רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 6 ספטמבר, 2026
מינוי: 1212-2026
מספרנו: מכרעת.849

לכבוד

המבקשת	המשיבה
אני גאון בע"מ	הוועדה המקומית לתו"ב אשדוד
ע"י מר אסף חי,	ע"י מר אשר בן ישי ומר צבי וקשטוק,
שמאי מקרקעין	שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 2448 חלקה 10
רחוב העצמאות 26, רובע סיטי, אשדוד

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון.

במסגרת ההליך הוצגו בפני שומות הצדדים:

עמדת המשיבה, הוועדה המקומית, מפורטת בשומתם של שמאי המקרקעין מר אשר בן ישי ומר צבי וקשטוק, מיום 27 אפריל 2026 ובמסמך התייחסות לטיעוני המבקשת, מיום 2 אוגוסט 2026.

עמדת המבקשת, אני גאון בע"מ, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר אסף חי, מיום 2 יולי 2026.

ביום 27 אוגוסט 2026 קיימתי דיון בהשתתפות השמאים אשר בן ישי, צבי וקשטוק ורז שרבי מטעם המשיבה ובהשתתפות השמאי אסף חי מטעם המבקשת. סיכום הדיון נמסר להם.

1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור בקשה להמשך שימוש חורג ממסחר לגן ילדים פרטי לתקופה של שלוש שנים.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ בתאריך 28 אוגוסט 2026.

3. המועד הקובע להערכה

המועד הקובע להערכה הינו מועד אישור הוועדה המקומית את השימוש החורג, 17.3.2026.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

4. פרטי הנכס

גוש:	2448			
חלקה:	10			
שטח החלקה:	34,037 מ״ר			
חלקות משנה:	376,	377,	378	
שטח חלקת המשנה:	47.3 מ״ר	47.3 מ״ר	72.1 מ״ר	
כתובת:	רחוב העצמאות 26, רובע סיטי, אשדוד			
מהות הנכס:	שטח בנוי בקומת קרקע של בניין מגורים			

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

רובע סיטי, מהווה את מתחם המגורים המרכזי ברובע הקריה באשדוד. רובע סיטי ממוקם במרכז העיר, בסמיכות לצירי תנועה ראשיים שדרות מנחם בגין ושדרות הרצל. הרובע מאופיין בבנייני מגורים בבניה רוויה ומגדלים, בחלק מהבניינים חזיתות מסחריות, זאת לצד מבני מסחר ומשרדים. ברובע מצויים בתי ספר, גני ילדים, מגרשי ספורט, התחנה המרכזית, בניין עירית אשדוד, מוסדות תרבות, גנים ציבוריים ושטחים פתוחים. לאורך הצירים המרכזיים פעילות מסחרית ערה ומערך תחבורה ציבורית מפותח.

רחוב העצמאות מהווה רחוב דו סטרי מעגלי. תחילתו וסופו בכיכר אילן רמון בשדרות מנחם בגין.

הפיתוח הסביבתי מלא.

5.2 תיאור החלקה והבניין

חלקה 10 בגוש 2448 בשטח קרקע של 34,037 מ״ר. פני הקרקע מישוריים. על החלקה בנויים 16 בנייני מגורים (רח׳ העצמאות 4-34) בני 9-13 קומות הכוללים 580 יח״ד סה״כ. בתחום החלקה חנייה עילית המיועדת לשימוש הדיירים.

הנכס נשוא השומה חלקות משנה 376-378 מהוות חלק מקומת הקרקע של בניין הממוקם בפינה הצפון מזרחית של החלקה. הבניין בן 10 קומות מעל קומת קרקע הכוללת חזית מסחרית לכיוון רחוב העצמאות. בחזית המסחרית חנויות מזון. הבניין בנוי בקיר משותף דרומי עם הבניין ברחוב העצמאות 24.

5.3 תיאור הנכס

נשוא השומה חלקות משנה 376-378 ממוקמות בדופן המזרחית של קומת הקרקע של הבניין. חלקות המשנה בשטח רשום כולל של 166.7 מ״ר. בהתאם לתכנית הבקשה הגן בשטח של 180 מ״ר ובנוסף חצר מקורה בשטח של 79 מ״ר.

חלקות המשנה משמשות כגן ילדים ״אני גאון״. הגן מופעל ע״י המבקשת. הגן מיועד לגילאי שנה ועד 4 שנים. בהתאם להחלטת ועדת הרישוי 57 ילדים מבקרים בגן.

עפ״י תכנית בקשה להיתר שטח הגן 180 מ״ר. הגן מחולק ל-3 כיתות ע״י מחיצות ניידות וחצר משותפת בשטח 79 מ״ר. סביב הגן גדר היקפית.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

6. המצב התכנוני ונתוני הרישוי

6.1 מצב קודם

6.1.1 תכנית מתאר מקומית מס' 3/במ/17- רובע סיטי מזרח

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3834 מיום 17.1.1991.

התכנית חלה על שטח של כ- 816 דונם.

מטרת התכנית יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונות מגורים ע"י קביעת שימושי קרקע ומגבלות בניה.

התכנית מסווגת את החלקה כמגרש מס' 27 באזור מגורים מיוחד א' עם חזית מסחרית.

התכנית קובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן-

שיעור בניה מקסימלי -	170% משטח המגרש. שיעור בניה מקסימלי בקומת הקרקע 40% משטח המגרש נטו.
צפיפות-	17 יח"ד לדונם נטו.
גובה-	גובה ממוצע של הבניינים במבנן עד 9 קומות. גובה בניה מקסימלי עד 12 קומות.
חזית מסחרית-	במגרש 27 מסומנת חזית מסחרית הפונה לרחוב העצמאות. שטח הבניה המותר בחזית המסחרית הינו עד 900 מ"ר. התכליות המותרות הן: חנות פרחים, טבק, צעצועים, בית מרקחת, אופטיקאי, חנות נעליים, סידקית, חנות בגדים, מכולת, סופרמרקט, קיוסק, מספרה, חנות ירקות ופירות, אטליז, תיקון נעליים, סלון יופי, סניף בנק, חייט, חנות לממכר עיתונים, בית קפה וחנויות לשירות יומיומי ואשר לדעת הוועדה המקומית אינם מהווים מטרד למגורים.

6.1.2 היתרי בניה

בתיק הבניין הסרוק במערכת המידע ההנדסי של עיריית אשדוד, נמצאו בין היתר, המסמכים הבאים:

א. היתר בניה מס' 990279 מיום 10.2.2003 להקמת 2 בנייני מגורים בני 10 קומות על הקרקע כולל חזית ודופן מזרחית מסחרית, סה"כ 62 יח"ד.

ב. היתר בניה מס' 20050526 מיום 4.3.2006 לתכנית מעודכנת עבור שינויים בזמן הבניה בבנייני מגורים מס' 12-11 לצורך הוצאת תעודת גמר.

ג. היתר בניה מס' 20110573 מיום 2.9.2013 להמשך שימוש חורג לתקופה של 5 שנים מחנות לגן ילדים בקומת הקרקע של בניין משותף מעל חזית מסחרית ותוספת ממ"מ בשטח 16 מ"ר[1]. שלב א' בהיתר הוא ביצוע ההריסה של בניה ללא להיתר שלא ניתן לאשרה ובשלב ב' יינתן ההיתר.

[1] בהתאם לתכנית ההיתר על חשבון שטח בנוי קיים.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

ד. היתר בניה מס׳ 20180246 מיום 15.8.2021 להמשך שימוש חורג ממסחר לגן ילדים פרטי, בחלוקה לשלוש כיתות גן, לתקופה של 5 שנים ועד ליום 26.3.2024.

6.2 מצב חדש

בקשה לשימוש חורג

ביום 17.3.2026 דנה ועדת המשנה בישיבתה מס׳ 202605 בבקשה להמשך שימוש חורג ממסחר לגן ילדים פרטי לתקופה של 3 שנים. מדובר על חלל המחולק ל-3 כיתות גן ילדים ע״י מחיצות ניידות כמפורט להלן:

כיתה 1- 12 ילדים, גילאים 1-2 שנים.

כיתה 2- 15 ילדים, גילאים 2-3 שנים.

כיתה 3- 30 ילדים, גילאים 3-4 שנים.

שעות פעילות הגן 07:00-18:00 ושעות פעילות החצר 09:00-11:00, 16:00-17:00.

הוועדה החליטה לאשר את הבקשה לתקופה של 3 שנים.

עפ״י טבלת השטחים בתכנית הבקשה השטח העיקרי המוצע הוא 180.11 מ״ר, כאשר ייעודו המאושר בהיתר הוא מסחר והסעדה והשימוש המבוקש כעת הוא למוסדות חינוך.

7. הזכויות בנכס

7.1 נסח רישום

עפ״י העתק רישום מפנקס בתים משותפים, של לשכת רישום מקרקעין רחובות שלוחת אשדוד, מיום 10 יוני 2026, אשר הופק באמצעות האינטרנט, עולה כי חלקה 10 בגוש 2448 בשטח של 34,037 מ״ר. בחלקה 601 חלקות משנה, לרבות הרכוש המשותף. הנכס הוכרז כשיכון ציבורי.

חלקות משנה 376-378 מהוות חלק מקומת הקרקע במבנה מס׳ 15 להלן פירוט שטחן וההצמדות:

חלקת משנה	שטח במ״ר	החלק ברכוש המשותף	הצמדות	משותפת
376	47.30	47/61346	חניה 34.4 מ״ר, קירות חיצוניים, חדר אשפה 11.1 מ״ר, חניה 21.3 מ״ר, חניה 85 מ״ר, מעבר 118.1 מ״ר, גג 213.4 מ״ר, גג 12.9 מ״ר.	3, 371, 373-378
377	47.30	47/61346		
378	72.10	72/61346		

הבעלות בחלקות המשנה של מדינת ישראל בשלמות. קיימת חכירה לטובת פרימק יזמות ונדל״ן (2001) בע״מ עד ליום 14.2.2043.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

7.2 הסכם שכירות

הוצג בפני הסכם שכירות שנערך ונחתם ביום 20.11.2024 ממנו עולים בין היתר הפרטים הבאים:

המושכר- חנויות 3-1 הממוקמות ברחוב העצמאות 26 באשדוד המהוות חלק מחלקה 10 בגוש 2448. הנכס מושכר במצבו "as is". כל תוספת במושכר תהיה רכוש של המשכיר ללא מתן תמורה כלשהי לשוכר.

מטרת השכירות- ניהול חנות. ידוע למשכיר כי ברצון השוכר להפעיל במקום גן ילדים. כל העלויות הכרוכות בהגשת הבקשה לשימוש חורג או אישורה יחולו על השוכר וישולמו על ידו.

תקופת השכירות- החל מיום 1.9.2025 ועד ליום 30.8.2028.

דמי שכירות- בשנה הראשונה, 26,800 ₪ לחודש לא כולל מע"מ. בשנה השנייה, 27,900 ₪ לחודש לא כולל מע"מ. בשנה השלישית, 28,600 ₪ לחודש לא כולל מע"מ. דמי השכירות ישולמו מראש ב-1 לכל חודש רלוונטי ויהיו צמודים למדד המחיה.

7.3 מכתב בקשה להפחתת דמי שכירות ומכתב תשובה

הוצג בפני מסמך בקשה מיום 29.3.2026 שהעבירה הנהלת הגן "אני גאון" לחברת פרימק יוזמות ונדל"ן, ממנו עולה כי הנהלת הגן מבקשת הפחתה בדמי השכירות למבנה הגן לאור הפגיעה הכלכלית שנגרמה כתוצאה מסגירת הגן בתקופת המלחמה וההיעדר פיצוי ממשלתי ראוי וזאת גם על רקע השקעתה בעבר בבניית ממ"מ תקני בשטח הגן.

הוצג בפני מסמך מיום 27.4.2026 בה מציינים בעלי הנכס כי החליטו להיעתר לבקשה להפחתת דמי השכירות בהתחשב שמדובר בשוכרות ותיקות ובעקבות המלחמה.

7.4 הסכם שכירות מעודכן (בעקבות אישור הבקשה להפחתת דמי השכירות)

הוצג בפני הסכם שכירות שנערך ונחתם ביום 29.4.2026 ממנו עולה כי תקופה השכירות עודכנה ותחל מיום 1.6.2026 ועד ליום 30.8.2028. דמי השכירות עודכנו גם כן ויהיו בסך של 23,800 ₪ לחודש לא כולל מע"מ.

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים:

תיאור	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
שימוש חורג לשלוש שנים	17.3.2026	163,342 ₪	לא חלה השבחה

8.1 שומת הוועדה המקומית - המשיבה

שטח עיקרי בשימוש חורג	180 מ"ר
דמ"ש שנתיים מצב קודם (180 מ"ר*120 ₪* 12 חודשים)	259,358 ₪
דמ"ש שנתיים עפ"י הסכם מצב חדש (26,800 ₪*12 חודשים)	321,600 ₪
תועלת כלכלית שנתית	62,242 ₪
השבחה (ענ"נ 3 שנים, 7%)	163,342 ₪

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

8.2 שומת בעלת הזכויות בנכס - המבקשת

שמאי המבקשת סבור כי לא חלה השבחה במקרה הנדון, זאת בהסתמך על התחשיב הבא:

שטח עיקרי בשימוש חורג	180 מ"ר
דמ"ש שנתיים מצב קודם (180 מ"ר*154 ₪* 12 חודשים)	284,592 ₪[2]
דמ"ש שנתיים עפ"י הסכם מצב חדש (12*23,800 ₪)	285,600 ₪
תועלת כלכלית שנתית	1,008 ₪
השבחה גולמית (ענ"נ 3 שנים, 7%)	2,645 ₪
השבחה לאחר ניכוי עלות התאמה להקמת ממ"ד	אין השבחה

9. דיון והכרעה בטיעוני הצדדים

להלן עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת -

9.1 המתודולוגיה לבחינת ההשבחה

בחינת ההשבחה בשומות הצדדים נערכה תוך השוואה בין שווי הנכס במצב החדש לבין שווי הנכס במצב הקודם. שווי הנכס במצב החדש מהווה ענ"נ של דמ"ש ראויים למסחר לתקופת השימוש החורג. שווי הנכס במצב הקודם הוערך באמצעות היוון דמ"ש ראויים לגן ילדים בתקופת השימוש החורג.

טיעוני המבקשת

לטענת שמאי המבקשת סך ההשבחה בהתאם לשומת המשיבה הוא 163,342 ₪ עבור אישור שימוש חורג לתקופה של שלוש שנים. בשומות השבחה קודמות שערכה הוועדה נקבעה השבחה בסך 30,280 ₪ בשנת 2019 לשימוש חורג לתקופה של חמש שנים ובסך 13,036 ₪ בשנת 2012 לשימוש חורג לתקופה של חמש שנים. השמאי הציג את שתי השומות לביסוס טענתו. לטענת השמאי הפער הגדול מעיד על סטיה מוחלטת ובלתי מוסברת מהמתודולוגיה העקבית הקודמת.

טיעוני המשיבה

בתגובה לשומת המבקשת ציינו שמאי המשיבה כי בהתאם לשומת המבקשת מתקבל כי אישור השימוש החורג הביא לירידת ערך הנכס. השמאים הפנו להחלטה ב**ערר 8014/0323 חב' קוסמסקו בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה** בה נקבע:

" במהות הדברים ספק לטעמנו אם ניתן להצביע על שונות עניינית בין תמורה בכסף המשולמת עבור נכס נתון, לבין דרך פעולה תכנונית ספציפית בה בחר בעליו לנקוט. זו גם זו עשויות ללמד במידה רבה על השווי ו/או דרך הפעולה המיטביים אובייקטיבית באותו נכס, ועל הטוען אחרת, במיוחד הבעלים, להסביר מדוע אין הדבר כך".

כן הפנו להחלטה ב**ערר 8045-08-24 הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה נ' חברת קומסקו בע"מ** בה נקבע:

"יש קושי מהותי בקביעה שלפיה שימוש חורג מהווה פעולה תכנונית הגורמת לפחת בשווי הקרקע. קושי זה מתעצם נוכח אופיו של השימוש החורג, אשר מהווה שימוש נוסף שניתן

[2] צ"ל 332,640 ₪.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

לבצע בקרקע – מבלי לשנות את הוראות התכנון התקפות. במובן זה, השימוש החורג אינו מבטל את אפשרויות הניצול הקיימות אלא מרחיבן, ולכן יש לראות בו אמצעי להרחבת זכויות ולא אמצעי לצמצומן".

בדיון שהתקיים בפני טענו שמאי המשיבה כי שומות השבחה קודמות שנערכו לנכס הנדון אינן רלוונטיות בהליך זה.

הכרעה

המתודולוגיה בשומות הצדדים תואמת את העקרונות שנקבעו בפסק הדין בעניין קונפינו[3] ולכן אאמצה. בחינת ההשבחה תערך תוך השוואת שווי המצב הקודם לעומת שווי המצב החדש המורכב מערכם המצרפי של התשואה לתקופת הביניים, מהשימוש החורג, והערך הדחוי של השימוש המותר במבנה במצב הקודם. הערך הדחוי זהה בשני מצבי התכנון ולפיכך מתקזז.

השימוש החורג אינו גורע מן השימוש המותר על פי התכנית אלא מקנה אפשרות שימוש נוספת. לפיכך, ככל שדמי השכירות הראויים לשימוש החורג עולים על דמי השכירות הראויים לשימוש המותר, ההפרש המהוון לתקופת השימוש החורג מבטא את תרומת האקט התכנוני לשווי המקרקעין. את גובה ההשבחה יש אפוא לקבוע על יסוד דמי השכירות הראויים ושיעור ההיוון שנמצא ראוי למועד הקובע, ולא בדרך של התאמת התוצאה לסכומים שנקבעו בשומות היסטוריות.

לא מצאתי לקבל את טענת שמאי המבקשת שלפיה עצם הפער בין ההשבחה שנקבעה בשומות קודמות לבין ההשבחה המתקבלת במועד הקובע בענייננו מלמד על חוסר סבירות בתוצאה. שומה מכרעת נערכת באופן עצמאי, בהתאם לנתוני השוק במועד הקובע. שומות השבחה קודמות שנערכו לנכס, אף אם נערכו על ידי המשיבה וביחס לאותו שימוש חורג, אינן מחייבות בהליך הנוכחי ואינן מהוות כשלעצמן אמת מידה לקביעת גובה ההשבחה.

9.2 אומדן שווי הנכס במצב קודם

טיעוני המבקשת

שמאי המבקשת קבע כי דמ"ש החודשיים הראויים במצב הקודם הם 154 ₪ למ"ר. השמאי הסתמך על נתוני היצע של חנויות חזיתיות והביא בחשבון הפחתה בשיעור של 5% בגין חנות עורפית. להלן הנתונים עליהם הסתמך:

מס'	כתובת	שטח במ"ר	דמ"ש מבוקשים	דמ"ש למ"ר
1	הציונות	35	5,200 ₪	149 ₪
2	רובע הסיטי	45	5,800 ₪	129 ₪
3	רובע הסיטי	45	9,000 ₪	200 ₪
4	הציונות	60	8,700 ₪	145 ₪
5	הציונות	37	5,200 ₪	141 ₪
6	העצמאות	22	3,900 ₪	177 ₪
7	רובע הסיטי	62	12,000 ₪	194 ₪
ממוצע				162 ₪
לאחר התאמה לחנות עורפית (0.95)				154 ₪

[3] בה"מ 26158/89 יצחק ויעקב קונפינו נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

יצוין כי דמ״ש שהובאו בחשבון בתחשיבו משקפים דמ״ש חודשיים בסך 132 ₪ למ״ר[4].
בדיון שהתקיים בפני ציין שמאי המבקשת כי דמי השכירות המבוקשים בנתוני ההיצע שהוצגו בתגובה נמוכים. זאת ועוד, סטנדרט הגמר בהם נמוך מאד להבדיל מסטנדרט הגמר בנכס הנדון ואין בהם מרחב מוגן.

במסמך מיום 3.9.26 העביר שמאי המבקשת התייחסותו להסכם השכירות שנערך ונחתם ביום 6.6.2022, לעניין החנות החזיתית בבניין הנדון, אשר הועבר בדיון ע״י שמאי המשיבה. לטענת שמאי המבקשת שטח חלקות משנה 371-374 המהוות את חנויות 6-8 בתשריט ההיתר הוא 135 מ״ר ולא 140 מ״ר כנטען. זאת ועוד, לא ניתן להתייחס לדמי שכירות בהסכם משנת 2022 עבור מועד קובע 2026. בהסכם מנגנון העלאה לאורך השנים, לפיו דמי השכירות יוצמדו למדד או יעלו בשיעור של 3% לשנה, לפי הגבוה. לאחר התאמות דמי השכירות הם 148 ₪ למ״ר לחודש. לטענת שמאי המבקשת בהתאם לשיחה עם בעלי הנכס שהינם בעלי הנכס גם בעניינו, דמי השכירות החודשיים בפועל הם כ-24,000 ₪, המשקפים כ-177 ₪ למ״ר, אך לטענתו, לא הסכימו להציג חוזה שכירות בתוקף. בנוסף הוסיף שמאי המבקשת כי לא ניתן להתעלם מכך שבנכס הנדון ממ״ד ובכך יש לו יתרון על פני נכסי ההשוואה.

טיעוני המשיבה

שמאי המשיבה קבעו כי דמ״ש החודשיים הראויים במצב הקודם הם 120 ₪ למ״ר. השמאים הסתמכו על נתוני היצע של חנויות חזיתיות והביא בחשבון הפחתה למיקום ובגין חנות עורפית. להלן הנתונים עליהם הסתמך:

מס׳	כתובת	שטח במ״ר	דמ״ש מבוקשים	דמ״ש מבוקשים למ״ר	דמ״ש לאחר מו״מ
1	רחוב תש״ח	59 ו-51 גלריה	9,000 ₪	106 ₪[5]	145 ₪
2	רובע הסיטי	45	5,800 ₪	129 ₪	122 ₪
3	כיכר הסיטי	45	9,000 ₪	200 ₪	190 ₪
4	תש״ח	37	5,200 ₪	141 ₪	134 ₪
5	תש״ח 5	35	4,800 ₪	137 ₪	130 ₪

לטענת השמאים בהתאמה למיקום ועורפיות במקדם הפחתה 0.7 מתקבלים דמ״ש ראויים לנכס הנדון בסך 100 ₪. לטענתם על הצד הזהיר בחרו להביא בחשבון דמי שכירות ראויים בסך 120 ₪.

בתגובה לשומת המבקשת ציינו שמאי המשיבה כי בשומתם הסתמכו על נתוני היצע בסביבת ״כיכר הסיטי״ המשמשת כמרכז מסחרי עירוני, לרבות שירותי ממשל ומשרדים, ונהנית מתנועה ערה של הולכי רגל וכלי רכב לאורך כל שעות היממה, בעוד שהבניין הנדון ממוקם במיקום צדדי, ללא חשיפה והוא מתאים לשימוש כמסחר שכונתי בלבד. לא זו אף זו, הנכס ממוקם בעורף הבניין ללא חשיפה לרחוב.

[4] 132 ₪= 12 חודשים/ 180 מ״ר/ 284,592 ₪.
[5] גלריה במקדם 0.5. בשומה ציינו לאחר מו״מ 145 ₪ למ״ר.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

בשומת המבקשת נתוני השוואה מאזור כיכר הסיטי ללא התאמה, הפחתה למו"מ ולמיקום ובהתאמה מינורית ובלתי סבירה לעורפיות.

לטענת שמאי המשיבה עד מועד זה מרבית נתוני ההיצע שפורטו בשומתם עדיין מוצעים להשכרה, וזאת שלושה חודשים לאחר מועד עריכת השומה. מכאן שיש להביא בחשבון הפחתה משמעותית יותר למשא ומתן מזו שהביאו בחשבון בשומתם.

בתגובתם הציגו נתוני היצע נוספים כמפורט להלן:

כתובת	שטח במ"ר	דמ"ש חודשיים	דמ"ש למ"ר
כיכר הסיטי	48	₪ 6,500	₪ 135
כיכר הסיטי	50	₪ 5,500	₪ 110
רחוב הציונות	30	₪ 4,100	₪ 110

לטענתם, לאחר הפחתה למשא ומתן בגבולות 5-10% מתקבלים דמי שכירות חודשיים ממוצעים בסביבת כיכר הסיטי בגבולות 115-120 ₪ למ"ר.

לטענת שמאי המשיבה בתגובתם לצורך בחינת סבירות בחנו גם עסקאות מכר לשטח מסחר בסביבת כיכר הסיטי. להלן פירוט:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח במ"ר	שנת בניה	תמורה	תמורה למ"ר
2.11.2025	2447/8	העצמאות 93	19	2000	₪ 400,000	₪ 21,053
14.8.2025	2447/8	העצמאות 93	91	1989	₪ 1,700,000	₪ 18,681
17.3.2024	2449/10	הציונות 45	30	1996	₪ 621,000	₪ 20,700
ממוצע מ"ר למסחר בנוי						₪ 20,145
דמ"ש שנתיים ראויים לפי שיעור תשואה 6.75%						₪ 1,360
דמ"ש חודשיים ראויים למ"ר (12/ 1,360 ₪)						₪ 113

בהתחשב בהתאמה נדרשת עם הפחתה בשיעור 15-20% למיקום מתקבלים דמי שכירות חודשיים בסך של כ-100 ₪ למ"ר לשטח מסחר חזיתי בבניין הנדון. הנכס הנדון ממוקם בעורף הבניין, ללא נראות וחשיפה. המקדם המקובל לשטח מסחר עורפי ללא חשיפה הוא בגבולות 0.5-0.7. בשומה מכרעת בגו"ח 30002/51 נקבע מקדם התאמה 0.65 לשטח מסחר עורפי. בשומה מכרעת בגו"ח 2193/32 בה נקבע מקדם התאמה 0.6 לשטח מסחר עורפי.

בדיון שהתקיים בפני, בהתייחס לטענת שמאי המבקשת כי נתוני ההשוואה בתגובתם הם לנכסים בסטנדרט בניה נמוך וללא מרחב מוגן, טענו שמאי המשיבה כי בנכסים מסחריים אין רלוונטיות לקיומו של מרחב מוגן, כן אין רלוונטיות לסטנדרט גמר. השוכרים מתאימים את הנכסים לשימוש אותו הם מבקשים לעשות בו.

בדיון שהתקיים בפני העבירו שמאי המשיבה הסכם שכירות שנערך ונחתם ביום 6.6.2022 לפיו הושכרו חנויות חזיתיות 6-8 בבניין הנדון למטרת ניהול חנות מזון, זאת תמורת סך של 17,090 ₪ לחודש. תקופת השכירות 1.7.22-30.6.31. שטח המושכר כ-140 מ"ר. דהיינו דמ"ש הראויים בחזית הבניין הנדון הם 122 ₪ למ"ר. דהיינו, דמ"ש חודשיים בסך 100 ₪ למ"ר שהובאו

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

בחשבון בשומה הם על הצד המקל מאד. שכן לטענת שמאי המשיבה המעבר מחזית לעורף הוא דרמטי. לשטח מסחר אין קיום ללא חשיפה.

הכרעה

הצדדים חלוקים לעניין אומדן דמי השכירות הראויים בנכס במצב הקודם. בשומות הצדדים הובאו בחשבון נתוני שכירות מבוקשים מחנויות בסביבה. הצדדים חלוקים לעניין התאמות נדרשות למיקום, רמת חשיפה, סטנדרט גמר וקיומו של מרחב מוגן. בשומת המשיבה נקבעו דמ״ש חודשיים ראויים בסך 120 ₪ למ״ר במצב הקודם ובשומת שמאי המבקשת נקבעו דמ״ש ראויים חודשיים בסך 154 ₪ למ״ר ובתחשיבו הובאו בחשבון דמ״ש חודשיים ראויים בסך 132 ₪ למ״ר.

בדיון שהתקיים בפני הציגו שמאי המשיבה הסכם שכירות של החנות החזיתית בבניין הנדון. אני סבורה כי מדובר בנתון ההשוואה הרלוונטי ביותר. לא מצאתי לקבל את טענת שמאי המבקשת לפיה אין להסתמך על הסכם השכירות מן הטעם שנחתם בשנת 2022, לתקופה של 7 שנים. שכן תקופת השכירות מכוחו כוללת גם את המועד הקובע ומשכך הוא מהווה נתון השוואה ישיר ורלוונטי לדמי השכירות בנכס הנדון, ללא צורך בהתאמה למיקום, להיקף ולסטנדרט גמר. הטענה כי לאחר מכן נחתם הסכם שכירות חדש עם אותו השוכר בדמי שכירות גבוהים יותר לא נתמכה בהסכם או בכל ראיה אחרת, אף שמדובר במסמך שככל וקיים אמור להימצא בידי בעלי הנכס. אני סבורה שאין מקום לדחות נתון חוזי קונקרטי המצוי בפני על יסוד טענה כללית לקיומו של הסכם אחר, שעה שהסכם זה לא הוצג. לפיכך ובהיעדר ראיה אחרת מצאתי לנכון כאמור להסתמך על הסכם השכירות שהוצג.

בהתאם למנגנון ההצמדה[6] שבהסכם דמי השכירות החודשיים בחנות החזיתית הם 19,671 ₪. עפ״י מדידה גראפית שערכתי מתכנית ההיתר שטח החנות החזיתית 149 מ״ר ושטח הקולונדה 28 מ״ר. ייחסתי לקולונדה מקדם שווי 0.4. מתקבלים בחנות החזיתית דמי שכירות חודשיים בסך 123 ₪ למ״ר אקו׳. אני סבורה כי בהתחשב במיקום ובהיקף מדובר בדמי שכירות המשקפים שווי שוק.

הנכס הנדון אינו נהנה מחזית מסחרית ראשית. הנכס ממוקם מדופן הצדדית המזרחית של הבניין ולו חשיפה צדדית מהרחוב. לאור האמור אני סבורה כי מקדם ההפחתה הראוי ביחס לנכס החזיתי ובהתחשב בקיומו של מרחב מוגן הוא 0.9. ויובהר תרומת הממ״ד לנכס מסחרי מוגבלת. בחנות חלק מהיתרון הבטחוני בקיומו של מרחב מוגן מתקזז עם פונקציונליות פחותה. שטח הנכס הנדון בהתאם לתכנית הבקשה הוא 180 מ״ר ובנוסף חצר מקורה בשטח 79 מ״ר. בהתחשב במקדם שווי 0.4 לחצר המקורה. מתקבל שטח אקו׳ 211.6 מ״ר אקו׳ ודמי שכירות חודשיים ראויים במצב הקודם בסך של **23,424** ₪.

[6] הצמדה למדד אך לא פחות מתוספת בשיעור של 3% בשנה.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

9.3 אומדן שווי הנכס במצב חדש

טיעוני המבקשת

לטענת שמאי המבקשת דמ"ש החודשיים הראויים שיש להביא בחשבון במצב החדש הם 132 ₪ למ"ר. זאת בהסכם להסכם השכירות המעודכן מיום 29.4.26. לטענת השמאי דמי השכירות החודשיים הופחתו בעקבות המלחמה לסך של 23,800 ₪.

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה הובאו בחשבון דמי שכירות חודשיים במצב החדש בהסתמך על הסכם השכירות לפי השנה הראשונה 26,800 ₪.

בתגובה לשומת המבקשת ציינו שמאי המשיבה כי חוזה השכירות הועבר ע"י המבקשת ביום 26.4.26 וביום 27.4.2026 נערכה שומתם. לטענת השמאים יש טעם לפגם בכך שרק לאחר שהועברה לידיה שומת ההשבחה ניהלה המבקשת דין ודברים עם בעלת הנכס והופחתו דמי השכירות החודשיים. בדיון שהתקיים בפני טענו שמאי המשיבה כי התנהלות המבקשת מעוררת חוסר נוחות.

בכל מקרה לטענתם אין רלוונטיות לדין ודברים שבין בעלת הנכס לשוכרת ובהפחתות מיוחדות שניתנו בגין תקופת שכירות ארוכה ובעקבות מצב המלחמה, כלשון בעלת הנכס במסמך מיום 27.4.2026. לטענתם, מושכלות יסוד הן כי שומת ההשבחה תערך ליום השימוש החורג ובהתאם לשווי המקרקעין בשוק החופשי במועד הקובע.

במועד הקובע הנכס הושכר תמורת סך של 26,800 ₪. הסכם השכירות משקף את דמי השכירות הראויים. לטענת השמאים, גם אם נניח שלאחר המועד הקובע הסכימה בעלת הנכס להפחית את דמי השכירות כמחווה של רצון טוב, הרי שהפחתה זו אינה מלמדת על דמי השכירות הראויים.

בתגובה לשומת המבקשת ציינו שמאי המשיבה ששומתם נערכה לקולא שכן, בהתחשב שבהתאם להסכם השכירות "אישור לשימוש חורג יהיה על אחריות וחשבון השוכר" הרי שאת היטל ההשבחה החל על בעלת הנכס וישולם ע"י השוכר יהיה מקום להוסיף לדמי השכירות במצב החדש. בתגובתם הציגו השמאים תחשיב המשקף את הטענה האמורה, להלן התחשיב-

שטח עיקרי בשימוש חורג	180 מ"ר
דמ"ש שנתיים מצב קודם (180 מ"ר*120 ₪* 12 חודשים)	259,358 ₪
דמ"ש שנתיים עפ"י הסכם מצב חדש (26,800 ₪*12 חודשים)	321,600 ₪
היטל השבחה צפוי בחלוקה לינארית לתקופת השימוש החורג	48,388 ₪
תמורה שנתית מגלמת היטל השבחה שמשלם השוכר	369,988 ₪
תועלת כלכלית שנתית	110,629 ₪
השבחה (ענ"נ 3 שנים, 7%)	290,326 ₪

הכרעה

קיבלתי את הסכמת הצדדים לקביעת השווי במצב החדש בהתבסס על דמי השכירות המשולמים בנכס הנדון. הסכם השכירות מגלם בצורה המיטבית את מאפייני הנכס. בהתאם להסכם השכירות דמי השכירות עבור הנכס במועד הקובע הם 28,370 ₪ לאחר הצמדה למדד. בהתאם להסכם השכירות כל העלויות הכרוכות בהגשת הבקשה לשימוש חורג או אישורה

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

יחולו על השוכר וישולמו על ידו. לפיכך, הבאתי בחשבון כי היטל ההשבחה מהווה חלק מהתמורה. שכן קונה סביר אדיש בין חלופה של תשלום דמי שכירות בתוספת היטל השבחה או לחלופין תשלום ערך דומה כדמי שכירות בלבד. בהתחשב בשומות השבחה שערכה המשיבה בעבר הבאתי בחשבון כי קונה סביר במקרה הנדון היה מביא בחשבון בתחשיב גס היטל השבחה לפי 250 ₪ לחודש ובסה"כ תמורה חודשית לפי **28,620** ₪.

יצוין שלאחר שבחנתי את טענות הצדדים מצאתי לנכון להעדיף את דמי השכירות שהיו בתוקף במועד הקובע. ההסכם המעודכן במסגרתו הופחתו דמי השכירות נערך לאחר המועד הקובע ואף לאחר עריכת שומת המשיבה. מעבר לכך, מהמסמכים שהוצגו עולה כי ההפחתה ניתנה על רקע נסיבות מיוחדות הנוגעות ליחסים שבין הצדדים להסכם. בנסיבות אלו אין לראות בדמי השכירות המופחתים משום אינדיקציה עדיפה לדמי השכירות הראויים בשוק החופשי במועד הקובע.

9.4 עלויות התאמה

טיעוני המבקשת

לטענת שמאי המבקשת יש מקום להפחית מההשבחה הגולמית סך של כ-8,600 ₪ בשנה. לטענתו, הנכס משמש כגן ילדים למעלה מעשור. מדובר בהארכה שלישית לשימוש החורג. יש להביא בחשבון את חלקן היחסי של עלויות ההתאמה בגין הקמת המרחב המוגן בשנת 2013. יש להביא בחשבון עלות שנתית לפי 7,000 ₪ למ"ר לשטח של 16 מ"ר בחלוקה ל-13 שנים.
בשומה מכרעת בגו"ח 38088/86 הובא בחשבון חלק יחסי של עלות הקמת מרחבים מוגנים בגן ילדים כעלות לקיזוז מההשבחה. בדיון שהתקיים בפני טען שמאי המבקשת כי לא ניתן מצד אחד להתעלם מעלות הקמת הממ"מ ומצד שני להתייחס לנכס ככולל ממ"מ במצב החדש.

טיעוני המשיבה

בתגובה לשומת המבקשת ציינו שמאי המשיבה כי הקמת מרחב מוגן אינה מהווה עלות עודפת. כמו כן, כי עלות הקמת מרחב מוגן לפי 7,000 ₪ למ"ר בשנת 2013 אינה סבירה. כמו כן, כי אין להניח שהמרחב המוגן יתכלה לאחר 13 שנה ממועד הקמתו. השמאים הפנו להחלטה ב**ערר 8053-08-25 חברת אמוטיב עסקים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה לב השרון.** בהחלטה נקבע כי ניתן להכיר בעלויות התאמה הנדרשות לצורך התאמת המבנה לשימוש החורג המבוקש רק במצבים בהם מתקיים קשר סיבתי ישיר בין עלויות אלו לבין ההשבחה הממומשת. נקבע שבאירוע מס מאוחר אין לנכות עלויות התאמה שהוצאו בעבר לצורך שימוש חורג קודם, מקום שבו במועד הקובע המבנה כבר מותאם לשימוש החורג. עלויות אלו אינן נדרשות עוד לשם מימושה ההשבחה הנובעת מהאקט התכנוני המאוחר ולכן לא מתקיים לגביהן הקשר הסיבתי הנדרש לפי הלכת אברמוביץ[7].

הכרעה

לא מצאתי לקבל את טענת שמאי המבקשת להפחתת חלק יחסי מעלות הקמת המרחב המוגן. ראשית, בהתאם למסמכים שהועברו ע"י הצדדים עולה מפורשות כי עלות הקמת המרחב המוגן חלה במלואה על השוכרת, בנוסף לדמי השכירות המשולמים על ידה. לפיכך, אין מדובר

[7] רע"א 147/14 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' סוניה אברמוביץ'.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

בהוצאה של בעלת המקרקעין הנדרשת לצורך מימוש ההשבחה. שנית מדובר בעלות שהוצאה בשנת 2013 במסגרת התאמת הנכס לשימוש החורג בתקופה קודמת, בעוד שבמועד הקובע בעניינו המרחב המוגן כבר קיים והנכס מותאם לשימוש כגן ילדים. לפיכך, כפי שטענו שמאי המשיבה לא מתקיים קשר סיבתי בין העלות ההיסטורית לבין ההשבחה הנובעת מהארכת השימוש החורג. למעלה מן הצורך יצוין כי העלות לה טוען שמאי המבקשת לא נתמכה באסמכתא, בדגש כי מדובר על עלות התאמה של חלל קיים למרחב מוגן. כך גם לעניין חלוקת העלות לתקופה של 13 שנים.

10. תחשיב השומה

דמ"ש שנתיים מצב קודם (23,424 ₪* 12 חודשים)	281,088 ₪
דמ"ש שנתיים עפ"י הסכם מצב חדש (28,620 ₪*12 חודשים)	343,440 ₪
תועלת כלכלית שנתית	62,352 ₪
השבחה (ענ"נ 3 שנים, 7%)	163,630 ₪

11. השומה

לאור האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס נשוא השומה, כדלקמן:

תיאור	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
שימוש חורג לתקופה של 3 שנים	17.3.2026	163,630 ₪	81,815 ₪

הערכים לעיל יוצמדו עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב

שמאית מכריעה



רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com