נאוה סירקיס - שמאית מקרקעין .M.sc

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

תאריך: 10.9.2015

סימוכין: 7-510.0

בעניין: **אלון קסטיאל ואח'**

השמאי שי דיעי **המבקשים**

הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב –יפו

השמאים דוד אנזנברג ובנימין דקל **המשיבה**

שומה מכרעת

רח' בורוכוב 1, רח' המלך ג'ורג' 32, תל אביב

גו"ח (חלק) 6904/86

1. מטרת השומה

הכרעה במחלוקת בנושא ההשבחה במקרקעין כתוצאה מאישור בקשה לשימוש חורג לתקופה שתחילתה בתאריך 23.7.2014 ועד ליום 31.12.2021 (תיק בנין 75-001/0).

2. המועד הקובע לעריכת השומה הוא 23.7.2014, התאריך בו אושרה הבקשה לשימוש חורג.

3. בתאריך 24.3.2015 נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים.
פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים.
ביקור בנכס ערכתי בתאריך 17.8.2015.

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:
1. דרישה לתשלום היטל השבחה עפ"י שומה מתאריך 27.8.2014, שנערכה ע"י השמאים דוד אנזנברג ובנימין דקל.
2. תגובת הועדה המקומית ל"שומה אחרת".

מהמבקשים:
1. הוגשה "שומה אחרת" מתאריך 7.12.2014, שנערכה ע"י השמאי שי דיעי.
2. חוזה שכירות בנכס מיום 24.11.2013.

5. זכויות משפטיות

הנכס הנישום רשום בפנקס הזכויות בלשכת רישום מקרקעין תל אביב -יפו.

רישום: חלקה 86 בגוש 6904. [1]

שטח חלקה: 544 מ"ר.

בעלות:

	החלק בנכס
יערי אליהוד	1/4
אור רונן	3/4

[1] רשומה הערה על צו הריסה ע"י בית משפט העירוני ת"א-יפו, תיק מס' 1341/68 מיום 10.11.1968, על חלקי צ'רלי דוד.

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

תכנית 44 פורסמה למתן תוקף בתאריך 20.11.41, ע.ר. 1142.

יעוד:	אזור מסחרי II.
זכויות בניה:	50% בקומה ובסה"כ 150%.
גובה:	במגרשי פינה- גובהו של בניין לצד הרחוב הצר ביותר יוכל להיות עד לאורך 14 מ' מנקודת הצטלבות של קווי הבנין של שני הרחובות, באותו הגובה המותר בחזית הפונה לרחוב הרחב ביותר מבין שני הרחובות המצטלבים.
שימושים:	רשימת שימושים הכוללת גם מסעדות ובתי קפה.
עסקים מותרים:	רשימת עסקים, בין היתר, אחסנת אלכוהול, חנויות לעסקים שונים, בתי מלאכה ועוד.

תכנית 2331 פורסמה למתן תוקף בתאריך 8.12.1991, י.פ 3952.

החלקה מסווגת כ- אזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית (רח' המלך ג'ורג'). נקבע כי יותר שימוש מסחרי בבנין קיים במקרים הבאים ובתנאי שאינו מהווה מטרד למגורים:-

1) השימוש המסחרי קיים בהיתר בקומת מרתף או בקומת קרקע בחזית הבנין, בחלקי מבנה שנבנו שלא למטרת מגורים.
2) השימוש המסחרי קיים בהיתר, בדירה שנבנתה למגורים בקומת הקרקע של הבניין, והחל את פעילותו לפני 1.9.1979 בלא שהחליף מחזיקים והמחזיקים לא צרפו לעצמם שותף חדש.

נקבע כי שימוש מסחרי הקיים בהיתר ואינו מפורט לעיל יהווה שימוש חורג.

נתוני רישוי:

הבנין נבנה לפי רשיון מס' 2141, מתאריך 26.11.1933.
מהות הבקשה: בנין 3 קומות, 9 חדרים, 3 מטבחים, 3 חדרי אמבטיה, ו- 3 ב"כ בכל קומה.
שטחי רישוי: שטח קומה: 174.54 מ"ר + מרפסות: 41.29 מ"ר.

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. שימוש חורג

מטעם הועדה נמסר, כי בנכס הנדון אושרו בעבר בקשות לשימוש חורג לבתי עסק.
בתאריך 23.7.2014, אושרה ע"י הועדה המקומית בקשה לרשיון עסק מס' 62281-00/14 עבור שטח של 268 מ"ר.

