ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שרית צ'יצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

תאריך: 03/06/2026
מספר מינוי: 165-2026
מספרנו: 466-165-2026

לכבוד

המבקשים, מרדכי כבתי ואח'
באמצעות השמאי אילן עדני
בדוא"ל ilan.adani@gmail.com

המשיבה, ו' מקומית לתכנון ולבניה ראש העין
באמצעות השמאי רון רודיטי
בדוא"ל ron@rodittiap.com

ג.א.נ,

החלטה - היטל השבחה
(מינוי מס' 165-2026)
חלקה 132 בגוש 5508
רחוב רש"י 129, ראש העין

1. חוות הדעת

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון בגין מימוש זכויות בדרך של מכר.

הצדדים למחלוקת ובאי כוחם:
המבקשים: מרדכי כבתי ואח' ע"י שמאי המקרקעין אילן עדני.
המשיבה: ועדה מקומית לתו"ב ראש העין ע"י שמאי המקרקעין רון רודיטי.

2. מועדים

א. המועד הקובע בחוות הדעת הינו כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע
אפ/2000	26/06/1990

* בהתאם לסעיף 119 לחוק התכנון והבניה, המועד הקובע הוא 15 ימים מיום פרסום הודעה ב"רשומות" או בעיתון על דבר אישורה של התכנית, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה.

ב. ביקור בנכס נערך ע"י החו"מ ביום 16/04/2026 ללא נוכחות הצדדים.

ג. דיון התקיים ביום 31/03/2026 בהשתתפות שמאי הצדדים.
סיכום הדיון נשלח לצדדים.
לצדדים ניתנה אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

3. מסמכים שהוצגו בפני

א. מטעם המבקשים:

- שומה אחרת מיום 11/02/2026.
- שומת המשיבה מיום 04/12/2025.
- שובר תשלום שהופק ביום 04/12/2025.
- העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק ביום 15/01/2026 - גו"ח 5508/132.
- תשריט היתר בניה 12212 מיום 29/08/1991.

ב. מטעם המשיבה:

- מסמך מיום 10/03/2026 - תגובת המשיבה לשומה האחרת.

<u>לאחר מועד הדיון</u>:

- דו"ח פיקוח מיום 15/09/2025.
- לוח אזורים תכנית ממ/830.
- תשריט היתרי בניה 3376, 4364 ו- 2543 (3 חותמות היתר על תשריט אחד).
- צילום היתר 12212 (4 תמונות).

4. פרטי הנכס

פרט	ערך
גוש	5508
חלקה	132
שטח חלקה רשום	509 מ"ר
זכויות במקרקעין	חכירה מהוונת
תיאור הנכס	צמוד קרקע ותיק
כתובת	רחוב רש"י 129, ראש העין

5. תיאור הנכס וסביבתו

5.1 הסביבה

הנכס הנדון הידוע כחלקה 132 בגוש 5508 נמצא במרכז העיר ראש העין.
סביבת הנכס מאופיינת בבנייה צמודת קרקע, לצד בניה רוויה נמוכה ותיקה וחדשה.
באזור הנכס פיתוח סביבתי מלא.

5.2 החלקה

לחלקה 132 בגוש 5508 ששטחה הרשום 509 מ״ר, צורה רגולרית דמוית מקבילית.

החלקה נמצאת בצידו הדרומי של רחוב רש״י, בקטע שממערב לרחוב החלוץ וממזרח לרחוב מצדה (ללא מוצא).

על החלקה בנוי מבנה מגורים ותיק בן 2 קומות וגג בשטח של כ- 198 מ״ר ומחסן בשטח של כ- 29 מ״ר.

להלן גבולות ומידות החלקה:
צפון מערב - חזית ברוחב של כ- 20 מ׳ לחלקה 116 (רחוב רש״י).
דרום מזרח - צלע באורך של כ- 24 מ׳ לחלקה 138 ביעוד שצ״פ ושביל ומעברה חלקה 133 עליה בנוי מבנה מגורים.
מזרח - צלע באורך של כ- 21 מ׳ לחלקה 134 עליה בנוי בניין מגורים ותיק בן 2 קומות.
מערב - חזית ברוחב של כ-24 מ׳ לחלקה 137 ביעוד דרך (רחוב מצדה).

