שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 4543 חלקה 13 תת חלקה 9

רח' י"א חללי מינכן 6

שכונת "גבעת הזיתים", לוד

תאריך: 31 מרץ, 2026
מספר מינוי: 2769-2025
מספרנו: 742. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקש, מר וורקו אלמו
באמצעות השמאי, מר יעקב שלומי
בדוא"ל yaakov.shlomi@gmail.com

לכבוד,
המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב לוד
באמצעות השמאים, מר אשר בן ישי ומר צבי וקשטוק
דוא"ל asher_by@zahav.net.il

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 4543 חלקה 13 תת חלקה 9
רחוב י"א חללי מינכן 6
שכונת "גבעת הזיתים", לוד

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 22/03/2026 התקיים דיון מקצועי באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים, אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

1. **<u>מטרת השומה:</u>**

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

1.2. מהות ההשבחה: אישור תמל/2013 – מימוש בדרך של מכר.

2. **<u>המועד הקובע לשומה:</u>**

09/06/2022[1] – מועד אישור תמל/2013.

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

ביום 25/01/2026 נערך ביקור חיצוני בסביבת הנכס ע"י החתומה מטה.

[1] בסעיף 22 לחוק לקידום במתחמים מועדפים (הוראת שעה) תשע"ד – 2014 נקבע: "*תחילתה של תכנית מועדפת, לעניין כל דין, ביום פרסום הודעה על אישורה בעיתון או באתר האינטרנט של מינהל התכנון כאמור בסעיף 121(ג), לפי המאוחר*". מהאמור לעיל עולה כי המועד הקובע לתוכנית הינו ביום הפרסום ברשומות 09/06/2022.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

4. **<u>פרטי הנכס:</u>**

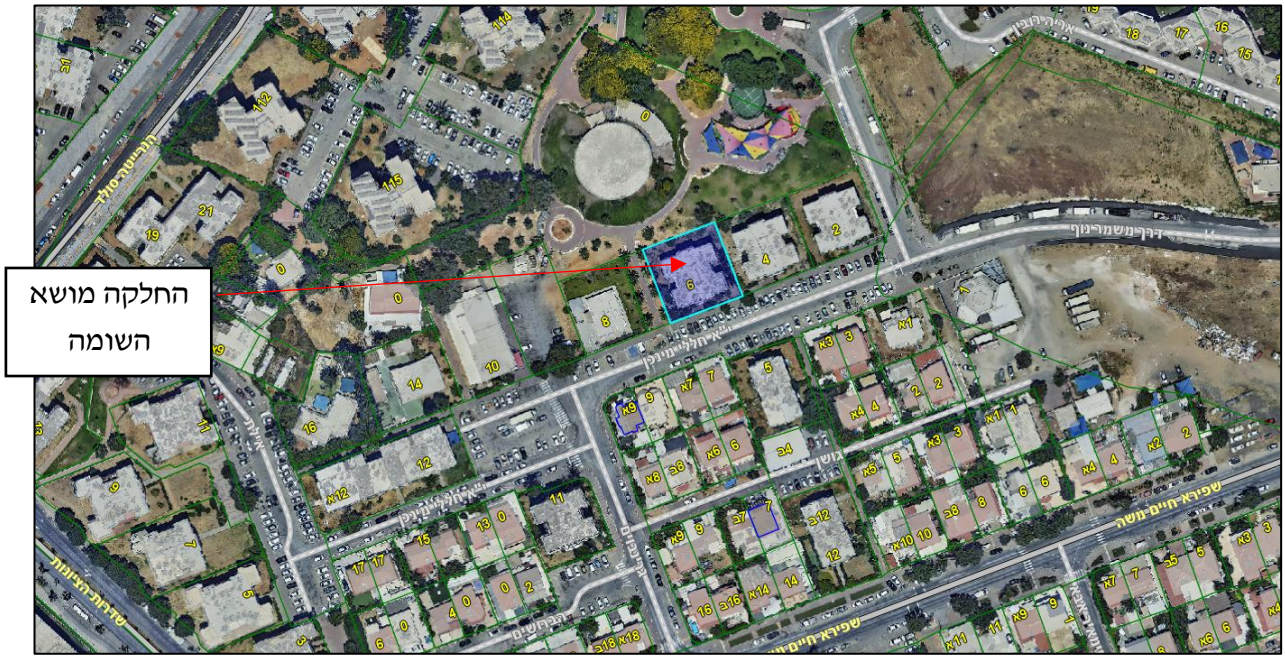
מהות:	דירת מגורים
גוש:	4543
חלקה:	13
שטח החלקה:	790 מ"ר[2]
תת חלקה:	9
שטח דירה רשום:	76.30 מ"ר[2]
זכויות משפטיות:	בעלות
מיקום:	רחוב י"א חללי מינכן 6, שכונת "גבעת הזיתים", לוד.

