תאריך 15/7/2012
מס' תיק-פניה 15004- 7

**שומה מכרעת בעניין:**

היטל השבחה עקב אישור שימוש חורג לצמיתות

למרתף בניין מגורים מאחסנה למשרד בחלקה 62

בגוש 6905 רח' בן יהודה 49 תל אביב

תאריך 15/7/2012
מס' תיק-פניה 15004- 7

לכבוד,
מר איתי וערן קופל - המבקשים
באמצעות מר אלי סידאוי - שמאי מקרקעין
רח' סוקולוב 86א' חולון
באמצעות דוא"ל esidawi@netvision.net.il

הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב - המשיבה
באמצעות מר דוד אנזנברג - שמאי מקרקעין
רח' סמאטס 10 תל אביב
באמצעות דוא"ל ansen-da@zahav.net.il

ג.א.נ,

# שומה מכרעת

**הנדון: <u>גוש 6905 חלקה 62, בן יהודה 49 תל אביב, היטל השבחה</u>**

## 1. <u>מטרת השומה</u>

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 10/5/2012 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בנכס הנדון. זאת על מנת להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר גובה ההשבחה, אשר חלה במקרקעין, עקב אישור בקשה ל"שימוש חורג" ממחסן למשרד.

במסגרת מלאכת ההכרעה הוצגו בפני על ידי הצדדים המסמכים הבאים:

א. שומה שנערכה מטעם הוועדה המקומית מיום 8/4/2012 על ידי השמאי דוד אנזנברג.

ב. שומה שנערכה מטעם הנשום מיום 31/5/2012 על ידי השמאי אלי סידאוי.

ביום 10/7/2012 קיימתי דיון בהשתתפות נציגי הצדדים לליבון הסוגיות שבמחלוקת וטיעוני הצדדים. פרוטוקול הדיון נמסר לצדדים ביום הדיון.

## 2. <u>תאריך קובע לשומה ומועד הביקור בנכס</u>

המועד הקובע לשומה הינו יום אישור השימוש החורג – 14/9/2011.

ביקור בנכס נערך ביום 12/6/2012 ע"י החת"מ.

## 3. פרטי המקרקעין

| | | |
|---|---|---|
| גוש | : | 6905 |
| חלקה | : | 62 (תתי חלקות 1+2) |
| מהות הנכס | : | מרתף בבניין מגורים ומסחר משותף המשמש בפועל כמשרד |
| כתובת | : | רח' בן יהודה 49 תל אביב |

## 4. תאור הנכס והסביבה

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים. להלן תיאור תמציתי של הנכס וסביבתו (תיאור נרחב יותר מופיע בשומות הצדדים):

הנכס שבנדון הוא מרתף של בניין מגורים ברח' בן יהודה בתל אביב.
שטח המרתף הרשום הינו כ- 130 מ"ר ובו חדרי משרד וחללי שירות מעטים.
המרתף "מואר" בחלונות ואינו קבור בקרקע. הכניסה אליו ממפלס החצר האחורית.
הנכס מחולק פיזית לשלוש יחידות נפרדות ובהן מחזיקים שלושה שוכרים.
מצב המשרד הפיזי - בסיסי, רצפתו מחופה ברובה קרמיקה ותקרתו בטון.
לשטחי המשרד לא מוקצים שטחי שירות כלליים והכניסה לכל "תא משרד" מדלת מקיר הבניין החיצוני.
הבניין הבנוי מעל לנכס בן שלוש קומות וקומת קרקע ובו דירות וחנויות.
הסביבה מתאפיינת בבניה ותיקה ובה שימושים מעורבים למגורים, מסחר ומשרדים.
בסביבה קיימת מצוקת חניה בכל שעות היממה.

## 5. מצב תכנוני

להלן התכניות העיקריות הרלוונטיות למפלס המרתף החלות על הנכס:

5.1 תכניות אשר חלות על הנכס:

**תכנית 44**

התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 4/11/1937.
התכנית מייעדת את החלקה לאזור מסחרי.

**תכנית ע**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28/11/1985.
התכנית מתירה הקמת מרתף בקונטור קומת הקרקע.
שימושים מותרים במרתף: חניה, מקלט, מעליות, שרותים ואחסנה.

