תאריך	כ״ג אדר א תשע״ט 28 פברואר 2019
מספר אופק:	32361
תיק רמ״י:	52595244מ׳

לכבוד

המשיג:	המשיבה:
מר צור אדלר	רשות מקרקעי ישראל
באמצעות מר עודד האושנר, שמאי מקרקעין	באמצעות גב׳ נורית פרגל שמאית מקרקעין
כתובת מייל: oded@haushner.co.il	ראש תחום בכיר שמאות מרחב עסקי תל אביב
	כתובת מייל: nuritpr@land.gov.il

החלטת ועדת השגות לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס׳ 1304

חלקה 351 בגוש 6168, תת חלקה, רח׳ כצנלסון 119, גבעתיים.

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 31.12.2017 על ידי שמאית המקרקעין, גברת אהובה גיל-עד (להלן: ״**השמאית המחוזית**״), בעניין שווי זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע בנכס הנדון (ללא מע״מ וללא הוצאות הפיתוח).

השמאית המחוזית בחנה את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 8.8.2016 על ידי שמאי המקרקעין, מר יהודה פלד (להלן: ״**שמאי המשיבה**״), ואת השומה מטעם המשיג שנערכה ביום 22.05.2017 על ידי שמאי המקרקעין, מר עודד האושנר (להלן: ״**שמאי המשיג**״).

ההשגה הוגשה במכתבו של שמאי מקרקעין מר עודד האושנר מיום 15.01.2018.

דיון בע״פ נערך בפני הוועדה ביום 19.03.2018.

1. **<u>מטרת ההחלטה:</u>**

אומדן שווי קרקע ללא מע״מ והוצאות פיתוח, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים – יובל חכירה.

2. **<u>המועד הקובע:</u>**

המועדים הקובעים להחלטה זו:

חלופה 1: 31.03.2016, מועד סיום חוזה החכירה

חלופה 2: 27.07.2016, מועד הזמנת השומה

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

נערך ביום 19.3.2018 על ידי מר עומר סרחאן, חבר הוועדה.

4. **<u>תמצית תאור הנכס והסביבה:</u>**

נשוא השומה מהווה מרכיב הקרקע עבור אולם בשטח רשום 116 מ״ר, המושכר כיום לשימוש מלאכה כבית דפוס (מכון העתקות ומוצרי דפוס) והממוקם בעורף קומת הקרקע בבנין מגורים בגובה 4 קומות מעל קומה מסחרית, במקרקעין הידועים כתת חלקה 5, בחלקה 351 בגוש 6168, ברחוב כצנלסון 119, גבעתיים. רחוב כצנלסון הינו רחוב מרכזי בגבעתיים. הרחוב נמשך מדרך בן גוריון במזרח ועד לרחוב עליית הנוער במערב.

קומת הקרקע כוללת 4 חנויות חזיתיות, הנכס הנדון ממוקם כאמור בעורף הבנין, ללא חזית וחשיפה מסחרית לרחוב כצנלסון. הנגישות אליו הינה דרך שטח מפולש המשמש גם למעבר של כלי רכב לחניה בקומת עמודים בחלק הצפוני של החלקה הנדונה.

הבית בנוי משנות השישים במאה הקודמת, בבנייה קונבנציונלית (רגילה) שלד בטון מזויין, קירות בלוקים עם גג שטוח מבטון.

רמת הגימור והמצב הפיזי והתחזוקה תואמים את גיל המבנה והשימוש שנעשה בנכס.

באזור קיים פיתוח סביבתי - עירוני מלא.

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פרוט ראו שומות הצדדים.

5. <u>המצב התכנוני הרלוונטי:</u>

מספר התכנית	מתן תוקף	הוראות התכנית הרלוונטיות
גב/53	06.05.1960	תכנית מתאר גבעתיים.
גב/151	17.07.1969	הרחבת רח' כצנלסון בקטעים הגובלים עם עם חלקות הנמצאות באזור חזית מסחרית מ-30-20 מ'. קביעת קו בנין 0 בחלקות הנ"ל.
גב/258	19.06.1969	בסמכות ומ"ק לאשר סגירת 1/3 מרפסת באזור מגורים.
גב/385	27.08.1987	תוספת של 5% באחוזי הבניה בבניינים בני 3 קומות ומעלה לשם התקנת מעליות בבנינים קיימים.
גב/406	2.07.1994	תנאים והוראות בכל הנוגע לבניית מרתפים.
גב/353/ד	28.07.1994	הוראות ותנאים מפורטים לבנייה על גגות ולבניית עליות גג בבניני מגורים.
גב/מק/258/ו	22.10.1998	מטרות התכנית : א. הקלות הכמותיות (תוספת שטחי רצפה) בהתאם לתקנות סטיה ניכרת, להלן פירוט ההקלות הכמותיות : 1. תוספת שטח רצפה בשיעור של 6%. 2. תוספת שטח רצפה בשיעור של 5% בגין מעלית (אם יש יותר ממעלית אחת תנתן התוספת עבור כל אחת מהמעליות תוספת זו היא מכח תכנית גב/358). 3. תוספת שטח רצפה בשיעור של 5% בגין תוספת קומה מפולשת תחתונה. 4. תוספת שטח רצפה בשיעור של 2.5% בגין תוספת קומה (התוספת המירבית היא 5% בגין תוספת 2 קומות). ב. לשנות קווי בנין. ג. לקבוע הוראות בינוי או עיצוב אדריכלי לנושאים הבאים : בניין מדורג, דירות גן.
גב/מק/2002	24.03.2003	קביעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי בתחום מרחב תכנון מקומי גבעתיים.

<u>סיכום המצב התכנוני</u>:

יעוד : אזור מסחרי.

מגרש מינימאלי : 500 מ"ר.

אחוזי בנייה : 46% לקומה טיפוסית, סה"כ 184% (שטחים עיקריים).

מחסנים : 10 מ"ר ליח"ד.

שטחי שירות : 35 מ"ר (עיליים), 300% תת קרקעיים.

<u>רישוי והיתרי בניה</u>:

- בהתאם להיתר מס׳ 3112 מיום 20.4.1966, ניתן רשיון להקמת בית מגורים בגובה 3 קומות על קומת חנויות המכיל: בקומת הקרקע 5 חנויות, בקומה הבינונית 2 דירות בנות 3 חדרים ושרותים ומשרד לאדריכל, ובקומות ב׳, ג׳, ד׳ דירה אחת בת 4 חדרים, 3 דירות בנות 3 חדרים, דירה אחת בת 2.5 חדרים ודירה בת 2 חדרים ושרותים בכל קומה וקומה.
- בהתאם לתשריט בקשה שהוגשה לוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים מיום 23.11.1983 מסומן הנכס הנישום כ״אולם״.

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פרוט ראו שומות הצדדים.

6. <u>המצב המשפטי:</u>

6.1 בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין, נסח מס׳ 149579, מתאריך 14.05.2017, הנכס הנדון בגוש 6168, חלקה 351, תת חלקה 5 בשטח רשום של 116 מ״ר. החלק ברכוש המשותף 58/717. תיאור הנכס הינו אולם בקומת הקרקע. הבעלות בנכס רשומה ע״ש קרן קיימת לישראל. רשומה זכות חכירה לתקופה של 49 שנים מיום 01.04.1967, ע״ש אדלר צור.

6.2 בהתאם לתקנון בית משותף, ממנו עולה כי הנכס הנדון מסומן כ״אולם״, שאר היחידות בקומת הקרקע בחזית מסומנות כ״חנות״.

6.3 בהתאם לחוזה חכירה משנת 1974 שנערך בין מנהל מקרקעי ישראל לבין אדלר צור, אדלר ישראל ואדלר אביבה.

המוחכר: גוש 6168, חלקה 351, חלקת משנה: 5.

שטח המוחכר: 116 מ״ר.

תאור הדירה: אולם בן 1 חדרים.

תקופת החכירה: 49 שנים החל מיום 01.04.1967.

6.4 קיים חוזה שכירות בלתי מוגנת, מתאריך 24.03.2015 בין צור אדלר (המשכיר) לבין ״ח.י.ש גרף העתקות ממוחשבות בע״מ״ ע״י מנהליה יואש ושי זגורי (השוכרים).

המושכר: אולם עם שתי כניסות הנמצא בקומת קרקע ברחוב כצנלסון 119 גבעתיים והידוע כחלקה 351/5 בגוש 6168.

תקופת השכירות: תקופה של 24 חודשיים החל מ- 15/02/2015 ועד 14/02/2017.

מטרת השכירות: אך ורק למשרד להעתקות, גרפיקה ודפוס דיגיטלי ולפי רשימת התכליות של הרשות המוסמכת החלה לגבי מיקום הנכס ולא למטרה אחרת מבלי לקבל את הסכמת המשכיר מראש ובכתב.

דמ"ש חודשיים: 3,300 ₪ + מע"מ.

דמה"ש יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן וישולמו מידי כל חודשיים מראש.

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פרוט ראו שומות הצדדים.

7. <u>נתונים שעמדו בפני הוועדה:</u>

מהות	מועד קובע	שמאית המשיבה	שמאית המשיג	השמאית המחוזית
שווי מרכיב הקרקע	31.3.2016	720,000 ₪	160,000 ₪	572,000 ₪
	27.7.2016	720,000 ₪	160,000 ₪	572,000 ₪

8. <u>החלטת השמאית המחוזית:</u>

8.1 השמאית המחוזית נקטה בגישת השומה בה נקטו שמאי הצדדים לקביעת שווי הערכים היסודיים ע"י גישת ההשוואה וחילוץ שווי הקרקע ממחירי חנויות בקרבת מקום, תוך התאמה למיקום ללא חזית לכביש וגודל הנכס.

8.2 אומצה גישתו של המשיג, כי הנכס מוגדר כ"אולם" ולא חנות או יחידת מסחר. כמו כן, הסכימה עם המשיג שבהתחשב בגודל הנכס והיעדר חשיפה ניתן להשוות את הנכס לבית מלאכה.

8.3 בנוגע לשווי הקרקע התקבלה גישת הצדדים ששווי הקרקע הינו זהה ב-2 המועדים הקבועים.

8.4 לא אותרו עסקאות השוואה של נכסים בקרבת מקום ללא חזית לכביש. לפיכך, לשם בדיקת הפרש השווי בין חזית לעורף, הובאו בחשבון 2 עסקאות באותו בניין ברחוב כורזין בגבעתיים, אחד נכס מסחרי בחזית קומת קרקע והשני בית מלאכה בקומת קרקע לעורף.

8.5 הובא בחשבון מקדם הפחתה לעורפיות של 0.60 – לפי טענת המשיג, בהתאם לבדיקה עם מסחר / מלאכה באזור כורזין.

8.6 מקדמי התאמה נוספים:

הובא בחשבון מקדם הפחתה לגודל. בניתוחים נקבע מקדם הדרגתי יחסי.

מקדם התאמה לזמן – בניתוח עסקאות ההשוואה הובאו מקדמי התאמה לזמן ביחס לתאריכים הקובעים לשומה.

8.7 הופחתו עלויות הפיתוח המבוססות על חוקי העזר העירוניים, בהתאם להסכמת הצדדים.

8.8 ערכי הבסיס – בהתאם לעסקאות השוואה לשטחי מסחר בקומת הקרקע לחזית והתאמת השווי לעורפיות התקבל שווי מ"ר בנוי מותאם בסך 10,670 ₪.

9. <u>טיעוני / עמדת המשיג:</u>

9.1 הנכס מוגדר כ"אולם", היחידה אינה חנות ואינה שטח מסחרי, לא בהיתר הבניה ולא בחוזה החכירה. הגדרה זו עשויה לבוא לידי ביטוי בשימוש במקדם ייזום של 20% לפחות במסחר, במקום 15% המקובל בתעשיה וכן בנוסף, בקביעת שווי בסיסי נמוך יותר להשוואה ביחס למסחר.

9.2 מבחן סבירות התוצאה – ניתוח דמ"ש המתקבלים בנכס בשיטת החילוץ מביאים לערך שלילי לקרקע. תוצאת שווי הקרקע אליה הגיעה השמאית המחוזית משקפת דמי חכירה שנתיים של 5.2 חודשי שכירות מהנכס כולו כבנוי, ותוצאה זו אינה סבירה.

9.3 ערכי השווי – באזור רחוב בן צבי (בית פנורמה) בת"א בתי מלאכה מושכרים תמורת 30- 35 ₪ למ"ר לחודש. מחירי ביקוש לדמ"ש ברחוב כצנלסון בגבעתיים הם בסביבות 80 ₪ למ"ר מסחר לשטחים קטנים. יש להתייחס לדמה"ש המתקבלים בנכס עצמו - 28.4 ₪ / למ"ר בחודש, המשקפים אולם למלאכה.

הגובה הפנימי בנכס סטנדרטי למלאכה הוא כ-3.4 מ'. אין לנכס שבנדון כל זיקה מסחרית אלא כ"אולם". שווי נכס זה כבנוי, בהיוון, אפילו לפי שיעור היוון שנתי של 7%, הינו כ-4,870 ₪ למ"ר בנוי. השמאית המחוזית קבעה רק לרכיב הקרקע, שווי של 4,930 ₪ למ"ר מבונה, וקביעה זו אינה עומדת במבחן סבירות התוצאה.

מרכיב ערך הקרקע נקבע לפי 1,400 ₪/למ"ר מבונה ושווי קרקע של 160,000 ₪.

9.4 בקרה לשווי ומבחן סבירות התוצאה – מאחר שאין קריטריון מקצועי ישיר הקובע את מס' חודשי השכירות מהנכס השקולים לדמי השימוש בקרקע, ניתן להיעזר בשיעורים כלליים מקובלים לגבי מרכיב הקרקע בשווי נכס כבנוי: ביחס למגורים בגבעתיים מקובל שיעור של כ- 45%, ביחס למסחר ולשימוש כללי מקובל כ- 45%-65%, ביחס למלאכה באזור עירוני השיעור הוא בגבולות 20%-25%, ובממוצע 22.5%.

9.5 הפחתת מס רכישה והוצאות נלוות – המשיג מפנה לציטוט מתוך תקן מספר 3 סעיף 5.2 בדבר יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים לא בנויים למגורים, משרדים, תעשיה, מלאכה, מסחר ולקרקע חקלאית. מתוך הציטוט עולה כי בשימוש בגישת העלות, מההתוצאה יש להפחית מס רכישה והוצאות נוספות החלות על רוכש הקרקע. השיעור המקובל להפחתה הינו בגבולות 7% (מס רכישה 5%-6% + משפטיות 1%-1.5%).

9.6 <u>לסיכום</u>: הגדלת שיעור הרווח היזמי בשיטת החילוץ לכ-20% וכן בדיקה נוספת של ערכי השווי הבסיסי, בכוחה לתת ביטוי חלקי להפרשי הייעודים בין ההשוואות לחנויות קטנות, לבין שווי כ"אולם". בנוסף, יש להפעיל מקדם ישיר על השווי המסחרי, אשר יבטא הפחתה של "מסחר" לעומת "אולם" (ללא קשר למקדם שניתן בגין עורפיות/חשיפה). יש להפחית מס רכישה ועלויות נלוות בשיעור של כ-7%, עפ"י תקן 3.

בדיקת תוצאות שווי הקרקע שהגיעה אליה השמאית המחוזית בהתאם למבחן סבירות מובילה למסקנה כי יש לקבוע ערך הנמוך בהרבה ממה שנקבע.

9.7 במהלך הדיון טען שמאי המשיג, כי ישנה בעיה עם שיטת החילוץ בקביעת השווי בנכס הנישום ספציפית. החילוץ מהמסחר הינו תיאורטי.

10. <u>טיעוני / עמדת המשיבה:</u>

10.1 הוצאות הפיתוח - הופחתו לפי חוקי העזר העירוניים לפי שווי 348 ₪.

10.2 השיטה שבה נקטנו בהשוואה לנכסים בנויים למסחר, תוך התאמות וחילוץ שווי קרקע הינה שיטה שמאית מקובלת, שעל פיה פעלו כל השמאים במקרה זה.

10.3 בענין הפחתת עלות הבניה לנכסים וותיקים, מפנה לחלטת ועדת ההשגות ברחוב ריינס 3 בגבעתיים, גו"ח 6161/455, לפיה הופחתו עלויות בניה ותיקה בסך של 2,000 ₪ למ"ר ו-4,000 ₪ למ"ר לשנת 2015.

10.4 דמי השכירות למשרדים בקומות ביניים בבנייני מגורים הינם בגבולות של 55 ₪/מ"ר בסביבת הנכס.

10.5 לבקשת הוועדה הוגשו הסכמי מכר כדלקמן:

- הסכם מכר מיום 11/11/2015 למכירת חנות הכוללת גלריה, הידועה כתת חלקה 2, חלקה 584, גוש 6168 ברחוב כצנלסון 131 בגבעתיים.
- הסכם מכר מיום 24/01/2016 למכירת חנות (יחידה מסחרית), הידועה כתת חלקה 12, חלקה 595 בגוש 6168 ברחוב סירקין 11 בגבעתיים.

11. <u>דיון והכרעה:</u>

11.1 גישת השומה: מושא השומה הינו מרכיב הקרקע של אולם בשטח 116 מ"ר הממוקם בעורף קומת קרקע של בנין מגורים בגובה 4 קומות.
בחזית קומת הקרקע של הבנין ממוקמות 4 חנויות מסחריות הפונות לרחוב כצנלסון (בעורף החנויות עם קיר משותף ממוקם כאמור הנכס שבנדון).
לדברי המשיג הנכס עמד ריק במשך כ- 10 שנים. בהתאם להסכם שכירות מיום 24.03.2015 שהועבר לעיון הוועדה, הושכר הנכס שבנדון תמורת דמי שכירות בסך 3,300 ₪ לחודש (דהיינו 28.4 ₪ למ"ר).

11.2 הצדדים הסתמכו על נתוני השוואה לחנויות בשטחים קטנים למסחר באזור (עסקאות מכר, דמ"ש), ועיקר המחלוקת ביניהם היא לענין מקדם ההתאמה למיקום (היעדר חשיפה) ולגודל: מקדם התאמה משוקלל 0.63 לגישת המשיבה, לעומת 0.51 לגישת המשיג.

11.3 הוועדה סבורה כי, ככלל, עסקת ההשוואה הטובה והישירה ביותר בהערכת שוויו של נכס מסויים, היא עסקה שבוצעה באותו הנכס, סמוך למועד הקובע, כל עוד עסקה זו מייצגת שווי שוק ואינה מושפעת מנסיבות מיוחדות כגון: קונה/ שוכר מיוחד. בעסקה הנערכת בנכס עצמו הצדדים מביאים בחשבון את כלל המאפיינים הידועים לגבי אותו הנכס, מכל היבטיו, יתרונותיו וחסרונותיו. זאת, לעומת ניתוח עסקאות השוואה עקיפות שאינן מהנכס עצמו שלגביהן נדרש השמאי לבצע התאמות למושא הערכתו.

בחינת הסכם השכירות שבנדון מצביעה על כך כי אין מדובר בנסיבות מיוחדות, ומשכך סבורה הוועדה כי אין מניעה להסתמך על הסכם השכירות תוך חילוץ מרכיב שווי הקרקע בהתאם לגישת הערך השיורי.

11.4 הוועדה מקבלת את גישת הצדדים שלפיה ראוי להסתמך גם על השוואה עקיפה לנתוני מסחר בסביבה תוך מתן מקדמי התאמה למיקום עורפי ולגודל הנכס.
הצדדים חלוקים לענין שווי הבסיס למסחר. שמאי המשיג קובע שווי בסך שבין 14,500 ₪ - 15,000 ₪ למ״ר בנוי לעומת שווי ממוצע בסך 22,000 ₪ לגישת המשיבה.
גם לענין זה סבורה הוועדה כי יש להסתמך על השוואה ישירה ככל הניתן לנכס מסחרי הסמוך במיקומו לנכס שבנדון.
בהתאם לסקר הנתונים שהובא בשומת השמאית המחוזית עולה כי סמוך למועד הקובע (11/2016) נמכרה חנות הצמודה בקיר משותף לנכס שבנדון וממוקמת בחזית הבנין, בשטח של 33 מ״ר תמורת סך 610,000 ₪. בהתאמה לגודל בשיעור 15% מתקבל שווי מתואם למסחר בסך של 15,700 ₪ למ״ר במועגל.
לענין מקדם התאמה למיקום – נראה כי מתייתר הצורך להכריע במחלוקת הצדדים בנושא זה שכן מדובר במיקום זהה לנכס שבנדון.
הוועדה סבורה כי יש מקום לקבוע מקדם התאמה בסך של 0.5 המשקף שווי לשימוש אחסנה שהנו השימוש האלטרנטיבי הרלוונטי ביותר בהתחשב במיקומו ובמצבו הפיזי של הנכס.

11.5 בסיכומו של דבר סבורה הוועדה כי יש מקום לתת משקל יתר לעסקת ההשוואה הישירה לעומת עסקת ההשוואה העקיפה.

11.6 **מרכיבי החילוץ** (יזמות, עלויות בניה ופיתוח)
הוועדה סבורה כי יש לבחון רכיבים אלו תוך שימת דגש למצבם הפיזי של נכסים מושא ההשוואה.
לאור האמור, בהתחשב במהות הנכס שבנדון (אולם שנוצר מסגירה של קומת עמודים מפולשת) ובמצבו הפיזי הירוד, קובעת הוועדה עלויות בניה בסך 2,500 ₪ למ״ר (ללא מע״מ), וללא מרכיב יזמות (נשחק לחלוטין).

לענין נכסי השוואה למסחר מאמצת הוועדה את החלטת השמאית המחוזית (15% שיעור יזמות ו- 4,000 ₪ למ״ר עלויות בניה כולל עקיפות ופחת).

11.7 הוועדה אינה מקבלת את טענת שמאי המשיג, כי יש להביא בחשבון הוצאות מס רכישה והוצאות נלוות לרכישה. במקרה זה עסקת ההשוואה היא בנכס ותיק, שעל בסיסו חולץ מרכיב הקרקע. עלויות הבנייה, לרבות הרווח היזמי, מגלמות בחובן כמכלול את כל הוצאות הרכישה, ולא מצאנו כי יש להוסיף רכיב פרטני שיש להפחית בהקשר זה.

11.8 **הוצאות פיתוח** – אין מחלוקת לענין הוצאות הפיתוח בין שמאי הצדדים. הוועדה את הוצאות הפיתוח בסך של 348 ₪/מ״ר בהתאם לשומות הצדדים ושומת השמאית המחוזית.

11.9 לענין חלופות השומה – הוועדה מאמצת את עמדת הצדדים והשמאית המחוזית כי הבדל השווי בשתי החלופות נוכח המועדים הקובעים זניח לחלוטין.

11.10 **שיעור ההיוון הכולל** – בהתאם לסקר השמאי הממשלתי למועד הקובע למחצית השניה של שנת 2016 עולה כי שיעורי התשואה הממוצעים למחצית הראשונה של שנת 2016 לנכס מסחרי הנו: 7.6%.

12.<u>תחשיב:</u>

12.1 גישת השוואה הישירה:

		חוזה שכירות מיום 24.03.2015
₪	3,300	דמ״ש חודשיים לנכס הנדון
	116	שטח החנות במ״ר
₪	28.45	דמ״ש חודשיים למ״ר
	0.076	שיעור היוון
₪	4,492	שווי מ״ר בנוי
₪	2,500	עלויות בניה
₪	1,992	שווי מ״ר מבונה

12.2 גישת השוואה העקיפה:

עסקת מכר מיום 27.11.2016	
גו"ח	6168/351/1
כתובת	כצנלסון 119
שטח במ"ר	33
התמורה	₪ 610,000
מקדם התאמה לגודל	0.85
התמורה לאחר הפחתת מקדם התאמה לגודל	₪ 518,500
שווי למ"ר בנוי מתואם	₪ 15,712
מקדם התאמה למיקום	0.5
שווי למ"ר בנוי לאחר מקדם התאמה למיקום	₪ 7,856
בהפחתת יזמות	1.15
בהפחתת עלויות בניה	₪ 4,000
שווי למ"ר מבונה	₪ 2,831

12.3 תחשיב חלופות 1 ו- 2:

מקדם עסקת השוואה ישירה	₪ 1,992	0.6	₪	1,195
מקדם עסקת השוואה עקיפה	₪ 2,831	0.4	₪	1,133
שווי מ"ר מבונה			₪	2,328
בהפחתת עלויות פיתוח למ"ר				348
שווי מ"ר מבונה ללא פיתוח			₪	1,980
שווי מרכיב הקרקע בחלופות 1 ו- 2			₪	229,639
שווי מרכיב הקרקע בחלופות 1 ו- 2 בנכס שבנדון (במעוגל)			₪	**230,000**

13. <u>החלטה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל החלטנו לקבל חלקית את ההשגה ולקבוע כלדקמן:

שווי זכויות הבעלות המלאה בקרקע בנכס הנדון, נכון למועדים הקובעים בשתי החלופות הנו **בסך של 230,000 ₪ (ובמילים: מאתיים שלושים אלף ש"ח)**

הערך הנקוב אינו כולל מע"מ ואינו כולל הוצאות פיתוח.

על החלטה זו ניתן לעתור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 ימים מהמועד שבו נשלחה ע"י הוועדה.

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
גיל בלולו	עו"ד מיכל כהן	עומר סרחאן
סגן השמאי הממשלתי הראשי	יו"ר הוועדה	שמאי מכריע