6. מצב תכנוני וירישוי

6.1 תכניות

להלן תכניות החלות על הנכס בהתאם לשומת המשיבה:

תכנית	י.פ	רשומות	עיתונים	תיאור
גמ/2/448	-	14/01/1960	-	אזור מגורים א'
ממ/29/448	1747	19/08/1971	-	אזור מגורים ב'
ממ/830	2521	08/03/1979	-	אזור מגורים ב'
אפ/2000	3760	22/04/1990	11/06/1990	אזור מגורים א'2
מליאת ועדה	-	08/04/1999	-	תוספת ש"ש
רנ/מק/2000	5083	11/06/2002	-	שינוי קו בניין ושטח מגרש מינימאלי

להלן פירוט התכנית הרלוונטיות למטרת חוות הדעת:

מצב קודם

תכנית מפורטת ממ/29/448 - הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 19/08/1971:

בהתאם לתשריט התכנית, הנכס הנדון מסומן בייעוד מגורים ב' בו הותרה בניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימאלי - 500 מ"ר

אחוזי בניה - 30% לקומה

מספר קומות - 2

מספר יח"ד - יח"ד אחת קומה אחת או קוטג'

קווי בניין - חזיתי 6 מ', צדדי 3 מ' ואחורי 5 מ'

מצב חדש

תכנית מתאר ממ/830 - הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 08/03/1979:

מטרת התכנית קביעת אזורים חדשים לבניה ולשטחים ציבורים למיניהם. שינוי הבניה באזורי מגורים קיימים, פתיחת דרכים חדשות, הרחבת דרכים קיימות וביטול דרכים קיימות.

בתשריט התכנית הנכס הנדון[1] מסווג כאזור מגורים ב' בו הותרה בניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימאלי- 750 מ"ר או כמסומן בתשריט.

[1] החלקה מסומנת כחלק מחלקה גדולה. אין בתשריט את החלוקה לפי המפורטת 29/448

מס' יח"ד-	2 יח"ד או בקומה בקיר משותף. בחלקה בת 500 מ"ר או פחות מותרת יח"ד אחת בלבד. בחלקה של יותר מ- 1,250 מ"ר רשאית הועדה המקומית לאשר הקמת 8 יח"ד (4 בקומה) בשטח כולל של 550 מ"ר בקומה
שטח בנייה מקס'-	160 מ"ר/יח"ד
קומות-	2
קווי בניין-	קדמי עפ"י התשריט, אחורי 5 מ' ולצד 3 מ'
הערות-	מותרת הקמת מוסך למכונית פרטית ומחסן בשטח כולל של 30 מ"ר עם מרווחים צדדי ואחורי 0 בהסכמת השכן

אפ/2000 - הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 22/04/1990:

בתשריט התכנית הנכס הנדון מסווג כאזור מגורים א'-2 בו הותרה בניה כדלקמן:

שטח בנייה-	30% לקומה סה"כ 60%
מבנה חניה-	15 מ"ר/יח"ד
יח"ד-	4 לדונם נטו. 6 יח"ד ל- 1.5 דונם. מגרשים אלו מותר לחלק לשני חלקים שווים בגודלם וזכויות הבנייה לכל אחד משני החצאים האמורים לא יעלה על 3 יח"ד למגרש חדש. מותר יהיה לאשר לצרכי רישום בלבד חלוקת משנה של המגרשים הנ"ל באופן שליח"ד קיימות ו/או מאושרות תהיה הצמדה של לא פחות מ- 240 מ"ר קרקע.
גובה-	3 קומות. בקומה השלישית או במפלס תחתון המנצל את שיפועי הקרקע מותרת בניה של 15% בלבד ולא יותר מ- 30 מ"ר לדירה בנוסף ל- 60% המותרים בלוח.
קווי בניין-	קדמי עפ"י תשריט, צדדי 4 מ' ואחורי 6 מ'. מותר מרווח 0 בהסכמת השכן
מרתף-	50 מ"ר/יח"ד לשימושים מקלט, חדרי מכונות והסקה, חניה פרטית, חדר משחקים. גובה המרתף לפחות 2.2 מ' אך לא פחות מ - 2.4 מ'.
שטחים נוספים-	ק"ע, קולנדות, חנייה, מקלט, חדר הסקה, חדר למתקן קירור, חדר כביסה, מחסן כלי גינה, ארובה בלתי מקורה לאוורור השירותים, קומת צנרת עד גובה 2 מ' ומרפסות גג בלתי מקורות בבניינים מדורגים.

