תאריך עברי	:	ח' חשון תשפ"ו
תאריך לועזי	:	30-10-25
מס' תיק רמ"י	:	900348865
מס' פנייה	:	51276
לקביעת שכ"ט	:	16.78 יח' שומה

לכבוד

מר עמרי יציב	מר רון רודיטי	מר טובי גרש
צוות לקידום עסקות	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
רמ"י – מרחב תל אביב		
omriy@land.gov.il	ron@rodittiap.com	office@gersh-toby.com

א.ג.נ,

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה

בהתאם לסעיף 4.20 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל

חלקה 370 בגוש 6190,

<u>עזרא 21 פינת שלמה המלך 33, בני ברק</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה</u>:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**רמ"י**") שנתקבלה ביום 4.12.2024 להכריע במחלוקת בין הצדדים לעניין אומדן שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע של הנכס במספר חלופות כמפורט:

חלופה 1 – שווי הזכות למטרת תעשיה בהתאם לתכנית בקשה להיתר[1] משנת 2010.

חלופה 2 – שווי הזכות למטרת מסחר בהתאם לתכנית בקשה להיתר משנת 2010.

חלופה 3 – שווי הזכות לשטח התוספת המבוקשת לתעשיה בקומת הקרקע (הפרש השווי בין תוספת שטח תעשיה בקומת הקרקע אל מול אותו שטח תעשיה בקומה א').

כל זאת לצורך גביית דמי שימוש בגין שימוש חורג ודמי היתר בגין תוספת בניה.

1.2. השומות[2] מטעם רמ"י נערכו ע"י שמאי המקרקעין מר רון רודיטי ביום 27.6.2023 וביום 13.7.2023 – להלן: "**המשיבה**"; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומת שמאי המקרקעין מר טובי גרש ביום 11.9.2023 – להלן: "**המשיגים**".

1.3. ביום 7.4.2025 נערך דיון מקצועי[3] בהשתתפות הצדדים בענין הנדון באמצעות אפליקציית Teams. מטעם המשיבה נכח רון רודיטי, שמאי מקרקעין ומטעם המשיגים נכחו טובי גרש, שמאי מקרקעין

[1] סה"כ שטח נישום בחלופות 1,2: בקומת קרקע שטח עיקרי 1502.7 מ"ר, שטח שירות 405.6 מ"ר (בהתאם לשומת רמ"י).
[2] מטעם המשיבה נערכו 2 שומות למספר מועדים קובעים העוסקות ב-3 החלופות שצויינו מעלה. הדבר הובהר בעת הדיון והוסכם על כל הצדדים.
[3] ביום 22.12.2024 נשלחה לצדדים הודעתנו לפיה שומתנו תעסוק רק בשאלת השווי ותערך לפי שומת רמ"י בכל הנושאים המשפטיים כדוגמת מועדים קובעים, שטחים לחיוב וזכויות חוזיות. עוד הודגש כי במסגרת ההכרעה בהשגה לא ידונו טענות משפטיות כלשהן. יוער כי הודעתנו זו נשלחה לצדדים לאחר טענות והתדיינויות בין הצדדים באשר לשאלות משפטיות הכרוכות בנכס וכפי המופיע בשומותיהם. גם לאחר הודעתנו זו ועוד טרם מועד קיום הדיון, המשיכו הצדדים לטעון באשר לעניינים אלו. שומתנו תיערך כאמור בהתאם לאמור בהודעה לצדדים וכפי שגם יפורט בהמשך שומה זו.

וירון אלפי, נציג שופרסל. תקציר הדיון נשלח לצדדים בו ביום תוך מתן זמן תגובה והשלמת מסמכים עד ליום 29.4.2025 ומתן זמן תגובה נוסף לחומר שהועבר עד ליום 7.5.2025.

1.4. ביום 7.4.2025 העביר נציג רמ"י תגובתו לטענות המשפטיות שנטענו על ידי המשיגים.

1.5. הצדדים חלוקים בין היתר, בעניין שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע הנדונה בחלופות השונות.

2. זיהוי הנכס:

גוש	:	6190
חלקה	:	370
שטח חלקה רשום	:	2,946 מ"ר
שטח נשום	:	כ-1,969 מ"ר בקומת קרקע וכ-1,730 מ"ר בקומת מרתף (בהתאם לשומת רמ"י)
מהות הנכס	:	מגרש ביעוד תעשיה.
מיקום הנכס	:	פינת הרחובות עזרא 21 ושלמה המלך 33, בני ברק

3. הזכות המוערכת:

הזכות המוערכת הינה זכות הבעלות במרכיב הקרקע, ללא מע"מ וכולל פיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועדים הקובעים להכרעה זו הינם:

חלופות 1,2 : 27.6.2023, ובנוסף 1.1 בכל שנה ושנה החל משנת 2011 וכלה בשנת 2023.

חלופה 3 : 13.7.2023

5. מועד הביקור בנכס:

ביום 15.10.2025 נערך ביקור בנכס ע"י החת"מ.

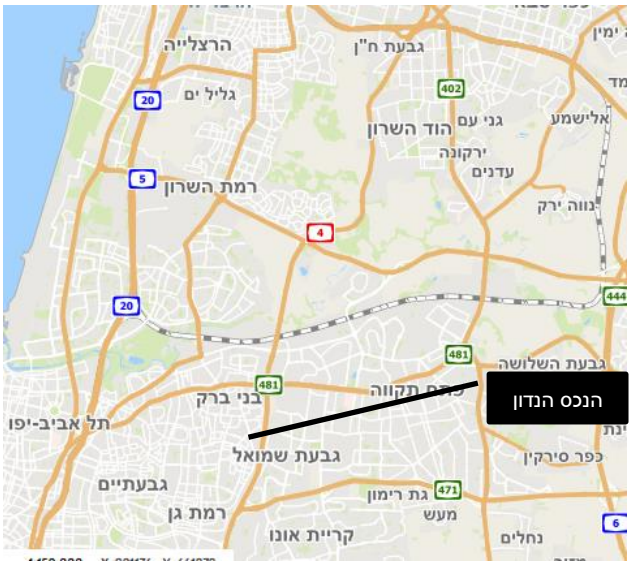
6. תיאור הסביבה והנכס:

6.1. תיאור הסביבה:

העיר בני ברק הינה עיר גדולה הנמצאת בליבו של מטרופולין גוש דן ובצמוד לערים רמת גן וגבעת שמואל. הנכס הנדון נמצא בפאתיה המזרחיים של העיר, לא הרחק מכביש ארצי מס' 4 וממחלף גבעת שמואל ("קוקה קולה"). הנכס הנדון נמצא בתפר שבין אזור תעשיה הנמצא ממזרח והמאופיין בשימושים מסורתיים לבין אזור מגורים ממערב המאופיין בבניה רוויה ותיקה. כמו כן, בסביבה נצפו מבני ציבור רבים כדוגמת ישיבות, בתי כנסת, בתי ספר, גני ילדים ועוד.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל תשתיות חשמל, כבישים, מדרכות משתלבות , תשתיות מים, חשמל וביוב.

תרשים סביבת הנכס:



6.2. תיאור החלקה והנכס:

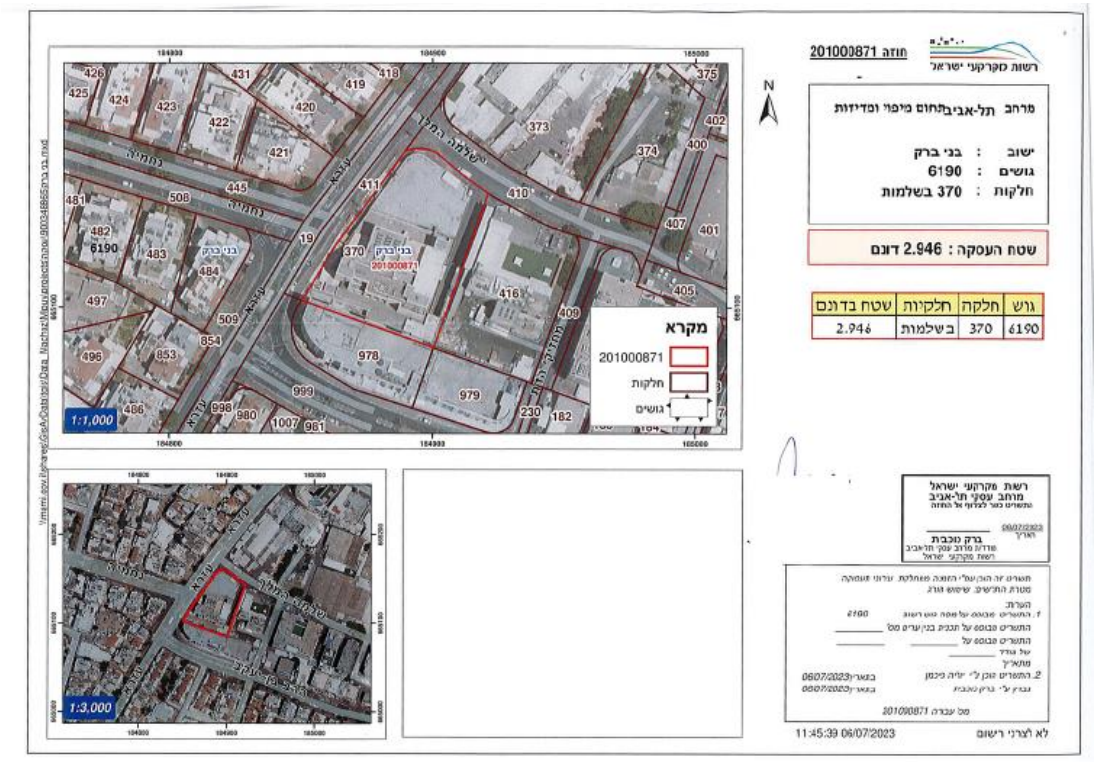
הנכס הנדון בפינת הרחובות עזרא ושלמה המלך ומהווה חלק מחלקה 370 בגוש 6190 המשתרעת על פני 2,946 מ״ר.

בהתאם לנתוני רמ״י הנכס הנשום מהווה שטח של 1,969 מ״ר בקומת הקרקע ו-1,730 מ״ר בקומת המרתף ובמקום פועל מרכול של רשת ״יש חסד״. מהביקור עולה כי המרכול בקומת הקרקע מכיל גם תאי שירותים, מחסנים, ושטחי תיפעול. רמת הגימור סטנדרטית וכוללת בין היתר ריצוף קרמיקה, מערכות מיזוג, תאורה וכיבוי אש. קומת המרתף משמשת לתיפעול וחנייה עבור הקונים כאשר מעלית מקשרת בין הקומות. יצוין כי מעל מבנה המרכול קיים מבנה רחב מימדים המשמש כמוסדות של חסידות באבוב. הטופוגרפיה במקום מישורית.

