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 4541 חלקה 44 תת חלקה 26

רחוב שלמה המלך 31

"השכונה הממשלתית", לוד

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

תאריך: 21 יולי, 2026
מספר מינוי: 620-2026
מספרנו: 782. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקש, מר חן דהן
באמצעות השמאי, מר אסף חי
בדוא"ל asafotto@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 4541 חלקה 44 תת חלקה 26
רחוב שלמה המלך 31
"השכונה הממשלתית", לוד

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 20/05/2026 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 13/04/2026.

2. **<u>המועד הקובע לשומה:</u>**

08/12/2022[1] – מועד אישור תמל/2012.

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

ביום 25/06/2026 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>**

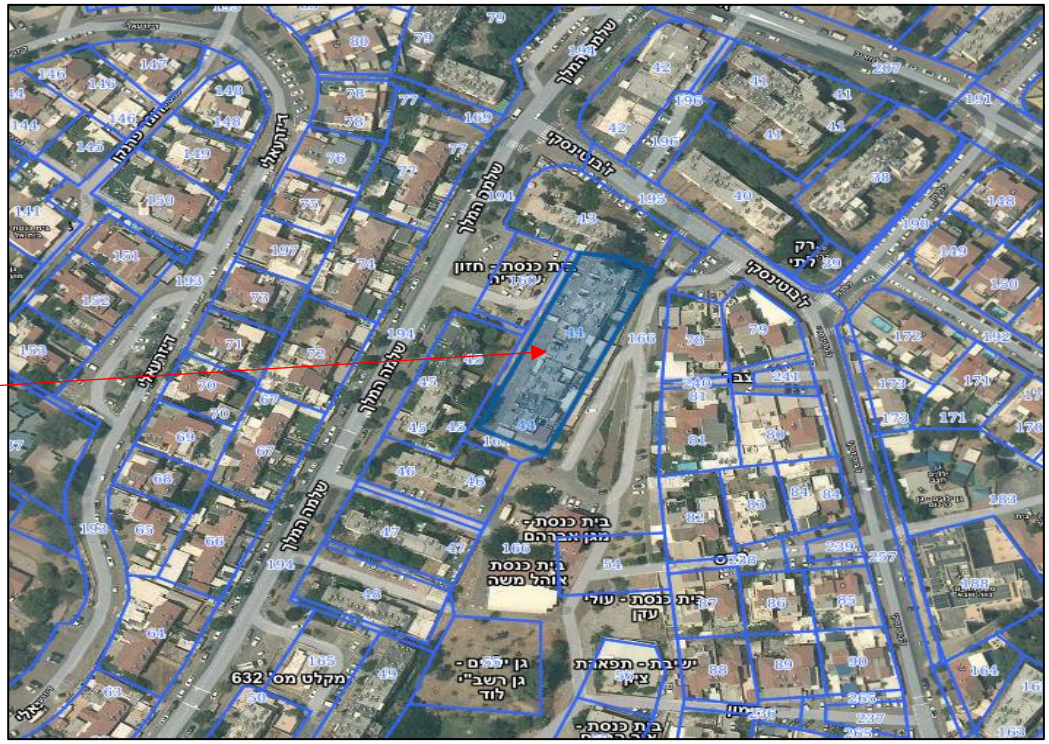
מהות:	דירת מגורים
גוש:	4541
חלקה:	44
שטח החלקה:	2,200 מ"ר[2]
תת חלקה:	26
שטח דירה רשום:	40.4 מ"ר[2]
זכויות משפטיות:	בעלות
מיקום:	רחוב שלמה המלך 31, השכונה "הממשלתית", לוד.

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. חלקה 44 בגוש 4541 שטחה 2,200 מ״ר, פונה בחזית צפון-מערבית בת כ-84 מ׳ לרחוב שלמה המלך.

6.2. גבולות החלקה:

מצפון-מערב – רחבת חניה פנימית ומעברה מבנה מגורים.

מדרום-מערב – מבנה מגורים.

מצפון-מזרח – רחוב׳ ז׳בוטינסקי ומעברו מבנה מגורים.

מדרום-מזרח – מבני מגורים.

6.3. מושא השומה הינו תת חלקה 26 בחלקה 44 בגוש 4541 המהווה דירת מגורים בשטח רשום של 40.4 מ״ר, הדירה ממוקמת בקומה השלישית.

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

להלן תוכניות בנין עיר רלוונטיות למטרת השומה:

7.1. 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.

7.2. 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.

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׳.

7.3. **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׳ 6.

מתחם מס׳ 6 כולל את מגרשים 703 ו-704 בייעוד מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, בנוסף במתחם קיימים מגרשים מס׳ 305, 307 ו-326 בייעוד שצ״פ.

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' 703:

גודל מגרש במ"ר	3,669	מס' יח"ד	120
שימוש	**שטח בניה עיקרי במ"ר**	**שטח בניה שירות עילי במ"ר**	**שטח בניה שירות תחתי במ"ר**
מגורים	10,939	6,709	
מבנים ומוסדות ציבור	804	241	
סה"כ שטחי בניה במ"ר	11,743	6,950	6,240

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 – 67 מ'.

מס' קומות – 20 (קרקע + 18 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 1.32% ממגרש 703.

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

זכויות בניה למגרש מס' 704 :

גודל מגרש במ"ר	3,049	מס' יח"ד	151
שימוש	**שטח בניה עיקרי במ"ר**	**שטח בניה שירות עילי במ"ר**	**שטח בניה שירות תחתי במ"ר**
מגורים	12,318	5,834	
מבנים ומוסדות ציבור	430	120	
מסחר	612	183	
סה"כ שטחי בניה במ"ר	13,360	6,137	7,775

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 – 70 מ'

מס' קומות – 21

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 1.34% ממגרש 704.

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 13/04/2026 :

גוש 4541 חלקה 44 תת חלקה 26.

שטח חלקה : 2,200 מ"ר.

שטח רשום : 40.4 מ"ר.

רשומה בבעלות חן דהן (המבקש) ופרטי נוסף בחלקים שווים.

9.2. בהתאם להסכם רכישה מיום 20/02/2022 עולה כי הנכס מושא השומה נמכר תמורת 980,000 ₪.

9.3. בהתאם להסכם מכר מיום 13/04/2026 עולה כי הנכס מושא השומה נמכר תמורת 1,300,000 ₪.

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	08/12/2022	161,600 ₪	60,600 ₪

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 1.32% ממגרש 703 ו-1.34% ממגרש 704).

שווי מ״ר בנוי **במצב קודם** – בהתבסס על עסקה שבוצעה בנכס הנדון ועסקאות נוספות שבוצעו בנכסים דומים בסביבת הנכס הנדון, בסמוך למועד הקובע תוך התאמה לזמן ובהתאמה לגודל, העריכו כי שווי מ״ר בנוי במצב הקודם הינו בסך 24,000 ₪.

להלן יוצגו עסקאות ההשוואה עליהן התבססו שמאי המשיבה:

גו״ח	יום מכירה	שטח רשום (מ״ר)	שווי מכירה (₪)	תמורה מתואמת למ״ר (₪)
4541/44/26	20/02/2022	40.4	980,000 ₪	24,257 ₪
4541/43/1	23/06/2021	40.4	711,000 ₪	22,030 ₪
4541/43	20/05/2020	40.4	728,000 ₪	24,515 ₪

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 במתחמים 5 ו-6 לאחר אישור התכנית בדירות ששטחן הרשום 40-39 מ״ר, בהתאמה לזמן, הגיעו למסקנה כי שווי מ״ר בנוי במצב החדש הינו בסך 28,000 ₪.

להלן עסקאות ההשוואה עליהן התבססו:

גו״ח	יום מכירה	שטח רשום (מ״ר)	שווי מכירה (₪)	תמורה מתואמת למ״ר (₪)
4541/50	23/07/2025	39	1,282,000 ₪	31,813 ₪
4541/51	23/06/2024	39	1,000,000 ₪	26,802 ₪
4541/46	14/03/2024	40.4	1,130,000 ₪	27,409 ₪
4541/50	12/02/2023	39	1,060,000 ₪	26,721 ₪

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

תחשיב ההשבחה:

השבחה: 161,600 ₪ = 40.4 מ״ר X (24,000 ₪ - 28,000 ₪)

היטל השבחה: 80,800 ₪.

10.2. עיקרי עמדת מר אסף חי, שמאי מטעם המבקש (הבעלים):

תמל/2012

טענת סף – ישנה דרישה לאחידות שמאית עם נכס זהה לחלוטין לנכס מושא השומה הממוקם בגו״ח 4541/46/6 שם נערכה שומת ע״י השמאית המכריעה אורית גלן (החי״מ) מיום 12/11/2024, הדירות זהות בשטחן ובזכויות שלהן ממגרשי ההקצאה, לאור האמור יש להצמד לשווי שנקבע במצב החדש בשומת החי״מ. כתימוכין לעמדו הפנה להחלטת ועדת הערר **בעניין מינה כהן**[3] ממנה עולה כי כאשר קיימת שומה מכרעת על מגרש סמוך בעל מאפיינים דומים, על הועדה המקומית לפעול לפיה.

שווי מצב קודם – שמאי המבקש העריך שווי מ״ר בנוי במצב הקודם בסך 26,000 ₪ בהתבסס על 4 שומות מכריעות שנערכו ע״י החי״מ בגו״ח 4541/46, 4541/79, 4541/50, 4541/49.

שווי מצב חדש – שמאי המבקש העריך שווי הנכס הבנוי במצב החדש בסך 1,111,000 ₪, בהתאם לקביעת החי״מ במצב החדש על בסיס עסקאות השוואה בשומה בגו״ח 4541/46 מיום 12/11/2024 (שווי מ״ר בנוי הוערך בסך 27,500 ₪).

תחשיב:

שווי מצב קודם:

26,000 ₪ X 40.4 מ״ר = 1,050,400 ₪

שווי מצב חדש:

27,500 ₪ X 40.4 מ״ר = 1,111,000 ₪

ההשבחה: 60,600 ₪

היטל השבחה: 30,300 ₪.

[3] ערר 41/16 **מינה כהן נ' הועדה המקומית לתו״ב דרום השרון**.

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. הנכס הנדון נרכש ביום 20/02/2022 תמורת 980,000 ₪ ונמכר ביום 13/04/2026 תמורת 1,300,000 ₪, בשומת שמאי המבקש ישנה התעלמות מהעסקאות שבוצעו בנכס מושא השומה. הפנו להחלטת ועדת הערר בעניין **אלון חקקיאן** שם נסקרו העקרונות בעניין גישת ההשוואה והשימוש בעסקת המכר בנכס מושא השומה, כמו כן הפנו להחלטה **בעניין אאורה מחדשים את ישראל** שם נקבע, בין היתר, כדלקמן: ***"ככל שחולף הזמן מסד הנתונים מעסקאות השוואה, או משומות מכריעות אחרות, יכול ויהיה מקיף יותר ולכך יכול ותהייה השפעה על שיקול דעת השמאי לרבות על שקלול השיטות ועל המשקלות שיש לתת לכל שיטה ושיטה. בהינתן כי שומות מכריעות נערכות בזמנים שונים, לא מן הנמנע כי לא תהייה הלימה מוחלטת בין שומה שערך שמאי מכריע בעבר לשומה שהוא ערך כעת".***

טענו כי בהתאמה לזמן של העסקאות שנערכו בנכס עולה כי ההשבחה הינה בסך 295,000 ₪, שהינה גבוהה מההשבחה שהוערכה בשומת המשיבה ולכן לא ברור מדוע השיג המבקש על שומת המשיבה.

10.4. תגובת שמאי המבקש על תגובת שמאי המשיבה:

עסקה בנכס מושא השומה – ראשית, אין להתבסס רק על העסקה שנערכה בנכס מושא השומה ולפגוע בנישום בשל כך שעשה עסקה טובה. שנית המועד הקובע 10 חודשים לאחר הרכישה ולכן יש להביא בחשבון מקדם התאמה לזמן.

10.5. להלן תמצית עיקרי עמדות הצדדים:

תמל/2012	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
שווי מ"ר בנוי מצב קודם	₪ 24,000	₪ 26,000
שווי מ"ר בנוי מצב חדש	₪ 28,000	₪ 27,500
ההשבחה	**₪ 161,600**	**₪ 60,600**

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׳ 6 (מגרשים 703 ו-704). 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 24,000 ₪, בהתבסס על עסקאות השוואה תוך התאמה לזמן ; שמאי המבקש העריך שווי מ״ר בנוי במצב הקודם בסך 26,000 ₪, בהתבסס על 4 שומות מכריעות של השמאית המכריעה אורית גלן (החי״מ).

בחנתי את עסקאות ההשוואה עליהן התבססו שמאי המשיבה ואת השומות המכריעות עליהן התבסס שמאי המבקש, כפי שיוצגו להלן. 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, ככל שקיימות, 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 (₪)
4541/43	1	23/06/2021	40	711,000	817,650	20,441
4541/43	0	20/05/2020	40	728,000	910,000	22,750
4541/51	3	18/06/2020	38	780,000	975,000	25,658
4541/49	9	25/06/2020	36	780,000	975,000	27,083
4541/50	15	10/04/2020	36	715,000	893,750	24,826
4541/49	25	03/01/2020	38.5	830,000	1,079,000	28,026
4541/49	17	18/11/2019	38.5	840,000	1,092,000	28,364
4541/50	2	19/06/2019	36	723,000	976,050	27,113
					ממוצע	**25,533**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי מ״ר מבונה הינו בסך של כ-**25,533** ₪ (במעוגל) וכי שווי דירה בשטח רשום של 40.40 מ״ר, מתואם לזמן הינו בסך של **1,031,518** ₪. כתימוכין נוסף אפנה לשומת החי״מ הקודמת שערכתי בגו״ח 4541/46.

סוקולוב 46 (כניר 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 העריכו שווי מ"ר מבונה במצב החדש בסך 28,000 ₪ בהתבסס על עסקאות השוואה שנערכו בסביבת הנכס מושא השומה ; שמאי המבקש התבסס על קביעת הח"מ בשומה שערכתי בגו"ח 4541/46, טען כי יש להצמד לקביעה זו לאור עקרון השווין.

בסוגיית שווי מ"ר בנוי במצב החדש מקובלת עלי עמדת שמאי המבקש כי יש להצמד לשווי שקבעתי בשומה שערכתי בחלקה הצמודה בגו"ח 4541/46 לדירת מגורים בשטח זהה לה חלקים זהים במגרשים החדשים. אציין כי בשומה זו קבעתי כי שווי מ"ר בנוי במצב החדש, בהתבסס על עסקאות ההשוואה, הינו בסך **27,500** ₪, הפער בין שווי זה לבין השווי שנקבע ע"י שמאי המשיבה הינו זניח <u>וקטן מ-2%</u>.

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"[4], 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.

[4] 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:

40.4 מ״ר X 25,533 ₪ = 1,031,533 ₪

מצב חדש:

40.4 מ״ר X 27,500 ₪ = 1,111,000 ₪

ההשבחה:

ההשבחה	79,467 ₪
היטל ההשבחה	39,734 ₪

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	₪ 79,467	₪ 39,734

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