שומה מכרעת - היטל השבחה

גוש 38003 חלקה 106 מגרש 39

רחוב טרומפלדור 79, 81, באר שבע

המבקש: יצחק חליו
ע"י מר אליהו טלמון שמאי מקרקעין

המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה באר שבע
ע"י מר דני כודדי שמאי מקרקעין

דוא"ל office@yharon.co.il

1. מטרת השומה

1.1. כללי

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לקביעת ההשבחה בנכס הנדון עקב מימוש זכויות במכר.

1.2. הצדדים למחלוקת ובאי כוחם

המבקש: יצחק חליו ע"י מר אליהו טלמון שמאי מקרקעין.
המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה באר שבע ע"י מר דני כודדי שמאי מקרקעין.

2. מועדים

2.1. המועד הקובע לשומה: 9.8.1985
15 יום לאחר הפרסום למתן תוקף של תכנית 177/03/5.

2.2. מועד הביקור בנכס: 10.4.2019
הביקור נערך ע"י הח"מ ללא נוכחות שמאי הצדדים.

2.3. מועד הדיון:

דיון התקיים ביום 25.2.2019 בהשתתפות שמאי הצדדים.
פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום 26.2.2019.
לצדדים נתנה אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.

3. מסמכים שהוצגו בפני

3.1. מבקש:

שומה מיום 3.1.2019 נערכה ע"י מר אליהו טלמון שמאי מקרקעין.
העתק רישום מפנקס השטרות מתאריך 25.12.2016.
השלמת טיעון מטעם עו"ד בלפור קויתי מתאריך 12.3.2019.

3.2. משיבה:

שומה מיום 21.11.2018 נערכה ע"י מר דני כודדי שמאי מקרקעין, תגובה לשומה אחרת מיום 11.2.2019 ומכתב תגובה מיום 13.3.2019 למכתבו של עו"ד בלפור קויתי.
הסכם מכר מיום 29.4.2018 בין חליו יצחק (המבקש) לבין דאטה הולדינגס בע"מ.
תכנית היתר בניה מס' 574 מיום 10.4.1951.

דוא"ל office@yharon.co.il

4. פרטי המקרקעין

גוש	:	38003
חלקה	:	106
שטח חלקה רשום	:	156 מ"ר
מגרש	:	39 לפי תרש"צ 98/177/03/5 (4/08/12)
כתובת	:	טרומפלדור 81-79, העיר העתיקה, באר שבע.

5. תמצית תאור הנכס והסביבה

נשוא השומה מהווה את חלקה 106 בגוש 38003 ברחוב טרומפלדור 79 ו-81, בעיר העתיקה, בחלק הדרומי של העיר באר שבע.

רחוב טרומפלדור הינו רחוב מרכזי החוצה את העיר העתיקה מצפון לדרום. הנכס נמצא בחלק הרחוב שמצפון לרח' העצמאות המאופין בבתי מלאכה קטנים, מוסכים, נגריות, מחסנים וחנויות למסחר קמעונאי.

הסביבה מאופיינת בבניה ותיקה של מבנים בני 1-3 קומות.
השימושים בסביבה מעורבים וכוללים מסחר, בילוי ותיירות, מלאכה, משרדים ומגורים.

נשוא השומה מהווה חלקה בשטח רשום של 156 מ"ר ובתחומה מבנה חד קומתי ותיק מבניה קשיחה. יתרת שטח החלקה מקורה בגג אזבסט על גבי קונסטרוקצית מתכת.

במועד הביקור הנכס במצב בדק ותחזוקה ירוד.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל תשתיות עירוניות.

דוא"ל office@yharon.co.il

6. מצב תכנוני ורישוי

6.1. מצב קודם

6.1.1. תכנית 101/02/5 (ד/192 העיר הישנה) פורסמה למתן תוקף בי.פ. 814 מיום 19.1.1961.

התכנית מסווגת את הנכס באזור מגורים ב'.