תשריט הנכס על רקע הסביבה (מקור: הפורטל הגאוגרפי הלאומי):



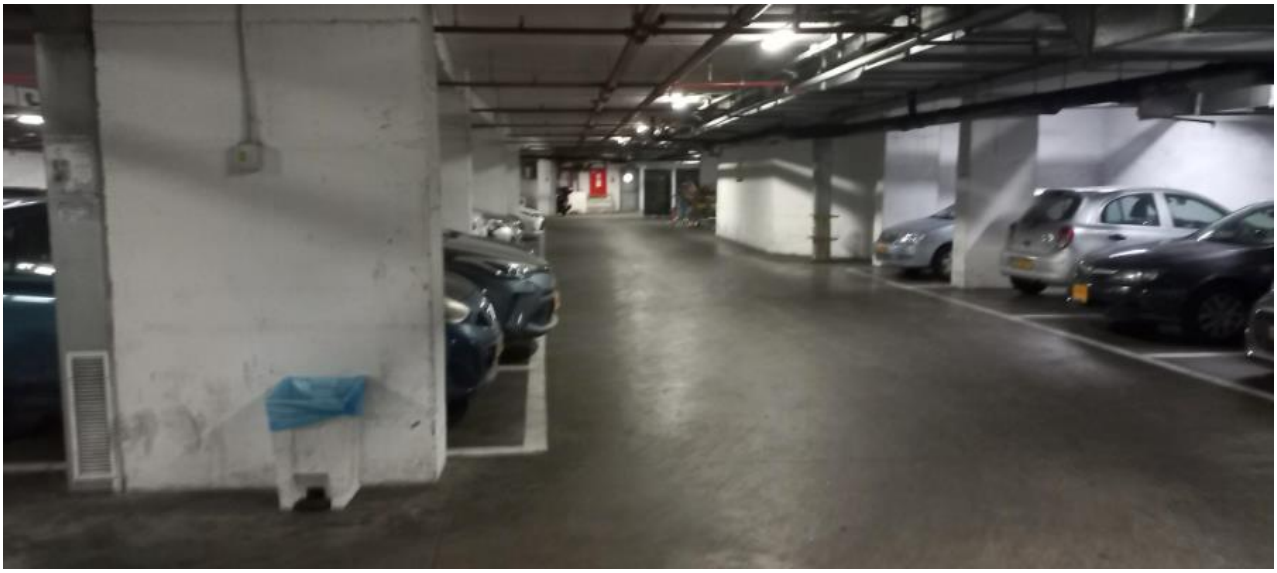
להלן תשריט רמ"י לנכס הנדון:



להלן תמונת הנכס וסביבתו :



מרתף החניה :



7. מצב משפטי- הזכויות במקרקעין

7.1. נסח רישום

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין פתח תקוה עבור החלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 28.8.2025 עולים בין היתר פרטי הרישום הבאים:

זיהוי: חלקה 370 בגוש 6190, רשויות – עיריית בני ברק.

שטח רשום: 2,946 מ״ר.

בעלויות: קרן קיימת לישראל, בשלמות.

מס׳ ישן של החלקה: 6190/36.

חכירות: החכירות בנכס רשומה על שם מספר בעלים פרטיים וביניהם על שם חברת שופרסל בע״מ. החלק בזכות 17/20 חלקים.

הערות: רשומה הערת אזהרה בהתאם להסכם מיום 13.3.2014 לטובת שופרסל נדל״ן בע״מ על החכירה של שופרסל בע״מ.

7.2. חוזה חכירה

בהתאם לחוזה חכירה (לתקופה חכירה נוספת – מגורים או מסחר בבנייה נמוכה/תעשייה/תיירות) מיום 24.12.2006 שנערך בין רמ״י לבין מספר פרטיים (״החוכר״) עולים בין היתר הפרטים הבאים:

המגרש – בני ברק, חלקה 370 בגוש 6190 בשלמות, השטח 2,946 מ״ר בערך.

מטרת החכירה – תעשיה.

חוזה החכירה המקורי – חוזה חכירה מתאריך 22.10.1980 לתקופה חכירה החל מתאריך 1.1.1947 וכלה בתאריך 31.12.1996.

תקופת החכירה – 49 שנים החל מיום 1.1.1997 וכלה ביום 31.12.2045.

היעוד – כאמור בחוזה החכירה המקורי ועל פי תכנית חוקית שהיתה בתוקף בתקופת החכירה המקורית או בחלק ממנה, דהיינו תעשייה.

קיבולת הבניה – 40% לקומה עד 14 מטר גובה, סה״כ 160%.

דמי חכירה – דמי חכירה מהוונים.

7.3. חוזה הרשאה

בהתאם לחוזה הרשאה (ללא תאריך) עולים בין היתר הפרטים הבאים:

המורשה – שופרסל בע״מ

חלקה 370 בגוש 6190, בני ברק.

השטח – 2,946 מ״ר בערך

תקופת ההרשאה – 53 חודשים וכלה ביום 18/12/2027

שימוש חורג – היתר לשימוש חורג לתקופה מוגבלת מראש.

8. מצב תכנוני:

להלן התכניות העיקריות החלות בתחום הנכס הנישום, כפי העולה מאתר רמ"י:

8.1. תכנית 105 א' – תכנית מתאר של תכנון עיר לבני ברק

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1707 מיום 11.3.1971.
בהתאם לתכנית, הנכס מיועד לתעשיה ובחלקו לדרך.
שימושים מותרים באזור תעשיה – כל המלאכות והתעשיות המותרות בכל אזור אחר, בתי חרושת לשמורי בשר, דגים ולעשון בשר דגים, בתי חרושת לבשול שכר, אלכוהול, חומץ, גתי יין או לכל משקה תוסס, בתי חרושת למי סודה וגזוז, בתי חרושת לשמן, סבון, נרות וגפרורים, בתי חרושת לברזל, נחושת, אלומיניום וכו', בתי חרושת לעמילן, בתי חרושת לסויה, אריגה ואשפרה, בתי חרושת לשימורי ירקות ופירות, חצרות לגרוטאות ברזל, כל בית תעשיה לפי ההגדרה אשר קיבל אשור רשות הבריאות והועדה המקומית, בתים ציבוריים ותחנות דלק באשור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.

זכויות הבניה באזור תעשיה:
שטח מגרש מינימלי –1,000 מ"ר.
שטח הבניה – 40%. גובה מקסימלי של הבנין 14 מ'.
קווי בנין, לחזית – כפי שנקבע בתכנית מפורטת, צדדי – 3 מ', אחורי – 5 מ'.
הערות: בבנינים בני קומה אחת – 50%.

8.2. תכנית 105 ב' – תקון לתכנית מתאר 105 א'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2649 מיום 7.8.1980.
מטרת התכנית לשנות את תקנות תכנית המתאר 105 א'.
ברשימת התכליות באזורי תעשיה תתוספנה התכליות הבאות: אולמי שמחות.

זכויות הבניה באזור תעשיה:
שטח מגרש מינימלי –1,000 מ"ר.
שטח הבניה – 40% ב-4 קומות, סה"כ 160%. או 50% ב-2 קומות סה"כ 100%.
גובה מקסימלי של הבנין 14 מ' – 4 קומות, או 9 מ' – 2 קומות.
קווי בנין, לחזית – כפי שנקבע בתכנית מפורטת, צדדי – 3 מ', אחורי – 5 מ'.
באזור מסחרי, תעשיה או מלאכה לא תורשה בניה לעסקים בקומה מתחת לקומת הקרקע אלא למרתפים לצרכי אחסנה בגודל עד 60% מאחוזי בניה המותרים בקומת הקרקע ולצרכי חניה.

8.3. תכנית בב/מק/3238 – שינוי בינוי מרתף ברח' שלמה המלך פינת רחוב עזרא

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6585 מיום 1.5.2013.
מטרת התכנית: שינוי בהוראות בינוי בתכנית מרתפים בב/מק/105/מ/2, לצורך הרחבת מחסנים תת קרקעית.
עיקרי הוראות התכנית, בין היתר: יותר שימוש למחסנים במרתף החיצוני עפ"י הסימון בנספח הבינוי, לא תותר הסבת המחסנים לשימוש אחר למעט שימושים המותרים במרתף כגון מתקנים טכניים. כל שאר ההוראות של תכנית המרתפים שלא שונו בתכנית זו ימשיכו לחול.

להלן מיקום הנכס על רקע תשריט התכנית:



8.4. <u>תכנית בב/מק/105/מ' 2 – קווי בנין למרתפים</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5402 מיום 31.5.2005.

מטרות התכנית, קביעת הוראות בדבר קווי הבנין של המרתפים, קביעת הוראות בינוי של מרתפים.

תותר בניית קומות מרתף עד לגבולות המגרש (קו בנין 0). למרות האמור, לפחות 30% משטח המגרש יוותר לא בנוי בתת ומעל הקרקע וללא ריצוף. בסמכות מהנדס העיר להקטין את השטח ללא בינוי עד ל-15% משטח המגרש.

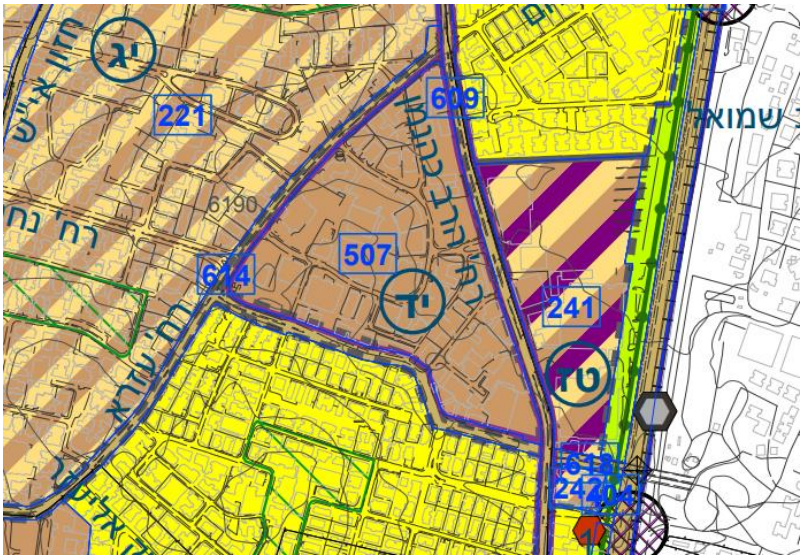
המרתף החיצוני ייועד לחניה בלבד ולא יוסב למטרה אחרת.

8.5. <u>תכנית 501-0308296 – תכנית מתאר כוללנית בני ברק בב/2035</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7864 מיום 3.7.2018.

מטרות התכנית, בין היתר: ביסוס וחיזוק מעמדה של העיר בני ברק כעיר החרדית המרכזית בישראל, שמירה וחיזוק מעמדה של העיר כמרכז חינוך, רוח ותרבות לציבור החרדי, שיפור איכות החיים של התושבים על ידי פיתוח ושדרוג המרחב הציבורי, יצירת מרחבי ציבור ירוקים, נגישים ואיכותיים, מתן אפשרויות מגוונות למגורים, תעסוקה, מסחר ומבני ציבור, פיתוח מערכת הדרכים והתנועה, קיום עיר מאוזנת כלכלית תוך מתן רמת שרות גבוהה לתושב, עידוד התחדשות העיר הן על ידי הריסה ובניה מחדש של בנינים בדרך של פינוי ובינוי ותמ"א 38 והן בדרך של שימור מרקמים אורבאניים יחודיים.

להלן מיקום הנכס על רקע תשריט התכנית:



בהתאם לתכנית הנכס הינו חלק מאזור י"ד, תא שטח 507.

בהתאם לתכנית, בין היתר, קיימות הוראות מיוחדות לתא שטח 507, כדלקמן:

שימושים ראשיים – מוסדות ציבור, מוסדות חינוך, מסחר 1, מרחב ציבורי וגני ילדים.

שימושים משניים – שירותים בעלי אופי ציבורי, משרדים מקומיים, אכסניות בתנאים מגבילים, תשתיות, מגורים, אולמות שמחות, מעברים ציבוריים, שטחים פתוחים וזיקות הנאה לציבור.

בתכנית מפורטת לתא שטח זה תינתן עדיפות להקצאת זכויות הבניה למוסדות החינוך הגדולים.

יותר שימוש משני למגורים בהיקף שלא יעלה על 600 יח"ד ובשטח קרקע שלא יעלה על 16 דונם מתא שטח זה.

השימוש לאולמות שמחות יתאפשר בכפוף לכך שהועדה המקומית תאשר מסמך מדיניות/תכנית מפורטת שיתייחסו למיקום אולמות השמחות ויתרו שימוש זה בתא שטח זה.

תכסית הבניה המותרת למגורים – 60%. רח"ק למגורים – 4.00.

הצפיפות המירבית לתא שטח זה לא תעלה על 38 יח"ד/דונם.

תותר הכנת תכנית מפורטת שתחול על כל תא השטח הכלול בו כיחידה אחת.

שטחים מסחריים על פי שימושים ראשיים ומשניים יוקצו בקומות הקרקע בלבד.

8.6. רישוי

לא הוצגו בפנינו בקשות להיתרי בניה לנכס הנדון. בבדיקה באתר הועדה המקומית לתכנון ולבניה "בני ברק" נמצא כי לנכס הנדון ניתן, בין היתר, היתר בניה מס' 16187 מיום 29.12.2010 לפיו מותר: לבצע הריסת מבנה קיים ובניית בנין חדש בן קומה אחת עבור מרכול מעל קומת מרתף חניה + שימוש חורג מתעשיה למסחר לתקופה של 10 שנים.

קומת מרתף: מתקנים 136.6 מ"ר + אחסנה 82.6 מ"ר + מדרגות 71.6 מ"ר + חניה תפעולית מקורה 376.2 מ"ר + שטח מרתף חניה 1,731.5 מ"ר.

קומת קרקע: שטח עיקרי 1,502.7 מ"ר + ממ"ד 61.3 מ"ר + אחסנה 123.8 מ"ר + שרות 226.3 מ"ר + מדרגות 55.5 מ"ר.

גג עליון: מדרגות 58.3 מ"ר.

להלן טבלת השטחים מתכנית הבקשה להיתר:

השימושים העיקריים (מ"ר) * – קוד/שימוש: קיים	מוצע	* – קוד/שימוש: קיים	מוצע	* ציבורי – קוד/שימוש: קיים	מוצע	סה"כ שטח קיים	סה"כ: מ"ר	סה"כ: % משטח המגרש	הקומה והמפלס בבנין **	חלק שירות (מ"ר) ב: מקלט ממ"ד	מתקנים ומערכות טכניות	מטבח אחסנה	חדרי שירות	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	חניה תפעולית מקורה	שטח מרתף חניה	סוכה	סה"כ בנייה קיימת	סה"כ: מ"ר	סה"כ: % משטח המגרש	סה"כ הבנין ג: מ"ר	סה"כ הבנין: %	משטחים לא מקורים
									מרתף		136.3	82.6		71.6		376.2	1731.5			2398.2	81.4	2398.2	81.4	
					1502.7		1502.7	51.0	קרקע	61.3		123.8	226.3	55.5						466.9	15.8	1969.6	66.8	
									גג					58.3						58.3	1.9	58.3	1.9	
					1502.7		1502.7	51.0	סה"כ	61.3	136.3	206.4	226.3	185.4		376.2	1731.5			2923.4	99.2	4426.1	150.1	
																				ב		ג		
					1502.7		1502.7	51.0	מעל הקרקע	61.3		123.8	226.3	113.8						525.2	17.8	2027.9	68.8	
									מתחת הקרקע		136.3	82.6		71.6		376.2	1731.5			2398.2	81.4	2398.2	81.4	

- טופס 4 ניתן ביום 29.8.2012.
- בהתאם לפרוטוקול ישיבת ועדת משנה מס' 20220089 מיום 5.12.2022 עולה כי שופרסל נדל"ן בע"מ הגישה בקשה שמהותה – שימוש החורג מתעשיה למסחר לתקופה של 5 שנים ללא תוספת שטח.
  שטחים: קומת קרקע – שטח לשימוש חורג 1,969 מ"ר.
  החלטת הועדה: לאשר הבקשה.

9. שומות ועמדות הצדדים

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון, **כולל פיתוח וללא מע"מ** בשומות הצדדים:

חלופה	מועד קובע	שמאי המשיבה	שמאי המשיגים[4]
1	1.1.2011	₪ 3,095,483	₪ 4,301,775
	1.1.2012	₪ 3,240,450	₪ 4,221,291
	1.1.2013	₪ 3,411,000	₪ 4,666,270
	1.1.2014	₪ 3,820,320	₪ 5,041,866
	1.1.2015	₪ 5,150,610	₪ 5,467,418
	1.1.2016	₪ 5,696,370	₪ 6,239,579
	1.1.2017	₪ 6,310,350	₪ 6,812,532
	1.1.2018	₪ 6,583,230	₪ 7,651,055
	1.1.2019	₪ 6,736,725	₪ 7,948,108
	1.1.2020	₪ 6,992,550	₪ 8,531,392
	1.1.2021	₪ 7,333,650	₪ 8,531,392
	1.1.2022	₪ 7,674,750	₪ 8,609,102
	1.1.2023	₪ 8,101,125	₪ 8,609,102
	27.6.2023	₪ 8,101,125	₪ 8,609,102
2	1.1.2011	₪ 9,005,040	₪ 2,457,271
	1.1.2012	₪ 9,414,360	₪ 2,754,185
	1.1.2013	₪ 9,891,900	₪ 3,329,877
	1.1.2014	₪ 10,369,440	₪ 4,476,559
	1.1.2015	₪ 10,915,200	₪ 4,703,611
	1.1.2016	₪ 11,460,960	₪ 5,194,438
	1.1.2017	₪ 11,870,280	₪ 5,557,632
	1.1.2018	₪ 12,279,600	₪ 5,736,095
	1.1.2019	₪ 12,552,480	₪ 6,724,578
	1.1.2020	₪ 13,098,240	₪ 7,235,446
	1.1.2021	₪ 13,985,100	₪ 7,569,307
	1.1.2022	₪ 14,871,960	₪ 7,569,307
	1.1.2023	₪ 15,144,840	₪ 7,569,307
	27.6.2023	₪ 15,144,840	₪ 7,569,307
3	13.7.2023	₪ 1,000,000	₪ 604,146

[4] לחלופין, טוען שמאי המשיבה כי אין הבדל בין ערכי השווי בחלופה 1 לבין אלו שבחלופה 2 וכפי שיפורט עוד כדלקמן.

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

- לצורך קביעת ערכי הבסיס ליעוד תעשיה, הסתמך שמאי המשיבה על גישת היוון דמי השכירות.
- להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיבה:

ניתוח דמי שכירות מבוקשים למבני תעשיה בקומת קרקע בסביבה:

- הוצגו ונותחו 6 נתוני היצע דמי שכירות למבני תעשיה בשנים 2022-2023 בשטח אקו' הנע בין 88 ל-760 מ"ר תמורת סך הנע בין 48 ₪ ל-56 ₪ למ"ר לאחר הפחתה למו"מ. בהתחשב בשיעור היוון של 7%, יזמות 10% ועלות בניה של 3,000 ₪ - התקבל שווי של 4,750 ₪ למ"ר מבונה.
- הוצגו ונותחו 4 נתוני היצע דמי שכירות למבני תעשיה בשנים 2019-2020 בשטח אקו' הנע בין 50 ל-130 מ"ר תמורת סך הנע בין 38 ₪ ל-51 ₪ למ"ר לאחר הפחתה למו"מ. בהתחשב בשיעור היוון של 6.9%, יזמות 10% ועלות בניה של 3,000 ₪ - התקבל שווי של 4,100 ₪ למ"ר מבונה.
- הוצגו ונותחו 6 נתוני היצע דמי שכירות למבני תעשיה בשנים 2018-2020 בשטח אקו' הנע בין 50 ל-290 מ"ר תמורת סך הנע בין 38 ₪ ל-51 ₪ למ"ר לאחר הפחתה למו"מ. בהתחשב בשיעור היוון של 7.2%, יזמות 10% ועלות בניה של 3,000 ₪ - התקבל שווי של 3,950 ₪ למ"ר מבונה.
- הוצגו ונותחו 5 נתוני היצע דמי שכירות למבני תעשיה בשנים 2017-2018 בשטח אקו' הנע בין 50 ל-140 מ"ר תמורת סך הנע בין 38 ₪ ל-61 ₪ למ"ר לאחר הפחתה למו"מ. בהתחשב בשיעור היוון של 7.6%, יזמות 10% ועלות בניה של 3,000 ₪ - התקבל שווי של 3,860 ₪ למ"ר מבונה.
- הוצגו ונותחו 7 נתוני היצע דמי שכירות למבני תעשיה בשנים 2015-2017 בשטח אקו' הנע בין 60 ל-600 מ"ר תמורת סך הנע בין 38 ₪ ל-51 ₪ למ"ר לאחר הפחתה למו"מ. בהתחשב בשיעור היוון של 7.7%, יזמות 10% ועלות בניה של 3,000 ₪ - התקבל שווי של 3,700 ₪ למ"ר מבונה.
- הוצגו ונותחו 9 נתוני היצע דמי שכירות למבני תעשיה בשנים 2014-2015 בשטח אקו' הנע בין 40 ל-600 מ"ר תמורת סך הנע בין 38 ₪ ל-51 ₪ למ"ר לאחר הפחתה למו"מ. בהתחשב בשיעור היוון של 8.0%, יזמות 10% ועלות בניה של 3,000 ₪ - התקבל שווי של 3,340 ₪ למ"ר מבונה.
- הוצגו ונותחו 8 נתוני היצע דמי שכירות למבני תעשיה בשנים 2013-2014 בשטח אקו' הנע בין 40 ל-600 מ"ר תמורת סך הנע בין 38 ₪ ל-51 ₪ למ"ר לאחר הפחתה למו"מ. בהתחשב בשיעור היוון של 8.1%, יזמות 10% ועלות בניה של 3,000 ₪ - התקבל שווי של 3,020 ₪ למ"ר מבונה.
- הוצגו ונותחו 6 נתוני היצע דמי שכירות למבני תעשיה בשנים 2013-2014 בשטח אקו' הנע בין 69 ל-400 מ"ר תמורת סך הנע בין 31 ₪ ל-55 ₪ למ"ר לאחר הפחתה למו"מ. בהתחשב בשיעור היוון של 8.3%, יזמות 10% ועלות בניה של 3,000 ₪ - התקבל שווי של 2,240 ₪

למ״ר מבונה.

- הוצגו ונותחו 5 נתוני היצע דמי שכירות למבני תעשיה בשנים 2012-2013 בשטח אקו׳ הנע בין 69 ל-380 מ״ר תמורת סך הנע בין 29 ₪ ל-55 ₪ למ״ר לאחר הפחתה למו״מ. בהתחשב בשיעור היוון של 8.3%, יזמות 10% ועלות בניה של 3,000 ₪ - התקבל שווי של 2,000 ₪ למ״ר מבונה.

