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 4543 חלקה 13 תת חלקה 12

## רח' י"א חללי מינכן 6

## שכונת "גבעת הזיתים", לוד

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

תאריך: 09 ספטמבר, 2025
מספר מינוי: 555-2025
מספרנו: 640. שומה מכרעת

**לכבוד,**
**המבקש, מר מרדכי אנג'לו**
**באמצעות השמאי, מר דרור פרסה**
**בדוא"ל dror@dp-group.co.il**

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

ג.א.נ.

## שומה מכרעת להיטל השבחה
## גוש 4543 חלקה 13 תת חלקה 12
## רחוב י"א חללי מינכן 6
## שכונת "גבעת הזיתים", לוד

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 04/05/2025 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/2013 – מימוש בדרך של מכר, בקשה למידע מוקדם "פרה-רולינג".

2. **<u>המועד הקובע לשומה:</u>**

09/06/2022[1] – מועד אישור תמל/2013.

**<u>ביקור בנכס:</u>**

ביום 29/07/2025 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 09/06/2022.



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

3. **<u>פרטי הנכס:</u>**

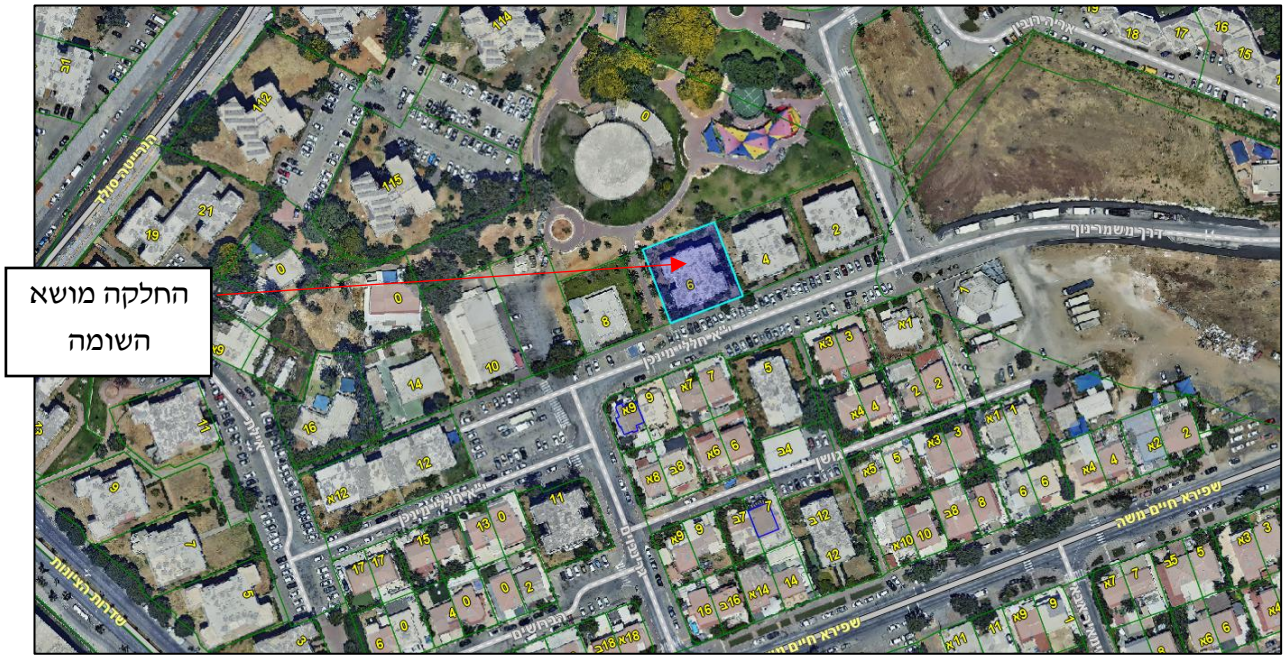
| | |
|---|---|
| מהות: | דירת מגורים |
| גוש: | 4543 |
| חלקה: | 13 |
| שטח החלקה: | 790 מ"ר[2] |
| תת חלקה: | 12 |
| שטח דירה רשום: | 76.30 מ"ר[2] |
| זכויות משפטיות: | בעלות |
| מיקום: | רחוב י"א חללי מינכן 6, שכונת "גבעת הזיתים", לוד. |

4. **<u>תיאור הסביבה:</u>**

4.1. הנכס מושא השומה ממוקם בשכונת "גבעת הזיתים" בדרום העיר לוד. סביבת הנכס הקרובה מאופיינת בבניה צמודת קרקע לצד בבנייני מגורים בבניה רוויה ותיקה.

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

**תצ"א סביבת הנכס**




[2] עפ"י העתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים.



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

5. **<u>תיאור הנכס:</u>**

5.1. החלקה הנדונה בעלת צורה רגולרית, דמוית ריבוע, פונה בחזית דרומית בת כ-28 מ' לרחוב י"א חללי מינכן, עומק החלקה באורך של כ-28 מ'.

5.2. גבולות החלקה:

מצפון-מערב – שצ"פ.

מצפון-מזרח – חלקה 14, עליה בנוי בנין מגורים דומה.

מדרום-מערב – מבנה ציבור.

מדרום-מזרח – חזית לרח' י"א חללי מינכן ומעברו בתי מגורים צמודי קרקע.

**תמונת חזית הנכס**





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

6. **<u>המצב התכנוני:</u>**

להלן תוכניות בניין עיר רלוונטיות למטרת השומה:

6.1. תכנית **לד/416**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2483 מיום 30/11/1978.

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

מטרת התכנית – השלמת התכנית לד/1/22א עם תכנית בינוי ותוספת מגרשים ציבוריים שאושרו. שינוי תוואי כביש לפס ירוק הכולל מגרש לגן ילדים והתאמה לתכנית המתאר.

אחוזי בניה – 30% בקומה, סה"כ 120%.

מס' קומות – 4.

קו בניין – צדדי 4 מ', אחורי 5 מ'.

6.2. תכנית **לד/439**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 3960 מיום 02/01/1992.

התכנית מאפשרת תוספת של עד 40 מ"ר לשיפור תנאי מגורים באזור מגורים ג'.

6.3. תכנית **לד/1000**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2544 מיום 14/06/1979.

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

שטח מגרש מינימלי – 750 מ"ר

אחוזי בניה – 30% בקומה, סה"כ 120%.

מס' קומות – 4 + קומה מפולשת.

קו בניין – צדדי 4 מ', אחורי 5 מ'.

6.4. 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.



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

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.

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׳.

6.5. **תמל/2013/**, אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 10581 מיום 09/06/2022.

מטרת התכנית – התחדשות עירונית למתחם ״אילת״ בשכונת הזיתים בלוד במסלול של פינוי בינוי, לשם יצירת שכונת מגורים עירונית המשלבת שטחי מסחר ומשרדים, שטחי ציבור, מרחב ציבורי מפותח, ומעודדת סביבת הולכי רגל ורוכבי אופניים, כל זאת תוך התאמה לסביבה הקיימת והמתוכננת. בתכנית מוצע פינוי של 209 יחידות דיור והקמת 815 יחידות דיור בשילוב שטחי משרדים, מסחר ומוסדות ציבור בבניינים שגובהם הכולל נע בין 8 לבין 25 קומות. כמו כן, בתכנית מוצע חיזוק ותוספת בניה של 48 יח״ד בשלושת הבניינים הקיימים ברח׳ י״א חללי מינכן בסמיכות לפארק רמב״ם.

עיקרי הוראות התוכנית:

א. שינוי מערך ייעודי הקרקע וקביעת הוראות בינוי ופיתוח לייעודי מגורים, משרדים, מסחר, שטחים למבני ציבור, שטחים פתוחים ודרכים.

ב. קביעת שימושים וזכויות בניה בייעוד מגורים בהיקף של 815 יח״ד, לרבות שילוב שטחי מסחר עירוני ושכונתי ושטחי משרדים ברחובות הראשיים בזיקה לצירי תחבורה ציבורית.

**ג. קביעת הוראות לחיזוק ולתוספת זכויות בניה ל-3 מבנים לאורך רחוב י״א חללי מינכן.**

ד. קביעת זכויות בניה למבנים ומוסדות ציבור.

ה. מתן הוראות לקווי בניין וקביעת מגבלת בניה לגובה.

ו. קביעת חתכי רחוב מנחים, מערך תנועה לכלי רכב והולכי רגל וזיקת הנאה לציבור.

ז. קביעת הוראות ותנאים למתן היתר בניה.

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

ט. קביעת הוראות בדבר טיפול בעצים בוגרים.

י. קביעת הוראות בדבר קביעת מגרש תלת מימדי.



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

הבניין בו ממוקם הנכס מושא השומה מסומן להריסה וסומן במתחם מס׳ 2, מגרש מס׳ 101 בייעוד ״מגורים ומשרדים״.

השימושים המותרים ביעוד מגורים הינם: בקומת הקרקע – מסחר, מחסנים, משרדים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים, מתקנים הנדסיים לשימוש הבניין והמתחם. בקומות מעל הקרקע – מגורים, משרדים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים. בקומות מתחת לפני הקרקע – חניה, חניון ציבורי, מחסנים, מתקנים הנדסיים לשימוש הבניין והמתחם, שטחים משותפים לרווחת דיירים, לעת הגשת בקשה להיתר בניה ראשון למבנים, במידה ותצומצם כמות החניות הנדרשות בהתאם לתקן החניה התקף, יותרו בקומות התת קרקעיות השימושים הבאים: אולמות אירועים וכנסים, בתי אוכל, משרדים, מרפאות וספורט וזאת בכפוף לאישור הועדה המקומית כי ניתן מענה לכל ההיבטים הסביבתיים והתחבורתיים הנגזרים מהפעלת שימושים אלה בתת הקרקע.

הוראות בינוי ו/או פיתוח:

1. קו בניין קדמי לרחוב שד׳ הציונות יהיה מחייב ב-5 קומות הראשונות מעל קומת הקרקע בשיעור שלא יפחת על 70% מאורך החזית.
2. החזית המסחרית לשדרות הציונות תבוצע כחזית שקופה.
3. לא תותרנה דירות גן.
4. בתא שטח 101 ירשם מגרש תלת מימדי אשר ישמש כחניה ציבורית וירשם על שם הרשות המקומית. על תא שטח 101 תרשם הערת אזהרה לפי תקנה 27 לפיה נקבעו בתכנית הוראות לחלוקה למגרש תלת מימדי.
5. הקומות התת קרקעיות בתאי שטח 101 ו-601 יהיו רציפות והמשכיות.

זכויות בניה למגרש מס׳ 303:

| | | | |
|---|---|---|---|
| גודל מגרש במ״ר | 813 | מס׳ יח״ד | 32 |
| **שימוש** | **שטח בניה עיקרי במ״ר** | **שטח בניה שירות עילי במ״ר** | **שטח בניה שירות תחתי במ״ר** |
| מגורים | 2,912 | 1,040 | 2,070 |

מרפסות בנוסף לשטח העיקרי בסך 360 מ״ר.

תכסית – 55%

מס׳ קומות – 9 מעל הכניסה הקובעת ו-3 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

יותר ניוד שטחי שירות בין השימושים השונים.

ככל שפתרון המיגון הינו ממ״ק תתאפשר תוספת של 12 מ״ר עיקרי לכל יח״ד.



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

7. **<u>תיק בניין:</u>**

להלן היתרי הבניה בנכס בהתאם לעולה מתיק הבניין:

7.1. בהתאם להיתר בניה מס' 250002 מיום 13/11/1972 אושרה הקמת בנין בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עם מקלט עליון סה"כ 16 יחידות דיור.

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר אשר הועברה על ידי שמאי המשיבה, שטח הבינוי הינו 309.9 מ"ר לקומה * 4 קומות, סה"כ 1,239.6.

837.76 מ"ר רצפות חדרי דיור ומרפסות מקורות ו-345.9 מ"ר רצפות חדרי שירות ופרוזדורים.

מקלט בשטח 80.36 מ"ר

וקומת עמודים מפולשת בשטח 256.09 מ"ר.

8. **<u>המצב המשפטי:</u>**

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 01/03/2025:

| | |
|---|---|
| גוש: | 4543 |
| חלקה: | 13 |
| תת חלקה: | 12 |
| שטח חלקה: | 790 מ"ר |
| שטח רשום: | 76.3 מ"ר |
| חלקים ברכוש המשותף: | 1/16 |
| בעלויות: | סרמונטה אנג'לו מרדכי (המבקש) ופרטיים נוספים בחלקים שונים. |



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

9. **<u>עמדות הצדדים:</u>**

להלן ההשבחה כפי שהוערכה בשומות הצדדים:

| תכנית | מועד קובע | שמאי המשיבה | שמאי המבקש |
|---|---|---|---|
| **תמל/2013** | 09/06/2022 | 250,000 ₪ | אין השבחה |

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

**תמל/2013**

מהות ההשבחה – מצב קודם הנכס הקיים לרבות זכויות בלתי מנוצלות, מצב חדש התכנית מוסיפה שטחים ויח"ד לבניין. תוספת הזכויות ליח"ד הנדונה עפ"י החלק ברכוש המשותף מתבטאת בזכות ליח"ד אחת על גג הבניין.

השימוש המיטבי – הסבת מרפסות שרות קיימות לשטח עיקרי, הרחבת יח"ד בשטח של כ-22 מ"ר (כולל ממ"ד), תוספת מרפסות ליח"ד קיימות ותוספת 16 יח"ד ב-4 קומות על גג הבניין בשטח דירתי של כ-104 מ"ר ליח"ד (כולל ממ"ד). על הצד הזהיר הונח כי הזכויות להרחבת הדירה מתקזזות בין 2 מצבי התכנון.

שווי מ"ר מבונה – הוערך בסך 5,500 ₪, בהתבסס על הנתונים הבאים:

- במכרז 142/2021 למתחם "מצפה רנה" זכתה חברת צמח המרמן בתאריך 17/08/2022 תמורת 198,888,984 ₪ ועלות פיתוח בסך 71,766,345 ₪. מניתוח המכרז לשטח של 37,080 מ"ר עיקרי למגורים ו-1,200 מ"ר עיקרי למסחר, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 6,459 ₪.

- עפ"י הסכם מכר מתאריך 06/10/2022, לחלק בלתי מסוים של 317/1005 מחלקה 5904/9 תמורת 6,720,000 ₪, בנוסף יחולו על הרוכש היטלי ההשבחה ופינוי פולש. מניתוח העסקה, כולל נטרול מרכיב המושאע ודחיה לפינוי פולש, מתקבלת תמורה בגבולות של 6,600 ₪ למ"ר מבונה סחיר.

- מניתוח תוצאות מכרז רמ"י מספר 6/2022 למגרשים ברובע הבינלאומי (תאריך החלטה 11.5.2022), מתקבל שווי ממוצע למ"ר מבונה סחיר בגבולות של 9,000 ₪.

- בהכרעות השמאי אלי כהן המכריע לחלקות 97 ו-104 בגוש 3969, נקבע שווי מ"ר מבונה 5,000 ₪, למועד קובע 19.10.2021.



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

- בהכרעות השמאית המכריעה אורית גלן (החי"מ) לנכסים בתחום תמל/2012 (גו"ח 4541/49-50, 4012/90), נקבע שווי מ"ר מבונה 5,100 ₪, למועד קובע 23.12.2022.

- בהחלטות השמאי המחוזי לחלקות 5-4 ו-14-13 בגוש 5915, נקבע שווי מ"ר מבונה 5,831 ₪, למועד קובע 20.12.2022.

- לא אותרו עסקאות מכר שבוצעו בפרויקטים של חיזוק ותוספת בתקופה הסמוכה למועד הקובע, מניתוח עסקאות מכר לדירות חדשות בשכונת "נופי בן שמן" ובצפון שכונת "גני אביב" מתקבל שווי למ"ר בנוי בגבולות של 23,000 ₪, בהתאמה למיקום וסוג הפרויקט (הפחתה כוללת בגבולות של 20%), סביר לאמוד שווי מ"ר בנוי לדירות חדשות על גג הבניין הנדון בגבולות של 18,500 ₪.

בגישת החילוץ (מע"מ 17%, יזמות 20%, עלות בניה כוללת בגבולות של 8,000 ₪) מתקבל שווי מ"ר מבונה בגבולות של 5,200 ₪.

אומדן ההשבחה הוערך בסך 250,000 ₪ בהתחשב בעלויות חיזוק הבניין (לרבות עלויות נלוות), דחיה (לרבות מרכיב המושאע), הפחתה לסוג פרויקט, השפעת תוספת הצפיפות ומימוש הפרויקט על הנכס הקיים.

9.2. עיקרי עמדת מר דרור פרסה, שמאי מטעם המבקש (הבעלים):

**תמל/2013**

הנכס הנדון לא נכלל במתחם פינוי-בינוי, אלא נמצא באזור שיועד לעיבוי, חיזוק ותוספת זכויות בנייה מצומצמות במסגרת הבינוי הקיים.

אופן חישוב ההשבחה – בהתאם לעמ"נ 52383-10-20 ("הלכת אשדר") והחלטות ועדת ערר שבאו בעקבותיה (ערר תא/81077/0721 בעניין אברהם כספי וערר לו/8036/0724 – שמש ואח'), נקבע כי:

- במימוש בדרך של מכר דירה (להבדיל מהיתר בנייה לפרויקט יזמי), יש להעדיף את גישת ההשוואה על פני הגישה הכלכלית.

- גישת ההשוואה מתבססת על עסקאות אמת, והיא מדויקת וריאלית יותר מהגישה הכלכלית, הנשענת על הנחות תיאורטיות ועתידיות

בהתאם לכך, נבחנו עסקאות בדירות דומות משלושת הבניינים הסמוכים ברחוב י"א חללי מינכן, שנמצאים באותו מתחם ואזור תכנוני (עיבוי וחיזוק). ההשוואה נעשתה בין עסקאות שנערכו לפני ואחרי אישור התוכנית, תוך נטרול מגמות השוק הכלליות.



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

בפועל, מזה שנים רבות קיימות זכויות דומות מכוח תמ"א 38/1 שלא מומשו עקב חוסר כדאיות כלכלית, וזאת למרות הפטור המלא מהיטל השבחה שהיה קיים. קל וחומר כיום, כאשר קיים היטל השבחה בשיעור 50%, פוחתת עוד יותר כדאיות המימוש, ואין כל סבירות או ודאות ממשית למימוש הזכויות בעתיד הנראה לעין. לפיכך, הזכויות שניתנו במסגרת תמל/2013 אינן יוצרות תוספת שווי ממשית לנכס.

במתחם הפינוי-בינוי בתמל/2013 נקבעה בשומה מכרעת של השמאי ארז כהן השבחה בסך כ-63,000 ₪ לדירה בשטח של כ-100 מ"ר (היטל של כ-31,000 ₪). לפיכך, לא סביר ולא הגיוני כי לדירה בשטח קטן יותר (כ-76 מ"ר), המצויה בתחום העיבוי והחיזוק– ייקבע היטל השבחה הגבוה פי 4.

שווי מצב קודם – שמאי המבקש העריכו שווי דירה במצב הקודם בסך 1,530,000 ₪ בהתבסס על עסקאות מכר של נכסים הממוקמים ברחוב אילת שנערכו טרם מועד פרסום נוסח ההפקדה של תמל/2013 (07/03/2022). שווי מ"ר בנוי מתואם לזמן הוערך בסך 15,000 ₪.

9.2.1.גישת ההשוואה:

עסקאות השוואה:

לבחינת שווי המצב הקודם הוצגו 8 עסקאות מכר מהשנים 2018-2021 בשלושת הבניינים ברח' י"א חללי מינכן 2, 4, 6 (בהן שטח כלל הדירות זהה לנכס מושא השומה – 76.3 מ"ר), מהן התקבל שווי דירה ממוצע בסך 1,080,0208 ₪ בהתאמות לזמן בסך 1,271,087 ₪.

לבחינת שווי המצב החדש הוצגו 4 עסקאות מכר מהשנים 2022-2024 מהבניינים ברח' י"א חללי מינכן 2, 6 (בהן שטח כלל הדירות זהה לנכס מושא השומה – 76.3 מ"ר), מהן התקבל שווי דירה ממוצע בסך 1,256,497 ₪ בהתאמות לזמן בסך 1,115,750 ₪.

מכאן, לא חלה השבחה.



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

9.2.2.הגישה הכלכלית:

לצורך קביעת שווי מ״ר מבונה הוצגו עסקאות מכר מ-4 פרויקטים שונים בבניה חדשה מהם התקבל שווי מ״ר בנוי ממוצע בסך 17,190 ₪ לדירות בשטח ממוצע של 104 מ״ר. שווי דירה בנויה בשטח 100 מ״ר התקבל בסך 1,598,678 ₪ לפי מקדם התאמה לדירה חדשה מעל בינוי קיים בשיעור 0.93. בחילוץ שווי מ״ר מבונה בניכוי מע״מ בשיעור 17%, רווח יזמי בשיעור 20% ועל׳ בניה בסך 835,950 ש״ח[3], מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 3,027 ₪.

תחשיב הגישה הכלכלית:

הדירות החדשות יבנו מעל הדירות הקיימות בתוספת ממ״ד ולכן שטח יח״ד כדלקמן:

| | |
|---|---|
| שטח דירה קיימת – | 76.3 מ״ר |
| ממ״ד – | 12.5 מ״ר |
| סה״כ שטח דירתי – | 88.8 מ״ר |
| שווי מ״ר מבונה – | 3,027 ₪ |
| שווי תוספת יח״ד – | 268,806 ₪ |
| קיזוז עלויות פיתוח בגין יח״ד החדשה (לפי חוקי העזר) 332 ₪ * 88.8 מ״ר – | (29,497 ₪) |
| עלויות חיזוק, עיבוי ושיפוץ – | (250,000 ₪) |
| עלויות עקיפות 25% (תכנון, יעוץ, פיקוח, בצ״מ וכו׳) – | (62,500 ₪) |
| כופר חניה – | (30,000 ₪) |
| **סה״כ השבחה –** | **(103,191 ₪)** |

במסגרת הדיון שנערך בפני נטען כי קיימת הנחיה של העירייה המאפשרת לעשות פינוי ובינוי למרות שתמל/2013 כוללת את המתחם לעיבוי וחיזוק מאחר שאין רווחיות ואף מנסים לקדם תכנית מפורטת חדשה על מנת להגדיל את זכויות הבניה.

[3] 100 מ״ר פלדלת + 20 מ״ר ש״ש לפי עלות בניה ישירה בסך 5,420 ₪/מ״ר + עלות הקמת מרפסת בסך 1,530 ₪ למ״ר * 12 מ״ר = 668,760 ₪ * 1.25 העמסת עקיפות מתקבל 835,950 ₪.



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

9.3. התייחסות שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקש:

9.3.1. מהות ההשבחה – התכנית מקנה לנישום זכות ליח"ד נוספת, שווי יח"ד בסביבה בעת המועד הקובע 500,000-600,000 ₪. המסקנה העולה משומת המבקש כי חלה ירידת ערך, משוללת כל היגיון והיא בעצמה מוכיחה שההנחות שעומדות בבסיס השומה אינן יכולות להתקיים.

יוער, כי ההכרעות שניתנו לדירות הכלולות במתחמי פינוי בינוי בתכנית אינן רלוונטיות למקרה הנדון מאחר שבפינוי בינוי הדירה הקיימת תיהרס.

9.3.2. מקדם הפחתה למורכבות פרויקט ובצ"מ – בשומת השמאית המכריעה אורית גלן (החי"מ) בגו"ח 4543/7/5 הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 20% למורכבות פרויקט ובצ"מ בפרויקט הכולל הריסה של 112 יח"ד והקמת מגדל בן 25 קומות מעל 4 קומות מרתף אשר יכלול 292 יח"ד ואלפי מ"ר למסחר ומשרדים. במקרה הנדון מדובר על פרויקט קטן לתוספת של 16 יח"ד בלבד על בניין קיים, משך סביר כי ההפחתה בגין מורכבות ובצ"מ לא תעלה על 10% ומתקבל שווי מ"ר מבונה בגבולות של 5,500 ₪.

9.3.3. עלות החיזוק – משיחות עם המהנדסים עולה כי קיימות 2 אפשרויות לחיזוק שיידרש.

- אפשרות אחת – תוספת הקומות תרחף מעל הבניין הקיים ותישען על 4 עמודות ממ"דים שיתווספו מסביב לבניין ועל רלסים מפלדה שיתוספו בפיר המדרגות, בחלופה זו לצורך החיזוק די בחיזוק העמודים שבקומת העמודים.

| חלופה א' - חיזוק עמודים בק"ק | | | סעיף בדקל |
|---|---|---|---|
| מס' עמודים | 20 | | |
| היקף עמוד | 1.2 | | |
| גובה העמודים במ' | 3 | | |
| סה"כ היקף העמודים במ"ר | 72 | | |
| סה"כ יציקה במ"ק (עובי 20 ס"מ) | 14.4 | | |
| עלות יציקה למ"ק | 2,150 ₪ | | |
| סה"כ עלות יציקה | | 30,960 ₪ | 02.098.9040 |
| חפירה סביב העמודים לעומק 1 מ' | 24 | | |
| עלות חפירה למ"ר | 196 ₪ | | 01.030.9061 |
| סה"כ עלות חפירה | | 4,704 ₪ | |
| עמודי פלדה בפיר מדרגות (טון) | 2.7 | | |
| עלות טון פלדה | 20,570 ₪ | | 02.097.0071 |
| סה"כ עלות ברזל | | 55,539 ₪ | |
| סה"כ עלות חיזוק | | 91,203 ₪ | |
| בתוספת עלות עקיפה | 1.2 | 109,444 ₪ | |
| עלות ליח"ד | 16 | 6,840 ₪ | |



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

- אפשרות שניה – קידוח כלונסאות סביב הבניין עם רווח של 3 מ' בין הכלונסאות, מעל לכלונסאות תתבצע יציקות עמודים בחתך של 0.2*0.4 עד לגובה הבניין וקורות קשר סביב הבניין בחתך של 0.2*0.4 בתחתית העמודים ובמקביל לכל תקרת קומה קיימת, את הקורות יש לעגן לבניין הקיים באמצעות קוצים עם דבק אפוקסי.

| חלופה ב' - עמודים וקורות סביב הבניין | | | סעיף בדקל |
|---|---|---|---|
| היקף הבניין | 93.28 | | |
| בניכוי שטח ממ"דים | 77.28 | | |
| סה"כ עמודים | 25.76 | | |
| עומק כלונסאות | 10 | | |
| סה"כ כלונסאות במ' | 257.6 | | |
| עלות קידוח למ' | 281 ₪ | | 02.098.9130 |
| סה"כ עלות קידוח | | 72,386 ₪ | |
| עלות יציקה למ' | 171 ₪ | | 23.010.0010 |
| סה"כ עלות יציקת כלונסאות | | 44,050 ₪ | |
| חפירה סביב המבנה במ"ק | 77.28 | | |
| עלות חפירה למ"ק | 168 ₪ | | |
| סה"כ חפירה | | 12,983 ₪ | |
| חתך העמודים במ"ר | 0.08 | | |
| גובה עמודים במ' | 16 | | |
| שטח עמודים במ"ק | 32.9728 | | |
| עלות יציקה למ"ק | 1,790 ₪ | | 02.030.9050 |
| סה"כ עלות יציקת עמודים | | 59,021 ₪ | |
| חתך קורות במ"ר | 0.08 | | |
| היקף קורות במ' (5 קורות) | 386.4 | | |
| שטח קורות במ"ק | 30.912 | | |
| עלות יציקה למ"ק | 2,530 ₪ | | 02.098.9050 |
| סה"כ עלות יציקת קורות | | 78,207 ₪ | |
| קוצים לעיגון הבטון (יח') | 3864 | | |
| עלות קוצים ליח' | 45 ₪ | | 02.097.0210 |
| סה"כ עלות קוצים | | 173,880 ₪ | |
| ברזל לזיון הבטון (טון) | 6 ₪ | | |
| עלות טון ברזל | 6,820 ₪ | | 02.100.0011 |
| סה"כ עלות ברזל | | 39,212 ₪ | |
| עמודי פלדה בפיר מדרגות (טון) | 2.7 | | |
| עלות טון פלדה | 20,570 ₪ | | 02.097.0071 |
| סה"כ עלות ברזל | | 55,539 ₪ | |
| סה"כ עלות חיזוק | | 535,278 ₪ | |
| בתוספת עלות עקיפה | 1.2 | 642,334 ₪ | |
| עלות ליח"ד | 16 | 40,146 ₪ | |



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

9.3.4. לא ברורות ההנחות שעמדו בבסיס החישוב שערך שמאי המבקשים מאחר שאין פירוט עפ"י מה נקבעו הדרישות (ככל הנראה חיזוק קומת קרקע והקשחת מבנה קיים מהווה כפל עלות, מה גם שככל הנראה שניהם אינם נדרשים) והכמויות (3,563 כלונסאות שאינו ברור ותקרה עליונה 372 מ"ר). זאת ועוד, עלות חיזוק תקרה עליונה מתקזזת עם העלות ליציקת רצפה תחתונה בבנייה רגילה, אך גם אם נקבל את כלל הנחות שעמדו בבסיס החישוב ונוסיף על זה עלות עקיפה של 25%, העלות העודפת לחיזוק תנוע בגבולות של 85,000 ₪ ליח"ד.

9.3.5. כופר חניה – בתשריט התנועה סומנו כ-11 מקומות חניה בעורף החלקה, בהילקח בחשבון מספר מקומות חניה בקומת העמודים, הרי שלא קיים כל מחסור במקומות חניה בתחום החלקה ליחידות הדיור הנוספות.

9.3.6. הוצג תחשיב מתוקן לתחשיב שמאי המבקש לפי שווי מ"ר מבונה בסך 5,500 ₪, ועלות חיזוק בסך 85,000 ₪. עוד נטען כי יש להביא בחשבון דחיה בת 5 שנים למרכיב המושאע.

9.4. להלן תמצית עיקרי עמדות הצדדים:

| מהות | שמאי המשיבה | שמאי המבקש |
|---|---|---|
| שווי זכות ליח"ד | שווי זכות ליח"ד נוספת על הקיים בגבולות 250,000 ₪ | - |
| שווי מ"ר מבונה מגורים | 5,500 ₪ | 3,027 ₪ |
| עלות פיתוח בגין יח"ד חדשה | - | חושבה לפי 332 ₪ למ"ר עיקרי |
| עלות עיבוי חיזוק ושיפוץ | מסתכמת לכל היותר בסך 85,000 ₪ | 250,000 ₪ |
| עלויות עקיפות | - | 62,500 ₪ |
| כופר חניה | אין להביא בחשבון | 30,000 ₪ |
| **השבחה** | **250,000 ₪** | **אין השבחה** |



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

10. **<u>הכרעה:</u>**

הנכס הנדון הינו גוש 4543 חלקה 13 תת חלקה 12, מהווה דירת מגורים בשטח רשום של 73.6 מ״ר בקומה השלישית מתוך 4 קומות בבניין ותיק ברח׳ י״א חללי מינכן בעיר לוד.

ההשבחה תיבחן מאישורה של תמל/2013 במימוש בדרך של מכר – בקשה למידע מוקדם ״פרה-רולינג״.

התכנית מהווה תכנית התחדשות עירונית, שלושת הבניינים ברח׳ י״א חללי מינכן (2, 4, 6) מיועדים לחיזוק ותוספת. עפ״י הוראות התכנית מס׳ היחידות יוכפל מ-16, ל-32 יח״ד, דהיינו בהתאם לחלק היחסי של הנישום ברכוש המשותף, מיוחסת לו דירה נוספת.

שמאי הצדדים חלוקים באשר למהות ההשבחה, עלויות החיזוק, כופר חניה, הכדאיות הכלכלית למימוש הזכויות, ערכי שווי וכו׳.

להלן התייחסותי לעיקרי המחלוקת:

**תמל/2013 (מועד קובע: 09/06/2022)**

10.1. <u>מתדולוגיית חישוב ההשבחה</u> – שמאי המשיבה חישבו את ההשבחה בגישה הכלכלית; שמאי המבקש את ההשבחה בשקלול גישת ההשוואה והגישה הכלכלית והגיעו למסקנה כי לא נוצרה השבחה.

10.2. בהתאם לפס״ד אשר ניתן לאחרונה **בעניין נועה לב**[4] 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.*

...

[4] 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

*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 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:

10.3. <u>מצב קודם</u> – לצורך בחינת שווי הנכס במצב הקודם, <u>ערב</u> פרסומה של תמל/2013 להפקדה בעיתונים ביום 11/03/2022 יוצגו עסקאות מכר לדירות מגורים בבניינים י"א חללי מינכן 2, 4, 6:

| גוש חלקה | יום מכירה | שווי מכירה (₪) | שטח (מ"ר) | מחיר למ"ר (₪) | קומה | מדד מחירי הדירות מחוז מרכז בעת ביצוע העסקה | מדד מחירי הדירות בעת המועד הקובע | השתנות | שווי לאחר הצמדה (₪) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 004543-0014-016-00 | 09/12/2021 | 995,000 | 76 | 13,092 | 4 | 502.5 | 554.8 | 1.10408 | 14,455 |
| 004543-0015-001-00 | 29/09/2021 | 1,140,000 | 76 | 15,000 | 1 | 474.6 | 554.8 | 1.168984 | 17,535 |
| 004543-0015-013-00 | 11/07/2021 | 960,000 | 76 | 12,632 | 4 | 467.6 | 554.8 | 1.186484 | 14,987 |
| 004543-0014-001-00 | 23/12/2020 | 1,150,000 | 76 | 15,132 | 1 | 436.3 | 554.8 | 1.271602 | 19,241 |
| 004543-0015-009-00 | 09/06/2020 | 1,170,000 | 76 | 15,395 | 3 | 424.3 | 554.8 | 1.307565 | 20,130 |
| 004543-0015-012-00 | 15/01/2020 | 1,150,000 | 76 | 15,132 | 3 | 420.6 | 554.8 | 1.319068 | 19,960 |
| | | | | | | | **ממוצע** | | **17,718** |



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

10.4. מצב חדש – לצורך בחינת שווי הנכס במצב הקודם, לאחר פרסומה של תמל/2013 להפקדה בעיתונים ביום 11/03/2022 יוצגו עסקאות מכר לדירות מגורים בבניינים י״א חללי מינכן 2, 4, 6:

| גוש חלקה | יום מכירה | שווי מכירה (₪) | שטח (מ״ר) | מחיר למ״ר (₪) | קומה | מדד מחירי הדירות מחוז מרכז בעת ביצוע העסקה | מדד מחירי הדירות מחוז מרכז בעת המועד הקובע | השתנות | שווי לאחר הצמדה (₪) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 004543-0013-009-00 | 24/07/2025 | 1,510,000 | 76 | 19,868 | 3 | 604.2 | 554.8 | 0.918239 | 18,244 |
| 004543-0015-015-00 | 16/12/2024 | 1,090,000 | 76 | 14,342 | 4 | 610.4 | 554.8 | 0.908912 | 13,036 |
| 004543-0015-012-00 | 01/04/2024 | 1,350,000 | 76 | 17,763 | 3 | 592.6 | 554.8 | 0.936213 | 16,630 |
| 004543-0015-002-00 | 23/10/2023 | 1,385,986 | 76 | 18,237 | 1 | 563.4 | 554.8 | 0.984736 | 17,958 |
| 004543-0013-013-00 | 04/08/2022 | 1,200,000 | 76 | 15,789 | 4 | 570.4 | 554.8 | 0.972651 | 15,358 |
| | | | | | | | **ממוצע** | | **16,245** |

לאור האמור לעיל, בהינתן כי ערכי השווי למ״ר בנוי במקרה הנדון אינם משקפים עליית מחירים כתוצאה מאישורה של תמל/2013, לא מצאתי כי חלה השבחה כתוצאה מאישורה במקרה הנדון.



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

11. **<u>עקרונות, גורמים ושיקולים:</u>**

11.1. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה "השבחה" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

11.2. העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הנדון הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור תמל/2013 במימוש בדרך של מכר.

11.3. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני"[5], לפיה תיבחן השפעת אישור התוכנית במועד אישורה בשיטת "המדרגות".

11.4. בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

11.4.1. מיקום המקרקעין ברחוב י"א חללי מינכן בשכונת "גבעת הזיתים" שבדרום העיר לוד.

11.4.2. שטח הדירה, מיקומה בבניין ומאפייניה.

11.4.3. זכויות הבניה ב"מצב הקודם" עפ"י תוכניות בתוקף.

11.4.4. זכויות הבניה ב"מצב החדש" עפ"י תמל/2013.

11.4.5. זכויות בעלות.

11.4.6. נתוני שוק ברי השוואה למקרקעין בהתייחס להסכם המכר, שומות שמאים מכריעים לרבות עסקאות שהוצגו בהן וניתוחן, בסמוך למועד הקובע לתוכנית המשביחה ובהתאמה לנכס מושא השומה.

11.4.7. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים ובמסמכים שהוצגו על ידם.

[5] 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

12. **<u>השומה:</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי לא חלה השבחה בנכס הנדון במימוש בדרך של מכר בגין אישורה של תמל/2013

**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