיעור של 15%.

10.2.5. **<u>התייחסות למרתפי חניה</u>**

אני מקבלת את עמדתה של המשיבה כי הקמת החניה בכל החלופות מתקזזת עם תרומתה לשווי, במיקום שבנדון.

10.2.6. **<u>גביית דמי היתר בגין שינוי ייעוד</u>**

לטענת המשיג אין לגבות דמי היתר בגין שימוש למקבץ דיור שהינו שימוש למטרה ציבורית

עפ"י התב"ע.

כפי שצוין בפני המשיג במהלך הדיון, יש לנהל המחלוקת ישירות מול רמ"י.

10.2.7. **<u>עלויות פיתוח</u>**

בשומה זו אסתמך על עלויות פיתוח כפי שנקבעו ע"י המשיבה בהתאם לאגרות והיטלים הנגבים ע"י הוועדה המקומית רחובות והמקובלים על המשיג.

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

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

10.3.1. <u>עסקאות מדווחות מאת רשות המיסים</u>:

<u>משרדים</u>

מס"ד	גוש/חלקה	מועד עסקה	שטח נמכר במ"ר	תמורה	שווי חניות	שווי בניכוי עלות חניות	התאמת זמן	שווי מ"ר בנוי
1	3695/183	24/12/2018	230	2,315,000 ₪	390,000 ₪	1,925,000 ₪	1	8,370 ₪
2	3695/183	19/10/2017	207	1,850,000 ₪	260,000 ₪	1,590,000 ₪	1.03	7,912 ₪
3	3695/183	06/04/2017	230	1,985,000 ₪	0 ₪	1,985,000 ₪	1.03	8,889 ₪
						שווי מ"ר בנוי ממוצע		**8,390** ₪

<u>מקבץ דיור</u>

בניה רוויה

מס"ד	גוש/חלקה	מועד עסקה	שטח נמכר במ"ר	תמורה	שווי מ"ר בנוי
1	3698/455	01/03/2019	148	1,925,000 ₪	13,006.76 ₪
2	3698/455	08/02/2019	131	1,725,000 ₪	13,167.94 ₪
3	3698/455	31/12/2018	137	1,895,000 ₪	13,832.12 ₪
4	3698/456	20/11/2018	112	1,690,000 ₪	15,089.29 ₪
5	3698/455	02/12/2018	124	1,712,500 ₪	13,810.48 ₪
6	3698/455	06/11/2018	132	1,855,000 ₪	14,053.03 ₪
7	3698/455	30/07/2018	131	1,710,000 ₪	13,053.44 ₪
8	3698/455	24/04/2018	131	1,731,700 ₪	13,219.08 ₪
9	3698/455	23/04/2018	124	1,643,225 ₪	13,251.81 ₪
10	3698/455	16/03/2018	132	1,713,000 ₪	12,977.27 ₪
11	3698/455	07/01/2018	131	1,655,000 ₪	12,633.59 ₪
סה"כ מ"ר בנוי ממוצע					13,463 ₪

מכרזי רמ"י

מס"ד	תאריך מכרז	עיר	גוש/חלקה	מס' מגרש	שטח מגרש	סכום זכיה	מחיר זכיה כולל מע"מ	פיתוח	סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ	סה"כ מ"ר מבונה	מקדם התאמה להיקף	שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח
1	15/10/2017	יבנה	5961/8	40	6,116	5,526,526 ₪	6,466,035 ₪	12,808,129 ₪	19,274,164 ₪	8,751	1.1	2,423 ₪
2	29/04/2018	גן יבנה	187/14 , 187/20	401	11,549	7,200,000 ₪	8,424,000 ₪	21,578,121 ₪	30,002,121 ₪	21,392	1.2	1,683 ₪
3	24/06/2018	קרית גת	2909/173	78	16,618	50,500,500 ₪	59,085,585 ₪	17,409,713 ₪	76,495,298 ₪	שימושים רבים /סטיה משווי לדיור מוגן		
4	03/06/2018	נס ציונה	3642/46	1, 70/2	35,425	127,068,000 ₪	148,669,560 ₪	41,272,944 ₪	189,942,504 ₪	שימושים רבים /סטיה משווי לדיור מוגן		
5	07/10/2018	באר יעקב	4244/4	207	4,163	15,178,232 ₪	17,758,531 ₪	17,821,768 ₪	35,580,299 ₪	19,589	1.2	2,180 ₪
									ממוצע שווי מ"ר מבונה			2,095 ₪

10.3.2. נתוני ביקוש:

מסחר

מס"ד	כתובת	תאריך פירסום	שטח מושכר נטו	דמי שכירות מבוקשים	מקדם הפחתה לביקוש 5%	מקדם התאמה למודל	דמי שכירות	דמי שכירות ממוצע
1	סוקולוב 26	20/02/2019	75	₪ 5,000	0.95	0.95	₪ 60	
2	שאר הנייר	19/02/2019	105	₪ 6,500	0.95	1	₪ 59	
3	אלי הורביץ 19	19/02/2019	110	₪ 6,500	0.95	1	₪ 56	₪ 58
4	אחד העם	31/01/2019	35	₪ 2,300	0.95	0.95	₪ 59	
5	אלי הורביץ 5	01/01/2019	28	₪ 1,800	0.95	0.95	₪ 58	

10.3.3. סיכום ערכי הבסיס:

משקלול הנתונים, **אני קובע שווי בסיס** כמפורט:

מסחר

חילוץ יתרה לקרקע מדמי שכירות מהוונים:			
דמי שכירות למ"ר נטו ממוצע			₪ 58
דמי שכירות לשנה למ"ר נטו			₪ 702
שיעור היוון		7.10%	₪ 9,885
בניכוי רווח יזמי		20%	₪ 8,238
עלות בניה למסחר		₪ 4,600	₪ 3,638
שווי מ"ר מבונה קרקע כולל פיתוח			**₪ 3,638**

ייעוד ציבורי

חילוץ שווי מ"ר מבונה		
שווי מ"ר נטו ממוצע בנוי		₪ 8,390
בניכוי יזמות	20%	₪ 6,992
בניכוי ע. בנייה	₪ 4,600	₪ 2,392
שווי מר"מ כולל פיתוח		₪ 2,392
התאמה למיקום	0.85	₪ 2,033
התאמה לגודל	0.9	₪ 1,830
התאמה למבנה ציבור	0.7	**₪ 1,281**

מקבץ דיור

קביעת שווי מ"ר מבונה משוקלל למקבץ דיור		**מקדם לשיקלול**	**סה"כ**
שווי מ"ר מבונה עפ"י בניה רוויה בסביבה	₪ 4,065	0.5	₪ 2,032.52
שווי מ"ר מבונה עפ"י ניתוח מכרזי רמ"י לדיור מוגן	₪ 2,095	0.5	₪ 1,047.57
סה"כ שווי מ"ר מבונה למקבץ דיור בנכס נשוא השומה			**₪ 3,080**

שווי מ"ר מבונה למסחר -3,638 ₪

שווי מ"ר מבונה לייעוד ציבורי - 1,281 ₪

שווי מ"ר מבונה למקבץ דיור – 3,080 ₪

11. תחשיבי השומה:

חלופה 1			
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח עיקרי קומות: קרקע, א' ו-ב'	2457.1	1	2457.1
ממ"ק/ממ"מ מקלט	181.95	0.6	109.17
מבואות וחדרי מדרגות	102.94	0.25	25.735
מעברים לכלל הציבור	371.43	0.25	92.8575
אחסנה שירות	277.51	0.6	166.506
מרתף	1860.69	מגולם	
סה"כ מ"ר אקויולנטי	5251.62		**2851.3685**
שווי מ"ר מבונה למרכזיית טלפונים כולל פיתוח			1,281 ₪
שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ למרכזיית טלפונים			**3,652,070** ₪

חלופה 2			
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי ק"ק מסחרית	736.49	1	736.5
מ. טכניים תשתיות ושמירה	101.68	0.25	25.4
ממ"ק/ממ"מ מקלט	35.74	0.6	21.4
מבואות וחדרי מדרגות ק"ק	31.19	0.25	7.8
מעברים לכלל הציבור+ מערכות ק"ק	140.25	0.25	35.1
אחסנה ושרות	258.84	0.5	129.4
סה"כ מ"ר אקוי' ביעוד מסחר בקומת קרקע	1304.19		**955.6**
שווי מ"ר מבונה למסחר בנכס הנדון			3,638 ₪
סה"כ שווי הקרקע לשימוש מסחרי			**3,476,288** ₪
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי ק"ק ביעוד למקבץ דיור	1021.89	1	1021.89
פנאי ותרבות	597.04	0.7	417.928
ממ"ק/ממ"מ מקלט	146.21	0.6	87.726
מבואות וחדרי מדרגות	71.75	0.25	17.9375
מעברים לכלל הציבור	231.18	0.2	46.236
אחסנה ושרות	18.67	0.5	9.335
סה"כ שווי מ"ר מבונה למקבץ דיור	2086.7		1601
שווי מ"ר מבונה למקבץ דיור כולל מע"מ ופיתוח			3,080 ₪
סה"כ שווי הקרקע לשימוש מקבץ דיור			**4,931,379.98** ₪
סה"כ שווי הקרקע למקבץ דיור וקומה מסחרית בהתאם להיתר בניה			**8,407,668** ₪

חלופה 3			
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
מבונה עיקרי	1536	1	1536
שטח שרות	413.3	0.5	206.65
סה"כ מ"ר אקויולנטי	1949.3		1742.65
שווי מ"ר מבונה למרכזיית טלפונים כולל פיתוח			₪ 1,281
סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח למרכזיית טלפונים			**₪ 2,232,000**

חלופה 4			
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח עיקרי קומות: קרקע, א' ו-ב'	2457.1	1	2457
ממ"ק/ממ"מ מקלט	181.95	0.6	109
מבואות וחדרי מדרגות	102.94	0.25	26
מעברים לכלל הציבור	371.43	0.25	93
אחסנה שירות	277.51	0.6	167
שרות תת קרקעי למטרת מרכזיית טלפונים	1860.69	מגולם	
סה"כ מ"ר אקויולנטי	3390.93		2851
שווי מ"ר מבונה למטרת מוסד ציבורי - מרכזיית טלפונים כולל פיתוח			₪ 1,281
שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ למרכזיית טלפונים			**₪ 3,652,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת בנכס שבנדון, הידוע כחלקות 46-44 בגוש 3698 הממוקם ברח' דולינסקי 5, שכונת אושיות , רחובות כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי היתר בגין תוספת בניה – תעסוקה/ציבורי כמפורט:

12.1 חלופה 1 : **3,652,000** ₪ (שלושה מיליון שש מאות חמישים ושתיים אלף ₪)

12.2 חלופה 2 : **8,408,000** ₪ (שמונה מיליון ארבע מאות ושמונה אלף ₪) **כולל מע"מ ופיתוח**

12.3 חלופה 3 : **2,232,000** ₪ (שני מיליון מאתיים שלושים ושתיים אלף ₪)

12.4 חלופה 4 : **3,652,000** ₪ (שלושה מיליון שש מאות חמישים ושתיים אלף ₪)

הערכים הנקובים כוללים הוצאות פיתוח וללא מע"מ (למעט חלופה 2)

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,



אורלי רפאל
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז תל אביב והמרכז

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

נספח שווי קרקע ללא עלויות פיתוח

חלופה 1

שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ למרכזיית טלפונים			**3,652,000** ₪
הוצאות פיתוח			1,048,059 ₪
שווי הקרקע בניכוי הוצאות פיתוח וללא מע"מ			2,603,941 ₪

חלופה 2

סה"כ שווי הקרקע למקבץ דיור וקומה מסחרית בהתאם להיתר בניה			**8,408,000** ₪
הוצאות פיתוח			1,048,059 ₪
שווי הקרקע בניכוי הוצאות פיתוח כולל מע"מ			7,359,941 ₪
שווי הקרקע בניכוי הוצאות פיתוח ומע"מ		1.17	**6,290,548** ₪

חלופה 3

סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח למרכזיית טלפונים		**2,232,000** ₪
הוצאות פיתוח		666,892 ₪
שווי הקרקע בניכוי הוצאות פיתוח וללא מע"מ		1,565,108 ₪

חלופה 4

שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ למרכזיית טלפונים		**3,652,000** ₪
הוצאות פיתוח		1,047,795 ₪
שווי הקרקע בניכוי הוצאות פיתוח וללא מע"מ		2,604,205 ₪