5. **<u>תיאור הסביבה:</u>**

5.1. הנכס מושא השומה ממוקם בשכונת "גבעת הזיתים" בדרום העיר לוד. סביבת הנכס הקרובה מאופיינת בבניה צמודת קרקע לצד בבנייני מגורים בבניה רוויה ותיקה.

5.2. הפיתוח בסביבה מלא וכולל, בין היתר, כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, ביוב, מים וכו'.

תצ"א סביבת הנכס



[2] עפ"י העתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

6. **<u>תיאור הנכס:</u>**

6.1. החלקה הנדונה בעלת צורה רגולרית, דמוית ריבוע, פונה בחזית דרומית בת כ-28 מ' לרחוב י"א חללי מינכן, עומק החלקה באורך של כ-28 מ'.

6.2. גבולות החלקה:

מצפון-מערב – שצ"פ.

מצפון-מזרח – חלקה 14, עליה בנוי בנין מגורים דומה.

מדרום-מערב – מבנה ציבור.

מדרום-מזרח – חזית לרח' י"א חללי מינכן ומעברו בתי מגורים צמודי קרקע.

6.3. הנכס מושא השומה מהווה דירת מגורים ששטחה הרשום 76.3 מ"ר הממוקמת בקומה השלישית במבנה מגורים הכולל 4 קומות.

תמונת חזית הנכס



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

להלן תוכניות בניין עיר רלוונטיות למטרת השומה:

7.1. תכנית **לד/416**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2483 מיום 30/11/1978.

המקרקעין מושא השומה הינו בייעוד ל"אזור מגורים ג'".

מטרת התכנית – השלמת התכנית לד/1/22א עם תכנית בינוי ותוספת מגרשים ציבוריים שאושרו. שינוי תוואי כביש לפס ירוק הכולל מגרש לגן ילדים והתאמה לתכנית המתאר.

אחוזי בניה – 30% בקומה, סה"כ 120%.

מס' קומות – 4.

קו בניין – צדדי 4 מ', אחורי 5 מ'.

7.2. תכנית **לד/1000**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2544 מיום 14/06/1979.

המקרקעין מושא השומה הינו בייעוד ל"אזור מגורים ג'".

שטח מגרש מינימלי – 750 מ"ר

אחוזי בניה – 30% בקומה, סה"כ 120%.

מס' קומות – 4 + קומה מפולשת.

קו בניין – צדדי 4 מ', אחורי 5 מ'.

7.3. תכנית **לד/439**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 3960 מיום 02/01/1992.

התכנית מאפשרת תוספת של עד 40 מ"ר לשיפור תנאי מגורים באזור מגורים ג'.

7.4. תכנית **לד/1004**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4873 מיום 18/04/2000.

מטרת התוכנית – לקבוע הוראות מקיפות לבניה על הגגות ולאפשר הרחבת שטחי הדיור בקומות עליונות של בנייני מגורים ולשפר את חזות העיר בכל הנוגע לעיצוב ואחזקת גגות כל זאת ע"י:

1. קביעת הוראות לגבי מבנים ומתקנים המותרים על גג בנין מגורים כולל:
   א. גובהם.
   ב. ארגון השטחים הבנויים והפנויים בהתאם למתחייב מתוכנית פיתוח הגג.
   ג. הקמת מערכות שמש של כל דיירי הבניין על גג היציאה לגג.
2. קביעת תנאים להתרת חדרי יציאה לגג לעליות גג בבנייני מגורים.

השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 30 מ"ר כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התוכנית החלות על הבניין.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ׳.

חדרי היציאה לגג יבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל גג הבניין.

כדי ליצור שטח שניתן לשימוש כמרפסת גג פתוחה, חדר היציאה לגג יבנה במרחק של לפחות 2 מ׳ מאחד המעקות החיצוניים של גג הבניין. הנסיגה משאר המעקות החיצוניים של גג הבניין תהיה לפחות 1.2 מ׳.

7.5. **תמל/2013/**, אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 10581 מיום 09/06/2022.

