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 237 תת חלקה 8

רחוב שלמה המלך 55

"השכונה הממשלתית", לוד

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

תאריך: 14 מאי, 2026
מספר מינוי: 402-2026
מספרנו: 775. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקש, מר מרדכי בן שטרית
באמצעות השמאי, מר שחר אלטמן
בדוא"ל altman887@gmail.com

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 237 תת חלקה 8
רחוב שלמה המלך 55
"השכונה הממשלתית", לוד

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 06/05/2026 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 25/11/2025.

2. **<u>המועד הקובע לשומה:</u>**

08/12/2022[1] – מועד אישור תמל/2012.

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

ביום 06/03/2026 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 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:	237
שטח החלקה:	1,214 מ"ר[2]
תת חלקה:	8
שטח דירה רשום:	38.5 מ"ר[2]
זכויות משפטיות:	בעלות
מיקום:	רחוב שלמה המלך 55, 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-45 מ׳ לרחוב שלמה המלך.

6.2. גבולות החלקה:

מצפון-מערב – רחבת חניה פנימית ומעברה מבנה מגורים.

מדרום-מערב – מבנה מגורים.

מצפון-מזרח – מבנה מגורים.

מדרום-מזרח – מבנה מגורים.

6.3. מושא השומה הינו תת חלקה 8 בחלקה 237 בגוש 4026 המהווה דירת מגורים בשטח רשום של 38.5 מ״ר. הדירה ממוקמת בכניסה א׳ בקומה השנייה ופונה לכיוונים מזרח ומערב.

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.

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

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 בניין 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.

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.

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

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.

השימושים המותרים ביעוד מגורים הינם: בקומת הקרקע – מגורים, 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.

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

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.
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.

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

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 1.23% ממגרש 709.

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.

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

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 1.21% 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 17/02/2026 :

גוש 4026 חלקה 237 תת חלקה 8.

שטח חלקה : 1,214 מ״ר.

שטח רשום : 38.5 מ״ר.

רשומה בבעלות בן שטרית מרדכי (המבקש) בשלמות.

9.2. בהתאם להסכם מכר מיום 25/11/2025 עולה כי הנכס מושא השומה נמכר תמורת 1,370,000 ₪.

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	192,500 ₪	45,012 ₪

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 1.23% ממגרש 709 ו-1.21% ממגרש 710).

שווי מ״ר בנוי **במצב קודם** – בהתבסס על שומת החי״מ שנערכה בחלקה הנדונה ובהתבסס על עסקאות שבוצעו בנכסים דומים בסביבת הנכס הנדון, בסמוך למועד הקובע תוך התאמה לזמן ובהתאמה לגודל, העריכו כי שווי מ״ר בנוי במצב הקודם הינו בסך 26,000 ₪.

להלן יוצגו עסקאות ההשוואה עליהן התבססו שמאי המשיבה:

גו״ח	יום מכירה	שטח רשום (מ״ר)	שווי מכירה (₪)	תמורה מתואמת למ״ר (₪)
4026/238	29/10/2021	29.2	740,000 ₪	27,552 ₪
4026/233	31/10/2021	36	750,000 ₪	25,167 ₪
4026/239	08/11/2021	38.5	820,000 ₪	26,243 ₪
4026/238	14/12/2021	36	820,000 ₪	26,335 ₪

שווי מ״ר בנוי מצב חדש – בהתאם לפסיקה בעניין **נועה לב** והחלטות ועדת הערר, במימוש בדרך של מכר דירה ותיקה במתחם פינוי בינוי יש לאמוד את שווי המצב החדש באמצעות גישת ההשוואה לעסקאות שבוצעו בדירות ותיקות בתחום התכנים, ככל שלא ימצאו עסקאות השוואה אומדן השווי יערך באמצעות גישת השווי היחסי (הגישה הכלכלית). בהתבסס על עסקאות השוואה שבוצעו במתחם הנדון לאחר אישור התכנית בהתאמה לזמן, לשוליות ומתן משקל גבוה לעסקה בנכס מושא השומה, הגיעו למסקנה כי שווי מ״ר בנוי במצב החדש הינו בסך 31,000 ₪.

[3] בשומות הצדדים הובא בחשבון שהמועד הקובע 16/12/2022. 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 (כניר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

להלן עסקאות ההשוואה עליהן התבססו:

גו"ח	יום מכירה	שטח רשום (מ"ר)	שווי מכירה (₪)	תמורה מתואמת למ"ר (₪)
4026/237	23/05/2023	39	₪ 1,080,000	₪ 27,692
4026/238	07/02/2024	28.7	₪ 970,000	₪ 33,798
4026/238	16/06/2024	36	₪ 1,050,000	₪ 29,167
4026/239	29/01/2025	38.5	₪ 1,310,000	₪ 34,026
4026/238	26/05/2025	29.2	₪ 1,045,000	₪ 35,788
4026/237	25/11/2025	38.5	₪ 1,340,000	₪ 35,584

מקדם דחיה – הובא בחשבון מקדם דחיה בשיעור 0.6651, מגלם דחיה של 7 שנים בשיעור היוון 6%. בהתאם לפסיקה בעניין **נועה לב** את הדחיה יש להביא בחשבון על מרכיב ההשבחה בלבד.

תחשיב ההשבחה:

השבחה: 192,500 ₪ = 38.5 מ"ר X (26,000 ₪ - 31,000 ₪)

היטל השבחה: 96,250 ₪.

10.2. עיקרי עמדת מר שחר אלטמן, שמאי מטעם המבקש (הבעלים):

תמל/2012

מתודולוגית בחינת ההשבחה – בהתאם לפסיקה בעניין **נועה לב** השיטה המקובלת והעדיפה להערכת היטל ההשבחה בגין מכירת דירה בפרויקט פינוי בינוי הינה באמצעות שיטת ההשוואה הישירה.

שווי מצב קודם – שמאי המבקש העריך שווי מ"ר בנוי במצב הקודם בסך 24,998 ₪ בהתבסס על 5 עסקאות השוואה בהתאמה לזמן.

להלן עסקאות ההשוואה עליהן התבסס:

גו"ח	יום מכירה	שטח רשום (מ"ר)	שווי מכירה (₪)	תמורה מתואמת למ"ר[4] (₪)
4026/238	14/12/2021	36	₪ 820,000	₪ 28,250[5]
4026/235	18/11/2021	36	₪ 790,000	₪ 24,139
4026/233	31/10/2021	36	₪ 750,000	₪ 22,917
4026/230	12/07/2021	39	₪ 920,000	₪ 25,949
4026/230	29/06/2021	38	₪ 820,000	₪ 23,737

[4] מגלם מקדם התאמה לזמן בשיעור 1.1.
[5] כך במקור.

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

שווי מצב חדש – שמאי המבקש העריך שווי מ״ר בנוי במצב החדש בסך 26,167 ₪ בהתבסס על 5 עסקאות השוואה בהתאמה לזמן.

להלן עסקאות ההשוואה עליהן התבסס:

גו״ח	יום מכירה	שטח רשום (מ״ר)	שווי מכירה (₪)	תמורה מתואמת למ״ר[6] (₪)
4026/230	30/04/2023	38	1,130,000 ₪	28,250 ₪
4026/235	10/08/2023	36	1,080,000 ₪	28,500 ₪
4541/52	27/08/2023	36	810,000 ₪	21,375 ₪
4026/231	16/10/2023	48	1,210,000 ₪	23,948 ₪
4026/233	19/09/2023	36	1,090,000 ₪	28,764 ₪

סקירת שמאים מכריעים – כתימוכין נוסף סקר 3 שומות שמאים מכריעים כדלקמן:

1. שומת השמאית המכריעה אורית גלן (החי״מ) בגו״ח 4026/238 נקבע שווי מ״ר בנוי במצב קודם בסך 27,000 ₪, שווי מ״ר בנוי במצב החדש בסך 28,500 ₪. מועד קובע 08/12/2022.

2. שומת החי״מ בגו״ח 4026/237 נקבע שווי מ״ר בנוי במצב הקודם בסך 26,000 ₪, שווי מ״ר בנוי במצב החדש בסך 27,609 ₪.

3. שומת השמאי המכריע ארז כהן בגו״ח 4543/196, נקבע שווי מ״ר בנוי למועד קובע 30/06/2022 בסך 13,257 ₪ במצב קודם, בסך 13,865 ₪ במצב חדש.

תחשיב:

שווי מצב קודם:

24,998 ₪ X 38.5 מ״ר = 962,423 ₪

שווי מצב חדש:

26,167 ₪ X 38.5 מ״ר = 1,007,429 ₪

ההשבחה: 45,012 ₪

היטל השבחה: 22,506 ₪

[6] מקדם התאמה לזמן בשיעור 0.95.

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

10.3. התייחסות שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקש:

שווי מ"ר בנוי במצב החדש – כפי שנקבע בפס"ד בעניין **נועה לב** אומדן שווי המצב החדש יתבצע באמצעות גישת ההשוואה על בסיס עסקאות שנערכו במתחם בו ממוקם נכס מושא השומה, לרבות העסקה בנכס מושא השומה. בשומת שמאי המבקש הובאו בחשבון עסקאות השוואה ממתחמים שונים וישנה התעלמות מהעסקאות שבוצעו במתחם הנדון ומהעסקה בנכס מושא השומה. בהתחשב במשקל של 50% לעסקה בנכס מושא השומה ו-50% ליתר העסקאות שנערכו במתחם מתקבל שווי של 32,260 ₪ למ"ר רשום.

10.4. להלן תמצית עיקרי עמדות הצדדים:

תמל/2012	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
שווי מ"ר בנוי מצב קודם	26,000 ₪	24,998 ₪
שווי מ"ר בנוי מצב חדש	31,000 ₪	26,167 ₪
ההשבחה	**192,500** ₪	**45,012** ₪

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). המחלוקות בין שמאי הצדדים הינן בנוגע לערכי שווי במצב הקודם ובמצב החדש.

תמל/2012 (מועד קובע: 08/12/2022)

11.1. <u>מצב קודם</u>

<u>שווי מצב קודם</u> – שמאי המשיבה העריכו שווי מ״ר בנוי במצב קודם בסך 26,000 ₪ בהתבסס על עסקאות השוואה תוך התאמה לזמן ולגודל; שמאי המבקש העריך שווי מ״ר בנוי במצב הקודם בסך 24,998 ₪ בהתבסס על עסקאות השוואה תוך התאמה לזמן.

בחנתי את עסקאות ההשוואה, כפי שהובאו בחשבון ע״י שמאי הצדדים וכפי שיוצגו להלן. במקרה הנדון, לאור מאפייני הנכס (גודלו ומיקומו) אני סבורה כי יש להתייחס לעסקאות ההשוואה שנערכו לפני קבלת התכנית (22/12/2021) בחלקות הסמוכות לחלקה בה ממוקם הנכס מושא השומה.

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
4026/239	20	08/11/2021	38	820,000	902,000	23,737
4026/233	15	30/10/2021	36	750,000	815,625	22,656
4026/238	14	07/12/2020	36	797,000	956,400	26,567
4026/239	34	17/09/2020	38	795,000	973,875	25,628
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
					ממוצע (במעוגל)	**26,000**

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי שווי מ״ר מבונה הינו בסך של כ-**26,000** ₪ (במעוגל) כפי שהוערך ע״י שמאי המשיבה, כתימוכין נוסף אפנה לשומת החי״מ הקודמת שערכתי בחלקה הנדונה, בתת חלקה 18.

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

11.2. <u>מצב חדש</u>

<u>מתודולוגיית חישוב שווי המצב החדש</u> – אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי כפי שנקבע בפס"ד בעניין **נועה לב** יש להתבסס על עסקאות השוואה. שמאי המשיבה הביא בחשבון עסקאות השוואה שנערכו בנכס מושא השומה במשקל של 50% ובמתחם בו ממוקם הנכס מושא השומה במשקל של 50% נוספים. שמאי המבקש הביא בחשבון עסקאות השוואה שנערכו מחוץ למתחם מושא השומה.

בסוגיה זו מקובלת עלי עמדת שמאי המשיבה, כפי שעולה מפס"ד בעניין **נועה לב** יש להתבסס על עסקאות השוואה שנערכו במתחם מושא השומה, כמו כן העסקה שנערכה בנכס מושא השומה הינה עסקה ממעלה ראשונה.

<u>שווי מצב חדש</u> – כאמור לעיל, שווי המצב החדש יבחן תוך בחינת עסקאות השוואה לנכסים הממוקמים במתחם בו ממוקם הנכס מושא השומה, לרבות העסקה בנכס מושא השומה, כדלקמן:

גו"ח	תת חלקה	יום מכירה	שטח רשום (מ"ר)	שווי מכירה (₪)	שווי למ"ר רשום מתואם לזמן (₪)
4026/239	34	17/03/2026	38	1,400,000	27,659
4026/237	**8**	**25/11/2025**	**38.5**	**1,370,000**	**27,373**
4026/238	19	26/05/2025	29.2	1,045,000	28,630
4026/239	20	29/01/2025	38	1,310,000	28,315
4026/238	18	16/06/2024	36	1,050,000	25,274
4026/238	21	07/02/2024	28.7	970,000	30,223
4026/237	18	23/05/2023	39	1,080,000	27,692

לאור כל האמור לעיל, בהתחשב במאפייני הנכס, מיקומו, תוך דגש על העסקה שנערכה בנכס ביום 25/11/2025, הגעתי לכלל דעה כי שווי מ"ר בנוי הינו בסך של **28,000** ₪ (במעוגל) מתואם לזמן וגודל.

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"[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 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.

[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>התחשיב:</u>**

תמל/2012 (מועד קובע: 08/12/2022)

מצב קודם

38.5 מ״ר X 26,000 ₪ = 1,001,000 ₪

מצב חדש

38.5 מ״ר X 28,000 ₪ = 1,078,000 ₪

ההשבחה:

ההשבחה	77,000 ₪
היטל ההשבחה	38,500 ₪

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	₪ 77,000	₪ 38,500

הערך הנקוב לעיל יוצמד כחוק, בתקופה בה התנהל הדיון בפניי 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