אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין **פרי בינהורן, שמאי מקרקעין**

24 בדצמבר 2019
מספר מינוי: 1274-2019
מספרנו: 482

לכבוד
המבקשת,
הגב' וילקובסקי דבורה רות
באמצעות השמאי
יאיר תורג'מן
yair@yair-t.co.il

המשיבה,
הועדה המקומית לתו"ב תל אביב - יפו
באמצעות השמאי
מלכה דור
malka.dor@gmail.com

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה – חלקה 778/11 בגוש 6628, רחוב הנוטר 32, תל אביב- יפו

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישורן של תכנות ע'1, ג'1, תא/3897, תא/5000 ומימוש בדרך של בקשה להיתר מספר 2017-1485.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

תכנית	מועד קובע
ע'1	02/04/2003
ג'1	04/09/2007
תא/3897	22/03/2012
תא/5000	06/01/2017

2.2 סיור בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 24/12/2019.

2.3 ביום 02/10/2019 התקיים דיון בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

3. פרטי הנכס

מהות	דירת מגורים בקומה העליונה
גוש	6628
חלקה	778
שטח רשום של החלקה	1,933 מ"ר
תת חלקה	11
שטח תת חלקה	48.50 מ"ר
זכויות משפטיות	חכירה לדורות
מיקום	רחוב הנוטר 32, רמת אביב ג', ת"א -יפו

4. תיאור הנכס והסביבה

4.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם בחלק הצפון מזרחי של שכונת רמת אביב ג', בצפון העיר תל אביב- יפו. השכונה ממוקמת מצפון לשכונת אפקה וממערב לנתיבי איילון. סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה לצד בניה צמודת קרקע. החלקה ממוקמת מדרום לבית הלוחם.

4.2 תיאור החלקה והבנוי עליה

חלקה 778 בשטח רשום של 1,933 מ"ר, דמוית מלבן ולה חזית מערבית באורך של כ-65 מ' לרחוב הנוטר וחזית דרומית באורך של כ- 30 מ' לרחוב ברקאי שמואל. על החלקה בנוי מבנה בן 2 קומות וקומת גג מעל קומת קרקע ומרתף ולו 3 כניסות. בסה"כ 18 יח"ד במבנה. בחלק מהדירות בבניין בוצעה הרחבה ובחלקן נבנו חדרים על הגג.

הנכס הנדון ממוקם בקומה השנייה (העליונה) בכניסה האמצעית למבנה. בהתאם לבקשה להיתר תורחב הדירה ויתווסף חדר יציאה לגג. שטח הדירה היה 145.43 מ"ר. בעת הביקור, הדירה בשלבי גמר שיפוץ כללי לרבות הקמת חדר הגג.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5. המצב התכנוני (הרלוונטי)

5.1 מצב קודם

5.1.1 תכנית 285

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 357 מיום 24/06/1954.

התכנית מסווגת את החלקה כאזור מגורים א-1. שטח מגרש מינימלי יהיה 1,500 מ"ר, גובה הבניינים לא יעלה על 3 קומות ואחוזי הבניה יהיו 18% משטח המגרש.

5.1.2 תכנית ע'

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 3275 מיום 28/11/1985.

מטרת התכנית לקבוע הוראות בנייה למרתפים. תותר הקמת קומת מרתף בהיקף הבית לשימושי: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם למשחקים לילדים. לא יורשו מגורים במרתף. לא תורשה הקמת קומת מרתף תחתונה. יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.

5.1.3 תכנית 2424

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 3788 מיום 05/08/1990.

התכנית מסווגת את החלקה כמגרש 9 בייעוד מגורים א/1. מטרת התכנית לאפשר הרחבת יחידות הדיור וע"י כך לשפר את תנאי הדיור. המגרש הנדון מסומן בטיפוס הרחבה G ובהתאם לתשריט מותרת הרחבה עד ל 114.7 מ"ר ברוטו שהם 110.3 מ"ר נטו.

היתר הבניה יחייב הקמת אגף שלם של ההרחבות לכל גובה הבית בשלב אחד בהתאם לנספח הבינוי. התכניות יכללו פרטי עיצוב וחומרי גמר לבניין כולו.

5.1.4 תכנית ג'

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 4208 מיום 21/04/1994.

בהתאם להוראות התכנית, חדרי יציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה. חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'. חדר היציאה לגג יבנה במרחק של לפחות 2.0 מ' מאחד המעקות החיצוניים והנסיגה משאר המעקות החיצוניים של הגג תהיה לפחות 1.2 מ'.

לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת. כמו כן, לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בתחום תחולתן של תכניות עיצוב ארכיטקטוני ותכניות להרחבת דיור, אלא אם כן שוכנעה הועדה שאין בבניית חדרי היציאה לגג משום פגיעה ארכיטקטונית בבניין או בתכנית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5.2 מצב חדש

5.2.1 תכנית ע'1

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 5167 מיום 18/03/2003.

מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר ע'.

תותר בניית שתי קומות מרתף. בנוסף על שתי קומות אלה תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים בלבד (בתנאים). קומות אלה יותרו מכח תכנית זו ולא בדרך של הקלה. תותר בניית קומות המרתף עד גבולות המגרש בתנאים. גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ- 4 מ'.

גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'.

בבניינים מגורים: לא יותרו מגורים במרתף. מחסן דירתי יהיה בשטח מירבי של 12 מ"ר (נטו) ובמספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבניין.

5.2.2 תכנית ג'1

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 5705 מיום 20/08/2007.

מטרת התכנית לעדכן את תכנית ג'.

תותר בניית חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה. השטח המירבי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר כולל שטח המדרגות. גובה חדר היציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3 מ'. בבנייה בו זמנית תבוטל מגבלת השטח לחדר היציאה לגג והתכסית הכוללת לא תעלה על 65%.

לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בתחום תחולתן של תכניות האוסרות במפורש חדרי יציאה לגג. כמו כן, לא תותר בניית חדר יציאה לגג בבניינים בהם שטח הקומה העליונה קטן מ- 80% משטח הקומה שמתחתיה.

5.2.3 תכנית 3897

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 6388 מיום 07/03/2012.

מטרת התכנית ביטול דרישה להכנת תכנית עיצוב ארכיטקטוני וזאת כדי לאפשר לחזק, לחדש ולשדרג בנייני מגורים קיימים בשכונת רמת אביב ג'.

התכנית מתירה הוספת או הגדלת חדרי יציאה לגג או ניצול חלל גג לפי תכנית ג'1.

התכנית מתירה הוספת שטחים עיקריים עבור בניית מרפסות ובלבד ששטחם הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.

5.2.4 תכנית תא/5000

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 7407 מיום 22/12/2016. התכנית הינה תכנית מתאר כוללנית לעיר תל אביב- יפו הקובעת עקרונות כלליים והגדרות, אזורי ייעוד והוראות לאזורי תכנון.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

התכנית קובעת הוראות לעריכת תכניות מפורטות שייערכו ויאושרו מכוחה. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.

שטחי הבנייה בחלקה

החלקה מסומנת במתחם תכנון מספר 105 ומסווגת כאזור מגורים בבניה נמוכה. שטחי הבנייה המרביים באזור מגורים בבניה נמוכה לכל שטח מגרש לא יעלה על רח"ק 1. כמו כן, לא תאושר תוספת קומות ותוספת יחידות דיור מעבר למותר על פי תכניות קודמות. במגרש פנוי, צפיפות המגורים לא תעלה על 8 יח"ד לדונם.

השימוש יהיה למגורים. ניתן לעשות שימוש למשרד בחלק מדירת המגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה.

עפ"י נספח עיצוב עירוני מסומנת החלקה באזור לבניה עד 4 קומות.

5.3 רישוי

היתר בניה מספר 19-0316 מיום 30/04/2019

ההיתר ניתן להרחבת דירה קיימת בקומה העליונה ובניית חדר יציאה לגג עם מרפסת גג המקורה ע"י פרגולה מעץ.

טבלת השטחים בבקשה להיתר:

קומה	מגורים בהיתר	מגורים מבוקש	סה"כ עיקרי	שטחים לא מקורים
2	52.82 מ"ר	52.57 מ"ר	105.38 מ"ר	
3		40.05 מ"ר	40.05 מ"ר	65.33 מ"ר
סה"כ	**52.82 מ"ר**	**92.62 מ"ר**	**145.43 מ"ר**	**65.33 מ"ר**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

6. עמדות הצדדים

6.1 עמדת המשיבה

במצב הקודם, לפי תכנית ההרחבות 2424, לא ניתן להוציא היתר בניה ללא הכנת תכנית עיצוב אדריכלית. עפ"י הוראות תכנית ג', במקום בו קיימת תכנית להרחבות ובתחום תכנית עיצוב ארכיטקטונית, תכנית ג' אינה חלה ומכאן שגם תכנית ג'1 אינה חלה. תכנית 3897 מבטלת את הדרישה להכנת תכנית עיצוב ארכיטקטוני ובכך מאפשרת את ניצול הזכויות מכוח תכנית ג'1 בקומת הגג. לחיזוק טענתה הפנתה לשומות מכריעות[1].

במצב הקודם הובא בחשבון שטח הגג המהווה גג פתוח במקדם 0.15.

שווי מ"ר מבונה 12,000 ₪ נקבע עפ"י שומה מכרעת של אריה אריאל לנכס בגו"ח 6628/798.

תחשיב ההשבחה בכפוף לפטור נערך בהתאם לערר **(י-ם) 158/15 הועדה המקומית לתו"ב ירושלים נ' ישראל ואביגיל שרון ואח'**, בה נקבע כי אין לכלול את שטחה של מרפסת הגג במניין השטח לפטור.

6.2 תחשיב המשיבה

מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
שטח עיקרי חדר יציאה לגג	40 מ"ר	1	40 מ"ר
מרפסת גג	65.33 מ"ר	0.3	19.60 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב חדש			59.60 מ"ר
שטח אקו' לאחר מקדם חיבור מבנה קיים		0.9	53.64 מ"ר
שטח הגג במצב קודם (40 מ"ר+ 65.33 מ"ר)	105.33 מ"ר	0.15	15.80 מ"ר
שטח אקו' לחישוב ההשבחה			37.84 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪12,000
השבחה			**₪454,082**

תחשיב ההשבחה בהתחשב בפטור			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח הנכס מצב חדש	145 מ"ר	1	145.43 מ"ר
שטח לחישוב ההשבחה בניכוי שטח פטור 140 מ"ר			5.43 מ"ר
מרפסת גג	65.33 מ"ר	0.3	19.60 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב חדש			25.03 מ"ר
שטח אקו' לאחר מקדם חיבור מבנה קיים		0.9	22.53 מ"ר
שטח הגג במצב קודם (5.45 מ"ר+ 65.33 מ"ר)	70.76 מ"ר	0.15	10.61 מ"ר
שטח אקו' לחישוב ההשבחה			11.91 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪12,000
השבחה בכפוף לפטור			**₪142,952**

[1] ניקי פרימו בגו"ח 6628/662 ונורית ג'רבי בגו"ח 6628/643.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

6.3 עמדת המבקשת

במצב הקודם עפ"י תכנית 1680 משנת 1981 ותכנית ג' משנת 1994 הותר לבנות חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר. עפ"י תקנון הבית המשותף, הוסכם כי אין צורך בהסכמת השכנים לתוספת בנייה ובלבד שזכויות הדיירים האחרים לא יפגעו.

בהתייחס לטענת המשיבה כי תכנית ג' לא חלה בתחום תכנית עיצוב, טען שמאי המבקשת כי לועדה ניתן שיקול דעת לקבוע האם הבניה על הגג פוגעת בעיצוב.

שמאי המבקשת הפנה להיתר בניה שניתן להקמת חדר יציאה לגג ביום 30/03/2003 עפ"י תכניות 2424 ותכנית ג' בבניין הנדון. כמו כן הפנה להיתר בניה להקמת חדר יציאה לגג ביום 03/08/2010 עפ"י תכניות 2424 וג'1 גם הוא בבניין הנדון. שני היתרי הבניה ניתנו לפני אישור תכנית 3897 לבניית חדר יציאה לגג.

בנוסף, טען שמאי המבקשת כי קיים דף מידע תכנוני הכולל זכויות לפי ג' וג'1 אולם לא הציג דף זה.

במצב החדש, ההשבחה נובעת מתכנית ג'1 להגדלת חדר היציאה לגג ל- 40 מ"ר.

שווי מ"ר מבונה למועד קובע לתכנית ג'1 הוא 6,500 ₪ בהתאם לערכים שנקבעו בשומות מכריעות לתכנית ג'1 בשכונות אזורי חן ונופי ים.

6.4 תחשיב המבקשת

מרכיב	שטח	מקדם	שטח אקו'
חדר בגג	17.00 מ"ר	0.9	15 מ"ר
מרפסת גג	57.00 מ"ר	0.25	14 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			30 מ"ר
מקדם שוליות			0.9
שטח גג מצב קודם	105.38 מ"ר	0.15	15.81 מ"ר
סה"כ שטח אקו' לחישוב ההשבחה			10.79 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪6,500
השבחה			₪70,122

תחשיב ההשבחה בהתחשב בפטור			
מרכיב	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
קומת קרקע	105.38 מ"ר	1	105.38 מ"ר
חדר בגג	17.00 מ"ר	0.9	15.30 מ"ר
מקדם שוליות			0.9
מרפסת גג	57.00 מ"ר	0.25	14.25 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			133.40 מ"ר
אין השבחה בהתחשב בפטור			

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7. הכרעה

7.1 המימוש הנדון הינו הקמת חדר על הגג ולכן לא נבחנה ההשבחה מתכניות אחרות אשר לא מומשו.

7.2 תכנית 2424 משנת 1990 הינה תכנית המאפשרת הרחבת הדירות הקיימות בהתאם לנספח בינוי הכלול בה. בשנת 1994 אושרה תכנית ג' אשר התירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר. התכנית קובעת כי בתחום תחולתן של תכניות עיצוב ארכיטקטוני ובתחום תכניות הרחבות לא יותרו חדרי יציאה לגג אלא אם, שוכנעה הועדה כי לא קיימת פגיעה בעיצוב הבניין. כאמור, על הנכס חלה תכנית 2424 אשר מהווה תכנית הרחבות ולכן לכאורה לא חלה תכנית ג' אלא שאם שוכנעה הועדה המקומית כי לא קיימת פגיעה בעיצוב הבניין אזי ניתן לממש את תכנית ג'.

בתאריך 30/03/2003 אושר היתר בניה מספר 230198 במבנה הנדון להקמת חדר יציאה לגג בשטח של 22.74 מ"ר. מכאן, שהועדה המקומית שוכנעה כי לא קיימת פגיעה ארכיטקטונית במבנה הנדון ובהתאם לכך נתנה היתר למימוש תכנית ג'. לפיכך, נראה כי אין מניעה לממש את תכנית ג' גם מעל הדירות האחרות באותו בניין.

תכנית ג'1 אושרה בשנת 2007, ביטלה את תכנית ג' וקבעה הוראות לבנייה על הגג בהיקף של 40 מ"ר. להבדיל מההוראות שבתכנית ג', בהוראות תכנית ג'1 נקבע כי לא תותר בנייה על הגג בתחום תכניות האוסרות במפורש חדרי יציאה לגג. כלומר, אין מניעה להקים חדרי יציאה לגג במקום בו חלה תכנית הרחבות. שמאי המבקשת הציג היתר נוסף שניתן לחדר יציאה לגג בתאריך 03/08/2010 בבניין הנדון עפ"י תכנית ג'1.

תכנית 3897 אושרה בשנת 2012 ומבטלת את הצורך בהכנת תכנית עיצוב ארכיטקטונית. בכך מאפשרת התכנית להקים חדרי יציאה לגג במקומות שתכנית ג' מנעה אותם אולם, כאמור, במקרה הנדון, אין מניעה להקים חדרי יציאה לגג לפי תכנית ג' וג'1 ולכן תכנית 3897 לא גרמה לשינוי כלשהו ואינה משביחה[2].

לאור האמור, הזכות להקמת חדרי יציאה לגג אינה נובעת מתכנית 3897 כטענת המשיבה, אלא, מתכנית ג' וג'1. המבקשת רכשה את זכויותיה בשנת 1999 ולכן תכנית ג' מהווה חלק מהמצב התכנוני הקודם וההשבחה תחושב בגין תכנית ג'1 בלבד.

7.3 <u>ערכי שווי</u>

שמאי המבקשת קבע שווי מ"ר מבונה בהסתמך על ערכים משכונות אזורי חן ונופי ים בסך 6,500 ₪. שמאית המשיבה לא ערכה תחשיב למועד הקובע של תכנית ג'1. בחנתי עסקאות בסמוך למועד הקובע, לדירות ותיקות בבניה רוויה בסביבת הנכס וכן בחנתי ערכים שנקבעו

[2] בשומה מכרעת שלי בגו"ח 6628/661 חושבה השבחה בגין תכנית 3897 כיוון ששם מגבלת הצורך בתכנית עיצוב הייתה אפקטיבית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

לתכנית בשומות מכריעות בגוש 6631 הסמוך. ממכלול הנתונים הגעתי למסקנה כי השווי הראוי למ"ר מבונה הוא 8,500 ₪.

7.4 <u>עלויות התאמה</u>

שמאית המשיבה הביאה בחשבון עלויות התאמה לבינוי חדש על קיים במקדם הנגזר משווי מ"ר מבונה ובשיעור של 10%. עלויות אלה בהתאמה למועד הקובע לתחשיבה בשנת 2012 הן כ- 70,000 ₪. עלויות ההתאמה בגישה זו בהתאמה לערכי המועד הקובע הן כ – 50,000 ₪.

עלויות ההתאמה מהוות ייקור של עלויות הבניה הנגרמת כתוצאה מהצורך לבנות על בית קיים ומשקפות גם פגיעה שנגרמת למרכיבי הבית הקיים ולחצר. בהתאם לכך נקבעו עלויות ההתאמה ביחס לעלות הבניה ולא כמקדם משווי הקרקע. עלויות ההתאמה נאמדו בסך של כ- 700 ₪ למ"ר, אשר יובאו בחשבון הן במצב קודם והן במצב חדש, בהתאם לשטח הבניה בכל אחד מהמצבים.

7.5 <u>תחשיב ההשבחה לתכנית ג'1</u>

תחשיב ההשבחה			
מצב קודם	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח דירה בקומה ב'	105.38 מ"ר	1	105.38 מ"ר
חדר יציאה לגג	23.00 מ"ר	1	23.00 מ"ר
מרפסת גג	82.38 מ"ר	0.25	20.60 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			**148.98 מ"ר**
שווי מ"ר מבונה			₪8,500
עלויות התאמה במעוגל			- ₪16,000
סה"כ מצב קודם			₪1,250,334
מצב חדש	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח דירה בקומה ב'	105.38 מ"ר	1	105.38 מ"ר
חדר יציאה לגג	40.05 מ"ר	1	40.05 מ"ר
מרפסת גג	65.33 מ"ר	0.25	16.33 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב חדש			**161.77 מ"ר**
שווי מ"ר מבונה			₪8,500
עלויות התאמה במעוגל			- ₪28,000
סה"כ שווי מצב חדש			₪1,347,028
השבחה			**₪96,694**

7.6 <u>תחשיב בכפוף לפטור</u>

תחשיב ההשבחה בכפוף לפטור	
שטח מבוקש	145.43 מ"ר
שטח פטור	140.00 מ"ר
שיעור הפטור	96.263%
השבחה בכפוף לפטור	**₪3,613**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורן של התכניות, היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה	ההשבחה בכפוף לפטור	היטל ההשבחה בכפוף לפטור
ג'1	04/09/2007	₪96,694	₪48,347	₪3,613	₪1,807

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובתקופה בה התנהל ההליך לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארז כהן
שמאי מכריע

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il