תאריך עברי:	כ"ג כסלו תשפ"א
תאריך לועזי:	09/12/20
מס' תיק רמ"י:	52512646א
מספרינו (אופק):	38659
לקביעת שכ"ט:	35.75 יח' שומה

לכבוד:

גב' מיטל טייאר,	מר ישראל יעקב ומר אמיר שיליאן	מר שגיא שער
צוות לקידום עסקות תעסוקה	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י.	שמאי מקרקעין מטעם המשיגה.
רמ"י, מרחב מרכז	מדינת היהודים 89, הרצליה	אברהם קרן 36, כפר סבא
Meitalt@land.gov.il	office@iy1.co	shaar-s@zahav.net.il

<u>הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] - גוש 9047 חלקה 6, מגרש 2002 לפי תכנית צש/בת/2/62, רח' האופה, פארק התעשיות "לב השרון"</u>

מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 31.12.19, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע בהתאם לחלופות כדלקמן[2]:

- **חלופה 1** - אומדן שווי זכות הבעלות, לפי לזכויות חוזיות, למרכיב הקרקע בשטח של 3,449 מ"ר, למטרת תעשיה, לפי תב"ע צש/בת/2/62.
- **חלופה 2** - אומדן שווי זכות הבעלות, לפי תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל, למרכיב הקרקע בשטח של 3,449 מ"ר, לצורך רכישת הבעלות.
- **חלופה 3** - אומדן שווי זכות הבעלות, לפי זכויות חוזיות, למרכיב הקרקע בשטח של 30 מ"ר בקומת הקרקע למטרת תעשיה, לשנים 2006-2010.
- **חלופה 4** - אומדן שווי זכות הבעלות, לפי זכויות חוזיות, למרכיב הקרקע בשטח של 30 מ"ר בקומת הקרקע למטרת משרדים, לשנים 2006-2010.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019, סעיף 4.20, סימן ב'.

[2] יוער כי בהזמנת השומה ובשומות הצדדים המועדים הקובעים לא צוינו בתאריך מדויק. לפיכך ובהעדר תאריך מוגדר אחר, שומתנו זאת תיערך נכון ליום 1.1 לכל שנה המוזכרת בחלופות.

- **חלופה 5** - אומדן שווי זכות הבעלות, לפי זכויות חוזיות, למרכיב הקרקע בשטח של 30 מ״ר בקומת הקרקע למטרת תעשיה, לשנים 2010-2012.
- **חלופה 6** - אומדן שווי זכות הבעלות, לפי זכויות חוזיות, למרכיב הקרקע בשטח של 30 מ״ר בקומת הקרקע למטרת מסחר, לשנים 2010-2012.
- **חלופה 7** - אומדן שווי זכות הבעלות, לפי זכויות חוזיות, למרכיב הקרקע בשטח של 70 מ״ר בקומת הקרקע למטרת תעשיה, לשנים 2008-2012.
- **חלופה 8** - אומדן שווי זכות הבעלות, לפי זכויות חוזיות, למרכיב הקרקע בשטח של 70 מ״ר בקומת הקרקע למטרת מסחר, לשנים 2008-2012.
- **חלופה 9** - אומדן שווי זכות הבעלות, לפי זכויות חוזיות, למרכיב הקרקע בשטח של 90 מ״ר בקומת הקרקע למטרת תעשיה, לשנים 2006-2012.
- **חלופה 10** - אומדן שווי זכות הבעלות, לפי זכויות חוזיות, למרכיב הקרקע בשטח של 90 מ״ר בקומת הקרקע למטרת מסחר, לשנים 2006-2012.

- **חלופה 11** - אומדן שווי זכות הבעלות, לפי זכויות חוזיות, למרכיב הקרקע בשטח של 193 מ״ר בקומת הקרקע למטרת תעשיה, לשנים 2014-2019.
- **חלופה 12** - אומדן שווי זכות הבעלות, לפי זכויות חוזיות, למרכיב הקרקע בשטח של 193 מ״ר בקומת הקרקע למטרת מסחר, לשנים 2014-2019.
- **חלופה 13** - אומדן שווי זכות הבעלות, לפי זכויות חוזיות, למרכיב הקרקע בשטח של 45 מ״ר בקומה א׳ למטרת תעשיה, לשנים 2006-2007.
- **חלופה 14** - אומדן שווי זכות הבעלות, לפי זכויות חוזיות, למרכיב הקרקע בשטח של 45 מ״ר בקומה א׳ למטרת משרדים, לשנים 2006-2007.
- **חלופה 15** - אומדן שווי זכות הבעלות, לפי זכויות חוזיות, למרכיב הקרקע בשטח של 100 מ״ר בקומה א׳ למטרת תעשיה, לשנים 2007-2018.
- **חלופה 16** - אומדן שווי זכות הבעלות, לפי זכויות חוזיות, למרכיב הקרקע בשטח של 100 מ״ר בקומה א׳ למטרת משרדים, לשנים 2007-2018.
- **חלופה 17** - אומדן שווי זכות הבעלות, לפי זכויות חוזיות, למרכיב הקרקע בשטח של 90 מ״ר בקומה א׳ למטרת תעשיה, לשנים 2006-2014.

- **חלופה 18** - אומדן שווי זכות הבעלות, לפי זכויות חוזיות, למרכיב הקרקע בשטח של 90 מ״ר בקומה א׳ למטרת משרדים, לשנים 2006-2014.
- **חלופה 19** - אומדן שווי זכות הבעלות, לפי זכויות חוזיות, למרכיב הקרקע בשטח של 899 מ״ר בקומה ב׳ למטרת תעשיה, לשנים 2006-2018.
- **חלופה 20** - אומדן שווי זכות הבעלות, לפי זכויות חוזיות, למרכיב הקרקע בשטח של 899 מ״ר בקומה ב׳ למטרת מסחר, לשנים 2006-2018.

כל זאת לצורך תשלום בגין העברת בעלות – תעסוקה.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר ישראל יעקב ביום 28.7.2019 - **להלן: ״המשיבה״** ; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם חברת רולדין נכסים בע״מ, בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר שגיא שער מיום 3.12.2019 - **להלן: ״ המשיגה״.**

1.3. בתאריך 13.2.2020 התקיים דיון במשרדי מחוז ת״א של אגף שומת מקרקעין בנוכחות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים באותו יום, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 14 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.

1.4. בתאריך 16.2.2020 העביר שמאי המשיגה את המסמכים הבאים :

- מספר חוזי מכר, הסכם שיתוף והסכם אופציה לנכסים ביעוד תעשיה.
- מספר חוזי שכירות (על נספחיהן) למבנים במתחם.

1.5. הצדדים חלוקים בנושא ערכי השווי בחלופות השונות בנכס.

2. <u>זיהוי הנכס</u> :

גוש	9047
חלקה	6
שטח רשום	3,449 מ״ר
מגרש	2002 לפי תכנית צש/בת/2/62
מהות הנכס	מגרש ביעוד תעשיה בו קיימים שימושים שונים
כתובת עירונית	רח׳ האופה, פארק התעשיה ״לב השרון״, קדימה צורן

3. <u>הזכויות המוערכות</u> :

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות מלאה במרכיב הקרקע, ללא מע״מ וכולל הוצאות הפיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. <u>המועדים הקובעים לשומה</u>:

המועדים הקובעים הינם כדלקמן:

עבור חלופות 1 -2	:	28.7.2019
עבור חלופות 3-4	:	לכל שנת עבר החל מ-1/1/2006 ועד 1/1/2010
עבור חלופות 5-6	:	לכל שנת עבר החל מ-1/1/2012 ועד 1/1/2010
עבור חלופות 7-8	:	לכל שנת עבר החל מ-1/1/2012 ועד 1/1/2008
עבור חלופות 9-10	:	לכל שנת עבר החל מ-1/1/2012 ועד 1/1/2006
עבור חלופות 11-12	:	לכל שנת עבר החל מ-1/1/2019 ועד 1/1/2014
עבור חלופות 13-14	:	לכל שנת עבר החל מ-1/1/2007 ועד 1/1/2006
עבור חלופות 15-16	:	לכל שנת עבר החל מ-1/1/2018 ועד 1/1/2007
עבור חלופות 17-18	:	לכל שנת עבר החל מ-1/1/2019 ועד 1/1/2006
עבור חלופות 19-20	:	לכל שנת עבר החל מ-1/1/2018 ועד 1/1/2006

5. <u>מועד הביקור בנכס</u>:

ביקור בנכס נערך ביום 06/09/2020 על ידי הח"מ.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:

6.1 <u>סביבת הנכס</u>:

הנכס הנדון ממוקם ברחוב האופה בפארק התעשיות "לב השרון", במועצה המקומית קדימה צורן.
פארק התעשיות נמצא במזרח הישוב קדימה, וממערב לכביש ארצי מס' 562 המחבר בין כביש ארצי מס' 553 מדרום לכביש ארצי מס' 57 מצפון. פארק התעשיה מאופיין בבניה חדשה באופן יחסי של מבנים בני עד כ-3 קומות. השימושים במקום מגוונים וכוללים מסחר ומשרדים לצד מבני תעשיה. הפיתוח במקום מלא וכולל: גינון, כבישים, מדרכות מאבנים משתלבות, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, מים וביוב. הטופוגרפיה במקום כמעט מישורית.

6.2 <u>הנכס הנדון</u>:

הנכס הנדון מהווה את חלקה 6 בגוש 9047, מגרש 2002 לפי תכנית צש/בת/2/62, בשטח 3,449 מ"ר ומהווה את חלקו המערבי של מתחם נרחב - "רולדין סנטר". המתחם מאופיין בפעילות מסחרית ערה ובו גם חנויות השייכות לרשתות גדולות כדוגמת: פוקס, אופטיקה הלפרין, בורגרים, רמי לוי ועוד.
המבנה כולל שתי קומות מעל קומת כניסה כאשר בקומת הכניסה נמצאת חנות המפעל של רולדין וכן מסעדה אסייתית בשם TAYA. בקומה א' ממוקמים משרדי ההנהלה ומרכז המבקרים של רשת רולדין ולצידם פועל משרד אדריכלים ומרפאת שיניים. בקומה ב' – מכון כושר בשם SWIFT.

