תאריך: 10/8/2026

מס תיק-פניה: 430-2332-2025

לכבוד:

מזון כל ב.י. בע"מ
באמצעות השמאי דורון חזיזה
דוא"ל: doron@doron-haziza.co.il

הוועדה המקומית לתכנון ובניה טבריה
באמצעות השמאי גדי דגני
דוא"ל: office@degani-beny.co.il

א.ג.נ,

שומה מכרעת

רח' החשמל , טבריה

גוש: 15051 חלקה: 40

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין, מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין לשמש כשמאית מכריעה לעניין היטל השבחה בנכס הנדון בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, הנדרש בנכס כתוצאה מאישור תוכניות - מימוש בדרך של היתר ושימוש חורג.

2. מועדים

2.1 המועד הקובע לשומה:

✓ 26/2/2024 - יום אישור הבקשה

2.2 מועד הדיון:

הדיון נערך בווידאו (ZOOM) בתאריך 31/12/2025 בנוכחות שמאי הצדדים.

הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב לטיעוני הצד שכנגד.

סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

2.3 מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 1/8/2026 ללא נוכחות הצדדים.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 10/8/2026

מס תיק-פניה: 430-2332-2025

3. מסמכים שהוצגו בפני

3.1 מסמכים מאת שמאי המשיבה

- ✓ תגובת שמאי המשיבה באמצעות השמאים גדי דגני וניצן אנקונה מיום 8/12/2025.

3.2 מסמכים מאת שמאי המבקשת

- ✓ שומה אחרת מטעם המבקשת שנערכה ע"י השמאי דורון חזיזה מיום 27/11/2025.
- ✓ שומה מטעם הוועדה המקומית מיום 19/8/2025 שנערכה ע"י השמאים גדי דגני וניצן אנקונה.
- ✓ דרישה הוועדה לתשלום היטל מיום 20/8/2025.
- ✓ תוכנית הגשה להיתר בניה.
- ✓ תוכנית הגשה להיתר בניה לדיפון + היתר בניה.
- ✓ נסח טאבו לחלקה 40 בגוש 15051 מיום 26/10/2025.
- ✓ שומה מכרעת של שמאי משה נדם בגו"ח 30077/87 תת חלקה 2, רחוב ירמיהו 21, ירושלים.

4. פרטי המקרקעין

גוש:	15051
חלקה:	51
כתובת:	רח' החשמל, א.ת. טבריה
שטח החלקה הרשום:	11,234 מ"ר
מהות הנכס:	קרקע בשלבי בניה
סוג המימוש:	היתר בניה + שימוש חורג

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

הנכס הנישום ממוקם ברחוב החשמל, באזור התעשייה טבריה עילית, בחלקה הדרום-מערבי של העיר טבריה ובסמוך ממזרח לכביש 768.

הסביבה מאופיינת בשימושים מעורבים הכוללים מבני תעשייה ומלאכה, מוסכים, שטחי מסחר ואולמות שמחה ואירועים, לצד בנייה נמוכה ותיקה ושטחים בלתי מבונים.

הגישה לאזור הנכס מתבצעת מרחוב הנשיא ויצמן, המהווה עורק תחבורה המחבר את טבריה עילית עם כביש 768, המקשר בין היתר לכיוון צומת פוריה.

רחוב החשמל הינו רחוב דו-סטרי ללא מוצא, סלול אספלט ומשולב מדרכות. החלקה ממוקמת בחלקו הדרומי והעורפי של הרחוב, ללא חשיפה ישירה לרחוב הנשיא ויצמן. בהתאם לכך, בסביבתה המיידית של החלקה תנועת כלי הרכב והולכי הרגל מצומצמת יחסית.

בסמיכות לנכס מצויים, בין היתר, מבני תעשייה ומלאכה.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 10/8/2026

מס תיק-פניה: 430-2332-2025

5.2 <u>תיאור הנכס</u>

הנכס הנישום מהווה את חלקה 40 בגוש 15051, בשטח רשום של 11,234 מ״ר.

החלקה בעלת צורה מלבנית, חזיתה הדרומית באורך של כ-70 מ׳ וחזיתה המזרחית באורך של כ- 160 מ׳.

החלקה ממוקמת בחלקו הדרומי של רחוב החשמל ובשיפוע כלפי דרום.

במקרקעין הוגשה בקשה להיתר בנייה הכוללת הקמת מבנה סופרמרקט ומשרדים, במסגרת שימוש חורג מתעשייה למסחר ולמשרדים לתקופה של 5 שנים.

נכון למועד הביקור בנכס, עבודות הבנייה היו בעיצומן. במועד זה הושלם שלד קומת הקרקע, לרבות עמודים, קירות ותקרת הקומה, והחלו עבודות ההכנה להקמת קומה א.



מיקום החלקה הנישומה על רקע צילום מתוכנית simplex (נכון לשנת 2022)



<u>צילום הנכס מיום הביקור</u>

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 10/8/2026

מס תיק-פניה: 430-2332-2025

6. מצב משפטי

6.1 נסח טאבו

בהתאם להעתק מרישום בפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 26/10/2025 רשומות זכויות הבעלות בחלקה 40 בגוש 15051 ע"ש:

מזון כל ב.י. בע"מ ח.פ. 513644740 – בשלמות

שטח החלקה הרשום: 11,234 מ"ר

מספרים ישנים של החלקה: 13

הערות:

- רשומות הערות משכנתה לטובת בנק לאומית לישראל בע"מ על החלק של הרוכשים.

6.2 הסכם מכר[1]

בתאריך 02.05.2022 נחתם הסכם מכר בין קדם הגליל בע"מ (המוכר) לבין מזון כל ב.י. בע"מ (הקונה), על פיו רכש הקונה מהמוכר את מלוא הזכויות בחלקה שבנדון.

7. מצב תכנוני

7.1 מצב קודם:

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה החלות על הנכס במצב הקודם:

תוכניות בתוקף	שם/עיקרי התוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ. תוקף
ג/15171	תוכנית אזור מלאכה ותעשייה זעירה	13/3/2007	5640
מק/טה/ג/287/ 14	שינוי ועדכון הוראות בניה טבריה	4/12/2001	5037
ג/11764	תוכנית מתאר מקומית לחניונים תת קרקעיים - טבריה	17/1/2002	5047
ג/18071	תוכנית כוללנית	10/8/2014	6854

7.1.1 ג/15171 אשר פורסמה למתן תוקף 13/3/2007

מטרת התוכנית:

שינוי יעוד מקרקע חקלאית לאזור מלאכה ותעשייה זעירה

שינוי יעוד מקרקע חקלאית לדרך מוצעת

יעוד: אזור מלאכה ותעשייה זעירה

זכויות בניה

שטח מגרש מינ' - 1,000 מ"ר

שטחי בניה - 70% מעל למפלס הכניסה = (60% שטח עיקרי + 10% שטח שירות)

[1] בהתאם לשומות הצדדים.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 10/8/2026

מס תיק-פניה: 430-2332-2025

תכסית - 60%

קומות - קומת עמודים + 2 קומות נוספות

גובה - 12 מ'

מרווחים - קדמי - 5 מ', צדדי- 3 , אחורי – 3

<u>הערות -</u> השטח העיקרי כולל: מוסך בשטח 500 מ"ר + תחנת דלק בשטח 176 מ"ר + שטיפת מכוניות 77 מ"ר

<u>שימושם מותרים באזור מלאכה ותעשייה זעירה</u>

תותר כל מלאכה ותעשייה זעירה שאינן מפריעות לסביבתן הסמוכה על ידי פליטת עשן, או ריחות, או על ידי רעש, או על ידי פסולת ולכלוך. בהתאם לרשימת התכליות הבאות:

א. בתי מלאכה מכניים כגון מסגריות, נגריות, מוסכים, חשמליות ומבנה תעשייה מכל סוג.

ב. חניון לרכב כבד ואוטובוסים, תחנת תדלוק, מוסך, שטיפת אוטובוסים.

7.1.2 <u>מק/טה/ג/287/ 14 אושרה לפרסום ביום 4/12/2001</u>

מטרת התוכנית:

תוספת שטחי שירות

מקלטים – בהתאם לתקנות התכנון והבניה

אחסנה – 10% למסחר ותעשייה

חניה מקורה – עד 200% למסחר /משרדים/תעשייה/מלונאות/מבני ציבור

מבואות וחדר מדרגות – 5%

מתקנים ומע' טכני – 5%

מעברים לכלל הציבור- באזור מסחר/משרדים/מלונאות/ מבני ציבור – עד 15%

בליטות - 5%

כמו כן שונו קווי הבניין כדלקמן:

- גדרות, קירות תומכים ומסלעות – מקו בניין בכל שטח המגרש.
- ביתני אשפה – קו בניין קידמי/צידי "0 ועד הגבול המותר לבניה.
- חדרי טרנספורמציה – קו בניין קידמי/צידי "0 ועד הגבול המותר לבניה.

7.1.3 <u>ג/11764 אשר פורסמה לתוקף 17/1/2002</u>

מטרת התוכנית לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית חניון תת קרקעי

טבלת זכויות בניה:

אזור	חניון תת קרקעי שטחי שירות	תכסית קרקע	גובה מקס' לקומה	מס' קומות	מרווחים מינ' צד, אחורי, קדמי
תחום התוכנית	200% עבור חניון תת קרקעי מחסנים ומתקניים הנדסיים	עד 100%	5 מ' נטו להצבת מתקן חניה דו קומתי 2.20 מטר לקומה רגילה	2 קומות תת קרקעיות	0 מ'

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 10/8/2026

מס תיק-פניה: 430-2332-2025

7.2 מצב חדש

7.2.1 בהתאם לפרוטוקול החלטת ועדה ישיבה מס 202403 מיום 26/2/2024:

בהתאם לתוכנית הגשה להיתר בניה שהוגשה למתן היתר מיום 23/11/2023 לפיה מהות הבקשה בניית מבנה סופרמרקט ומשרדים בשימוש חורג ל- 5 שנים.

הקלות מבוקשות:

1. שימוש חורג מתוכנית מתעשייה לשימוש של מסחר בשטח של 5,019 מ״ר לתקופה של 5 שנים
2. שימוש חורג מתוכנית מתעשייה לשימוש של משרדים בשטח של 1,734 מ״ר לתקופה של 5 שנים
3. הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש הצפוני ל - 19.53 מ׳ במקום 3 מ׳
4. הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש המזרחי ל - 9.75 מ׳ במקום 3 מ׳
5. הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש מערבי ל - 5.63 מ׳ במקום 3 מ׳

החלטות:

לאשר את הבקשה בתנאים:

1. תיאום חיפויים מול מהנדס הוועדה
2. אישור יועץ תנועה של הוועדה על תוכנית תנועה
3. קידום תוכנית מפורטת למגרש

7.2.2 היתר בניה 20250019 - חפירה ודיפון

בהתאם לתוכנית הגשה להיתר בניה + היתר בניה 20250019 אושר חפירה ודיפון עבור ביצוע להיתר 20230533 חפירה בסך 65,646 מ״ק, בניית קירות תומכים באורך 20,238 ובניית יסודות עד רצפה ראשונה.

7.2.3 בקשה להיתר בניה 20230533

בהתאם לבקשה להיתר מס׳ 20230533 מהות הבקשה:

בניית סופרמרקט ומשרדים בשימוש חורג ל- 5 שנים.

והקלות:

1. שימוש חורג מתוכנית מתעשייה לשימוש של מסחר בשטח של 5,019 מ״ר לתקופה של 5 שנים
2. שימוש חורג מתוכנית מתעשייה לשימוש של משרדים בשטח של 1,734 מ״ר לתקופה של 5 שנים
3. הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש הצפוני ל - 19.53 מ׳ במקום 3 מ׳
4. הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש המזרחי ל - 9.75 מ׳ במקום 3 מ׳
5. הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש מערבי ל - 5.63 מ׳ במקום 3 מ׳

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 10/8/2026

מס תיק-פניה: 430-2332-2025

להלן טבלת השטחים המבוקשים:

קומה	עיקרי מוצע			שירות מוצע						סה"כ שטח הבניה	הורדות
	מסחר והסעדה	משרדים ותע"י	סה"כ עיקרי מוצע	ממ"ק ממ"מ מקלט שמירה	מעלית	מבואות וחדרי מדרגות	מע' טכניות ומ. שירות	חניה שירות	סה"כ שירות מוצע		
קרקע	4,302.92		4,302.92	124.58	36.57	113.29	280.13	430.47	985.04	5,287.96	
גלריה		156.85	156.85			35.71			35.71	192.56	48.56
קומה א		1,014.93	1,014.93	57.13		70.54	37.27		164.94	1,179.87	57.95
מעל קרקע	4,302.92	1,171.78	5,474.70	181.71	36.57	219.54	317.40	430.47	1,185.69	6,660.39	106.51
תחת קרקע											
סה"כ	4,302.92	1,171.78	5,474.70	181.71	36.57	219.54	317.40	430.47	1,185.69	6,660.39	106.51

8. שומות הצדדים

להלן סיכום שומות הצדדים באשר להשבחה בגין תוכניות הבניה כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	שומת המשיבה	שומת המבקשת
שימוש חורג - מתעשייה למסחר	26/2/2024	₪ 1,757,971	₪ 279,962
שימוש חורג – מתעשייה למשרד		₪ 860,208	0
סה"כ		₪ 2,618,179	₪ 279,962

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 10/8/2026

מס תיק-פניה: 430-2332-2025

9. תמצית טענות הצדדים והכרעה במחלוקת

9.1 מהות ההשבחה

9.1.1 שמאי המשיבה

- שימוש חורג מתוכנית, מתעשייה לשימוש של מסחר בשטח כולל של 4,712.37 מ״ר לתקופה של 5 שנים.
- שימוש חורג מתוכנית, מתעשייה לשימוש של משרדים בשטח כולל של 1,372.43 לתקופה של 5 שנים.
- הגבהת גובה הגדר בגבול מגרש הצפוני ל - 19.53 מ׳ במקום 3 מ׳.
- הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש המזרחי ל – 9.75 מ׳ במקום 3 מ׳.
- הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש המערבי ל – 5.63 מ׳ במקום 3 מ׳.

9.1.2 שמאי המבקשת

למרות שבסעיף הראשון של עיקרי הוראות תוכנית ג/15171 מצוין כי אחד מעיקרי התוכנית הינו שינוי יעוד גם למסחר: "שינוי והחלפת שימושים מאזור חקלאי לחניון רכב כבד ואוטובוסים ו/או לאזור מלאכה ותעשייה זעירה ו/או מסחר", השומה האחרת לא דנה בעצם החבות אלא רק בגובה החבות.

מהות ההשבחה הינה ההשבחה שנוצרה כתוצאה ממימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בנייה הכוללת, בין היתר, **בקשה לשימוש חורג**, מס׳ בקשה 20230533, תיק בניין מס׳ 8070424, ישיבה מס׳ 202403, מיום 26/2/2024 מהות הבקשה - שימוש חורג מתעשייה למבנה סופרמרקט ומשרדים.

9.1.3 הכרעה

מהות ההשבחה – בהתאם לפרוטוקול החלטת ועדה אושרה בקשה להיתר בניה להקמת מבנה סופרמרקט ומשרדים בשימוש חורג ל- 5 שנים.

מהות ההשבחה – שימוש חורג ל- 5 שנים מתעשייה למסחר ומשרדים.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 10/8/2026

מס תיק-פניה: 430-2332-2025

9.2 מתודולוגיית השומה

9.2.1 שמאי המשיבה

השומה נערכה בהתאם לערר (מרכז) 8034-05-24 ב.ס.ר בלינסון סנטר בע"מ ואח' ע"י עו"ד אורנה ורכובסקי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה, בו נקבע כי השיטה האידיאלית לשימוש חורג הינו "שיטת הדלתא", דהיינו היוון היתרון הכלכלי הנובע מהשימוש החורג.

9.2.2 שמאי המבקשת

שומת המבקשת התבססה בין היתר, על שומתו של מר משה נדם שמאי מכריע, שומה מס' 16286 מיום 07/07/2013, בשומה זו, קובע השמאי המכריע, כי בהתאם לעקרונות שעולים מפס"ד קונפינו, יש לבחון בראש ובראשונה את שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון לצמיתות, וככל שתימצא עלייה בשווי המקרקעין כממצא עובדתי, ניתן לייחס השבחה לתקופת השימוש החורג המוגבלת בזמן.

בנוסף, השומה נערכה גם בהתאם לערר (מרכז) 8032-0524 ב.ס.ר בלינסון סנטר בע"מ ואח' (ע"י עו"ד אורנה ורכובסקי) נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה, בו נקבע כי השיטה האידיאלית לשימוש חורג הינו "שיטת הדלתא".

9.2.3 הכרעה

שני הצדדים ערכו את שומת ההשבחה בגין השימוש החורג בהתאם לגישת הדלתא.

שמאי המבקשת הפנה לשומתו של השמאי המכריע משה נדם (שומה בגו"ח 30077/87), שבה נקבע כי יש לבחון תחילה האם קיימת השבחה במקרקעין לצמיתות, ורק ככל שנמצאת השבחה כאמור, יש לגזור ממנה את ההשבחה הנובעת מהשימוש החורג לתקופה מוגבלת.

אני מקבלת עיקרון זה, שלפיו מקום שבו קיימת השבחה לצמיתות, יש לגזור ממנה את ההשבחה היחסית לתקופת השימוש החורג. עם זאת, איני סבורה כי ניתן לקבוע ככלל שבכל מקרה שבו לא קיימת השבחה לצמיתות, לא תיתכן השבחה בגין שימוש חורג זמני; שאלה זו יש לבחון בהתאם לנסיבותיו של כל מקרה.

במקרה הנדון קיימת השבחה במצב התכנוני לצמיתות, ומשכך יש לגזור ממנה את ההשבחה היחסית הנובעת מהשימוש החורג לתקופה של חמש שנים.

לצד זאת, ומאחר ששני הצדדים ביססו את שומותיהם על גישת הדלתא, מצאתי לנכון לבחון את ההשבחה גם בהתאם לגישת הדלתא, לאחר ביצוע ההתאמות שמצאתי לנכון לערוך.

לסיום ערכתי את השומה כממוצע בין שתי המתודולוגיות.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 10/8/2026

מס תיק-פניה: 430-2332-2025

9.3 שטחי הבניה

9.3.1 שמאי המשיבה

עפ"י החלטת הוועדה, אושרה בחלקה שבנדון הקמת מבנה משולב למסחר ומשרדים וכן שטחי שירות.
כמפורט בתכנית ההגשה, מדובר בשימוש חורג בשטח עיקרי כולל של 4,302.92 מ"ר למסחר ולשטח עיקרי של 1,171.78 מ"ר למשרדים. כמו כן, אושרו שטחי שירות.
לאור סוגי שטחי השירות ועל הצד הזהיר, הובא בחשבון תחשיב רק בגין שטחים עיקריים.

9.3.1.1 שטחי מסחר

שמאי המבקשת טוען כי אין להכליל בשטחים שהתבקש שימוש החורג בגינם, את השטחים הנכללים בתכנית הבקשה כשטחים עיקריים אשר שימושם אינו באופן ישיר למסחר.
ראשית נציין כי שטחים אלו, כאמור, נכללים בתכנית ההגשה אשר הוגשה מלכתחילה לנכס שבנדון. שטחים אלו הינם חלק מהפעילות אשר בגינה מבוקש השימוש החורג, דהיינו שטחים המחויבים לפעילות המסחרית בקומת הקרקע אשר באופן חד משמעי אין בהם ולא הייתה אפשרות לאישורם במצב התכנוני הקיים עפ"י התב"ע. לולא אישור שטחים אלו ויעודם המבוקש, לא הייתה כל אפשרות להקמת שטח מסחרי בייעודו.
לאור זאת, היה זה נכון וראוי (כפי שהוגש בבקשה) לכלול שטחים אלו כחלק מהשטחים העיקריים וכחלק מהשימוש החורג המבוקש.
יצוין כי הכללתם של שטחים אלו אינה בניגוד לפס"ד קונפינו ולהחלטת ועדת הערר, מאחר שההיתר לשימוש חורג אפשר את השימוש המבוקש בשטחים אלה, אפשר גם אם היה ניתן להקימם במצב הקודם, אי אפשר היה במצב הקודם להשתמש בהם לשימוש המבוקש.
נדגיש כי שטחי השירות לא הובאו בחשבון בשומת המשיבה.

9.3.1.2 שטחי משרדים

שמאי המבקשת טוען כי לא קיימת השבחה בגין השימוש החורג למשרדים.
ראשית נציין כי שטחי המשרדים המבוקשים הינם 1,171.78 מ"ר, לא כולל שטחי שירות. במצב הקודם ניתן היה בשטחים אלה להקים שטחי תעשייה בלבד ובשימושים המפורטים לעיל.
דבר ידוע הוא כי שטחי תעשייה בקומות העליונות הינם בעלי ביקוש נמוך מאד אם בכלל.
כעולה מסיור בסביבה וכן לאור ההיצע הגדול של כמאות אלפי מטרים לתעשייה בקומות, למעשה השימוש החורג למשרדים בקומות יוצר לשטח זה ייחודיות וביקוש רב.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 10/8/2026

מס תיק-פניה: 430-2332-2025

9.3.2 <u>שמאי המבקשת</u>

בנוסף, השומה נערכה גם בהתאם לערר (מרכז) 8032-0524 ב.ס.ר בלינסון סנטר בע"מ ואח' (ע"י עו"ד אורנה ורכובסקי) נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה, בו נקבע כי השיטה האידיאלית לשימוש חורג הינה "שיטת הדלתא", אולם גם קיימת התייחסות לסעיף 92 בהחלטה (עמוד 23). ההחלטה קובעת כי יש לחשב שימוש חורג רק לשטחים שלא היה ניתן לעשות בהם שימוש במצב הקודם, בחלקה שלנו ניתן היה לבנות מבנה לתעשייה שהיה כולל חדרי קירור ושטחים טכניים, ומשרדים לצורך תפעול העסק, שהרי לכל מפעל תעשייה יש צורך במשרדים לשימוש עצמי וכך גם בבקשה הנ"ל.

אציין כי שימוש חורג נועד להסדיר שימוש שאינו תואם תב"ע, אולם שטחי המקררים ושטחי התפעול היו ניתנים לבנייה גם קודם, ולכן יש להביא בחשבון את שטח המכירות בלבד, דהיינו **3,400 מ"ר**.

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי שווי משרדים אינו מהווה השבחה מאחר וגם מפעל תעשייה זקוק למשרדי תפעול, אולם בכל זאת ערכתי תחשיב בקרה.

בבדיקה עם המתכנן הנ"ל נמסר לי כי הוועדה התעקשה לרשום בבקשה את כל השטחים של המבנה ללא הבחנה.

9.3.3 <u>הכרעה</u>

ראשית אציין כי את תחשיב ההשבחה (בשתי גישות השומה) אערוך לשווי מצב קודם אל מול מצב חדש רק עבור שטחי הבניה המבוקשים בהיתר הבניה ולא לכלל שטחי הבניה המותרים ע"פ תוכנית.

בהתאם לפרוטוקול החלטת ועדה מיום 26/2/2024 אושרה בקשה להיתר הכוללת את ההקלות הבאות:

- שימוש חורג מתכנית, מתעשייה לשימוש של מסחר בשטח של 5,019 מ"ר לתקופה של 5 שנים.
- שימוש חורג מתכנית, מתעשייה לשימוש של משרדים בשטח של 1,734 מ"ר לתקופה של 5 שנים.

השטחים המצוינים בהחלטת הוועדה כמצוין לעיל הינם שטחי ברוטו (עיקרי + שירות), בעוד ששני הצדדים מסכימים כי את התחשיב יש לערוך עבור השטחים העיקריים בלבד.

להלן עמדות הצדדים בדבר השטחים החורגים:

מהות	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
שימוש חורג למסחר - עיקרי	4,302.92 מ"ר	3,400 מ"ר
שימוש חורג למשרדים - עיקרי	1,171.78 מ"ר	1,171.78 מ"ר

- אין מחלוקת כי את חישוב השטחים יש לערוך עבור השטחים העיקריים בלבד.
- אין מחלקות לגבי היקף השימוש החורג של המשרדים.
- המחלוקת הינה לגבי היקף השטחים החורגים למסחר.

שמאי המבקשת צמצם את היקף השימוש החורג למסחר לשטחי <u>המכירה</u> בלבד, וקבע כי השטח החייב בהשבחה עומד על 3,400 מ"ר, חלף 4,303 מ"ר כפי שמופיע בטבלת השטחים. לטענתו, חדרי הקירור ושטחי האחסנה אינם שטחים שיש לייחס להם השבחה בגין השימוש החורג, שכן לטענתו ניתן היה להקימם גם בהתאם למצב התכנוני

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 10/8/2026

מס תיק-פניה: 430-2332-2025

הקודם. לאחר שעיינתי בבקשה להיתר הבנייה, מצאתי כי השטחים העיקריים המפורטים בטבלת השטחים כוללים, נוסף על שטחי המכירה, גם חדרי קירור ושטחי אחסנה. אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת כי אין לראות בשטחים אלה שטחי מסחר במובנם המקובל, אלא שטחים נלווים המשמשים את הפעילות המסחרית ותומכים בה. עם זאת, איני סבורה כי יש להוציאם כליל מבסיס החיוב, שכן הם מהווים חלק בלתי נפרד מהשימוש החורג שאושר. לפיכך, מצאתי כי יש לייחס להם שווי מופחת, והערכתי אותם לפי מקדם שווי של 0.6.

9.4 <u>עלות התאמה</u>

9.4.1 <u>שמאי המשיבה</u>

הוצאות התאמה יחסיות לתקופה בשימוש חורג מתעשייה למסחר לפי 250 ₪/למ"ר.

הוצאות התאמה יחסיות לתקופה בשימוש חורג מתעשייה למשרד לפי 150 ₪/למ"ר.

בהתייחס לשומת המבקשת - שמאי המבקשת הביא בחשבון הוצאות התאמה גבוהות. למעשה, הוצאות ההתאמה שהובאו בחשבון בשומתנו הינן על הצד הזהיר בלבד מאחר ובפועל המגרש ריק ובנייתו כוללת ותואמת את המבוקש ולפיכך לא היה צורך בכלל בהוצאות התאמה.

יצוין כי קומת הקרקע הינה בעיקרה חלל אשר בקלות וללא כל צורך בהתאמות ניתן להשתמש בו לתעשייה.

כמו כן, הבניה בקומות הינה בעיקרה בחללים אשר יכולים לשמש לתאי תעשייה.

בנוסף, הוצאות ההתאמה צריכות להיות יחסיות לתקופת השימוש לעומת אורך החיים של הנכס, שהינו כאמור נכס בבניה חדש כך שאורך חייו הצפוי הינו כ - 60 שנה ולפיכך ההוצאות ההתאמה היחסיות הינן לכל היותר כ – 10%, דהיינו עד 100 ₪/מ"ר.

9.4.2 <u>שמאי המבקשת</u>

בשומת המבקשת הובאו בחשבון עלויות התאמה לפי הפרוט הבא:

עלויות התאמה יחסיות לתקופה בשימוש חורג מתעשייה למסחר לפי 600 ₪ /למ"ר.

עלויות התאמה יחסיות לתקופה בשימוש חורג מתעשייה למשרדים לפי 800 ₪/למ"ר.

עלויות אלה משקפות את הדלתא בין עלות מבנה תעשייה ומבנה מסחרי. כאשר ההפרשים נובעים בין היתר מדרישות של כיבוי אש, תקן חניה גבוה יותר, רמות מיזוג שונות ועוד. עלות ההתאמה שנלקחה בחשבון היא לא כל הדלתא (2,000 – 2,500 ₪/מ"ר) אלא רק החלק המיוחס לתקופת השימוש החורג.

9.4.3 <u>הכרעה</u>

אציין כי במקרה הנדון במועד אישור הבקשה להיתר בניה הקרקע היתה ריקה ופנויה, ולכן ככל שעורכים את תחשיב ההשבחה לשימוש חורג מתוך גזירת השווי לצמיתות אין מקום להפחית עלויות התאמה כיוון שהנ"ל בא לידי ביטוי באומדני השווי השונים בשימושים השונים.

ככל שעורכים את ההשבחה בגישת הדלתא, אזי מכיוון שמדובר בקרקע ריקה ופנויה, אין מדובר בעלויות התאמה של מבנה קיים, אלא עלויות ההתאמה המגלמות את הפער בין עלות בניה למבנה תעשייה ובין עלות בניה למסחר.

אין עוררין כי עלות בניה של מבנה מסחרי גבוהה מעלות בניה של מבנה תעשייה.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 10/8/2026

מס תיק-פניה: 430-2332-2025

שמאי הצדדים הניחו עלות התאמה שונה מתעשייה למסחר לעומת מתעשייה למשרדים, אולם לעמדתי, מכיוון שאין מדובר במבנה מסחרי מסוג קניון יוקרתי המצריך עבודות גמר ברמה גבוהה, וגם לא משרדים המצוים באזורי תעסוקה יוקרתיים אלא משרדים באזורי תעשייה ומלאכה, הנני מניחה כי עלויות ההתאמה הן למסחר והן למשרדים תהיינה זהות.

בהתאם למחירון דקל 2/2024, עלויות בניה ישירות של מבנה תעשייה – כ- 1,810 ₪/מ״ר, בעוד שעלויות בניה ישירות של מבנה משרדים (מסחר) כ- 4,140 ₪ פער של 2,300 ₪ לצמיתות, בהתאמה לאזור הצפון ולתקופה של 5 שנים מתקבל כ- 450 ₪/מ״ר.

9.5 שיעורי התשואה

9.5.1 שמאי המשיבה

בשומה הוחל שיעור היוון אחיד של 10% על כלל השימושים. בדיון ציין שמאי המשיבה כי מבחינה שמאית נכון היה להבחין בין שיעור ההיוון של מסחר לבין זה של תעשייה, כאשר למסחר היה מקום לקבוע שיעור היוון נמוך יותר. חרף זאת, לצורך התחשיב בחר להחיל שיעור היוון אחיד, מאחר שלשיטתו מדובר בהיוון זרם תשלומים לתקופת השימוש החורג ולא בהערכת שווי של שימושים שונים.

9.5.2 שמאי המבקשת

שמאי המבקשת ערך את תחשיב ההשבחה לפי שיעור היוון של 10%.

9.5.3 הכרעה

לצורך קביעת שיעורי התשואה נעזרתי בסקירת שיעורי התשואה בנדל״ן מניב שפורסמה על ידי השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של שנת 2024. בהתאם לסקירה, שיעורי התשואה הממוצעים בחתך ארצי הם כדלקמן:

שיעור תשואה ממוצע ארצי	שימוש
משרדים	6.75%
מסחר	7.00%
תעשייה ולוגיסטיקה	6.5%

יודגש כי מדובר בשיעורי תשואה ממוצעים בחתך ארצי, וכי השמאי הממשלתי מציין ששיעורי התשואה מושפעים, בין היתר, ממיקום הנכס, רמת הסיכון, איכות השוכרים, מצב הנכס, שיעור התפוסה ומאפיינים נוספים. ככלל, בנכסים המצויים באזורי פריפריה צפוי שיעור תשואה גבוה מהממוצע הארצי, בין היתר בשל רמת סיכון גבוהה יותר.

במקרה הנדון מדובר בנכס המצוי בטבריה, אשר מטבע הדברים מאופיין ברמת סיכון גבוהה יותר מהממוצע הארצי. מנגד, שטחי המסחר מיועדים להשכרה לסופרמרקט, (שוכר יחיד לתקופה ארוכה), באופן המצדיק שיעור תשואה נמוך יחסית לנכסי מסחר בפריפריה. לעומת זאת, לשטחי המשרדים ולשטחי התעשייה באזור קיים ביקוש נמוך יותר, באופן המצדיק שיעור תשואה גבוה יותר.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 10/8/2026

מס תיק-פניה: 430-2332-2025

לאחר ששקלתי את כלל מאפייני הנכס והשוק המקומי, אני קובעת את שיעורי התשואה כדלקמן:

שיעור תשואה ממוצע ארצי	שימוש
משרדים	8.5%
מסחר	7.0%
תעשייה ולוגיסטיקה	8.5%

9.6 מסד נתונים וערכי שווי

9.6.1 שמאי המשיבה

9.6.1.1 נתונים להשכרה יד 2

א) מסחר

- ברח' המברג באזור התעשייה טבריה מוצע להשכרה מבנה מסחר עם חניות פרטיות תמורת 70 ₪ למ"ר.
- במדרחוב טיילת הירקון בטבריה מוצעת להשכרה חנות חזיתית תמורת 94 ₪ למ"ר.
- ברח' הירדן בטבריה מוצע להשכרה מבנה מסחרי תמורת 65 ₪ למ"ר.
- ברח' הגליל בטבריה מוצעת להשכרה חנות תמורת 64 ₪ למ"ר.

ב) משרדים

- ברח' המשור באזור התעשייה טבריה מוצע להשכרה מתחם בייעוד משרדים ותעסוקה תמורת 50 ₪ למ"ר.
- בקרית שמואל בטבריה מוצע להשכרה מבנה למשרדים תמורת 60 ₪/למ"ר.
- ברח' אילת בשכונת לב טבריה מוצע להשכרה משרד/קליניקה תמורת 52 ₪/למ"ר.
- ברח' יוחנן בן זכאי מוצע להשכרה משרד תמורת 67 ₪/למ"ר.

ג) תעשייה

- ברח' המלאכה באזור התעשייה טבריה מוצע להשכרה מבנה לתעשייה תמורת 50 ₪/למ"ר.

ד) עסקה בנכס הנדון

- החלקה הנדונה נרכשה בשנת 2022 בסך 27,000,000 ₪.

ה) שיעור היוון

יצוין כי הפרשי השווי הינם מתבקשים גם לאור העובדה כי הפרשי שיעורי ההיוון בין יעוד תעשייה לבין שטחי מסחר ומשרדים הינם לפחות בשיעור של 3% בקומת קרקע ואף למעלה מזה בקומות העליונות.

9.6.1.2 דו"ח נת"מ 2024

עפ"י דוחות נת"מ לשנת 2024 הובאו השווים הבאים:

תעשיה - 45 ₪/למ"ר

משרדים- 65 ₪/למ"ר

הערה: נעשה ממוצע בין דוחות נת"מ בשנת 2024. כמו כן, נעשה שקלול עם מקדם התאמה למיקום.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 10/8/2026

מס תיק-פניה: 430-2332-2025

9.6.1.3 סיכום

הפרש דמי שכירות למ״ר בנוי למסחר לעומת תעשייה בקומת קרקע בסך של 15 ₪.

הפרש דמי שכירות למ״ר בנוי למשרדים לעומת תעשייה בקומות עליונות בסך של 20 ₪.

9.6.2 שמאי המבקשת

9.6.2.1 דמי שכירות ביעוד תעשייה

א) דוח נת״מ חציון ראשון לשנת 2024

ע״פ דו״ח נת״מ לחציון הראשון של שנת 2024 , עולים עיקרי הנתונים הבאים: דוח נת״מ סוקר מספר אזורי תעשייה ומשרדים באזורים שונים בארץ, ומספק מדגם מייצג להשוואת מחירי שכירות ומכירה, הסקר מתייחס למשרדים ברמת גמר CLASS .B

סקר בנייני משרדים CLASS .B בחיפה ובצפון

בסקר זה נבדקו 19 בנייני CLASS .B ב- 4 אזורים מרכזיים בחיפה ובצפון. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 229,942 מ״ר

סיכום הנתונים:

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר במ״ר	שיעור אכלוס חציון שני 2023	שיעור אכלוס חציון ראשון 2024	מחיר למ״ר חציון שני 2023 ₪/מ״ר	מחיר למ״ר חציון ראשון 2024 ₪/מ״ר	דמי ניהול	חנייה ₪
חיפה	3	48,740	98.36%	98.01%	51.67	51.67	15.83	500
יוקנעם	4	41,500	97.83%	98.80%	69.25	66.25	15	400
מת״מ	5	69,852	93.27%	94.56%	70	70	18	630
נשר צ׳ק פוסט	7	69,850	98.11%	98.18%	56.43	57.14	10	357.14
סה״כ ממוצע	**19**	**229,942**	**96.64%**	**97.16%**	**61.84**	**61.27**	**14.71**	**471.79**

מדובר במבנים באזורי ביקוש גבוהים יותר וברמה טובה יותר, מתאמי מיקום 15% ורמת גמר של 10%, נקבל דמי שכירות של 47 ₪/למ״ר.

ע״פ דוח זה מחיר למ״ר שכירות ביעוד תעשייה ולוגיסטיקה, באזור הצפון בממוצע, נע בגבולות 45-50 ₪/מ״ר.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

9.6.2.2 ערכים/ דמי שכירות בייעוד מסחר

- שטחי מסחר מושכרים תמורת דמי שכירות של כ- 60-65 ₪/למ"ר.
- ע"פ נתונים בשומת IFRS לצורך הכללה בדוחות הכספיים, של חב' ירון ספקטור בע"מ, ביג טבריה, נכון למועד 12/22 מושכרים שטחי מסחר במרכז הקניות בהיקפים של כ 89 ₪/מ"ר/חודש ללא דמי ניהול (נכון לסוף שנת 2022). ע"פ בדיקה שערכנו, נכון להיום, מושכרים שטחי מסחר במרכז הקניות זה בהיקפים הנעים בגבולות 100 ₪/מ"ר לחנויות קטנות ועד 80 ₪/למ"ר חברות גדולות השוכרות שטחים מסחר גדולים.

נתוני דרישה למסחר ומשרדים באזור תעשייה בעיר טבריה:

- לאחרונה פורסם למכירה מבנה מסחר ומשרדים באזור תעשייה טבריה עילית בשטח של 5,500 מ"ר תמורת 14,500 ₪/מ"ר.
- לאחרונה פורסם למכירה מבנה מסחר ומשרדים באזור תעשייה טבריה עילית תמורת 12,500 ₪/מ"ר מסחר ו- 8,000 ₪/מ"ר משרדים.
- לאחרונה פורסם למכירה מבנה משרדים באזור תעשייה טבריה עילית בשטח של 160 מ"ר תמורת 12,000 ₪/למ"ר.

9.6.2.3 סיכום

לאחר ניתוח הנתונים הנ"ל, תוך שימוש במקדמי התאמה מתבקשים בגין מיקום, גודל, מצב פיזי, מועד העסקה, פונקציונליות שטח וכו', הגעתי למסקנות הבאות:

דש"ר למ"ר מסחר - 60 ₪/מ"ר

דש"ר למ"ר משרדים - 50 ₪/מ"ר

9.6.3 הכרעה

9.6.3.1 הפרשי דמי השכירות בגישת הדלתא

להלן סיכום עמדות הצדדים:

מהות	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
הפרש דמי שכירות חודשיים בין מסחר לתעשייה	15 ₪	15 ₪
הפרש דמי שכירות חודשיים בין משרדים לתעשייה	20 ₪	5 ₪

הערה – המחלוקת בין הצדדים הינה בדבר ההפרש בין תעשייה למשרדים בלבד.
אציין כי מכיוון שמדובר במשרדים המצויים בקומה העליונה, אזי את ההפרש בין תעשייה למשרדים יש לחשב לפי שווי התעשייה בקומה העליונה ולא לפי שווי התעשייה בקומת הקרקע, שהרי ידוע כי תעשייה בקומה העליונה שווה משמעותית פחות מאשר תעשייה בקומת הקרקע.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 10/8/2026

מס תיק-פניה: 430-2332-2025

לפיכך, ככל שמחשבים את ההשבחה בגישת הדלתא, ובהנחה כי שטחי התעשייה בקומה העליונה שווים כמחצית משטחי התעשייה בקומת הקרקע, הרי שמתקבל הפרש שווי אף גבוה מזה שקבע שמאי המשיבה, לפיכך אני מקבלת על הצד המקל את הפרש השווי שקבע שמאי המשיבה לפי 20 ₪/מ״ר.

9.6.3.2 <u>אומדני השווי ע״פ עסקאות השוואה</u>

א) <u>העסקה בנכס הנדון</u>

ביום 02.05.2022 נמכרה החלקה הנדונה במחיר של 27,000,000 ₪. מחיר זה משקף בין היתר את הפוטנציאל לשינוי יעוד מתעשייה למסחר שראה לנגד עיניו הקונה המוערך על ידי לפי 10% משווי העסקה.

שטח הקרקע - 11,234 ₪

אחוזי הבניה - 60% עיקרי

10% שירות

תכסית - 60%

== > בהנחה כי כל שטחי השירות מצויים בקומת הקרקע אזי אחוז הבניה המקסימלי העיקרי בקומת הקרקע – 50%.

חילוץ שווי מ״ר מבונה				
מהות	אחוז בניה	שטח במ״ר	מקדם	סה״כ במ״ר
עיקרי ק. קרקע	50%	5,617	1	5,617
שירות ק. קרקע	10%	1,123	0.5	562
עיקרי ק. א	10%	1,123	0.5	562
חצר תעשייה	40%	4,494	0.3	1,348
סה״כ שטח אקו׳				8,088 מ״ר
מחיר העסקה				27,000,000 ₪
בנטרול הפוטנציאל				24,300,000 ₪
שווי מ״ר מבונה אקו׳ תעשייה				3,000 ₪

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 10/8/2026

מס תיק-פניה: 430-2332-2025

ב) מכרז רמ"י 334/2023

ביום 18/3/2023 שווקו ע"י רמ"י 8 מגרשים ביעוד תעסוקה ומסחר לפי הפרוט הבא:

מגרש	שטח	שטח אקו'[2]	מחיר זכייה	פיתוח	סה"כ	שווי למ"ר מבונה
501	3561	5,664	6,836,001	1,653,150	8,489,151	1,499
502	3567	5,672	7,777,790	1,655,792	9,433,582	1,663
503	3492	5,575	8,888,888	1,821,965	10,710,853	1,921
504	3568	5,673	5,255,000	1,856,096	7,111,096	1,253
505	3565	5,670	4,277,001	1,654,911	5,931,912	1,046
506	4036	6,282	5,826,677	1,858,361	7,685,038	1,223
509	3957	5,717	4,855,000	1,898,288	6,753,288	1,181
510	4302	6,062	4,966,529	2,047,419	7,013,948	1,157
ממוצע						1,368
התאמה לזמינות (העדר פיתוח נכון למועד השיווק)						1.1
התאמה לבעלות						1.03
שווי מ"ר מבונה אקו' משרדים (מקדם 1)						₪ 1,550
שווי מ"ר מבונה אקו' מסחר (מקדם 2.3)						₪ 3,560

ג) עסקה בגו"ח 15051/5

ביום 30/11/2022 נמכר מגרש מס 5/1 לפי ג/9484 בשטח של 2,740 מ"ר במחיר מדווח של 5,624,000 ₪. הקרקע ביעוד לתעשייה לפי קיבולת של 100% עיקרי + 20% שירות ב- 2 קומות בתכסית של 60%.

קומה	עיקרי	שירות	שטח אקו'	מקדם קומה	סה"כ
קרקע	50%	10%	1,507	1	1,507
א	50%	10%	1,507	0.5	754
חצר	60%		1,096	0.3	329
סה"כ שטח אקו'					2,589
מחיר העסקה					₪ 5,624,000
שווי מ"ר מבונה תעשייה					₪ 2,172
בהתאמה לזמן תעשייה					₪ 2,400

[2] מקדם עיקרי מסחר – 2.3, מקדם עיקרי משרדים – 1, שטחי שירות מחצית מעיקרי, חצר – 0.25

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 10/8/2026

מס תיק-פניה: 430-2332-2025

9.6.3.3 <u>אומדני השווי בגישת היוון הכנסות</u>

עיינתי בנתוני ההשוואה שהגישו שמאי הצדדים ריכזתי את הנתונים ולהלן הממצאים:

א) <u>מסחר</u>

<u>חילוץ השווי בגישת ההיוון</u>

שמאי המשיבה הציג 4 נתוני שכירויות מוצעים: 70 ₪, 94 ₪, 65 ₪ ו- 64 ₪.

שמאי המבקשת הציג 3 נתוני שכירויות באזורים מבוקשים יותר לפי 60-65 ₪, 89 ₪, 80 – 100 ₪.

בנוסף הציג שמאי המבקשת היצעים של שטחי מסחר לפי 14,500 ₪/מ"ר, 12,500 ₪/מ"ר. לעמדתו דמי השכירות למסחר עומד על 60 ₪/מ"ר.

בהתבסס על כלל הנתונים המוצגים תוך התאמה למיקום, וגודל, הנני מעריכה את דמי השכירות הראויים למבנה הנישום לפי 65 ₪/מ"ר.

חילוץ שווי מ"ר מבונה	
דמי שכירות חודשיים למ"ר	65 ₪
דמי שכירות שנתיים למ"ר	780 ₪
שיעור היוון למסחר בטבריה	7%
שווי למ"ר בנוי	11,142 ₪
חילוץ רווח יזמי (20%)	9,285 ₪
עלות בניה למסחר	5,200 ₪
שווי למ"ר מבונה (במעוגל)	4,100 ₪

9.6.3.4 <u>משרדים</u>

שמאי המשיבה הציג 4 נתוני שכירויות מוצעים: 50 ₪, 60 ₪, 52 ₪ ו- 67 ₪.

לעמדת שמאי המבקשת דמ"ש הראויים למשרדים הינם 50 ₪/מ"ר. בנוסף היצעים של שטחי משרדים לפי 8,000 ₪/מ"ר ו- 12,000 ₪.

להלן תחשיב לשווי מ"ר מבונה משרדים

חילוץ שווי מ"ר מבונה	
דמי שכירות חודשיים למ"ר	55 ₪
דמי שכירות שנתיים למ"ר	660 ₪
שיעור היוון למשרדים בטבריה	8.5%
שווי למ"ר בנוי (במעוגל)	7,800 ₪
חילוץ רווח יזמי (20%)	6,500 ₪
עלות בניה למ"ר	5,200 ₪
שווי למ"ר מבונה	1,300 ₪

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 10/8/2026

מס תיק-פניה: 430-2332-2025

9.6.3.1 <u>תעשייה</u>

אין מחלקות בין הצדדים כי דמי השכירות הראויים לתעשייה הינם 45-50 ₪/מ״ר.

להלן תחשיב לשווי מ״ר מבונה משרדים

חילוץ שווי מ״ר מבונה	
דמי שכירות חודשיים למ״ר	47.5 ₪
דמי שכירות שנתיים למ״ר	570 ₪
שיעור היוון לתעשייה בטבריה	8.5%
שווי למ״ר בנוי (במעוגל)	6,700 ₪
חילוץ רווח יזמי (20%)	5,588 ₪
עלות בניה למ״ר	2,300 ₪
שווי למ״ר מבונה	3,300 ₪

9.6.3.2 <u>לסיכום</u>

לאור הממצאים שהוצגו לעיל, להלן אומדני השווי המוערכים על ידי לנכס שבנדון:

שווי מ״ר מבונה מסחר - 3,400 ₪

שווי מ״ר מבונה משרדים - 1,500 ₪

שווי מ״ר מבונה תעשייה - 2,600 ₪

דמ״ש חודשיים מסחר - 65 ₪

דמ״ש חודשיים משרדים - 55 ₪

דמ״ש חודשיים תעשייה - 50 ₪ (קומת קרקע)

25 ₪ (קומות עליונות)

הפרש בין תעשייה למסחר - 65 – 50 = 15

הפרש בין תעשייה (קומה א) למשרדים - 20 (על הצד המקל במקום 30 = 25 – 55)

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך : 10/8/2026

מס תיק-פניה : 430-2332-2025

9.7 תחשיב ההשבחה

9.7.1 שמאי המשיבה

9.7.1.1 שימוש חורג מתעשייה למסחר

PMT	15 ₪/למ"ר/לחודש X 12 X 4,302.92 מ"ר =	774,526 ₪
N	5	
I	10%	
PV		2,936,063 ₪
הוצאות התאמה יחסיות לתקופה		- 1,178,092 ₪
השבחה במעוגל		**1,757,971** ₪

9.7.1.2 שימוש חורג מתעשייה למשרדים

PMT	15 ₪/למ"ר/לחודש X 12 X 1,171.78 מ"ר =	281,227 ₪
N	5	
I	10%	
PV		1,066,072 ₪
הוצאות התאמה יחסיות לתקופה		- 205,864 ₪
השבחה במעוגל		**860,208** ₪

9.7.1.3 השבחה

השבחה	
שימוש חורג מתעשייה למסחר	1,757,971 ₪
	860,208 ₪
סה"כ השבחה	2,618,179 ₪

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 10/8/2026

מס תיק-פניה: 430-2332-2025

9.7.1 שמאי המבקשת

9.7.1.1 תחשיב לשימוש למסחר מתעשייה

PMT	15 ₪/למ"ר/לחודש X 12 X 3,400 מ"ר =	612,000 ₪
N	5	
I	10%	
PV		2,319,962 ₪
הוצאות התאמה יחסיות לתקופה	(3,400 מ"ר X 600 ₪)	- 2,040,000 ₪
השבחה במעוגל		**279,962** ₪

9.7.1.2 שימוש חורג מתעשייה למשרדים

PMT	5 ₪/למ"ר/לחודש X 12 X 1,171.78 מ"ר =	70,307 ₪
N	5	
I	10%	
PV		266,518 ₪
הוצאות התאמה יחסיות לתקופה	(1,171.78 מ"ר X 800 ₪)	- 937,424 ₪
השבחה במעוגל		- **670,906** ₪

9.7.1.3 השבחה

השבחה	
שימוש חורג מתעשייה למסחר	279,962 ₪
שימוש חורג מתעשייה למשרדים	(-) 671,000 ₪

[3] הפרש שווי

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 10/8/2026

מס תיק-פניה: 430-2332-2025

9.7.2 הכרעה

9.7.2.1 גזירת השימוש החורג ל- 5 שנים מתוך ההשבחה לצמיתות

א) מצב קודם – שימוש לתעשייה

מצב קודם תעשייה – בהתאם לשטחים המבוקשים בבקשה להיתר				
מהות	שטח מ"ר	מקדם	שווי למ"ר ₪	סה"כ – ₪
ק. קרקע – עיקרי	3,400	1	2,600	8,840,000
ק. קרקע – מחסנים	902.92	0.6	2,600	1,408,555
גלריה – עיקרי	156.85	0.5	2,600	203,905
קומת א – עיקרי	1,014.93	0.5	2,600	1,319,409
שירות	1,185.69	0.5	2,600	1,541,397
חצר	5,946	0.3	2,600	4,637,911
סה"כ שווי מצב קודם[4]				17,951,177

ב) מצב חדש – שימוש למסחר ומשרדים

מצב חדש מסחר ומשרדים – בהתאם לשטחים המבוקשים בבקשה להיתר				
מהות	שטח מ"ר	מקדם	שווי למ"ר ₪	סה"כ – ₪
ק. קרקע – מסחר	3,400	1	3,400	11,560,000
ק. קרקע – מחסנים	902.92	0.6	3,400	1,841,957
גלריה – משרדים	156.85	1	1,500	235,275
קומת א – משרדים	1,014.93	1	1,500	1,522,395
שירות	1,185.69	0.5	3,400	2,015,673
חצר	5,946	0.25	3,400	5,054,134
סה"כ שווי מצב חדש[5]				₪ 22,229,434

ג) השבחה

השבחה ל – 5 שנים	
השבחה לצמיתות	₪ 4,278,257
השבחה לשנה לפי שיעור היוון 7.3%[6]	₪ 312,312
השבחה ל – 5 שנים (מקדם 4.0675)	₪ 1,270,000

[4] קיימת יתרת זכויות בניה שלא באה לידי ביטוי באומדן זה.

[5] קיימת יתרת זכויות בניה שלא באה לידי ביטוי באומדן זה.

[6] ממוצע משוקלל בין משרדים למסחר.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 10/8/2026

מס תיק-פניה: 430-2332-2025

9.7.2.2 גישת הדלתא

א) שימוש חורג מתעשייה למסחר

שימוש חורג מתעשייה למסחר		
הפרש בין מסחר לתעשייה		15 ₪/מ"ר
שכירות לשנה		180 ₪
שטח עיקרי – שטחי מכירה	3,400 מ"ר	
שטח עיקרי - מחסנים וקירור	902.92 X 0.6 = 541.75	
סה"כ שטח עיקרי לחיוב		3,941.75
דמ"ש לשנה		709,515 ₪
N	5	
I למסחר	7%	
PV		2,909,153 ₪
הוצאות התאמה המשויכות ל – 5 שנים		2,120,567 ₪[7]
השבחה		788,587 ₪

ב) שימוש חורג מתעשייה למשרדים

שימוש חורג מתעשייה למשרדים		
הפרש בין מסחר לתעשייה		20 ₪
שכירות לשנה		180 ₪
שטח עיקרי		1,171.78
דמ"ש לשנה		281,227 ₪
N	5	
I למשרדים	8.5%	
PV		1,108,216 ₪
הוצאות התאמה המשויכות ל – 5 שנים		617,594 ₪[8]
השבחה		490,622 ₪

ג) השבחה

סה"כ השבחה	1,279,209 ₪

[7] 450 ₪/מ"ר X 4,712.37 מ"ר = 2,120,567 ₪

[8] 450 ₪/מ"ר X 1,372,43 מ"ר = 617,594 ₪

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 10/8/2026

מס תיק-פניה: 430-2332-2025

9.7.2.3 <u>לסיכום</u>

סה"כ השבחה בגישת גזירת החלק היחסי מההשבחה לצמיתות - ₪ 1,270,323

סה"כ השבחה בגישת הדלתא - ₪ 1,279,209

ובממוצע - ₪ 1,275,000

10. <u>הכרעה</u>

לאור האמור לעיל בהתחשב בגודל הנכס, מיקומו, ייעוד בתוכניות השונות, ובשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, הנני מעריכה את ההשבחה בנכס שבנדון בגין שימוש חורג ל – 5 שנים בדרך של היתר בניה כדלקמן:

מהות	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
שימוש חורג	26/2/2024	₪ 1,275,000	₪ 637,500

היטל ההשבחה יוצמד מהמועד הקובע בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום:

לילך בן פורת
שמאית מקרקעין

לילך בן פורת * שמאית מקרקעין רשיון מס' 818

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■