**תכנית ע1**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18/3/2003.
התכנית מתירה שימוש במרתפים קיימים למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים, שאינם מטרד לבניין גם אם המרתף בבעלות פרטית.
שימושים מותרים במרתף: אחסנה עד 12 מ"ר ליח"ד.

5.2 מצב הרישוי:

הבניין הוקם בהיתר מספר 292/58. מרתף הבניין מסומן כמחסן.

ביום 14/9/2011 אישרה ועדת משנה שימוש חורג לצמיתות בנכס ממחסן למשרדים לבעלי מקצוע חופשי בכפוף למילוי התנאים הבאים:

- השתתפות בתשלום קרן חניה ל- 3.5 מקומות.
- ביצוע השיפוצים הבאים בנכס: "הסרה של מפגעים, השלמה ושיחזור של אלמנטים חסרים המאולתרים והפגומים בנכס המוחזק על ידי המבקש וטיפול בגדרות בשבילים ובמסתור לאשפה".
- "הצגת פתרון אוורור לשירותים".

## 6. זכויות בנכס

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות בנכס.

להלן פרטי הזכויות על פי העתק נסח רישום מיום 5/6/2012 שהופק באמצעות האינטרנט:

6.1 הנכס רשום כשתי תתי חלקות – תת חלקה 1 ותת חלקה 2.

6.2 תתי החלקות רשומות בבעלות קופל ערן ואיתי משנת 2002 (הקנייה בצוואה).

6.3 שטח רשום של תת חלקה 1 – 57.0 מ"ר ושטח רשום של תת חלקה 2 – 72.0 מ"ר.

## 7. עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת

שמאי הוועדה חישב את ההשבחה כהפרש בין שווי הנכס כמשרד בגישת ההשוואה לעסקאות מכר ובהיוון ההכנסות לבין שווי הנכס כמחסן על בסיס השוואה לעסקאות בנכסים דומים, שנסחרו בעודם משמשים כמחסן. שווי מ"ר בנוי כמשרד נקבע בסך של 11,000 ₪ למ"ר ושווי כמחסן בסך 8,500 ₪ למ"ר. מההפרש הופחתו הוצאות התאמה של 1,500 ₪ למ"ר ונמצאה השבחה בסך של 1,000 ₪ למ"ר.

לפיכך השבחה הכוללת לנכס ששטחו 140 מ"ר, לעמדת שמאי הוועדה, היא 140,000 ₪.

גם שמאי הבעלים חישב את ההשבחה כהפרש בין שווי הנכס כמשרד לבין שוויו כמחסן.

אולם, חישב את השווי כמשרד על בסיס תזרים ההכנסות בפועל מהנכס, כשהן מהוונות לצמיתות בשיעור היוון כולל של 8.2%. השווי שנתקבל: 7,300 ₪ למ"ר. את השווי במצב קודם כמחסן קבע באופן תיאורטי בשיעור של 75% משווי למשרד (בתחשיבו הופחתו 20% ולא 25%, ככל הנראה בשל חישוב "מלמעלה" ונתקבל שווי של 5,850 ₪ למ"ר). מההפרש נוכו עלויות התאמה בסך 1,000 ₪ למ"ר ונמצאה השבחה בנכס בסך 63,000 ₪.

בשלב התחשיבי הבא הפחית תשלום קרן חניה ואגרות ומצא כי אין השבחה בנכס.

להלן הנושאים שלגביהם מחלוקת, כפי שעולים משומותיהם ומטיעונים שהועלו בדיון והכרעה בכל אחד מהם:

7.1 <u>"המצב התכנוני הקודם" לעניין היטל השבחה:</u>

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים, כי השימוש בנכס הותר כמחסן בהיתר הבניה, אולם, לא צויין בשומותיהם אם שולם היטל ההשבחה לתכנית ע1, שמתירה שימוש למשרדים במרתף או אם ניתן היתר לשימוש חורג כלשהו בעבר.

