אורית גלן
גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליטל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין
אור שולים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 4026 חלקה 238 תת חלקה 19

רחוב שלמה המלך 53

"השכונה הממשלתית", לוד

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

תאריך: 22 ינואר, 2026
מספר מינוי: 2025-2243
מספרנו: 721. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקש, מר אסף פרידמן
באמצעות השמאים, מר משה מנע ומר בנימין ברק
בדוא"ל moshe@mb-shamaut.co.il

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

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 4026 חלקה 238 תת חלקה 19
רחוב שלמה המלך 53
"השכונה הממשלתית", לוד

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 04/01/2026 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/2012 – מימוש בדרך של מכר מיום 26/05/2025.

2. **<u>המועד הקובע לשומה:</u>**

08/12/2022[1] – מועד אישור תמל/2012.

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

ביום 18/01/2026 נערך ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו 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 08/12/2022.

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

4. **<u>פרטי הנכס:</u>**

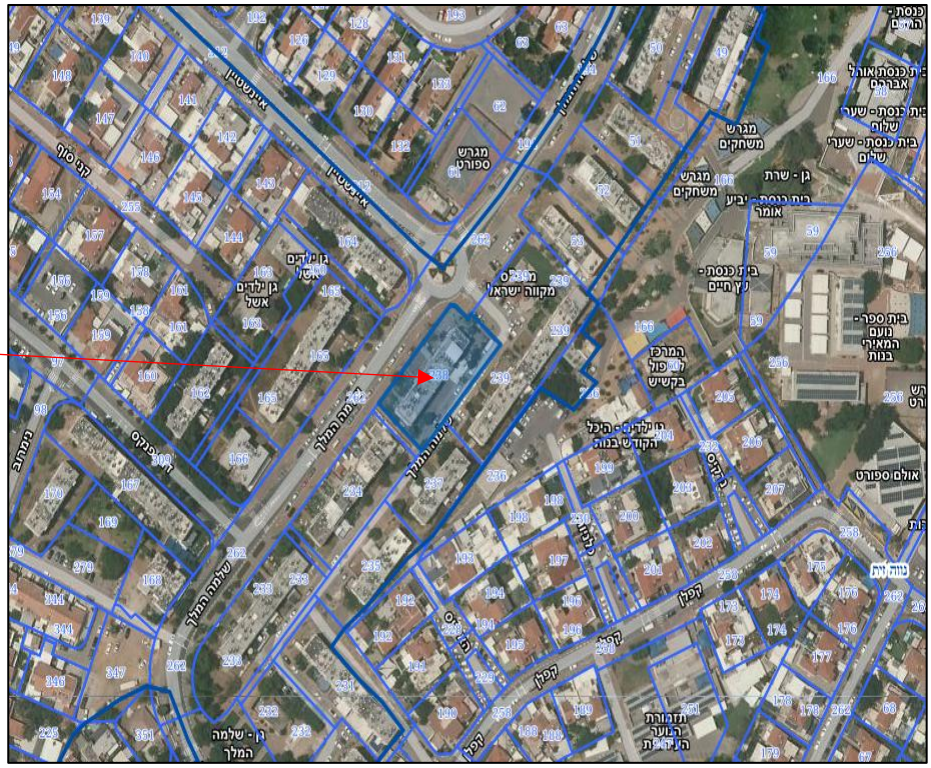
מהות:	דירת מגורים
גוש:	4026
חלקה:	238
שטח החלקה:	1,729 מ"ר[2]
תת חלקה:	19
שטח דירה רשום:	29.2 מ"ר[2]
זכויות משפטיות:	בעלות
מיקום:	רחוב שלמה המלך 53, השכונה "הממשלתית", לוד.

5. **<u>תיאור הסביבה:</u>**

5.1. הנכס מושא השומה ממוקם בשכונה "הממשלתית" בדרום העיר לוד. סביבת הנכס הקרובה מאופיינת בבנייני מגורים בני 2-4 קומות.

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

תצ"א סביבת הנכס



[2] עפ"י העתק רישום 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 מלבנית, פונה בחזית צפון-מערבית בת כ-54 מ' לרחוב שלמה המלך, עליה בנוי בניין מגורים.

6.2. גבולות החלקה:

מצפון-מערב – רחוב שלמה המלך ומעברו מבנה מגורים.

מדרום-מערב – מבנה מגורים.

מצפון-מזרח – רחבת חניה פנימית.

מדרום-מזרח – רחבת חניה פנימית ומעברה מבנה מגורים.

