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 2 תת חלקה 48

רחוב אילת 17

שכונת "גבעת הזיתים", לוד

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

תאריך: 6 אוגוסט, 2026
מספר מינוי: 963-2026
מספרנו: 801. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקש, מר לירן יוסבאשווילי
באמצעות השמאי, מר ליאור איתן
בדוא"ל lioreitan1983@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 4543 חלקה 2 תת חלקה 48
רחוב אילת 17
שכונת "גבעת הזיתים", לוד

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 06/07/2026 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/2013 – מימוש בדרך של מכר מיום 30/12/2025.

2. **<u>המועד הקובע לשומה:</u>**

09/06/2022[1] – מועד אישור תמל/2013.

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 09/06/2022.

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

4. **<u>פרטי הנכס:</u>**

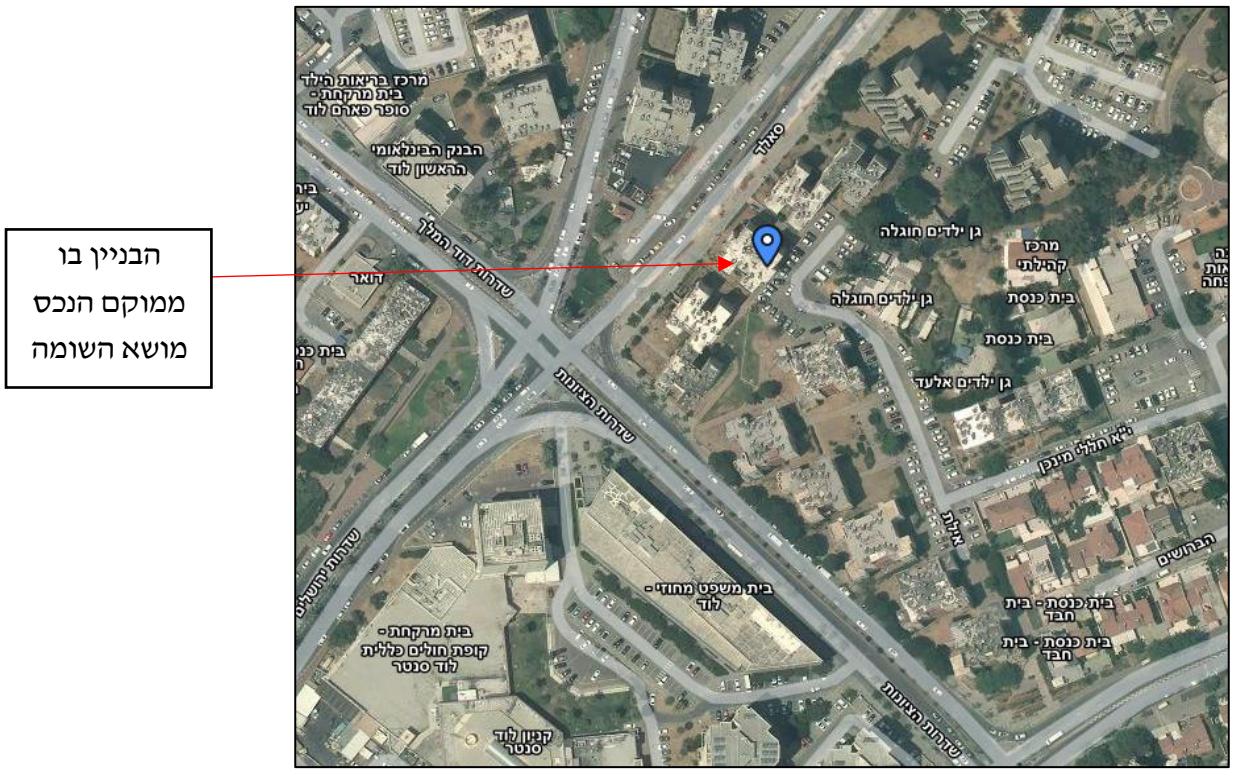
מהות:	דירת מגורים
גוש:	4543
חלקה:	2
שטח החלקה:	5,091 מ״ר[2]
תת חלקה:	48
שטח דירה רשום:	73.1 מ״ר[2]
זכויות משפטיות:	בעלות
מיקום:	רחוב אילת 17, שכונת ״גבעת הזיתים״, לוד.