מטרת התכנית – התחדשות עירונית למתחם ״אילת״ בשכונת הזיתים בלוד במסלול של פינוי בינוי, לשם יצירת שכונת מגורים עירונית המשלבת שטחי מסחר ומשרדים, שטחי ציבור, מרחב ציבורי מפותח, ומעודדת סביבת הולכי רגל ורוכבי אופניים, כל זאת תוך התאמה לסביבה הקיימת והמתוכננת. בתכנית מוצע פינוי של 209 יחידות דיור והקמת 815 יחידות דיור בשילוב שטחי משרדים, מסחר ומוסדות ציבור בבניינים שגובהם הכולל נע בין 8 לבין 25 קומות. כמו כן, בתכנית מוצע חיזוק ותוספת בניה של 48 יח״ד בשלושת הבניינים הקיימים ברח׳ י״א חללי מינכן בסמיכות לפארק רמב״ם.

עיקרי הוראות התוכנית:

א. שינוי מערך ייעודי הקרקע וקביעת הוראות בינוי ופיתוח לייעודי מגורים, משרדים, מסחר, שטחים למבני ציבור, שטחים פתוחים ודרכים.

ב. קביעת שימושים וזכויות בניה בייעוד מגורים בהיקף של 815 יח״ד, לרבות שילוב שטחי מסחר עירוני ושכונתי ושטחי משרדים ברחובות הראשיים בזיקה לצירי תחבורה ציבורית.

ג. קביעת הוראות לחיזוק ולתוספת זכויות בניה ל-3 מבנים לאורך רחוב י״א חללי מינכן.

ד. קביעת זכויות בניה למבנים ומוסדות ציבור.

ה. מתן הוראות לקווי בניין וקביעת מגבלת בניה לגובה.

ו. קביעת חתכי רחוב מנחים, מערך תנועה לכלי רכב והולכי רגל וזיקת הנאה לציבור.

ז. קביעת הוראות ותנאים למתן היתר בניה.

ח. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים כולל טבלת הקצאה ואיזון.

ט. קביעת הוראות בדבר טיפול בעצים בוגרים.

י. קביעת הוראות בדבר קביעת מגרש תלת מימדי.

הבניין בו ממוקם הנכס מושא השומה מסומן כמגרש מס׳ 303 בייעוד ״מגורים ג׳״.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

השימושים המותרים ביעוד מגורים הינם: בקומת הקרקע – מגורים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים, מוסדות ציבור, חניה עילית בתאי שטח 303-301, מתקנים הנדסיים, מחסנים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים. בקומות מעל הקרקע – מגורים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים. בקומות מתחת לפני הקרקע – חניה, מחסנים, מתקנים הנדסיים.

הוראות בינוי ו/או פיתוח:

1. תותרנה דירות גן.

זכויות בניה למגרש מס' 303:

גודל מגרש במ"ר	813	מס' יח"ד	32
שימוש	**שטח בניה עיקרי במ"ר**	**שטח בניה שירות עילי במ"ר**	**שטח בניה שירות תחתי במ"ר**
מגורים	2,912	1,040	2,070

מרפסות בנוסף לשטח העיקרי בסך 360 מ"ר.

תכסית – 55%

מס' קומות – 9 מעל הכניסה הקובעת ו-3 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

יותר ניוד שטחי שירות בין השימושים השונים.

ככל שפתרון המיגון הינו ממ"ק תתאפשר תוספת של 12 מ"ר עיקרי לכל יח"ד.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

8. **<u>תיק בניין:</u>**

להלן היתרי הבניה בהתאם לעולה מתיק הבניין:

בהתאם להיתר בניה מס׳ 250002 מיום 13/11/1972 אושרה הקמת בנין בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עם מקלט עליון סה״כ 16 יחידות דיור.

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

9.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 13/11/2025:

גוש:	4543
חלקה:	13
תת חלקה:	9
שטח חלקה:	790 מ״ר
שטח רשום:	76.3 מ״ר
חלקים ברכוש המשותף:	1/16
בעלויות:	אלמו וורקו (המבקש) ופרטי נוסף בחלקים שווים.

9.2. בהתאם להסכם מכר מיום 24/07/2025 הנכס מושא השומה נמכר תמורת 1,510,000 ₪.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10. **<u>עמדות הצדדים:</u>**

להלן ההשבחה כפי שהוערכה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
תמל/2013	09/06/2022	250,000 ₪	אין השבחה

10.1. עיקרי עמדת מר אשר בן ישי ומר צבי וקשטוק, שמאים מטעם הועדה המקומית (המשיבה):

תמל/2013

מהות ההשבחה – מצב קודם הנכס הקיים לרבות זכויות בלתי מנוצלות, מצב חדש התכנית מוסיפה שטחים ויח"ד לבניין. תוספת הזכויות ליח"ד הנדונה עפ"י החלק ברכוש המשותף מתבטאת בזכות ליח"ד אחת על גג הבניין.