תמונות הנכס:

מתחם רולדין סנטר – במערבו (בשמאל התמונה) ניתן לראות את הנכס הנשום:



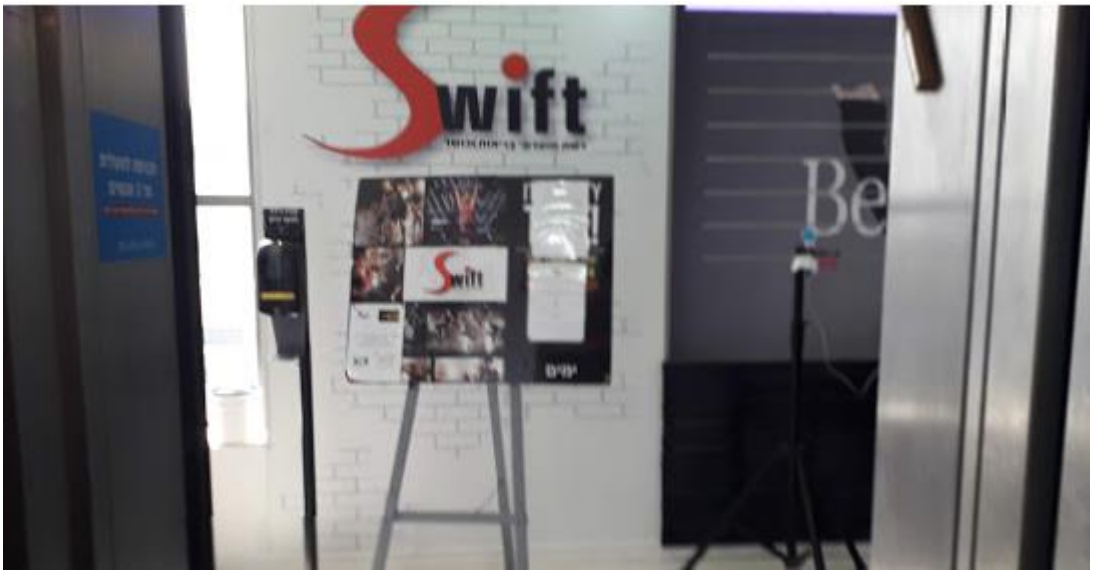
המבנה הנשום:



קומה א':



קומה ב':



7. <u>מצב משפטי – הזכויות במקרקעין</u>:

7.1. <u>נסח רישום</u>:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 09/08/2020, עולים בין היתר פרטי הרישום הבאים:

רשויות	מ.א. לב השרון, מ.מ. קדימה צורן
גוש	9047
חלקה	6
שטח רשום	3,449 מ״ר
בעלויות	רשות הפתוח 77/3449 חלקים, מדינה ישראל 3372/3449 חלקים
חכירות	שכירות, רמת חכירה ראשית, החוכר – רולדין נכסים בע״מ, בשלמות

7.2. <u>חוזה חכירה</u>:

בהתאם לחוזה חכירה (תעשיה ומלאכה) מהוון מיום 19/3/2007 שנחתם בין מינהל מקרקעי ישראל (״המחכיר״) לבין רולדין נכסים בע״מ (״החוכר״), עולים בין היתר הפרטים הבאים:

גוש	גוש רשום 9047 חלקה 6 בשלמות
המגרש	מגרש מס׳ 2002 לפי תכנית מפורטת צש/בת/2/62. השטח 3,449 מ״ר בערך.
המקום	מ.א. לב השרון
מטרת החכירה	תעשיה
תקופת החכירה	49 שנים החל מיום 20/4/1999 וכלה ביום 19/4/2048.
קיבולת הבניה	3,462 מ״ר מבונים.

8. <u>מצב תכנוני</u>:

על הנכס הנדון חלות בין היתר התכניות הבאות:

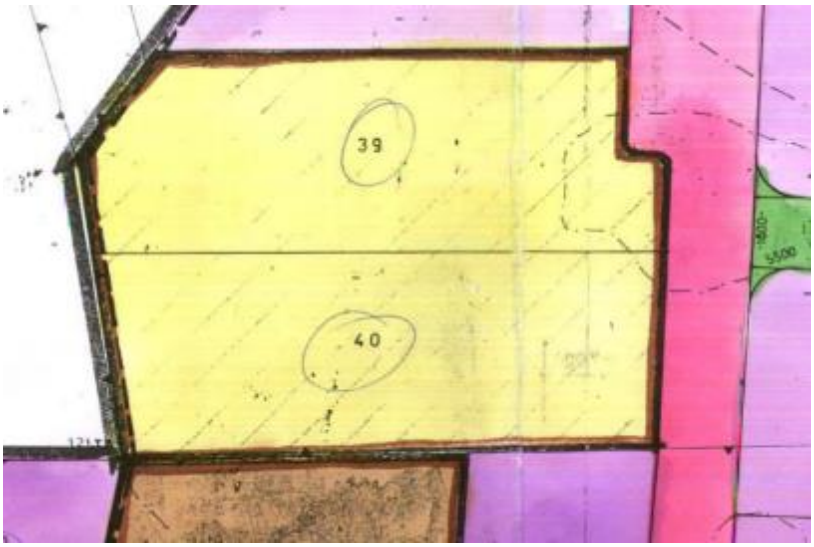
8.1. **תכנית הצ/1/62 – ״שינוי לתכנית מפורטת הצ/62 ושינוי לתכנית מתאר הצ/130״**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2935 מיום 16/6/1983.

מטרות התכנית, בין היתר: אחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים, קביעת אזורי תעשיה ומסחר, קביעת מערכת דרכים חדשה, קביעת קווי הבניה, קביעת שטחים למבני ציבור, שטח ציבורי פתוח, אזור מסחרי ואזור לבית אריזה.

בהתאם לתכנית מסומן מרבית המגרש ביעוד אזור לבית מטבחיים.

להלן מיקום הנכס על גב תשריט התכנית:



8.2. תכנית צש/0/2/0 – "שינוי לתכנית מתאר מקומית SR/15"

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3769 מיום 27/5/1990.

מטרות התכנית, בין היתר: תכנית מתאר מקומית לקביעת הוראות ויעוד קרקע, שמירה על אופיו הכפרי חקלאי של האזור, פתוח מרחב התכנון והבטחת שרותים נאותים תוך שימור ושיפור איכות החיים.

בהתאם לתכנית מסווג המגרש ביעוד אזור תעשיה, מלאכה ואחסנה.

השימושים המותרים: תעשיה, מלאכה, אחסנה, מסעדות, מזנונים וקיוסקים, בניני ציבור, מתקנים הנדסיים ומקלטים, מגורי שומרים, שבילים, דרכים וחניות, מבני עזר ופעילויות הדרושות לתעשיה, מלאכה ואחסנה.

זכויות הבניה: כסוי השטח לא יעלה על 40% משטח המגרש בכל קומה וסה"כ לא יותר מ-100% בכל הקומות.

גובה הבנינים לא יעלה על 3 קומות או 12 מ' מה שפחות פרט לארובות, מתקני פליטה, ממגורות ומיכלים.

להלן מיקום הנכס על גב תשריט התכנית:



8.3. תכנית צש/בת/2/62 – "פארק תעשיתי לב השרון"

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4240 מיום 18/8/1994.

מטרות התכנית בין היתר: שינוי התכנית המפורטת המאושרת הצ/1-62, יעוד שטחים לתעשיה, מלאכה, למבני ציבור, למסחר, לשצ"פ ולדרכים, התווית דרכים וחניות, איחוד וחלוקה מחדש.

בהתאם לתכנית מסומן המגרש הנדון כמגרש 2002 ביעוד תעשיה.

להלן מיקום המגרש על רקע תשריט התכנית:



תכליות באזור תעשיה: מבנים לתעשיה בלתי מזיקה, לבתי מלאכה ולמתקני שרות כגון משרדים, חניות, מוסכים, מחסנים ולכל תכלית דומה אחרת שמטרתה לשרת את הייעודים הנ"ל לאחר אישור הועדה המקומית.

תותר הקמת חנות למכירת מוצרי המפעל בתחום המגרש.

עיקרי זכויות הבניה: שטח מגרש מינימלי – 1,000 מ"ר, שטח בניה מירבי מעל מפלס הכניסה – 100% - שימושים עיקריים 80% ושטחי שרות 20%. תכסית מירבית לקומה – 40%, מס' קומות – 2.

שטח גלריות עד 50% משטח הקומה כלול בשטח העיקרי.

קווי בנין – קדמי – כמסומן בתשריט, אחורי וצדדי – 5 מ'.

8.4. **<u>רישוי</u>** :

הוצגה בפנינו[3] בקשה להיתר בניה מס׳ 20180283, מיום 13/6/2018. החלקות הכלולות בבקשה – חלקות 5,6,7,8 בגוש 9047. שטח המגרש / החלקה: 12,584 מ״ר.

תאור הבקשה : מבנה קיים לתעשיה לשימוש חורג למסחר בשטח כולל של 3,122 מ״ר לתקופה של חמש שנים (ללא תוספת שטחים).

להלן טבלת השטחים:

א	השימושים העיקריים (מ"ר)													הקומה והמפלס בבניין **
	משרדים		מעבר ציבורי	אחסנה		תעשיה		מסחר		בנק		סה"כ	סה"כ	
קוד	שימוש			שימוש	קוד	שימוש	קוד	שימוש חורג		שימוש	קוד	שטח קיים	מ"ר	% משטח המגרש
קיים	מוצע	קיים	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים			
														מרתף
		283.97			2255.82			2399				5546.02	5546.02	44.07%	קומת קרקע
99.64		754.02			1148.44			516				2002.10	2002.10	15.91%	גלריה 1
					2707.62			207				1531.73	1531.73	12.17%	ראשונה
					0.00							0.00	0.00	0.00%	שניה
															גג
															גג עליון
99.64		283.97		1173.73	6886.46	-2183.05	2300.23	821.42	302.55	-302.55		9286.33	9079.85	72.15%	סה"כ המבנה

[3] בשומות הצדדים מוזכרת תכנית בקשה להיתר שונה מזו שצוינה כאן. מבירור שערכנו עם רמ״י עולה כי התכנית אותה ציינו מעלה היא זו שאושרה לבסוף ע״י רמ״י.

הקומה והמפלס בבנין **	חלקי שירות (מ"ר) ב												סה"כ הבנין ג	
	מקלט	מתקנים ומערכות סכניות	אחסנה	חניה (לא מקורה)	מבואות והדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מעברים לכלל הציבור	בליטות	שטח שרות נאותשר שנמכר (לשטח עיקרי)	בניה קיימת	סה"כ מ"ר	סה"כ % משטח המגרש	מ"ר	%
מרתף		78.06			21.57					190.82	290.45	2.31%	290.45	2.31%
קומת קרקע	6.84	91.03			56.75		6.00		-419.71	1863.88	1560.18	12.40%	7106.20	56.47%
גלריה 1	3.80	10.71			60.97					310.95	310.95	2.47%	2313.05	18.38%
ראשונה										220.07	220.07	1.75%	1751.80	13.92%
שניה											0.00	0.00%	0.00	0.00%
גג										25.58	25.58	0.20%	25.58	0.20%
גג עליון										25.81	25.81	0.21%	25.81	0.21%
סה"כ המבנה								0.00		3184.53	2433.04	19.33%	11512.89	91.49%

9. **<u>שומות ועמדות הצדדים</u>**:

9.1. **<u>סיכום השוואתי של סכומי השומה:</u>**

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

מס' חלופה	מועד קובע	המשיבה	המשיגה
1	28/7/2019	₪ 7,080,000	₪ 8,500,000
2	28/7/2019	₪ 9,500,000	₪ 8,560,000
3	1/1/2006	₪ 24,000	₪ 37,200
	1/1/2007	₪ 24,000	₪ 37,200
	1/1/2008	₪ 24,000	₪ 45,000
	1/1/2009	₪ 27,000	₪ 54,600
	1/1/2010	₪ 45,000	₪ 54,600
4	1/1/2006	₪ 21,000	₪ 11,400
	1/1/2007	₪ 21,000	₪ 11,400
	1/1/2008	₪ 24,000	₪ 16,500
	1/1/2009	₪ 27,000	₪ 16,500

מס׳ חלופה	מועד קובע	המשיבה	המשיגה
	1/1/2010	₪ 30,000	₪ 16,500
5	1/1/2010	₪ 45,000	₪ 54,600
	1/1/2011	₪ 54,000	₪ 57,000
	1/1/2012	₪ 54,000	₪ 63,000
6	1/1/2010	₪ 114,000	₪ 81,000
	1/1/2011	₪ 114,000	₪ 84,000
	1/1/2012	₪ 102,000	₪ 84,000
7	1/1/2008	₪ 56,000	₪ 105,000
	1/1/2009	₪ 63,000	₪ 127,400
	1/1/2010	₪ 105,000	₪ 127,400
	1/1/2011	₪ 126,000	₪ 133,000
	1/1/2012	₪ 126,000	₪ 147,000
8	1/1/2008	₪ 210,000	₪ 196,000
	1/1/2009	₪ 210,000	₪ 196,000
	1/1/2010	₪ 266,000	₪ 189,000
	1/1/2011	₪ 266,000	₪ 196,000
	1/1/2012	₪ 238,000	₪ 196,000
9	1/1/2006	₪ 72,000	₪ 111,600
	1/1/2007	₪ 72,000	₪ 111,600
	1/1/2008	₪ 72,000	₪ 135,000
	1/1/2009	₪ 81,000	₪ 163,800
	1/1/2010	₪ 135,000	₪ 163,800
	1/1/2011	₪ 162,000	₪ 171,000
	1/1/2012	₪ 162,000	₪ 189,000
10	1/1/2006	₪ 270,000	₪ 216,000
	1/1/2007	₪ 270,000	₪ 234,000
	1/1/2008	₪ 270,000	₪ 252,000

מס׳ חלופה	מועד קובע	המשיבה	המשיגה
	1/1/2009	₪ 270,000	₪ 252,000
	1/1/2010	₪ 340,000	₪ 243,000
	1/1/2011	₪ 340,000	₪ 252,000
	1/1/2012	₪ 310,000	₪ 252,000
11	1/1/2014	₪ 405,000	₪ 443,900
	1/1/2015	₪ 405,000	₪ 482,500
	1/1/2016	₪ 405,000	₪ 482,500
	1/1/2017	₪ 405,000	₪ 501,800
	1/1/2018	₪ 444,000	₪ 501,800
	1/1/2019	₪ 459,000	₪ 501,800
12	1/1/2014	₪ 1,240,000	₪ 617,600
	1/1/2015	₪ 1,450,000	₪ 617,600
	1/1/2016	₪ 1,450,000	₪ 656,200
	1/1/2017	₪ 1,450,000	₪ 868,500
	1/1/2018	₪ 1,450,000	₪ 868,500
	1/1/2019	₪ 1,450,000	₪ 868,500
13	1/1/2006	₪ 22,000	₪ 36,270
	1/1/2007	₪ 22,000	₪ 36,270
14	1/1/2006	₪ 30,000	₪ 17,100
	1/1/2007	₪ 30,000	₪ 17,100
15[4]	1/1/2007	₪ 48,000	₪ 80,600
	1/1/2008	₪ 48,000	₪ 97,500
	1/1/2009	₪ 54,000	₪ 118,300
	1/1/2010	₪ 90,000	₪ 118,300
	1/1/2011	₪ 108,000	₪ 123,500

[4] בשומת המשיגה חושב בטעות גם ערך לשנת 2016 בחלופות 15,16

מס׳ חלופה	מועד קובע	המשיבה	המשיגה
	1/1/2012	108,000 ₪	136,500 ₪
	1/1/2013	114,000 ₪	136,500 ₪
	1/1/2014	126,000 ₪	149,500 ₪
	1/1/2015	126,000 ₪	162,500 ₪
	1/1/2016	126,000 ₪	162,500 ₪
	1/1/2017	126,000 ₪	169,000 ₪
	1/1/2018	138,000 ₪	169,000 ₪
	1/1/2019	143,000 ₪	169,000 ₪
16	1/1/2007	70,000 ₪	38,000 ₪
	1/1/2008	80,000 ₪	55,000 ₪
	1/1/2009	90,000 ₪	55,000 ₪
	1/1/2010	100,000 ₪	55,000 ₪
	1/1/2011	150,000 ₪	57,000 ₪
	1/1/2012	150,000 ₪	57,000 ₪
	1/1/2013	180,000 ₪	81,000 ₪
	1/1/2014	180,000 ₪	92,000 ₪
	1/1/2015	200,000 ₪	142,000 ₪
	1/1/2016	260,000 ₪	149,000 ₪
	1/1/2017	270,000 ₪	180,000 ₪
	1/1/2018	270,000 ₪	190,000 ₪
	1/1/2019	270,000 ₪	190,000 ₪
17	1/1/2006	43,000 ₪	72,540 ₪
	1/1/2007	43,000 ₪	72,540 ₪
	1/1/2008	43,000 ₪	87,750 ₪
	1/1/2009	49,000 ₪	106,470 ₪
	1/1/2010	81,000 ₪	106,470 ₪
	1/1/2011	97,000 ₪	111,150 ₪

מס׳ חלופה	מועד קובע	המשיבה	המשיגה
	1/1/2012	₪ 97,000	₪ 122,850
	1/1/2013	₪ 103,000	₪ 122,850
	1/1/2014	₪ 113,000	₪ 134,500
	1/1/2015	₪ 113,000	₪ 146,250
	1/1/2016	₪ 113,000	₪ 146,250
	1/1/2017	₪ 113,000	₪ 152,100
	1/1/2018	₪ 124,000	₪ 152,100
	1/1/2019	₪ 129,000	₪ 152,100
18	1/1/2006	₪ 60,000	₪ 34,200
	1/1/2007	₪ 60,000	₪ 34,200
	1/1/2008	₪ 70,000	₪ 49,500
	1/1/2009	₪ 80,000	₪ 49,500
	1/1/2010	₪ 90,000	₪ 49,500
	1/1/2011	₪ 140,000	₪ 51,300
	1/1/2012	₪ 140,000	₪ 51,300
	1/1/2013	₪ 160,000	₪ 72,900
	1/1/2014	₪ 160,000	₪ 82,800
	1/1/2015	₪ 180,000	₪ 127,800
	1/1/2016	₪ 230,000	₪ 134,100
	1/1/2017	₪ 240,000	₪ 162,000
	1/1/2018	₪ 240,000	₪ 171,000
	1/1/2019	₪ 240,000	₪ 171,000
19	1/1/2006	₪ 430,000	₪ 724,594
	1/1/2007	₪ 430,000	₪ 724,594
	1/1/2008	₪ 430,000	₪ 876,525
	1/1/2009	₪ 490,000	₪ 1,063,517
	1/1/2010	₪ 810,000	₪ 1,063,517

מס׳ חלופה	מועד קובע	המשיבה	המשיגה
	1/1/2011	970,000 ₪	1,110,265 ₪
	1/1/2012	970,000 ₪	1,227,135 ₪
	1/1/2013	1,240,000 ₪	1,227,135 ₪
	1/1/2014	1,280,000 ₪	1,344,005 ₪
	1/1/2015	1,130,000 ₪	1,460,875 ₪
	1/1/2016	1,130,000 ₪	1,460,875 ₪
	1/1/2017	1,130,000 ₪	1,519,310 ₪
	1/1/2018	1,240,000 ₪	1,519,310 ₪
	1/1/2019	1,280,000 ₪	1,519,310 ₪
20	1/1/2006	1,080,000 ₪	1,078,000 ₪
	1/1/2007	1,080,000 ₪	1,168,700 ₪
	1/1/2008	1,080,000 ₪	1,258,600 ₪
	1/1/2009	1,080,000 ₪	1,258,600 ₪
	1/1/2010	1,370,000 ₪	1,213,650 ₪
	1/1/2011	1,370,000 ₪	1,258,600 ₪
	1/1/2012	1,220,000 ₪	1,258,600 ₪
	1/1/2013	2,050,000 ₪	1,303,550 ₪
	1/1/2014	2,300,000 ₪	1,438,400 ₪
	1/1/2015	2,700,000 ₪	1,438,400 ₪
	1/1/2016	2,700,000 ₪	1,528,300 ₪
	1/1/2017	2,700,000 ₪	2,022,750 ₪
	1/1/2018	2,700,000 ₪	2,022,750 ₪
	1/1/2019	2,700,000 ₪	2,022,750 ₪

9.2. **<u>סיכום שומת המשיבה</u>** :

9.2.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס</u>:

שווי מרכיב הקרקע ליעוד תעשיה – לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה הישירה. זאת בהתחשב בעסקות ובקביעות שהוצגו בשומות מכריעות לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, במכרזי רמ"י לקרקעות ביעוד תעשיה, בשומות לצורך היטל השבחה ובהחלטות בהשגה ראשונה. כמו כן הציג מספר נתוני דמי שכירות שהוצגו בשומות מכריעות.

תמצית[5] נתוני ההשוואה אשר הציג וניתח הינם כדלקמן:

❖ <u>ערכים שנקבעו בשומות שונות</u>:

- בשומת הכרעה בהשגה ראשונה לנכס באזור תעשיה מעברות, נקבעו ערכים הנעים בין כ-700 ₪ ל-1,260 ₪ לשנים 2009 עד 2015 בהתאמה. הערכים כוללים פיתוח.
- במספר שומות מכריעות לפי תיקון 84 לחוק התו"ב לנכסים שונים בתל מונד ובאזור תעשיה קדימה צורן, לשנים 2011-2012 נקבעו ערכים הנעים בין 1,720 ₪ ל-2,130 ₪ למ"ר מבונה.
- בהחלטת ועדת השגות לנכס בכפר יונה, נקבע שווי של כ-1,700 ₪ למ"ר מבונה כולל פיתוח לשנת 2012.
- במספר שומות מכריעות לפי תיקון 84 לחוק התו"ב לנכסים באזור התעשיה קדימה צורן צוינו ערכי דמי שכירות הנעים בין כ-35 ₪ לכ-40 ₪ נכון לשנים 2012-2014.
- בשומת הכרעה בהשגה ראשונה לנכס באזור התעשיה קדימה צורן, נקבע שווי של כ-2,100 ₪ למ"ר מבונה לשנת 2014. הערך כולל פיתוח.
- בשומת הכרעה בהשגה ראשונה לנכס באזור תעשיה תנובות, נקבע ערך של כ-1,340 ₪ למ"ר מבונה לשנת 2013 וערך של כ-1,410 ₪ למ"ר מבונה לשנת 2015. הערכים כוללים פיתוח.
- בשומה מכרעת לפי תיקון 84 לחוק התו"ב לנכס בגבעת חיים מאוחד, נקבע שווי של 1,000 ₪ למ"ר מבונה לשנת 2015.
- בשומה לצורך היטל השבחה לנכס הנדון שנערכה בשנת 2018, נקבע שווי של 2,300 ₪ למ"ר מבונה.

❖ <u>מכרזי רמ"י</u>:

- נותחו נתוני מכרז רמ"י מר/241/2005, משנת 2005 למספר מגרשי תעשיה באזור התעשיה קדימה צורן. מהם עולה שווי הנע בין 670 ₪ ל-830 ₪ למ"ר אקו'.
- נותחו נתוני שלושה מכרזי רמ"י העוסקים במגרשי תעשיה באזור תעשיה עמק חפר. מכל הנ"ל התקבלו ערכי קרקע הנעים בין 700 ₪ ל-1,400 ₪ למ"ר מבונה אקו', כל זאת לשנת 2009.
- נותחו נתוני שני מכרזי רמ"י וכן מספר נתונים ממקור פנים משרדי, העוסקים כולם במגרשי תעשיה

[5] ליתר פירוט ראה בעמודים 11 – 16 בשומת שמאי המשיבה.

באזור התעשיה עמק חפר. התקבלו ערכים הנעים בין כ-1,100 ₪ לכ-2,300 ₪ למ״ר אקו׳. כל זאת לטווח השנים 2015 עד 2017.

- נותחו נתוני מכרז רמ״י מר/114/2018, משנת 2018 למספר מגרשי תעשיה באזור התעשיה של כפר יונה. מהם עולה שווי של כ-2,380 ₪ למ״ר אקו׳.

שווי מרכיב הקרקע ליעוד מסחר – לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה הישירה ועל גישת היוון ההכנסות בשילוב עם גישת החילוץ. זאת בהתחשב בעסקות שהתבצעו ואשר מדווחות במידע נדל״ן, וכן בחוזי שכירות ובנתוני שכירות ממקורות שונים.
בתמצית, נתוני ההשוואה אשר הציג וניתח הינם כדלקמן[6]:

- עבור שנים 2006-2009, הוצגו נתוני שכירות מהנכס הנשום המצביעים על דמי שכירות בערכים הנעים סביב 60-70 ₪ למ״ר.
- כמו כן, עבור אותם שנים הוצגו נתונים ממידע נדל״ן לעסקות מכר מבני מסחר באבן יהודה ותל מונד.
- מכלל נתונים אלו, ולאחר התאמה לקומה, לגודל למיקום התקבלו ערכי שווי למ״ר בנוי הנעים בין כ-3,900 ₪ לכ-8,130 ₪ למ״ר בנוי.
- עבור שנים 2010-2012, הוצגו נתוני שכירות מהנכס הנשום המצביעים על דמי שכירות בערכים הנעים סביב 60-80 ₪ למ״ר.
- כמו כן, עבור אותם שנים הוצגו נתונים ממידע נדל״ן לעסקות מכר מבני מסחר באבן יהודה ותל מונד.
- הוצגו גם נתוני שכירויות שהוצגו בשומה מכריעה שנערכה על ידי אמנון נזרי לקרקע במתחם ״נר הבנים״.
- מכלל נתונים אלו, ולאחר התאמה לקומה, לגודל למיקום התקבלו ערכי שווי למ״ר בנוי הנעים בין כ-5,000 ₪ לכ-11,700 ₪ למ״ר בנוי.
- עבור שנים 2013-2015, הוצגו נתונים ממידע נדל״ן לעסקות מכר מבני מסחר באבן יהודה ותל מונד.
- כמו כן, עבור אותם שנים הציג נתונים שהופיעו בשומה מכרעת של השמאי אריה אריאל לנכס הנדון. נתונים אלו עוסקים בדמי שכירות בתל מונד ונעים בין 90 ל-120 ₪ למ״ר.
- הוצגו גם נתונים משומתה המכרעת של השמאית דורית פריאל, בהם הוצגו נתוני שכירות בתל

[6] לפירוט נוסף ראה בעמודים 18-17 לשומתו.

מונד הנעים בין 90 ל-96 ₪ למ״ר.

- בנוסף, הוצגו נתונים מתוך שומה לצרכי היטל השבחה לנכס ברמת השרון. בשומה זו הוצגו נתוני שכירות בנכס הנשום, במתחם רולדין, המצביעים על כ-115 ₪ למ״ר.
- עוד הוצגו נתוני שכירות שהוצגו בשומה מקיפה שנערכה על ידי השמאי ארז אבידן, בה הוצגו נתוני שכירות בפארק התעשיות ״לב השרון״ הנעים בין 100 ₪ ל-150 ₪ למ״ר.
- מכלל נתונים אלו ולאחר התאמות כדלעיל, התקבלו ערכים הנעים בין 11,400 ₪ לכ-20,000 ₪ למ״ר בנוי.
- עבור שנים 2016-2019, הוצגו נתונים ממידע נדל״ן לעסקות מכר מבני מסחר באבן יהודה ותל מונד.
- כמו כן, הוצגו נתונים מתוך שומה מקיפה למתחם מסחרי ״אלון קרית השרון״.נתוני דמי השכירות הינם ממרכז ״טום לנטוס״ נתניה ומצביעים על דמי שכירות שבין 107 ש״ל ל-177 ₪ למ״ר בנוי.
- עוד הוצגו נתוני שכירות מתוך שומה מקיפה למרכז מסחרי ״מונד סנטר״. הנתונים הינם מרחוב הדקל בתל מונד ונעים בין 76 ₪ ל-114 ₪ למ״ר בנוי.
- בנוסף הוצג נתון היצע לנכס ברחוב אביקסיס בקדימה צורן ולפיו מוצעים נכסים להשכרה בקומת הקרקע בדמי שכירות שבין 130 ₪ ל-147 ₪ למ״ר בנוי.
- מכלל נתונים אלו ולאחר התאמות כדלעיל, התקבלו ערכים הנעים בין 12,500 ₪ לכ-18,400 ₪ למ״ר בנוי.

שווי מרכיב הקרקע ליעוד משרדים – לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה הישירה ועל גישת היוון ההכנסות בשילוב עם גישת החילוץ. זאת בהתחשב בעסקות שהתבצעו ואשר מדווחות במידע נדל״ן, וכן בחוזי שכירות ובנתוני שכירות ממקורות שונים ובכללם נתונים שהוצגו בשומות.

בתמצית, נתוני ההשוואה אשר הציג וניתח הינם כדלקמן[7]:

- עבור שנים 2006 – 2009, הציג מספר נתוני מכר ממאגר מידע נדל״ן למבני משרדים בתל מונד ובאבן יהודה.
- כמו כן, הוצג נתון שכירות מהנכס הנשום לפיו מושכרת מרפאת שיניים תמורת 28 ₪ למ״ר בנוי.

[7] לפירוט נוסף ראה בעמוד 20 לשומתו.

- עוד פורט נתון שכירות בנכס הנשום שהוצג בשומה מכרעת של אריה אריאל, לפיו מושכר משרד אדריכלות תמורת 45 ₪ למ״ר בנוי.
- מנתונים אלו, ולאחר התאמות לגודל ומיקום, התקבלו ערכים הנעים בין כ-3,950 ₪ לכ-6,000 ₪ למ״ר בנוי.
- עבור שנים[8] 2011 – 2014, הציג מספר נתוני מכר ממאגר מידע נדל״ן למבני משרדים בתל מונד, כפר יונה ובאבן יהודה.
- עוד הוצגו נתוני שכירות מתוך שומתו המכרעת של אריה אריאל לנשוא השומה, ממנה עולים נתוני שכירות הנעים בין 36 ₪ ל-46 ₪ למ״ר בנוי בנכס הנשום.
- כמו כן הוצגו נתונים מתוך הכרעה בהשגה ראשונה, חלקם מהנכס הנשום, בסכומים של כ-41 ₪ למ״ר בנוי.
- מנתונים אלו, ולאחר התאמות לגודל ומיקום, התקבלו ערכים הנעים בין כ-4,800 ₪ לכ-10,400 ₪ למ״ר בנוי.
- עבור שנים 2015 – 2019, הציג מספר נתוני מכר ממאגר מידע נדל״ן למבני משרדים בקדימה צורן.
- כן הוצגו נתוני שכירות בכפר נטר מתוך שומתה של דברת אולפינר. הערכים נעים בין 50 ₪ ל-55 ₪ למ״ר בנוי.
- נתונים נוספים הוצגו מתוך שומתו של עודד האושנר, לפיהן נכסים במרכז ״אלון קרית השרון״ מושכרים לפי 58 ₪ למ״ר בנוי.
- נתונים נוספים הוצגו מתוך שומתו של עודד האושנר, לפיהן נכסים במרכז ״יורופארק״ ביקום מושכרים לפי 60 ₪ עד 62 ₪ למ״ר בנוי.
- עוד הוצגו נתונים שמקורם במאגר משרדו של השמאי לפיהן נכסים במקומות שונים בכפר נטר מושכרים בטווח הנע בין 53 ₪ ל-96 ₪ למ״ר בנוי.
- עוד הוצגו נתונים מתוך שומת מקרקעין למרכז ״מונד סנטר״ בתל מונד, לפיהן משרדים מושכרים בטווח שבין 72 ₪ ל-85 ₪ למ״ר בנוי במרכז הנשום שם.
- כמו כן, הוצגו נתוני היצע לפיהן מוצעים משרדים בפארק התעשיה קדימה צורן ובתל מונד לפי 55 ₪ עד 78 ₪ למ״ר בנוי. זאת לאחר הפחתת 5% בגין מו״מ.
- מכל האמור ולאחר התאמות, התקבלו ערכים הנעים בין 6,750 ₪ לכ-13,000 ₪ למ״ר בנוי.

[8] לא הוצגו נתונים משנת 2010

בנוסף, וכבקרה לתוצאת השווי ביעוד מסחר / משרדים שהתקבלה בגישת החילוץ, הציג שמאי המשיבה נתונים רבים לערכי השווי לאורך השנים ממספר מקורות כגון דיווחים במערכת מאי"ה, דיווחי מידע נדל"ן, שומות החלטה בהשגה ראשונה בישובים כדוגמת ינוב ובית יצחק, ומכרזי רמ"י בתל מונד וכפר יונה.
לפירוט נוסף, ניתן לעיין בעמודים 21 – 22 בשומתו.
כמו כן, ציין כי בהחלטה בהשגה ראשונה מיום 5.6.2016 שנערכה ע"י השמאית המחוזית ענת שצמן לנכס ברחוב המעלית באזה"ת קדימה צורן, נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי למשרדים בגבולות 1,600 ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח, למועד קובע 29.6.2014.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- השמאי ציין כי נתוני ההשוואה לדמי שכירות הינם לשטח ברוטו. אולם, נתוני ההשוואה ממערכת מידע נדל"ן, הינם לשטח נטו. לפיכך נעשתה התאמה לעניין זה והועמסו שטחים שרות בשיעור של 10% למסחר ו-20% למשרדים, כמקובל בסביבה.
- השמאי ציין כי בחלופה 2 לענין הפוטנציאל, הובא בחשבון כי הועדה לתו"ב מאשרת שימושי מסחר ומשרדים בשימושים חורגים. מהשווי שהתקבל הפחית השמאי 5% בגין סיכון ואי וודאות וכמו כן, תשלום היטל השבחה מוערך. זאת בנוסף להפחתת עלויות עודפות בגין הקמת מרתפי חניה.
- ערכי השווי שנקבעו הינם כמפורט:

להלן סיכום שווי מ"ר מבונה לתעשייה עפ"י נתוני ההשוואה המפורטים לעיל לכל שנה בנפרד (לאחר התאמה למיקום ובניכוי נתוני קיצון. יצוין, כי בשנים בהם לא אותרו נתוני השוואה בוצעה עליית מחירים לינארית):

שנה	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח	₪ 800	₪ 800	₪ 800	₪ 900	₪ 1,500	₪ 1,800	₪ 1,800

שנה	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח	₪ 1,900	₪ 2,100	₪ 2,100	₪ 2,100	₪ 2,100	₪ 2,300	₪ 2,380

להלן סיכום שווי מ"ר מבונה למסחר עפ"י נתוני ההשוואה המפורטים לעיל לכל שנה בנפרד (לאחר התאמה למיקום, לקומה ולשוליות ובניכוי נתוני קיצון. יצוין, כי בשנים בהם לא אותרו נתוני השוואה בוצעה עליית מחירים לינארית):

שנה/תקופה	2006-2007	2008	2009	2010-2011	2012
שווי מ"ר בנוי	₪ 6,590	₪ 6,900	₪ 7,000	₪ 8,200	₪ 8,300
בניכוי רווח יזמי שחוק (20%)	₪ 5,492	₪ 5,750	₪ 5,833	₪ 6,833	₪ 6,917
עלות בניה למ"ר בהתאם לשנת בניה	₪ 2,500	₪ 2,800	₪ 2,800	₪ 3,000	₪ 3,500
שווי מ"ר מבונה למסחר כולל פיתוח	**₪ 3,000**	**₪ 3,000**	**₪ 3,000**	**₪ 3,800**	**₪ 3,400**

שנה/תקופה	2013	2014	2015	2016-2019
שווי מ"ר בנוי	₪ 11,600	₪ 13,033	₪ 15,000	₪ 15,000
בניכוי רווח יזמי שחוק (20%)	₪ 9,667	₪ 10,861	₪ 12,500	₪ 12,500
עלות בניה למ"ר בהתאם לשנת בניה	₪ 4,000	₪ 4,500	₪ 5,000	₪ 5,000
שווי מ"ר מבונה למסחר כולל פיתוח	**₪ 5,700**	**₪ 6,400**	**₪ 7,500**	**₪ 7,500**

להלן סיכום שווי מ"ר מבונה למשרדים עפ"י נתוני ההשוואה המפורטים לעיל לכל שנה בנפרד (לאחר התאמה למיקום לשוליות ובניכוי נתוני קיצון. יצוין, כי בשנים בהם לא אותרו נתוני השוואה בוצעה עליית מחירים לינארית):

שנה/תקופה	2006	2007	2008	2009	2010	2011-2012
שווי מ"ר בנוי	₪ 4,300	₪ 4,500	₪ 5,000	₪ 5,400	₪ 5,800	₪ 6,300
בניכוי רווח יזמי שחוק (15%)	₪ 3,739	₪ 3,913	₪ 4,348	₪ 4,696	₪ 5,043	₪ 5,478
עלות בניה למ"ר בהתאם לשנת בניה	₪ 3,000	₪ 3,200	₪ 3,500	₪ 3,800	₪ 4,000	₪ 4,000
שווי מ"ר מבונה למסחר כולל פיתוח	**₪ 700**	**₪ 700**	**₪ 800**	**₪ 900**	**₪ 1,000**	**₪ 1,500**

שנה/תקופה	2013-2014	2015	2016	2017	2018	2019
שווי מ"ר בנוי	₪ 6,700	₪ 7,200	₪ 8,150	₪ 9,100	₪ 9,200	₪ 9,200
בניכוי רווח יזמי שחוק (15%)	₪ 5,826	₪ 6,261	₪ 7,087	₪ 7,913	₪ 8,000	₪ 8,000
עלות בניה למ"ר בהתאם לשנת בניה	₪ 4,000	₪ 4,300	₪ 4,500	₪ 5,200	₪ 5,300	₪ 5,300
שווי מ"ר מבונה למסחר כולל פיתוח	**₪ 1,800**	**₪ 2,000**	**₪ 2,600**	**₪ 2,700**	**₪ 2,700**	**₪ 2,700**

9.2.3. <u>תחשיב השומה:</u>

- בהתאם לאמור, ערך השמאי את תחשיביו, כמפורט:

חלופה 1 –

קומה	שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ, במעוגל
	שטח מגרש במ"ר			3,449
מרתף	חניה		אינו תורם לשווי	
קרקע	עיקרי	1,039	1	1,039
	שירות	346	0.5	173
גלריה	עיקרי	692	0.6	415
א'	עיקרי	1,039	0.6	623
	שירות	346	0.3	104
חצר		2,064	0.3	619
סה"כ שטח אקו' לנשוא השומה				**2,973**
שווי מ"ר מבונה לתעשיה כולל פיתוח				₪ 2,380
סה"כ שווי כולל פיתוח, במעוגל				**₪ 7,080,000**

חלופה 2 –

שימוש	שווי מ"ר מבונה	מקדם אקו'
מסחר	₪ 7,500	2.8
משרדים	₪ 2,700	1

שטח מגרש במ"ר				3,449
קומה	**שימוש**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ, במעוגל**
מרתף	חניה	אינו תורם לשווי		
קרקע מסחר	עיקרי	1,039	2.8	2,885
	שירות עד 10% העמסה	104	2.8	289
	יתרת שטחי שירות	242	0.3	73
גלריה מסחר	עיקרי	692	1.39	962
אי משרדים	עיקרי	1,039	1	1,039
	שירות עד 20% העמסה	208	1	208
	יתרת שטחי שירות	138	0.3	42
חצר (חניה עילית)		1,084	0.1	108
סה"כ שטח אקו' לנשוא השומה				**5,604**
שווי מ"ר מבונה אקו' כולל פיתוח				₪ 2,700
סה"כ שווי כולל פיתוח, במעוגל				**₪ 15,130,000**
הפחתת גרעון כלכלי בגין הקמת מקומות חניה במרתף (*)				-₪ 2,230,000
היטל השבחה				-₪ 2,910,000
סה"כ, במעוגל				**₪ 9,990,000**
מקדם הפחתה לסיכון ואי וודאות				0.95
שווי הפוטנציאל כולל פיתוח, במעוגל				**₪ 9,500,000**

(*) עפ"י תקן החניה יידרשו כ- 72 מקומות חניה תת"ק בקומת מרתף אחת. שווי מקום חניה כ- 63,500 ₪ (לפי דמי שכירות של 400 ₪ למקום חניה בשיעור היוון של 8%) ועלות בנית מקום חניה כ- 94,500 ₪. לאור האמור, בנכס קיים גרעון כלכלי של כ- 31,000 ₪ למקום חניה.

חלופה 3 –

תחשיב שטח אקו' בחלופה:

קומה	שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ, במעוגל
קרקע	תעשיה	30	1	30
סה"כ שטח אקו' לנשוא השומה				30

שנה	שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח	שטח אקו' במ"ר	סה"כ שווי כולל פיתוח, במעוגל
2006	₪ 800	30	₪ 24,000
2007	₪ 800		₪ 24,000
2008	₪ 800		₪ 24,000
2009	₪ 900		₪ 27,000
2010	₪ 1,500		₪ 45,000

חלופה 4 –

תחשיב שטח אקו' בחלופה:

קומה	שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ, במעוגל
קרקע	משרדים	30	1	30
סה"כ שטח אקו' לנשוא השומה				30

שנה	שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח	שטח אקו' במ"ר	סה"כ שווי כולל פיתוח, במעוגל
2006	₪ 700	30	₪ 21,000
2007	₪ 700		₪ 21,000
2008	₪ 800		₪ 24,000
2009	₪ 900		₪ 27,000
2010	₪ 1,000		₪ 30,000

חלופה 5- אומדן שווי זכות הבעלות, לפי זכויות חוזיות, למרכיב הקרקע בשטח של 30 מ"ר בקומת הקרקע למטרת תעשיה, לשנים 2010-2012.

תחשיב שטח אקו' בחלופה:

קומה	שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ, במעוגל
קרקע	תעשיה	30	1	30
סה"כ שטח אקו' לנשוא השומה				**30**

שנה	שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח	שטח אקו' במ"ר	סה"כ שווי כולל פיתוח, במעוגל
2010	₪ 1,500	30	₪ 45,000
2011	₪ 1,800		₪ 54,000
2012	₪ 1,800		₪ 54,000

חלופה 6- אומדן שווי זכות הבעלות, לפי זכויות חוזיות, למרכיב הקרקע בשטח של 30 מ"ר בקומת הקרקע למטרת מסחר, לשנים 2010-2012.

תחשיב שטח אקו' בחלופה:

קומה	שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ, במעוגל
מרתף	מסחר	30	1	30
סה"כ שטח אקו' לנשוא השומה				**30**

שנה	שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח	שטח אקו' במ"ר	סה"כ שווי כולל פיתוח, במעוגל
2010	₪ 3,800	30	₪ 114,000
2011	₪ 3,800		₪ 114,000
2012	₪ 3,400		₪ 102,000

חלופה 7 –

תחשיב שטח אקו' בחלופה:

קומה	שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ, במעוגל
קרקע	תעשיה	70	1	70
סה"כ שטח אקו' לנשוא השומה				**70**

שנה	שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח	שטח אקו' במ"ר	סה"כ שווי כולל פיתוח, במעוגל
2008	₪ 800	70	₪ 56,000
2009	₪ 900		₪ 63,000
2010	₪ 1,500		₪ 105,000
2011	₪ 1,800		₪ 126,000
2012	₪ 1,800		₪ 126,000

חלופה 8 –

תחשיב שטח אקו' בחלופה:

קומה	שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ, במעוגל
קרקע	מסחר	70	1	70
סה"כ שטח אקו' לנשוא השומה				70

שנה	שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח	שטח אקו' במ"ר	סה"כ שווי כולל פיתוח, במעוגל
2008	₪ 3,000	70	₪ 210,000
2009	₪ 3,000		₪ 210,000
2010	₪ 3,800		₪ 266,000
2011	₪ 3,800		₪ 266,000
2012	₪ 3,400		₪ 238,000

חלופה 9- אומדן שווי זכות הבעלות, לפי זכויות חוזיות, למרכיב הקרקע בשטח של 90 מ"ר בקומת הקרקע למטרת תעשיה, לשנים 2006-2012.

תחשיב שטח אקו' בחלופה:

קומה	שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ, במעוגל
קרקע	תעשיה	90	1	90
סה"כ שטח אקו' לנשוא השומה				90

שנה	שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח	שטח אקו' במ"ר	סה"כ שווי כולל פיתוח, במעוגל
2006	₪ 800	90	₪ 72,000
2007	₪ 800		₪ 72,000
2008	₪ 800		₪ 72,000
2009	₪ 900		₪ 81,000
2010	₪ 1,500		₪ 135,000
2011	₪ 1,800		₪ 162,000
2012	₪ 1,800		₪ 162,000

חלופה 10- אומדן שווי זכות הבעלות, לפי זכויות חוזיות, למרכיב הקרקע בשטח של 90 מ"ר בקומת הקרקע למטרת מסחר, לשנים 2006-2012.

תחשיב שטח אקו' בחלופה:

קומה	שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ, במעוגל
קרקע	מסחר	90	1	90
סה"כ שטח אקו' לנשוא השומה				90

שנה	שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח	שטח אקו' במ"ר	סה"כ שווי כולל פיתוח, במעוגל
2006	₪ 3,000	90	₪ 270,000
2007	₪ 3,000		₪ 270,000
2008	₪ 3,000		₪ 270,000
2009	₪ 3,000		₪ 270,000
2010	₪ 3,800		₪ 340,000
2011	₪ 3,800		₪ 340,000
2012	₪ 3,400		₪ 310,000

חלופה 11 –

תחשיב שטח אקו' בחלופה:

קומה	שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ, במעוגל
קרקע	תעשיה	193	1	193
סה"כ שטח אקו' לנשוא השומה				193

שנה	שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח	שטח אקו' במ"ר	סה"כ שווי כולל פיתוח, במעוגל
2014	₪ 2,100	193	₪ 405,000
2015	₪ 2,100		₪ 405,000
2016	₪ 2,100		₪ 405,000
2017	₪ 2,100		₪ 405,000
2018	₪ 2,300		₪ 444,000
2019	₪ 2,380		₪ 459,000

חלופה 12 -

תחשיב שטח אקו' בחלופה:

קומה	שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ, במעוגל
קרקע	מסחר	193	1	193
סה"כ שטח אקו' לנשוא השומה				193

שנה	שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח	שטח אקו' במ"ר	סה"כ שווי כולל פיתוח, במעוגל
2014	₪ 6,400	193	₪ 1,240,000
2015	₪ 7,500		₪ 1,450,000
2016	₪ 7,500		₪ 1,450,000
2017	₪ 7,500		₪ 1,450,000
2018	₪ 7,500		₪ 1,450,000
2019	₪ 7,500		₪ 1,450,000

חלופה 13- אומדן שווי זכות הבעלות, לפי זכויות חוזיות, למרכיב הקרקע בשטח של 45 מ"ר בקומה א' למטרת תעשיה, לשנים 2006-2007.

תחשיב שטח אקו' בחלופה:

קומה	שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ, במעוגל
א'	תעשיה	45	0.6	27
סה"כ שטח אקו' לנשוא השומה				27

שנה	שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח	שטח אקו' במ"ר	סה"כ שווי כולל פיתוח, במעוגל
2006	₪ 800	27	₪ 22,000
2007	₪ 800		₪ 22,000

חלופה 14- אומדן שווי זכות הבעלות, לפי זכויות חוזיות, למרכיב הקרקע בשטח של 45 מ"ר בקומה א' למטרת משרדים, לשנים 2006-2007.