5. **<u>תיאור הסביבה:</u>**

5.1. הנכס מושא השומה ממוקם בשכונת ״גבעת הזיתים״ 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 2 בגוש 4543, צורתה אי רגולרית, פונה בחזית צפון-מערבית בת כ-119 מ׳ לרחוב סאלד. בחלקה בנויים 5 בנייני מגורים אשר כתובותיהם העירוניות: רחוב אילת 13, 15, 17, 19, 21.

6.2. גבולות הבניין:

מצפון-מזרח – מבנה מגורים.

מצפון-מערב – רחוב סאלד.

מדרום-מזרח – רחוב אילת ומבנה מגורים.

מדרום-מערב – מבנה מגורים.

6.3. מושא השומה הינו תת חלקה 48 בחלקה 2 בגוש 4543, מהווה דירת מגורים בשטח רשום של 73.1 מ״ר. הדירה ממוקמת בקומה הרביעית ופונה לכיוונים צפון 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 בניין עיר רלוונטיות למטרת השומה:

7.1. 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'.

7.2. 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'.

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

התכנית מאפשרת תוספת 40 מ"ר לכל הטיפוסים באזור מגורים ג'.

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 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 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/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 (כיכר 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 ומשרדים 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׳ 101:

גודל מגרש במ״ר	6,521	מס׳ יח״ד	292 (מתוכן תותר הקמת 15 דיוריות)
שימוש	**שטח בניה עיקרי במ״ר**	**שטח בניה שירות עילי במ״ר**	**שטח בניה שירות תחתי במ״ר**
מגורים	24,180	10,035	
משרדים	23,525	9,410	
מסחר	1,610	245	
סה״כ שטחי בניה במ״ר	52,819	19,690	26,220

מרפסות בנוסף לשטח העיקרי בסך 3,504 מ״ר.

לפחות 20% ממספר יח״ד בכל מתחם איחוד וחלוקה יהיו יח״ד קטנות.

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

יותר ניוד שטחי שירות בין השימושים השונים.

גובה המבנה – בתא שטח גובה המבנים לא יעלה על 164 מ' מעל פני הים.

מס' קומות – 25 מעל הכניסה הקובעת + 4 מתחת לכניסה הקובעת.

בנוסף לשטח העיקרי תותר תוספת שטח עיקרי בסך 12 מ"ר עבור מרפסת לכל יח"ד.

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

בתא שטח 601 יקבע מגרש תלת מימדי אשר ישמש לטובת חניה פרטית לטובת תא שטח מס' 101 כמסומן בנספח וירשם ע"ש בעלי הזכויות הפרטיים.

בהתאם לטבלת ההקצאה ואיזון לנכס הנדון הוקצו 0.9% ממגרש 101.

8. **<u>תיק בניין:</u>**

להלן היתרי הבניה בנכס בהתאם לעולה מתיק הבניין:

בהתאם להיתר בניה מס' 492 מיום 06/02/1975 אושרה הקמת בנין בן 4 קומות מעל קומת עמודים, סה"כ 16 יח"ד.

סה"כ שטח עיקרי מוצע 1,417.75 מ"ר ב-4 קומות.

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

9.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 30/12/2025:

גוש 4543 חלקה 2 תת חלקה 48.

שטח חלקה: 5,091 מ"ר.

שטח רשום: 73.1 מ"ר.

רשומה בבעלות יוסבאשווילי לירן (המבקש) בשלמות.

9.2. בהתאם להסכם מכר מיום 30/12/2025 עולה כי הנכס מושא השומה נמכר תמורת 1,525,000 ₪. היטל השבחה בגין תוכניות שאושרו עד למועד חתימת ההסכם יחולו על המוכר עד לתקרה של 85,000 ₪, כל חיוב של היטל השבחה מעל 85,000 ₪ יישא הקונה.

סוקולוב 46 (כיכר 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/2013	[3]09/06/2022	280,000 ₪	אין השבחה

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

תמל/2013

מהות ההשבחה – מצב קודם דירת מגורים ותיקה, מצב חדש חלק יחסי במגרש המיועד למגורים משרדים ומסחר (בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון של תמל/2013 לנכס הוקצו 0.9% ממגרש 101).

שווי דירה **במצב קודם** – בהתבסס על עסקאות שבוצעו מחוץ לתחום התמל במשקל יחסי של 70% ועל עסקאות מתחום התמל טרם הפקדת התכנית במשקל יחסי של 30%, תוך התאמה לזמן, העריכו כי שווי הדירה במצב הקודם הינו בסך 1,150,000 ₪[4].

להלן יוצגו עסקאות ההשוואה עליהן התבססו שמאי המשיבה:

עסקאות מחוץ לתחום התמל:

גוש חלקה	כתובת	יום מכירה	שטח רשום	שווי מכירה (₪)	מחיר למ"ר רשום (₪)	מדד מועד קובע	מדד מועד עסקה	מקדם זמן	מחיר מתואם למ"ר רשום (₪)
004543-0001-046	אחימאיר אבא 10	09/07/2021	77.6	920,000	11,856	554.8	467.6	1.186	14,067
004543-0031-024	שפירא חיים משה 13	13/01/2022	76.2	900,000	11,811	554.8	502.5	1.104	13,040
004543-0031-003	שפירא חיים משה 13	28/03/2022	74.7	1,075,000	14,391	554.8	530.1	1.047	15,061

עסקאות בתחום התמל טרם הפקדת התכנית:

גוש חלקה	כתובת	יום מכירה	שטח רשום	שווי מכירה (₪)	מחיר למ"ר רשום (₪)	מדד מועד קובע	מדד מועד עסקה	מקדם זמן	מחיר מתואם למ"ר רשום (₪)
04543-0002-042	אילת 17	30/11/2020	73.1	1,040,000	14,227	554.8	433.7	1.279	18,200
004543-0014-001	י"א חללי מינכן 4	23/12/2020	76.3	1,150,000	15,072	554.8	436.3	1.272	19,166
004543-0015-013	י"א חללי מינכן 2	11/07/2021	76.3	960,000	12,582	554.8	460.7	1.204	15,152
004543-0014-016	י"א חללי מינכן 4	09/12/2021	76.3	995,000	13,041	554.8	489.8	1.133	14,771

[3] בשומת המבקש הובא בחשבון שהמועד הקובע 24/06/2022. 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 09/06/2022.
[4] כך במקור, בשומה ובמסמך התגובה מטעם המשיבה נרשם כי הובא בחשבון 30% לעסקאות שבתחום התכנית ו-70% לעסקאות מחוץ לתחום התכנית, אולם שווי זה משוקלל מ-30% לעסקאות מחוץ לתמל ו-70% לעסקאות שבתחום התכנית.

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

שווי מצב חדש – בהתאם לפס"ד **בעניין נועה לב** אומדן שווי מצב חדש הוערך בהתבסס על עסקאות השוואה שבוצעו במתחם בו ממוקם הנכס מושא השומה (מתחם מס' 2) לאחר אישור התכנית.

להלן יוצגו עסקאות ההשוואה עליהן התבססו שמאי המשיבה:

גוש חלקה	כתובת	יום מכירה	שטח רשום	שווי מכירה (₪)	מחיר למ"ר רשום (₪)	מדד מועד קובע	מדד מועד עסקה	מקדם זמן	מחיר מתואם למ"ר רשום (₪)
004543-0002-048	הנכס הנדון	30/12/2025	73.1	1,525,000	20,862	554.8	586.3	0.946	19,741
004543-0002-050	אילת 19	04/01/2026	63.8	1,470,000	23,041	554.8	586.3	0.946	21,803
004543-0002-067	אילת 21	05/08/2025	63.8	1,570,000	24,608	554.8	595.9	0.931	22,911
004543-0002-001	אילת 15	15/07/2025	63.8	1,550,000	24,295	554.8	595.9	0.931	22,619
004543-0002-030	אילת 15	08/05/2025	63.8	1,360,000	21,317	554.8	609.7	0.910	19,397
004543-0007-014	אילת 9	25/02/2025	65.48	1,450,000	22,144	554.8	606.1	0.915	20,270
004543-0002-015	אילת 15	19/12/2024	63.8	1,450,000	22,727	554.8	610.4	0.909	20,657
004543-0007-005	אילת 9	20/02/2024	102.3	1,637,000	16,004	554.8	592.6	0.936	14,983
004543-0196-014	אילת 11	02/04/2024	104.8	1,630,000	15,549	554.8	592	0.937	14,572
004543-0002-023	אילת 15	22/09/2022	63.8	1,262,000	19,781	554.8	578.4	0.959	18,973

לאור האמור העריכו כי שווי הדירה במצב החדש הינה בסך 1,430,000 ₪.

תחשיב ההשבחה:

שווי דירה במצב הקודם	1,150,000 ₪
שווי דירה במצב החדש	1,430,000 ₪
ההשבחה	**280,000** ₪

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

10.2. עיקרי עמדת מר ליאור איתן, שמאי מטעם המבקש (הבעלים):

תמל/2013

מתודולוגית חישוב ההשבחה – בהתאם לפס"ד בעניין "נועה לב" נקבע כי במימוש בדרך של מכר בפרויקט התחדשות עירונית, יש לבחון את שווי המצב החדש והמצב הקודם באמצעות גישת ההשוואה, ככל שקיימים מספיק נתוני השוואה.

שווי מצב קודם – שמאי המבקש העריך שווי מ"ר בנוי במצב הקודם בסך 19,000 ₪ בהתבסס על 13 עסקאות השוואה שנערכו טרם מועד פרסום נוסח ההפקדה (07/03/2022).

להלן עסקאות ההשוואה אשר הובאו בחשבון:

יום מכירה	גוש חלקה	רחוב	חלק נמכר	שטח רשום מדווח (מ"ר)	חדרים	קומה	תמורה בש"ח
08/02/2022	004543-0002-032-00	אילת 15	1	64	3	4/4	1,050,000 ₪
23/11/2021	004543-0009-006-00	אילת 5	1	71	3	2/4	1,300,000 ₪
08/11/2021	004543-0002-049-00	אילת 19	1	64	3	1/4	1,150,000 ₪
13/04/2021	004543-0008-006-00	אילת 7	1	65	3	2/4	940,000 ₪
22/03/2021	004543-0009-011-00	אילת 5	1	71	5	3/4	1,210,000 ₪
10/03/2021	004543-0009-012-00	אילת 5	1	104	5	3/4	1,230,000 ₪
15/02/2021	004543-0003-003-00	אילת 7	1	65	3	1/4	1,130,000 ₪
08/02/2021	004543-0009-009-00	אילת 5	1	65	3	3/4	1,230,000 ₪
04/01/2021	004543-0002-011-00	אילת 13	1	64	3	3/4	870,000 ₪
29/12/2020	004543-0011-004-00	אילת 1	1	103	3	1/4	1,360,000 ₪
30/11/2020	004543-0002-042-00	אילת 17	1	73	3	3/4	1,040,000 ₪
21/10/2020	004543-0002-008-00	אילת 13	1	63	3	2/4	1,010,000 ₪
14/05/2020	004543-0196-006-00	אילת 11	1	104	5	2/4	1,380,000 ₪

סוקולוב 46 (כניר 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 18,500 ₪ בהתבסס על 15 עסקאות השוואה שנערכו לאחר מועד אישור התכנית.

להלן עסקאות ההשוואה שהובאו בחשבון:

גוש חלקה	כתובת	יום מכירה	שטח רשום	שווי מכירה	מחיר למ״ר רשום
004543-0002-050-00	אילת 19	04/01/2026	63.8	₪ 1,470,000	23,041
004543-0002-048-00	הנכס הנדון	30/12/2025	73.1	₪ 1,525,000	20,862
004543-0002-067-00	אילת 21	05/08/2025	63.8	₪ 1,570,000	24,608
004543-0002-001-00	אילת 15	15/07/2025	63.8	₪ 1,550,000	24,295
004543-0010-006-00	אילת 3	08/07/2025	104	₪ 1,500,000	14,423
004543-0002-072-00	אילת 19	09/06/2025	64	₪ 1,300,000	20,384
004543-0002-030-00	אילת 15	08/05/2025	63.8	₪ 1,360,000	21,317
004543-0007-014-00	אילת 9	25/02/2025	65.48	₪ 1,450,000	22,144
004543-0002-015-00	אילת 15	19/12/2024	63.8	₪ 1,450,000	22,727
4543-11-16	אילת 1	28/05/2024	103	₪ 1,640,000	15,922
004543-0196-014-00	אילת 11	02/04/2024	104	₪ 1,630,000	15,673
004543-0007-005-00	אילת 9	20/02/2024	102.29	₪ 1,637,000	16,004
4543-8-14	אילת 7	29/11/2022	65	₪ 1,120,000	17,231
4543-10-08	אילת 3	29/09/2022	71	₪ 1,270,000	17,887
004543-0002-023-00	אילת 15	22/09/2022	63.8	₪ 1,262,000	19,781

לאור האמור שמאי המבקש הגיע למסקנה כי אין השבחה בגין אישור תמל/2013.

בנוסף, שמאי המבקש הפנה לשומת השמאית המכריעה אורית גלן (החי״מ) בגוי״ח 4543/15 מיום 14/04/2026, בה קבעתי כי בהתאם לעסקאות ההשוואה עולה כי תכנית תמל/2013 אינה משביחה.

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:

מתודולוגיית חישוב ההשבחה – הפנו להחלטת ועדת הערר מס' 8030/1125 אשר דנה בשומת הח"מ בגו"ח 4543/13, והעירה בעניין סבירות התוצאה וניתוח העסקאות במצב הקודם.

ערכי שווי מצב חדש – אין להביא בחשבון עסקאות שנערכו במתחם 1 שמימושו אינו כדאי כלכלית ואינו משקף את מאפייני הנכס הנדון במצב החדש, כמו כן אין להביא בחשבון עסקאות של נכסים ששטחם 100 מ"ר המגלמים שוליות. בנטרול עסקאות אלו בשומת המבקש מתקבל שווי במצב החדש בסך 20,800 ₪.

10.4. להלן תמצית עיקרי עמדות הצדדים:

תמל/2013	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
שווי מצב קודם	1,150,000 ₪ לנכס בשלמות	19,000 ₪/מ"ר בנוי
שווי מצב חדש	1,430,000 ₪ לנכס בשלמות	18,500 ₪/מ"ר בנוי
השבחה	**280,000** ₪	**אין השבחה**

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

11. **<u>הכרעה:</u>**

הנכס הנדון הינו תת חלקה 48 בחלקה 2 בגוש 4543, המהווה דירת מגורים בשטח רשום של 73.1 מ״ר בקומה הרביעית מתוך 4 קומות בבניין ותיק ברח׳ אילת 17 בעיר לוד.

ההשבחה בנכס הנדון נובעת מאישור תמל/2013 – מימוש בדרך של מכר. התכנית מהווה תכנית התחדשות עירונית, הנכס מושא השומה ממוקם במתחם מס׳ 2 מגרש 101.

עיקרי המחלוקות בין שמאי הצדדים הינן בנוגע לערכי השווי במצב הקודם ובמצב החדש.

להלן התייחסותי לעיקרי המחלוקת:

תמל/2013 (מועד קובע: 09/06/2022)

11.1. <u>מצב קודם</u>

<u>שווי מצב קודם</u> – שמאי המשיבה העריכו שווי מצב קודם בשלמות בסך 1,150,000 ₪ בהתבסס על עסקאות שנערכו בדירות מגורים ששטחן הרשום דומה לשטח הרשום של הנכס מושא השומה בבניינים שמצויים בתחום תמל/2013 טרם הפקדת התכנית ועל עסקאות של נכסים הממוקמים מחוץ לתחום התמל, תוך התאמה לזמן; שמאי המבקש העריך שווי מ״ר בנוי במצב הקודם בסך של 19,000 ₪ בהתבסס על עסקאות השוואה שנערכו ברחוב אילת (בו ממקום הנכס מושא השומה) בטרם פורסם נוסח ההפקדה של התכנית המשביחה (07/03/2022) תוך התאמה לזמן.

ביום 31/12/2025 התקבלה החלטת ועדת ערר מס׳ 8030-11-25 בעניין שומה קודמת שערכתי בגו״ח 4543/13, מהחלטה זו עולה כי ועדת הערר הנכבדה קיבלה את המתודולוגיה בה ערכתי את חוות הדעת, בנוסף נכתב: ״*לא ניתן לשלול לטעמנו את טענת הוועדה המקומית, כי היה מקום לבחון גם עסקאות השוואה מחוץ למתחם תמל/2013*״. לאור האמור אני סבורה כי יש להתייחס לעסקאות ההשוואה שנערכו במתחם לפני קבלת התכנית (17/11/2021) ובנוסף אבחן עסקאות השוואה נוספות לנכסים הממוקמים מחוץ למתחם תמל/2013.

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

11.2. <u>מצב קודם עסקאות השוואה שנערכו בתחום תמל/2013</u> – לצורך בחינת שווי הנכס במצב הקודם, <u>ערב</u> קבלת התכנית (תמל/2013) ביום 17/11/2021 כפי שעולה מאתר מנהל התכנון, יוצגו עסקאות מכר לדירות מגורים בעלות מאפיינים דומים:

להלן יוצגו עסקאות ההשוואה הרלוונטיות לנכס מושא השומה:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה (₪)	שטח (מ"ר)	חדרים	מחיר למ"ר (₪)	קומה	מדד מחירי הדירות מחוז מרכז בעת ביצוע העסקה	מדד מחירי הדירות בעת המועד הקובע	השתנות	שווי לאחר הצמדה
4543-2-49	08/11/2021	1,150,000	63.8	3	18,025	4	489.8	554.8	1.1327	20,417
4543-15-001	29/09/2021	1,140,000	76	4	15,000	1	474.6	554.8	1.1689	17,535
4543-015-013	11/07/2021	960,000	76	4	12,632	4	467.6	554.8	1.1864	14,987
4543-02-32	07/01/2021	940,000	63.8	3	14,734	4	438	554.8	1.2666	18,662
4543-02-11	04/01/2021	870,000	63.8	3	13,636	3	438	554.8	1.2666	17,273
4543-014-001	23/12/2020	1,150,000	76	4	15,132	1	436.3	554.8	1.2716	19,241
4543-2-42	30/11/2020	1,040,000	73.1	3	14,227	3	433.7	554.8	1.2792	18,200
4543-02-08	21/10/2020	1,010,000	63.8	3	15,831	2	430.7	554.8	1.2881	20,392
4543-015-09	09/06/2020	1,170,000	76	4	15,395	3	424.3	554.8	1.3075	20,130
4543-015-012	15/01/2020	1,150,000	76	4	15,132	3	420.6	554.8	1.319	19,960
									ממוצע	18,680

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

11.3. <u>מצב קודם עסקאות השוואה שנערכו מחוץ למתחם</u> – בהתאם להחלטת ועדת הערר שפורטה לעיל, ולצורך ביסוס נוסף לשווי הנכס במצב הקודם, אבחן עסקאות השוואה שנערכו מחוץ למתחם תמל/2013 ובסמוך למועד הקובע.

בשומת המשיבה, שמאי המשיבה הפנו ל-3 עסקאות השוואה של דירות מגורים בשטח דומה שנערכו מחוץ לתחום תמל/2013, מתוכן 2 עסקאות נערכו במבנה מגורים הכולל 8 קומות למגורים ומעלית (גו"ח 4543/31) שאינן ברות השוואה למבנה בו ממוקם הנכס מושא השומה, ולכן לא יובאו בחשבון. בהתייחס לעסקה שנערכה בגו"ח 4543/1, אני סבורה כי חלקה זו הינה ברת השוואה לנכס מושא השומה ולכן אבחן עסקאות שנערכו בחלקה בסמוך למועד הקובע ובהתאמה לזמן, כדלקמן:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה (₪)	שטח (מ"ר)	חדרים	מחיר למ"ר (₪)	קומה	מדד מחירי הדירות מחוז מרכז בעת ביצוע העסקה	מדד מחירי הדירות בעת המועד הקובע	השתנות	שווי לאחר הצמדה (₪)
4543-01-029	24/09/2021	950,000	63	3	15,079	4	474.6	554.8	1.1689844	17,628
4543-01-046	09/07/2021	945,000	70	3	13,500	4	467.6	554.8	1.1864842	16,018
4543-01-080	09/07/2021	920,000	77	4	11,948	4	467.6	554.8	1.1864842	14,176
4543-01-030	03/05/2021	875,000	63	3	13,889	4	451.7	554.8	1.2282488	17,059
4543-01-062	04/03/2021	890,000	63	3	14,127	4	447.7	554.8	1.2392227	17,506
									ממוצע	16,220

11.4. שווי מ"ר בנוי במצב הקודם בשקלול עסקאות השוואה שנערכו במתחם (50%) עם עסקאות השוואה שנערכו מחוץ למתחם (50%), יקבע בסך של כ-**17,580** ₪ ושווי דירה בשטח רשום של 73.1 מ"ר מתואם לזמן הינו בסך **1,285,098** ₪.

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

11.5. <u>מצב חדש</u>

<u>מתודולוגיית חישוב שווי המצב החדש</u> – אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי יש להתבסס על עסקאות השוואה לצורך אומדן שווי המצב החדש.

בהתאם לפס"ד **בעניין נועה לב**[5], מקובלת עלי עמדת הצדדים שווי מצב חדש ייקבע בהתבסס על עסקאות השוואה שנערכו בתא שטח מס' 101 בו ממוקם הנכס מושא השומה.

ערכי שווי מצב חדש – לצורך בחינת שווי הנכס במצב החדש, <u>לאחר</u> אישור תמל/2013, יוצגו עסקאות מכר לדירות מגורים בבניינים בתחום תא שטח 101 כדלקמן:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה (₪)	שטח	חדרים	מחיר למ"ר (₪)	קומה	מדד מחירי הדירות מחוז מרכז בעת ביצוע העסקה	מדד מחירי הדירות בעת המועד הקובע	מקדם התאמה	שווי לאחר הצמדה (₪)
4543-02-50	04/01/2026	1,470,000	63.8	3	23,041	1	590.5	554.8	0.939	21,648
4543-02-48[6]	**30/12/2025**	**1,525,000**	**73.1**	**3**	**20,862**	**4**	**586.4**	**554.8**	**0.946**	**19,738**
4543-02-67	05/08/2025	1,570,000	63.8	3	24,608	1	589.9	554.8	0.940	23,144
4543-02-01	15/07/2025	1,550,000	63.8	3	24,295	1	595.9	554.8	0.931	22,619
4543-02-30	08/05/2025	1,360,000	63.8	3	21,317	4	607.3	554.8	0.913	19,474
4543-07-14	25/02/2025	1,450,000	65.48	3	22,144	4	606.1	554.8	0.915	20,270
4543-02-15	19/12/2024	1,450,000	63.8	3	22,727	4	610.4	554.8	0.908	20,657
4543-02-23	22/09/2022	1,262,000	63.8	3	19,781	2	578.4	554.8	0.959	18,973
4543-02-45	22/06/2022	1,125,000	73.1	4	15,390	1	554.8	554.8	1	15,390

בהתחשב במאפייני הנכס מושא השומה, שווי מ"ר בנוי במצב החדש יקבע בסך של כ- **20,000** ₪ מתואם לזמן ושווי הדירה במצב החדש הינו בסך **1,462,000** ₪.

[5] עמ"נ 18341-09-24 **נועה לב והתאחדות הקבלנים נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב יפו**, ניתן ביום 26/06/2025.
[6] הנכס מושא השומה.

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/2013 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 אילת, בשכונת "גבעת הזיתים" 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/2013.

12.4.5. זכויות בעלות.

12.4.6. 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.

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/2013 (מועד קובע: 09/06/2022)

מצב קודם

שווי דירה במצב הקודם	1,285,098 ₪

מצב חדש

שווי דירה במצב החדש	1,462,000 ₪

ההשבחה

ההשבחה	176,902 ₪
היטל השבחה	88,451 ₪

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/2013	09/06/2022	₪ 176,902	₪ 88,451

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