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 79 תת חלקה 4

רחוב שלמה המלך 22

שכונת ״עמידר״, לוד

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

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

תאריך: 15 ספטמבר, 2026
מספר מינוי: 988-2026
מספרנו: 800. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקש, מר רועי גולן
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
בדוא"ל asher_by@zahav.net.il

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 4541 חלקה 79 תת חלקה 4
רחוב שלמה המלך 22
שכונת "עמידר", לוד

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 20/07/2026 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 12/11/2025.

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, ביום 08/09/2026 נערך ביקור פנימי וחיצוני בנכס מושא השומה.

[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:	79
שטח החלקה:	2,971 מ"ר[2]
תת חלקה:	4
שטח דירה רשום:	44.6 מ"ר[2]
זכויות משפטיות:	בעלות
מיקום:	רחוב שלמה המלך 22, שכונת "עמידר", לוד.

5. **<u>תיאור הסביבה:</u>**

5.1. הנכס מושא השומה ממוקם בשכונת "עמידר" 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 אי רגולרית, פונה בחזית מזרחית לרחוב שלמה המלך וחזית צפונית לרחוב איינשטיין.

6.2. גבולות החלקה:

מצפון – רחוב איינשטיין ומעברו מבנה מגורים.

מדרום – מבנה מגורים.

ממזרח – רחוב שלמה המלך ומעברו מבנה מגורים.

ממערב – מבנה מגורים.

6.3. בחלקה הנדונה בנויים 2 מבני מגורים, הנכס מושא השומה מהווה דירת מגורים, תת חלקה 4 בחלקה 79 בגוש 4541, בבניין הבנוי בחלק הצפון-מערבי של החלקה. הדירה בשטח רשום של 44.6 מ״ר, הממוקמת בקומה השנייה ופונה לכיוונים מזרח ומערב.

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 בנין עיר רלוונטיות למטרת השומה:

7.1. 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'.

קו בניין אחורי – 5 מ'.

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

מטרת התוכנית – שינוי זכויות בניה בתקנות לד/610 כדלקמן:

קו בניין קדמי – 3 מ', קו בנין אחורי - 4 מ', קו בניין צדדי - 2 מ' עם קיר אטום או 0 מ'.

אחוזי בניה – 40% בקומה.

יתר הזכויות בהתאם לתכנית לד/610.

7.3. 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 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.

גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.

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

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

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'.

7.4. **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 במגרש 701 במתחם מס' 9.

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.

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

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.
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.

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

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' **701**:

גודל מגרש במ"ר	3,232	מס' יח"ד	184
שימוש	**שטח בניה עיקרי במ"ר**	**שטח בניה שירות עילי במ"ר**	**שטח בניה שירות תחתי במ"ר**
מגורים	15,484	9,100	
מסחר	269	81	
מבנים ומוסדות ציבור	217	43	
סה"כ שטחי בניה במ"ר	15,970	9,224	8,240

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 – 83 מ'.

מס' קומות – 25 (קרקע + 23 קומות + קומה טכנית בתכסית 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 2.1% ממגרש **701**.

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

8. **<u>תיק בניין:</u>**

לא אותר היתר הבניה המקורי של הנכס מושא השומה.

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

9.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 12/11/2025:

גוש:	4541
חלקה:	79
שטח חלקה:	2,971 מ״ר
תת חלקה:	4
שטח תת החלקה:	44.6 מ״ר
בעלות:	גולן רועי שמואל (המבקש) בשלמות
הערות:	רשומה הערה בדבר העברה לזרים.

רשומה הערה על הצורך בהסכמה לפי סעיף 128 לטובת פרטיים.

9.2. בהתאם להסכם מכר מיום 12/11/2025 עולה כי הנכס מושא השומה נמכר תמורת 1,210,000 ₪.

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	150,000 ₪	47,200 ₪

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 2.1% ממגרש 701).

שווי דירה **במצב קודם** – בהתבסס על עסקאות שבוצעו בחלקה שבנדון טרם התקבלה תמל/2012, בסמוך למועד הקובע תוך התאמה לזמן, העריכו כי שווי דירה מורחבת במצב הקודם הינו בסך 1,285,000 ₪ ושווי דירה שאינה מורחבת התואמת למאפייני הנכס מושא השומה בגבולות 1,000,000 ₪.

להלן יוצגו עסקאות השוואה שבוצעו בדירות מורחבות, עליהן התבססו שמאי המשיבה:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה (₪)	שטח רשום במ"ר	שטח ארנונה במ"ר
004541-0079-010-00	07/07/2021	1,070,000 ₪	44.6	87
004541-0079-009-00	28/06/2021	1,035,000 ₪	44.6	78
004541-0079-019-00	11/05/2021	1,020,000 ₪	44.6	82
004541-0079-006-00	09/05/2021	1,050,000 ₪	44.6	70
004541-0079-002-00	25/01/2021	940,000 ₪	44.6	72

[3] בשומת המבקש 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 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

שווי 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 התכנית, ככל שלא ימצאו עסקאות השוואה אומדן השווי יערך באמצעות גישת השווי היחסי (הגישה הכלכלית). בהתבסס על העסקה שנערכה בנכס הנדון מיום 12/11/2025 תמורת 1,210,000 ₪ (בהתאמה לזמן עפ"י מדד מחירי הדירות מתקבל שווי מצב חדש בסך 1,160,000 ₪), בנוסף ביום 27/10/2024 דירה דומה במאפייניה (תת חלקה 5) נמכרה תמורת 1,220,000 ₪. לאור האמור הובא בחשבון שווי מצב חדש מתואם לזמן בסך 1,150,000 ₪.

תחשיב ההשבחה:

שווי דירה במצב הקודם	1,000,000 ₪
שווי דירה במצב החדש	1,150,000 ₪
השבחה לנכס	**150,000 ₪**
היטל השבחה	**75,000 ₪**

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

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

תמל/2012

שווי מצב קודם – העריך שווי מ״ר בנוי של הדירה בשלמות בסך 1,177,800 ₪ בהתבסס על שומה מכרעת שנערכה ע״י השמאית המכריעה אורית גלן (החי״מ) בחלקה מושא השומה (גו״ח 4541/79) לתת חלקה מס׳ 5.

שווי מצב חדש – העריך שווי מ״ר בנוי של הדירה בשלמות בסך 1,225,000 ₪ בהתבסס על ממוצע של קביעת החי״מ בחלקה מושא השומה (גו״ח 4541/79) לתת חלקה מס׳ 5 (נקבע שווי מ״ר בנוי בסך 1,250,000 ₪) עם עסקאות המכר שנערכו בחלקה בתתי חלקות 4 (הנכס מושא השומה, נמכר תמורת 1,210,000 ₪ ביום 12/11/2025 ותת חלקה 5 (נמכר תמורת 1,220,000 ₪).

תחשיב ההשבחה:

מהות	סה״כ שווי (₪)
שווי מצב קודם	1,177,800 ₪
שווי מצב חדש	1,225,000 ₪
ההשבחה	47,200 ₪
היטל השבחה	23,600 ₪

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 מצב קודם – המחלוקת בין הצדדים מתמקדת בשווי המצב הקודם, הנכס הנדון נרכש ביום 26/01/2022 תמורת 890,000 ₪, עסקה המתבצעת בנכס מושא השומה הינה מקור השוואה בעל תוקף גבוה כפי שעולה מהפסיקה. שמאי המשיבה טענו כי העסקאות שהוצגו בשומת המבקש, אשר נותחו **בשומת הח"מ** לנכס בתת חלקה 5 בגו"ח 4541/79, הינן של דירות מגורים הכוללות תוספת בניה, בניגוד לדירה מושא השומה שהינה דירת 3 חדרים שלא הורחבה. ציינו בנוסף כי הדירה מושא השומה נרכשה ונמכרה במחיר נמוך מיתר הדירות בחלקה.

10.4. התייחסות שמאי המבקש לעמדת שמאי המשיבה:

שטח הדירה – מדובר בדירה מורחבת כמו יתר הדירות בבניין ולא בדירה מקורית, עפ"י הארנונה שטח הדירה 73 מ"ר.

10.5. להלן תמצית עיקרי עמדות הצדדים:

תמל/2012 **מועד קובע: 08/12/2022**	**שמאי המשיבה**	**שמאי המבקש**
שווי מצב קודם	1,000,000 ₪	1,177,800 ₪
שווי מצב חדש	1,150,000 ₪	1,225,000 ₪

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׳ 9, מגרש 701. המחלוקות בין שמאי הצדדים הינן בנוגע לשטח הדירה ובנוגע לערכי השווי במצב הקודם ובמצב החדש.

להלן התייחסותי למחלוקת:

תמל/2012 (מועד קובע: 08/12/2022)

11.1. <u>שטח הדירה מושא השומה</u> – בביקור שערכתי ביום 08/09/2026 בתוך הדירה ומחוץ לדירה, עלה כי הדירה מושא השומה אכן הורחבה, כפי שטען שמאי המבקש, ושטחה תואם ליתר הדירות המורחבות בבניין.

11.2. <u>מצב קודם</u>

<u>שווי מצב קודם</u> – שמאי המשיבה העריכו שווי מצב קודם בסך 1,000,000 ₪ בהתבסס על עסקאות שנערכו בדירות מגורים מורחבות בחלקה מושא השומה תוך התאמה לדירה שאינה מורחבת; שמאי המבקש העריך שווי בנוי במצב הקודם בסך 1,177,800 ₪ בהתבסס על שומת החי״מ בגו״ח 4541/79/5.

בהתאם לקביעתי בסעיף 11.1. לעיל ומכיוון שמדובר בדירות בשטח דומה לא מצאתי כי יש מקום לסטות מקביעתי בשומתי בגו״ח 4541/79/5 מיום 25/02/2025.

לאור האמור לעיל, בהתחשב במאפייני הנכס, מצבו הפיזי והמועד הקובע, מקובלת עליי עמדת שמאי המבקש כי שווי דירה במצב הקודם מתואם לזמן הינו בסך **1,177,800** ₪.

11.3. <u>מצב חדש</u>

<u>שווי המצב החדש</u> – שמאי המשיבה העריכו שווי מצב חדש בסך 1,150,000 ₪ בהתבסס על עסקאות שנערכו בדירות מגורים בחלקה מושא השומה; שמאי המבקש העריך שווי בנוי במצב החדש בסך 1,225,000 ₪ בהתבסס על שומת החי״מ בגו״ח 4541/79/5 ובהתחשב בעסקאות שנערכו בתת חלקה 5 ובתת חלקה 4 (הנכס מושא השומה).

בהתאם לקביעתי בסעיף 11.1. לעיל ומכיוון שמדובר בדירות בשטח דומה לא מצאתי כי יש מקום לסטות מקביעתי בשומתי בגו״ח 4541/79/5 מיום 25/02/2025.

לאור האמור לעיל, בהתחשב במאפייני הנכס, מצבו הפיזי והמועד הקובע, אביא בחשבון שווי דירה במצב החדש מתואם לזמן בסך **1,250,000** ₪.

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 בשכונת "עמידר" 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, עסקת המכר בנכס הנדון, 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.

[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)

שווי דירה במצב הקודם	1,177,800 ₪
שווי דירה במצב החדש	1,250,000 ₪
ההשבחה	72,200 ₪
היטל השבחה	36,100 ₪

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	₪ 72,200	₪ 36,100

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

ולראיה באתי על החתום,

_____

אורית גלן
שמאית מכריעה

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL