

---

**דורית פריאל**  
**אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין**  
**שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה**

---

דברת בן אריה – כלכלנית ושמאית מקרקעין

- 1 -

המשיבה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו  
ע"י מר מיכאל עין דור, שמאי מקרקעין

המבקש:

אהוד פרידן בע"מ  
ע"י מר ניר עזרה, שמאי מקרקעין

תאריך: 30/7/2018

מספרנו: 7966.18

מס' מנוי: 666-2018

**שומה מכרעת - היטל השבחה**

**מקרקעין בגוש 6335 חלקה 165**

**רחוב יואב 14, צהלה,**

**תל אביב**

---

**דורית פריאל**  
**אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין**  
**שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה**

---

- 2 -

**1. מטרת השומה**  
נתמנתי ביום 10/4/2018 כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

נושא המחלוקת:	היטל השבחה
גורם ההשבחה:	אישור תכנית ג/1 <sup>1</sup>
אופן מימוש הזכויות:	מכר (העברה מחברה לפרטי)

**2. הצדדים למחלוקת ובאי כוחם**  
המבקש: אהוד פרידן בע"מ  
שמאי המבקש: מר ניר עזרה  
המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב  
שמאי הועדה המקומית: מר מיכאל עין דור

**3. מועדים**  
3.1 המועד הקובע לשומה: 4/9/2007  
3.2 מועד ועורך הביקור בנכס: 27/7/2018, ע"י הח"מ.  
3.3 מועד הדיון: 12/6/2018 בהשתתפות שמאי הצדדים.  
פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום הדיון.

**4. מסמכים שהוצגו**  
4.1 עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומת מר מיכאל עין דור מיום 25/1/2018 ובתשובתו לשומה האחרת מיום 27/5/2018.  
4.2 עמדת המבקש מפורטת בשומת מר ניר עזרה מיום 30/4/2018.

**5. פרטי המקרקעין**  
גוש: 6335  
חלקה: 165  
שטח רשום: 548 מ"ר  
מהות הנכס: בית מגורים צמוד קרקע  
כתובת: יואב 14, צהלה, תל אביב

**6. הזכויות במקרקעין**  
6.1 בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק מהאינטרנט ביום 27/4/2017 והועבר לעיוני, רשומה החלקה בבעלות אהוד פרידן בע"מ. על החלקה רשומה הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27.  
6.2 בהתאם להסכם מכר מיום 23/8/2006 נרכשו המקרקעין ע"י המבקש בתמורה ל- 5,680,000 ₪.

---

<sup>1</sup> השומה המכרעת מתייחסת לתכניות שאושרו עד מועד המימוש – 1/1/2017 כמפורט בס' 6.3.

6.3 בהתאם להסכם העברה מיום 1/1/2017 העביר המבקש הזכויות לאהוד פרידן ונירית ירון.

**7. תמצית תאור הנכס והסביבה**

נשוא השומה הינה חלקה והבנוי עליה בצפון שכונת צהלה שבמזרח תל אביב. סביבת הנכס מהווה אזור מגורים יוקרתי ומבוקש המאופיין בבניה צמודת קרקע חד ודו משפחתית. רחוב יואב הינו רחוב פנימי שקט. הנכס ממוקם בצומת רחוב יואב ורחוב אבישי המסתעף ממנו לכוון דרום. על החלקה בנוי בית מגורים חדש (בן כ- 8 שנים), חד משפחתי, הכולל 2 קומות מעל קומת מרתף. שטח הבית כ 210 מ"ר עיקרי + כ 324 מ"ר שטחי שירות כולל מרתף. הבית מוקף גינה ובחצר - בריכת שחיה. הבית בנוי עם גג שטוח בגובה מירבי של +7.50.

**8. המצב התכנוני הרלבנטי**

**המצב הקודם**

**8.1 תג"פ 333**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 357 מיום 24/6/1954. התכנית מסווגת הנכס (חלק ממגרש 583) כאזור מגורים ג'. השימושים המותרים - מגורים, גראזים פרטיים ללא יותר מ- 2 מכוניות. הוראות התכנית באזור מגורים ג':  
שטח מינימלי: 500 מ"ר.  
מס יח"ד: 1  
% מקסימלי של בניה: 20%  
% מקס' של ב. עזר: לא יותר מ- 25 מ"ר.

**8.2 תכנית 748**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 969 מיום 1/11/1962. התכנית קובעת גובה הבניינים לקומה אחת בכל אזורי המגורים במקום 2 קומות, ומתירה הקמת סככות קלות לגרגים פרטיים בשטח בין קו הבניין לקו המגרש בתנאי שהבניה תהיה קלה.

**8.3 תכנית 958**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 1300 מיום 1/9/1966. התכנית קובעת כי באזורי המגורים תותר בניית בניינים בגובה 2 קומות בתנאי שמספר יחידות הדיוור לא יעלה על המותר, היינו יח"ד אחת על כל מגרש. אחוזי הבניה לא יעלו על 30% משטח המגרש ב- 2 הקומות יחד או על 20% משטח המגרש בבניה בקומה אחת. בנוסף תותר בניית בנייני עזר בשטח שלא יעלה על 2.5% משטח המגרש.

**8.4 תכנית ע'**

---

**דורית פריאל**  
**אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין**  
**שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה**

---

- 4 -

- דבר אישורה פורסם בי.פ. 3275 מיום 28/11/1985.  
התכנית מתירה הקמת קומת מרתף אחת בהיקף הקומה מעליה ובגובה 2.2 מ'.  
התכנית קובעת כי בכל מקרה של הקמת מרתף יוקם המקלט בקומת המרתף ולא בקומת הקרקע. לא יותרו מגורים במרתף.
- תכנית 2550** 8.5
- דבר אישורה פורסם בי.פ. 4096 מיום 1/4/1993.  
התכנית מאפשרת הקמת מוסך חניה בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר במגרשים של בניינים צמודי קרקע, בנוסף לשטח הבניה המותר על המגרש.
- תכנית ג'** 8.6
- דבר אישורה פורסם בי.פ. 4208 מיום 21/4/1994.  
התכנית מתירה הקמת עליית גג בחלל גג משופע, ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים. רום הגג לא יעלה על 6.0 מ' מדוד מרצפת הקומה העליונה. שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%.
- תכנית 2550/א'** 8.7
- דבר אישורה פורסם בי.פ. 4490 מיום 11/2/1997.  
התכנית מאפשרת הקמת מקום חניה נוסף, מקורה או בנוי, בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר.
- תכנית 2754** 8.8
- דבר אישורה פורסם בי.פ. 4632 מיום 29/3/1998.  
התכנית מתירה הקמת בריכת שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בבתים פרטיים צמודי קרקע, כולל מתקנים טכניים, בכל תחום המגרש, כולל בקו בניין 0, בתנאים.
- תכנית ע/1** 8.9
- דבר אישורה פורסם בי.פ. 5167 מיום 18/3/2003.  
התכנית מרחיבה שטח המרתף לשטח תכסית קומת הקרקע כפי שנקבע בהוראות התכנית הראשית. היתר למרתפים בשטח גדול יותר ינתן לאחר שהשתכנעה הועדה המקומית כי הדבר דרוש לתפקוד הבית.  
גובה קומת המרתף לא יעלה על 4.00 מ'.  
השימושים המותרים הינם: שטחים לשימושים עיקריים מתוך השטחים העיקריים המותרים ע"פ התכנית הראשית, שטחים נלווים ושטחי שירות כלליים. יותרו משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית. לא יותרו מגורים במרתף.  
בבתים צמודי קרקע תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף שתוגדר בהיתר כמשרד, בנוסף לחיבור הפנימי לקומה שמעל.  
היטל השבחה, בעת מכירה, בבתים צמודי קרקע ישולם לפי הידוע באותה עת לפי קומת מרתף אחת בשטח תכסית קומת הקרקע (כפי שנקבע בתכנית הראשית). יתרת ההיטל תשולם בעת המימוש לפי השטח בהיתר הבניה.
- תכנית 3450** 8.10

דבר אישורה פורסם בי.פ. 5593 מיום 8/11/2006.  
התכנית מאפשרת תוספת בניה לשטחים העיקריים על ידי המרת כל שטחי השירות (מבני עזר/מחסן) לשטח עיקרי בצמוד למבנה העיקרי. לחילופין, תותר בניית מבנה עזר בחצר בשטח 5 מ"ר כשטח שירות.

#### **המצב החדש<sup>2</sup>**

#### **8.11 תכנית ג/1**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 5705 מיום 20/8/2007.  
התכנית קובעת כי בקוטג'ים לגביהם לא קיימת הוראה מפורשת בתכנית מאושרת לגבי עיצוב הגג, תותר בניית חדרי יציאה לגג או עליות גג ובלבד שהבניה תהיה אחידה לגג כולו.  
חדר יציאה לגג: בגגות שטוחים תותר בניית חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה כאשר שטח הקומה העליונה לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.  
גובה חדר היציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית.  
השטח המירבי של חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר כולל שטח היטל המדרגות או 65% מתכסית הגג בתנאי של בניה בו זמנית.  
עליית גג: תותר בניה ברום גג של 7 מ' מדוד מריצפת הקומה העליונה, כששיפוע הגג בין 40% - 50%. מרפסת גג תותר במבנה בעל גג דו שיפועי לפחות.

#### **8.12 תכנית א/2533**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 6052 מיום 21/1/2010.  
התכנית מסווגת החלקה הנדונה בתחום אזור מגורים ג' וקובעת כי זכויות הבניה, קווי הבנין וגובה הבניינים במגרשי המגורים יהיו על פי התכניות החלות באזור ובתוספת 6% לזכויות הבניה.

#### **9. רישוי**

- היתר **07-0833** מיום 20/11/2007 להריסת הבניה הקיימת והקמת בית מגורים חדש ליח"ד מגורים אחת/קוטג' בן 2 קומות מעל קומת מרתף.  
במרתף חדרי משחקים, חדר כביסה, מחסנים ושירותים,  
בקומות קרקע סלון, מטבח, ממ"ד, חניה, שירותים,  
בקומה א' חלקית – חדר שינה וחדר רחצה. מעל הממ"ד – חלל ללא גג. (בהיתר הערה כי בנית תקרה כלשהי בתקרה בקומה א' מהווה הפרה יסודית של ההיתר ותביא לביטולו).  
שטחי הבניה כוללים הקלות:
  - 6% בשטח בניה,
  - הקלה בגובה חצר אנגלית הנמכה לגובה מפלס המרתף,
  - העברת אחוזים מקומה א' לקומת קרקע,
  - בריכת שחיה.
- היתר **10-0071** מיום 15/2/2010 לשינויים בבניין קיים ללא שינוי בשטחים. שטחי הבניה:

<sup>2</sup> כמפורט לעיל התכניות הרלבנטיות לשומה המכרעת הינן אלה שאושרו עד יום המימוש – 1/1/2017.

# דורית פריאל

## אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 6 -

שטח עיקרי:

(א) נשחי הנשימון העיקריים				(ב) נשחי הנשימון המשני				הקומו/המפלס בבניין
(1) מגורים				(2)				הקומו/המפלס (לפי פירוש המופיע בהסברים בבדיקת התיק הודרדי - תיק הבקשה להיתר מרתף -3.40
קיים בהיתר	קיים ללא היתר ומבוקש בדיעבד	בנייה חדשה מוצעת	קיים ללא היתר ומבוקש בדיעבד	קיים ללא היתר ומבוקש בדיעבד	קיים ללא היתר ומבוקש בדיעבד	קיים ללא היתר ומבוקש בדיעבד	קיים ללא היתר ומבוקש בדיעבד	קיים ללא היתר ומבוקש בדיעבד
144.01	66.66	144.01	144.01	144.01	66.66	66.66	144.01	66.66
109.6+13.70	26.28	144.01	144.01	144.01	66.66	66.66	144.01	66.66
54.80	12.16	66.66	66.66	66.66	66.66	66.66	66.66	66.66
178.10	38.44	210.67	210.67	210.67	66.66	66.66	210.67	66.66
178.10	38.44	210.67	210.67	210.67	66.66	66.66	210.67	66.66

שטחי שירות:

מספרים לא מקורים בתיק המותרים	(א) סך כל שטחי הבניין				(ב) שטחי השירות											היא השטח המותרים לשיתום העיקריים ולשיתום השירות לשיתום השירות לשיתום השירות				
	סך כל המותרים	אמנעם המותרים	מיר	סך כל המותרים	סך כל שטחי השירות				מרתף מוצע	מרתף קיים	מרתף בדיעבד	קיים בדיעבד	קומת עמודים מפולשת	מבואות וחדרי מדרגות	חדר בריכה מבואות		חניה קיים	מיתרים ומערכות קיימת	מיתרים ומערכות קיימת	מיתרים ומערכות קיימת
					מרתף מוצע	מרתף קיים	מרתף בדיעבד	קיים בדיעבד												
275.67	50.30%	275.67	275.67	275.67	50.30	275.67	269.55	6.12	269.55	3.61	32.71	17.26	3450, 953, 2754							
31.46	167.12	34.275%	187.83	43.82	8.00	43.82	43.82	—	43.82	4.65	4.65	—	—	—	—	—	—	—	—	
59.45	13.01%	71.31	4.65	0.85	4.65	4.65	4.65	—	4.65	4.65	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
226.57	47.28%	259.14	48.47	8.85	48.47	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
275.67	50.30%	275.67	275.67	50.30	275.67	—	—	6.12	269.55	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
502.24	97.59%	534.81	324.14	59.15	324.44	—	—	258.41	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	

### 10. עיקרי ההסכמות והמחלוקות

להלן פירוט עיקרי עמדות הצדדים במחלוקות כפי שעולות מהשומות, מהמסמכים שהועברו ומהדיון:

נושא	עמדת שמאית המבקש	עמדת שמאי הועדה
<b>השבחה כתוצאה מאישור תכנית ג/1 – 4/9/2007</b>		
<b>מהות ההשבחה ואופן ההתייחסות לבנין הקיים כיום</b>	יש להתייחס למבנה הקיים עם גג בשטח 104.28 מ"ר (שטח הבניה הכולל כ- 520 מ"ר) כפי שקיים כיום. התכנית אינה מאפשרת חדר יציאה לגג על גג קומה חלקית בשטח פחות מ- 80%. לכן תבחן ההשבחה לתוספת עליית גג.	במועד הקובע קיים מבנה חד קומתי ישן שנהרס לכן ההתייחסות היא למגרש ריק. בית המגורים הקיים כיום נבנה לאחר המועד הקובע. ההשבחה מתמקדת באפשרות לתוספת שטחים במפלס הגג. החלופה המיטבית – לתוספת עליית גג.
<b>ערכי מקדמי שווי</b>	קרקע/מר"מ 12,000 ₪ מקדם חלל גג 0.75 שוליות 0.75	קרקע/מר"מ 13,000 ₪ מקדם חלל גג מצב חדש 0.8 מקדם חלל גג מצב קודם 0.75
<b>תחשיב ההשבחה</b>	מצב קודם: (40%) 104.28 מ"ר * 40% * 0.75 = 31.3 מ"ר	מצב קודם: שטח עליית גג (40%) 49.32 מ"ר

7966.18 עמוד 6 מתוך 9

**דורית פריאל**  
**אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין**  
**שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה**

- 7 -

נושא	עמדת שמאית המבקש	עמדת שמאי הועדה
	מצב חדש: (80%)	מקדם שווי
	104.28 מ"ר*40%*0.75	סה"כ מ"ר"א
	104.28 מ"ר*40%*0.75*0.75	מצב חדש:
	סה"כ מ"ר"א	בניה בחללל גג:
	54.75 מ"ר	שטח גג 123.3 מ"ר*100%=
	23.5 מ"ר	מקדם שווי
	ההשבחה במר"א	סה"כ מ"ר"א
	12,000 ₪	תוספת שטח אקו'
	280,000 ₪	קרקע/מר"מ
	ההשבחה	ההשבחה
	<b>היטל ההשבחה</b>	<b>היטל ההשבחה</b>
	<b>140,000 ₪</b>	<b>400,725 ₪</b>

**11. הכרעה, גורמים ושיקולים**

המחלוקת מתמקדת בהשבחה הנובעת מאישור תכנית ג/1.

**11.1 אופן ההתייחסות לבנין הקיים כיום**

**שמאי המשיבה** טוען כי לאור העובדה כי המועד הקובע לתכנית ג/1 (4/9/2007) על החלקה היה מבנה חד קומתי ישן (להריסה) יש להביא בחשבון הנכס כמגרש ריק. לפיכך ההשבחה זמינה למועד הקובע. בית המגורים הקיים כיום על החלקה נבנה לאחר המועד הקובע.

**שמאי המבקש** טוען כי העובדה שבעלי המקרקעין לא מצאו לנכון לממש את זכויות הבניה בהתאם להוראות תכנית ג/1 מלמדת כי תרומת זכויות אלה לשווי זניחה. יש לבסס ההשבחה על שטח גג הקיים בפועל כיום ולא על שטח תיאורטי שאינו ישים למבנה הקיים כיום.

**הכרעה**

בהתאם להלכת פמיני<sup>3</sup> המועד הקובע לחישוב ההשבחה הינו מועד אישור תכנית ג/1 - 4/9/2007. ככל שביום זה קיים מבנה ישן להריסה הרי שמדובר בניצול מיטבי כמגרש ריק<sup>4</sup>.

אינני מקבלת טענת שמאי המבקש (אשר נטענה ללא ראיה/תחשיב כלשהו) כי העדפת בעלי המקרקעין לבניה שאינה מנצלת זכויות תכנית ג/1, מלמדת על תרומתן הזניחה של זכויות אלה. הבינוי החדש מעיד אך ורק על העדפתם התכנונית הסוביקטיבית של בעלי המקרקעין והרצון לבנות ביתם באופן התואם את צרכיהם האישיים.

מדובר באזור בו זכויות הבניה הבסיסיות במועד הקובע מצומצמות יחסית (30% + 2.5%) וקיים ביקוש רב לשטחי בניה נוספים. גם בנכס הנדון נתבקשה ואושרה הקלה של 6% בשטח הבניה.

**11.2 השימוש המיטבי והיקף הזכויות**

אין מחלוקת בין הצדדים כי השימוש המיטבי הינו לעליית גג וכי הניצול במצב קודם הינו כ- 40% משטח הגג. המחלוקת מתמקדת בעיקרה בשיעור הניצול במצב החדש (במגרש ריק כאמור) וכן בערכי ומקדמי שווי.

<sup>3</sup> דני"א 9425/06 הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' ציון פמיני  
<sup>4</sup> תוצאה זו של חבות בהיטל השבחה בגין זכויות אשר בעת המימוש במכר אינן ניתנות לניצול/אינן כלכליות לניצול, משקפת אחד מקשיי הלכת פמיני והמצב הנורמטיבי הקיים.

# דורית פריאל

## אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 8 -

**שמאי המשיבה** מתייחס להיקף זכויות במצב החדש של 100% ומפנה בענין זה לשומה מכרעת ג.בלטר ברחוב שפיה 4.

**שמאי המבקש** מציין היקף הזכויות במצב החדש של 80% אך טוען כי יש להביא בחשבון במקרה הנדון את שטח גג המבנה הקיים בפועל – 104.28 מ"ר.

### הכרעה

כמפורט לעיל במועד הקובע מדובר במגרש ריק<sup>5</sup> ולפיכך גג הבית הקיים במועד מאוחר יותר אינו רלבנטי.

שיעור הניצול במצב קודם המוסכם בין הצדדים (40%) מקובל עלי.

שיעור הניצול במצב חדש - בהנתן רום גג של 7 מ' מרצפת הקומה העליונה ושיפוע גג 40% - 50%, שיעור הניצול המירבי הינו 90%. שיעור זה נקבע גם בהכרעות אחרות שנערכו על ידי כמו גם בהכרעות של שמאים מכריעים אחרים<sup>6</sup>.

### 11.3 ערכי ומקדמי שווי

**שמאי המשיבה** מעריך שווי קרקע/מר"מ ב- 13,000 ₪ על בסיס 2 חוזי מכר ושומות מכריעות:

29/1/2007, יהונתן 10, 542 מ"ר, בית להריסה, \$ 1,300,000;

12/8/2008, בניהו 37, 841 מ"ר, בית להריסה, 9,500,000 ₪;

שומות מכריעות: יואב 16 – 13,000 ₪ (רן וירניק); הפרסה 47 – 10,600 ₪ (תמיר שדה); ברק 5 – 13,000 ₪ (שושי שרביט שפירא);

השמאי מעריך מקדם שווי עליית גג במצב קודם ב- 0.75 בהתחשב בגובה השטח, ובמצב חדש ב- 0.8 בהתחשב בשוליות, בגובה השטח בחלל הגג המהווה קומה רגילה.

**שמאי המבקש** מעריך שווי קרקע/מר"מ ב- 12,000 ₪.

השמאי מעריך מקדם שווי עליית גג ב- 0.75 בשני מצבי התכנון ומביא בחשבון מקדם שוליות של 0.75 במצב חדש.

### הכרעה

בשומות מכריעות שנערכו בסמוך לנכס הנדון מפורטות עסקאות ונתוני השוואה. בשומות אלה נקבעו ערכי שווי קרקע/מר"מ שבין 11,200 - 13,000 ₪<sup>7</sup>. שווי קרקע/מר"מ מוערך על ידי בכ- 12,600 ₪.

<sup>5</sup> בית ישן חד קומתי להריסה.  
<sup>6</sup> למשל – הח"מ 6627/238 עומרי 3, הח"מ 6627/211 אופיר 22, ש.שרביט שפירא 6335/318 יואב 15, מ.נדס 6335/283 אדירים 37,  
<sup>7</sup> מ.נדס 6335/127 יהונתן 36.  
ביניהן -

השמאי	גו"ח	כתובת	מר"א
גיל הרצברג	6335/77	בניהו 34	12,500 ₪
רן וירניק	6335/164	יואב 16	13,000 ₪
שושי שרביט שפירא	6335/318	יואב 15	13,000 ₪
שמואל רוזנברג	6335/123	עשהאל 6	12,200 ₪
שמואל רוזנברג	6335/32	יהונתן 26	12,820 ₪
משה נדס	6335/127	יהונתן 36	13,000 ₪
אמנון נורי	6332/72	אבנר 3	11,200 ₪
דוד טיגרמן	6335/131	יהונתן 51	12,975 ₪



---

**דורית פריאל**  
**אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין**  
**שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה**

---

- 9 -

מקדם שווי עליית הגג מוערך ב - 0.75 בשני המצבים התכנוניים.  
יובא בחשבון מקדם שוליות של 0.8 לשטח התוספת, שכן התוספת הינה לשטח עילי של כ-  
350 מ"ר.

תחשיב ההשבחה:

123.3	שטח תקרת ק. א'
49.32	שטח עליית גג קודם
110.97	שטח עליית גג חדש
61.65	ההשבחה במ"ר
0.75	מקדם אקו' לתוספת
0.8	שוליות
37.0	סה"כ שטח אקו'
₪ 12,600	שווי קרקע למ"ר אקו'
₪ 466,074	ההשבחה
<b>₪ 233,037</b>	<b>ההיטל</b>

**12. שומה**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי **ההיטל ההשבחה** במקרקעין כתוצאה מאישור תכנית ג/1  
נכון ליום 4/9/2007,

**הינו - 233,037 ₪.**

ובאתי על החתום,



**דורית פריאל**  
**שמאית מכריעה**