משה נדם, שמאי מקרקעין
שרון גונן, שמאית מקרקעין
יהב רשף, שמאי מקרקעין

11 אוקטובר 2012
מספרנו: 14945

בעניין:	**סופצאייב סימון**	**המבקש**
	השמאי זוהר ברניר	barnir@012.net.il
	נגד	
	הועדה המקומית לתו"ב רמלה	**המשיבה**
	מר שמעון שלוש	zehavac@ramla.muni.il
	השמאי גיא שרת	guy@press-sharet.co.il.com
	השמאי אבי פרס	avi@press-sharet.co.il.com

שומה מכרעת לעניין היטל השבחה

רחוב בר אילן 17, רמלה
גוש 5804, חלק מחלקה 28, מגרש 37

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 24.4.2012 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, לשמש כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בנכס הנדון בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, הנדרש בנכס הנדון כתוצאה מאישור שימוש חורג.

2. המועדים הקובעים לשומה

21.12.2011 -מועד אישור השימוש החורג ע"י ועדת משנה לתכנון ולבניה, רמלה.

3. מועד הדיון

הדיון נערך במשרדי בנוכחות הצדדים בתאריך 19.6.2012
הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון.

4. מסמכים שהוגשו

עיינתי במסמכים אשר הוגשו על ידי הצדדים.

5. מועד הביקור בנכס

הביקור בנכס נערך ביום 31.5.2012, בנוכחות המבקש

6. <u>פרטי המקרקעין</u>

בגוש	5804
חלק מחלקה	28
שטח החלקה	609 מ״ר
שטח החלק הנישום	29.32 מ״ר
מהות החלק הנישום	מרפאת שיניים
כתובת	רחוב בר אילן 28, רמלה.
זיהוי הנכס	בהתאם לתשריט היתר בניה.

7. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

סביבת הנכס מהווה את שכונת המגורים 'משכנות', במרכז העיר רמלה. הסביבה מתאפיינת בבנייה רוויה לצד בנייה צמודת קרקע ולצד שטחים ומבנים ציבוריים. בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.

חלקה 28 פנימית ביחס לרחוב בר אילן, המהווה דרך דו סטרית וראשית בשכונה, המחברת בין שדרות חיים ויצמן לפינת הרחובות ישראל פרנקל וגיורא יוספטל.

הגישה לחלקה באמצעות דרך ללא מוצא, המתפצלת מרחוב בר אילן. לחלקה צורה רגולרית דמוית מלבן וחזיתותיה גובלות בחלקות מבונות מבנים צמודי קרקע, למעט החזית המזרחית הגובלת בשצ״פ. בתחום החלקה קיים מבנה דו משפחתי צמוד קרקע.

הנכס הנישום מהווה חלק מיח״ד המערבית בשטח של 29.32 מ״ר, המשמש למרפאת שיניים. הנכס כולל חדר טיפולים, מבואת כניסה וחדר שירותים.

8. <u>רישוי</u>

8.1. בהתאם למכתב החלטה לבקשה להיתר מס' 20110340, הוחלט בישיבת משנה לתכנון ובניה מס' 2011013 מיום 21.12.2011 לאשר את הבקשה לשימוש חורג בתנאים כדלקמן:

א. הבקשה לשימוש חורג מאושרת לתקופה של 5 שנים ממועד סיום תוקף הבקשה הקודמת לשימוש חורג. לא יינתן אישור לארכה נוספת.

ב. מילוי כל הדרישות והערות בדירה.

8.2. בהתאם לצילום תשריט היתר הבניה, שהוצג בפני, שטחי הבניה, כדלקמן:

	עיקרי				שרות		סה"כ בניין	משטחים לא מקורים
קומה	קיים	מוצע	סה"כ	ממ"ד	בליטות	סה"כ		
קרקע	115.41	(29.32)	115.41	7.5	3.92	11.42	126.83	
א'	109.06		109.06				109.06	15.3
גג	30		30				30	
סה"כ	254.47	(29.32)	254.47	7.5	3.92	11.42	265.89	15.3
		שטח מבוקש לשימוש חורג						
		מתוך שטח קיים						

<u>הערה</u>:

שטחי הבניה בקומות קרקע ו- א' כוללים הקלה כמותית בשיעור 6% משטח מחצית החלקה.