זכויות הבניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי	:	270 מ"ר
קומות	:	1 קומה
זכויות בניה בקומה	:	עד 40%
שטח בניה לנספחים	:	עד 8 מ"ר
מס' יח"ד	:	2 יח"ד

קווי בנין: חזית – על קו הרחוב, צדדי – 0, אחורי- 5 מ' ו- 0 בפינות.

בהתאם להוראות התכנית, התכליות המותרות באזור מגורים ב':

1. כל תכלית שהותרה באזור מגורים א'[1], פרט ללולים.
2. בתי מגורים ובתי דירה נפרדים למחצה על שני מגרשים סמוכים ששטחם הכולל קטן מהשטח המינימלי הדרוש לשני מגרשים, או באישורה של הועדה המקומית ובהסכמתה של הועדה המחוזית על שני מגרשים, ששטחם במחובר הוא יותר מכלל שטח המגרש המינימלי הדרוש לשני מגרשים.
3. מוסדות פילנטרופיים או מוסדות צדקה, בתי הבראה.
4. תעשיות בית שאינן טעונות היתר כמפורט בתקנון.
5. מוסכים להשכרה, באשור מיוחד של הועדה המקומית ובהסכמתה של הועדה המחוזית.
6. מקומות חניה.

---

[1] התכליות המותרות באזור מגורים א' כמפורט:

1. בתי מגורים ובתי דירה.
2. מועדונים פרטיים, חברתיים ולשעשועים, שאינם גורמים מטרד.
3. בתי ספר, גני ילדים, גני טיול, מגרשי משחקים, בתנאים מיוחדים במקומות אשר אושרו ע"י הועדה המחוזית.
4. חנויות ומלאכות, שתכליתן אחת התכליות המפורטות להלן לגבי אזור מגורים א' והנמצאות באתר שנקבע בתכנית מפורטת כחזית לחנויות , כמפורט: חנויות למכירה קמעונאית של צרכי אוכל, מספרות ומכוני יופי, חנויות למכולת, חנויות לכלי בית, בתי מרקחת ומחסנים לממכר צרכי רפואה, חנויות לפרחים, חנויות לממכר ספרים ולצרכי כתיבה, חייטים, חנויות לטבק ולממתקים, חנויות למסירת כביסה, מתקני נעלים, צלמים.
5. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים, הנמצאים בדירה, שבה יושב האדם, העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות.
6. שימושי לוואי מקובלים לגבי התכניות שלעיל, או כרוכים בהם פרט לחנויות, אלא אם כן הושג אישור לחנויות מאת הועדה המקומית ובהסכמתה של המחוזית.
7. מוסכים פרטיים לא יותר משתי מכוניות.
8. שטחי חניה ומוסכים משותפים.
9. בתי מלון, בתי קפה ומסעדות בתנאים מיוחדים במקומות שאושרו ע"י הועדה המחוזית.

דוא"ל office@yharon.co.il

6.2. מצב חדש

6.2.1. תכנית 177/03/5 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3230 מיום 25.7.1985.

התכנית משנה את יעוד המקרקעין למסחרי ב' וקובעת זכויות בניה כדלקמן:

שטח מגרש מזערי לבניה	:	100 מ"ר
אחוזי בניה מרביים	:	120%[2].
אחוזי בניה מרביים בק"ק	:	80%.
אחוז בניה מירבי בכל קומה	:	80%
מס' קומות	:	3 קומות (קומת קרקע + 2).

קווי בנין: חזית בק"ק - 0 או קולונדה, צדדי ואחורי - 0 או 3 מ'.

עיקרי הוראות התכנית:

התכנית ארוכת טווח. התכנית תבוצע בשלבים תוך התאמת הבניה לתכנית המאושרת.

מותר להקים בנין אחד על מגרש אחד.

במסגרת חישוב אחוזי הבניה המותרים יכללו כל השטחים המקורים לרבות מבני העזר והמרתפים שישמשו את יעודי הקרקע הקבועים בתכנית. לא יכללו במסגרת חישוב אחוזי הבניה המותרים השטחים בשימושים הבאים: מקלט מאושר כחוק, חניות פרטיות מקורות במגורים וחניונים עד 80% משטח של כל קומה שהיא, שטחי פסג' כמפורט בתקנון ומבני עזר – מחסן עד 8 מ"ר באזור מגורים.

במקרה שיפוץ ו/או שינוי ביעוד ובשימושי הקרקע יחוייבו הבעלים בתקן החניה הנדרש והמאושר על פי תכנית המתאר.

התכליות המותרות באזור מסחרי ב' הן בהתאם למפורט בתכנית המתאר 102/02/5: דרכים, שצ"פ, מוסדות ציבור, חנויות ומבנים למסחר קמעונאי וסיטונאי, בנייני משרדים, בניינים לשירותים רפואיים, בניינים להארחה ומלונאות, בניני בידור ותרבות, בנייני ושטחי אחסנה, מתקנים לתחבורה ותחנות אוטובוס בתי מגורים פרט לבתי מגורים בני קומה אחת.
באזור זה יהיו אסורים התכליות והשימושים הבאים: בתי מלאכה ותעשיה זעירה, מגורים בקומת הקרקע.

6.2.2. תכנית 42/102/02/5 א' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3404 מיום 27.11.1986.

התכנית קבעה הוראות בדבר תקן החניה הנדרש בהתאם לשימושי הנכס השונים. על כל מבקש היתר בניה או היתר לשינוי ייעוד של מבנה קיים, בגבול תכנית זו חלה החובה להכשיר מקומות חניה לכל רכב, בהתאם לתקן זה.

6.2.3. תרש"צ 4/08/12 אושר בועדת תאום לשיכונים ציבוריים ביום 29.01.2002

התכנית באה להסדיר רישום מקרקעין בלבד על פי מצב הפיתוח והבנייה בשטח ואינה מבטלת הוראות קיימות על פי תכנית בנין עיר מאושרת בכל הנוגע לזכויות הבניה. היתרי בניה למבנים חדשים, או תוספות בניה למבנים קיימים ינתנו ע"י הועדות המוסמכות כדין בהתאם לתב"ע מאושרת קיימת בתוקף.

---

[2] אחוזי בניה מירביים עם קולנדה 150% רק היכן שמסומן פס אדום לאורך החזית המסחרית.

דוא"ל office@yharon.co.il

6.3. רישוי

הועדה המקומית באר שבע אישרה ביום 10.4.1951 רישיון מס' 574 לדירת מגורים.
התוכנית אינה כוללת טבלת שטחים. עפ"י מדידה גרפית נמצא כי השטח הבנוי בהיתר כולל כ- 50 מ"ר.

7. המצב המשפטי

7.1. פרטי הרישום והבעלות

עפ"י העתק רישום (פנקס השטרות) מיום 25.12.2016, רשומה חלקה 38003/106 בשטח של 156 מ"ר על שם חליו יצחק - בשלמות.

הערות בנסח: הנכס מוקפא להסדר.

7.2 הסכם מכר

עפ"י הסכם מכר מיום 29.4.2018, מכר חליו יצחק את חלקה 38003/106 ל:
דאטה הולדינגס בע"מ.
התמורה: 710,000 ₪.

8. גורמים ושיקולים

בתחשיב השומה הובאו בחשבון, בין היתר, עקרונות, גורמים ושיקולים כמפורט:

8.1. היטל ההשבחה הנדרש הינו בגין מימוש מלא לתכנית 177/03/5 כתוצאה מבקשה להעברת זכויות במקרקעין.

8.2. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

8.3. התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חברתי לפיו, ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל המשתלם לאותה רשות תכנון.

8.4. מיקום הנכס באזור העיר העתיקה של באר שבע.

8.5. הבינוי הקיים ואפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

8.6. המועד הקובע לשומה 9.8.1985.

8.7. מחירי מקרקעין בסביבה במועד הקובע בהתאמות הנדרשות.

דוא"ל office@yharon.co.il

9. עמדות הצדדים

9.1. שומות הצדדים

תכנית	מועד קובע	השבחה שומת המשיבה	השבחה שומת המבקש
177/03/5	9.8.1985	₪ 21,895	₪ 1,316

9.2. עמדת שמאי המשיבה

9.2.1. תכנית 177/03/5 למועד קובע 9.8.1985 מוסיפה שטחי בניה ושימושים.
במצב חדש תחשיב השומה נערך לזכויות בניה של 120% ללא קולונדה בהתאם להנחיית מחלקת התכנון והיטל השבחה, סה"כ 187.2 מ"ר.
מצב קודם, בהתאם לתכנית 101/03/5 יעוד מגורים ב' עם זכויות בניה 40% + מקלט בשטח 8 מ"ר, סה"כ 70.4 מ"ר.
נושא ההפחתות שבשומת המבקש, אינו רלוונטי למועד הקובע:
פירוק אזבסט: במועד הקובע אלמנט האזבסט אינו משפיע על השווי, חוק למניעת מפגעי אסבסט נכנס לתוקפו עשרות שנים לאחר המועד הקובע, בשנת 2011.
פינוי וסילוק מבנה והריסות אינו רלוונטי למועד הקובע. בעסקת ההשוואה הנדונה היה מבנה מיועד להריסה.
הכנת תיק שימור: חובה זו לא הייתה קיימת במועד הקובע כפי שאין חובה חוקית גם היום.
ניקוי קרקע משמנים של מוסך שפעל במקום: הסבירות שהקרקע הייתה מזוהמת בסמוך למועד הקובע הינה קלושה, ככל שהקרקע מזוהמת הניקוי רלוונטי הן למצב קודם והן למצב חדש.

9.2.2. לוח שומה: נטען כי לא הופק ופורסם לוח שומה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה באר שבע ולא ניתנה הזדמנות לחייב לשלם את היטל ההשבחה.

ע"פ התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה סעיף 6 סעיף ה' נכתב "לא הוצג לוח שומה תוך חצי שנה מיום אישור התכנית, ייחשב הדבר כהחלטת הוועדה המקומית של דחיית השומה על למימוש הזכויות" .
בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה לא חלה חובה על הוועדה לפרסם לוח שומה וכך היה במקרה הנידון. לכן הטענה שיש לקחת בחשבון את מועד שבו נודע למערער החיוב בהיטל ההשבחה איננה רלוונטית. יכול היה הנישום לפנות בכל עת לוועדה ולבקש לשלם ע"פ שומה שהייתה נערכת לו ע"פ דרישה.

דוא"ל office@yharon.co.il

9.2.3. ערכי שווי:

שווי מ"ר מבונה אקו' מתואם 280 ₪ בהתבסס על עסקאות השוואה בסביבה.

9.2.4. תחשיב המשיבה:

שטח חלקה			156
מצב חדש			
תאור	שטח	מקדם	שטח אקוו'
ק"ק 80%	124.8	100%	124.8
קומות עליונות40%	62.4	60%	37.44
חצר	31.2	25%	7.8
סה"כ שטח אקוו' מצב חדש			170.04
מצב קיים			
תאור	שטח	מקדם	שטח אקוו'
ק"ק	70.4	100%	70.4
חצר	85.6	25%	21.4
סה"כ שטח אקוו' מצב קודם			91.8
תוספת שטח אקוו'			78.2
שווי מר"מ מתואם			₪ 280
השבחה			₪ 21,896
היטל השבחה			₪ 10,948

דוא"ל office@yharon.co.il

9.3. <u>עמדת שמאי המבקש</u>

9.3.1. הובא בחשבון כי חלק מהמבנה ברח' טרומפלדור 81 הוא מבנה לשימור כמצוין בתכנית השימור של עירית באר שבע.

כל שטח החלקה מקורה גג אזבסט ובמרכזו קיר מלוחות אזבסט בשטח כ- 30 מ"ר, וסה"כ כ-190 מ"ר אזבסט אותו יש לסלק על פי התנאים והדרישות לפינוי אזבסט. שמאי המשיבה יצא מנקודת מוצא מוטעית שבמועד הקובע לא היה אזבסט במקום.

הוראות השימור לרבות הכנת תיק תעוד הם חובה סטטוטורית. הובאו בחשבון הוצאות עבור הכנת תיק שימור בסך של 50,000 ₪ ובנוסף תכנון קונסטרוקטיבי מיוחד כדי לשמר את חזית המבנה ובהתאם לכך לנצל את זכויות הבניה במגרש, הוצאות אלה מעמידות את כל הכדאיות הכלכלית של הזכויות בספק.