**<u>ההחלטה:</u>** הבעלות בנכס רשומה ע"ש הנשומים משנת 2002 בפעולת צוואה, טרם כניסתה לתוקף של תכנית ע1. כפי שנמסר על ידי הבעלים בדיון, לא שולם היטל השבחה לתכנית ע1. לפיכך, תחושב ההשבחה המלאה כתוצאה מאישור שימוש חורג לצמיתות למשרדים מאחסנה.

7.2 <u>שווי הנכס בשימוש למשרדים:</u>

שמאי הוועדה מציג בשומתו מחירי היצע להשכרת משרדים במרתפים, מחירי שכירות ומכר וכן את חוזי השכירות של שלושת השוכרים בנכס עצמו במועד הקובע. מהנתונים כולם (שככל הנראה משוקללים יחד ומהוונים) מגיע שמאי הוועדה לתוצאת שווי של 11,000 ש"ח למ"ר.

לעומתו, משתמש שמאי הבעלים בחוזי השכירות בנכס עצמו לקביעת השווי במצב חדש ומהוון אותם ב"שיעור היוון כולל" של 8.2%. בנוסף מציג שמאי הבעלים נתוני שכירות מהסביבה.

השווי המתקבל ע"י שמאי הבעלים במצב חדש הינו 6,170 ₪ למ"ר. בהמשך התחשיב נרשם שווי למ"ר בסך 7,300 ₪ ככל הנראה לאחר שקלול עם נתוני השוק.

כנגד עמדת שמאי הבעלים נטען על ידי שמאי הוועדה, כי חוזי השכירות הנגבים כיום בנכס אינם משקפים את דמי השכירות הראויים בנכס לנוכח "פרמיית הסיכון" שנדרשת על ידי השוכרים, מאחר שהשימוש למשרדים בנכס לא הוסדר ולמעשה השוכרים רואים בנכס כבלתי מוכשר.

בתגובה לטיעון זה הצהיר הבעלים בדיון, כי במהלך המשא ומתן להשכרת הנכס השוכרים כלל לא היו מודעים להיותו של הנכס ללא היתר לשימוש חורג.

**<u>ההחלטה:</u>** לנוכח העובדה שהנכס בנוי וסחיר - הפער בשווי בין הצדדים - גבוה.

ככלל, שוויו של נכס מקרקעין ראוי שייקבע על בסיס המחירים הנהוגים בסביבה, כאשר המחירים בנכס הנשום עצמו הם רק חלק מסך נתוני ההשוואה. יחד עם זאת, בשונה ממשרדים בבניינים מודרניים, שבהם רמת התועלת דומה ולגביהם ריבוי עסקאות, בסוג הנכס הנדון (מרתף למשרד) קיימת שונות רבה בתועלת בין נכס לנכס. הסיבה לכך היא הבדלים בנגישות אל הנכס, בחשיפה, בזמינות החניה (לחלק מהנכסים חניה צמודה), בגובה הפנימי של המרתף ועוד.

השונות הרבה בתועלת למרתפי משרדים מקטינה את רמת התוקף של ההשוואה לנכסים אחרים. לפיכך, במקרה דנן שבו מושכרים שלוש יחידות משרד נפרדות, יש לתת משקל גבוה למחירים בחוזי השכירות בנכס עצמו במועד הקובע ולהשתמש במחירים הנהוגים למרתפים אחרים לבקרה בלבד.

הטיעון שהעלה שמאי הוועדה בדבר פרמיית סיכון, שדורש לעצמו השוכר הסביר בנכס – סבירה. חיזוק לכך ניתן למצוא בהתפלגות מחירי השכירות במרתפים אחרים (ראה נספח תחשיבים) והעובדה, שהשכירות בנכס הנדון מצויה בתחום הנמוך של טווח המחירים (שהוא רחב לנוכח אופיו של הנכס).

נראה, כי שוכר סביר של נכס עסקי באזור מבוקש בתל אביב יראה לנגד עיניו פרמיה שבין 5% לבין

15%. לעניין שומה זו אני קובע תוספת על דמי השכירות של 10% בגין מרכיב זה.
שיעור ההיוון הכולל הראוי לחישוב שווי הנכס (לאחר הכשרתו למשרד) צריך שיבטא את רמת הסיכון הנמוכה לבעלים והוצאות הניהול הנמוכות מחד (מביא לקיטון בשיעור ההיוון) אך את היותו חלק משוק נכסים מצומצם (מביא לגידול בשיעור ההיוון).
נראה, כי שיעור היוון הכולל שבו נקב שמאי הבעלים - 8.2% הינו ראוי (שיעור ההיוון שנבחר הוא הממוצע לנכסי משרדים כפי שנתפרסם ע"י השמאי הממשלתי תקופה זו).
שווי הנכס המתקבל בגישת היוון ההכנסות הינו כ- 883,000 ₪.

7.3 <u>שווי במצב קודם כמחסן:</u>

שמאי הוועדה קבע את שווי הנכס בשימושו כמחסן על בסיס נתוני השוואה למרתפים, שאינם משמשים למשרד שדרושה בהם התאמה לצורך שימוש כמשרד. ההפרש בין השווים לגרסת שמאי הוועדה כ- 29%.
לעומתו, בחר שמאי הבעלים בהכפלה במקדם הפחתה של 25% במטרה לקבל שווי תאורטי למחסן.
בדיון הביעו הצדדים דעה משותפת כי הפרש של 25% בין שימוש למחסן ושימוש למשרד הינו בתחום הסביר.
**<u>ההחלטה:</u>** הדרך העדיפה לשום את השווי במצב קודם היא ניתוח מחירי שכירות או מכר של מחסנים, שהשימוש המיטבי בהם הוא כמחסן לדירת מגורים או כמחסן לחנות בסביבה. אולם, דרך זו קשה ליישום לנוכח העדר נתוני שוק ושונות גדולה בין הנכסים.
בנוסף לכך, מחירי המכר למרתפים בתל אביב מושפעים השפעה ממשית מעצם הנכונות של הוועדה המקומית לאשר שימוש חורג לצמיתות (למעשה המחירים כיום מגלמים את עלות ההתאמה, ההוצאה הצפויה לקרן חניה, יזמות ותשלום היטל השבחה). לפיכך, השימוש בהם כבסיס לתחשיב מצב קודם עלול להניב תוצאה שגויה.
לפיכך, יוערך השווי כמחסן בהתאם לדעה שהובעה על ידי הצדדים ואשר רווחת גם בקרב אחרים, כי יש לשום שימוש לאחסנה בסביבה באמצעות קביעת מקדם הפחתה ביחס לשווי בשימוש כמשרד.
לאור כל האמור, הפחתה של 25% נראית כסבירה בנכס הנוכחי.
גישת שומה נוספת בעלת תוקף חלש יותר תהיה גישת העלות למחסן, כאשר מרכיב הקרקע למחסן במרתף יהיה 15% מהשימוש הרווח בסביבה (מגורים) בתוספת עלויות בניה ויזמות.
בשיקלול שתי הגישות הגעתי לכלל דיעה, כי שווי מחסן הינו כ- 5,000 ₪ למ"ר.

7.4 <u>עלויות התאמה:</u>

שמאי הוועדה ניכה עלויות התאמה של 1,500 ₪ למ"ר.
שמאי הבעלים ניכה עלויות התאמה של 1,000 ₪ למ"ר. נטען כי ההוצאות בוצעו בשנים האחרונות ולכן יש להכיר בהן בשלמותן ללא תחשיב שחיקה.
במעמד הדיון אוזכרה עלות התאמה נוספת שקשורה בשיפוץ המקלט המשותף בבניין כתנאי לקבלת השימוש החורג
**<u>ההחלטה:</u>** הנכס משמש כנכס עיסקי שנים רבות (ככל הנראה עשרות שנים) שבמהלכן השתנה השימוש בין מלאכה משרדים ואף מגורים. הוצאות ההתאמה שבוצעו ביחס לשימוש כמחסן, נפרשות למעשה על פני תקופת השימוש הכלכלי. מכאן שאין לנכות את מלוא העלות (שכבר הניבה תזרים הכנסות במשך שנות השימוש בנכס בעבר), אלא, יש לנכות את החלק היחסי בעלות,

שמתייחס לתקופת השימוש החורג המבוקש כמשרד, דהיינו משנת 2011 ואילך. הונח, כי מלאכות ההתאמה בוצעו לאורך העשורים האחרונים ובממוצע לפני כ-15 שנה. שיעור ההיוון לצורך תחשיב השחיקה - 8%.

לפיכך, הוצאות ההתאמה המוכרות חלקיות עד לכדי כ- 320 ₪ למ"ר (ראה תחשיב עלות ההתאמה בנספח).

עלות העבודות הנוספות שמבוצעות כתנאי לקבלת ההיתר תורמות להשבחת הנכס ולכן אינן מקזזות את ההשבחה.

לטיעון בדבר עלויות שיפוץ מרתף לצורך קבלת היתר לשימוש חורג לא נמצאו תימוכין ולכן עלויות אלה לא הוכרו על ידי בתחשיב ההשבחה.

7.5 <u>הפחתת ההוצאה לקרן חניה מסכום ההשבחה:</u>

נטען על ידי שמאי הבעלים, כי יש להפחית מההשבחה את מלוא התשלום הצפוי לקרן חניה מאחר שהוצאה זו אינה תורמת לשווי הנכס, שאין בסביבתו פתרונות חניה אפשריים.

בשומת הוועדה לא הובאה בחשבון ההוצאה המהווה תנאי לקבלת ההיתר.

**<u>ההחלטה:</u>** בחלק מהשומות המכריעות והחלטת ועדת הערר מופחתת ההשבחה בתשלום קרן החניה ובחלק אינן מופחתות.

במקרה הנדון ובנסיבות הקיימות בבקשה להיתר לשימוש חורג בנכס, ברור כי החובה לשאת בתשלום קרן חניה כתנאי לקבלת שימוש חורג מקטין את ההשבחה לבעלים. לפיכך, מקובל עלי טיעון שמאי הבעלים, כי יש לנכות מההשבחה את מלוא ההוצאה לקרן חניה.

7.6 <u>חישוב ההשבחה ליתרת החיים הכלכליים של הנכס:</u>

נטען על ידי שמאי הבעלים, כי יש לחשב את השימוש החורג ליתרת החיים הכלכליים בנכס, שנבנה לפני עשרות שנים.

טיעון זה הושמע במהלך הדיון, אך לא יושם בתחשיב שמאי הבעלים.

**<u>ההחלטה:</u>** אני דוחה את הטיעון, שכן אין זה סביר לצפות לסיום חייו הכלכליים של הנכס בטווח הזמן הנראה לעין. התחשיב יבוצע לצמיתות.

## 8. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

להלן העקרונות הגורמים והשיקולים, שהובאו בחשבון בקביעת שווי זכויות הבעלות בנכס שבנדון בשני מצבי התכנון (עם וללא אישור לשימוש חורג):

8.1 הנכס הינו מרתף, שנבנה כמחסן מתחת לבניין מגורים ומסחר הרשום כתתי חלקות נפרדות. השימוש המיטבי בנכס הינו משרד.

8.2 לא נטען כי שולם היטל השבחה בגין תכנית ע1 ולפיכך המצב הקודם הינו שווי הנכס בשימושו כמחסן.

8.3 לצורך קביעת ההשבחה יש לשום את שווי השוק של הנכס כמשרד ואת שווי הנכס לשימוש שהותר בהיתר הבניה לאחסנה. השימוש לאחסנה יכול להיעשות כשימוש משלים ליחידות הדיור או לחנויות שבבניין ואף בבניינים סמוכים.

8.4 לנוכח השונות הרבה בין מרתפים המשמשים למשרדים בתל אביב במאפיינים הפיזיים (גובה

פנימי, חניה, נגישות, חשיפה ועוד), יש לשום אותו באמצעות הכפלה במקדם הפחתה שמאי מקובל וכן בגישת העלות, שתהיה ברמת תוקף נמוכה ואשר יינתן לה משקל נמוך בשקלול השווי.

8.5 סביר, כי דמי השכירות המשולמים בנכס מושפעים מהיותו של הנכס ללא היתר לשימוש כמשרד. לפיכך, נקבעה תוספת של 10% ביחס לשכירות במשרד שלגביו היתר כדין. חיזוק להנחה זו מתקבל בהשוואת דמי השכירות לכאלה שמשולמים במרתפים אחרים בתל אביב, אשר בדרך כלל גבוהים מאלה הנהוגים בנכס.

8.6 יש לנכות מההשבחה עלויות התאמה ויזמות שבוצעו לפני שנים רבות ביחס לתקופת השימוש בלבד.

8.7 יש להכיר בהוצאות קרן חניה והוצאות רישוי, אשר מקטינות את ההשבחה בנכס.

8.8 הנכס הינו עסקי ולכן יוערך ללא מע"מ בשני מצבי התכנון.

## 9. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל ולאחר שקלול הגורמים והשיקולים הגעתי למסקנה, כי ההשבחה כתוצאה מאישור שימוש חורג לצמיתות בנכס הינה כדלקמן:

| | |
|---|---|
| שווי המרתף כמיועד למשרד במצבו | ₪ 883,000 |
| שווי המרתף כמיועד למחסן | ₪ 650,000 |
| עלויות התאמה יחסיות לתקופה | ₪ 41,000 |
| <u>קרן חניה ואגרות רישוי</u> | <u>₪ 149,500</u> |
| סה"כ ההשבחה בנכס | ₪ 42,500 |
| היטל ההשבחה | ₪ 21,250 |

הערכים נכונים למועד הקובע – 14/9/2011

ההוצאה לקרן החניה מקזזת את רוב ההשבחה בנכס. שינוי בהוצאות קרן חניה או באגרות יחייב עדכון השומה.

אייל יצחקי
שמאי מכריע

נספח: תחשיב

נספח - תחשיב

**נתוני השכירות בנכס:**

| השוכר | תקופת השכירות | שטח מושכר נטו | דמ"ש חודשיים | הנתון למ"ר |
|---|---|---|---|---|
| דרור בן יעקב ועודד אילן - אמן | 1/2/11-30/1/12 | 70 | ₪ 2,586 | ₪ 36.94 |
| גילי בנדי, עמותת נפגעי נפש | 1/12/10-31/11/11 | 30 | ₪ 1,500 | ₪ 50.00 |
| אלירון אור גד - הפקת מוסיקה | 1/1/11-31/12/11 | 30 | ₪ 1,400 | ₪ 46.67 |
| סה"כ | | 130 | ₪ 5,486 | ₪ 42.20 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| דמ"ש בנכס לשנה בפועל במועד הקובע | | ₪ 65,832 | ₪ 506 |
| דמ"ש לשנה בתוספת 10% למשרד בהיתר | | ₪ 72,415 | ₪ 557 |
| דמ"ש בנכס מהוונים לצמיתות | 8.20% | ₪ 883,112 | ₪ 6,793 |

**שווי כמחסן לפי הפחתה של 25% ממשרדים:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| שווי כמחסן לפי 0.75 ממשרד | | ₪ 662,334 | ₪ 5,095 |

**שווי מחסן בגישת העלויות:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| קרקע למחסן במרתף לפי 15% משווי עיקרי למגורים | | | ₪ 1,500 |
| עלות בניה (בניה במרתף רמה בסיסית ובניכוי פחת נמוך) | | | ₪ 2,500 |
| יזמות 20% | | | ₪ 800 |
| שווי למ"ר בגישת העלות | | | ₪ 4,800 |

**ההשבחה הגולמית**

| | | | |
|---|---|---|---|
| שווי מחסן משוקלל בשתי גישות השומה | | ₪ 650,000 | ₪ 5,000 |
| שווי למשרד | | ₪ 883,112 | ₪ 6,793 |
| השבחה | | ₪ 233,112 | ₪ 1,793 |

**עלות התאמה מאחסנה למשרד:**

| | | |
|---|---|---|
| עלות התאמה למ"ר | | ₪ 1,000 |
| מועד ביצוע עבודות ההתאמה (בשנים) | | 15 |
| ערך נוכחי של תקופת השימוש ביחס לערך נוכחי לצמיתות (8%) | | 68.5% |
| עלות התאמה אשר מוכרת לניכוי בנכס | | ₪ 315 |
| עלות התאמה לשטח של 130 מ"ר לתקופת השימוש | | ₪ 40,981 |

| | |
|---|---|
| הוצאה לקרן חניה ואגרת רישוי | ₪ 149,470 |

| | |
|---|---|
| ההשבחה | ₪ 42,661 |