החלטת מליאת הועדה מיום 08/04/1999:
תוספת שטחי שירות של 30-45 מ״ר לבנייה צמודת קרקע בנוסף למרתפים.

רנ/מק/2000 הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 11/06/2002:
מטרת התכנית שינוי בקו בנין ביעוד מגורים א׳ בלבד ושינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש להקמת יחידת דיור אחת בייעוד מגורים א׳ בלבד.
גודל מגרש מינימלי ליח״ד אחת- 240 מ״ר
קו בנין אחורי- 3 מ׳
קווי בנין לסככת חניה- קדמי וצדדי – 0
תותר בניה בקיר משותף בין שני מגרשים שנוצרו עקב חלוקת משנה ביעוד מגורים א׳ בלבד, בתנאי שישמרו על קו בנין צדדי של 4 מ׳ מכל צד.

6.2 רישוי

בהתאם לשומות הצדדים בנכס הנדון אושרו היתרי בניה כדלקמן:

מספר היתר:	**2543**	**3376**	**4364**	**12218**
תאריך:	22/07/1975	26/04/1977	13/06/1978	29/08/1991
מהות:	בית דירה כניסה 11.0 מ״ר, ק״א 109.74 מ״ר, סה״כ 120.94 מ״ר			סגירת קומת עמודים

שטחים בהתאם להיתר 12218 מיום 29/08/1991:

	קיים	**מוצע**
חניה	23.2	
ק״א	128.55	
מחסן	29.4	
מקלט	10.54	
כניסה		48.71
ח. מדרגות	10.07	
סה״כ	**201.76**	**48.71**

7. מצב משפטי

7.1 נסח רישום

להלן פירוט רישום מפנקס הזכויות שהופק ביום 15/01/2026 :

נושא	פירוט
גוש	5508
חלקה	132
שטח חלקה רשום	509 מ״ר
בעלות	רשות הפיתוח - בשלמות
חכירות	כבתי מרדכי - 1/5 חלקים כבתי יורם - 1/5 חלקים כבתי אריה - 1/5 חלקים מחזרי חמוטל - 1/5 חלקים חאלה אסתר - 1/5 חלקים
משכנתא	משכנתה מדרגה ראשונה לבנק הפועלים בע״מ בסכום של 1,600,000 ₪. הלווים כבתי אריה ורינת.
הערות	הערה על אי התאמה תקנה 29 לוועדה המקומית לתו״ב ראש העין (אי התאמת בנין להיתר)

7.2 הסכם רכישה

להלן עיקרי הסכם המכר בהתאם לשומת המשיבה :

תאריך:	**24/12/2023**	
המוכרים:	כבתי יורם	4/20 חלקים
	כבתי מרדכי	4/20 חלקים
	מחזרי חמוטל	4/20 חלקים
	חאלה אסתר	4/20 חלקים
הקונה:	כבתי אריה	4/20 חלקים
הממכר:	16/20 מזכויות החכירה במקרקעין בחלקה 132 בגוש 5508 ברחוב רש״י 129 ראש העין המהווים בית מגורים בשטח של כ- 280 מ״ר ואליו צמודה קרקע בשטח של כ- 509 מ״ר.	
תמורה:	2,000,000 ₪	

8. עקרונות גורמים ושיקולים

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

א. הנכס הנדון מהווה את חלקה 132 בגוש 5508, ברחוב רש"י 129, ראש העין.

ב. היטל ההשבחה הנדרש הינו כתוצאה ממימוש זכויות בדרך של מכר (80%).

ג. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

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

ה. מיקום הנכס במרכז העיר ראש העין.

ו. אפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

ז. מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמות הנדרשות.

9. שומות הצדדים

להלן ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשים
אפ/2000	07/05/1990	₪ 37,547	₪ 3,619

9.1 עמדת המשיבה

שומת המשיבה נערכה בגין מימוש זכויות בדרך של מכר (80%). להלן הגורמים והשיקולים אשר הובאו בחשבון בשומת המשיבה:

א. מיקום הנכס, שטח החלקה וצורתה.

ב. הובא בחשבון כי לא חלה השבחה עקב אישורה של תכנית ממ/830.

ג. תכנית אפ/2000 מוסיפה זכויות בניה לנכס הנדון.
הובאה בחשבון דחייה של 20 שנים בשיעור היוון של 5% למימוש הזכויות במרתף.

ד. בשומת המשיבה נקבע שווי מ"ר מבונה אקו' לסך של 550 ₪ בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

שמאי מכריע	תאריך החלטה	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
עאטף עאלם	12/03/2011	6371/360	1987	$350
אריה אריאל	06/11/2014	5507/21	-	600 ₪

להלן תחשיבי ההשבחה בשומת המשיבה:

אפ/2000	מועד קובע			07/05/1990
שטח חלקה				509.00
מצב קודם				
1 יח"ד	**שטח**	**מקדם**		
ק"ק (כולל מקלט)	69.32	1		69.32
ק"א	118.48	0.9		106.632
חניה	23.2	0.35		8.12
מחסן	29.4	0.5		14.7
חצר	387.08	0.25		96.77
סה"כ	240.4			295.54
מצב חדש				
2 יח"ד				
ק"ק	152.70	30%	1	152.70
ק"א	152.70	30%	0.9	137.43
חדר גג	60.00		1.1	66.00
מרתף	100.00		0.15	15.00
שירות וחניה	60.00		0.35	21.00
חצר	296.00		0.25	74.00
סה"כ				466.21
ההשבחה במ"ר אקו'				**170.67**
שווי מ"ר מבונה				550 ₪
השבחה בש"ח				**93,867** ₪
השבחה לחלק נמכר	80%			**75,094** ₪
היטל השבחה יחסי				**37,547** ₪

9.2 <u>עמדת המבקשים</u>

להלן גורמים ושיקולים אשר הובאו בחשבון בשומת המבקשים:

א. ההשבחה נבחנה בגין מימוש של 80% מהזכויות בדרך של מכר.

ב. שטח החלקה, צורתה והעמדת המבנה במרכז החלקה בהתאם להיתרי הבנייה התקפים.

ג. גיל המבנה במועד הקובע כ- 15 שנים.

ד. במצב החדש חלות על הנכס תכניות אשר לא השביחו את הנכס הנדון.

ה. ההשבחה נבחנה עקב אישורה של תכנית אפ/2000.

1. <u>התייחסות לשומת המשיבה:</u>
בחינת השווי במצב הקודם בשומת המשיבה נערך בהתאם לשטחים הקיימים בהיתרי הבניה (69.32 מ"ר ק"ק, 118.48 מ"ר בק"א וכן שטחי חניה ומחסן).
לא הובאו בחשבון יתרת זכויות בניה לא מנוצלות בהתאם לתכנית ממ/29/448 הזמינות למימוש.

2. <u>העדר השבחה:</u>
תכנית אפ/2000 משנה את תכנית ממ/29/448 (מצב קודם) במרכיבים הבאים:
א. אפשרות תכנונית לבינוי של שתי יחידות דיור במקום יחידת דיור אחת.
ב. תוספת חדרי יציאה לגג, בשטח של עד 30 מ"ר לכל חדר יציאה.
ג. תוספת זכויות למרתף, בשטח של עד 50 מ"ר לכל יחידת דיור.

כאמור, לנכס הנדון יתרת זכויות בניה לא מנוצלות בהתאם לתכנית ממ/29/448.
מיקום המבנה במרכז החלקה, גיל המבנה במועד הקובע ומגבלות קווי הבנין שוללים כל אפשרות תכנונית סבירה להקמת יח"ד נוספת צמודת קרקע בחלקה.
עוד טוען שמאי המבקשים כי אין כדאיות כלכלית להריסת המבנה הקיים לצורך מימוש תאורטי של 2 יח"ד.

בנסיבות אלו, אין מדובר בהשבחה מעשית הניתנת למימוש במועד הקובע, אלא בתוספת זכויות תיאורטית בלבד, אשר יש להביאן בחשבון, ככל ובכלל, בדחייה לתום החיים הכלכליים של המבנה הקיים.

במועד הקובע גיל הנכס הינו כ- 15 שנים. בהנחת תוחלת חיים כלכליים של 50 שנים, מתקבלת דחייה של כ- 35 שנים, קרי מקדם דחייה של כ- 0.13 (בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם דחייה של 0.15 לתוספת זכויות במרתף ולפיכך מדובר במקדם סביר).

ו. שמאי המבקשים מאמץ את השווי שנקבע בשומת המשיבה.

להלן תחשיב שומת המבקשים:

אפ/2000		**מועד קובע**			**22/04/1990**
שטח חלקה					509.00
מצב קודם - בנוי ובתוספת יתרת זכויות בניה לא מנוצלות לפי ממ/29/448					
		שטח	**מקדם**	**מקדם דחייה**	
ק"ק	30%	152.70	1.00		152.70
ק"א	30%	152.70	1.00		152.70
מחסן		29.40	0.50		14.70
חניה		23.20	0.35		8.12
חצר		303.70	0.25		75.93
סה"כ		358.00			404.15
מצב חדש - זכויות אפ/2000 בדחייה					
ק"ק	30%	152.70	1.00	1.00	152.70
ק"א	30%	152.70	1.00	1.00	152.70
מחסן		29.40	0.50	1.00	14.70
חניה		23.20	0.35	1.00	8.12
חצר		303.70	0.25	1.00	75.93
חדר גג		60.00	1.10	0.15	9.90
מרתף		100.00	0.40	0.15	6.00
חניה ושירות		36.80	0.10	0.15	0.55
סה"כ					420.60
ההשבחה במ"ר אקו'					**16.45**
שווי מ"ר מבונה					₪ 550
השבחה בש"ח					**₪ 9,049**
השבחה לחלק נמכר				80%	**₪ 7,239**
היטל השבחה יחסי					**₪ 3,619**

9.3 <u>תגובת המשיבה לשומה האחרת</u>

להלן התייחסות המשיבה לטענות שמאי המבקשים:

מצב קודם - שמאי המשיבה טוען כי בזמנו לא נדרשו שטחים בהיקף המאושר בתכנית והשטחים בהיתרי הבניה משקפים את השטח האפקטיבי לניצול בשנות ה- 90.

הפוטנציאל התכנוני והכלכלי מגולם בזכויות המוקנות לחלקה ולא מהשימוש הספציפי המתקיים בפועל במועד הקובע. לפיכך, אין במצב הבינוי הקיים כדי לשלול או לצמצם את התרומה הכלכלית מהאפשרות התכנונית להקמת יחידת דיור נוספת.

תכנית אפ/2000 מאפשרת גמישות תכנונית במימוש הזכויות ובמסגרתה ניתן לממש שתי יחידות דיור באמצעות התאמות במבנה הקיים, חלוקה פנימית או תוספת בנייה.
בנוסף להגדלת הצפיפות, התכנית מקנה זכויות לשטחי שירות, מרתפים, חניות וחדרי יציאה לגג. זכויות אלו משפרות את הפוטנציאל התכנוני ומאפשרות ניצול יעיל יותר של שטחי הבנייה ובכך תורמות להיתכנות הכלכלית של הקמת שתי יחידות דיור עצמאיות בחלקה.
הטענה כי מימוש הזכויות יתאפשר רק בתום חייו הכלכליים של המבנה אינה משקפת את אופן פעולתו של שוק המקרקעין.

זכויות בגג - שמאי המשיבה חולק על טענת שמאי המבקשים לפיה תוספת הזכויות בגג שולית וחסרת כדאיות כלכלית ויש להביאה בחשבון בדחייה עד לתום החיים הכלכליים של המבנה.
טענות המבקשים הן בסתירה לעובדה כי זכויות הבניה בגג מומשו בפועל ולראייה מפנה להערה בנסח הרישום ודו"ח הפיקוח.

9.4 <u>התייחסות הצדדים בדיון שהתקיים</u>

טענות המבקשים -
שמאי המבקשים חוזר על הטענות:
- בבחינת שווי מצב הקודם בשומת המשיבה הובאו בחשבון שטחים בהתאם להיתר הבניה ואין התייחסות ליתרת זכויות הבניה הלא מנוצלות.
- מיקום המבנה במרכז החלקה לא מאפשר ניצול של תוספת זכויות בניה ותוספת יחידת דיור.
- גיל המבנה (15 שנים) במועד הקובע והיקף השטח הבנוי.

- יש להביא בחשבון את תוספת זכויות הבניה בגג ובמרתף בדחייה עד לתום החיים הכלכליים.

עוד מציין שמאי המבקשים כי הזכויות שנוצלו היו השימוש הטוב והיעיל שהיה ניתן לנצל.

טענות המשיבה -

גורמי ההשבחה הם תוספת מרתף, גג ותוספת יח״ד.

נשאלת השאלה כיצד בוחנים את ההשבחה במקרה בו מומשו חלק מהזכויות בחריגה מהיתר בניה.

תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה מביא בחשבון כי המבנה הקיים מהווה את השימוש המיטבי במועד הקובע. ככל וליתרת זכויות הבניה יש שווי, אז יש להביא בחשבון שטחים אלו בשוליות נמוכה מאד.

חוזר על הטענות ביחס למרתף ולזכויות בגג.

לעמדת שמאי המשיבה אין הכרח להרוס את המבנה וניתן לאשר 2 יח״ד (יתכן וזה כבר נעשה), בעוד שבמצב הקודם לא ניתן היה.

10. <u>הכרעה</u>

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו ע״י הצד שכנגד.

בהחלטה זו הוצגו עיקרי הטענות שהעלו הצדדים. יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים הרלוונטיים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

להלן החלטתי:

10.1 <u>ממ/830</u>

בשומת הצדדים נקבע כי אין חבות בהיטל השבחה עקב אישורה של תכנית ממ/830 במקרה הנדון.

<u>הכרעה</u>:

בחנתי את מסמכי התכנית ביחס למצב התכנוני הקודם ואני מקבל את עמדת הצדדים לפיה במקרה הנדון תכנית ממ/830 אינה מהווה תכנית משביחה.

10.2 <u>אפ/2000</u>

א. <u>השימוש המיטבי</u>

עיקר המחלוקת בין הצדדים הינה ביחס לשימוש המיטבי במועד הקובע (1990).

בשומת המשיבה הובא בחשבון במצב הקודם בית המגורים הקיים בהתאם לשטחים מהיתר בניה 12218 משנת 1991.
לעמדת שמאי המבקשים בבחינת שווי המצב הקודם יש להביא בחשבון את יתרת זכויות הבניה הלא מנוצלות. כמו כן, בהתחשב בגיל המבנה, מיקומו במגרש והיקף תוספת זכויות הבניה השימוש המיטבי במצב החדש הינו השארת המבנה הקיים ודחיית תוספת זכויות הבניה עד לתום החיים הכלכליים.

<u>הכרעה</u>:
שאלת השימוש המיטבי של נכס בנוי תלויה במספר מאפיינים הקשורים זה בזה כמפורט להלן:

- גיל המבנה.
- היקף השטח הבנוי.
- חריגות בניה.
- מצבו הפיזי של המבנה.
- מיקום המבנה במגרש.
- היקף זכויות בניה לא מנוצלות.

להלן התייחסותי למאפיינים הנ"ל ביחס לנכס הנדון:

היתרי בניה 2543 מיום 22/07/1975, 3376 מיום 26/04/1977 ו- 4364 מיום 13/06/1978 ניתנו להקמת בית המגורים הנדון - סה"כ 120.94 מ"ר (על גבי תשריט אחד מופיעות 3 חותמות היתר עם מספרי ההיתרים והתאריכים הנ"ל).

בשנת 1991 (**לאחר המועד הקובע בענייננו**) הורחב בית המגורים לסה"כ 197.87 מ"ר כולל מקלט וחדר מדרגות.

במועד אישורה של תכנית אפ/2000 (יוני 1990), גילו של בית המגורים כ- 15 שנים, שטחו הבנוי כ- 121 מ"ר והוא אינו ממצה את מלוא זכויות הבניה המוקנות לנכס (סה"כ שטח עיקרי מותר לבניה הינו 305.4 מ"ר – תכנית ממ/29/448 מצב קודם).

בהתחשב בגיל המבנה, השטח הבנוי והיקף יתרת זכויות הבניה במועד הקובע, הובא בחשבון כי השימוש המיטבי הינו הריסה ובניה מחדש של מלוא זכויות הבניה והצפיפות המותרת.

לא הובאו בחשבון עלויות הריסה ופינוי, בהנחה כי עלות ההריסה מתקזזת עם שימוש הביניים והחסכון באגרות ככל וקיים.

ב. <u>ערכי שווי</u>

בשומות הצדדים נקבעו ערכי שווי כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	שומת המשיבה	שומת המבקשים
אפ/2000	26/06/1990	550 ₪	550 ₪

בשומת המשיבה נקבע השווי למועד הקובע בהתבסס על ערכי שווי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים ובהתאמה לנכס הנדון.
שמאי המבקשים מאמץ את השווי שנקבע בשומת המשיבה.

<u>הכרעה</u>:
בחנתי את נתוני ההשוואה המוצגים בהחלטות השמאים המכריעים עליהן נסמך שמאי המשיבה.
בהתחשב במאפייני הנכס הנדון והסכמת הצדדים, אני מקבל את השווי שנקבע בשומת המשיבה.

ג. <u>תחשיב</u>

אפ/2000				מועד קובע	26/06/1990
שטח חלקה					509.00
מצב קודם - ממ/29/448	**שטח**	**מקדם**	**שוליות**		
שטח עיקרי (עד 180 מ״ר)	180.00	1.00	1.00		180.00
יתרת שטח עיקרי	125.40	1.00	0.80		100.32
מחסן	29.40	0.50			14.70
חצר	326.90	0.25			81.73
סה״כ	358.00				376.75
מצב חדש - אפ/2000	**שטח**	**מקדם**			
ק״ק (30%)	152.70	1.00			152.70
ק״א (30%)	152.70	1.00			152.70
חצר	356.30	0.25			89.08
חדר גג (30.00 מ״ר/יח״ד)	60.00	1.10			66.00
מרתף (50.00 מ״ר/יח״ד)	100.00	0.40			40.00
שירות	36.80	0.40			14.72
סה״כ					515.20
ההשבחה במ״ר אקו׳					**138.45**
שווי מ״ר מבונה					₪ 550
השבחה בש״ח במעוגל					**₪ 76,150**
השבחה לחלק נמכר				80%	**₪ 60,920**
היטל השבחה יחסי					**₪ 30,460**

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

11. <u>החלטה</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון, הידוע כחלקה 132 בגוש 5508, הינה כדלהלן:

תכנית	תאריך קובע	ההשבחה	היטל השבחה
אפ/2000	26/06/1990	₪ 60,920	**30,460** ₪

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית.

ערן ירקוני, כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה