1 עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ ח.פ 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

תאריך : 16/02/2017
תיק מס' : 1197
מס' מינוי : 1485-2016

לכבוד

המבקשים :
מ.כ. הצעירה חב' להשקעות ולבניין בע"מ
ע"י השמאי: אופיר ליברמן
דוא"ל : ophir@maskal.co.il

המשיבים :
הועדה המקומית לתכנון ובניה "קריות "
ע"י השמאים : דותן דרעי/אורן נס
דוא"ל : dn99@netvision.net.il

שומה מכרעת להיטל השבחה

חלק מחלקה 90 מגרש 212 גוש 10423
קרית מוצקין

כיכר המעין ת.ד 1476 - כפר מנדא
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

2 עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ ח.פ 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

1.<u>מטרת השומה :</u>

הכרעה במחלוקת בעניין אומדן גובה ההשבחה הנובע ממימוש זכויות חלקי במגרש הנדון עקב אישור בקשה להיתר מס' 20160969 הכוללת הקלות כמפורט בהמשך .

2.<u>הצדדים :</u>

המבקש :
שמאי המבקש: אופיר ליברמן
המבקש : מ.כ.הצעירה חב' להשקעות ולבניין בע"מ.

המשיבה :
שמאי המשיבה: דותן דרעי/אורן נס
המשיבה : ועדה מקומית לתכנון ובניה "קריות ".

3.<u>מועדים :</u>

ביקור בנכס : בתאריך 29/9/2016 ע"י הח"מ .
דיון : בתאריך 29/11/2016 במשרדו של הח"מ בנוכחות שמאי הצדדים.
פרוטוקול : נשלח פרוטוקול בתאריך 30/11/2016.

4.<u>תאריך קובע :</u>

בגין אישור ההקלות :21.6.2016 .

5.<u>מסמכים :</u>

<u>מטעם המבקש :</u>

- שומת הוועדה המקומית "קריות", שנערכה ע"י שמאי הוועדה דותן דרעי/ אורן נס
- הודעת הוועדה המקומית "קריות" בגין חבות בהיטל השבחה
- ערעור היטל השבחה מטעם המבקש שנערך ע"י שמאי המבקש "מר' בועז הלפרין".
- נסח רישום.
- החלטת הועדה המקומית .
- כתב כמויות ,דגן מהנדסים לעניין הוספת גרעין מעלית .
- תוצאות מכרזי מינהל מקרקעי ישראל ,בניה רוויה במתחם כורדני ,תכנית ק/408.
- עסקאות מכר דירות "כורדני" בגוש 10423.
- הצעות מחיר לגבי איטום קרקע.
- מכתב דרישה של איכות הסביבה לעניין איטום הקרקע.

<u>מטעם המשיבה :</u>

- התייחסות שמאי הוועדה לשומה הנגדית מעם שמאי המבקש.
- נתוני השוואה חלקה 92 בגוש 10423 ,בניין הכולל 26 יח"ד (2-4 יח"ד בקומה).
- נתוני השוואה חלקה 114 בגוש 10423 ,בניין הכולל 98 יח"ד (5 יח"ד בקומה).

3 עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ ח.פ 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

6. <u>זיהוי הנכס</u>:

גוש	10423
חלקה	90
שטח רשום	2,039 מ"ר
מגרש	212 [1]
מיקום	מתחם הכורדני ,קרית מוצקין
הזכויות בנכס	חכירה, מ.כ.הצעירה חב' להשקעות ולבניין בע"מ, תאריך סיום 14.2.2113
מהות הבקשה	בקשה להיתר בניה ,בקשה מס' 20160969

7. <u>תאור הנכס והאזור :</u>

החלקה הנדונה ממוקמת בחלק הצפוני של העיר קרית מוצקין, בשכונת "מתחם הכורדני.
מדובר בחלקה בעלת צורה דמוית טרפז , שטח החלקה הרשום 2,039 מ"ר.

השכונה נמצאת בשלבי פיתוח ובנייה, הפיתוח הסביבתי עירוני חלקי מאוד, הבניה נמצאת בשלבים שונים .
הטופוגרפיה בסביבה לרחבות החלקה הנדונה מישורית/ שיפוע קל משתנה .

החלקה הנדונה מהווה חטיבת קרקע בעלת צורה דימוייה למלבן, טופוגרפיה מישורית.

[1] עפ"י תכנית מס' ק/408.

כיכר המעין ת.ד 1476 - כפר מנדא
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

4 עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ ח.פ 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

8. **<u>הזכויות בנכס (חלקה 90 גוש 10423) :</u>**

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות נסח מס' 339369 עולים הפרטים כדלקמן :
שטח חלקה רשום : 2,039 מ"ר.

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
13033/2009/29	18/03/2009	חלוקה	קרן קיימת לישראל		
				החלק בנכס	
				בשלמות	

חכירות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
37024/2016/1	21/07/2016	שכירות	מ.כ. הצעירה - חברה להשקעות ובניין בע"מ	חברה	514212794
				החלק בזכות	
				בשלמות	
			בתנאי שטר מקורי	תאריך סיום	
			37024/2016/1	14/02/2113	
				החלק בנכס	
				בשלמות	
			על כל הבעלים		

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
37024/2016/2	21/07/2016	משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		בשלמות
			על כל החוכרים		

9 . <u>מצב תכנוני :</u>

על החלקה חלות תוכנית בניין עיר כמפורט להלן :
החלקה נכללה במספר תוכנית בניין כמפורט להלן ק/408, 352-0141994, ק/408ג/1, ק/408ד, ק/130ב, ק/130, תמ"א /36א' .

- **בהתאם לתוכנית תוכנית ק/408 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בתאריך 17/08/2005 ילקוט פרסומים מספר 5427 .**
  יעוד החלקה ע"ס תשריט התוכנית הינו – אזור מגורים ג'.

5 עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ ח.פ 514752500

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

הוראות לאזור מגורים ג ,מיוחס למגרשים 201-2016 (סעיף 2.3.1):

2.3.1 מגרשים 201 - 216 :

על כל מגרש תותר הקמת בניין אחד בלבד בן 22 יחיד עם לא יותר מ 4 דירות בקומה. קו הבנין של קומות ה', ו' יהיה בנסיגה של 5 מ' לפחות מקיר החזית הקדמית ומקיר החזית האחורית של קומה ד'. ולפי סעיף 3.16 ו 3.7 להלן.

סל הזכויות המאושרות ע"ס תוכנית זו באזור מגורים ג':

יעוד השטח	מגרש מספר	גודל מגרש מזערי	קווי בנין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						טבה בניה מכסימלי		צפיפות נטו	צפיפות
			צדדי	קדמי	אחורי	מעל מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	שימושים עיקריים	שטחי שירות	כיסוי קרקע	סה"כ	קומות	מטרים	מס. יח"ד למגרש	מס. יח"ד לדונם
מגורים ב'	101 עד 131	700 מ"ר	4 מ'	5 מ'	4 מ'	120% אך לא יותר מ 840 מ"ר	-	95%	25%	45%	120% אך לא יותר מ 840 מ"ר	3	13.0	6	-
מגורים ג'	201 עד 216	1900 מ"ר	לפי המסומן בתשריט			136% אך לא יותר מ 2600 מ"ר	-	104%	32%	30%	136% אך לא יותר מ 2600 מ"ר	7	23.0	22	-
	401 עד 418	1950 מ"ר	5 מ'	7 מ'	6 מ'	136% אך לא יותר מ 2600 מ"ר	-	104%	32%	45%	136% אך לא יותר מ 2600 מ"ר	7	23.0	22	-
	501 עד 504	2400 מ"ר	לפי המסומן בתשריט			170% אך לא יותר מ 4080 מ"ר	-	130%	40%	35%	170% אך לא יותר מ 4080 מ"ר	7	23.0	34	-
	701 עד 705	2100 מ"ר	לפי המסומן בתשריט			160% אך לא יותר מ 3360 מ"ר	-	120%	40%	26%	160% אך לא יותר מ 3360 מ"ר	8 מעל קומת עמודים	29.0	28	-

חניה באיזור מגורים:

א. במגרשי מגורים יוקצו לפחות 1.3 מקומות חניה לכל דירה ששטחה קטן מ 120 מ"ר ו 2 מקומות חניה לדירות ששטחן גדול מ 120 מ"ר.

ב. לא תותר הצמדה של יותר ממקום חניה אחד ליחיד ששטחה קטן מ 120 מ"ר. מקומות חניה עודפים יועמדו לרשות כל דיירי הבנין.

ג. בנוסף למקומות החניה במגרש יוקצה לפחות מקום חניה אחד ברחוב לכל 4 דירות לטובת מבקרים.

ד. במגרש 910 תהיה הפרדה מוחלטת בין מקומות החניה למגורים לבין מקומות החניה למסחר.

ה. באיזורי מגורים ג' מיוחד, ובאיזור למבנה מסחרי (מגרש 1001), תיבנה חניה תת קרקעית עד למילוי דרישות תקן החניה באיזורים אלה בתנאים הבאים:

ה.1. תותר בנית חניה תת קרקעית עד גבולות המגרש בקו אחורי ובקו צידי, ובנסיגה של 8 מ' מהגבולות הקדמיים.

ה.2. ישמרו 20% משטח המגרש כשטח מגונן שאינו מכוסה ו/או מקורה, ו/או מרוצף בכל צורה שהיא.

ה.3. גג החניה לא יבלוט בשום מקום מעל פני הקרקע.

ה.4. לא תותר חניה בקומת עמודים.

כיכר המעין ת.ד 1476 - כפר מנדא

טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568

Email – atefalem@012.net.il

6 עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ ח.פ 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

10. <u>תכנית בקשה להיתר מוצעת</u> :

<u>תכנית בקשה להיתר מוצעת-</u> :
בתחום המגרש הנדון הוגשה תכנית בקשה להיתר מספר 20160969 תיק בניין 742015 שמהותה :
הקמת מבנה מגורים בן 8 קומות מעל קומת - 26 יח"ד(שינוי לתכנית שאושרה).

קומה	עיקרי	אחסנה	ממ"ד	מע' טכניות	מדרגות	מעבר לציבור	סה"כ
קרקע	214.10	111.85	24.72	18.12	11.15	74.36	545.30
א'	338.96	8.96	49.46	5.79	11.15	27.51	441.83
ב'	387.95	8.96	49.46	7.51	11.15	22.53	487.56
ג'	387.95	8.96	49.46	7.51	11.15	22.53	487.56
ד'	387.95	8.96	49.46	7.51	11.15	22.53	487.56
ה'	387.95	8.96	49.46	7.51	11.15	22.53	487.56
ו'	323.76		25.20		11.21	11.37	280.54
ז	213.98		25.20		11.21	11.21	261.76
סה"כ	**2551.60**						

וועדת המשנה של הוועדה המקומית אשרה את הבקשה בישיבתה מספר 20160002 מיום 21/06/2016 אישרה את הבקשה, במסגרת אותה בקשה הוועדה אישרה הקלות כמפורט להלן :

- תוספת שטח של 339 מ"ר עיקרי ,ושטח שירות של 57 מ"ר.
- תוספת קומה לרבות הגבהת הבניין ב- 2 מ' .
- תוספת 4 יח"ד – כך שתיבנינה בסה"כ 26 יח"ד .

ז עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ ח.פ 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

11. עמדות הצדדים :

תחשיב

שמאי המבקש

מהות	שטח	מקדם	סה"כ שטח אק'
שטח עיקרי דירות	339	1	339
שטחי שירות	57	0.25	14.25
סה"כ			353.25
הפחתה למיקום		0.9	318
ההשבחה הגולמית (לפני הפחתת עלויות) לפי שווי של 2200 ₪/מ"ר	במעוגל		700,000 ₪
הפחתת עלויות בניה תוספת קומת גרעין			140000 ₪
השבחה			560000 ₪
היטל			280,000 ₪

שמאי המשיבה

פרמ'	כמות	שווי מ"ר מבונה עיקרי	שווי קל"ד	מקדם	מקדם בגין קרבה לרח' קדיש לוז	שוליות ועלויות עודפות	סה"כ בש"ח
שטח שירות	57	2800		0.4	0.9	0.9	51710 ₪
שטח עיקרי + 4 יח"ד + ק. +הקלה בגובה	339	2800		1	0.9	0.9	768,852 ₪
סה"כ השבחה בגין הקלות							₪820,562

12. עקרונות :

א. עפ"י סעיף 5- 4 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה :
במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות בזו אחר זו , בלי שישולם היטל עקב אף אחד מאישורים אלה , תהא ההשבחה ההפרש בין שווים של המקרקעין בסמוך לפני אישורה של התכנית הראשונה לבין שוויים מיד לאחר אישורה של התכנית האחרונה .

ברע"א 4217/04 , ציון פמיני נ. ועדה מקומית ירושלים קבע בימ"ש עליון כי חישוב ההשבחה הראוי הוא בשיטת המדרגות המקיים באופן מיטבי את הקשר הסיבתי הישיר בין אקט תכנוני ובין ההשבחה.

ב. גישת ההשוואה היא המועדפת בהערכה .
גישת החלוץ נחשבת לבעלת תוקף בינוני ואף פחות והיא משמשת בדרך כלל במקרים שבהם אין די נתונים דרושים ליישום גישת ההשוואה . למרות חסרונותיה השימוש בגישה זו הכרחי בנסיבות מסוימות כאשר בסביבה כל העסקאות מבטאות שווי שוק כולל המבנה וממנו יש לחלץ שווי קרקע .

גישה זו הועדפה ע"י בית המשפט העליון , רע"א 161/79 , שר האוצר נגד הרברט זילברשטיין , פ"ד לד(3) 225 ו- ע"א 323/85 , מדינת ישראל נגד אברהם אליהו מזרחי פ"ד לט (4) 185 .

ג. הדרך לאמוד את ההשבחה היא ההפרש בין שווי המקרקעין במצב תכנוני חדש לעומת שווי במצב קודם . אולם יש מקרים בהם ניתן לבודד את הגורם המשביח ולבחון לגביו בלבד , באם חלה השבחה . בחישוב ההשבחה בגין הגורם המשביח תילקח בחשבון היתרונות / החסרונות לנכס הקיים .

ד. "התעשרות היא המרכיב הדומיננטי בכל אירוע של היטל השבחה ובאין התעשרות לא יקום ולא יהיה היטל השבחה .
ולא אך התעשרות על דרך הסתם , אלא התעשרות שבאה עקב אחד מאותם אירועי תכנון שחוק התכנון והבניה מדבר בהם " - דנ"א 3768/98 .

ה. המצב התכנוני הפיזי והמשפטי של הנכס כמפורט לעיל .

ו. נתוני שוק בהתאמות הנדרשות .

9 עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ ח.פ 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

13. הכרעה ושיקולים :

13.1 מחירים :

כאמור עדיף להתבסס על מחירים מאותו ישוב ובסביבה הקרובה ככל האפשר – מחירי מגרשים ריקים .

טבלת פירוט תוצאות מכרז רשות מקרקעין ישראל שנערך בתאריך 15.2.015 לגבי מגרשים בקרית מוצקין :

מגרש מס'	שטח קרקע	מספר יח"ד	מחיר זכיה	הוצאות פיתוח	סה"כ	מתקבל מחיר קרקע ליח"ד
801	3,482 מ"ר	82	13,100,260	5,046,572	18,146,832	221,303
802	3,523 מ"ר	82	15,736,538	5,064,299	20,800,837	253,669
803	3,706 מ"ר	82	19,400,000	5,143,420	24,543,420	299,310
804	3,952 מ"ר	82	14,070,000	5,249,780	19,319,780	235,607
202	2,142 מ"ר	22	6,392,000	1,808,241	8,200,241	372,738
703	2,434 מ"ר	28	5,999,999	2,186,614	8,186,613	292,379
207	1,901 מ"ר	22	3,960,000	1,704,043	5,664,043	257,457
208	2,020 מ"ר	22	6,185,322	1,755,949	7,941,271	360,967
203	2,614 מ"ר	22	5,810,000	2,012,314	7,822,314	355,560
209	1,906 מ"ר	22	4,499,990	1,706,205	6,206,195	282,100
210	1,912 מ"ר	22	3,776,428	1,708,799	5,485,227	249,329
211	2,039 מ"ר	22	5,181,181	1,763,709	6,944,890	315,677
212	2,039 מ"ר	22	4,180,555	1,763,709	5,944,264	270,194
213	2,136 מ"ר	22	3,168,555	1,805,647	4,974,202	226,100
214	2,136 מ"ר	22	5,816,678	1,883,472	7,700,150	350,007
215	2,037 מ"ר	22	4,999,999	1,762,844	6,762,843	307,402
216	2,015 מ"ר	22	5,100,000	1,753,332	6,853,332	311,515
601	3,177 מ"ר	58	11,640,000	3,917,736	15,557,736	268,237
602	2,429 מ"ר	58	9,000,000	4,026,690	13,026,690	224,598
603	3,528 מ"ר	58	9,111,000	4,069,493	13,180,493	227,250
805	3,949 מ"ר	82	12,333,000	5,248,483	17,581,483	214,408
806	3,947 מ"ר	82	17,226,000	5,247,618	22,473,618	274,069
807	4,059 מ"ר	82	13,470,068	5,296,042	18,766,110	228,855
503	2,635 מ"ר	34	7,010,000	2,458,928	9,468,928	278,498
מתקבל ממוצע לקיבולת של 22 יח"ד						304,920
מתקבל ממוצע לקיבולת של 28-34 יח"ד						285,438
מתקבל ממוצע לקיבולת של 58 יח"ד						240,028
מתקבל ממוצע לקיבולת של 82 יח"ד						246,746
מתקבל ממוצע כללי						278,218

כיכר המעין ת.ד 1476 - כפר מנדא
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

10 עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ ח.פ 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

הכרעה :

ממוצע מחיר קרקע ליח"ד בקיבולת של 22 יחידות = כ- 305,000 ₪

שטח קרקע ממוצע מיוחס לכל יחידה כ- 78-87 מ"ר

ממוצע מחיר קרקע ליח"ד בקיבולת של 28-34 יחידות דיור = 285,438 ₪

= 0.935 משווי יחידה בקיבולת 22 יחידות

שטח קרקע ממוצע מיוחס לכל יחידה כ- 95 מ"ר

בהתחשב בכך שבמגרש הנדון
שטח קרקע ממוצע מיוחס במצב קודם = 93 מ"ר קרקע/ יחידה (22 יחידות)

ובמצב חדש 26 יחידות = כ- 78 מ"ר קרקע /ליחידה .

מקדם שווי סביר במצב חדש = 0.93 (ואשר מבטא כבר את הצפיפות ועלויות התאמה[2])

לפי סקר לשכת שמאי מקרקעין מיום 28.11.2016 עליית מחירי דירות בחיפה מרבעון 3/2015 עד לרבעון 3/2016 = 2%

לפי סקר אגף שומה ממשלתי , עליית מחירי דירות מרבעון ראשון 2015 לרבעון ראשון 2016 באזור חיפה הייתה כ- 3%

באזור הוצעו מכרזי מחיר למשתכן (בשווי קרקע מופחת) דבר שיש לו השפעה על חלק הרוכשים אך הדבר כבר מתבטא בעליית המחירים .

עליית מחירים בתקופה זו כ- 3%

בהתאמה לעליה במחיר,לתאריך הקובע[3] = כ- 10%

ואז מחיר קרקע ליח"ד = 305,000 ₪ * 1.1 = כ- 335,000 ₪/קרקע ליחידת דיור .

שטח עיקרי ממוצע בנכס הנדון = 96 מ"ר

שטח עיקרי ממוצע בעסקאות ההשוואה = 98 מ"ר

מקדם שווי = 96/98 = 0.98

335,000 ₪ * 0.98 = 328,300 ₪

[2] מקדם זה כבר מבטא את הצורך בעלויות שטחי שירות נוספים /המשך גרעין בנין לבניית דירות /קומות נוספות.
[3] לדעתי מועד הזכייה במכרז הינו התאריך הרלוונטי (ולא יום חתימת החוזה לאחר מכן).

כיכר המעין ת.ד 1476 - כפר מנדא
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

11 עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ ח.פ 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

13.2 מיקום :

המגרש ממוקם לא הרחק מרח' קדיש לוז , לא בצמוד

מחיר קרקע ליח"ד במכרז מיום 15.2.2015 = 270,194 ₪ = 0.89 מהמחיר הממוצע של קרקע ליח"ד בצפיפות של 22 יחידות .

מקדם שווי סביר כפי שנקבע על ידי שמאי המשיבה סביר = 0.9 .

13.3 עלויות איטום קרקע :

עלויות איטום קרקע אינן חלק מהוראות /תנאים של התכנית ו/או תנאי לאישור ההקלה ולכן אינן רלוונטיות לנושא היטל השבחה הנדון.

14. תחשיב ההשבחה :

תוספת 4 יח"ד דיור :

שווי מצב קודם : 22 * 328,300 * 0.9[4] = 6,500,340 ₪

שווי מצב חדש : 26 יחידות * 328,300 * 0.93 * 0.9[4] = 7,144,464 ₪

השבחה = 644,124 ₪

[4] שווי קרקע ליח"ד כבר כבר מבטא את שווי שטחי שירות צמודים ולכן אין לחשב אותם בנוסף

12 עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ ח.פ 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

15. <u>השומה :</u>

לאור האמור לעיל , אומדן ההשבחה שחלה עקב אישור בקשה להיתר בניה מס' 20160969 - נאמד על ידי כדלקמן :

מהות ההשבחה	תאריך קובע	השבחה בש"ח	היטל השבחה = 50% בש"ח
הקלות	21.06.2016	₪ 644,124	₪ 322,062

חל הצמדה כחוק .

16. <u>שכ"ט</u> : שכ"ט יחול בחלקים שווים על שני הצדדים .

ולראיה באתי על החתום

עאטף עאלם
שמאי מקרקעין מוסמך
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התו"ב

כיכר המעין ת.ד 1476 - כפר מנדא
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il