<u>ניתוח דמי שכירות מבוקשים לחנויות בסביבה:</u>

- הוצגו ונותחו 6 נתוני היצע דמי שכירות לחנויות בשנת 2023 בשטח אקו׳ הנע בין 90 ל-500 מ״ר תמורת סך הנע בין 87 ₪ ל-114 ₪ למ״ר לאחר הפחתה למו״מ. בהתחשב בשיעור היוון של 7.0%, יזמות 10% ועלות בניה של 4,500 ₪ - התקבל שווי של 11,100 ₪ למ״ר מבונה.
- הוצגו ונותחו 4 נתוני היצע דמי שכירות לחנויות בשנים 2021-2022 בשטח אקו׳ הנע בין 70 ל-164 מ״ר תמורת סך הנע בין 81 ₪ ל-116 ₪ למ״ר לאחר הפחתה למו״מ. בהתחשב בשיעור היוון של 6.7%, יזמות 10% ועלות בניה של 4,500 ₪ - התקבל שווי של 10,900 ₪ למ״ר מבונה.
- הוצגו ונותחו 7 נתוני היצע דמי שכירות לחנויות בשנים 2019-2021 בשטח אקו׳ הנע בין 29 ל-120 מ״ר תמורת סך הנע בין 69 ₪ ל-120 ₪ למ״ר לאחר הפחתה למו״מ. בהתחשב בשיעור היוון של 6.9%, יזמות 10% ועלות בניה של 4,500 ₪ - התקבל שווי של 10,250 ₪ למ״ר מבונה.
- הוצגו ונותחו 6 נתוני היצע דמי שכירות לחנויות בשנת 2019 בשטח אקו׳ הנע בין 29 ל-100 מ״ר תמורת סך הנע בין 69 ₪ ל-107 ₪ למ״ר לאחר הפחתה למו״מ. בהתחשב בשיעור היוון של 6.9%, יזמות 10% ועלות בניה של 4,500 ₪ - התקבל שווי של 9,600 ₪ למ״ר מבונה.
- הוצגו ונותחו 6 נתוני היצע דמי שכירות לחנויות בשנים 2018-2019 בשטח אקו׳ הנע בין 27 ל-100 מ״ר תמורת סך הנע בין 76 ₪ ל-100 ₪ למ״ר לאחר הפחתה למו״מ. בהתחשב בשיעור היוון של 7.0%, יזמות 10% ועלות בניה של 4,500 ₪ - התקבל שווי של 9,200 ₪ למ״ר מבונה.
- הוצגו ונותחו 7 נתוני היצע דמי שכירות לחנויות בשנת 2017 בשטח אקו׳ הנע בין 19 ל-100 מ״ר תמורת סך הנע בין 74 ₪ ל-111 ₪ למ״ר לאחר הפחתה למו״מ. בהתחשב בשיעור היוון של 7.2%, יזמות 10% ועלות בניה של 4,500 ₪ - התקבל שווי של 9,000 ₪ למ״ר מבונה.
- הוצגו ונותחו 7 נתוני היצע דמי שכירות לחנויות בשנים 2016-2017 בשטח אקו׳ הנע בין 23 ל-100 מ״ר תמורת סך הנע בין 76 ₪ ל-106 ₪ למ״ר לאחר הפחתה למו״מ. בהתחשב בשיעור היוון של 7.2%, יזמות 10% ועלות בניה של 4,500 ₪ - התקבל שווי של 8,700 ₪ למ״ר מבונה.
- הוצגו ונותחו 8 נתוני היצע דמי שכירות לחנויות בשנת 2015 בשטח אקו׳ הנע בין 22 ל-230 מ״ר תמורת סך הנע בין 73 ₪ ל-112 ₪ למ״ר לאחר הפחתה למו״מ. בהתחשב בשיעור היוון של 7.6%, יזמות 10% ועלות בניה של 4,500 ₪ - התקבל שווי של 8,400 ₪ למ״ר מבונה.

9.2.2. **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

- מציין כי שיעור ריבית בנק ישראל היה 4.75% נכון למועד הקובע המאוחר. בהתאם קבע שיעור היוון של 7% לשנת 2023.
- באשר לתעשיה מציין כי קיים קושי באיתור נתוני השוואה רלוונטים למועדים 2015-2018. לפיכך הביא בחשבון עליה שנתית של 5% למרכיב הקרקע בין שנה לשנה וזאת בהתבסס על

הערכים שנקבעו לשנים 2023 ו-2013.

- באשר למסחר מציין כי קיים קושי באיתור נתוני השוואה רלוונטים למועדים 2015-2018. לפיכך הביא בחשבון עליה שנתית של 5% למרכיב הקרקע בין שנה לשנה וזאת בהתבסס על הערכים שנקבעו לשנת 2016.
- ערך התאמה לגודל ולשימוש לסופרמרקט לפי מקדם 0.80.
- בהתאם לכל הנ"ל נקבעו הערכים כדלקמן:

סיכום ערכי שווי לתעשייה:

מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
מועד מתן השומה + 01/01/2023	₪ 4,750
01/01/2022	₪ 4,500
01/01/2021	₪ 4,300
01/01/2020	₪ 4,100
01/01/2019	₪ 3,950
01/01/2018	₪ 3,860
01/01/2017	₪ 3,700
01/01/2016	₪ 3,340
01/01/2015	₪ 3,020
01/01/2014	₪ 2,240
01/01/2013	₪ 2,000
01/01/2012	₪ 1,900
01/01/2011	₪ 1,815

סיכום ערכי שווי למסחר בנכס למועדים הקובעים הרלוונטיים:

מועד קובע	שווי מ"ר מבונה מסחר	מקדם התאמה לגודל ושימוש לסופרמרקט	שווי מ"ר מבונה בנכס
מועד מתן השומה + 01/01/2023	₪ 11,100	0.8	₪ 8,880
01/01/2022	₪ 10,900		₪ 8,720
01/01/2021	₪ 10,250		₪ 8,200
01/01/2020	₪ 9,600		₪ 7,680
01/01/2019	₪ 9,200		₪ 7,360
01/01/2018	₪ 9,000		₪ 7,200
01/01/2017	₪ 8,700		₪ 6,960
01/01/2016	₪ 8,400		₪ 6,720
01/01/2015	₪ 8,000		₪ 6,400
01/01/2014	₪ 7,600		₪ 6,080
01/01/2013	₪ 7,250		₪ 5,800
01/01/2012	₪ 6,900		₪ 5,520
01/01/2011	₪ 6,600		₪ 5,280

9.2.3. **<u>תחשיב השומה:</u>**

להלן תחשיב השווי לכל אחד מהחלופות והמועדים הקובעים:

<u>חלופה 1</u>:

מרכיב	שטח	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי קומת קרקע	1502.7	1	1,503
שטח שירות קומת קרקע	405.6	0.5	203
סה"כ שטח אקו'			**1,706**

מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	שטח אקו' לתחשיב	שווי חלופה 1 כולל פתוח
מועד מתן השומה + 01/01/2023	₪ 4,750	1,706	₪ 8,101,125
01/01/2022	₪ 4,500		₪ 7,674,750
01/01/2021	₪ 4,300		₪ 7,333,650
01/01/2020	₪ 4,100		₪ 6,992,550
01/01/2019	₪ 3,950		₪ 6,736,725
01/01/2018	₪ 3,860		₪ 6,583,230
01/01/2017	₪ 3,700		₪ 6,310,350
01/01/2016	₪ 3,340		₪ 5,696,370
01/01/2015	₪ 3,020		₪ 5,150,610
01/01/2014	₪ 2,240		₪ 3,820,320
01/01/2013	₪ 2,000		₪ 3,411,000
01/01/2012	₪ 1,900		₪ 3,240,450
01/01/2011	₪ 1,815		₪ 3,095,483

<u>חלופה 2</u>:

מרכיב	שטח	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי קומת קרקע	1502.7	1	1,503
שטח שירות קומת קרקע	405.6	0.5	203
סה"כ שטח אקו'			**1,706**

מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	שטח אקו' לתחשיב	שווי חלופה 1 כולל פתוח
מועד מתן השומה + 01/01/2023	₪ 8,880	1,706	₪ 15,144,840
01/01/2022	₪ 8,720		₪ 14,871,960
01/01/2021	₪ 8,200		₪ 13,985,100
01/01/2020	₪ 7,680		₪ 13,098,240
01/01/2019	₪ 7,360		₪ 12,552,480
01/01/2018	₪ 7,200		₪ 12,279,600
01/01/2017	₪ 6,960		₪ 11,870,280
01/01/2016	₪ 6,720		₪ 11,460,960
01/01/2015	₪ 6,400		₪ 10,915,200
01/01/2014	₪ 6,080		₪ 10,369,440
01/01/2013	₪ 5,800		₪ 9,891,900
01/01/2012	₪ 5,520		₪ 9,414,360
01/01/2011	₪ 5,280		₪ 9,005,040

חלופה 3 :

שטח אקו' בקומת קרקע לפי תכנית בקשה להיתר			
מרכיב	שטח	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי קומת קרקע	1,503	1	1,503
שטח שירות קומת קרקע	405.6	0.5	203
סה"כ שטח אקו'			1,706
שטח אקו' בקומת קרקע לפי זכויות חוזיות			
שטח קומת קרקע לפי זכויות חוזיות	1,178	1	1,178
שטח לחיוב			527
מקדם שטח אקו' מקומות עליונות לקומת קרקע			0.4
שווי מ"ר מבונה תעשייה קומת קרקע			₪ 4,750
שווי חלופה 1 כולל פיתוח			₪ 1,001,490
במעוגל			**₪ 1,000,000**

9.3. סיכום שומת המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

- שמאי המשיגים לא הציג נתוני עסקות בשומתו.
- שמאי המשיגים הציג מספר רב של ערכים שנקבעו בשומות מכריעות ובהחלטות בהשגה ראשונה ובוועדת השגות הדנות במספר נושאים כדלקמן.
- מציין כי משומה מכרעת שערך מנחם מלוכנא לנכס בגו"ח 1222/63 עולה כי מקדם ההמרה בין תעשיה לאולם ארועים הינו 2.85.
- מציין כי משומה מכרעת שערך מנחם מלוכנא לנכס בגו"ח 8389/162 עולה כי מקדם ההמרה בין תעשיה לאולם ארועים הינו 1.42.
- מציין כי משומה מכרעת שערך עומר סרחאן לנכס בגו"ח 3797/246 עולה כי מקדם ההמרה בין תעשיה לאולם ארועים הינו 1.675. כמו כן, מנתוני שמאית המשיבה בתיק ומהתייחסות ברורה בשומה עולה כי שווי מ"ר מבונה באולם ארועים זהה לזה של מסחר.
- סוקר ערכים שנקבעו בהחלטות בהשגה ראשונה לנכסים לתעשיה ולמסחר בבני ברק כדלקמן :
- בהחלטה למועד קובע בשנת 2022 נקבע שווי מ"ר מבונה לתעשיה לפי 4,653 ₪ ולמסחר – 8,834 ₪.
- ב-2 החלטות למועד קובע בשנת 2021 נקבע בממוצע שווי מ"ר מבונה לתעשיה לפי 4,611 ₪ ולמסחר – 8,834 ₪.
- ב-2 החלטות למועד קובע בשנת 2020 נקבע בממוצע שווי מ"ר מבונה לתעשיה לפי 4,611 ₪ ולמסחר – 8,586 ₪.
- ב-4 החלטות למועד קובע בשנת 2019 נקבע בממוצע שווי מ"ר מבונה לתעשיה לפי 4,296 ₪ ולמסחר – 8,205 ₪.
- ב-6 החלטות למועד קובע בשנת 2018 נקבע בממוצע שווי מ"ר מבונה לתעשיה לפי 4,135 ₪ ולמסחר – 7,470 ₪.
- ב-3 החלטות למועד קובע בשנת 2017 נקבע בממוצע שווי מ"ר מבונה לתעשיה לפי 3,682 ₪ ולמסחר – 7,337 ₪.

- ב-3 החלטות למועד קובע בשנת 2016 נקבע בממוצע שווי מ״ר מבונה לתעשיה לפי 3,372 ₪ ולמסחר – 7,066 ₪.
- ב-2 החלטות למועד קובע בשנת 2015 נקבע בממוצע שווי מ״ר מבונה לתעשיה לפי 2,955 ₪ ולמסחר – 6,701 ₪.
- ב-2 החלטות למועד קובע בשנת 2014 נקבע בממוצע שווי מ״ר מבונה לתעשיה לפי 2,725 ₪ ולמסחר – 6,532 ₪.
- ב-2 החלטות למועד קובע בשנת 2013 נקבע בממוצע שווי מ״ר מבונה לתעשיה לפי 2,522 ₪ ולמסחר – 5,679 ₪.
- ב-2 החלטות למועד קובע בשנת 2012 נקבע בממוצע שווי מ״ר מבונה לתעשיה לפי 2,282 ₪ ולמסחר – 5,250 ₪.
- בהחלטה למועד קובע בשנת 2011 נקבע שווי מ״ר מבונה לתעשיה לפי 2,325 ₪ ולמסחר – 5,029 ₪.

9.3.2. **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

- מסכם את הנתונים ולפיהן היחס בין מסחר לתעשיה נע בין 1.18 ל-2.40 לאורך המועדים הקובעים.
- מציין כי לאור העליה בשיעור הריבית סביר להניח שאין הבדל בין ערכי הקרקע בשנים 2022 ו-2023.
- מציין כי בהחלטות של שמאים מכריעים נקבע כי שווי קרקע לאולם ארועים שווה לשווי קרקע למסחר.
- לחלופין, עולה כי ממוצע מקדם השווי מתעשיה לאולם ארועים לפי שמאים מכריעים הינו 1.977.
- לאור כל זאת סבור כי על פי התכנון לפיו הוחכרו המקרקעין אין תוספת לשווי.
  מסקנתו מתבססת על גודל המקרקעין המתאים לשימוש כאולם ארועים ויחסם לעומת עסקות ההשוואה שהוצגו בשומת המשיבה ובשומות בהחלטה ראשונה.
- לחלופין, ועל הצד הזהיר, הציג תחשיב לשווי הקרקע לתעשיה ולמסחר. בתחשיב זה הביא בחשבון עלות עודפת להקמת למרתפים בחלופת המסחר בסך של כ-4,300,000 ₪.

9.3.3. **<u>תחשיב השומה:</u>**

להלן תחשיב השומה לכלל החלופות והמועדים הקובעים:

<u>חלופה 1:</u>

שווי לתעשייה (ללא אולם אירועים)			
שנה	שווי מ"ר מבונה תעשייה	סך מ"ר אקוי' תעשייה	שווי תעשייה ללא שימוש לאולם אירועים
2023	₪ 4,653	1,850.23	₪ 8,609,102
2022	₪ 4,653	1,850.23	₪ 8,609,102
2021	₪ 4,611	1,850.23	₪ 8,531,392
2020	₪ 4,611	1,850.23	₪ 8,531,392
2019	₪ 4,296	1,850.23	₪ 7,948,108
2018	₪ 4,135	1,850.23	₪ 7,651,055
2017	₪ 3,682	1,850.23	₪ 6,812,532
2016	₪ 3,372	1,850.23	₪ 6,239,579
2015	₪ 2,955	1,850.23	₪ 5,467,418
2014	₪ 2,725	1,850.23	₪ 5,041,866
2013	₪ 2,522	1,850.23	₪ 4,666,270
2012	₪ 2,282	1,850.23	₪ 4,221,291
2011	₪ 2,325	1,850.23	₪ 4,301,775

<u>חלופה 2:</u>

שווי למסחר				
שנה	שווי מ"ר מבונה מסחר	סך מ"ר אקוי' למסחר	שווי מסחר	בניכוי עלות עודפת חניה
2023	₪ 8,834	1,343.51	₪ 11,868,523	₪ 7,569,307
2022	₪ 8,834	1,343.51	₪ 11,868,523	₪ 7,569,307
2021	₪ 8,834	1,343.51	₪ 11,868,523	₪ 7,569,307
2020	₪ 8,586	1,343.51	₪ 11,534,662	₪ 7,235,446
2019	₪ 8,205	1,343.51	₪ 11,023,794	₪ 6,724,578
2018	₪ 7,470	1,343.51	₪ 10,035,311	₪ 5,736,095
2017	₪ 7,337	1,343.51	₪ 9,856,848	₪ 5,557,632
2016	₪ 7,066	1,343.51	₪ 9,493,654	₪ 5,194,438
2015	₪ 6,701	1,343.51	₪ 9,002,827	₪ 4,703,611
2014	₪ 6,532	1,343.51	₪ 8,775,775	₪ 4,476,559
2013	₪ 5,679	1,343.51	₪ 7,629,093	₪ 3,329,877
2012	₪ 5,250	1,343.51	₪ 7,053,401	₪ 2,754,185
2011	₪ 5,029	1,343.51	₪ 6,756,487	₪ 2,457,271

חלופה 3 :

לצורך גביית דמי היתר בגין תוספת בנייה

קיים		1,503.00	
עיקרי 40%		1,178.40	
תוספת שטח עיקרי שנוייד מק"א לק"ק		324.60	
מקדם שווי ק"ק	1.00		
מקדם שווי ק"א	0.60		
תוספת מק"א לק"ק		0.40	
תוספת מ"ר אקוי'		129.84	
שווי מ"ר מבונה		₪ 4,653	
סה"כ תוספת שווי		₪ 604,146	כולל פיתוח

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

משומות הצדדים, מטיעוניהם בדיון ומתגובותיהם לתקציר הדיון, עולים בין היתר גם הטיעונים הבאים :

9.4.1. טענות שמאי המשיגים:

- הנכס הושכר בהתאם לתכנית שהיתה בתוקף בתקופת החכירה המקורית. אותה עת התכנית שהיתה בתוקף הינה בב/105 ב', לפיה מותרת 160% בניה ובנוסף שטח נספחים, מרתפים ועליות גג ושטחי מדרגות שמחציתן בלבד כלולות בשטחי הבנין ומחציתן – בנוסף אליו. לפיכך עולה שאין הבדל בין השווי לפי הזכויות שבחוזה החכירה לבין הבניה שאושרה.
- בנוסף, בין השימושים המותרים לפי יעוד תעשיה, מותר גם הקמת אולם שמחות. בהתאם להכרעות שמאים מכריעים אין הבדל בשווי בין קרקע למסחר לבין אולמי שמחות. לפיכך המסקנה היא כי אין הבדל בין השווי לתעשיה לבין השימוש שאושר למסחר. לכן אין בעצם הבדל בין החלופות המבוקשות.
- בהתאם גם סבור כי כל עסקת השוואה של תעשיה בשטח הקטן מ-700 מ"ר, אין בה בכדי לשקף פוטנציאל לאולם ארועים. לכן העסקות שהציג שמאי המשיבה אינן משקפות.
- מציין כי על הנכס חלה תכנית 501-0507509 הנמצאת בשלבי תכנון ואשר הועדה המחוזית החליטה לאשרה בתנאים. לפי תכנית זו השימוש בנכס למסחר הופך למותר והשימוש החורג מתייתר.
- מציין כי גם שמאי המשיבה מציין בין השימושים המותרים – אולם שמחות אך בכל זאת העריך באופן שגוי את השווי לתעשיה בלבד וללא התייחסות למרכיב זה.
- סבור כי שגה שמאי המשיבה בכך שלא הביא בחשבון עלויות עודפות בשל מרתף חניה וזאת בשל טענתו כי לא קיים פער בשווי המרתף בין 2 החלופות. ישנה חובה להתקין מרתף לצרכי חניה בשימוש מסחרי אך לדבר אין תועלת כלכלית אלא נטל על הקרקע בלבד. ברם במצב הקודם ביעוד תעשיה, ניתן היה למקם את החניות כחניה עילית ולהשתמש במרתף לצרכי אחסנה אשר להם קיים ערך כלכלי ויש להתחשב בכך.
- בנוסף, בסופרמרקט נדרשים שטחי שרות רבים לצרכים טכניים, עגלות, חדרי דחיסה וכדומה אשר להם אין ערך כלכלי כלשהו. גם לחניות אין ערך כלכלי אלא רק נטל והראיה שאין שומר במקום הדורש כסף עבור החניה. אם היה כזה – לא היו באים לשם בכלל.

- מדובר על שטח נרחב ולכן ראוי לתת מקדם שוליות של 0.80.
- לענין חלופה 3 – דמי היתר בגין תוספת בינוי, שופרסל ביקשה כיום פחות זכויות מאלו המוקנות לה על פי תכנית ביחס לחלקי זכויותיה בנכס. לפיכך, אין כאן כל תוספת זכויות נבנה פחות ממה שמותר. בחלופה זו יש לערוך התחשיב לפי בדיקה האם עברתי את סך הזכויות שהוחכרו לי ובמקרה שהתשובה שלילית – אין מקום לחבות בדמי היתר.
- מציין כי הערכת שווי צריכה להיות לפי השימוש המיטבי בהתאם למותר. מדובר בענין שמאי לגמרי הנמצא בתחום סמכותו של השמאי המחוזי. במקרה הנדון, אם הייתי מבקש לבנות אולם שמחות, על רמ"י היה לאשר את בקשתי וללא גביית דמי היתר כי זה בעצם מה שהוחכר לי ואשר שולם על ידי בגינו בעבר.

9.4.2. **<u>טענות שמאי המשיבה:</u>**

- בחוזה החכירה מוגדר ומודגש כי יעוד הקרקע הינו תעשיה בלבד. כפי הנראה, רמ"י גבה את החיוב לפי יעוד זה בלבד ובהתאם יש לערוך את השומה ואין מקום לפרשנות.
- האלמנט המסחרי בסביבה חזק מאוד. מאחר ומדובר באזור עם משפחות גדולות, יש ביקוש לשימושי מסחר וצריכה כדוגמת סופרמרקט.
- בבקשה להיתר מבוקש שימוש חורג מתעשיה למסחר. מדובר ביזם רציני ואם אכן היה כטענת המשיגים, היו מבקשים הפוך, שימוש חורג ממסחר לתעשיה. דבר שלא נעשה ולא בכדי.
- יש ערך למרתף חניה לצרכי סופרמרקט. צריך להעמיס את סל הקניות על הרכב ויש לזה ביקוש רב. כמו כן, למרתף ישנה חשיבות גם בשל הצורך בחניות תיפעוליות. אציין גם כי במקום שלטים לפיהם על החונה יותר משעתיים לשלם 50 ₪, משמע, שיש ביקוש לחניות וערך כלכלי.
- לענין זכויות שופרסל בנכס – יש להם אכן זכויות אך לא מדובר בזכויות פרטניות כמו בבית משותף.
- רמ"י עורכים התחשיבים בין שטח ספציפי ביעוד קודם לבין שווי אותו השטח ביעוד החדש וכך יש לערוך השומה גם כאן.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

הנכס נשוא השומה, הינו מתחם רחב ידיים המשמש כסופרמרקט. התבקשנו לערוך שומה לנכס במספר חלופות – לתעשיה, למסחר ובגין תוספת שטחים ביעוד תעשיה.

המחלוקת המהותית בין הצדדים הינה באשר להבדל, באם אכן קיים, בין החלופות השונות לתעשיה ולמסחר ובגין השאלה האם קיימת תוספת לשווי בגין תוספת השטחים ביעוד תעשיה כמבוקש בחלופה 3. תורף דבריו של שמאי המשיגים הינם כי בעצם כבר לפי חוזה החכירה שהתיר תעשיה, היה מותר במקום גם שימוש כאולם שמחות אשר בגינו הכריעו שמאים מכריעים שערכו שווה ערך לשימוש מסחר. מכאן, לדבריו, שאין כל הבדל בין הערכים של חלופות 1 ו-2. עוד טוען כי אין כלל מקום לתשלום דמי ההיתר שכן המבוקש כיום נמוך מסך השטחים שהותרו לבניה במצב הקודם ובהתאם לזכויות הנישום בקרקע בהתאם לתכנית.

לדעתי, אין כלל מקום לטענות מעין אלו. בסמכותנו לדון אך ורק בחלופות שומה כפי שהוגדרו על ידי רמ"י אשר בהן צוין במפורש כי עלינו לשום את הקרקע למטרת תעשיה (חלופה 1) ולמטרת מסחר (חלופה 2). בנוסף עלינו לשום את הקרקע לפי הפרש השווי בין תוספת שטח לתעשיה בקומת קרקע לבין אותו שטח בקומה א' (חלופה 3). כל סטיה מהנחיות שומה ברורות אלו – אינה בסמכותנו, והיה על המשיגים לברר את טענותיהם – הנושאות אופי משפטי/פרשני – אל מול רמ"י[5]. יובהר כי קביעתנו זו אינה מונעת מהמשיגים, ככל שיחפצו בכך, לפנות לערכאה המוסמכת לשם בירור טענות משפטיות אלו.

בענין עסקות ההשוואה למסחר ולתעשיה, שמאי המשיבה הסתמך על גישת היוון דמי שכירות על מנת לקבוע את שווי הנכס ביעודי קרקע אלו. שמאי המשיגים לא הציג נתונים משלו, אלא ריכז ערכי קרקע שנקבעו בשומות שונות.

בהתאם לתקן מס' 3 לתקינה השמאית, הגישה בעלת התוקף הגבוה ביותר לקביעת שווי זכות הבעלות, הינה גישת ההשוואה. מדובר בסביבה עירונית צפופה בה לא קיים היצע למכר קרקעות ריקות בכלל וביעודים הנדונים בכלל. לפיכך, ככלל, הגישה בה נקט שמאי המשיבה לפיה נקבעו ערכי הקרקע בהתאם לגישת היוון דמי השכירות – מקובלת אף עלי.

[5] ייאמר עוד כי בהודעה ששלחתי לצדדים ביום 22.12.2024 צוין בין היתר כי: "במסגרת ההכרעה בהשגה לא ידונו טענות משפטיות לרבות טענות לעצם החיוב. ההכרעה תעסוק רק בשאלת השווי ותערך לפי שומת רמ"י בכל הנושאים המשפטיים, כמו למשל: מועדים קובעים, שטחים לחיוב וזכויות חוזיות".

10.2. עקרונות ושיקולי השומה:

10.2.1. **עסקות ההשוואה** – שמאי המשיבה הציג נתוני היצע לדמי שכירות למסחר ולתעשיה בסביבת הנכס, ולאחר ניתוח והתאמות – קבע את ערכי השווי ליעודים אלו.
ככלל, גישת שומה זו מקובלת אף עלי וזאת מאחר ואין נתוני השוואה ישירים למכר קרקעות באזור. מאחר ומדובר בנתוני עבר, מקור הנתונים עליו אסתמך הינו מאגר BMBY המרכז נתוני היצע דמי שכירות משנים עברו.
בנוסף לכך, בשנים בהן לא נמצאו נתונים מספקים, בחרתי לנתח גם עסקות מכר בבני ברק ולנתחם לפי גישת החילוץ. יוער כי ככלל העדפתי לנתח נתונים לשטחים גדולים ככל האפשר, וזאת על מנת לדמות את המצב הקיים בנכס הנשום.
באשר לנתונים אותם הציג שמאי המשיגים – השמאי לא הציג נתונים כלשהם משל עצמו אלא בחר לנתח ולהציג קביעות של ערכי שווי כפי שנקבעו בשומות מכריעות ובהכרעות בהשגה ראשונה שניתנו על ידי שמאי מחוז תל אביב והמרכז באגף שומת מקרקעין. קביעות ונתונים שכאלו מוגדרים בתקינה השמאית כנתוני השוואה בעלי תוקף נמוך ולכן בחרתי שלא להסתמך עליהם.

10.2.2. **התאמות לבעלות** – בעת הסתמכות על נתוני היצע דמי שכירות, אין מקום לערוך התאמה לבעלות שכן לא קיים הבדל בגובה דמי השכירות בשל גורם זה. בניתוח עסקות מכר תובא בחשבון במידת הצורך התאמה לבעלות לפי חלוקה ב-0.97 וזאת בשל גורם השיתוף החל על הקרקע.

10.2.3. **התאמה לגודל** - בחלופת המסחר יינתן מקדם התאמה לגודל לפי 0.80. זאת לאור היקפו הנרחב של השטח הנשום ביחס לנכסי ההשוואה וכפי שנקט גם שמאי המשיבה.

10.2.4. **עלויות עודפות בגין מרתפי חניה** – לטענת שמאי המשיגים יש להפחית עלות עודפת נדרשת בשל הקמת מרתפי חניה. לדעתי אין מקום לטענה זו. מביקורי במקום נוכחתי כי הנכס נמצא במקום הומה אדם, בו קיימת מצוקת חניה אמיתית. בעת ביקורי, מרתף החניה היה בתפוסה כמעט מלאה של באי המרכול. בנוסף לכך, בכניסה לחניון מוצב שלט ממנו עולה כי נגבים סכומים ניכרים עבור האפשרות לחניה במקום. כמו כן, חלק משטח החניון משמש לצורך פריקה וטעינת סחורות ולתיפעולו השוטף של המרכול. מכל האמור עולה כי מדובר בשטח נדרש ומבוקש שהינו בעל תרומה כלכלית משמעותית למרכול הממוקם בקומה שמעליו ולכן איני סבור כי יש מקום להפחית בגינו עלויות עודפות.

10.2.5. **יחס בין שטח לתעשיה בקומות שונות** – בחלופה 3 נתבקשנו לבחון הפרש השווי לשטח לתעשיה בקומת קרקע אל מול אותו שטח בקומה א'. במחקר דלפי משנת תשע"ז-2017 שנערך ע"י לשכת שמאי המקרקעין בישראל, נשאלה שאלה דומה ובהתאם לסקר עולה כי המקדם הראוי לשטח בקומה א' הינו 0.60 ביחס לקומת הקרקע. בהתאם לכך עולה כי את ההפרש ניתן לבטא באמצעות שימוש במקדם 0.40. בהתאם לכך תיערך שומתנו וכפי שגם מקובל על הצדדים.

10.2.6. **הוצאות פיתוח סביבתי** - בהתאם לסעיף 4.20.12 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, הוצאות הפיתוח אינן חלק מהליך ההשגה.

10.2.7. **מע"מ** – ערכי השווי בשומתנו אינם כולל מע"מ.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

תעשיה:

להלן ניתוח עסקות השוואה לנכסים ביעוד תעשיה[6]:

עלות הבניה מתבססת על נתוני דקל ובתוספת עלויות עקיפות. שיעורי התשואה הינן כפי המתפרסם בסקר שיעורי התשואה של השמאי הממשלתי הראשי.

שנים 2011 – 2012:

סוג	מועד פרסום	מיקום	שטח	דמ"ש מבוקשים	מו"מ 0.95	למ"ר
תעשיה	דצמ-12	אברבנאל 4	750	₪ 19,000	₪ 18,050	₪ 24
תעשיה	דצמ-12	הקישון	300	₪ 30	₪ 29	₪ 29
תעשיה	נוב-12	מבצע קדש	380	₪ 13,000	₪ 12,350	₪ 33
תעשיה	אוק-12	הירקון 1	110	₪ 3,500	₪ 3,325	₪ 30
תעשיה	פבר-12	הירקון 39	110	₪ 3,750	₪ 3,563	₪ 32
ממוצע						₪ 30
ולשנה						₪ 360
שיעור היוון	שנת 12					8.50%
						₪ 4,235
בניכוי יזמות מופחתת			1.1			₪ 3,850
בניכוי עלות בניה מופחתת			₪ 2,000			₪ 1,850
ובמעוגל	שווי למ"ר מבונה לתעשיה		עבור שנים '11-'12			**₪ 1,850**

[6] כאמור, ככלל נותחו נתוני היצע שכירות ממאגר BMBY. במידת הצורך ובשנים בהן לא נמצאו נתונים שכאלה, נותחו גם נתוני מכר שטחים לתעשיה ומלאכה.

שנים 2013 – 2014 :

סוג	מועד פרסום	מיקום	שטח	דמ"ש מבוקשים	מו"מ 0.95	למ"ר
תעשיה	דצמ-14	הירקון 45	205	₪ 5,100	₪ 4,845	₪ 24
תעשיה	דצמ-14	הרב דנגור 41	200	₪ 7,670	₪ 7,287	₪ 36
תעשיה	דצמ-14	ברוך הירש 3	530	₪ 12,000	₪ 11,400	₪ 22
תעשיה	ספט-14	הירקון 73	200	₪ 6,500	₪ 6,175	₪ 31
תעשיה	יול-14	זיטינסקי	550	₪ 40	₪ 38	₪ 38
תעשיה	יול-14	מצדה	200	₪ 5,800	₪ 5,510	₪ 28
תעשיה	מאי-14	מבצע קדש	600	₪ 30,000	₪ 28,500	₪ 48
תעשיה	מאי-14	הירקון 1	180	₪ 12,000	₪ 11,400	₪ 63
תעשיה	מרץ-14	החשמונאים 7	100	₪ 4,000	₪ 3,800	₪ 38
תעשיה	פבר-14	החשמונאים	100	₪ 4,500	₪ 4,275	₪ 43
תעשיה	ינו-14	הירקון 1	155	₪ 7,000	₪ 6,650	₪ 43
תעשיה	יול-14	זיטינסקי	550	₪ 40	₪ 38	₪ 38
תעשיה	מאי-14	מבצע קדש	600	₪ 30,000	₪ 28,500	₪ 48
תעשיה	דצמ-13	מבצע קדש	350	₪ 14,000	₪ 13,300	₪ 38
תעשיה	דצמ-13	הירקון 76	100	₪ 6,200	₪ 5,890	₪ 59
תעשיה	אוג-13	החשמונאים 7	120	₪ 3,600	₪ 3,420	₪ 29
תעשיה	אוג-13	שניר 8	400	₪ 13,000	₪ 12,350	₪ 31
תעשיה	מאי-13	הקישון	300	₪ 30	₪ 29	₪ 29
תעשיה	מרץ-13	הירקון 18	100	₪ 4,000	₪ 3,800	₪ 38
ממוצע						₪ 38
ולשנה						₪ 456
שיעור היוון	שנים 13'-14'	ממוצע				8.20%
						₪ 5,561
בניכוי יזמות מופחתת			1.1			₪ 5,055
בניכוי עלות בניה מופחתת			₪ 2,200			₪ 2,855
ובמעוגל	שווי למ"ר מבונה לתעשיה		עבור שנים 13'- 14'			**₪ 2,900**

שנים 2015 – 2016:

סוג	מועד פרסום	מיקום	שטח	דמ"ש מבוקשים	מו"מ 0.95	למ"ר
תעשיה	נוב-16	הירקון 2	108	₪ 3,300	₪ 3,135	₪ 29
תעשיה	אוק-16	הירקון 41	175	₪ 10,500	₪ 9,975	₪ 57
תעשיה	אוג-16	הירקון 37	250	₪ 38	₪ 36	₪ 36
תעשיה	יול-16	הירקון 39	350	₪ 40	₪ 38	₪ 38
תעשיה	מאי-16	הרב דנגור 29	385	₪ 10,000	₪ 9,500	₪ 25
תעשיה	ינו-16	הירקון 18	200	₪ 8,500	₪ 8,075	₪ 40
תעשיה	ינו-16	מצדה 3	600	₪ 19,900	₪ 18,905	₪ 32
תעשיה	דצמ-15	מבצע קדש 51	650	₪ 12,000	₪ 11,400	₪ 18
תעשיה	נוב-15	מצדה 3	600	₪ 28,800	₪ 27,360	₪ 46
תעשיה	נוב-15	הקישון 21	120	₪ 6,500	₪ 6,175	₪ 51
תעשיה	ינו-16	מצדה 3	600	₪ 19,900	₪ 18,905	₪ 32
תעשיה	פבר-15	מצדה 3	500	₪ 22,500	₪ 21,375	₪ 43
תעשיה	ספט-15		1300	₪ 40,000	₪ 38,000	₪ 29
תעשיה	יול-15	הקישון 21	260	₪ 8,000	₪ 7,600	₪ 29
תעשיה	מאי-15	הירקון 39	130	₪ 6,800	₪ 6,460	₪ 50
תעשיה	מרץ-15	הירקון 39	100	₪ 3,500	₪ 3,325	₪ 33
תעשיה	מרץ-15	הירקון 39	160	₪ 7,500	₪ 7,125	₪ 45
תעשיה	פבר-15	מצדה 3	500	₪ 22,500	₪ 21,375	₪ 43
תעשיה	ינו-15	הרב דנגור 41	200	₪ 5,000	₪ 4,750	₪ 24
ממוצע						₪ 37
ולשנה						₪ 444
שיעור היוון	שנים 15'-16'	ממוצע				7.95%
						₪ 5,585
בניכוי יזמות מופחתת			1.1			₪ 5,077
בניכוי עלות בניה מופחתת			₪ 2,200			₪ 2,877
ובמעוגל	שווי למ"ר מבונה לתעשיה		עבור שנים 15'- 16'			**₪ 2,900**

שנים 2017 – 2018:

סוג	מועד פרסום	מיקום	שטח	דמ"ש מבוקשים	מו"מ 0.95	למ"ר
תעשיה	נוב-18	הירקון 73	260	₪ 14,000	₪ 13,300	₪ 51
תעשיה	ספט-18	הירקון 45	200	₪ 6,200	₪ 5,890	₪ 29
תעשיה	ינו-18	הירקון 39	100	₪ 4,000	₪ 3,800	₪ 38
תעשיה	ינו-18	החשמונאים 100	100	₪ 3,500	₪ 3,325	₪ 33
תעשיה	אוג-17	הרב דנגור 41	140	₪ 5,800	₪ 5,510	₪ 39
ממוצע						₪ 38
ולשנה						₪ 456
שיעור היוון	שנים 17'-18'	ממוצע				7.60%
						₪ 6,000
בניכוי יזמות מופחתת			1.1			₪ 5,455
בניכוי עלות בניה מופחתת			₪ 2,200			₪ 3,255
ובמעוגל	שווי למ"ר מבונה לתעשיה		עבור שנים 17'- 18'			**₪ 3,300**

שנים 2019 – 2020 :

סוג	מועד פרסום	מיקום	שטח	דמ"ש מבוקשים	מו"מ 0.95	למ"ר
תעשיה	מרץ-20	הירקון 67	160	₪ 4,800	₪ 4,560	₪ 29
תעשיה	פבר-20	הירקון 39	110	₪ 4,200	₪ 3,990	₪ 36
תעשיה	אפר-19	הירקון 20	250	₪ 14,000	₪ 13,300	₪ 53
תעשיה	מאי-19	הרב דנגור 29	385	₪ 10,000	₪ 9,500	₪ 25
תעשיה	מרץ-19	הירקון 67	130	₪ 35	₪ 33	₪ 33
ממוצע						₪ 35.2
ולשנה						₪ 422
שיעור היוון	שנים 20'-19'	ממוצע				6.90%
						₪ 6,116
בניכוי יזמות מופחתת			1.1			₪ 5,560
בניכוי עלות בניה מופחתת			₪ 2,200			₪ 3,360
ובמעוגל	שווי למ"ר מבונה לתעשיה		עבור שנים 20'- 19'			**₪ 3,400**

שנים 2021 – 2023:

לא נמצאו נתוני היצע רלוונטיים לשכירות בשנים אלו. לכן ננתח עסקות מכר.

תאריך	גו"ח	מיקום	שטח נמכר		תמורה	
04/08/2022	6105/223	הירקון 67	65		512,821	₪
בניכוי יזמות			1.10		466,201	₪
בניכוי מחוברים		לפי	2,500	₪	162,500	₪
יתרה לקרקע	בעלות רשות הפתוח				303,701	₪
התאמה לבעלות			0.97		313,094	₪
מתקבל שווי למ"ר קרקע					4,817	₪

תאריך	גו"ח	מיקום	שטח נמכר		תמורה	
12/09/2021	6196/145	בר כוכבא 4	198		1,935,000	₪
בניכוי יזמות			1.20		1,612,500	₪
בניכוי מחוברים		לפי	3,500	₪	693,000	₪
יתרה לקרקע	בעלות פרטית	בינוי חדש			919,500	₪
מתקבל שווי למ"ר קרקע					4,644	₪

תאריך	גו"ח	מיקום	שטח נמכר		תמורה	
01/11/2022	6122/1774	הלוחמים 11	63		570,000	₪
בניכוי יזמות			1.20		475,000	₪
בניכוי מחוברים		לפי	3,500	₪	220,500	₪
יתרה לקרקע	בעלות פרטית	בינוי חדש			254,500	₪
מתקבל שווי למ"ר קרקע					4,040	₪

ממוצע כל הנתונים:	4,500	₪
ובמעוגל	**4,500**	₪

בהתאם לכל הנ"ל נראה סביר לאמוד את ערכי השווי ליעוד תעשיה כדלקמן:

שנה	שווי למ"ר מבונה תעשיה
2011	₪ 1,850
2012	₪ 1,850
2013	₪ 2,900
2014	₪ 2,900
2015	₪ 2,900
2016	₪ 2,900
2017	₪ 3,300
2018	₪ 3,300
2019	₪ 3,400
2020	₪ 3,400
2021	₪ 4,500
2022	₪ 4,500
2023	₪ 4,500

מסחר:

שנים 2011 – 2012:

סוג	מועד פרסום	מיקום	שטח	דמ"ש מבוקשים	מו"מ 0.95	למ"ר
חנות	מאי-12	מבצע קדש 55	100	₪ 7,800	₪ 7,410	₪ 74
ממוצע						₪ 74
ולשנה						₪ 888
שיעור היוון	ממוצע					8.30%
						₪ 10,699
בניכוי יזמות מופחתת			1.10			₪ 9,726
בניכוי עלות בניה מופחתת			₪ 4,500			₪ 5,226
ובמעוגל	שווי למ"ר מבונה למסחר		עבור שנים 11'-12'			**₪ 5,200**

מאחר ואין מספיק נתונים רלוונטיים עבור שנים אלו, תתבצע התאמה ליניארית לצורך קביעת ערכי השווי למסחר בשנים אלו.

שנים 2013 – 2014 :

סוג	מועד פרסום	מיקום	שטח	דמ"ש מבוקשים	מו"מ 0.95	למ"ר
חנות	נוב-14	כנרת 13	130	₪ 65	₪ 62	₪ 62
חנות	נוב-14	הירקון	120	₪ 8,000	₪ 7,600	₪ 63
חנות	אוק-14	ר' עקיבא	120	₪ 14,000	₪ 13,300	₪ 111
חנות	אוג-14	הירקון 29	340	₪ 20,000	₪ 19,000	₪ 56
חנות	אוג-13	ברוך הירש 21	340	₪ 20,000	₪ 19,000	₪ 56
חנות	אפר-13	בן גוריון 1	235	₪ 24,000	₪ 22,800	₪ 97
ממוצע						₪ 74
ולשנה						₪ 888
שיעור היוון	ממוצע					7.70%
						₪ 11,532
בניכוי יזמות מופחתת			1.10			₪ 10,484
בניכוי עלות בניה מופחתת			₪ 4,500			₪ 5,984
ובמעוגל	שווי למ"ר מבונה למסחר		עבור שנים 13'-14'			**₪ 6,000**

שנים 2015 – 2016 :

סוג	מועד פרסום	מיקום	שטח	דמ"ש מבוקשים	מו"מ 0.95	למ"ר
חנות	דצמ-16	רבי עקיבא 90	100	₪ 8,000	₪ 7,600	₪ 76
חנות	דצמ-16	בן גוריון 1	164	₪ 24,000	₪ 22,800	₪ 139
חנות	אוק-16	הירש 1	750	₪ 39,000	₪ 37,050	₪ 49
חנות	אוק-16	הקישון 1	150	₪ 8,000	₪ 7,600	₪ 51
חנות	ספט-16	הירקון 42	110	₪ 8,000	₪ 7,600	₪ 69
חנות	אוג-16	מבצע קדש 49	150	₪ 7,200	₪ 6,840	₪ 46
חנות	יונ-16	רבי עקיבא 23	210	₪ 25,000	₪ 23,750	₪ 113
חנות	יונ-16	רב כהנמן 108	240	₪ 38,000	₪ 36,100	₪ 150
חנות	אפר-16	בן דוד 22	118	₪ 18,000	₪ 17,100	₪ 145
חנות	דצמ-15	ברוך הירש 22	700	₪ 82,000	₪ 77,900	₪ 111
חנות	נוב-15	הירקון 42	120	₪ 5,000	₪ 4,750	₪ 40
חנות	ספט-15	בן גוריון 17	100	₪ 12,000	₪ 11,400	₪ 114
חנות	ספט-15	הרב כהנמן 100	160	₪ 150	₪ 143	₪ 143
חנות	אוג-15	רבי עקיבא 37	130	₪ 21,000	₪ 19,950	₪ 153
חנות	יול-15	כנרת 3	184	₪ 180	₪ 171	₪ 171
חנות	יונ-15	הירקון 1	120	₪ 5,100	₪ 4,845	₪ 40
חנות	יונ-15	הירקון 8	100	₪ 6,000	₪ 5,700	₪ 57
חנות	יונ-15	הירקון	120	₪ 8,000	₪ 7,600	₪ 63
חנות	יונ-15	הירקון 29	320	₪ 20,000	₪ 19,000	₪ 59
חנות	יונ-15	הרב כהנמן 130	230	₪ 22,000	₪ 20,900	₪ 91
חנות	מרץ-15	ישעיהו הנביא 1	100	₪ 7,000	₪ 6,650	₪ 67
חנות	ינו-15	רבי עקיבא 20	102	₪ 10,000	₪ 9,500	₪ 93
חנות	אוק-16	הירש 1	750	₪ 39,000	₪ 37,050	₪ 49
חנות	יול-16	שלמה המלך 1	900	₪ 100	₪ 95	₪ 95
ממוצע						₪ 91
ולשנה						₪ 1,092
שיעור היוון	ממוצע					7.60%
						₪ 14,368
בניכוי יזמות מופחתת			1.10			₪ 13,062
בניכוי עלות בניה מופחתת			₪ 4,800			₪ 8,262
ובמעוגל	שווי למ"ר מבונה למסחר		עבור שנים 15'-16'			**₪ 8,300**

שנים 2017 – 2018:

סוג	מועד פרסום	מיקום	שטח	דמ"ש מבוקשים	מו"מ 0.95	למ"ר
חנות	דצמ-18	הירקון 1	100	₪ 8,000	₪ 7,600	₪ 76
חנות	דצמ-18	ששת הימים 6	200	₪ 15,000	₪ 14,250	₪ 71
חנות	נוב-18	הרב קוק 23	120	₪ 13,000	₪ 12,350	₪ 103
חנות	אוק-18	בר כוכבא 16	100	₪ 16,500	₪ 15,675	₪ 157
חנות	ספט-18	בן גוריון 11	409	₪ 50,000	₪ 47,500	₪ 116
חנות	ספט-18	רבי עקיבא 35	160	₪ 18,000	₪ 17,100	₪ 107
חנות	מאי-18	הרב כהנמן 114	140	₪ 7,000	₪ 6,650	₪ 48
חנות	אפר-18	ששת הימים 28	220	₪ 35,000	₪ 33,250	₪ 151
חנות	פבר-18	זבוטינסקי 71	150	₪ 7,000	₪ 6,650	₪ 44
חנות	אוק-17	לחי 25	220	₪ 60	₪ 57	₪ 57
חנות	אוג-17	רבי עקיבא	160	₪ 17,000	₪ 16,150	₪ 101
חנות	מאי-17	רבי עקיבא 90	100	₪ 8,000	₪ 7,600	₪ 76
חנות	מרץ-17	בר כוכבא 16	100	₪ 12,000	₪ 11,400	₪ 114
חנות	מרץ-17	זבוטינסקי 100	120	₪ 8,900	₪ 8,455	₪ 70
חנות	מרץ-17	רבי עקיבא	300	₪ 21,000	₪ 19,950	₪ 67
חנות	פבר-17	המכבים 116	168	₪ 9,000	₪ 8,550	₪ 51
ממוצע						₪ 88
ולשנה						₪ 1,056
שיעור היוון	ממוצע					7.20%
						₪ 14,667
בניכוי יזמות מופחתת			1.10			₪ 13,334
בניכוי עלות בניה מופחתת			₪ 4,800			₪ 8,534
ובמעוגל	שווי למ"ר מבונה למסחר		עבור שנים 17'-18'			**₪ 8,500**

שנים 2019 – 2020:

סוג	מועד פרסום	מיקום	שטח	דמ"ש מבוקשים	מו"מ 0.95	למ"ר
חנות	יונ-20	שלמה המלך 19	120	₪ 14,400	₪ 13,680	₪ 114
חנות	מרץ-20	בר כוכבא 8	100	₪ 9,500	₪ 9,025	₪ 90
חנות	ינו-20	ששת הימים 8	160	₪ 9,600	₪ 9,120	₪ 57
חנות	יול-19	הרב כהנמן 100	110	₪ 14,000	₪ 13,300	₪ 121
חנות	יונ-19	כנרת 13	200	₪ 10,000	₪ 9,500	₪ 48
חנות	יונ-19	מצדה 6	250	₪ 22,500	₪ 21,375	₪ 86
חנות	מאי-19	רבי עקיבא 80	113	₪ 13,000	₪ 12,350	₪ 109
ממוצע						₪ 89
ולשנה						₪ 1,068
שיעור היוון	ממוצע					6.90%
						₪ 15,478
בניכוי יזמות מופחתת			1.10			₪ 14,071
בניכוי עלות בניה מופחתת			₪ 5,000			₪ 9,071
ובמעוגל	שווי למ"ר מבונה למסחר		עבור שנים 19'-20'			**₪ 9,100**

שנים 2021 – 2023:

סוג	מועד פרסום	מיקום	שטח	דמ"ש מבוקשים	מו"מ 0.95	למ"ר
חנות	דצמ-23	הקישון 8	460	₪ 35,000	₪ 33,250	₪ 72
חנות	יונ-23	החשמונאים 24	150	₪ 9,000	₪ 8,550	₪ 57
חנות	אוג-23	הירש 12	100	₪ 10,000	₪ 9,500	₪ 95
חנות	יול-23	בן גוריון 59	170	₪ 11,000	₪ 10,450	₪ 61
חנות	מאי-23	רבי עקיבא 26	95	₪ 7,000	₪ 6,650	₪ 70
חנות	אפר-23	הרב כהנמן 104	100	₪ 11,000	₪ 10,450	₪ 105
חנות	מרץ-22	זבוטינסקי 4	200	₪ 26,000	₪ 24,700	₪ 124
חנות	אוק-21	רבי עקיבא 3	100	₪ 12,500	₪ 11,875	₪ 119
חנות	מאי-21	בן גוריון 1	164	₪ 20,000	₪ 19,000	₪ 116
ממוצע						₪ 91
ולשנה						₪ 1,092
שיעור היוון	ממוצע					6.80%
						₪ 16,059
בניכוי יזמות מופחתת			1.10			₪ 14,599
בניכוי עלות בניה מופחתת			₪ 5,000			₪ 9,599
ובמעוגל	שווי למ"ר מבונה למסחר		עבור שנים '21-'23			**₪ 9,600**

בהתאם לכל הנ"ל נראה סביר לאמוד את ערכי השווי ליעוד מסחר כדלקמן:

שנה	שווי למ"ר מבונה מסחר
2011	₪ 5,200
2012	₪ 5,600
2013	₪ 6,000
2014	₪ 6,000
2015	₪ 8,300
2016	₪ 8,300
2017	₪ 8,500
2018	₪ 8,500
2019	₪ 9,100
2020	₪ 9,100
2021	₪ 9,600
2022	₪ 9,600
2023	₪ 9,600

11. תחשיב השומה:

חלופה 1:	תעשיה		
שטח אקו':	עבור חלופות 1,2		
מהות	מ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
שטח עיקרי בקומת קרקע	1502.70	1.00	1502.70
שטח שירות בקומת קרקע	405.60	0.50	202.80
סה"כ שטח אקו' לתחשיב			1705.50

ערכי הקרקע לתעשיה:

מועד קובע	שווי למ"ר מבונה תעשיה	שטח אקו' לחיוב	סה"כ שווי	במעוגל
1.1.2011	₪ 1,850	1705.50	₪ 3,155,175	₪ 3,155,000
1.1.2012	₪ 1,850	1705.50	₪ 3,155,175	₪ 3,155,000
1.1.2013	₪ 2,900	1705.50	₪ 4,945,950	₪ 4,946,000
1.1.2014	₪ 2,900	1705.50	₪ 4,945,950	₪ 4,946,000
1.1.2015	₪ 2,900	1705.50	₪ 4,945,950	₪ 4,946,000
1.1.2016	₪ 2,900	1705.50	₪ 4,945,950	₪ 4,946,000
1.1.2017	₪ 3,300	1705.50	₪ 5,628,150	₪ 5,628,000
1.1.2018	₪ 3,300	1705.50	₪ 5,628,150	₪ 5,628,000
1.1.2019	₪ 3,400	1705.50	₪ 5,798,700	₪ 5,799,000
1.1.2020	₪ 3,400	1705.50	₪ 5,798,700	₪ 5,799,000
1.1.2021	₪ 4,500	1705.50	₪ 7,674,750	₪ 7,675,000
1.1.2022	₪ 4,500	1705.50	₪ 7,674,750	₪ 7,675,000
1.1.2023	₪ 4,500	1705.50	₪ 7,674,750	₪ 7,675,000
27.6.2023	₪ 4,500	1705.50	₪ 7,674,750	₪ 7,675,000

חלופה 2:	מסחר				
ערכי הקרקע למסחר:					
מועד קובע	שווי למ"ר מבונה מסחר	שטח אקו' לחיוב	הפחתה להיקף שטח	סה"כ שווי	במעוגל
1.1.2011	₪ 5,200	1705.50	0.80	₪ 7,094,880	₪ 7,095,000
1.1.2012	₪ 5,600	1705.50	0.80	₪ 7,640,640	₪ 7,641,000
1.1.2013	₪ 6,000	1705.50	0.80	₪ 8,186,400	₪ 8,186,000
1.1.2014	₪ 6,000	1705.50	0.80	₪ 8,186,400	₪ 8,186,000
1.1.2015	₪ 8,300	1705.50	0.80	₪ 11,324,520	₪ 11,325,000
1.1.2016	₪ 8,300	1705.50	0.80	₪ 11,324,520	₪ 11,325,000
1.1.2017	₪ 8,500	1705.50	0.80	₪ 11,597,400	₪ 11,597,000
1.1.2018	₪ 8,500	1705.50	0.80	₪ 11,597,400	₪ 11,597,000
1.1.2019	₪ 9,100	1705.50	0.80	₪ 12,416,040	₪ 12,416,000
1.1.2020	₪ 9,100	1705.50	0.80	₪ 12,416,040	₪ 12,416,000
1.1.2021	₪ 9,600	1705.50	0.80	₪ 13,098,240	₪ 13,098,000
1.1.2022	₪ 9,600	1705.50	0.80	₪ 13,098,240	₪ 13,098,000
1.1.2023	₪ 9,600	1705.50	0.80	₪ 13,098,240	₪ 13,098,000
27.6.2023	₪ 9,600	1705.50	0.80	₪ 13,098,240	₪ 13,098,000

חלופה 3:	תעשיה-שטח תוספת בקומת קרקע (הפרש שווי בין תוספת השטח בקומת הקרקע לשוויו בקומה א')					
שטח אקו':	עבור חלופה 3					
מהות	מ"ר	מקדם אקו'	סה"כ			
שטח עיקרי בקומת קרקע	1502.70	1.00	1502.70			
שטח שירות בקומת קרקע	405.60	0.50	202.80			
סה"כ שטח אקו' (מצב חדש)			1705.50			
בניכוי שטח קומת קרקע (מצב קודם)	1178	1.00	-1178.00			
סה"כ שטח אקו' לחיוב			527.50			
מקדם הפרש אקו'			0.40			
שווי למ"ר מבונה אקו' למועד הקובע (13.7.23)				₪	4,500	
סה"כ שווי חלופה 3				₪	949,500	
ובמעוגל				₪	950,000	

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לעניין אומדן שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע של הנכס, ללא מע"מ ובמצב פיתוח קיים, כבסיס לצורך גביית דמי שימוש בגין שימוש חורג ודמי היתר בגין תוספת בניה הינה:

חלופה 1 – אומדן שווי הזכות למטרת תעשיה בהתאם לתכנית בקשה להיתר משנת 2010:

מועד קובע	שווי		ובמילים
1.1.2011	3,155,000	₪	שלושה מיליון מאה חמישים וחמישה אלף ₪
1.1.2012	3,155,000	₪	שלושה מיליון מאה חמישים וחמישה אלף ₪
1.1.2013	4,946,000	₪	ארבעה מיליון תשע מאות ארבעים וששה אלף ₪
1.1.2014	4,946,000	₪	ארבעה מיליון תשע מאות ארבעים וששה אלף ₪
1.1.2015	4,946,000	₪	ארבעה מיליון תשע מאות ארבעים וששה אלף ₪
1.1.2016	4,946,000	₪	ארבעה מיליון תשע מאות ארבעים וששה אלף ₪
1.1.2017	5,628,000	₪	חמישה מיליון שש מאות עשרים ושמונה אלף ₪
1.1.2018	5,628,000	₪	חמישה מיליון שש מאות עשרים ושמונה אלף ₪
1.1.2019	5,799,000	₪	חמישה מיליון שבע מאות תשעים ותשעה אלף ₪
1.1.2020	5,799,000	₪	חמישה מיליון שבע מאות תשעים ותשעה אלף ₪
1.1.2021	7,675,000	₪	שבעה מיליון שש מאות שבעים וחמישה אלף ₪
1.1.2022	7,675,000	₪	שבעה מיליון שש מאות שבעים וחמישה אלף ₪
1.1.2023	7,675,000	₪	שבעה מיליון שש מאות שבעים וחמישה אלף ₪
27.6.2023	7,675,000	₪	שבעה מיליון שש מאות שבעים וחמישה אלף ₪

חלופה 2 – אומדן שווי הזכות למטרת מסחר בהתאם לתכנית בקשה להיתר משנת 2010:

מועד קובע	שווי		במילים
1.1.2011	7,095,000	₪	שבעה מיליון תשעים וחמישה אלף ₪
1.1.2012	7,641,000	₪	שבעה מיליון שש מאות ארבעים ואחד אלף ₪
1.1.2013	8,186,000	₪	שמונה מיליון מאה שמונים וששה אלף ₪
1.1.2014	8,186,000	₪	שמונה מיליון מאה שמונים וששה אלף ₪
1.1.2015	11,325,000	₪	אחד עשר מיליון שלוש מאות עשרים וחמישה אלף ₪
1.1.2016	11,325,000	₪	אחד עשר מיליון שלוש מאות עשרים וחמישה אלף ₪
1.1.2017	11,597,000	₪	אחד עשר מיליון חמש מאות תשעים ושבעה אלף ₪
1.1.2018	11,597,000	₪	אחד עשר מיליון חמש מאות תשעים ושבעה אלף ₪
1.1.2019	12,416,000	₪	שניים עשר מיליון ארבע מאות וששה עשר אלף ₪
1.1.2020	12,416,000	₪	שניים עשר מיליון ארבע מאות וששה עשר אלף ₪
1.1.2021	13,098,000	₪	שלושה עשר מיליון תשעים ושמונה אלף ₪
1.1.2022	13,098,000	₪	שלושה עשר מיליון תשעים ושמונה אלף ₪
1.1.2023	13,098,000	₪	שלושה עשר מיליון תשעים ושמונה אלף ₪
27.6.2023	13,098,000	₪	שלושה עשר מיליון תשעים ושמונה אלף ₪

חלופה 3 – אומדן שווי הזכות לשטח התוספת המבוקשת לתעשיה בקומת הקרקע (הפרש השווי בין תוספת שטח תעשיה בקומת הקרקע אל מול אותו שטח תעשיה בקומה א'):

מועד קובע	שווי	ובמילים
13.7.2023	₪ 950,000	תשע מאות וחמישים אלף ₪

ערכי השווי הנקובים לא כוללים מע"מ ובמצב פיתוח קיים.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי פרק 4.20 , סימן ב', בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה על ידי מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בכבוד רב,

שלמה ולש
שמאי מחוזי
מחוז חיפה והצפון

העתק: מר דב וידר, ראש תחום שמאות ת"א והמרכז, רמ"י.