נ י ק י פ ר י מ ו — מתכנן ערים ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

09 מאי 2016

שומה מכרעת

בעניין שבין:

רמי טוטיאן - "המבקש"

ע"י שמאי המקרקעין מר יעקב לפיד

לבין:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון - "המשיבה"

ע"י שמאי המקרקעין מר אלי נטל כהן

הנדון: המקרקעין בגוש 7162, חלקה 132
רחוב אילת 3, חולון
היטל השבחה בגין אישור היתר בנייה הכולל הקלות

1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת בין הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון (המשיבה), לבין מר רמי טוטיאן (המבקש), לעניין עליית שווים של המקרקעין הנובעת ממימוש זכויות בהיתר בנייה שאושר כשהוא כולל גם הקלות שונות.

- "**עמדת המשיבה**" מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר אלי נטל כהן מיום 22.10.2015.
- "**עמדת המבקש**" מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר יעקב לפיד מיום 9.2.2016.

לצורך עריכת שומתי המכרעת ביצעתי הפעולות הבאות:

1. ביום 11.2.2016 קיבלתי משמאי המבקש את המסמכים הבאים: שומות הצדדים, דרישת תשלום היטל השבחה מטעם המשיבה, נסח רישום, והעתקים של הסכמי מכר.
2. ביום 24.2.2016 קיבלתי את תגובת שמאי המשיבה בכתב הכוללת התייחסות לנושאים שונים בשומת שמאי המבקש, וצורפו אליה נתוני השוואה התומכים בערכי השווי עליהם הוא נסמך.
3. ביום 13.4.2016 קיימתי דיון מקצועי בהשתתפות הצדדים, ופרסמתי פרוטוקול.

פרוטוקול הדיון המקצועי וכל המסמכים שהוגשו לי מהווים חלק בלתי נפרד משומתי המכרעת.

2. מועד הביקור בנכס

ביקור במקרקעין ובסביבתם נערך ביום 18.3.2016 ע"י הח"מ.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

3. המועד הקובע

לאישור ההקלות - 23.6.2015.

4. פרטי המקרקעין

גוש : 7162.

חלקה : 132 (חלק).

שטח חלקה רשום : 462 מ״ר.

שטח מגרש נטו : 400 מ״ר.

מהות המקרקעין : מגרש ריק ומגודר המיועד לבנייה למגורים.

בעלות : פרטית (ראה סעיף 7).

כתובת : רחוב אילת 3, חולון.

5. תאור הנכס והסביבה

המקרקעין נשוא השומה מהווים מגרש בשטח כ-400 מ״ר, חלק מחלקה ששטחה הרשום 462 מ״ר, שכתובתו רחוב אילת 3, שכונת נאות רחל בחולון.

הסביבה: אזור מגורים עירוני טיפוסי המאופיין בבנייה רוויה. לאורך רחוב אילת קומת הקרקע בחלק ניכר מהמקרים משמשת למסחר.

מתוחמת ברחובות הבאים : דב הוז בצפון, ההסתדרות בדרום, קוגל במזרח, יגאל אלון במערב.

רחוב אילת דו סטרי לתנועת כלי רכב עם אי תנועה מפריד. מהווה ציר תנועה מרכזי וסואן בסביבה, המסתעף מרחוב דב הוז בצפון והמסתיים בשכונת ג׳סי כהן בדרום.

נשוא השומה ממוקם בצידו המזרחי של הרחוב, בסמוך למפגש עם רחוב דב הוז.

החלקה והמגרש : חלקה 132 בגוש 7162 בשטח רשום של 462 מ״ר. חלק משטח החלקה מיועד להרחבת דרך. שטח המגרש נטו כ-400 מ״ר (עפ״י מדידה). הצורה כמלבן כמעט רגולארי עם חזית מערבית של כ-15.5 מ׳ לרחוב אילת ועומק ממוצע של כ-28 מ׳. המגרש ריק ומגודר בגדר פחים. פני הקרקע מישוריים.

להלן גבולות החלקה/מגרש :

צפון – שני בנייני מגורים : ותיק בן שתי קומות, וחדש יותר יחסית בן 5 קומות.

דרום – מבנה מגורים חדש בן 7 קומות.

מזרח – מבנה מגורים צמוד קרקע בן שתי קומות.

מערב – רחוב אילת ומעברו בנייני מגורים בני 3 – 4 קומות עם חזית מסחרית.

בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניות מלאות.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

6. המצב התכנוני

6.1 תכניות ב"מצב קודם"

התכנית	י.פ.	מתן תוקף	עיקרי ההוראות
תיקון 1	955	23.8.1962	**הייעוד** - אזור מגורים ב' 1. **זכויות בניה** – 25% בקומה * 2 קומות, סה"כ 50% בניה. **מגרש מינימאלי** – 500 מ"ר. **יח"ד למגרש** – 4.
195/ח	1939	19.8.1973	**הייעוד** - אזור מגורים ד' 2. **זכויות בניה** – 25% בקומה * 6 קומות, סה"כ 150% בניה. **מגרש מינימאלי** – 340 מ"ר. **יח"ד למגרש** – אין הגדרה. מרפסות – שטחן לא יעלה על 30% משטח הבנייה המותר. מותר להבליט מרפסות בקו בניין החזית ב-1.2 מ' ומאחור ב-1 מ'.
תיקון 4	2829	24.6.1982	אושרה הקמת חדר יציאה לגג בשטח 12 מ"ר ברוטו, עד לגובה כולל של 2.4 מ' מעל למפלס הגג.
תיקון 4 ד'	3358	15.7.1986	שטח חדר היציאה לגג הוגדל עד ל-23 מ"ר, ובתנאי שיהיה צמוד לדירה שמתחתיו.
תיקון 8	3683	30.7.1989	אושרה בניית מחסן בקומת המרתף בשטח של 6 מ"ר לכל יח"ד וזאת מעבר למקלט או חניה תת קרקעית, וכן פרגולות לחדרי הגג.
תיקון 7	3791	19.8.1990	מאפשרת הוספת 30% בנייה מעבר למפורט לעיל.
תיקון 10 א'	4252	13.10.1994	הותרה בניית פרגולה הצמודה לחדר היציאה לגג ובשטח של 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה, ולא יותר מ-23 מ"ר.
תיקון 15	4644	17.5.1998	הותרה בניית מרתף בשטח של עד 90% משטח המגרש. שטח המחסן לכל דירה הוגדל עד ל- 10 מ"ר.
תיקון 23/1	5824	26.6.2008	לשפר ולעדכן את השימושים המותרים במפלס הגג. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בבניינים בהם תכסית הקומה העליונה קטנה מ-85% משטח הקומה שמתחתיה. בנייה על גגות שטוחים - עד 40 מ"ר ליח"ד. פרגולות – על פי שטח הדירה ולא יותר מ-1/3 שטח הגג הפנוי או 30 מ"ר.

6.2 "מצב חדש" מימוש זכויות בהיתר בנייה כולל הקלות

וועדת המשנה של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון, בישיבתה מיום 23.6.2015 החליטה לאשר בקשה להיתר בנייה מס' 2011006, כשהיא כוללת את ההקלות הבאות:

- ✓ קו בניין קדמי 3.8 מ' במקום 5 מ' כרוב הבניינים ברחוב אילת.
- ✓ קו בנין קדמי ואחורי 3 מ' במקום 5 מ' למרפסות פתוחות בלבד.
- ✓ קו בניין אחורי 4.5 מ' במקום 5 מ'.
- ✓ קומת עמודים בגובה 3 מ' במקום 2.2 מ'.
- ✓ גובה קומה טיפוסית 3.15 מ' במקום 3 מ' ברוטו.
- ✓ תוספת כמותית של 6% מעבר למותר עבור שיפור תכנון.
- ✓ תוספת כמותית של 5% מעבר למותר עבור הוספת מעלית.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

להלן פרוט שטחי הבנייה המבוקשים והמאושרים על פי החלטת הוועדה המקומית:

הקומה	עיקרי מ"ר	ממ"ד	שירות אחר מ"ר	סה"כ מ"ר	מרפסות מ"ר
קרקע	----	24	38.35	62.35	----
א'	137.01	24	47.15	208.16	17.54
ב'	137.01	24	47.15	208.16	17.54
ג'	137.01	24	47.15	208.16	17.54
ד'	137.01	24	47.15	208.16	17.54
ה'	137.01	24	47.15	208.16	17.54
ו'	138.18	24	47.06	209.24	17.94
גג	76.70	---	24.84	101.54	79.67

מספר יח"ד מבוקש ומאושר: 12.

7. הזכויות במקרקעין

מהעתק נסח רישום, מידע מפנקס הזכויות מיום 31.1.2016 שהועבר אלי ע"י שמאי המבקש, עולים הפרטים הבאים:

גוש: 7162.

חלקה: 132.

שטח חלקה רשום: 462 מ"ר.

בעלות רשומה: טוטיאן יעקב 1/2, טוטיאן רמי 151/462 חלקים,
פרידה זהבי 40/162 חלקים, חממי פלורה 40/162 חלקים.

הערות: עפ"י סעיף 126 לחוק המקרקעין על החלקים של טוטיאן רמי ויעקב.

8. עקרונות גורמים ושיקולים/ההכרעה

לאחר ששמעתי ולמדתי את עמדות הצדדים, לאחר שנערך ביקור במקרקעין ובסביבתם, ולאחר שעיינתי בתכניות השונות ובמסמכים שהוגשו לי, הגעתי לכלל הדעה והמסקנות כדלקמן:

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

8.1 עמדת המשיבה –

הבלטת מרפסות – ככל והבלטתן אושרה בתכנית ח/195, הרי שהמימוש כרוך בתשלום היטל השבחה.

ערכי שווי – שמאי המשיבה מעריך את השווי של מ״ר מבונה במועד הקובע ב-6,000 ₪. הוא נסמך על 8 עסקות השוואה בהן נמכרו דירות מגורים ברחוב אילת במהלך שנת 2015 (ראה סעיף 11 עמ׳ 5 לשומתו).
המחיר הממוצע ששולם בעבור מ״ר בנוי עמד על 15,400 ₪. שווי מרכיב הקרקע הוערך בגישת השווי השיורי כדלקמן: 15,400 ₪/ 15% רווח יזמי – 6,000 ₪/מ״ר עלות בנייה = 7,400 ₪.
בשל סמיכות החלקה שבנדון לצומת רועשת, השווי של מ״ר מבונה הוערך כאמור לעיל.

בתגובתו בכתב שמאי המשיבה מתייחס לעסקות ההשוואה שנכרתו בנשוא השומה במועדים שונים:
- העסקה מיום 28.2.2011 (באתר רשום המסים מדווח שהיא מיום 29.4.2010), אינה רלוונטית כלל למועד הקובע.
- שתי העסקות מיום 5.7.2015, תמורתן שולם סכום של 380,000 ₪, אינן משקפות שווי קרקע לדירת 4 חדרים. ככל הנראה שהן משקפות מכירה של דירות על הנייר, ולכן הן אינן משקפות את שווי מרכיב הקרקע. לכל היותר המחיר משקף את שווי מרכיב הקרקע בדחייה של 3 שנים עד להשלמת הבנייה.

תרומת ההקלות:
אין ממש בטענת שמאי המבקש לפיה תרומת ההקלות בקווי הבניין חושבה בכפל. תוספת של כ-100.66 מ״ר מרפסות אינה כלולה בתחום כפל החיוב, אלא היא באה בנוסף להקלות הכמותיות. ההקלות בקווי הבניין למרפסות מאפשרות תכנון מרפסות גדולות ומרווחות יותר, זאת במקום מרפסות זיז קטנות יותר שהתועלת מהן נמוכה יותר.
בהוראות תכנית ח/195 נקבע שגובה הקומה המפולשת לא יעלה על 2.20 מ׳, והגובה של כל קומה טיפוסית (כולל עובי התקרה) לא יעלה על 3 מ׳. לתוספת הגובה בכל קומה יש תרומה לשווי הדירות.

תחשיב:
אחוזי בנייה מבוקשים: 205.79%.
אחוזי בנייה מותרים: 195%.
תוספת שטח עיקרי מבוקשת: 400 מ״ר * 10.79% נוספים = 43.16 מ״ר * מקדם 1 = 43.16 מ״ר.
הקלות בקו קדמי ואחורי למרפסות: 15.4 מ״ר לקומה * 6 קומות = 92.4 מ״ר * מקדם 0.6 = 55.44 מ״ר.
הקלה בקו בניין אחורי: 8.26 מ״ר * מקדם 0.2 = 1.652 מ״ר.
הקלה בגובה קומה טיפוסית: 823.23 מ״ר * מקדם 0.05 = 41.16 מ״ר.
סה״כ תוספת שטח אקווי.: 138.11 מ״ר.
ההשבחה – 138.11 מ״ר אקווי. נוספים * 6,000 ₪/מ״ר = **828,600 ₪.**

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

8.2 עמדת המבקש –

ערכי שווי – שמאי המבקש מעריך את השווי של מ״ר מבונה במועד הקובע לכדי 4,150 ₪. האומדן נסמך על מחירי מכירה צפויים בדירות שייבנו, ובהתבסס עליהם שווי הקרקע הוערך בגישת השווי השיורי:

התמורה ממכירת כל 12 יח״ד שייבנו בבניין : 17,750,000 ₪ (ראה פרק י׳ עמ׳ 13 לשומתו).

לאחר הפחתת רווח יזמי של 20% : 14,791,667 ₪.

לאחר הפחתת מ.ע.מ. 18% : 12,535,311 ₪.

עלויות הקמה כולל למרפסות : 8,204,420 ₪.

יתרה לקרקע : 4,330,891 ₪.

שווי מ״ר מבונה : 4,150 ₪ (4,330,891 ₪/1,043.93 מ״ר בנוי פלדלת במעוגל).

תרומת ההקלות – שמאי המבקש נסמך על העקרונות בשומה מכרעת קודמת, שערך החי״מ בשנת 2012 לאותם המקרקעין ובגין הקלות דומות:

- ההקלות הכמותיות וההקלות בקווי בניין חופפות, ולכן תוספת השטח לאומדן ההשבחה עומדת על 43.32 מ״ר (אין מחלוקת עם שמאי המשיבה בעניין תוספת השטח שאושרה כהקלה כמותית).
- הבלטת מרפסות עד 1.20 מ׳ הותרה כבר בתכנית ח/1, ולכן אין השבחה בגין ההקלות למרפסות.
- התוספת 15 סמ׳ בגובה של קומה טיפוסית אינה ברמת מדידה שמאית, ואין השבחה בגינה.

ההשבחה – 43.32 מ״ר * 4,150 ₪/מ״ר = **179,780** ₪ במעוגל.

8.3 הכרעת השמאי המכריע –

ערכו שווי – ערכתי בעבר שומה מכרעת למקרקעין שבנדון בגין הקלות דומות (אך לא זהות), למועד הקובע 3.5.2011.

הערכתי שם את השווי של מ״ר מבונה נכון לחודש מאי 2011 ב-3,600 ₪, ובהתבסס על עסקה לפיה ביום 29.4.2010 נמכרו המקרקעין שבנדון תמורת 3,800,000 ₪.

שמאי המבקש סבור שבין 29.4.2010 (מועד העסקה) לבין המועד הקובע דכאן, השווי של מ״ר מבונה עלה בכ-15% (4,150/3,600).

בהתאמה, שמאי המשיבה סבור שזה עלה בכ-67%.

דעתי שהצדק אינו לא עם זה ולא עם זה.

בין שני המועדים הקובעים עלה מדד מחירי דירות 4 חדרים בחולון בכ-32.5% (מקור: סקר מחירי דירות 4 חדרים שפורסם ע״י אגף שומת מקרקעין). כאשר מחירי הדירות עולים בשיעור זה, מחיר הקרקע עולה בשיעור גבוה יותר ועומד על כ-80%. משמע, בהתבסס על עסקת המכר במקרקעין עצמם, שבה נרכשו הזכויות בנשוא השומה, השווי של מ״ר מבונה אמור לעמוד על כ-**6,500** ₪ (3,600 ₪ * 180%).

אני סבור שאם שמאי המבקש היה מיישם נכונה את גישת השווי השיורי, גם הוא היה מגיע לאותו שווי מתואם של מ״ר מבונה. והכיצד?

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

1. הוא הפחית תחילה את רווח היזם, ורק אחר כך את מרכיב המ.ע.מ.
2. יישום נכון של הגישה מחייב להפחית ראשית את המ.ע.מ. (וזה עמד במועד הקובע על 17% ולא על 18% כפי שנכתב), ורק אחר כך את הרווח היזמי (וזה אמור לעמוד במועד הקובע על 18% ולא על 20%).
3. הוא מעריך את עלויות ההקמה ב-8,204,420 ₪, ולדעתי הן אמורות להיות נמוכות יותר.

בהתבסס על מחירון דקל נכון לאמצע שנת 2015, עלויות הבנייה אמורות להיות:
(1,414 מ״ר ברוטו * 4,130 ₪/מ״ר) +(185 מ״ר מרפסות * 1,150 ₪) +(200 מ״ר פיתוח חצר * 310 ₪) = 6,114,570 ₪, ובתוספת הוצאות הנהלה, כלליות, מימון ואגרות בנייה סה״כ כ-7,350,000 ₪, ולא כפי הערכתו.

קיבלתי משמאי המבקש פרטים אודות שתי עסקות מכר בנשוא השומה מיום 5.7.2015. בנוסף הוא העביר אלי הסכם ייחוד דירות לפיו הממכר מהווה קרקע לבניית שתי בנות 4 חדרים בבניין שיוקם. בנוסף הרוכשות אמורות לשלם את עלויות הבנייה.
עיינתי בשני הסכמי המכר, ומהם אני למד שהמוכר (הוא המבקש במקרה זה), מכר לכל אחד מיחידי הרוכשים 40 מ״ר מתוך הקרקע תמורת 380,000 ₪. שמאי המבקש סבור שהתמורה משקפת קרקע ליח״ד בת 4 חדרים בבניין שייבנה על המגרש (הבניין נשוא הבקשה להיתר).
התמורה של 380,000 ₪ אינה סבירה על פניה.
המבקש רכש ביום 29.4.2010 את המגרש תמורת 3,800,000 ₪, כלומר הוא שילם בעבור מ״ר קרקע נטו סך של 9,500 ₪ (3,800,000 ₪/400 מ״ר נטו).
בחלוף 5 שנים, נטען שהמבקש מכר 40 מ״ר מתוך הקרקע תמורת 380,000 ₪. כלומר חלפו 5 שנים, והמחיר למ״ר קרקע נותר 9,500 ₪. בתנאי שוק עולה, במגמה מתמדת, מצב זה אינו סביר על פניו.
סקר השתנות מחירי הדירות, המאוזכר בעמ׳ הקודם, הוא הראיה לכך.
במהלך הדיון גם שמאי המבקש טען שיתכן שהשווי של מ״ר מבונה בשומתו נמוך משווי השוק במועד הקובע, ואין זה בלתי סביר להניח שעליית המחירים גבוהה מ-15% כפי המשתמע משומתו.

<u>תרומת ההקלות</u> – שמאי המבקש התבסס בדיוק על העקרונות שבשומתי המכרעת הקודמת, אך הוא לא שם לב שההקלות שאושרו במקרה דנן אינן זהות לאלו שאושרו במקרה הקודם. הפעם אושרה הקלה נוספת בקו הבניין הקדמי (3.8 מ׳ במקום 5 מ׳) שלא אושרה בפעם הקודמת.
כפי שנהגתי בשומתי המכרעת הקודמת, כך אני סבור שיש לנהוג גם במקרה זה, ואין לחייב גם בגין הקלות כמותיות וגם בגין הקלות בקווי בניין, אלא רק על השטח הגדול מבין שתיהן, שהרי הן חופפות אחת את רעותה.

במקרה זה היקף ההקלות הכמותיות עומד על 43.16 מ״ר.
ואילו היקף ההקלות בקווי הבניין עומד על 51.42 מ״ר (40.32 מ״ר בקו בניין קדמי, ו-11.1 מ״ר באחורי).
השטח החייב בהשבחה הוא, כאמור, הגבוה מבין השניים – **51.42 מ״ר.**

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

כפי שכתבתי בשומתי המכרעת הקודמת, בהוראות תכנית המתאר ח/1 נקבע שתותר הבלטה של 1.2 מ' בקו בניין קדמי למרפסות, ולכן גם בגין מרכיב זה לא הבאתי בחשבון שקיימת השבחה.

בגין ההקלה בקו הבניין למרפסות האחוריות יש לחייב בהשבחה, ובמקרה זה שטחן עומד על **44.4 מ"ר** (3.7 מ"א * 2 מ"א * 6 קומות).

אינני מקבל את טענת שמאי המשיבה שהבלטת המרפסות הותרה בתכנית ח/195, וכי חלה בגינה חבות בתשלום היטל השבחה.
ראשית, התכנית פורסמה למתן תוקף לפני 1.7.1975, ולכן אין בגינה חבות בהיטל השבחה.
שנית, החלקה נשוא השומה נרכשה בשנת 2010, ולכן ככל וחלה חבות בהיטל השבחה בגין תכנית ח/195 הרי שהיא על מי שמכר את הזכויות בשנת 2010.

<u>הקלה בגובה קומה</u> – שוויה של קומה טיפוסית שגובהה 3.15 מ' גבוה משוויה של קומה שגובהה 3 מ'. שמאי המשיבה סבור שתרומת ההקלה לשווי המקרקעין עומדת על 5%. בשומתי המכרעת הקדומת כתבתי שתרומת ההקלה בגובה היא שולית וזניחה עד שלדעתי היא אינה ברת מדידה בכלים שמאיים.
אינני בטוח שצדקתי אז בדברי.
מאז ערכתי שומות מכריעות נוספות, שעניינן הקלה דומה, ובהן סברתי שתוספת הגובה תורמת לשווי המקרקעין. התוספת לגובה מגדילה את נפח הקומה ב-5% (3.15 מ"ק במקום 3 מ"ק לכל מ"ר רצפה), אבל התרומה לשווי אינה לינארית, שכן קיימת תועלת שולית פוחתת עם הגובה. שיעור ההפחתה שאני מייחס לתועלת השולית הוא 50% מכלל תוספת הנפח, ולכדי 2.5% לכל שטח הרצפות.

<u>ההשבחה</u> – להלן אומדן ההשבחה על פי מרכיבי ההקלות השונות:
51.42 מ"ר הקלה כמותית * 6,500 ₪ מ"ר = 334,230 ₪.
44.4 מ"ר מרפסות אחוריות * 6,500 ₪/מ"ר * 35% = 101,010 ₪.
823.23 מ"ר * 6,500 ₪/מ"ר * 2.5% הקלה בגובה קומה = 133,775 ₪.
סה"כ ההשבחה מכל ההקלות – **569,000** ₪ במעוגל.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

9. השומה

בהתבסס על העקרונות, השיקולים והתחשיבים שלעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון בגין מימוש בהיתר בנייה שאושר כשהוא כולל גם הקלות היא **569,000** ₪.

היטל ההשבחה – **248,500** ₪ (מאתיים ארבעים ושמונה אלף וחמש מאות ₪).

היטל ההשבחה צמוד למועד הקובע (23.6.2015) כקבוע בחוק ובפסיקה.

השומה הוכנה על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מיקצועית) התשכ"ו – 1966 ועל פי תקני מועצת שמאי המקרקעין בישראל.

ניקי פרימו
מתכנן ערים ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
(-)

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il