6.3. מושא השומה הינו תת חלקה 19 בחלקה 238 בגוש 4026 המהווה דירת מגורים בשטח רשום של 29.2 מ"ר. הדירה ממוקמת בכניסה ב' בקומה השלישית.

תמונת הבניין



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 בנין עיר רלוונטיות למטרת השומה:

7.1. תכנית **3/56/1**, תכנית שיכון ציבורי אשר אושרה ביום 19/01/1966.

המקרקעין מושא השומה הינו בייעוד ל"אזור מגורים 3-4 קומות".

מטרת התוכנית – קביעת תכנית בעלת תוקף לשיכון ציבורי, בצוע פעולות רישום בהתאם לחוק.

7.2. תכנית **לד/610**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2702 מיום 09/04/1981.

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

מטרת התוכנית – איחוד והשלמת תוכניות מפורטות קיימות שבתחום התוכנית והרשומות בתשריט כמו כן קביעת אזורי מגורים, בנייני ציבור, תעשיה זעירה וכבישים בהתאם לתשריט.

שטח מגרש מינימאלי – 750 מ"ר.

אחוזי בניה – 30% בקומה, סה"כ 120%.

מס' קומות – 4 + קומה מפולשת.

קו בניין – צדדי 4 מ', אחורי 5 מ'.

הערות – 8 מ"ר מרפסת לכל דירה, מחסן בשטח 9 מ"ר ומקלט משותף לכל הדיירים.

7.3. תכנית **לד/649**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3424 מיום 05/02/1987.

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

מטרת התוכנית – שינוי זכויות בניה לאורך רחוב שלמה המלך.

זכויות הבניה – 40% בקומה, כל יתר זכויות הבניה בהתאם לתוכנית המתאר.

קווי בניין – אחורי 3 מ', צדדי 4 מ'.

מס' קומות – 3-4.

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 בבניני מגורים.

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

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.

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/2012/**, אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 10959 מיום 08/12/2022.

מטרת התכנית – התחדשות עירונית במתחם שלמה המלך בלוד במסלול של פינוי בינוי, לשם יצירת שכונת מגורים עירונית המשלבת שטחי מסחר, שטחי ציבור, מרחב ציבורי מפותח ומעודדת סביבת הולכי רגל ורוכבי אופניים, כל זאת תוך התאמה לסביבה הקיימת והמתוכננת, בבניינים שגובהם הכולל נע בין 4 לבין 25 קומות.

עיקרי הוראות התוכנית:

א. שינוי במערך ייעודי הקרקע וקביעת הוראות בינוי ופיתוח.

ב. קביעת שימושים וזכויות בניה בייעוד מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים, שילוב שטחי מסחר עירוני ושכונתי ושטחי תעסוקה ברחובות הראשיים.

ג. קביעת הוראות לשלביות ביצוע התכנית.

ד. קביעת הוראות להריסת מבנים.

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

ו. קביעת הוראות ותנאים להליך רישוי הבניה.

ז. קביעת זיקות הנאה למעבר רכב.

ח. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.

ט. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה.

י. קביעת הוראות בדבר טיפול בעצים בוגרים.

יא. קביעת הוראות בדבר קביעת מגרש תלת ממדי.

הבניין בו ממוקם הנכס מושא השומה מסומן להריסה וממוקם במתחם מס׳ 2.

מתחם מס׳ 2 כולל את מגרשים 709 ו-710 בייעוד מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, בנוסף במתחם קיימים מגרש מס׳ 316 בייעוד שצ״פ, מגרש 417 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.

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, מסחר, מחסנים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים, מסחר ושטחים מבונים לצרכי ציבור (שימוש למבני ציבור לצרכי חינוך יכללו חצרות וכל הדרוש לתפעולם). בקומות מעל הקרקע – מגורים, שטחי ציבור מבונים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים, יותר שימוש בדירות המגורים עבור משרדים וקליניקות. בקומת מתחת לפני הקרקע – חניה, פריקה וטעינה, מחסנים, מתקנים הנדסיים לשימוש הבניין והמתחם, שטחים משותפים לרווחת דיירים.

הוראות בינוי ו/או פיתוח:

1. תותר הקמת חדרי יציאה לגג מדירות המגורים שבקומה העליונה. שטח חדרי היציאה לגג יבוא במניין השטחים.
2. יותרו דירות גג ובתנאי שסך יחידות הדיור לא יעלה על המותר בתא שטח בהתאם לסעיף 5 להוראות התכנית ותוספת הקומה לא תשנה את הגדרת המבנה מבניה מרקמית למגדל.
3. על גג הקומה החלקית ובמפלס גג הקומה העליונה ביותר תותר הקמת מצללות, חדרי מעליות, מתקנים טכניים, אנטנות ומתקנים להפקת אנרגיה סולארית.
4. בתא שטח בו יבנה בניין בבניה מרקמית יתאפשר מגדל אחד לכל היותר.
5. מס' יח"ד בכל מגדל לא יעלה על 140 יח"ד.
6. יותר ניוד יח"ד בין מגרשים בייעוד ד' בהתאם להוראות הבאות:

א. ניוד יח"ד יותר במתחם איחוד וחלוקה אחד בלבד, לא יותר ניוד יח"ד בין שני מתחמי איחוד וחלוקה שונים.

ב. סך יחידות הדיור המירבי למגדל שיכול תא שטח לקבל אליו לא יעלה על 10% מסך יחידות הדיור המאושרות באותו תא שטח בסעיף 5 או 12 יח"ד לפי הנמוך מבניהם, תותר סטיה מהוראה זו באישור מהנדס העיר.

ג. הניוד יותר כחלק מתכנית עיצוב אדריכלי.

7. מרחק בין בניינים: בניין נמוך עד 6 קומות – מרווח צידי 6 מ' מרווח אחורי 12 מ'. בניין נמוך בין 6 ל-9 קומות – מרווח צידי 8 מ' מרווח אחורי 12 מ'. מגדל – מרווח צידי 15 מ' מרווח אחורי 20 מ'.
8. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ' ברוטו מעל הכניסה הקובעת ולא יפחת מ-4 מ' ברוטו מעל הנקודה הגבוהה ביותר במדרכה הסמוכה לו.
9. מחסנים – מס' המחסנים לא יעלה על מס' יח"ד, שטח מחסן דירתי לא יעלה על 6 מ"ר. המחסנים יתוכננו בצמוד לגרעין הבניין. לא יותר חיבור מחסן, הנמנה כשטח שרות, לדירה והגישה אליו תהיה דרך השטח המשותף.

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

10. בשטח שבו הוקצו זכויות בניה לשימוש מבנה ציבור בייעוד מגורים, יותר שימוש למבני ציבור בקומת הקרקע, למעונות יום וגני ילדים, תוצמד חצר בהיקף הנדרש עפ"י הנחיות משרד החינוך.
11. שימושים מסחריים יהיו כאלה המתאימים לשילוב בסביבת מגורים באישור מהנדס העיר.
12. חניה:
    1. החניה תהיה תת קרקעית בלבד.
    2. על אף האמור לעיל, במגרשים 701, 702, 707, 708, 713, 714, 716, 723, 724, 725 תתאפשר חניה עילית מבונה בקומת המסד בלבד ובתנאי שחזית החניה לרחוב תהיה מצומצמת ככל הניתן.
    3. בתאי שטח 701, 702, 707, 708, 713, 714, 716, 723, 725 יותרו חניה תפעולית, פריקה וטעינה ובתנאי שיהיו מקורים ויהוו חלק אינטגרלי מהבינוי ומקומת המסד כמפורט בהוראות לנושא חניה ובהוראות הבינוי.
    4. בכל מתחם איחוד וחלוקה תהיה רמפה אחת בלבד לכניסה ויציאה מהחניון. החניון התת קרקעי יהיה משותף עבור כלל תאי השטח בעלי זכויות הבניה התת קרקעיות בתחום מתחם האו"ח.

זכויות בניה למגרש מס' 709:

גודל מגרש במ"ר	2,760	מס' יח"ד	96
שימוש	**שטח בניה עיקרי במ"ר**	**שטח בניה שירות עילי במ"ר**	**שטח בניה שירות תחתי במ"ר**
מגורים	7,448	3,390	
מסחר	362	108	
סה"כ שטחי בניה במ"ר	7,810	3,498	7,040

לפחות 20% ממספר יח"ד בכל מתחם איחוד וחלוקה יהיו יח"ד קטנות.

יותר ניוד זכויות עיקריות למגורים ויח"ד בין מגרשים באותו מתחם בהיקף של עד 10%.

גובה המבנה – 36 מ'

מס' קומות – 10 (קרקע + 8 קומות + קומה טכנית חלקית)

בנוסף לשטח העיקרי תותר תוספת שטח עיקרי בסך 12 מ"ר עבור מרפסת לכל יח"ד.

ככל שפתרון המיגון הינו ממ"ק תתאפשר המרה של 12 מ"ר משטחי השירות עבור מגורים לשטחים עיקריים עבור מגורים ובהתאם לאישור מהנדס העיר.

בהתאם לטבלת ההקצאה ואיזון לנכס הוקצו 0.93% ממגרש 709.