9. <u>מצב משפטי</u>

על פי העתק רישום מידע מפנקס הזכויות במקרקעין (נסח טאבו) אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 25.4.2012 עולה, כי הזכויות בנכס, המהווה את גוש 5804, חלקה 28 רשומות, כדלקמן:

שטח החלקה 609 מ"ר.

בעלויות רשות הפיתוח, בשלמות

חכירות - סופצאייב סמיון, 1/4

סופצאייב אנגליקה, 1/4

סופצאייב גרוגרי, 1/4

סופצאייב דורה, 1/4

סימון א' בתשריט. שכירות לתקופה של 49 שנים עד ליום 31.3.2007.

- פינחסוב בנימין, 1/2

פינחסוב יפה, 1/2

סימון ב' בתשריט, העברת שכירות לתקופה של 98 שנים עד ליום 31.3.2056

10. <u>המצב התכנוני</u>

10.1. **<u>תכנית לה/106</u>** (פורסמה למתן תוקף בי.פ 1843 מתאריך 3.8.1972)

תכנית מפורטת המסווגת את החלקה בייעוד מגורים א'. הוראות וזכויות הבניה, כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי	מס' קומות	אחוזי בניה לקומה	אחוזי בניה כוללים	קו בניין צדדי	קו בניין אחורי	מס' דירות לדונם
400	1או קוטג'	30%	45%	3	5	דירה 1 למגרש
700	1	30%	30%	3	5	2דירות עם קיר משותף
600	2	30%	60%	3	5	2דירות למגרש ב- 2 קומות

בנוסף, שטח לנספחים הכוללים מחסן וסככה למכונית עד ל- 40 מ"ר שמתוכם 15 מ"ר למחסן.

10.2. **<u>תכנית לה/1000/3</u>** (פורסמה למתן תוקף בי.פ 2725 מתאריך 5.7.1981)

התכנית מסווגת את החלקה בייעוד מגורים א'. זכויות הבניה, כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי	גובה או מס' קומות	בניה מקס' בקומה כולל מרפסות ו- חדר מדרגות	אחוזי בניה כוללים
400	1	35%	35%
	קוטג'	23%	45%
700	1	35%	35%
	קוטג'	23%	45%
500	2	35%	70%

10.3. **<u>תכנית מתאר לה/1004</u>** (פורסמה למתן תוקף בי.פ 4629 מיום 19.3.1998)

התכנית קובעת הוראות מקיפות לבניה על גגות ולאפשר הרחבת שטחי דיור בקומות העליונות של בנייני מגורים. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 30 מ"ר (כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות) ויהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים והמותרים. גובה חדר יציאה לגג לא יעלה על 2.50 מטר (גובה מדוד בחלל הפנימי). הוראות בינוי נוספות בהתאם לתקנון התכנית.

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

חוות דעתי זו נערכה, בין היתר, בכפוף לעקרונות הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. הנכס מהווה חלק חלקה 28 בגוש 5804, ברחוב בר אילן 17, רמלה.

11.2. שטח הנכס הנישום 29.32 מ״ר, המשמש למרפאת שיניים בשימוש חורג מהיתר.

11.3. הסביבה מתאפיינת בבנייה רוויה לצד בנייה צמודת קרקע ולצד שטחים ומבנים ציבוריים

11.4. על החלקה קיים מבנה דו משפחתי צמוד קרקע, כאשר החלק הנישום בתחום יח״ד המערבית בחלקה.

11.5. ההשבחה בנכס הנדון מהווה את עליית שווי המקרקעין כתוצאה מחידוש אישור לשימוש חורג ממגורים למרפאת שיניים.

11.6. חוות הדעת מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון (פס״ד ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו״ב ירושלים).

11.7. הובאו בחשבון נתוני הנכס, התכנון וערכי הקרקע, למועדים הקובעים לשומה.

12. <u>עמדות וטיעוני הצדדים</u>

נושא	שמאי המבקש	שמאי המשיבה
מהות	אישור שימוש חורג ממגורים למרפאת שיניים לתקופה נוספת של 5 שנים. שטח נישום 29.32 מ״ר	אין מחלוקת.
סוג השימוש	שימוש הדומה למשרד לרבות מרפאות שיניים הממוקמות בבנייני מגורים ולא בהכרח בקומת קרקע .	מרפאת שיניים פרטית מהווה עסק מסחרי ועל כן השימוש הינו מסחר.
שוליות	שטח הנכס כ- 30 מ״ר, הממוקם בקומת קרקע ושווים גבוה משטח בקומה שמעל ומשכך, לא קיימת שוליות לשטח הנישום.	שטח הנכס הנישום (כ- 30 מ״ר) מהווה שטח שולי שהפך לנכס גרעיני ומניב. כמו כן, דמ״ש לשטח מגורים של 266 מ״ר כמעט וזהים ל- 236 מ״ר.
דמ״ש ושיעור היוון **למגורים**	דמ״ש חודשיים = 31 ₪/מ״ר. דמ״ש שנתיים = 372 ₪/מ״ר. (בהתאם לחוזה שכירות שהוצג ולעסקה ללא אסמכתא) שווי בנוי ל- 150 מ״ר ראשונים למגורים כ- 1,600,000 ₪, המבטא שווי של 1,670 ₪ למ״ר בנוי[1]. שטח העולה על 150 מ״ר הינו שולי ולכן כמעט ואינו תורם לשווי. (בהתאם בהתאם לעסקאות השוואה) שיעור היוון = 3%	דמ״ש חודשיים = 35 ₪/מ״ר . (בהתאם לעסקאות שכירות שהתקבלו ממגר ״נתוני נדל״ן ובהתאמות הנדרשות) שיעור היוון = 5%. במקומות נחותים, כדוגמת רמלה, שעור התשואה גבוה יותר מהמקובל
דמ״ש ותשואה **למרפאת שיניים**	דמ״ש חודשיים = 30.4 ₪/מ״ר. דמ״ש שנתיים = 365 ₪/מ״ר. שווי מ״ר בנוי = 4,285 ₪. (בהתאם להכרעת א.זיו בגו״ח 4341/55-56 ולסקר דמ״ש ממרכז מסחרי ברח׳ וייצמן, ובהתאמות הנדרשות לנכס). שיעור היוון = 8.5%	דמ״ש חודשיים = 70 ₪/מ״ר . (בהתאם לעסקאות שכירות שהתקבלו ממגר ״נתוני נדל״ן ונתוני היצע באתר ״יד 2״ למסחר, ובהתאמות הנדרשות) המבקש לא הציג עסקאות השוואה אלא שמועות ממתווכים ללא אסמכתאות. שטח המסחר הנדון הינו גרעיני (ללא שוליות). שיעור היוון = 8%.

[1] צריך להיות 10,667 ₪.

<table>
<tr><th>נושא</th><th>שמאי המבקש</th><th>שמאי המשיבה</th></tr>
<tr><td>יחס ברוטו נטו</td><td>במשרדים מקובל ברוטו נטו. הובא בחשבון יחס נמוך לאור שטחי הברוטו המועטים במרכז המסחרי ברח' ויצמן.</td><td>אין להפעיל יחס ברוטו נטו ללא בחינת המצב בשטח. במרכז המסחרי ברח' ויצמן מדובר בנטו מאחר ואין כמעט שטחי שירות.</td></tr>
<tr><td>ירידת ערך יתרת בית המגורים</td><td>ירידת ערך בשיעור 4% משווי יתרת בית המגורים מאחר וקיים עסק, המהווה הטרדה לסביבה (רעש, ריחות), בצמוד למגורים. אין להסיק כי המבקש פגע בשווי הנכס שברשותו, מאחר ושיקול הפרט אינו מלמד על השווי.
ירידת הערך הינה לתקופת השימוש החורג, שבסופה מתאיינת.</td><td>המרפאה מהווה יחדה עצמאית, בעלת כניסה נפרדת ומשכך לא קיימת פגיעה בשווי יתרת המגורים.
לחילופין, במידה ואכן וקיימת ירידת ערך, המצב הפיך. במכירת הנכס קונה פוטנציאלי לא יביא בחשבון את השימוש החורג במידה וזה אינו תורם לשווי.
לא ניתן לקבוע ירידת ערך לתקופה מוגבלת.
אין זה נכון להביא בחשבון ירידת ערך לצמיתות ולאחר מכן לגזור השבחה חלקית לתרופת השימוש החורג.</td></tr>
<tr><td>עלויות התאמה</td><td>בהתאם להכרעת א.זיו בגו"ח 4341/55,56, יש לחשב השבחה לצמיתות, בהפחתת עלויות התאמה, ולגזור את תקופת השימוש החורג. ההתאמות שהובאו בחשבון בעניין תקופת השימוש החורג הקודמת אינן רלוונטיות.</td><td>אין להביא בחשבון עלויות התאמה. מדובר בהארכת תקופת שימוש חורג קודמת. הנכס נבנה במקור למרפאה ואין כאן שינוי מהותי ממגורים. לא הוכח שיש עלויות התאמה מה גם, שרמת הגימור תואמת למגורים.</td></tr>
<tr><td>תחשיבי ההשבחה</td><td>
<table>
<tr><th>השבחה בגישת השווי</th><th>מ"ר</th><th>שווי מ"ר בנוי</th><th>סה"כ</th></tr>
<tr><td>שווי למשרדים לצמיתות</td><td>29.32</td><td>₪ 4,285</td><td>₪ 125,636</td></tr>
<tr><td>שווי למגורים לצמיתות</td><td>29.32</td><td>₪ 1,670</td><td>₪ 48,964</td></tr>
<tr><td>השבחה גולמית לצמיתות</td><td></td><td></td><td>₪ 76,672</td></tr>
<tr><td>הוצאות התאמה לצמיתות</td><td></td><td></td><td>₪ -25,000</td></tr>
<tr><td>ירידת ערך לשווי המגורים</td><td>4%</td><td>₪ 1,800,000</td><td>₪ -72,000</td></tr>
<tr><td>השבחה נטו לצמיתות שלילית</td><td></td><td></td><td>₪ -20,328</td></tr>
</table>
</td><td>
<table>
<tr><th>מגורים</th><th>מ"ר</th><th>דמ"ש לשנה</th><th>סה"כ</th></tr>
<tr><td>סה"כ דמ"ש לשנה</td><td>29.32</td><td>₪ 420</td><td>₪ 12,314</td></tr>
<tr><td colspan="3">תקופת השימוש החורג</td><td>5</td></tr>
<tr><td colspan="3">שיעור היוון</td><td>5%</td></tr>
<tr><td colspan="3">סה"כ שווי המגורים</td><td>₪ 55,981</td></tr>
<tr><td colspan="4"></td></tr>
<tr><th>מרפאה</th><th>מ"ר</th><th>דמ"ש לשנה</th><th>סה"כ</th></tr>
<tr><td>סה"כ דמ"ש לשנה</td><td>29.32</td><td>₪ 840</td><td>₪ 24,629</td></tr>
<tr><td colspan="3">תקופת השימוש החורג</td><td>5</td></tr>
<tr><td colspan="3">שיעור היוון</td><td>8%</td></tr>
<tr><td colspan="3">סה"כ שווי המגורים</td><td>₪ 106,203</td></tr>
<tr><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="3">ההשבחה</td><td>₪ 50,222</td></tr>
</table>
<u>הערה</u>: בשווי מגורים ומרפאה נפלה טעות. צריך להיות 53,315 ₪ ו- 98,336 ₪ בהתאמה. השבחה = 45,021 ₪.
</td></tr>
</table>

נושא	שמאי המבקש			שמאי המשיבה
	השבחה בגישת היוון ההכנסות			
	<u>משרדים</u>	מ״ר	דמ״ש לשנה	
	דמ״ש לשנה	29.32	₪ 365	
	שווי לצמיתות		8.5%	
	<u>מגורים</u>			
	דמ״ש לשנה	29.32	₪ 372	
	שווי לצמיתות		3.0%	
	ההשבחה הגולמית לצמיתות			
	הוצאות התאמה לצמיתות			
	ירידת ערך לשווי המגורים	4%	₪ 1,800,000	
	השבחה נטו לצמיתות שלילית			
	<u>הערה:</u> בשווי מגורים לצמיתות נפלה טעות. צריך להיות ₪ 363,567 = 3% / 10,907 ₪.			

13. <u>הכרעה לתכנית לה/2/223 ב'</u>

13.1. הנכס הנדן מהווה 29.32 מ"ר המשמש למרפאת שיניים, כחלק מבית מגורים ששטחו הכולל כ- 266 מ"ר. מהות ההשבחה הינה בחידוש היתר לשימוש חורג, ממגורים למרפאת שיניים, לתקופה נוספת של 5 שנים.

13.2. שוליות

היות ושטח המגורים המקורי (כ-266 מ"ר) אני סבור כי קיימת שוליות לנכס הנישום, בשימושו למגורים.

13.3. שווי מגורים

מנתוני עסקאות מכירה לבתים צמודי קרקע, דו משפחתיים, כפי שאותרו במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים עולה כדלקמן:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח בנוי	שטח מגרש	שווי מכירה		שווי מ"ר בנוי	
2/6/2011	4354/187	מבצע יונתן 4	120	275	1,400,000	₪	11,667	₪
2/8/2011	4448/7	מיכה 4	107	220	673,000	₪	6,290	₪
1/2/2012	5806/35/2	אשכול לוי 6	100	150	750,000	₪	7,500	₪
3/4/2012	5821/123	הרצל 38	170	320	1,425,000	₪	8,382	₪
3/4/2012	5804/30/2	בר אילן 9	100	360	830,000	₪	8,300	₪
5/2/2012	4358/131/2	הירדן 8	160	390	1,700,000	₪	10,625	₪
9/5/2012	4358/113	הירדן 7	170	357	1,716,000	₪	10,094	₪
10/5/2012	4348/169/1	רמב"ם 22	180	250	1,277,500	₪	7,097	₪
13/8/2011	4349/7/102	ציפור גן עדן 35	137	263	1,700,000	₪	12,409	₪
14/6/2011	4354/168/1	חבצלת 16	196	376	1,615,000	₪	8,240	₪
15/4/2012	4349/162/2	גורדון 21	112	380	1,350,000	₪	12,054	₪
17/1/2012	5149/40/2	אריה בן אליעזר 4	150	368	1,745,000	₪	11,633	₪
17/1/2012	4358/117/41	הירדן 15	150	357	1,610,000	₪	10,733	₪
18/12/2011	4357/113	אמנון ותמר 9	152	390	1,500,000	₪	9,868	₪
20/12/2011	4354/186/1	הגפן 3	145	275	1,550,000	₪	10,690	₪
20/5/2012	4348/169/2	רמב"ם 22	140	250	1,277,500	₪	9,125	₪
21/11/2011	5149/71/2	לנדאו חיים 12	190	348	1,900,000	₪	10,000	₪
22/3/2012	5149/113/1	בן עטר חיים 20	200	354	1,900,000	₪	9,500	₪
30/8/2011	4357/105/2	אמנון ותמר 8	168	381	1,110,000	₪	6,607	₪

בניתוח הנתונים ובהתאמות הנדרשות, לרבות מיקום, שטח מגרש, שטח בנוי ושוליות מתקבל כי שווי ממוצע למ"ר בנוי בנכס הינו בסך 7,500 ₪.

13.4. שווי מרפאת שיניים

השימוש המבוקש, למרפאת שיניים, דומה לשימוש למשרדים, ללא צורך הכרחי בחשיפה הנדרשת לשימושי מסחר.

להלן נתוני עסקאות מכירה למשרדים, כפי שאותרו במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח נמכר	שווי מכירה		שווי מ"ר בנוי	
4/1/12	4447/25/1	נורדאו 7	45	310,000	₪	6,889	₪
6/3/12	2/4/5608	הרצל 59	60	630,000	₪	10,500	₪
16/5/11	2/4/5608	הרצל 59	60	530,000	₪	8,833	₪

להלן נתוני היצע להשכרת משרדים, כפי שאותרו באתר "יד 2":

תאריך מודעה	תיווך/פרטי	כתובת	שטח מוצע	דמ"ש לחודש		דמ"ש למ"ר	
5/9/12	פרטי	שמחה הולצברג 16	42	2,564	₪	61.05	₪
24/9/12	פרטי	נורדאו 7	45	3,200	₪	71.11	₪
19/9/12	פרטי	צה"ל	20	1,200	₪	60.00	₪
7/9/12	פרטי	הרצל	30	1,800	₪	60.00	₪
27/9/12	תיווך		90	5,500	₪	61.11	₪
27/9/12	תיווך		50	3,000	₪	60.00	₪

בניתוח הנתונים שלעיל, בהביאי בחשבון שיעור היוון של 8% ובהתאמות הנדרשות, לרבות מיקום, אופי הנכס הנישום ומו"מ מתקבל שווי דמ"ש למ"ר בנכס בסך של 53 ₪.

הכרעת א.זיו (גו"ח 4341/55-56) עוסקת בשימוש חורג מתעשייה למשרדים, באזה"ת א' ברמלה, כאשר שטח הנכס הנישום כ- 4,800 מ"ר לשימוש משטרת ישראל. היות ונתוני הנכס הנדון שונים במהותם מהנכס בהכרעת א.זיו לא הבאתי בחשבון הכרעה זו.

13.5. ירידת ערך ליתרת המגורים

טענת שמאי המבקש לירידת ערך ביתרת המגורים לא הוכחה מה גם, שאני סבור כי השימוש למגורים לא נפגע כתוצאה מהתרת השימוש החורג, למרפאת השיניים, בחלק נפרד מבית המגורים, הכולל כניסה נפרדת ובלתי תלויה ביתרת המגורים.

13.6. עלויות התאמה

אני סבור כי באופן עקרוני יש להכיר בהוצאות התאמה במידה ואלו הכרחיות ומחויבות לשם השימוש במבנה למטרה החורגת. אולם, בנכס לא נדרשות הוצאות התאמה, היות והנכס הותאם כבר בתקופה הראשונה לשימושו החורג[2]. על כן, לא הובאו בחשבון עלויות התאמה.

13.7. תחשיב ההשבחה

מצב קודם - מגורים		
שטח הנכס במ״ר	29.32	
שווי מ״ר בנוי למגורים	₪ 7,500	
סה״כ שווי מצב קודם למגורים		₪ **219,900**
מצב חדש		
שווי הנכס למרפאת שיניים - היוון הכנסות		
שטח הנכס	29.32	
דמ״ש למ״ר	₪ 53	
סה״כ דמ״ש שנתיים	₪ 18,648	
שיעור היוון למרפאת שיניים	8.0%	
תקופת השימוש החורג בשנים	5	
ערך נוכחי לתקופת השימוש החורג		₪ 74,454
שווי מגורים מהוון לתקופת השימוש החורג		
שווי הנכס למגורים	₪ 219,900	
תקופת השימוש החורג בשנים	5	
שיעור היוון למגורים	4.0%	
ערך נוכחי למגורים בתום תקופת השימוש החורג		₪ 180,742
סה״כ שווי מצב חדש במעוגל		₪ **255,200**

שווי מצב חדש	₪ 255,200
שווי מצב קודם	₪ 219,900
השבחה	₪ **35,300**

[2] ראו רע"א 10879/02 באולינג כפר סבא נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא, ערר מס' ים – 8-10/268 קימיאגרוב יצחק נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

14. <u>השומה</u>

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון, המהווה חלק מחלקה 28 בגוש 5804, בגין חידוש אישור לשימוש חורג ממגורים למרפאת שיניים, ולמועד הקובע <u>21.12.2011</u>, בסך: **<u>35,300 ₪</u>**

היטל ההשבחה בסך: **<u>17,650 ₪</u>**

הנני מצהיר בזאת, כי הכנתי חוות דעת זו לפי מיטב ידיעותיי וניסיוני המקצועי, ואין לי כל עניין אישי בנכס הנדון.

משה נדם, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע

העתק: מזכיר מועצת שמאי מקרקעין, תיקון 84