בשנת 1965 הוקם מוסך שטיפל ברכבים ואופנועים וביצע פעולות שזיהמו את הקרקע. עלות ניטור הקרקע וניקויה בסך של 6,000 ₪.

הדרך היחידה להגיע לעלות שהייתה נהוגה בשנת 1985 היא להפחית את כל העלויות הראליות מאז ועד היום ע"י "הצמדה לאחור".

חישובי ההצמדה להיטל ההשבחה ייעשו לפי מדד המחירים לצרכן (הנמוך מבין מדד הצרכן ומדד הבנייה לתקופה הנדונה), ולא כפי שעשתה עיריית באר שבע.

9.3.2. על העיריה היה להפיק לוח שומה ולתת לאזרח הזדמנות לשלם את היטל ההשבחה בסמוך למועד הקובע, משלא עשתה כן, יש לקחת בחשבון בעת ההכרעה את המועד שבו נודע למערער החיוב בהיטל השבחה ולשכלל את כל המרכיבים שיש להם השפעה כלכלית על מימוש התכנית כמרכיבים בשומה. מטרת החוק היא למסות באופן הוגן את הנישום, קבלת טענות המשיבה משמעה מיסוי שאינו הוגן.

9.3.3. <u>מקדמים</u>
מקדם שטח ק"ק = 1
מקדם שטח בקומות עליונות= 0.6
מקדם חצר= 0.25
מקדם מיקום= 0.7

9.3.4. <u>ערכי שווי</u>
בהתבסס על עסקאות השוואה אשר הציג שמאי המשיבה ובהתאמה למיקום הנכס, שווי מ"ר אקוו' מתואם 259 ₪.

דוא"ל office@yharon.co.il

9.3.5. <u>תחשיב המבקש</u>

תוספת שטח אקוו' בהתאם לתחשיב המשיבה		78.2
שווי מר"מ מתואם		₪ 259
השבחה		₪ 20,254
היטל השבחה		₪ 10,127
הפחתת הוצאות התאמה בגין בגין סילוק גג אזבסט, תיק שימור וניקוי קרקע משמנים, סה"כ כולל מע"מ עפ"י מחירון דקל 2017: 97,203 ₪ בהתאמה למדד למועד 9.8.1985		₪ 9,469
יתרת היטל השבחה למועד הקובע		₪ 658

10. הכרעה

- קיימת הסכמה בין הצדדים לגבי המצב התכנוני התקף והיקף זכויות הבניה.
- עיקר המחלוקת בין הצדדים: עלויות שיש להביא בחשבון בקביעת היטל ההשבחה.
- קיים פער קטן בשומות הצדדים באומדן שווי קרקע למר"מ.

10.1 <u>המועד הקובע לשומה</u>

המועד הקובע לשומה 9.8.1985 הוא התאריך הרלוונטי לבחינת אפשרויות הניצול במקרקעין ללא קשר האם אומדן ההשבחה נערך כ"לוח שומה" או כשומה פרטנית בעת המימוש.

10.2 <u>ערכי שווי קרקע למ"ר מבונה</u>

שמאי הצדדים ניתחו עסקת מכר של מגרש בשטח של 220 מ"ר ברח' יאיר 45 באר שבע. המגרש נמכר ביום 4.10.1985 בסכום של 89,472 ₪[3].
בניתוח עסקה זו קבלתי את תחשיב שמאי המשיבה כי יש להעריך שווי מר"מ מתואם בגבולות של <u>280 ₪.</u>

בשומה מכרעת בחלקה 38002/2 רח' הרצל 90 באר שבע, קבע השמאי מר בצלאל קציר שווי מר"מ באזור מסחרי א' בסך 373 ₪ (250 $).
בהתאמה למיקום ויעוד מתקבל: 373 ₪/מ"ר X 0.75 = <u>280 ₪/מ"ר.</u>

[3] 60,000 $

דוא"ל office@yharon.co.il

10.3 <u>אפשרויות הניצול</u>

מקובלת עלי הסכמת הצדדים בקביעת שטח מבונה אקוו' בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

10.4 <u>קיזוז עלויות עודפות ועלויות התאמה</u>

עמדת שמאי המבקשת כי יש להפחית מהיטל ההשבחה עלויות פירוק וסילוק של גג מלוחות אזבסט, הוצאות הכנת תיק שימור ועלויות ניקוי הקרקע, בהיקף של 9,469 ₪. אייני מקבלת עמדה זו, ואפרט:

- הוצאות הכנת תיק שימור: גם אם תתקבל טענה לתחולה רטרואקטיבית של הוראות שימור, הרי שהנכס אינו מופיע ברשימת המבנים לשימור שפורסמה בחודש 9/2015 וכן עפ"י דף מידע תכנוני מתאריך 12.2.2019 הנכס הנדון אינו מוגדר כנכס לשימור ולא נקבעה לו דרגת שימור. בהתאם אין להפחית מההשבחה עלות של הכנת תיק השימור.
- עלות ניקוי הקרקע משמנים: לא הוצגו עדויות ו/או אסמכתאות לקיום זיהום בקרקע בנוסף מקובלת עלי עמדת שמאי המשיבה כי בהתחשב ביעוד הנכס במצב קודם למגורים[4], עלות זאת באם קיימת, יש להביאה בחשבון ב-2 מצבי התכנון.
- עלויות פירוק ופינוי אזבסט: גם אם תתקבל טענה לתחולה רטרואקטיבית של החוק למניעת מפגעי אזבסט, מקובלת עלי עמדת שמאי המשיבה כי גם ללא אישור תכנית 177/03/5 היה הנישום נדרש לשאת בעלויות פינוי האזבסט על מנת לממש את הניצול המותר בהתאם לתכנית התקפה במצב התכנוני הקודם.
- בשולי הדברים אציין כי גם אם היתה מתקבלת עמדת שמאי המבקש כי העלויות הנטענות דרושות על מנת לנצל זכויות בניה שאושרו בתכנית המשביחה, הרי שיש (א) להפחית עלויות אלו משווי המצב החדש או מסכום ההשבחה ולא מסכום היטל ההשבחה (ב) לקבוע את העלות למועד הקובע על סמך עלויות בפועל במועד הקובע. עמדתי כי חישוב עלויות על סמך שינוי במדד על פני תקופה של למעלה מ-30 שנה אינו נותן אינדיקציה לעלות ראלית במועד הקובע.

10.5 <u>עקרונות תחשיב שומה מכרעת</u>

- המבנה הקיים בחלקה הוקם בשנת 1951 ובמועד הקובע לשומה 8/1985, גיל המבנה הינו כ- 34 שנים.
- ניצול זכויות הבניה הנוספות מחייב התאמות וחיזוקים של הבינוי הקיים.
- הבאתי בחשבון את הבינוי האופייני בסביבה במועד הקובע.
- בהתאם לאמור ובהתחשב במשך חיים כלכליים אופייני של כ-50 שנה למבנה, מצאתי כי סביר להניח במועד הקובע, דחיה לניצול זכויות הבניה הנוספות לתקופה של 16 שנה עד תום החיים הכלכליים של המבנה בשנת 2001.

[4] במצב קודם הותרו מוסכים באישור מיוחד של הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.

דוא"ל office@yharon.co.il

-

10.6 תחשיב

תוספת שטח אקוו'			78.24
דחיה עד תום החיים הכלכליים של המבנה	5%	16	45.81%
שווי מר"מ מתואם			₪ 280
השבחה			₪ 10,036
היטל השבחה			₪ 5,018

11. השומה

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בחלקה 106 בגוש 38003 עם אישור תכנית בנין עיר 177/03/5 למועד קובע 9.8.1985, הינה כמפורט:

השבחה	:	₪ 10,036
היטל השבחה	:	₪ 5,018

בהתאם לסמכותי לפי ס'16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה ולא יישא תשלומי פיגורים.

באתי על החתום,

יעל הרון

שמאית מכריעה



דוא"ל office@yharon.co.il