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

זכויות בניה למגרש מס׳ 710 :

גודל מגרש במ״ר	2,617	מס׳ יח״ד	166
שימוש	**שטח בניה עיקרי במ״ר**	**שטח בניה שירות עילי במ״ר**	**שטח בניה שירות תחתי במ״ר**
מגורים	12,878	7,160	
מבנים ומוסדות ציבור	408	82	
סה״כ שטחי בניה במ״ר	13,286	7,242	6,675

לפחות 20% ממספר יח״ד בכל מתחם איחוד וחלוקה יהיו יח״ד קטנות.

יותר ניוד זכויות עיקריות למגורים ויח״ד בין מגרשים באותו מתחם בהיקף של עד 10%.

גובה המבנה – 83 מ׳

מס׳ קומות – 25

בנוסף לשטח העיקרי תותר תוספת שטח עיקרי בסך 12 מ״ר עבור מרפסת לכל יח״ד.

ככל שפתרון המיגון הינו ממ״ק תתאפשר המרה של 12 מ״ר משטחי השירות עבור מגורים לשטחים עיקריים עבור מגורים ובהתאם לאישור מהנדס העיר.

בהתאם לטבלת ההקצאה ואיזון לנכס הוקצו 0.92% ממגרש 710.

8. **<u>תיק בניין:</u>**

בעיון בתיק הבניין לא נמצא היתר הבניה המקורי של המבנה הקיים.

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

9.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 10/05/2023 :

גוש : 4026

חלקה : 238

שטח חלקה : 1,729 מ״ר

תת חלקה : 19

שטח רשום : 29.2 מ״ר

בעלות : פרידמן אסף (המבקש) ו-2 פרטיים נוספים בחלקים שונים.

9.2. בהתאם להסכם מכר מיום 26/05/2025 עולה כי הנכס מושא השומה נמכר תמורת 1,045,000 ₪.

סוקולוב 46 (כניר 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/2012	[3]08/12/2022	162,306 ₪	אין השבחה

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

תמל/2012

מהות ההשבחה – מצב קודם דירת מגורים ותיקה, מצב חדש חלק יחסי במגרשים המיועדים למגורים ומסחר (בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון של תמל/2012 לנכס הוקצו 0.93% ממגרש 709 ו-0.92% ממגרש 710).

שווי דירה **במצב קודם** – בהתבסס על עסקאות שבוצעו בחלקה ובחלקה סמוכה ובהתאמה לשוליות, העריכו כי שווי הדירה במצב הקודם הינו בסך 840,000 ₪.

להלן יוצגו עסקאות ההשוואה עליהן התבססו שמאי המשיבה:

גו"ח	יום מכירה	שטח (מ"ר)	שווי מכירה (₪)	תמורה למ"ר רשום (₪)
4026/233	15/01/2020	36	750,000 ₪	20,833 ₪
4026/238	07/12/2020	36	797,000 ₪	22,139 ₪
4026/238	14/12/2021	36	820,000 ₪	22,778 ₪
4026/233	31/10/2021	36	750,000 ₪	20,833 ₪
4026/238	29/10/2021	29.2	740,000 ₪	25,342 ₪

שווי מצב חדש – על מנת להעריך את שווי המצב החדש העריכו שווי מ"ר מבונה בייעודים: מגורים, ומסחר, הובאה בחשבון דחיה, הפחתת עלות הקמת מטלה ציבורית.

ערכי השווי **במצב חדש (שווי מ"ר מבונה מגורים)** – שווי מ"ר מבונה למגורים הוערך בסך 5,100 ₪ בהתבסס על שומות החי"מ במתחם מושא השומה, בנוסף ניתחו מכרזי רמ"י.

[3] בשומת המבקש הובא בחשבון שהמועד הקובע 23/12/2022. 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 08/12/2022.

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

להלן יוצגו המכרזים ותוצאות ניתוחם:

מס' מכרז	תאריך החלטה	גוש	מגרש	מחיר רכישה (מגלם מטלה ציבורית) (₪)	מחיר מתואם למ"ר סחיר (₪)
142/2021	17/08/2022	4016	100-104	275,155,329	5,813
6/2022	11/05/2022	4000	211-212,311	240,741,608	6,383
6/2022	11/05/2022	4228	107-109	237,853,784	7,129
143/2021	26/10/2021	3969	309	195,890,796	6,856
143/2021	26/10/2021	3969	305	192,222,494	6,671
63/2021	14/07/2021	5701	105	155,389,277	6,109
63/2021	14/07/2021	5701	103	129,993,371	5,768
שווי מ"ר מבונה ממוצע					6,390
שווי מ"ר מבונה סחיר למגורים בהתאמה למורכבות והיקף פרויקט				0.9	5,751

ערכי השווי **במצב חדש (שווי מ"ר מבונה מסחר)** – העריכו שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 6,000 ₪ בהתבסס על ניתוח מכרז רמ"י מס' 147/2022 מיום 31/08/2022 ובהתבסס על ניתוח עסקאות מכר אשר הוצגו בשומת השמאי המכריע מרדכי דדון בשומתו בגו"ח 4024/256,257,492,653 (להלן: "**שומת מרדכי דדון**").

מקדם דחיה – הובא בחשבון מקדם דחיה בשיעור 0.6651, מגלם דחיה של 7 שנים בשיעור היוון 6%. בהתאם לפס"ד **בעניין נועה לב** הדחיה מתייחסת למרכיב ההשבחה בלבד.

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

תחשיב ההשבחה:

שווי דירה במצב הקודם			**840,000** ₪
שווי מצב חדש חלק יחסי במגרש 709			
מהות	**שטח במ"ר מבונה**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
שטח סחיר למגורים	8,600	5,100 ₪	43,860,000 ₪
שטח עיקרי למסחר	362	6,000 ₪	2,172,000 ₪
הריסה ופינוי	2,271	350 ₪	(794,675) ₪
שווי כזמין			45,237,325 ₪
חלק יחסי בהקצאה			0.93%
חלק יחסי לנכס			420,707 ₪
שווי מצב חדש חלק יחסי במגרש 710			
מהות	**שטח במ"ר מבונה**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
שטח סחיר למגורים	14,870	5,100 ₪	75,837,000 ₪
הריסה ופינוי	2,271	350 ₪	(794,675) ₪
מטלה ציבורית	490	6,000 ₪	(2,940,000) ₪
שווי כזמין			72,102,325 ₪
חלק יחסי בהקצאה			0.92%
חלק יחסי לנכס			663,341 ₪
שווי מצב חדש			1,084,049 ₪
השבחה לנכס			**244,049** ₪
מקדם דחיה	7 שנים ; 6%		0.6651
השבחה דחויה			**162,306** ₪

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

10.2. עיקרי עמדת מר משה מנע ומר בנימין ברק, שמאים מטעם המבקש (הבעלים):

תמל/2012

גישת השומה – בהתאם לפס"ד **בעניין נועה לב**[4] חוות הדעת נערכה בגישת ההשוואה, בהתבסס על ניתוח עסקאות השוואה של דירות מגורים הן במצב הקודם והן במצב החדש.

שווי מצב קודם – שמאי המבקש העריכו שווי מ"ר בנוי במצב הקודם בסך 27,773 ₪ בהתבסס על 16 עסקאות השוואה שנערכו טרם הפקדת תמ"ל/2012 ביום 17/03/2022. כתימוכין נוסף הפנו לשומת החי"מ בגו"ח 4026/237 בה נקבע שווי מ"ר בנוי בסך 26,000 ₪ לדירה ששטחה 39 מ"ר.

להלן עסקאות ההשוואה עליהן התבסס:

תאריך	גו"ח	כתובת	מחיר מכירה (₪)	שנת בנייה	שטח רשום (מ"ר)	מס' חד'	קומה	מחיר למ"ר בנוי (₪)	הצמדה למדד	מחיר למ"ר בנוי לאחר הצמדה (₪)
14/12/2021	4026/238/18	שלמה המלך 53	820,000	1960	36	2	3/3	22,778	1.22	27,789
18/11/2021	4026/235/10	שלמה המלך 59	790,000	1960	36	2	2/3	21,944	1.22	26,772
08/11/2021	4026/239/20	שלמה המלך 51	820,000	1970	38	3	2/3	21,579	1.24	26,758
18/10/2021	4026/230/19	שלמה המלך 65	715,000	1970	38	2	3/4	18,816	1.24	23,332
29/06/2021	4026/230/32	שלמה המלך 65	820,000	1950	38	3	4/4	21,579	1.29	27,837
27/04/2021	4026/230/12	שלמה המלך 65	1,000,000	1970	38	3	2/4	26,316	1.32	34,737
15/02/2021	4026/230/19	שלמה המלך 65	695,000	1970	38	3	3/4	18,289	1.34	24,508
07/12/2020	4026/238/14	שלמה המלך 53	797,000	1970	36	2	2/3	22,139	1.36	30,109
17/09/2020	4026/239/34	שלמה המלך 51	795,000	1970	38	2.5	3/3	20,921	1.36	28,453
25/06/2020	4541/49/9	שלמה המלך 41	780,000	1960	36	2	1/3	21,667	1.39	30,117
18/06/2020	4541/51/3	שלמה המלך 45	780,000	1950	38	2.5	2/3	20,526	1.39	28,532
10/04/2020	4541/50/15	שלמה המלך 43	715,000	1970	36	2	2/3	19,861	1.38	27,408
03/03/2020	4026/230/27	שלמה המלך 65	670,000	1960	38	2	4/4	17,632	1.38	24,332
21/01/2020	4026/239/26	שלמה המלך 51	647,000	1960	36	2	2/3	17,972	1.38	24,802
15/01/2020	4026/233/18	שלמה המלך 61	750,000	1960	36	2	2/3	20,833	1.38	28,750
03/01/2020	4541/49/25	שלמה המלך 41	830,000	1960	38	3	2/3	21,842	1.38	30,142
ממוצע למ"ר בנוי (רשום)										**27,773**

שווי מצב חדש – שמאי המבקש העריכו שווי מ"ר בנוי במצב החדש בסך 27,472 ₪ בהתבסס על 11 עסקאות השוואה שנערכו לאחר הפקדת תמ"ל/2012 ביום 17/03/2022. כתימוכין נוסף הפנו לשומת השמאית המכריעה אורית גלן (החי"מ) בגו"ח 4026/237 בה נקבע שווי מ"ר בנוי במצב החדש בסך 28,000 ₪.

[4] עמ"נ 18341-09-24 **נועה לב ואח' נ' ועדה מקומית לתו"ב תל אביב**, ניתן ביום 26/06/2025.

להלן עסקאות ההשוואה עליהן התבסס:

תאריך	גו״ח	כתובת	מחיר מכירה (₪)	שנת בנייה	שטח רשום (מ״ר)	מס׳ חד׳	קומה	מחיר למ״ר בנוי (₪)	הצמדה למדד (*)	מחיר למ״ר בנוי לאחר הצמדה (₪)
08/07/2025	4541/52/10	שלמה המלך 47	1,060,000	1970	36	2	2/3	29,444	1.05	28,042
19/06/2025	4026/230/4	שלמה המלך 65	800,000	1960	38	3	1/4	21,053	1.05	20,050
16/06/2024	4026/238/18	שלמה המלך 53	1,050,000	1960	36	2	3/3	29,167	1.02	28,595
07/12/2023	4026/234/22	שלמה המלך 57	1,000,000	1970	36	2	1/3	27,778	0.98	28,345
07/12/2023	4026/234/21	שלמה המלך 57	1,075,000	1970	36	2	3/3	29,861	0.98	30,471
19/09/2023	4026/233/15	שלמה המלך 51	1,090,000	1970	36	2	2/4	30,278	0.98	30,896
03/09/2023	4541/52/10	שלמה המלך 47	925,000	1970	36	2	2/3	25,694	0.99	25,954
27/08/2023	4541/52/5	שלמה המלך 47	810,000	1970	36	2	1/4	22,500	0.99	22,727
10/08/2023	4026/235/5	שלמה המלך 59	1,080,000	1970	36	2	1/3	30,000	0.99	30,303
03/04/2023	4541/49/37	שלמה המלך 41	1,080,000	1970	36	2	3/4	30,000	1.01	29,703
23/01/2023	4026/230/16	שלמה המלך 65	1,030,000	1970	38	3	2/4	27,105	1	27,105
ממוצע למ״ר בנוי (רשום)										**27,472**

לאור האמור הגיע לכלל דעה כי **לא קיימת השבחה בגין אישור תמל/2012.**

לצורך בחינת הסבירות ערכו תחשיב נוסף בהתאם לגישה הכלכלית, בהתאם להכרעת אורית גלן (החי״מ) בגו״ח 4026/237 מיום 12/11/2024 טרם פרסום פס״ד **בעניין נועה לב**. לא הובא בחשבון שווי לשימוש בתקופת הביניים בהתאם להחלטה בפס״ד **בעניין נועה לב.**

תחשיב ההשבחה בגישה הכלכלית:

מצב קודם:

שווי הנכס במצב הקודם – 810,000 ₪ = 29.2 מ״ר X 27,773 ₪

מצב חדש:

שווי מגרש 709 – 25,260,188 ₪

חלק יחסי במגרש 709 – 0.93%

שווי חלק יחסי במגרש 709 – 235,000 ₪

שווי מגרש 710 – 40,261,464 ₪

חלק יחסי במגרש 709 – 0.92%

שווי חלק יחסי במגרש 709 – 370,000 ₪

סה״כ שווי הנכס במצב החדש – 605,000 ₪.

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

לאור האמור הגיעו לכלל דעה כי גם בגישה זו אין השבחה.

10.3. התייחסות שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקש:

מקדם דחיה – שמאי המשיבה טענו כי בהתאם לדוח השנתי של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ, הקבוצה שנבחרה לקדם את הפרויקט ע"י נציגות המתחם, היתר הבניה צפוי להתקבל ברבעון הרביעי של שנת 2026.

שמאי המשיבה טענו כי בהתאם לפס"ד נועה לב עולה כי עסקת ההשוואה בנכס מושא השומה הינה פרמטר ראשון במעלה לקביעת שווי המקרקעין. בהתבסס על העסקה שנערכה בנכס מושא השומה התקבל שווי דירה מתואם לזמן בסך 1,000,000 ₪, דהיינו מתקבלת השבחה בסך של 190,000 ₪ לשיטת שמאי המבקש שקבעו כי שווי הדירה במצב הקודם הינו בסך 810,000 ₪.

גישה כלכלית – טענו כי תחשיב ההשבחה בגישה הכלכלית שנערך ע"י שמאי המבקש הינו בניגוד לפס"ד בעניין נועה לב. ציינו כי בהתאם לערכים שנקבעו בשומת החי"מ בחלקה הסמוכה בגו"ח 4026/237 מתקבלת השבחה בסך 153,025 ₪. עוד ציינו כי בפס"ד נועה לב נקבע כי יש לדחות את ההשבחה.

10.4. התייחסות שמאי המבקש לתגובת שמאי המשיבה:

מקדם דחיה – בהתאם לבדיקה שנערכה מול חברת אורון נדל"ן, לא ידוע על היתר שצפוי להתקבל.

גישת ההשוואה – טענו כי העסקה בנכס מושא השומה נערכה כשנתיים וחצי לאחר המועד הקובע ונמכרה במחיר הגבוה משווי השוק שלה בעקבות מאפיינים סובייקטיביים של המוכר ולכן זו לא עסקה רלוונטית כנתון השוואה.

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:

תמ"ל 2012 (מועד קובע: 08/12/2022)	**שמאי המשיבה**	**שמאי המבקש**
שווי מ"ר בנוי מצב קודם	-	₪ 27,773
שווי הנכס מצב קודם	₪ 840,000	₪ 810,000
שווי מ"ר בנוי מצב חדש	-	₪ 27,472
שווי מ"ר מבונה מגורים	₪ 5,100	
שווי מ"ר מבונה מסחר	₪ 6,000	
מקדם דחיה	7 שנים, שיעור היוון 6%	
תרומת הנכס הקיים	אין להביא בחשבון בהתאם לפסיקה בעניין נועה לב	
עלויות הריסה ופינוי	794,675 ₪ לכל מתחם	
הפחתה בגין מורכבות פרויקט	ערכי השווי מגלמים הפחתה בשיעור 10% בגין מורכבות והיקף פרויקט	
הפחתה בגין מטלה ציבורית	₪ 2,940,000	
השבחה	**₪ 162,306**	**אין השבחה**

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

11. **<u>הכרעה:</u>**

ההשבחה בנכס הנדון נובעת מאישור תמל/2012 – מימוש בדרך של מכר.

התכנית מהווה תכנית התחדשות עירונית כאשר הנכס מושא השומה ממוקם במתחם מס׳ 2 (מגרשים 709 ו-710). עיקרי המחלוקות בין שמאי הצדדים הינן בנוגע למתודולוגיית חישוב שווי המצב החדש, ערכי השווי במצב הקודם ובמצב החדש, מקדם הפחתה בגין דחיה.

תמל/2012 (מועד קובע: 08/12/2022)

11.1. <u>מתדולוגיית חישוב ההשבחה</u> – שמאי המשיבה בחנו את ההשבחה בגישה הכלכלית; שמאי המבקש בחנו את ההשבחה בגישת ההשוואה וכביקורת בגישה הכלכלית.

11.2. בהתאם לפס״ד אשר ניתן לאחרונה **בעניין נועה לב**[5] 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.

...

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

[5] 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

*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.

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

11.3. <u>שווי מ"ר בנוי למגורים במצב הקודם</u> – כאמור לעיל במצב הקודם הנכס מושא השומה הינו דירת מגורים בשטח רשום של כ-29.2 מ"ר.

שמאי המשיבה העריכו את שווי הנכס הבנוי במצב הקודם בסך 840,000 ₪; שמאי המבקש העריכו שווי מ"ר בנוי במצב הקודם בסך 27,773 ₪ ושווי הנכס במצב הקודם בסך 810,000 ₪.

במקרה הנדון, לאור מאפייני הנכס (גודלו ומיקומו) אני סבורה כי יש להתייחס לעסקאות ההשוואה שנערכו לפני קבלת התכנית (22/12/2021) בחלקה בה ממוקם הנכס מושא השומה ובחלקות הסמוכות לה.

להלן יוצגו עסקאות ההשוואה הרלוונטיות לנכס מושא השומה:

גו"ח	תת חלקה	יום מכירה	שטח רשום (מ"ר)	שווי מכירה (₪)	מחיר מתואם למועד קובע (₪)	שווי למ"ר רשום (₪)
4026/238	18	14/12/2021	36	820,000	902,000	25,056
4026/238	**19**	**29/10/2021**	**29.2**	**740,000**	**814,000**	**[6]27,877**
4026/239	20	08/11/2021	38	820,000	902,000	23,737
4026/233	15	30/10/2021	36	750,000	825,000	22,917
4026/238	14	07/12/2020	36	797,000	956,400	26,567
4026/239	34	17/09/2020	38	795,000	954,000	25,105
4026/233	18	15/01/2020	36	750,000	975,000	27,083
4026/235	4	08/12/2019	36	750,000	975,000	27,083
4026/235	12	22/09/2019	39	910,000	1,205,750	30,917

לאור כל האמור לעיל, בהתחשב במאפייני הנכס, מיקומו, תוך דגש על העסקה שנערכה בו ביום 29/10/2021, הגעתי לכלל דעה כי שווי מ"ר מבונה הינו בסך של כ-**27,000** ₪ (במעוגל) וכי שווי דירה במצב קודם, בשטח רשום של 29.2 מ"ר, מתואם לזמן, הינו בסך של **788,400** ₪.

[6] העסקה בנכס מושא השומה.

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

11.4. <u>שווי מ״ר בנוי למגורים במצב חדש</u> – בהתאם לקביעתי לעיל, ולפסיקה **בעניין נועה לב,** שווי המצב החדש יבחן באמצעות גישת ההשוואה בלבד.

בשומת המבקש שווי מ״ר בנוי במצב החדש הוערך בסך 27,472 ₪ בהתאם למאפייני הנכס.

שווי המצב החדש בהתאם לעסקאות השוואה רלוונטית לנכס מושא השומה בחלקה בה ממוקם הנכס מושא השומה ובחלקות סמוכות בתחום תמל/2012 שנערכו לאחר המועד הקובע ובסמוך אליו, כדלקמן:

גו״ח	תת חלקה	יום מכירה	שטח רשום	שווי מכירה (₪)	שווי למ״ר רשום מתואם לזמן (₪)
4026/238	**19**	**26/05/2025**	**29.2**	**1,045,000**	**[7]28,630**
4026/238	18	16/06/2024	36	1,050,000	25,362
4026/238	21	07/02/2024	28.7	970,000	30,043
4026/234	21	07/12/2023	36	1,075,000	27,146
4026/233	15	19/09/2023	36	1,090,000	28,165
4026/235	5	10/08/2023	36	1,080,000	27,907
4026/237	18	23/05/2023	39	1,080,000	27,692
4541/49	37	03/04/2023	36	1,080,000	30,000
4541/50	17	12/02/2023	39	1,060,000	27,179

לאור כל האמור לעיל, בהתחשב במאפייני הנכס, מיקומו, תוך דגש על העסקה שנערכה בו ביום 26/05/2025, הגעתי לכלל דעה כי שווי מ״ר מבונה הינו בסך של כ-**28,500** ₪ (במעוגל) וכי שווי דירה במצב חדש, בשטח רשום של 29.2 מ״ר, מתואם לזמן, הינו בסך של **832,200** ₪.

[7] העסקה בנכס מושא השומה.

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/2012 במימוש בדרך של מכר.

12.3. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני"[8], 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 שלמה המלך בשכונה "ממשלתית" 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/2012.

12.4.5. זכויות בעלות.

12.4.6. נתוני שוק ברי השוואה למקרקעין ושומות 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.

[8] 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>התחשיב:</u>**

תמל/2012 (מועד קובע: 08/12/2022)

מצב קודם:

29.2 מ״ר X 27,000 ₪ = 788,400 ₪.

מצב חדש:

29.2 מ״ר X 28,500 ₪ = 832,200 ₪.

ההשבחה	43,800 ₪
היטל ההשבחה	21,900 ₪

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

14. **<u>השומה:</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון הינה כדלקמן:

תכנית	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
תמל/2012	08/12/2022	₪ 43,800	₪ 21,900

הערך הנקוב לעיל יוצמד כחוק, בתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישא בתשלום פיגורים.

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