השימוש המיטבי – הסבת מרפסות שרות קיימות לשטח עיקרי, הרחבת יח"ד בשטח של כ-22 מ"ר (כולל ממ"ד), תוספת מרפסות ליח"ד קיימות ותוספת 16 יח"ד ב-4 קומות על גג הבניין בשטח דירתי של כ-104 מ"ר ליח"ד (כולל ממ"ד). על הצד הזהיר הונח כי הזכויות להרחבת הדירה מתקזזות בין 2 מצבי התכנון.

שווי מ"ר מבונה – הוערך בסך 5,200 ₪, בהתבסס על הנתונים הבאים:

- במכרז 142/2021 למתחם "מצפה רנה" זכתה חברת צמח המרמן בתאריך 17/08/2022 תמורת 198,888,984 ₪ ועלות פיתוח בסך 71,766,345 ₪. מניתוח המכרז לשטח של 37,080 מ"ר עיקרי למגורים ו-1,200 מ"ר עיקרי למסחר, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 6,459 ₪.

- עפ"י הסכם מכר מתאריך 06/10/2022, לחלק בלתי מסוים של 317/1005 מחלקה 5904/9 תמורת 6,720,000 ₪, בנוסף יחולו על הרוכש היטלי ההשבחה ופינוי פולש. מניתוח העסקה, כולל נטרול מרכיב המושאע ודחיה לפינוי פולש, מתקבלת תמורה בגבולות של 6,600 ₪ למ"ר מבונה סחיר.

- מניתוח תוצאות מכרז רמ"י מספר 6/2022 למגרשים ברובע הבינלאומי (תאריך החלטה 11.5.2022), מתקבל שווי ממוצע למ"ר מבונה סחיר בגבולות של 9,000 ₪.

- בהכרעות השמאי המכריע אלי כהן לחלקות 97 ו-104 בגוש 3969, נקבע שווי מ"ר מבונה 5,000 ₪, למועד קובע 19.10.2021.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

- בהכרעות השמאית המכריעה אורית גלן (החי"מ) לנכסים בתחום תמל/2012 (גו"ח 4541/49-50, 4012/90), נקבע שווי מ"ר מבונה 5,100 ₪, למועד קובע 23.12.2022.

- בהחלטות השמאי המחוזי לחלקות 5-4 ו-14-13 בגוש 5915, נקבע שווי מ"ר מבונה 5,831 ₪, למועד קובע 20/12/2022.

- לא אותרו עסקאות מכר שבוצעו בפרויקטים של חיזוק ותוספת בתקופה הסמוכה למועד הקובע, מניתוח עסקאות מכר לדירות חדשות בשכונת "נופי בן שמן" ובצפון שכונת "גני אביב" מתקבל שווי למ"ר בנוי בגבולות של 23,000 ₪, בהתאמה למיקום וסוג הפרויקט (הפחתה כוללת בגבולות של 20%), סביר לאמוד שווי מ"ר בנוי לדירות חדשות על גג הבניין הנדון בגבולות של 18,500 ₪.

בגישת החילוץ (מע"מ 17%, יזמות 20%, עלות בניה כוללת בגבולות של 8,000 ₪) מתקבל שווי מ"ר מבונה בגבולות של 5,200 ₪.

אומדן ההשבחה הוערך בסך 250,000 ₪ בהתחשב בעלויות חיזוק הבניין (לרבות עלויות נלוות), דחיה (לרבות מרכיב המושאע), הפחתה לסוג פרויקט, השפעת תוספת הצפיפות ומימוש הפרויקט על הנכס הקיים.

10.2. עיקרי עמדת מר יעקב שלומי, שמאי מטעם המבקש (הבעלים):

תמל/2013

טענה מקדמית – התכנית מהווה תכנית פוגעת מכיוון שלפני אישור התכנית לכל דירה הייתה אפשרות להגדיל את שטחה ב-40 מ"ר בהתאם להוראות תכנית לד/439, ותמל/2013 הקטינה את שטח התוספת לכל דירה ע"ח שטחים שינוצלו בקומות העליונות שהדיירים לא יהנו מהם.

מהות ההשבחה – התכנית מוסיפה לבניין בו ממוקם הנכס מושא השומה 16 יח"ד, סך השטחים העיקריים לבניין הינם 2,912 מ"ר. לצורך חישוב ההשבחה במידה שקיימת העריך את המצב הקודם ב-2 חלופות:

1. חלופה א' – לפי השטח הבנוי הקיים (1,239 מ"ר) בתוספת שטח בהתאם לתכנית לד/439 (640 מ"ר[3]) בתוספת שטח של 2.5 קומות בהתאם לתמ"א 38 ותיקוניה (תוספת שטח של 1,169 מ"ר[4] כולל ניצול שטח ההרחבות). לפי חלופה זה התקבל כי שטחי הבניין הינם 3,054 מ"ר, שטח אשר גדול מהשטח שהתקבל במסגרת תמל/2013 ולכן לפי חלופה זו עולה כי מדובר בתכנית פוגעת.

[3] 640 מ"ר = 40 מ"ר X 16 יח"ד.
[4] 1,169 מ"ר = [2.5 קומות X (160 מ"ר + 309.9 מ"ר)].

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

2. חלופה ב' – בוצע חישוב לפיו תוספת תמ"א למצב הקיים בפועל ללא ניצול הרחבות בתוספות הקומות ע"י התמ"א, דהיינו תוספת לפי תמ"א 38 בסך 774.75 מ"ר (309.9 מ"ר לקומה X 2.5 קומות).

עלויות עודפות לניצול הזכויות – הפרויקט מהווה פרויקט מורכב ולכן הובאו בחשבון עלויות התאמה בסך 1,462,000 ₪ (1,000 ₪/מ"ר בנוי ברוטו).

קיזוז הוצאות העברה ושכ"ד בתקופת הבניה – שכ"ד חושב לפי 3,500 ₪ לחודש X 24 חודשים, הוצאות העברה ליח"ד חושבו לפי 7,000 ₪.

קיזוז תשלום כופר חניה – הובאה בחשבון הפחתה כוללת בסך 300,000 ₪ (30,000 ₪ למקום חניה עבור 10 חניות).

מקדם דחיה – הובא בחשבון מקדם דחיה בשיעור 0.558395 (דחיה של 10 שנים ; שיעור היוון 6%).

מקדם מושאע – הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין מרכיב המושאע לאור הצורך בהסכמת כל בעלי הדירות בבניין לניצול הזכויות.

ערכי שווי – שווי מ"ר מבונה הוערך בסך 2,650 ₪ בהתבסס על ניתוח עסקאות השוואה משכונת "גני אביב", עסקאות הרחוב אלי כהן 5 ושלמה המלך 103 שעברו חיזוק ותוספת בניה לפי תמ"א 38.

תחשיב ההשבחה:

סה"כ שטח עיקרי מצב חדש	2,912
שטח עיקרי מנוצל עפ"י היתר	1,239
שטח תוספת להרבות הדירות הקיימות	640
בקיזוז זכויות מתוקף תמ"א/38 ל-2.5 קומות	774.75
סה"כ תוספת שטח מבונה סחיר חדש	258.25
שווי מ"ר מבונה	2,650
שווי תוספת זכויות הבניה הנוספות	684,363
קיזוז עלויות עודפות לניצול הזכויות	(1,462,000)
קיזוז שכ"ד והוצאות העברה בתקופת הבניה	(1,456,000)
קיזוז כופר חניה	(300,000)
ערך זכויות הבניה הנוספות	(2,533,638)
דחיה לניצול הזכויות	0.558395
ערך הזכויות להיום	(1,414,770)
חלק יחסי לתת חלקה 9	0.0625
השבחה לתת חלקה 9	**(88,423)**
היטל השבחה	**(44,212)**

לאור האמור הגיע למסקנה כי לא החלה השבחה בגין אישור תכנית תמל/2013.

סוקולוב 46 (כניר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.3. התייחסות שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקש:

10.3.1. מתודולוגיית חישוב ההשבחה – שמאי המשיבה הפנה לשומת החי"מ לנכס שנערך בחלקה בה קבעתי שפס"ד **בעניין נועה לב**[5] רלוונטי למקרה הנדון וכי יש לבחון את שווי הנכס בשני מצבי התכנון. טען כי ועדת הערר קיבלה את עמדת החי"מ בנוגע לעריכת חוות הדעת בהתאם לפסה"ד בעניין נועה לב בכפוף להערה לגבי שווי המצב הקודם כפי שיפורט להלן.

10.3.2. אומדן שווי מצב קודם – טענו כי מכיוון שהליכי תכנון תמל 2013 החלו בתחילת שנת 2020 (החלטה על פרסום הודעה בדבר קידום התכנית לפי סעיפים 77,78 התקבלה ביום 26/02/2020) על מנת לאמוד את שווי המצב הקודם, יש להביא בחשבון עסקאות שנערכו במתחם טרם מועד זה. בנוסף הביאו בחשבון 3 עסקאות השוואה שנערכו בסמוך למועד הקובע בסמיכות לנכס ומחוץ לתחום התכנית, בהתאמה לזמן התקבל כי שווי מ"ר בנוי ממוצע הינו בסך 14,056 ₪ וכי שווי הנכס במצב הקודם הינו בסך **1,072,481 ₪.**

10.3.3. אומדן שווי מצב חדש – בהתאם לפס"ד **בעניין נועה לב**, התבססו על עסקאות מכר שבוצעו בגוש 4543 חלקות 15-13 בנטרול עסקה חריגה. בשקלול שווי המצב החדש העסקה שבוצעה בנכס מושא השומה הובאה בחשבון במשקל של 70% ויתר עסקאות ההשוואה הובאו בחשבון במשקל של 30%, כך שהתקבל שווי במצב החדש בסך **1,373,132 ₪.**

10.4. התייחסות שמאי המבקש לעמדת שמאי המשיבה:

10.4.1. התייחסות לפס"ד נועה לב – שמאי המבקש טען כי פס"ד בעניין נועה לב מתייחס לפינוי בינוי ולא לעיבוי כבעניינו ולכן פחות רלוונטי למקרה הנדון.

10.4.2. טען כי תמל/2013 פוגעת מכיוון שבמצב הקודם ניתן היה להרחיב את הדירה ב-40 מ"ר ובמצב החדש לא ניתן להרחיב את הדירה.

[5] עמ"נ 18341-09-24 **הועדה המקומית לתו"ב תל אביב נ' נועה לב**, ניתן ביום 26/06/2025.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.5. להלן תמצית עיקרי עמדות הצדדים:

תמל/2013	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
שווי זכות ליח"ד	שווי זכות ליח"ד נוספת על הקיים בגבולות 250,000 ₪	-
שווי מ"ר מבונה מגורים	5,200 ₪	2,650 ₪
מקדם דחיה	-	0.55839 (10 שנים ; 6%)
עלות עודפת	-	1,462,000 ₪
עלות שכ"ד והוצאות העברה	-	1,456,500 ₪
כופר חניה	-	300,000 ₪
השבחה	**250,000 ₪**	**אין השבחה**

סוקולוב 46 (כניר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11. **<u>הכרעה:</u>**

הנכס הנדון הינו תת חלקה 9 בחלקה 13 גוש 4543, המהווה דירת מגורים בשטח רשום של 73.6 מ״ר בקומה השלישית מתוך 4 קומות בבניין ותיק ברח׳ י״א חללי מינכן בעיר לוד.

ההשבחה תיבחן מאישורה של תמל/2013 במימוש בדרך של מכר.

התכנית מהווה תכנית התחדשות עירונית, שלושת הבניינים ברח׳ י״א חללי מינכן (2, 4, 6) מיועדים לחיזוק ותוספת. עפ״י הוראות התכנית מס׳ היחידות יוכפל מ-16, ל-32 יח״ד, דהיינו בהתאם לחלק היחסי של הנישום ברכוש המשותף, מיוחסת לו דירה נוספת.

שמאי הצדדים חלוקים באשר למהות ההשבחה, עלויות החיזוק, כופר חניה, הכדאיות הכלכלית למימוש הזכויות, ערכי שווי וכו׳.

להלן התייחסותי לעיקרי המחלוקת:

תמל/2013 (מועד קובע: 09/06/2022)

11.1. <u>מתדולוגיית חישוב ההשבחה</u> – שמאי המשיבה חישבו את ההשבחה בשומתם המקורית לפי שווי תוספת יח״ד ובמסמך התגובה בהתאם לגישת ההשוואה; שמאי המבקש בחן את ההשבחה בגישה הכלכלית והגיע למסקנה כי לא נוצרה השבחה.

11.2. בהתאם לפס״ד אשר ניתן לאחרונה **בעניין נועה לב**[6] נקבע כדלקמן:

> *״כאשר מדובר בקביעת היטל השבחה בגין מכירת יחידת דיור הנכללת בפרויקט פינוי-בינוי הדרך הראויה, הנכונה והבכירה לקביעת שווי הדירה במצב החדש הינה שיטת ההשוואה הישירה. מכאן, רק במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה רלוונטיות, ניתן יהיה לפנות אל השיטות האחרות.*
>
> ...
>
> *במקרה של מכירת דירה בפרויקט התחדשות עירונית או פינוי-בינוי, דרך המלך הינה שיטת **ההשוואה הישירה**, וזאת על סמך עסקאות שנעשו במתחם, לרבות העסקה נשוא שומת היטל ההשבחה.*
>
> *בעת שימוש בשיטת ההשוואה הישירה, אין כל מקום להוספת שווי שימוש בתקופת הביניים.*
>
> ...

[6] עמ״נ 18341-09-24 **נועה לב והתאחדות הקבלנים נ׳ הועדה המקומית לתו״ב תל אביב יפו**, ניתן ביום 26/06/2025.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה ראויות, או כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בניה לכלל הפרויקט, יחושב היטל ההשבחה בדרך הבאה:

*בשלב הראשון, יחושב שווי כלל המקרקעין במצבם טרם התכנית. בשלב השני, יחושב שווי כלל המקרקעין בהתאם לזכויות מכוח התכנית החדשה, בהנחה כי זכויות אלו זמינות. יובהר, כי שווי הזכויות במצב החדש מחושב ליום אישור התכנית, כך שאין מקום לכלול בשווי זה שווי שימוש בתקופת הביניים. בשלב השלישי, ייקבע מקדם הדחיה וזאת בהתאם לתקופת הדחיה הצפויה וריבית ההיוון הרלוונטית. בשלב הרביעי, תקבע ההשבחה מכוח התכנית, והיא ההפרש בין השווי במצב החדש לשווי במצב הקודם כאשר הפרש זה מוכפל במקדם הדחיה. כאשר עורכים את החישוב בדרך זו, **אין** כל מקום להוספת שווי השימוש בתקופת הביניים."* (ההדגשה במקור – א.ג.)

בפס"ד זה נקבע כי במימוש בדרך של מכר דירה בפרויקט התחדשות עירונית, יש לבחון את שווי המצב החדש ואת שווי המצב הקודם באמצעות גישת ההשוואה בלבד ככל שקיימים מספיק נתוני השוואה.

במקרה הנדון, איתרתי כמות מספקת של עסקאות השוואה ולכן בהתאם לפסיקה ועקרון "כיבוד הערכאות", שווי המצב החדש ושווי המצב הקודם ייבחן באמצעות גישת ההשוואה בלבד.

אציין כי ביום 31/12/2025 התקבלה החלטת ועדת ערר מס' 8030-11-25 בעניין שומה קודמת שערכתי בחלקה, מהחלטה זו עולה כי ועדת הערר הנכבדה קיבלה את המתודולוגיה בה ערכתי את חוות הדעת, בנוסף, עולה: *"לא ניתן לשלול לטעמנו את טענת הוועדה המקומית, כי היה מקום לבחון גם עסקאות השוואה מחוץ למתחם תמל/2013"*. לאור האמור אבחן עסקאות השוואה נוספות לנכסים הממוקמים מחוץ למתחם.

לאור קביעה זו התייחסותי למרבית המחלוקות מתייתרת, להלן התייחסותי למחלוקות הרלוונטיות:

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.3. <u>מצב קודם עסקאות השוואה שנערכו במתחם</u> – לצורך בחינת שווי הנכס במצב הקודם, <u>ערב</u> קבלת התכנית (תמל/2013) ביום 17/11/2021 כפי שעולה מאתר מנהל התכנון, יוצגו עסקאות מכר לדירות מגורים בבניינים י״א חללי מינכן 2, 4, 6:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה (₪)	שטח (מ״ר)	מחיר למ״ר (₪)	קומה	מדד מחירי הדירות מחוז מרכז בעת ביצוע העסקה	מדד מחירי הדירות בעת המועד הקובע	השתנות	שווי לאחר הצמדה (₪)
004543-0015-001-00	29/09/2021	1,140,000	76	15,000	1	474.6	554.8	1.168984	17,535
004543-0015-013-00	11/07/2021	960,000	76	12,632	4	467.6	554.8	1.186484	14,987
004543-0014-001-00	23/12/2020	1,150,000	76	15,132	1	436.3	554.8	1.271602	19,241
004543-0015-009-00	09/06/2020	1,170,000	76	15,395	3	424.3	554.8	1.307565	20,130
004543-0015-012-00	15/01/2020	1,150,000	76	15,132	3	420.6	554.8	1.319068	19,960
							ממוצע		**18,370**

11.4. <u>מצב קודם עסקאות השוואה שנערכו מחוץ למתחם</u> – בהתאם להחלטת ועדת הערר שפורטה לעיל ולצורך ביסוס נוסף לשווי הנכס במצב הקודם אבחן עסקאות השוואה שנערכו מחוץ למתחם תמל/2013 ובסמוך למועד הקובע.