מהות הבקשה:
שימוש חורג ממגורים בהיתר, לעסק של עריכת משחקי ביליארד או סנוקר, בית אוכל אחר להכנת והגשת סלטים מירקות טריים, כריכים, צ'יפס, חימום פיצה מוכנה, טורטיות במילוי גבינה, משקאות משכרים-הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה וממעבר צדדי בתוך שטח של המגרש לאזור ישיבה.

8. תאור הנכס והסביבה

הנכס נשוא השומה ממוקם בפינת הרחובות בורוכוב והמלך ג'ורג' באזור לב ת"א (אזור ג').
קינג ג'ורג' הוא רחוב ראשי המאופיין בבנייני מגורים ותיקים בעלי חזית מסחרית.
חלקה 86 בגוש 6904 ממוקמת ממול לגינה הציבורית "גן מאיר" ובקרבה ל"דיזנגוף סנטר".
שטח החלקה 544 מ"ר, בתחומה בנוי בנין בן 2 קומות מעל קרקע.
בבנין חדר מדרגות מרכזי, הגישה אליו מרח' בורוכוב.
הנכס הנישום ממוקם בקומת הקרקע, במפלס גבוה מהרחוב. הכניסה אליו דרך גרם מדרגות חיצוני בפינת הרחובות המלך ג'ורג' ובורוכוב.
בתאריך 23.7.2014 אושרה בקשה לשימוש חורג, השטח המבוקש 268 מ"ר לפי הפרוט שלהלן:-

שימוש	שטח רצפה מ"ר	שטח לא מקורה	שטח עזר
אולם ישיבה	70.34	52.1	16.18
בר משקאות 1	20.6		
בר משקאות 2	7.55		
מטבח	18.0		
מחסנים	13.72		
מבואה	5.66		
שרותים	9.62		
מעברים	20.0		
אזור ביליארד	20.8		
מרפסת שירות			12.4
סה"כ	187.37	52.1	28.58

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. 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".

בענייננו הדרישה לתשלום היטל השבחה נובעת כתוצאה מאישור הבקשה לשימוש חורג ממגורים בהיתר לעסק כהמשך לשימוש המתנהל בעסק.

- עסק של עריכת משחקי ביליארד או סנוקר.
- בית אוכל אחר להכנת והגשת סלטים מירקות טריים, כריכים, צ'יפס, חימום פיצה מוכנה, טורטיות במילוי גבינה.
- ממשקאות משכרים הגשתם, לצורך צריכה במקום ההגשה.
- ממעבר צדדי בתוך שטח של המגרש, לאזור ישיבה.

תקופת השימוש החורג בת 7 שנים וחמישה חודשים החל מיום 23.7.2014 ועד ליום 31.12.2021.

ב. גובה ההשבחה בשומות הצדדים

דרישת הועדה: 462,000 ₪
עמדת המבקשים: לא חלה השבחה

ג. עמדות הצדדים

	עמדת הועדה	**עמדת המבקשים**
שווי (בנוי) מצב קודם (מגורים)	29,000 ₪/מ"ר	38,000 ₪/מ"ר
מצב חדש (מסחר)	34,000 ₪/מ"ר	30,000 ₪/מ"ר
שטח אקו' של הנכס	215 מ"ר	
גובה ההשבחה לצמיתות	1,075,000 ₪	
לתקופת שימוש החורג	462,000 ₪ (i=8% ,n=7.4)	

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

שמאי הועדה קבעו כי מהות הבקשה היא "שימוש חורג מהיתר" והסתמכו על המצוין בבקשה להיתר בניה, בה נקבע שימוש חורג ממגורים בהיתר לעסק..."

בתכנית 44 הותרו באזור מסחרי II מגוון שימושים הכוללים גם בתי אוכל, מסעדות, בתי קפה ומקומות למכירת משקאות חריפים.
בבקשה לשימוש חורג נשוא השומה (רשיון מס' 622/1-00/14), מבקשים שימושים מסחריים שחלק מהם, עריכת משחקי ביליארד או סנוקר, אינם כלולים ברשימת השימושים בתכנית 44. מנגד, בתכנית 2331 נקבע כי ב"אזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית" יותר שימוש מסחרי כללי ובתנאי שאינו מהווה מטרד.
היקף השימושים המסחריים המותרים עפ"י תכנית 2331 נתון לפרשנות, כך שהקביעה כי מדובר בשימוש חורג מהיתר ולא מתכנית אינה חד משמעית.

גישת השומה בה נקטו שמאי הצדדים, לפיה בחנו את ההשבחה עפ"י הפער בשווי בין מצב מאושר למגורים למצב חדש למסחר, מייתרת את הצורך לדון בסוגיה האם עסקינן בשימוש חורג מהיתר או שימוש חורג מתכנית.

ה. שווי למגורים

שמאי הועדה קבעו, כי שווי למגורים (בנוי) בסך 29,000 ₪/מ"ר והציגו את הנתונים שלהלן :-

- עסקת מכר של דירת מגורים ברח' המלך ג'ורג' 34 מתאריך 1.11.2011.
  שטח הדירה 94 מ"ר ומחיר המכירה 1,560,000 ₪.
- שומות מכריעות בסביבה, נקבעו ערכי שווי מבונה בטווח 12,000-13,000 ₪/מ"ר. [1]

שמאי המבקשים קבע שווי למגורים בסך 38,000 ₪/מ"ר.
בשומתו הציג רשימה ארוכה של עסקאות מכר של דירות מגורים (דיווחי מס שבח).

---

[1]

שמאי	כתובת	מועד קובע	שווי מבונה – ₪/מ"ר
בצלאל קציר	שלום עליכם 12	4.1.12	13,000
נורית ג'רבי	בורוכוב 9	23.9.08	12,000

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

בתכנית היתר הבניה (היתר מס' 2141) מסומנות בקומה טיפוסית בבנין 3 יח"ד, דירה הפונה לחזית רח' המלך ג'ורג', דירה אמצעית ודירה הפונה לרח' בורוכוב.
מדובר בפינת רחובות באזור סואן הנושא אופי מסחרי, בו עוברת תנועת כלי רכב במשך רוב שעות היממה. סקירת נתוני השוואה מהסביבה מצביעה על שונות במחירי הדירות והפחתה לדירות בחזית רח' המלך ג'ורג'.

עסקאות מכר בדירות ברח' המלך ג'ורג' :- [1]

תאריך	כתובת	שטח- מ"ר	קומה	מחיר מכירה ₪	מחיר ₪/מ"ר
17.11.13	המלך ג'ורג' 40	66	2	1,760,000	26,667
20.12.13	המלך ג'ורג' 47	65	3	1,600,000	24,615
25.3.15	המלך ג'ורג' 45	54	4	1,749,998	32,407
				ממוצע	27,896

בהעדר מדידה מדויקת של הדירות בקומה, נערכה חלוקה לחלק הפונה לרח' המלך ג'ורג' ולחלק הפונה לרח' בורוכוב.
שווי בנוי לדירה בחזית רח' המלך ג'ורג' נקבע בסך 28,000 ₪/מ"ר.
הערכה מביאה בחשבון יתרון ליציאה לחצר מחד ופחת במיקום קומת קרקע, מאידך.

עסקאות יד שניה ברח' בורוכוב : - [1]

תאריך	כתובת	שטח- מ"ר	קומה	מחיר מכירה ₪	מחיר ₪/מ"ר
7.5.15	בורוכוב 2	42	2	1,820,000	43,333
12.2.13	בורוכוב 3	61	2	1,920,000	31,475
28.1.15	בורוכוב 3	40	קרקע	1,770,000	44,250
16.4.15	בורוכוב 4	74	2	2,375,000	32,095
11.11.13	בורוכוב 5	74	1	2,020,002	27,295
11.11.14	בורוכוב 6	40	קרקע	1,600,000	40,000
6.4.14	בורוכוב 10	26	קרקע	1,180,000	45,385

העסקאות הנ"ל מצביעות על רמת מחירים ברח' בורוכוב בשטח 60-75 מ"ר בגבולות 33,800 ₪/למ"ר ומחיר ממוצע בדירות קטנות (26-42 מ"ר), בסך 43,200 ₪/מ"ר.
שווי דירה הפונה לרח' בורוכוב נקבע לפי 34,000 ₪/מ"ר.

[1] פורסמו באתר מידע נדל"ן של רשות המיסים.

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 מסחרי

מסחר

שמאי הועדה קבע שווי למסחר בקומת הקרקע בסך 34,000 ₪ עפ"י הנתונים שלהלן :-

- עסקאות מכר של שטחי מסחר :

תאריך	כתובת	שטח- מ"ר	מחיר- ₪	מחיר ₪/מ"ר
27.6.10	המלך ג'ורג' 28	18	415,000	23,056
26.8.11	המלך ג'ורג' 105	30	1,000,000	33,333
8.1.13	בוגרשוב 70	49	2,100,000	42,857
25.6.13	המלך ג'ורג' 105	36	1,300,000	36,111
			ממוצע	33,839

- בשומה מכרעת ברח' סוקולוב 44, נקבע שווי מסחרי בנוי, נכון למועד קובע 4.1.12 בסך 28,235 ₪/מ"ר.
- הוצגו מחירי ביקוש להשכרת חנויות ברח' המלך ג'ורג', לפיהם רמת מחירי השכירות נעה בטווח 240-326 ₪/מ"ר לחודש.

שמאי המבקשים קבע שווי למסחר בסך 30,000 ₪/מ"ר והתבסס על הנתונים שלהלן :-

- מחירי ביקוש להשכרת חנויות (היצע יד שניה) ברחובות ראשיים בסביבה, כדוגמת המלך ג'ורג', שינקין, דיזנגוף, בוגרשוב ועוד. חנויות בשטח 14-75 מ"ר, מבוקשים דמ"ש בטווח 107-250 ₪ למ"ר לחודש.

- מחירי ביקוש לחנויות ברח' דיזנגוף ובדיזנגוף סנטר, לחנויות בשטח 25-120 מ"ר, נעים בגבולות 30,500 ₪/מ"ר.

- לנכס ברח' בוגרשוב 87 המשמש כבית קפה, משולמת שכירות בגובה 10,000 ₪/לחודש. שטח המושכר 60 מ"ר + 80 מ"ר מרפסות (מקדם 0.3), מתקבל שכירות בסך 120 ₪/מ"ר לחודש.

- בנכס עצמו, עפ"י חוזה מתאריך 24.11.2013 משולמת שכירות בגובה 43,289 ₪, עפ"י הסכם השכירות על הרוכש לדאוג בעצמו ועל חשבונו לקבלת רשיון מעירית ת"א להפעלת המושכר.

שעור היוון לשטחי מסחר נקבע לפי 8.3% עפ"י סקר שפורסם ע"י אגף שומת מקרקעין.

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) ניתוח הסכם השכירות בנכס הנישום מצביע על שכירות בגובה 204 ₪/מ"ר, כאשר עפ"י חוזה השכירות השוכר נוטל בתשלום עבור השגת הרשיונות בעירית ת"א.

שכירות לחודש			43,286 ₪
	שטח מ"ר	מקדם	
אולמי ישיבה	70.34	1.0	
בר משקאות	28.15	1.0	
אזור ביליארד	20.8	0.8	
מעברים, מטבח, מחסנים ש"ש	67.0	0.7	
מרפסות מקורות	28.58	0.65	
שטח לא מקורה	52.1	0.6	
סה"כ שטח משוקלל			212 מ"ר ~
דמי"ש לחודש			204 ₪/מ"ר

(2) נתוני ההשוואה שהוצגו בשומות הצדדים מצביעים על רמת מחירי השכירות בסביבה בחנויות קטנות, נעה בטווח 250-200 ₪ למ"ר לחודש.

(3) שכירות בגובה דומה מתקבלת גם מניתוח מחירי מכירה בסביבה (תשואה בשעורים 8.5%-8.0% משווי בנוי בגבולות 34,000 ₪/מ"ר).

(4) לאור האמור ובהתחשב בגודל המושכר נקבע השווי בסך 30,000 ₪/מ"ר.

ז. גישת השומה

(1) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, מוגדרת ההשבחה כ"עליה בשווי המקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לשון החוק והפסיקה בנושא מורים, כי יש לקבוע את "שווי המקרקעין" במצב חדש לעומת מצב קודם ובהתאם את גובה ההשבחה.

(2) שמאי המבקשים טען כי לא חלה השבחה כתוצאה מאישור השימוש החורג בנכס. לדבריו השווי המיטבי בנכס הוא למגורים, בין היתר תורמת לכך עלות הארנונה למסחר בת"א שהיא מהגבוהות בארץ ויש בה כדי לפגוע ברווחיות העסקית.

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) בשומת הועדה נקבעה השבחה עפ"י העקרונות שלהלן :-

- פער בשווי בן השימוש המסחרי (לפי 34,000 ₪/מ"ר) לבין השווי למגורים (לפי 29,000 ₪/מ"ר).
- הפער בשווי בסך 5,000 ₪/מ"ר, הוכפל בשטח משוקלל של הנכס 215 מ"ר.
- גובה ההשבחה בנכס לצמיתות נקבעה בסך 1,075,000 ₪.
- היטל ההשבחה נגזר מסך ההשבחה לתקופת השימוש החורג (7.4 שנים) לפי שעור היוון 8% (מקדם 0.43).

(4) גישת השומה בה נקטתי היא ברוח פס"ד קונפינו (ה"פ 24998/89), בה נקבע כי ההשבחה היא הפער בשווי הנכס במצב חדש לעומת מצב קודם.
במצב קודם נקבע שווי הנכס לפי השימוש המאושר בהיתר, קרי למגורים, ובמצב חדש, הובא בחשבון השווי למסחר בתקופת השימוש החורג ושווי דחוי למגורים.

ח. עלויות התאמה

שמאי המבקשים טען כי בשומת הועדה לא הובאו בחשבון עלויות הנדרשות להתאמת הנכס לשימוש מסחרי. לדבריו מדובר בהתקנת מערכות כיבוי גילוי אש, התאמת פתחי אוורור במטבח, הנגשת בית קפה לנכים וטיפול בפינוי שמנים לפי הנחיות איכות הסביבה.

הכרעה

- מדובר באישור בקשה לרשיון עסק בנכס ששימש בעבר כבית עסק, כך שסביר להניח כי חלקן הארי של ההתאמות בוצעו בעבר.
- מטעם המבקשים לא הוצג אומדן עלות ההתאמות. ברמת הזהירות הובאו בחשבון הוצאות בסך 100,000 ₪ המתייחסות לפעילות בנכס כמסעדה.
- בגישת השומה בה נקטתי, נקבע שווי הנכס לפי שתי תקופות, האחת, שימוש מסחרי בתקופת השימוש החורג, השניה, שימוש למגורים בתום תקופת השימוש החורג. בעניינו מדובר במקרה חריג בו הנכס נבנה במקור כ-3 דירות. ולכן סברתי כי העלויות שתידרשנה להחזרת השימוש למגורים כרוכות בהוצאות כספיות גבוהות מהמקובל וכוללות בין היתר חלוקת השטח לחדרי מגורים, התקנת מטבחים, חדרי שרותים ורחצה. סך האומדן מסתכם ב-700,000 ₪. [1]

[1] לפי עלות שיפוץ בגובה 3,400 ₪/מ"ר + תכנון.

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

ט. אומדן ההשבחה

שווי הנכס למגורים

מיקום דירה	שימוש	שטח מ"ר	מקדם	שטח משוקלל
בחזית המלך ג'ורג'	דירה	93.7	1.0	93.7
	מרפסת פתוחה	52.1	0.3	15.6
	סה"כ			109.3 מ"ר
	שווי בנוי			28,000 ₪/מ"ר
	שווי הדירה			3,060,400 ₪
בחזית רח' בורוכוב	דירה	93.7	1.0	93.7
	מרפסת מקורה	26.58	0.6	15.95
				109.7 מ"ר ~
	שווי בנוי			34,000 ₪/מ"ר
	שווי			3,729,800 ₪
סה"כ שווי הדירות				6,790,200 ₪

שווי הנכס - כולל שימוש החורג למסחר לתקופה בת 7 שנים ו-5 חודשים

בתקופת השימוש החורג:

מסחר	שטח משוקלל (עמ' 9 לעיל)	212.0 מ"ר	
	שווי מבונה	30,000 ₪/מ"ר	
	שווי לצמיתות	6,360,000 ₪	
	מקדם ע.נ. בתקופת השימוש החורג [1]	0.436	
	שווי בתקופת השימוש החורג		2,772,960 ₪
	בהפחתת עלויות התאמה (100,000 ₪)		2,672,960 ₪

בתום השימוש החורג:

מגורים	שווי לצמיתות	6,790,200 ₪	
	עלות התאמה למגורים	700,000 ₪ -	
	שווי	6,090,200 ₪	
	מקדם דחיה (n=7.416 i=4%)	0.7476	4,553,034 ₪
			7,225,994 ₪

השבחה	435,794 ₪

[1] n= 7.416 i= 8% (מקדם 5.44) לעומת שווי לתק' החיים הכלכליים (מקדם 12.47).

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

10. שומה

נקבע כי גובה ההשבחה והיטל ההשבחה במקרקעין שבנדון, לתקופת השימוש החורג, בת 7 שנים וחמישה חודשים, נכון למועד הקובע 23.7.2014 הם:-

השבחה	435,794 ₪
היטל השבחה	217,897 ₪

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