נאוה סירקיס - שמאית מקרקעין M.sc.
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

תאריך : 4.2.2016

סימוכין : 7-536.0

שמאי מייעץ לועדת ערר
ערר ימ-81-117/14

רח' התעשיה 5 ירושלים
גו"ח 30129/31
מגרש 13 בתכנית 4539/א

העוררים **1. אייל תורגמן**
2. חב' מדיקאר בע"מ
ע"י השמאי גיא צדיק

המשיבה **הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**
ע"י השמאי אמיר חופשי

1. מטרת השומה

ועדת ערר, מחוז ירושלים, החליטה על מינוי שמאי מייעץ בערר מס' 8-117/14 לצורך קביעת ההשבחה בגין אישור בקשה לשימוש חורג בתיק בנין 2013/314 (ר.ע. 8034591).

2. המועד הקובע לעריכת השומה הוא 26.6.2013 התאריך בו אושרה הבקשה לשימוש חורג.

3. בתאריך 10.6.2015 נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים ופרוטוקול הדיון נשלח אליהם. ביקור בנכס ערכתי בתאריך 31.1.2016.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל : 02-5660239 פקס : 02-5660235
דואר אלקטרוני : navasir@bezeqint.net

4. מסמכים שנמסרו

מהועדה: דרישה לתשלום היטל השבחה עפ"י שומה מתאריך 23.7.2013, שנערכה ע"י השמאי אמיר חופשי.

מהעוררים: הוגשה "שומה אחרת" מתאריך 6.5.2015, שנערכה ע"י השמאי גיא צדיק.

מסמכים נוספים:

- תגובה לשומה אחרת מתאריך 4.6.2015, בצרוף תשובת הועדה המקומית לערר.
- אומדן עלויות בניה לאולם שמחות, נערך ע"י השמאי דוד אנזנברג.
- חוו"ד תכנונית.
- מסמכי תכנון (היתר בניה, פרסום הבקשה לשימוש חורג, תכנית ההיתר לשימוש חורג).
- נתוני השוואה (הסכם שכירות בנכס, שומה מכרעת).

5. זכויות משפטיות

מקרקעי העוררים רשומים בפנקס הזכויות בלשכת רישום מקרקעין ירושלים.

רישום: חלקה 31 בגוש 30129.

שטח חלקה: 1576 מ"ר.

בעלויות:

	חלק בנכס
פלפלון סנטר בע"מ	26250/100000
אבטוס פרופרטיז לימיטד	47500/100000
תרזה מימון וכספים בע"מ	651/4000
מרדכי אביב מפעלי בנין בע"מ	399/4000

רשומה הערת אזהרה מתאריך 29.5.2006 בגין הסכם מכר, לטובת מדיקאר שרותי רכב בע"מ.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים. 9410120 טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

6. תכנון

בשטח חלות תכנית בנין עיר הבאות:

תכנית 974 — פורסמה למתן תוקף ב-29.8.63, י.פ. 1031.
נערכה חלוקת המתחם למגרשי תעשיה. השימוש בכפיפות לתכנית המתאר 698.

תכנית 1170 — פורסמה למתן תוקף בתאריך 23.7.1964, י.פ 1105.
מטרת התכנית, איחוד מגרשים בתכנית 974 הנ"ל, וחלוקה ל-3 מגרשי תעשיה.
הנכס נשוא הערכה כלול במגרש א'1, שטחו 78 דונם ונקבע כי "ישמש להקמת מחסנים, נגריה, מסגריה, מוסך, תחנת סיכה, מפעל לכפוף ברזל, מפעל צינורות, מפעל לבלוקים ומרצפות, חדר אוכל, מטבח ומשרדים.

תכנית 4539 א' — פורסמה למתן תוקף בתאריך 21.5.2002, י.פ 5076.
התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה מחדש ומקצה לחלקה 31 זכויות במגרש 13.
שטח המגרש, 1,569 מ"ר והיעוד ל"תעשיה".
נקבע כי "חלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי אזורי תעשיה, למעט הוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- תותר הקמת בנינים חדשים במגרשים 6 ו- 11-18 בהתאם להוראות שלהלן:
- שימושים מותרים יהיו מפעלי תעשיה ו/או מלאכה והשירותים הנלווים להם כגון מתקני אחסנה אולמות תצוגה של מפעלי תעשיה ובכפוף למגבלות המפורטות בחוו"ד סביבתית.
- שטחי בניה מרביים - 224% לשימוש עיקרי ו-112% לשטחי שרות עיליים.
- שטחי שרות תת קרקעיים לחניה – לפי תקן.
- מס' קומות 4 בגובה מותר 16 מ' ממפלס קרקע סופי.

נתוני רישוי:

בקשה 2007/74.01	בתאריך 8.1.2014 הונפק היתר בניה שמהותו בקשה לפירוק אסבסט והחלפת גג ובנית קיר חזית חדש. מצויין כי הבנין משמש מוסך עבור חברת "מדיקאר" בע"מ.
בקשה 2013/314.0	בתאריך 26.6.2013 אושרה בקשה לשימוש חורג לאולם ארועים. בשטח כולל של 1,225 מ"ר. (תיק עסק 8034591). תקופת השימוש החורג ל-5 שנים.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים. 9410120 טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

7. תאור הנכס והסביבה

הנכס הנישום ממוקם ברח' התעשיה, בחלק הדרומי של אזור התעשיה תלפיות בירושלים.
סביבת הנכס מאופיינת במבני תעשיה ומלאכה ומוסכים. בשנים האחרונות ניכרת חדירה של שימושים מסחריים ואולמות ארועים באזור.

מגרש 13 הוא בשטח 1,569 מ"ר, בתחומו בנוי מבנה בן קומה אחת המשמש אולם ארועים, "THE WEDDING CLUB".

השטח המבוקש לשימוש חורג נקבע בסך 1,225 מ"ר וכולל אולם ארועים בשטח 1,159.95 מ"ר + גלריה (בעורף המבנה) בשטח של כ- 65 מ"ר למשרדים ואחסנה. [1]
האולם כולל מבואה לקבלת קהל, בר ובמרכזו אולם ארועים נרחב. בעורף ממוקמים מטבח, חדרי קרור, חדרי שרותים, שטחי אחסנה ומשרדים.
בחזית המבנה משטח נרחב מרוצף באבן בזלת מקורה ביריעות דקורטיביות.

8. עמדות הצדדים – דיון והכרעה

א. בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, מוגדרת ההשבחה כ"עליה בשווי המקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג".
בעניינו הדרישה לתשלום היטל השבחה נובעת כתוצאה מאישור הבקשה לשימוש חורג מתעשיה לאולם אירועים לתקופה בת 5 שנים.

ב. גובה ההשבחה בשומות הצדדים:-

דרישת הועדה	304,904 ₪
עמדת העוררים	לא חלה השבחה

[1] עפ"י תכנית הבקשה להיתר.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים. 9410120 טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

ג. טענות הצדדים

<u>עמדת הועדה</u>

- מדובר בשימוש חורג מתכנית ולא מהיתר.
- ההשבחה משקפת את הפער בשווי הנכס בין שימוש לאולם ארועים לעומת שימוש לתעשיה בתקופת השימוש החורג (5 שנים).

- שווי הנכס בכ"א מהשימושים נקבע בגישת היוון הכנסות כדלהלן :-

שימוש	דמ"ש לחודש ₪/מ"ר	שיעור היוון	שטח מ"ר	שווי הנכס ₪
תעשיה	50	8.5%	1,225	8,647,059
אולם ארועים	75	8.3%	1,225	13,283,133

- עלויות התאמה נקבעו בסך 1,225,000 ₪ (לפי 1,000 ₪/מ"ר לשטח 1,225 מ"ר). הפחתת העלויות חושבה במלואה בתקופה השכירות הראשונה.
- נקבע מקדם ערך נוכחי לתקופת השימוש החורג (5 שנים) בשעור 0.33.

<u>עמדת העוררים</u>

- נטען כי השימוש החורג הוא לכל היותר שימוש חורג מהיתר ותואם את היעודים המותרים עפ"י תכנית לתעשיה / מסחר.
- המבנה הוא בן קומה אחת, אין מחלוקת כי ניתן היה לעשות בו שימוש מסחרי.
- עיריית ירושלים הנפיקה ומנפיקה היתרי בניה למסחר בהתאם לתכניות הקיימות באזור.
- עצם הוצאת היתר בניה לשימוש מסוים מהווה מימוש חלקי של סל הזכויות לפי התכנית ואינו יוצר בהכרח השבחה.
- אישור שימוש חורג מהיתר מהווה מימוש ניצול שונה של זכויות מוקנות וההפרש בין שני מצבי התכנון נובע מיצירת זמינות לשימוש שונה אפשרי מהשימוש המקורי בהיתר.
- הוצגו שומות מכריעות, פסקי דין וספרות מקצועית בהם נקבע, כי כאשר מדובר בשימוש חורג מהיתר לא חלה השבחה או שההשבחה נמוכה ביותר (עלויות התאמה, זמינות).

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים. 9410120 טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

- נטען כי עפ"י פס"ד קונפינו יש לשום את ההשבחה לגבי ההפרש בשווי הנכס, לפני אישור השימוש החורג לעומת שוויו לאחר מתן האישור.
- ככל שחלה השבחה בנכס, יש לייחסה לנושא הזמינות.
- חוזי שכירות לאולמות ארועים פעילים בסביבה מצביעים על רמת מחירים לחודש של 33 ₪/מ"ר (אולם שרון ברח' התעשיה) ו-40 ₪/מ"ר (אולם פביליון), אינם שונים מהותית ממחירי השכירות במשרדים באזור ואף נמוכים מאולמות לתעשייה בקומת קרקע.
- עלויות התאמה יש לקזז בתקופת השימוש החורג הראשונה כפי שקבע שמאי הועדה. עלויות התאמה בנכס עמדו בפועל על סך 6.5 מליון ₪.

נטען, כי בהסבת השימוש בנכס מתעשיה לאולם ארועים לא חלה השבחה לאור עלויות ההתאמה הגבוהות הנדרשות להכשרת הנכס לאולם ארועים :-

1. תקן חניה - נדרש מקום חניה לכל 10 מ"ר לעומת 70 מ"ר לאולם תעשיה.
2. ע"מ לקיים את הפעילות בנכס לאולם ארועים נדרש היה פירוק גג האסבסט והחלפתו בגג חדש (אישור היחידה לאיכות הסביבה).
3. עפ"י דרישות אגף התברואה /משרד הבריאות יש לבצע הפרדה בין חלקי המטבח השונים וכן נדרש מספר תאי שרותים, כולל לנכים.
4. יש ליצור נגישות עפ"י תקנות 2ב' ו-7.
5. דרישת חברת הגיחון להתקין אספקת מים בלחץ גבוה. (שולמו אגרות בסך 21,745 ₪).
6. נדרשו שינויים במערכת החשמל (חיובי אגרות ועבודות בסך 45,597 ₪).
7. אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה.
8. פיתוח חצר לגן ארועים בעלות של למעלה מ-400,000 ₪.
9. מערכת מיזוג אויר מורכבת לקיום הפעילות באולם ארועים.
10. נדרשת תקופת הכשרה להפעלת הנכס (האולם נחנך כשנה לאחר תחילת הסכם השכירות) המוערכת במרכיב דמי השכירות בסך 444,00 ₪.
11. בקביעת שיעורי היוון יש להביא בחשבון את מרכיב הסיכון.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים. 9410120 טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

ד. מהות ההשבחה

1) בתכנית 4539 א' החלה במקרקעי העוררים מסווג המגרש הנישום כ- "אזור תעשיה" ונקבע (סע' 11) כי "חלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי "אזור תעשיה" למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן".
בסע' (ג) המהווה חלק מ"הוראות" שנקבעו, מצויין כי "השימושים המותרים בשטחי המגרשים כאמור יהיו מפעלי תעשיה ו/או מלאכה והשרותים הנילווים להם כגון אחסנה, אולמות תצוגה של מפעלי תעשיה."

2) ברשימת השימושים המותרים בתכנית המתאר 62 לא מצויין שימוש של "אולם ארועים", ולכן השימוש החורג הוא מתכנית ולא מהיתר.
תכנית האב שהוכנה ביוזמת עירית ירושלים באוקטובר 2013 [1] נקבעו שימושים באזורי תעסוקה בתלפיות גם אולמות ארועים. משכך מדובר בשימוש התואם לסביבה וניתן לאשרו בדרך של שימוש חורג מתכנית.

3) ההוראה בסע' 11 בתכנית 4539 א' למעשה מגבילה את השימושים המותרים במגרש העוררים לתעשיה מסורתית (מפעלי תעשיה ומלאכה) לעומת השימושים שהותרו בתכנית המתאר לירושלים מס' 62, המאפשרת גם שימוש מסחרי. [2]

4) שמאי העוררים טען כי במצב קודם היה קיים בנכס פוטנציאל לשימוש מסחרי. טענה זו אינה מתיישבת עם ההוראה בסע' 11 הנ"ל המתירה במגרש הקמת מפעלי תעשיה ומלאכה.
לחלופין, גם אם קיים פוטנציאל כזה, עדיין יש להביא בחשבון כי במגרש היה בנוי מבנה שנבנה לתעשיה מקורה בגג אסבסט. [3] לכן מעבר לעלויות הגבוהות הכרוכות בהתאמת הנכס לשימוש מסחרי, צפוי תשלום היטל השבחה בגין שימוש חורג מהיתר.

5) לאור האמור נקבע השווי במצב קודם ביעוד לתעשיה.
שימושים של מוסכים, בתי מלאכה מאפיינים את הסביבה ותואמים לאופי המבנה הקיים.

6) מהות ההשבחה היא עלית שווי המקרקעין נשוא השומה, כתוצאה מהסבת השימוש מתעשיה לאולם ארועים, בתקופת שימוש חורג בת 5 שנים.

---

[1] פורסם באתר עירית ירושלים.

[2] בתכנית המתאר 62 מצויינת רשימה בת 44 שימושים כולל כ"באזור מסחרי".

[3] בשנות ה-60 הוקמו במתחם ע"י חברת סולל בונה מבני תעשיה (ת.ב. 1962/0365).

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים. 9410120 טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

ה. שווי מצב קודם

בשומת הועדה נקבע שווי הנכס בשימוש לתעשיה לצמיתות בסך 8,647,059 ₪.
השווי הנ"ל נקבע בגישת היוון הכנסות, מבוסס על שכירות בגובה 50 ₪/מ"ר לחודש.

בשומת הועדה הוצגו נתוני השוואה מהסביבה שלהלן :-

- בדצמבר 2009 הוצע להשכרה ברח' מעשה חושב 9, מבנה תעשיה בשטח 250 מ"ר תמורת 10,000 ₪ לחודש, משקף כ-40 ₪/מ"ר.
- שומה מכרעת שנערכה למגרש תעשיה ברח' הסדנא פינת רח' האומן, (להלן "שומה מכרעת"), נקבעו דמי שכירות לתאריך 1.2.2011, בסך 54 ₪/מ"ר לחודש.

בשומת העוררים נטען כי השווי במצב קודם הוא מסחרי ואין התייחסות לשווי לתעשיה.

הכרעה

1) ב"שומה המכרעת" הנ"ל, הוצגו מחירי ביקוש להשכרת אולמות תעשיה, המצביעים על מחירים בטווח 38-65 ₪/מ"ר לחודש לאולמות בשטח 60-200 מ"ר. [1]

2) מחירי מכירה שנבחנו ביחידות ב"מרכז המוסכים" בחלק הדרומי של אזור התעשיה תלפיות (גו"ח 30142/25), מצביעים על ערכי שווי בגבולות 8,115 ₪ למ"ר נטו.

תת חלקה	תאריך	שטח נטו מ"ר	מחיר מכירה ₪	₪/מ"ר
25	12.2.2013	99.0	730,000	7,373
65	5.3.2013	83.0	750,000	9,036
50	2.2.2012	126.0	1,000,000	7,937
			ממוצע	8,115

נכסי ההשוואה הנ"ל, ממוקמים במבנים ("מרכז המוסכים") שהוקמו בשנות ה-70 ע"י החברה הכלכלית. המבנים כוללים שורת מוסכים בציפוף גבוה ושטח המוסכים והחצר הצמודה להם קטן יחסית. לכן בהשוואה לנכס הנישום, שהינו מבנה בודד בו ניתן להפעיל מוסך באופן אופטימלי, בהתאמה לנכס הנישום נקבע שווי בסך 8,300 ₪/מ"ר.

[1] השומה פורסמה באתר מועצת השמאים.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים. 9410120 טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

3) בנכס הנישום נמדד יחס השטחים בין ברוטו לבין נטו בשעור 2.5%.
בהתאמה, מתקבל שווי בנוי בסך 8,100 למ"ר ברוטו.

4) שעור תשואה ממוצע לשנת 2013 נקבע לנכסי תעשיה (נכסים מניבים) לפי 8.3% בסקר שנערך באגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים. [1]

שווי בשימוש לתעשיה

	שטח מ"ר	מקדם שווי	סה"כ מ"ר
אולם	1,160	1.0	1,160
גלריה	65	0.6	39
שטח משוקלל			1,199 מ"ר
שווי בנוי			8,100 ₪/מ"ר
שווי בשימוש לתעשיה (לצמיתות)			9,711,900 ₪
שווי הנכס בתקופת השימוש החורג לפי מקדם ערך נוכחי 0.33 [2]			3,204,927 ₪

1) פורסם באתר משרד המשפטים.

2)

תקופת שימוש	שעור היוון	מקדם ערך נוכחי
5 שנים	8.3%	3.96
צמיתות	8.3%	12.05
	חלק יחסי	~ 0.33

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים. 9410120 טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

ו. שווי מצב חדש

עמדת הועדה

נקבע שווי הנכס בשימוש לאולם ארועים לצמיתות בסך 13,283,133 ₪.
השווי נקבע בגישת היוון הכנסות לפי שכירות בגובה 75 ₪/מ"ר לחודש, מבוסס על הנתונים שלהלן :-

- סופרמרקטים באזור התעשיה תלפיות בשטחים 1,000-1,500 מ"ר מושכרים לפי 70-80 ₪/מ"ר לחודש.
- בשומה מכרעת שערכתי לנכס ברח' האומן 27, קבעתי למועד 23.5.2012 שווי למסחר לפי בסיס 80 ₪/מ"ר לחודש.

עמדת העוררים

- הוצג חוזה שכירות מהנכס עצמו, לפיו הושכר הנכס לתקופת בת 10 שנים פחות חודשיים. החל מיום 1.3.2013.
  דמי שכירות נקבעו בסך 17,000 ₪ לחודש למשך 7 החודשים הראשונים ו-65,000 ₪ לחודש לתקופה בין 1.10.2013 ועד 30.3.2014.
  תוספת בדמי שכירות בשעור 10% בשנה השניה, 7.5% בשנה השלישית, 5% לשנה הרביעית וכן 5% בשנים 9 ו-10.

- דמי שכירות באולם פביליון בשנת 2012 בסך 40 ₪/מ"ר (לפי 200,000 ₪ לחודש).
  מדובר באולם מפואר בשטח של כ-5,000 מ"ר (מחולק למספר אולמות) + מרפסות בשטח של כ-1,000 מ"ר.

- אולם ארועים "שרון" הממוקם ברח' התעשיה 2, הושכר בשנת 2009 בסך 5,600 $ לחודש, החבות בהיטל השבחה על השוכר.
  שטח האולם 659 מ"ר + 30 מ"ר מחסן, כך שהשכירות משקפת 8.13 $/מ"ר.
  השוכר שילם היטל השבחה בסך 91,403 ₪ בגין שימוש חורג לתקופה בת 5 שנים, המהווה תוספת של 2.3 ₪ למ"ר לחודש.
  סה"כ דמי השכירות הם 33 ₪/מ"ר לחודש.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים. 9410120 טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

הכרעה

1) נתוני השכירות שהוצגו בשומות הצדדים הוצגו ללא ראיות (חוזים) כך שלא ניתן להתבסס עליהם.

2) השכירות המשולמת בנכס עצמו למעשה משקפת את כלל מאפייני הנכס וסברתי כי יש להתבסס עליה.
בשנה הראשונה נקבעו דמי שכירות בסך 65,000 ₪ לחודש ונקבעה עליה לאורך תקופת השכירות.
שכירות ממוצעת בתקופת השימוש החורג מחושבת לפי 76,750 ש"ל לחודש. [1]

בחוזה השכירות מצויין כי במשך 7 חודשים ראשונים ישולמו דמי שכירות מופחתים בסך 17,000 ₪ לחודש כתנאי לשיפוץ והחלפת הגג ע"ח השוכר.
גובה ההפחתה 336,000 ₪ (= 7 חודש * (65,000 ₪ – 17,000) והופחת מסך תקבולי השכירות בתקופת השימוש החורג (משקף את השתתפות המשכיר בעלויות השיפוץ).
השכירות שנקבעה בהסכם נקבע לנכס במצבו בשימוש ל"אולם ארועים".
הואיל והשוכר נושא בעלויות התאמה ותפעול בנוסף, אין מקום להפחיתם מהשכירות הנ"ל.

3) היטל השבחה
בתנאי ההסכם נקבע כי השוכר נושא בכלל האגרות והיטלים, כך שדמי השכירות לעיל אינם כוללים תשלום היטל השבחה.
במועד ההסכם לא היה ידוע מה יהא גובה החיוב.
שומת הועדה בנכס עצמו ובנכסים דומים בסביבה, מצביעה על תוספת לדמי השכירות בגין תשלום היטל השבחה ע"י השוכר של אחוזים בודדים וחושבה תוספת של 3.5%. (בנכס עצמו הדרישה בשעור 3.5% ובאולם שרון 7%).

---

1)

מספר חודשים	דמ"ש לחודש	סה"כ ₪
9	65,000	585,000
12	71,500	858,000
12	76,863	922,356
12	80,706	968,472
15	84,741	1,271,115
60		4,604,943
~ 76,750 ₪	ממוצע לחודש	

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים. 9410120 טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

שווי לאולם ארועים בתקופת השימוש החורג

שווי הנכס לאולם ארועים בתקופת השימוש החורג	₪ 3,629,331
• שכירות ממוצעת = 76,750 ₪/חודש	
• תקופת שימוש חורג – 5 שנים	
• שעור היוון 8.5% (*)	
שווי כולל היטל השבחה צפוי	₪ 3,756,358
הפחתה - השתתפות המשכיר בעלויות שיפוץ המבנה	₪ 336,000
סה"כ	₪ 3,420,358

(*) שעורי תשואה לנכסים מסחריים (שעור היוון כולל), נקבעו לשנת 2013 בסקר שערך אגף שומת מקרקעין לפי 7.9%.
בהתחשב במיקום הנכס הנישום בשולי אזור התעשיה והסיכון בהפעלת אולם ארועים נקבע שעור היוון 8.5%.

חישוב ההשבחה בתקופת השימוש החורג (5 שנים)

שווי בשימוש אולם ארועים	₪ 3,420,358
שווי בשימוש תעשיה	- ₪ 3,204,927
השבחה	₪ 215,431

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים. 9410120 טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

9. שומה

גובה ההשבחה והיטל השבחה במקרקעין שבנדון, בגין בקשה לשימוש חורג (5 שנים):-

השבחה:	₪ 215,431
היטל השבחה:	₪ 107,716

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה, כקבוע בחוק, החל מהמועד הקובע.

לראיה באה אני על החתום,

נאוה סירקיס
שמאית מכריעה

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים. 9410120 טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net