במסמך התגובה שמאי המשיבה הפנה ל-3 עסקאות השוואה שנערכו במבני מגורים ללא פוטנציאל מכח תמל/2013, מתוכן 2 עסקאות נערכו במבנה מגורים הכולל 8 קומות למגורים ומעלית (גו״ח 4543/31) שאינן ברות השוואה למבנה בו ממוקם הנכס מושא השומה, ולכן לא יובאו בחשבון. בהתייחס לעסקה שנערכה בגו״ח 4543/1, אני סבורה כי חלקה זו הינה ברת השוואה לנכס מושא השומה ולכן אבחן עסקאות שנערכו בחלקה בסמוך למועד הקובע ובהתאמה לזמן.

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש״ח	שטח	חדרים	מחיר למ״ר	קומה	מדד מחירי הדירות מחוז מרכז בעת ביצוע העסקה	מדד מחירי הדירות בעת המועד הוקבע	השתנות	שווי לאחר הצמדה
004543-0001-046	09/07/2021	945,000	70	3	13,500	4	467.6	554.8	1.1864842	16,018
004543-0001-080	09/07/2021	920,000	77	4	11,948	4	467.6	554.8	1.1864842	14,176
								ממוצע		**15,097**

11.5. שווי מ״ר בנוי במצב הקודם בשקלול עסקאות השוואה שנערכו במתחם (50%) עם עסקאות השוואה שנערכו מחוץ למתחם (50%), מסתכם ל- **16,734** ₪.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.6. מצב חדש – לצורך בחינת שווי הנכס במצב החדש, לאחר אישור תמל/2013, יוצגו עסקאות מכר לדירות מגורים בבניינים י״א חללי מינכן 2, 4, 6:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה (₪)	שטח (מ״ר)	מחיר למ״ר (₪)	קומה	מדד מחירי הדירות מחוז מרכז בעת ביצוע העסקה	מדד מחירי הדירות מחוז מרכז בעת המועד הקובע	השתנות	שווי לאחר הצמדה (₪)
004543-0013-009-00	24/07/2025	1,510,000	76	19,868	3	604.2	554.8	0.918239	18,244
004543-0015-015-00	16/12/2024	1,090,000	76	14,342	4	610.4	554.8	0.908912	13,036
004543-0015-012-00	01/04/2024	1,350,000	76	17,763	3	592.6	554.8	0.936213	16,630
004543-0015-002-00	23/10/2023	1,385,986	76	18,237	1	563.4	554.8	0.984736	17,958
004543-0013-013-00	04/08/2022	1,200,000	76	15,789	4	570.4	554.8	0.972651	15,358
								ממוצע	**16,245**

בשומת החי״מ הקודמת שנערכה בחלקה קבעתי כי בהינתן שערכי השווי למ״ר בנוי אינם משקפים עליית מחירים כתוצאה מאישורה של תמל/2013, לא מצאתי כי חלה השבחה. בהתחשב בהחלטת ועדת הערר ולאחר בחינת עסקאות ההשוואה שהובאו בחשבון מחוץ למתחם מושא השומה, אני סבורה כי ככל שקיימת עליית שווי הרי שהינה זניחה אשר יכולה לנבוע ממאפייני הנכס הסובייקטיביים. לאור האמור איני מוצאת מקום לסטות מקביעתי בשומה הקודמת שערכתי בחלקה מושא השומה כי התכנית אינה משביחה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

12. **<u>עקרונות, גורמים ושיקולים:</u>**

12.1. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה "השבחה" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2. העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הנדון הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור תמל/2013 במימוש בדרך של מכר.

12.3. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני"[7], לפיה תיבחן השפעת אישור התוכנית במועד אישורה בשיטת "המדרגות".

12.4. בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.4.1. מיקום המקרקעין ברחוב י"א חללי מינכן בשכונת "גבעת הזיתים" שבדרום העיר לוד.

12.4.2. שטח הדירה, מיקומה בבניין ומאפייניה.

12.4.3. זכויות הבניה ב"מצב הקודם" עפ"י תוכניות בתוקף.

12.4.4. זכויות הבניה ב"מצב החדש" עפ"י תמל/2013.

12.4.5. זכויות בעלות.

12.4.6. נתוני שוק ברי השוואה למקרקעין בהתייחס להסכם המכר, שומות שמאים מכריעים לרבות עסקאות שהוצגו בהן וניתוחן, בסמוך למועד הקובע לתוכנית המשביחה ובהתאמה לנכס מושא השומה.

12.4.7. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים ובמסמכים שהוצגו על ידם.

[7] רע"א 4217/04 **ציון פנימי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, ניתן ביום 22/10/2006.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13. **<u>השומה:</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי לא חלה השבחה בנכס הנדון במימוש בדרך של מכר בגין אישורה של תמל/2013.

ולראיה באתי על החתום,

_____

אורית גלן
שמאית מכריעה

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL