רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 20 אוגוסט, 2026
מינוי: 1094-2026
מספרנו: מכרעת.845

לכבוד

המבקשת,
גב' בדר פאטמה
ע"י מר אמין חמוד, שמאי מקרקעין

המשיבה,
הוועדה המקומית לתו"ב לוד
ע"י גב' תמר אברהם, שמאית מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 4543 חלקה 163

רחוב חיים משה שפירא 15, גבעת הזיתים, לוד

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון.
במסגרת ההליך הוצגו בפני מסמכי הצדדים:

עמדת המשיבה, הוועדה המקומית, מפורטת בשומתה של שמאית המקרקעין גב' תמר אברהם, מיום 21 אפריל 2026 ובמסמך התייחסות לטיעוני המבקשת, מיום 14 יולי 2026.

עמדת המבקשת, גב' בדר פאטמה, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר אמין חמוד, מיום 26 מאי 2026 ובמסמך מיום 14 יולי 2026.

ביום 13 אוגוסט 2026 קיימתי דיון בהשתתפות השמאי מר אמין חמוד מטעם המבקשת ובהשתתפות השמאי מר איתי עזרא מטעם המשיבה. סיכום הדיון נמסר להם.

1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור הקלות. מימוש הזכויות הינו בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ בתאריך 20 אוגוסט 2026.

3. המועד הקובע להערכה

המועד הקובע להערכה הינו 26.3.2025, מועד אישור ההקלות בוועדת המשנה לתכנון ובניה.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

4. פרטי הנכס

גוש:	4543
חלקה:	163
שטח החלקה בשלמות:	279 מ״ר
כתובת:	רחוב חיים משה שפירא 15, גבעת הזיתים, לוד
מהות הנכס:	בית מגורים צמוד קרקע ותיק שמתוכננת הריסתו לטובת בניה חדשה

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

שכונת גבעת הזיתים ממוקמת במרכז העיר לוד, מערבית לכביש מס׳ 40 וצפונית לשדרות הציונות, מעברן קריית בית המשפט בו ממוקם בית המשפט המחוזי לוד וקניון ״לוד סנטר״.
הסביבה מאופיינת במבני מגורים צמודי קרקע חד קומתיים ודו קומתיים ותיקים לצד בנייני מגורים בני 3-4 קומות ותיקים.
השכונה מהווה שכונה מעורבת בה מתגוררת אוכלוסייה יהודית וערבית. מרבית מהאוכלוסייה מתבגרת לצד מיעוט משפחות צעירות ותושבים שגרים בשכירות.
בשכונה בתי כנסת, מרכזים קהילתיים, גני ילדים, מגרשי ספורט וגן ציבורי ״רמב״ם״.
מתחם אילת בשכונה עומד בפני תהליך התחדשות עירונית במסגרת תמל/2013.
רחוב חיים משה שפירא מהווה רחוב דו סיטרי, ראשי, החוצה את השכונה ממזרח למערב. במרכזו אי הפרדה. תחילתו בכיכר חיל התחזוקה (כביש מס׳ 443) בצפון וסופו בשדרות הציונות בדרום מערב.
הפיתוח הסביבתי מלא.

5.2 תיאור הנכס

חלקה 163 בגוש 4543 בשטח רשום של 279 מ״ר. צורתה רגולרית דמוית מלבן. לחלקה חזית צפון מערבית בת כ- 12 מ׳ לרחוב חיים משה שפירא ועומקה כ- 23 מ׳. פני הקרקע מישוריים.
על החלקה בנוי בית מגורים צמוד קרקע ותיק, חלק מדו משפחתי. הבנוי בקיר משותף ממערב.
המבנה בנוי שלד בטון, קירות בלוקים מחופים אבן וגג רעפים.
בהתאם לתכנית בקשה להיתר מתוכננת הריסת בית המגורים והקמת בית צמוד קרקע בן 2 קומות ועליית גג, תחתיו.
בגבול החלקה בפינה הצפון מזרחית עמוד חשמל. החלקה גובלת ממזרח בבניין מגורים ותיק בן 8 קומות מעל קומת עמודים.

6. המצב התכנוני ונתוני רישוי

6.1 מצב קודם

6.1.1 תכנית מפורטת מס׳ לד/435

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3463 מיום 25.6.1987.
התכנית חלה על שטח של כ- 31 דונם.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

מטרת התכנית שינוי ייעוד של אזור לתכנון בעתיד בתכנית מס' לד/416 לאזור מגורים א' בכדי לאפשר תוספות בניה בקומת קרקע או מבנים דו קומתיים (קוטג').
התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים א' וקובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן-

תכסית- 30%.
שיעור בניה- 30% לבית חד קומתי או 45% בשתי קומות.
מס' קומות- 1 או קוטג'.
קווי בניין- קדמי 3 מ'. צדדי 3 מ' או 2 מ' עם קיר אטום או קיר משותף. אחורי 5 מ'.
סככה- תותר הקמת סככה לרכב בקווי בניין צדדי של 0 מ' ובשטח של 14 מ"ר לכל יח"ד, לפי תכנית אחידה.

6.1.2 החלטת ועדה מקומית לתוספת שטחי שירות

הוועדה המקומית בישיבתה מס' 3 מיום 2.11.1994 קבעה לאשר תוספת שטחי שירות בתחום תכנית לד/435 כדלקמן: סככה לרכב בשטח של 15 מ"ר בקו בניין צדדי 0, מחסן בשטח של 9 מ"ר ליח"ד בקו בניין צדדי ואחורי 0 או כחלק מהבניין למגורים, ממ"ד וחדר מדרגות, סך הכל 20%.

6.1.3 תכנית שיכון ציבורי מס' 3/56/23- גבעת הזיתים לוד

התכנית אושרה בוועדת תאום לשיכונים ציבוריים מיום 24.3.1998.
מטרת התכנית קביעת תכנית ברת תוקף לשיכון ציבורי, לביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק. התכנית מסווגת את החלקה כמגרש מס' 70 באזור מגורים.

6.1.4 תכנית מתאר מקומית מס' לד/מח/1004

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4873 מיום 18.4.2000.
התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי של עיריית לוד.
מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות, לאפשר הרחבת שטחי דיור בקומות עליונות של בנייני מגורים ולשפר את חזות העיר בכל הנוגע לעיצוב ואחזקת גגות.
בבניינים חד קומתיים ובקוטגים צמודי קרקע, הותרה בניית עליית גג בחלל גג משופע. שטח עליית הגג יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים. גובה הגג לא יעלה על 6 מ' מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. שיפוע הגג מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%.
עפ"י הוראות התכנית במבנים חד קומתיים ובקוטגים צמודי קרקע לא תותר בניית חדר יציאה לגג.

6.1.5 היתר בניה

בתיק הבניין הסרוק במערכת המידע ההנדסי של עיריית לוד, נמצא, בין היתר, היתר בניה מס' 151 מיום 28.9.1971, להקמת 112 יח"ד (56 בתים) מבניה קלה והקמת 6 מקלטים ציבוריים ליח"ד הנ"ל. 112 יח"ד בנות 3 חדרים בני קומה אחת.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

עפ״י תכנית ההיתר כל בניין בשטח של 108.26 מ״ר וכל יח״ד בשטח של 54 מ״ר.

6.2 מצב חדש

בקשה להיתר בניה

הוצגה בפניי תוכנית בקשה להיתר להריסת בית מגורים קיים והקמת בית מגורים צמוד קרקע חדש בן 2 קומות וקומה בחלל הגג רעפים. להלן שטחי הבניה המאושרים:

קומה	שטח עיקרי במ״ר			שטח שירות במ״ר					שטח מרוצף במ״ר
	מגורים	ממ״ד	סה״כ	ממ״ד	מרפסת	בליטות גגונים קירוי	אחסנה	סה״כ	
קרקע	73.84	2.55	76.39	12.27		14.99		27.26	
א׳	65.55		65.55		6.06		4.08	10.14	10.55
חלל גג	46.24		46.24						8.31
סה״כ	185.63	2.55	188.18	12.27	6.06	14.99	4.08	37.40	18.86

הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

א. הקלה של 10% בקו בניין צידי מ-3 מ׳ ל-2.7 מ׳ (לפי סעיף 2.6.א לתקנות התכנון והבניה).

ב. הקלה של 6% משטח המגרש שהם 16.74 מ״ר (לפי סעיף 9(א) לתקנות התכנון והבניה).

ביום 26.3.2025 בישיבה מס׳ 217 דנה ועדת המשנה בבקשה והחליטה לאשרה בתנאים.

ביום 6.7.2026 ניתן היתר בניה מס׳ 2023078.

7. הזכויות בנכס

נסח רישום

עפ״י העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 9 פברואר 2026, עולה כי חלקה 163 בגוש 4543, בשטח של 279 מ״ר. החלקה בבעלות בדר פאטמה, בשלמות.

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
הקלות	26.3.2025	₪ 139,315	₪ 31,890

8.1 שומת הוועדה המקומית - המשיבה

תרומת אישור ההקלה לתוספת שטח בניה לשווי הנכס

שטח עיקרי מצב קודם (279 מ״ר שטח החלקה* 45%)	125.55 מ״ר
שטח עיקרי מבוקש	141.94 מ״ר
תוספת שטח עיקרי לחיוב	16.39 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	₪ 8,500
השבחה במועד הקובע	**₪ 139,315**

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

8.2 שומת בעלת הזכויות בנכס -המבקשת

תרומת אישור ההקלה לתוספת שטח בניה לשווי הנכס

מצב קודם (תכניות לד/435 ו-לד/מח/1004)

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
עיקרי קומת קרקע (30%)	83.7	1.0	83.70
עיקרי קומה א' (15%)	41.9	1.0	41.85
עיקרי חלל גג	30.0	1.0	30.00
שטח שירות (20%)	55.8	0.5	27.90
חצר	186.3	0.2	37.26
שטח אקוויוולנטי מצב קודם			220.71

מצב חדש (שטח מבוקש)

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
עיקרי קומת קרקע	76.39	1.0	76.39
עיקרי קומה א'	65.55	1.0	65.55
עיקרי חלל גג	32.05	1.0	32.05
שטח שירות	37.40	0.5	18.70
חצר	176.00	0.2	35.20
שטח אקוויוולנטי מצב חדש			227.89

סיכום

שטח אקוויוולנטי מצב קודם	220.71 מ"ר אקו'
שטח אקוויוולנטי מצב חדש	227.89 מ"ר אקו'
תוספת שטח אקוויוולנטי	7.18 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	4,935 ₪
מקדם הפחתה בגין מורכבות הריסה ופינוי	0.9
השבחה במועד הקובע	**31,890** ₪

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

9. דיון והכרעה בסוגיות השנויות במחלוקת

להלן המחלוקות שבין הצדדים והכרעה בהן:

9.1 המתודולוגיה לבחינת ההשבחה והשטח לחיוב

טיעוני המבקשת

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי השטח לחיוב הוא 7.18 מ״ר אקו׳. בחינת ההשבחה בשומת המבקשת נערכה תוך השוואת שווי השטח האקוויוולנטי המבוקש לשווי השטח האקוויוולנטי המוקנה. כך לדוגמה הובא בחשבון שטח שירות בסך 55.8 מ״ר במצב הקודם ושטח שירות בסך 37.4 מ״ר במצב החדש. בדיון שהתקיים בפניי הבהיר שמאי המבקשת כי שטח השירות במצב הקודם שהביא בחשבון הוא לפי 20% משטח המגרש, זאת בהתאם להחלטת ועדה לתוספת שטחי שירות מיום 2.11.1994. לטענתו, אי מימוש חלק משטח השירות המוקנה בבקשה להיתר אינו מצדיק הפחתה מקבילה בהיקף הזכויות לשטח שירות שיוחסו למצב הקודם.
שמאי המבקשת הביא בחשבון את שטחי השירות במקדם שווי 0.5 ואת שטח החצר במקדם שווי 0.2.

טיעוני המשיבה

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי השטח לחיוב הוא 16.39 מ״ר, שכן השטח העיקרי המבוקש בשתי קומות הוא 141.94 מ״ר והשטח המוקנה בשתי קומות הוא 125.55 מ״ר.
לטענת שמאית המשיבה גישת הדלתא משקפת את ההשבחה שנוצרה בפועל ומונעת עיוות שכן יתרת זכויות הבניה הלא מנוצלת קיימת בשני מצבי התכנון ומתקזזת. אי מימוש חלק משטח השירות המוקנה אינו יכול לשמש לזיכוי במצב החדש. גישת שמאי המבקשת בעניין זה מובילה לצמצום מלאכותי של ההשבחה ואינה משקפת את ההשבחה שנוצרה בפועל מאישור ההקלה.

הכרעה

קיבלתי את עמדת המשיבה כי השטח העיקרי לחיוב הוא 16.39 מ״ר. כטענת שמאית המשיבה יתרת זכויות הבניה שאינה ממומשת במימוש הנדון בהיתר קיימת בשני מצבי התכנון, לפיכך מתקזזת. לעניין זה אפנה להחלטה ב**ערר 8015/0720 הוועדה המקומית לתכנון ובניה מודיעין מכבים רעות נ׳ אביבית תעשיות קירור בע״מ** בה נקבע שבמקרה של מימוש ההקלות המאושרות תחשיב ההשבחה בכל אחד ממצבי התכנון צריך שיביא בחשבון את כלל זכויות הבניה. כך גם ב**ערר 85096/16 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ׳ ראובני מישה.**

9.2 מקדם הפחתה בגין מורכבות עלויות הריסה

טיעוני המבקשת

בשומת המבקשת הובא בחשבון מקדם הפחתה 0.9 בגין עלויות הריסה ופינוי של בית המגורים הקיים. לטענת שמאי המבקשת, בהתחשב באופי הבינוי עם קיר משותף, יש צורך בביצוע הריסה ידנית וזהיר. מדובר בסיכון הנדסי. לטענתו, מדובר בשיקול כלכלי שקונה סביר מביא בחשבון. לטענת השמאי אין רלוונטיות כי ההריסה המורכבת הייתה נדרשת ללא קשר לאישור ההקלה. אין בכך לשלול את קיומה של העלות ואת השפעתה על השווי.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

טיעוני המשיבה

לטענת שמאית המשיבה אין מקום להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין עלויות הריסה ופינוי כפי שהובא בחשבון בשומת המבקשת. לטענתה, עלויות ההריסה לא נוצרו מאישור ההקלה לתוספת השטח. ההריסה הייתה מתבצעת בכל מקרה, ללא קשר לאישור ההקלה. לפיכך היא קיימת בשני מצבי התכנון ומתקזזת. זאת ועוד, נתוני ההשוואה הם של בתי מגורים צמודי קרקע הבנויים אף הם בקיר משותף, לפיכך גם אם קיימת הצדקה להפחתה כאמור, הרי שזו כבר מגולמת בעסקאות ההשוואה עצמן, ואין מקום להחילה פעם נוספת באופן נפרד.

הכרעה

לא מצאתי לקבל את טענת שמאי המבקשים להפחתה משווי המקרקעין בגין מורכבות ההריסה הנובעת מקיומו של קיר משותף בבינוי דו משפחתי. אמנם קיומו של קיר משותף עשוי להשליך על אופן ביצוע ההריסה ועל עלותה, ואולם בעניינו מדובר במאפיין המתקיים, כטענת שמאי המשיבה, בשני מצבי התכנון. בשני המצבים השימוש היעיל והטוב במקרקעין כרוך בהריסת הבינוי הקיים ובהקמת בנייה חדשה, וממילא עלות ההריסה המורכבת, ככל שקיימת, נדרשת גם ללא אישור ההקלה. ההקלה הכמותית אינה יוצרת את הצורך בהריסה ואינה מוסיפה, כשלעצמה, למורכבותה או לעלותה. לפיכך, אין מקום לייחס בגינה הפחתה נוספת לשווי המגרש או להחילה באופן גורף על כל מ״ר של זכויות הבנייה במצב החדש. במסגרת בחינת ההשבחה יש להביא בחשבון רק שינוי בעלויות או בשווי הנובע מההקלה עצמה וככל שלא הוכחה עלות עודפת הנגרמת דווקא מתוספת הזכויות שאושרה בהקלה, אין להפחיתה מן ההשבחה.

9.3 מקדם הפחתה בגין התכללות

עף אף שלא טען זאת בשומתו בדיון שהתקיים בפני טען שמאי המבקשת כי יש מקום לשקול הפחתה בגין התכללות ההקלות.

הכרעה

אין חולק כי הקלה אינה זכות מוקנית. במקרים בהם המבנה נהרס עד יסוד יש צורך באישור חוזר של אותן הקלות. לטענתו המאוחרת של שמאי המבקשת יש לבחון השפעת עובדה זו על שווי הזכויות בהקלה. אני לא סבורה כי יש לכך השפעה במקרה הנדון. הריסת מבנים עד יסוד ובניה חדשה תחתם נעשית במקרים בהם תרומת המבנים לשווי אפסית או זניחה. בהתחשב במיקום הנכס ובכך שמדובר בבניה חדשה הכוללת תוספת זכויות בהקלה, אני סבורה שאורך החיים של בית המגורים צפוי להיות גבוה. קונה סביר רואה לנגד עיניו מבנה עם אופק שימוש ארוך מאד, אשר ניתן לשפץ, לחדש מערכות ולהמשיך להשתמש בו. בשומות רבות קודמות שערכתי קבעתי מקדם הפחתה להתכללות רק באזורים יוקרתיים דוגמת כפר שמריהו, הרצליה פיתוח וסביון בהם קונים נוטים להרוס מבנים על מנת להתאימם לטעמם האישי כך שאורך החיים של המבנים נוטה להיות קצר. לא מצאתי לשנות מעמדתי במקרה הנדון.

9.4 ערכי שווי

טיעוני המבקשת

שמאי המבקשת קבע כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 4,935 ₪. זאת בהסתמך על נתוני ההשוואה הבאים:

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

א. ניתוח עסקאות מכר של בתי מגורים צמודי קרקע דו משפחתיים בשכונה כדלקמן-

מס׳	תאריך	גו״ח	כתובת	שנת בניה	שטח חלקה במ״ר	שטח בנוי במ״ר	תמורה	שווי הקרקע בגישת החילוץ[1]
1	21.5.2025	4543/110	גושן 9	2000	267	201	₪ 3,600,000	₪ 1,570,071
2	15.4.2025	4543/90	חיים משה שפירא 4	1992	262	172	₪ 3,070,000	₪ 1,397,810
3	20.7.2025	4543/128	חיים משה שפירא 1	1970	272	259	₪ 2,500,000	₪ 935,952
4	28.2.2025	4543/138	חיים משה שפירא 1	1988	279	171	₪ 3,000,000	₪ 1,339,143
5	24.2.2025	4543/104	גושן 6	1991	295	120	₪ 2,700,000	₪ 1,461,429
6	19.12.2022	4543/79	גושן 4	1999	262	185	₪ 1,825,000	₪ 478,095
7	2.11.2022	4543/83	גושן 5	1995	254	258	₪ 3,060,000	₪ 700,286

מס׳	שטח במ״ר אקו׳[2]	שווי מ״ר מבונה	התאמה לזמן	הפחתה בגין קרבה לקו מתח חשמל גבוה	שווי מ״ר מבונה מתואם
1	213.43	₪ 7,391.01	1.000	0.9	₪ 6,651.91
2	208.98	₪ 6,688.72	1.000	0.9	₪ 6,019.85
3	215.88	₪ 4,335,52	1.000	0.9	₪ 3,901.97
4	220.71	₪ 6,067.43	1.000	1.0	₪ 6,067.43
5	231.75	₪ 6,306.06	1.000	0.9	₪ 5,675.45
6	208.98	₪ 2,278.76	1.103	0.9	₪ 2,829.97[3]
7	203.46	₪ 3,441.88	1.103	0.9	₪ 4,425.50[4]
ממוצע שווי מ״ר מבונה					₪ 5,082

לטענת השמאי בקביעת השטח הבנוי בנתוני ההשוואה הסתמך על מדידה גראפית, שכן לטענתו שטח הבתים בסביבה כוללת חריגות בניה להן תרומה לשווי. בעת ניתוח נתוני ההשוואה הובא בחשבון מקדם הפחתה 0.9 בגין סמיכות לקו מתח חשמל גבוה. לטענת שמאי המבקשת קיומו של מפגע חזותי וסביבתי מסוג זה משפיע על תפיסת הרוכשים ועל שווי השוק של המקרקעין.

ב. תוצאות מכרז רמ״י מס׳ מר/97/2024, מיום 13.3.2024 למגרשים בייעוד בנייה נמוכה צמודת קרקע (תכנית לה/1/224) בשכונת עמישב ברמלה, להלן פירוט –

[1] בניכוי: רווח יזמי בשיעור של 5%; עלות בניה עסקאות מס׳ 2,4,5,7 בסך 8,000 ₪ למ״ר, עלות בניה עסקה מס׳ 1 בסך 8,500 ₪ למ״ר, עלות בניה עסקה מס׳ 3 בסך 5,000 ₪ למ״ר ועלות בניה עסקה מס׳ 6 בסך 6,000 למ״ר; עלות הכשרת בניה חורגת בסך 150,000 ₪ בכל אחד מהנכסים.

[2] הובא בחשבון שטח עיקרי בק״ק בשיעור 30% משטח החלקה במקדם שווי 1, שטח עיקרי בק״א בשיעור 15% משטח החלקה במקדם שווי 1, 30 מ״ר חלל גג במקדם שווי 1, שטח שירות בשיעור 20% משטח החלקה במקדם שווי 0.5 וחצר במקדם שווי 0.2.

[3] צ״ל 2,271.06 ₪.

[4] צ״ל 3,416.76 ₪.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

גו״ח	מס׳ מגרש	שטח המגרש במ״ר	שטח במ״ר אקו׳[5]	מחיר זכייה כולל מע״מ ופיתוח מתואם זמן[6]	שווי מ״ר מבונה
5860/9	3	274	277.13	₪ 1,703,722	₪ 6,147.74
5860/8	4	287	280.32	₪ 1,703,722	₪ 6,077.88
5860/7	55	198	258.51	₪ 1,080,856	₪ 4,181.10
ממוצע שווי מ״ר מבונה					₪ 5,468.91
מקדם התאמה לבעלות					1.03
מקדם התאמה למיקום					0.85
שווי מ״ר מבונה					₪ 4,788

אומדן השווי אותו קבע שמאי המבקשת מהווה ממוצע בין הערכים להם נתן משקל דומה, דהיינו 4,935 ₪ למ״ר מבונה.

בהתייחס לטענת שמאית המשיבה כי אין להסתמך על תוצאות מכרז רמ״י מהעיר רמלה, מדובר בערים המצויות באותו אזור ביקוש, בעלות מאפיינים דומים.

טיעוני המשיבה

שמאית המשיבה קבעה כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 8,500 ₪. זאת בהסתמך על ניתוח עסקאות מכר של בתי מגורים צמודי קרקע דו משפחתיים בשכונה, כדלקמן-

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח קרקע במ״ר	שטח בנוי בהיתר במ״ר	שנת בניה	שטח במ״ר אקו׳[7]	תמורה	שווי מ״ר מבונה[8]
28.2.25	4543/138	שפירא 1	280	118.11	1988	216.40	₪ 3,000,000	₪ 10,043
24.2.25	4543/104	גושן 6	270	96.12	1991	210.15	₪ 2,700,000	₪ 9,646
21.1.25	4543/110	גושן 9	266	172.11	2000	207.65	₪ 3,600,000	₪ 11,535
20.7.25	4543/128	שפירא 18	259	159.00	1991	203.28	₪ 2,500,000	₪ 6,823
ממוצע שווי מ״ר מבונה במעוגל								₪ 9,500
מקדם הפחתה בגין רגישות גישת החילוץ								0.9
שווי מ״ר מבונה במעוגל								₪ 8,500

[5] הובא בחשבון 100 מ״ר שטח עיקרי בק״ק ובק״א במקדם שווי 1, 30 מ״ר חלל גג במקדם שווי 1, שטח שירות בשיעור 15% משטח המגרש במקדם שווי 0.5 וחצר במקדם שווי 0.2.

[6] הובא בחשבון מע״מ 17%, הוצאות פיתוח בסך 17,050 ₪ והתאמה לזמן במקדם 1.06.

[7] הובא בחשבון שטח עיקרי בק״ק בשיעור 30% משטח החלקה במקדם שווי 1, שטח עיקרי בק״א בשיעור 15% משטח החלקה במקדם שווי 1, 30 מ״ר חלל גג במקדם שווי 1.3, 9 מ״ר מחסן במקדם שווי 0.35, 15 מ״ר סככה לרכב במקדם שווי 0.35 וחצר במקדם שווי 0.25.

[8] לאחר הפחתת תרומת מחוברים לפי 7,000 ₪ למ״ר.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

בהתייחס לתוצאות מכרז רמ״י בעיר רמלה שהציג שמאי המבקשים טענה שמאית המשיבה כי לעמדתה לא ניתן להסתמך על מכרז מעיר שונה. לטענתה קיימות לא מעט עסקאות בסביבתו הקרובה של הנכס המאפשרות לבסס ערך מהימן.

בהתייחס לחילוץ שערך שמאי המבקשת מנתוני מכר של בתי מגורים בסביבה טענה שמאית המשיבה כי תרומת המחוברים שהביא בחשבון גבוהה ולא תואמת את הבינוי הקיים. בעסקה מס׳ 1 לדוגמה הופחתה תרומת מחוברים לפי 8,500 ₪ למ״ר במבנה שהוקם בשנת 2000. בעסקה מס׳ 2 תרומת מחוברים לפי 8,000 ₪ למבנה שהוקם בשנת 1992.

זאת ועוד, שמאי המבקשים הביא בחשבון שטח בניה הגבוה משטח הבניה עפ״י היתרים. כן הביא בחשבון יזמות בשיעור של 5% למבנים בני 30-60 שנה. ברבות השנים מרכיב היזמות נשחק ונעלם.

לטענת שמאית המשיבה ההפחתה שערך שמאי המבקשת בגין קו מתח גבוה שרירותית ולא הוכחה.

הכרעה

בשומת המשיבה נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 8,500 ₪. בשומת המבקשים נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 4,935 ₪. הצדדים ביססו את הערכים שקבעו על נתוני מכר של בתי מגורים בשכונה. מדובר בבתי מגורים בבניה ותיקה, אשר ניתוחם לצורך חילוץ מרכיב הקרקע כרוך באי ודאות ממשית, בין היתר בכל הנוגע להיקף השטח הבנוי בפועל, קיומן והיקפן של חריגות בניה, מצבה הפיזי של הבניה, רמת הגמר והשאלה אם המבנה עבר שיפוץ. מרכיבים אלו משפיעים באופן ישיר על תרומת המחוברים ועלולים להביא לסטיה משמעותית בתוצאת החילוץ.

בנסיבות אלו העדפתי שלא להסתמך על חילוץ שווי מרכיב הקרקע מנתוני מכר של בתים ותיקים בשכונה. בהעדר נתוני מכר עדכניים של מגרשים ריקים ופנויים לבניה צמודת קרקע בעיר לוד המאפשרים ניתוח ישיר ושקוף יותר של מרכיב הקרקע, בחרתי להסתמך על נתוני המכרז בעיר רמלה אליהם הפנה שמאי המבקשת. לצורך בחינת הצורך בהתאמה למיקום בחנתי את רמת המחירים בשתי השכונות, תוך השוואה בין עסקאות של דירות מגורים בבניה רוויה ותיקה, בשכונת עמישב ברמלה ובשכונת גבעת הזיתים בלוד, שלא בתחום תכניות ההתחדשות העירונית תמל/2013 בלוד ותמל/2061 ברמלה. מהבדיקה עולה כי רמות המחירים בשתי השכונות דומות באופן שאינו מצביע על פער מיקום מובהק המצדיק התאמה. יצוין כי המרחק האווירי של הנכס מנתוני ההשוואה ברמלה הוא 3-4 ק״מ.

תוצאות מכרז רמ״י מס׳ מר/97/2024, מיום 13.3.2024 למגרשים בייעוד בנייה נמוכה צמודת קרקע דו משפחתית (תכנית לה/1/224) בשכונת עמישב ברמלה, להלן פירוט –

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

גו״ח	מס׳ מגרש	שטח המגרש במ״ר	שטח במ״ר אקו׳[9]	מחיר זכייה כולל מע״מ ופיתוח מתואם זמן[10]	שווי מ״ר מבונה
5860/9	3	274	289	₪ 1,704,745	₪ 5,903
5860/8	4	287	293	₪ 1,704,745	₪ 5,828
5860/7	55	198	267	₪ 1,081,879	₪ 4,053
ממוצע שווי מ״ר מבונה של שתי העסקאות הראשונות					₪ 5,866
מקדם התאמה לבעלות					1.03
שווי מ״ר מבונה					₪ 6,040

במגרש מס׳ 55 בו מתקבל שטח חצר קטן יחסית ליח״ד ובהתחשב שלמגרש הוגשה הצעה בסך 1,150,000 ₪ שנפסלה, לפיה מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 5,411 ₪ לפני התאמה לבעלות, בחרתי להביא בחשבון את שתי העסקאות הראשונות.

בהתחשב באופי הסביבה ובנכס הנדון ובנתוני ההשוואה לא מצאתי לנכון לערוך הפחתה בגין סמיכות לעמוד החשמל בעת ניתוח נתוני המכרז. יצוין כי בעת ניתוח נתוני ההשוואה האמורים גם שמאי המבקשת לא הביא בחשבון הפחתה כזו.

לאור האמור, אני קובעת שווי מ״ר מבונה בסך 6,040 ₪.

10. תחשיב השומה

תרומת אישור ההקלה לתוספת שטח בניה לשווי הנכס

שטח עיקרי מצב קודם (279 מ״ר שטח החלקה* 45%)	125.55 מ״ר
שטח עיקרי מבוקש	141.94 מ״ר
תוספת שטח עיקרי לחיוב	16.39 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	₪ 6,040
השבחה במועד הקובע	**₪ 98,996**

[9] הובא בחשבון 100 מ״ר שטח עיקרי בכל אחת מקומות קרקע ו-א׳ במקדם שווי 1, 15% שטח שירות על קרקעי במקדם שווי 0.5, 50% מקומה עליונה חלל גג במקדם שווי 0.7 וחצר במקדם שווי 0.25. יצוין כי תכנית לה/1004 אינה מתירה הקמת חדרי גג בבתים צמודי קרקע כי אם עליות גג בלבד.

[10] הובא בחשבון מע״מ 17%, הוצאות פיתוח בסך 17,050 ₪ והתאמה לזמן במקדם 1.06, כבשומת המבקשת בהיותה ראויה.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

11. שומה

לאור האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כדלקמן:

תיאור	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
הקלות	26.3.2025	₪ 98,996	₪ 49,498

הערכים לעיל יוצמדו מהמועד הקובע עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965. בתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב

שמאית מכריעה



רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com