תחשיב שטח אקו' בחלופה:

קומה	שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ, במעוגל
א'	משרדים	45	1	45
סה"כ שטח אקו' לנשוא השומה				45

שנה	שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח	שטח אקו' במ"ר	סה"כ שווי כולל פיתוח, במעוגל
2006	₪ 700	45	₪ 30,000
2007	₪ 700		₪ 30,000

חלופה 15 –

תחשיב שטח אקו' בחלופה:

קומה	שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ, במעוגל
א'	תעשיה	100	0.6	60
סה"כ שטח אקו' לנשוא השומה				60

שנה	שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח	שטח אקו' במ"ר	סה"כ שווי כולל פיתוח, במעוגל
2007	₪ 800	60	₪ 48,000
2008	₪ 800		₪ 48,000
2009	₪ 900		₪ 54,000
2010	₪ 1,500		₪ 90,000
2011	₪ 1,800		₪ 108,000
2012	₪ 1,800		₪ 108,000
2013	₪ 1,900		₪ 114,000
2014	₪ 2,100		₪ 126,000
2015	₪ 2,100		₪ 126,000
2016	₪ 2,100		₪ 126,000
2017	₪ 2,100		₪ 126,000
2018	₪ 2,300		₪ 138,000
2019	₪ 2,380		₪ 143,000

חלופה 16 –

תחשיב שטח אקו' בחלופה:

קומה	שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ, במעוגל
א'	משרדים	100	1	100
סה"כ שטח אקו' לנשוא השומה				100

שנה	שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח	שטח אקו' במ"ר	סה"כ שווי כולל פיתוח, במעוגל
2007	₪ 700	100	₪ 70,000
2008	₪ 800		₪ 80,000
2009	₪ 900		₪ 90,000
2010	₪ 1,000		₪ 100,000
2011	₪ 1,500		₪ 150,000
2012	₪ 1,500		₪ 150,000
2013	₪ 1,800		₪ 180,000
2014	₪ 1,800		₪ 180,000
2015	₪ 2,000		₪ 200,000
2016	₪ 2,600		₪ 260,000
2017	₪ 2,700		₪ 270,000
2018	₪ 2,700		₪ 270,000
2019	₪ 2,700		₪ 270,000

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר "כל זכות" - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!

חלופה 17- אומדן שווי זכות הבעלות, לפי זכויות חוזיות, למרכיב הקרקע בשטח של 90 מ"ר בקומה א' למטרת תעשיה, לשנים 2006-2019.

תחשיב שטח אקו' בחלופה:

קומה	שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ, במעוגל
א'	תעשיה	90	0.6	54
סה"כ שטח אקו' לנשוא השומה				**54**

שנה	שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח	שטח אקו' במ"ר	סה"כ שווי כולל פיתוח, במעוגל
2006	₪ 800	54	₪ 43,000
2007	₪ 800		₪ 43,000
2008	₪ 800		₪ 43,000
2009	₪ 900		₪ 49,000
2010	₪ 1,500		₪ 81,000
2011	₪ 1,800		₪ 97,000
2012	₪ 1,800		₪ 97,000
2013	₪ 1,900		₪ 103,000
2014	₪ 2,100		₪ 113,000
2015	₪ 2,100		₪ 113,000
2016	₪ 2,100		₪ 113,000
2017	₪ 2,100		₪ 113,000
2018	₪ 2,300		₪ 124,000
2019	₪ 2,380		₪ 129,000

חלופה 18- אומדן שווי זכות הבעלות, לפי זכויות חוזיות, למרכיב הקרקע בשטח של 90 מ"ר בקומה א' למטרת משרדים, לשנים 2006-2019.

תחשיב שטח אקו' בחלופה:

קומה	שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ, במעוגל
א'	משרדים	90	1	90
סה"כ שטח אקו' לנשוא השומה				**90**

שנה	שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח	שטח אקו' במ"ר	סה"כ שווי כולל פיתוח, במעוגל
2006	₪ 700	90	₪ 60,000
2007	₪ 700		₪ 60,000
2008	₪ 800		₪ 70,000
2009	₪ 900		₪ 80,000
2010	₪ 1,000		₪ 90,000
2011	₪ 1,500		₪ 140,000
2012	₪ 1,500		₪ 140,000
2013	₪ 1,800		₪ 160,000
2014	₪ 1,800		₪ 160,000
2015	₪ 2,000		₪ 180,000
2016	₪ 2,600		₪ 230,000
2017	₪ 2,700		₪ 240,000
2018	₪ 2,700		₪ 240,000
2019	₪ 2,700		₪ 240,000

חלופה 19 –

תחשיב שטח אקו' בחלופה:

קומה	שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ, במעוגל
ב'	תעשיה	899	0.6	539
סה"כ שטח אקו' לנשוא השומה				539

שנה	שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח	שטח אקו' במ"ר	סה"כ שווי כולל פיתוח, במעוגל
2006	₪ 800	539	₪ 430,000
2007	₪ 800		₪ 430,000
2008	₪ 800		₪ 430,000
2009	₪ 900		₪ 490,000
2010	₪ 1,500		₪ 810,000
2011	₪ 1,800		₪ 970,000
2012	₪ 1,800		₪ 970,000
2013	₪ 2,300		₪ 1,240,000
2014	₪ 2,380		₪ 1,280,000
2015	₪ 2,100		₪ 1,130,000
2016	₪ 2,100		₪ 1,130,000
2017	₪ 2,100		₪ 1,130,000
2018	₪ 2,300		₪ 1,240,000
2019	₪ 2,380		₪ 1,280,000

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר "כל זכות" - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!

חלופה 20 –

תחשיב שטח אקו' בחלופה:

קומה	שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ, במעוגל
ב'	מסחר	899	0.4	360
סה"כ שטח אקו' לנשוא השומה				360

שנה	שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח	שטח אקו' במ"ר	סה"כ שווי כולל פיתוח, במעוגל
2006	₪ 3,000	360	₪ 1,080,000
2007	₪ 3,000		₪ 1,080,000
2008	₪ 3,000		₪ 1,080,000
2009	₪ 3,000		₪ 1,080,000
2010	₪ 3,800		₪ 1,370,000
2011	₪ 3,800		₪ 1,370,000
2012	₪ 3,400		₪ 1,220,000
2013	₪ 5,700		₪ 2,050,000
2014	₪ 6,400		₪ 2,300,000
2015	₪ 7,500		₪ 2,700,000
2016	₪ 7,500		₪ 2,700,000
2017	₪ 7,500		₪ 2,700,000
2018	₪ 7,500		₪ 2,700,000
2019	₪ 7,500		₪ 2,700,000

9.3. **<u>סיכום שומת המשיגים</u>** :

9.3.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס</u> :

שווי מרכיב הקרקע ליעוד תעשיה – לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיגים על גישת ההשוואה הישירה וכן על גישת היוון ההכנסות בשילוב עם גישת החילוץ. זאת בהתחשב בעסקות מכר למגרשים פנויים ונתוני היצע וחוזים לדמי שכירות.

בתמצית, נתוני ההשוואה אשר הציג וניתח הינם כדלקמן[9]:

<u>נתוני דמי שכירות</u>:

- <u>עבור שנים 2012 – 2015</u>, הציג מספר נתונים לדמי שכירות במבני תעשיה בקדימה, שמקורן בחוזה שכירות ומתוך שומות שונות, האחת, החלטה בהשגה ראשונה שנערכה על ידי ענת שצמן והשניה – שומה מכרעת לפי תיקון 84 שנערכה על ידי דורית פריאל. הערכים שנתקבלו נעים בין 35 ₪ ל-39 ₪ למ״ר בנוי.
- <u>עבור שנת 2016</u>, הציג מספר נתונים לדמי שכירות במבני תעשיה בקדימה, שמקורן בחוזה ומתוך מידע ממתווכים. הערכים שנתקבלו נעים בין 41 ₪ ל-47 ₪ למ״ר בנוי.
- <u>עבור שנים 2017 – 2019</u>, הציג מספר נתוני היצע למבני תעשיה באזור תעשיה קדימה ובאזור תעשיה עמק חפר. מקור הנתונים הינו מאתר ״יד 2׳ וממתווכים. לאחר התאמה למו״מ ולמיקום, התקבלו ערכים הנעים בין 43 ₪ ל-49 ₪ למ״ר בנוי.

<u>נתוני מכר מגרשים ביעוד תעשיה</u> :

- <u>עבור שנים 2007 – 2010</u>, הציג מספר נתוני מכר מגרשי תעשיה בגוש 7937. שטחי המגרשים נעים בין 1,140 מ״ר ל-5,833 מ״ר והתמורה נעה בין 1,912,430 ₪ ל-5,093,352 ₪. שווי למ״ר קרקע מתקבל נע בין 873 ₪ ל-1,721 ₪ למ״ר קרקע.
- <u>עבור שנים 2011 – 2012</u>, הציג מספר נתוני מכר מגרשי תעשיה בגוש 9047. שטחי המגרשים נעים בין 1,000 מ״ר ל-1,288 מ״ר והתמורה נעה בין 1,207,000 ₪ ל-2,800,000 ₪. שווי למ״ר קרקע מתקבל נע בין 937 ₪ ל-2,800 ₪ למ״ר קרקע.
- לצורך תחשיב השטח האקו׳ נלקחו בחשבון זכויות בניה של 80% עיקרי ו-20% שרות, כל זאת בשתי קומות. תכסית חושבה לפי 50%. לאחר מתן מקדמים אקו׳, התקבל שטח אקו׳ של 934 מ״ר לדונם תעשיה.

[9] לפירוט, ראה בסעיף 6 לשומתו. לא צוינו מספרי עמודים בשומתו

שווי מרכיב הקרקע ליעוד משרדים – לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיגים על גישת היוון ההכנסות בשילוב עם גישת החילוץ. זאת בהתחשב בחוזים, נתוני היצע וקביעות שהוצגו בשומות בנוגע לדמי שכירות.

בתמצית, נתוני ההשוואה אשר הציג וניתח הינם כדלקמן:

<u>נתוני דמי שכירות</u>:

- <u>עבור שנים 2006 – 2007</u>, ציין מספר נתוני שכירות בקדימה ובמתחם רולדין. ציין כי מקור הנתונים הינו חוזים. הערכים שנתקבלו נעים בין 16 ₪ ל-29 ₪ למ״ר בנוי.
- <u>עבור שנים 2008 – 2010</u>, ציין מספר נתוני שכירות במקומות שונים בנתניה. מקור הנתונים מתוך שומות שנעשו לצורכי הבורסה. לאחר התאמה למיקום, התקבלו ערכים הנעים בין 32 ₪ ל-35 ₪ למ״ר בנוי.
  כן ציין מספר נתוני שכירות במתחם רולדין, מהם עולים ערכי דמי שכירות הנעים בין 30 ₪ ל-36 ₪ למ״ר בנוי.
- <u>עבור שנים 2011 – 2012</u>, ציין מספר נתוני שכירות במתחם רולדין, באזור תעשיה פולג ובמקומות שונים בנתניה. מקור הנתונים הינו חוזים, מידע מגורמי תיווך ומידע משומות לצורכי הבורסה. ערכי דמי השכירות נעים (לאחר התאמות למיקום במידה וקיים הצורך) בין 32 ₪ ל-40 ₪ למ״ר בנוי.
- <u>עבור שנים 2013 – 2014</u>, ציין מספר נתוני שכירות במתחם רולדין, ובמקומות שונים בנתניה. מקור הנתונים הינו חוזים ומידע משומות לצורכי הבורסה. ערכי דמי השכירות נעים (לאחר התאמות למיקום במידה וקיים הצורך) בין 29 ₪ ל-41 ₪ למ״ר בנוי.
- <u>עבור שנים 2015 – 2016</u>, ציין מספר נתוני שכירות במתחם רולדין, באזור תעשיה פולג ובמקומות שונים בנתניה. מקור הנתונים הינו חוזים, מידע משומות לצורכי הבורסה ומידע מסקר חברת נת״מ. ערכי דמי השכירות נעים (לאחר התאמות למיקום במידה וקיים הצורך) בין 36 ₪ ל-53 ₪ למ״ר בנוי.
- <u>עבור שנים 2017 – 2019</u>, ציין מספר נתוני שכירות במתחם רולדין, ובמקומות שונים בנתניה. מקור הנתונים הינו חוזים, מידע פנים משרדי, מידע מאתר ״יד 2׳ ומידע אחר מגורמי נדל״ן. ערכי דמי השכירות נעים (לאחר התאמות למיקום במידה וקיים הצורך) בין 38 ₪ ל-62 ₪ למ״ר בנוי.

שווי מרכיב הקרקע ליעוד מסחר – לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיגים על גישת היוון ההכנסות בשילוב עם גישת החילוץ. זאת בהתחשב בחוזים, נתוני היצע וקביעות שהוצגו בשומות בנוגע לדמי שכירות.
תמצית נתוני ההשוואה אשר הציג וניתח הינם כדלקמן:

<u>נתוני דמי שכירות</u>:

- <u>עבור שנים 2006 – 2007</u>, ציין מספר נתוני שכירות במתחם רולדין, וברחוב המלאכה באזור תעשיה פולג. מקור הנתונים הינו חוזים ומידע מהחלטה בהשגה ראשונה בנוגע למקרקעין בגוש 7961. ערכי דמי השכירות נעים (לאחר התאמות למיקום במידה וקיים הצורך) בין 44 ₪ ל-48 ₪ למ״ר בנוי.
- <u>עבור שנים 2008 – 2010</u>, ציין מספר נתוני שכירות לנכסים ברחוב המלאכה באזור תעשיה פולג, באזור תעשיה תל מונד ובאזור תעשיה נתניה. מקור הנתונים הינו מידע מהחלטה בהשגה ראשונה בנוגע למקרקעין בגוש 7961, מידע מתוך שומה מכרעת לפי תיקון 84 של השמאי אריה אריאל וכן מתוך אתר ״יד 2׳. ערכי דמי השכירות נעים (לאחר התאמות למיקום במידה וקיים הצורך) בין 42 ₪ ל-56 ₪ למ״ר בנוי.
- <u>עבור שנים 2011 – 2014</u>, ציין מספר נתוני שכירות לנכסים באזור תעשיה תל מונד, באזור תעשיה קדימה ובאזור תעשיה נתניה. מקור הנתונים הינו מידע מתוך החלטה בהשגה ראשונה בנוגע למקרקעין בגוש 7961, מידע מתוך שומה מכרעת לפי תיקון 84 של השמאי אריה אריאל וכן מחוזים וממאגר מידע פנים משרדי. ערכי דמי השכירות נעים (לאחר התאמות למיקום במידה וקיים הצורך) בין 55 ₪ ל-60 ₪ למ״ר בנוי.
- <u>עבור שנים 2015 – 2016</u>, ציין מספר נתוני שכירות לנכסים באזור תעשיה תל מונד, באזור תעשיה פולג ובנתניה. מקור הנתונים הינו מידע מתוך החלטה בהשגה ראשונה בנוגע למקרקעין בגוש 7961, ומתוך אתר ״יד 2׳. ערכי דמי השכירות נעים (לאחר התאמות למיקום במידה וקיים הצורך) בין 50 ₪ ל-67 ₪ למ״ר בנוי.
- <u>עבור שנים 2017 – 2019</u>, ציין מספר נתוני שכירות לנכסים ב׳מונד סנטר׳ ומרחוב השקד בתל מונד. צויין כי מקור הנתונים הינו חוזים ומידע מגורם נדל״ן. ערכי דמי השכירות נעים (לאחר התאמות למיקום) בין 60 ₪ ל-90 ₪ למ״ר בנוי.

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב</u>:

- ביעוד תעשיה, הוונו נתוני דמי השכירות בשיעורים הנעים בין 7.60% ל-8.30% לשנים 2011- 2019 בהתאמה.
- ביעוד משרדים, הוונו נתוני דמי השכירות בשיעורים הנעים בין 7.60% ל-8.80% לשנים 2006- 2019 בהתאמה.
- ביעוד מסחר, הוונו נתוני דמי השכירות בשיעורים הנעים בין 7.20% ל-8.70% לשנים 2006- 2019 בהתאמה[10].
- באשר לשימוש החורג, טוען השמאי כי בהתאם לתכנית יותרו שימושים למשרדים וחנות למכירת מוצרי המפעל. לפיכך סבור כי השטח המסחרי הקשור באופן ישיר למפעל רולדין מותר בשימוש מסחר ממילא ואין מקום לחיוב בגין שימוש חורג. מכל מקום ובדרך אחרת, הציג בשומתו תחשיב גם לשטחי מסחר אלו.

[10] לא מצאתי איזכור לגובה עלויות הבניה והיזמות שהובאו בחשבון בתחשיבי השמאי ביעודים השונים.

- השמאי ציין כי בחלופה 2 לענין הפוטנציאל, הובא בחשבון כי הועדה לתו"ב מאשרת שימושי מסחר ומשרדים בשימושים חורגים (מסחר – בקומת הקרקע ומשרדים בקומות העליונות). ההשבחה שנוצרה נדחתה ב-3 שנים ולפי היוון של 5% לשנה. בנוסף, נוכה היטל השבחה ועלות הסדרת מקומות חניה.
- ערכי השווי שנקבעו הינם כמפורט:

סיכום דמי שכירות לתעשייה ושווי מ"ר מבונה -

מועד	דמ"ש ראוי	היוון	שווי מ"ר אק' כולל	שווי מ"ר במשוקל כולל פיתוח
2019	₪ 46	7.60%	₪ 2,603	₪ 2,600
2018	₪ 46	7.60%	₪ 2,603	₪ 2,600
2017	₪ 46	7.70%	₪ 2,583	₪ 2,600
2016	₪ 43	7.70%	₪ 2,484	₪ 2,500
2015	₪ 38	7.80%	₪ 2,527	₪ 2,500
2014	₪ 38	8.10%	₪ 2,345	₪ 2,300
2013	₪ 38	8.30%	₪ 2,130	₪ 2,100
2012	₪ 38	8.30%	₪ 2,130	₪ 2,100
2011	₪ 31	8.30%	₪ 1,935	₪ 1,900
2010	חילוץ מקרקע			₪ 1,820
2009	חילוץ מקרקע			₪ 1,820
2008	חילוץ מקרקע			₪ 1,500
2007				₪ 1,240
2006				₪ 1,240

סיכום דמי שכירות למשרדים ושווי מ"ר מבונה -

מועד	דמ"ש ראוי	היוון	שווי מ"ר אק' כולל
2019	₪ 51	7.60%	₪ 1,900
2018	₪ 51	7.60%	₪ 1,900
2017	₪ 51	7.70%	₪ 1,800
2016	₪ 46	7.70%	₪ 1,490
2015	₪ 46	7.80%	₪ 1,420
2014	₪ 38	8.10%	₪ 920
2013	₪ 38	8.30%	₪ 810
2012	₪ 36	8.30%	₪ 570
2011	₪ 36	8.30%	₪ 570
2010	₪ 33	8.80%	₪ 550
2009	₪ 33	8.80%	₪ 550
2008	₪ 33	8.80%	₪ 550
2007	₪ 25	8.80%	₪ 380
2006	₪ 25	8.80%	₪ 380

סיכום דמי שכירות למסחר ושווי מ"ר מבונה -

מועד	דמ"ש ראוי	היוון	שווי כולל
2019	₪ 72	7.20%	₪ 4,500
2018	₪ 72	7.20%	₪ 4,500
2017	₪ 72	7.20%	₪ 4,500
2016	₪ 59	7.60%	₪ 3,400
2015	₪ 59	7.65%	₪ 3,200
2014	₪ 58	7.70%	₪ 3,200
2013	₪ 58	8.00%	₪ 2,900
2012	₪ 58	8.30%	₪ 2,800
2011	₪ 58	8.30%	₪ 2,800
2010	₪ 53	8.30%	₪ 2,700
2009	₪ 53	8.40%	₪ 2,800
2008	₪ 53	8.45%	₪ 2,800
2007	₪ 46	8.45%	₪ 2,600
2006	₪ 46	8.70%	₪ 2,400

9.3.3. <u>תחשיב השומה</u>:

בהתאם לאמור, ערך השמאי את תחשיביו כמפורט:

חלופה 1 - שווי קרקע עפ"י זכויות חוזיות למטרת תעשיה לשנת 2019					
לתעשייה					
שטח	3499		עקרי		
זכויות	80%	ק 2	2799.2		
ש"ש	20%		699.8		
קומה	שטח	מקדם	ש"ש	מקדם	אק'
מרתף	תניה				מגולם
ק"ק	1,399.60	1.00	350	0.60	1,610
ק"א	1,399.60	0.65	350	0.39	1,046
חצר תפעולית	1,750	0.35			612
סה"כ אק'			700		3,268
שווי מ"ר מבונה					₪ 2,600
שווי זכויות כולל פיתוח					₪ 8,496,972
במעוגל					₪ 8,500,000

חלופה 2 - שווי קרקע עפ"י זכויות חזיות +פוטנציאל לשנת 2019							
שווי זכויות כולל פיתוח חלופה 1						₪ 8,496,972	
במעוגל	A					₪ 8,500,000	
למסחר ומשרדים							
שטח	3499		עקרי				
זכויות	80%	יק 2	2799.2				
ש"ש	20%		699.8				
קומה	שטח	מקדם	ש"ש	מקדם	מ"ר מבונה	שווי	
מרתף	חניה					מגולם	
ק"ק מסחר	1,399.60	1.00	350	0.60	₪ 4,500	₪ 7,242,930	
ק"א משרדים	1,399.60	0.80	350	0.48	₪ 1,900	₪ 2,446,501	
יתרת חצר חניה עלית	1,750		מגולם				
סה"כ שווי						₪ 9,689,431	
השבחה						₪ 1,189,431	
דחייה השבחה לחכנת תכנית			N=3/I=5%		0.86	₪ 1,027,430	
פוטנציאל	B				היטל	₪ 513,715	
סה"כ שווי בניים כולל פוטנציאל	A+B					₪ 9,013,715	
					סיכון ואי ודאות	0.95	
סה"כ שווי בניים כולל פוטנציאל						₪ 8,563,029	
במעוגל						₪ 8,560,000	

לתשומת לב כי לא בוצע התאמת חניות כעלות עודפת במיקום הנדון , פוטנציאל שינוי הייעוד ו/או השימוש
גורר צורך בהסדרת מקומות חניה לפי התקן .
ללא הסדרת מקומות חניה כנדרש לא ניתן לקבל שימושי מסחר ומשרדים לצמיתות במקום .

חלופה 3 - ק"ק בשטח 30 מ"ר שימוש תעשייה			
קומה	שטח	מקדם	אק'
ק"ק	30.00	1.00	30
סה"כ אקו'			30
מועד	שווי למ"ר אקו'	שטח אקו'	סה"כ שווי
2010	₪ 1,820	30	₪ 54,600
2009	₪ 1,820		₪ 54,600
2008	₪ 1,500		₪ 45,000
2007	₪ 1,240		₪ 37,200
2006	₪ 1,240		₪ 37,200

חלופה 4 - ק"ק בשטח 30 מ"ר שימוש משרדים			
קומה	שטח	מקדם	אק'
ק"ק	30.00	1.00	30
סה"כ אקו'			30
מועד	שווי למ"ר אקו'	שטח אקו'	סה"כ שווי
2010	₪ 550	30	₪ 16,500
2009	₪ 550		₪ 16,500
2008	₪ 550		₪ 16,500
2007	₪ 380		₪ 11,400
2006	₪ 380		₪ 11,400

חלופה 5 - ק"ק בשטח 30 מ"ר שימוש תעשייה			
קומה	שטח	מקדם	אק'
ק"ק	30.00	1.00	30
סה"כ אקו'			30
מועד	שווי למ"ר אקו'	שטח אקו'	סה"כ שווי
2012	₪ 2,100	30	₪ 63,000
2011	₪ 1,900		₪ 57,000
2010	₪ 1,820		₪ 54,600

חלופה 6 - ק"ק בשטח 30 מ"ר שימוש מסחר			
קומה	שטח	מקדם	אק'
ק"ק	30.00	1.00	30
סה"כ אקו'			30
מועד	שווי למ"ר אקו'	שטח אקו'	סה"כ שווי
2012	₪ 2,800	30	₪ 84,000
2011	₪ 2,800		₪ 84,000
2010	₪ 2,700		₪ 81,000

חלופה 7 - ק"ק בשטח 70 מ"ר שימוש תעשייה

קומה	שטח	מקדם	אק'
ק"ק	70.00	1.00	70
סה"כ אקו'			70

מועד	שווי למ"ר אקו'	שטח אקו'	סה"כ שווי
2012	₪ 2,100	70	₪ 147,000
2011	₪ 1,900		₪ 133,000
2010	₪ 1,820		₪ 127,400
2009	₪ 1,820		₪ 127,400
2008	₪ 1,500		₪ 105,000

חלופה 8 - ק"ק בשטח 70 מ"ר שימוש מסחר

קומה	שטח	מקדם	אק'
ק"ק	70.00	1.00	70
סה"כ אקו'			70

מועד	שווי למ"ר אקו'	שטח אקו'	סה"כ שווי
2012	₪ 2,800	70	₪ 196,000
2011	₪ 2,800		₪ 196,000
2010	₪ 2,700		₪ 189,000
2009	₪ 2,800		₪ 196,000
2008	₪ 2,800		₪ 196,000

חלופה 9 - ק"ק בשטח 90 מ"ר שימוש תעשייה

קומה	שטח	מקדם	אק'
ק"ק	90.00	1.00	90
סה"כ אקו'			90

מועד	שווי למ"ר אקו'	שטח אקו'	סה"כ שווי
2012	₪ 2,100	90	₪ 189,000
2011	₪ 1,900		₪ 171,000
2010	₪ 1,820		₪ 163,800
2009	₪ 1,820		₪ 163,800
2008	₪ 1,500		₪ 135,000
2007	₪ 1,240		₪ 111,600
2006	₪ 1,240		₪ 111,600

חלופה 10 - ק"ק בשטח 90 מ"ר שימוש מסחר

קומה	שטח	מקדם	אק'
ק"ק	90.00	1.00	90
סה"כ אקו'			90

מועד	שווי למ"ר אקו'	שטח אקו'	סה"כ שווי
2012	₪ 2,800	90	₪ 252,000
2011	₪ 2,800		₪ 252,000
2010	₪ 2,700		₪ 243,000
2009	₪ 2,800		₪ 252,000
2008	₪ 2,800		₪ 252,000
2007	₪ 2,600		₪ 234,000
2006	₪ 2,400		₪ 216,000

חלופה 11 - ק"ק בשטח 193 מ"ר שימוש תעשייה

קומה	שטח	מקדם	אק'
ק"ק	193.00	1.00	193
סה"כ אקו'			193

מועד	שווי למ"ר אקו'	שטח אקו'	סה"כ שווי
2019	₪ 2,600	193	₪ 501,800
2018	₪ 2,600		₪ 501,800
2017	₪ 2,600		₪ 501,800
2016	₪ 2,500		₪ 482,500
2015	₪ 2,500		₪ 482,500
2014	₪ 2,300		₪ 443,900

חלופה 12 - ק"ק בשטח 193 מ"ר שימוש מסחר

קומה	שטח	מקדם	אק'
ק"ק	193.00	1.00	193
סה"כ אקו'			193

מועד	שווי למ"ר אקו'	שטח אקו'	סה"כ שווי
2019	₪ 4,500	193	₪ 868,500
2018	₪ 4,500		₪ 868,500
2017	₪ 4,500		₪ 868,500
2016	₪ 3,400		₪ 656,200
2015	₪ 3,200		₪ 617,600
2014	₪ 3,200		₪ 617,600

חלופה 13 - ק-א' בשטח 45 מ"ר שימוש תעשייה

קומה	שטח	מקדם	אק'
תעשיה ק-א'	45.00	0.65	29
סה"כ אקו'			29

מועד	שווי למ"ר אקו'	שטח אקו'	סה"כ שווי
2007	₪ 1,240	29	₪ 36,270
2006	₪ 1,240		₪ 36,270

חלופה 14 - ק-א' בשטח 45 מ"ר שימוש משרדים

קומה	שטח	מקדם	אק'
משרדים ק-א	45.00	1.00	45
סה"כ אקו'			45

מועד	שווי למ"ר אקו'	שטח אקו'	סה"כ שווי
2007	₪ 380	45	₪ 17,100
2006	₪ 380		₪ 17,100

חלופה 15 - ק-א' בשטח 100 מ"ר שימוש תעשייה

קומה	שטח	מקדם	אק'
תעשיה ק-א'	100.00	0.65	65
סה"כ אקו'			65
מועד	שווי למ"ר אקו'	שטח אקו'	סה"כ שווי
2019	₪ 2,600	65	₪ 169,000
2018	₪ 2,600		₪ 169,000
2017	₪ 2,600		₪ 169,000
2016	₪ 2,500		₪ 162,500
2015	₪ 2,500		₪ 162,500
2014	₪ 2,300		₪ 149,500
2013	₪ 2,100		₪ 136,500
2012	₪ 2,100		₪ 136,500
2011	₪ 1,900		₪ 123,500
2010	₪ 1,820		₪ 118,300
2009	₪ 1,820		₪ 118,300
2008	₪ 1,500		₪ 97,500
2007	₪ 1,240		₪ 80,600
2006	₪ 1,240		₪ 80,600

חלופה 16 - ק-א' בשטח 100 מ"ר שימוש משרדים

קומה	שטח	מקדם	אק'
משרדים ק-א	100.00	1.00	100
סה"כ אקו'			100
מועד	שווי למ"ר אקו'	שטח אקו'	סה"כ שווי
2019	₪ 1,900	100	₪ 190,000
2018	₪ 1,900		₪ 190,000
2017	₪ 1,800		₪ 180,000
2016	₪ 1,490		₪ 149,000
2015	₪ 1,420		₪ 142,000
2014	₪ 920		₪ 92,000
2013	₪ 810		₪ 81,000
2012	₪ 570		₪ 57,000
2011	₪ 570		₪ 57,000
2010	₪ 550		₪ 55,000
2009	₪ 550		₪ 55,000
2008	₪ 550		₪ 55,000
2007	₪ 380		₪ 38,000
2006	₪ 380		₪ 38,000

חלופה 17 - ק-א' בשטח 90 מ"ר שימוש תעשייה

קומה	שטח	מקדם	אק'
תעשיה ק-א'	90.00	0.65	59
סה"כ אקו'			59
מועד	שווי למ"ר אקו'	שטח אקו'	סה"כ שווי
2019	₪ 2,600	59	₪ 152,100
2018	₪ 2,600		₪ 152,100
2017	₪ 2,600		₪ 152,100
2016	₪ 2,500		₪ 146,250
2015	₪ 2,500		₪ 146,250
2014	₪ 2,300		₪ 134,550
2013	₪ 2,100		₪ 122,850
2012	₪ 2,100		₪ 122,850
2011	₪ 1,900		₪ 111,150
2010	₪ 1,820		₪ 106,470
2009	₪ 1,820		₪ 106,470
2008	₪ 1,500		₪ 87,750
2007	₪ 1,240		₪ 72,540
2006	₪ 1,240		₪ 72,540

חלופה 18 - ק-א' בשטח 90 מ"ר שימוש משרדים

קומה	שטח	מקדם	אק'
משרדים ק-א	90.00	1.00	90
סה"כ אקו'			90
מועד	שווי למ"ר אקו'	שטח אקו'	סה"כ שווי
2019	₪ 1,900	90	₪ 171,000
2018	₪ 1,900		₪ 171,000
2017	₪ 1,800		₪ 162,000
2016	₪ 1,490		₪ 134,100
2015	₪ 1,420		₪ 127,800
2014	₪ 920		₪ 82,800
2013	₪ 810		₪ 72,900
2012	₪ 570		₪ 51,300
2011	₪ 570		₪ 51,300
2010	₪ 550		₪ 49,500
2009	₪ 550		₪ 49,500
2008	₪ 550		₪ 49,500
2007	₪ 380		₪ 34,200
2006	₪ 380		₪ 34,200

חלופה 19 - ק-ב' בשטח 899 מ"ר שימוש תעשייה

קומה	שטח	מקדם	אק'
תעשיה ק-ב'	899.00	0.65	584
סה"כ אקו'			584
מועד	שווי למ"ר אקו'	שטח אקו'	סה"כ שווי
2019	₪ 2,600	584	₪ 1,519,310
2018	₪ 2,600		₪ 1,519,310
2017	₪ 2,600		₪ 1,519,310
2016	₪ 2,500		₪ 1,460,875
2015	₪ 2,500		₪ 1,460,875
2014	₪ 2,300		₪ 1,344,005
2013	₪ 2,100		₪ 1,227,135
2012	₪ 2,100		₪ 1,227,135
2011	₪ 1,900		₪ 1,110,265
2010	₪ 1,820		₪ 1,063,517
2009	₪ 1,820		₪ 1,063,517
2008	₪ 1,500		₪ 876,525
2007	₪ 1,240		₪ 724,594
2006	₪ 1,240		₪ 724,594

חלופה 20 - ק-ב' בשטח 899 מ"ר שימוש מסחר

קומה	שטח	מקדם	אק'
מסחר קומה ב'	899.00	0.50	450
סה"כ אקו'			450
מועד	שווי למ"ר אקו'	שטח אקו'	סה"כ שווי
2019	₪ 4,500	450	₪ 2,022,750
2018	₪ 4,500		₪ 2,022,750
2017	₪ 4,500		₪ 2,022,750
2016	₪ 3,400		₪ 1,528,300
2015	₪ 3,200		₪ 1,438,400
2014	₪ 3,200		₪ 1,438,400
2013	₪ 2,900		₪ 1,303,550
2012	₪ 2,800		₪ 1,258,600
2011	₪ 2,800		₪ 1,258,600
2010	₪ 2,700		₪ 1,213,650
2009	₪ 2,800		₪ 1,258,600
2008	₪ 2,800		₪ 1,258,600
2007	₪ 2,600		₪ 1,168,700
2006	₪ 2,400		₪ 1,078,800

9.4. **<u>טענות משלימות של הצדדים</u>**:

בדיון שהתקיים במשרדי מחוז ת"א של אגף שומת מקרקעין ביום 13.2.2020 וכן משומות הצדדים ומתגובותיהם לתקציר הדיון, העלו הצדדים בין היתר את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות המשיגים</u>:

- על מנת לממש הפוטנציאל, יש למצוא פתרונות חניה בהתחשב בבינוי הקיים בפועל. באם פתרון שכזה לא יימצא, יש להביא בחשבון עלות כופר חניה.
- שווי הזכויות ביעוד תעשיה שהוצגו בשומת המשיבה (חלופה 1) נמוך מאוד ואינו סביר. מזכיר שני חוזים שהתבצעו לאחרונה ומצביעים על כ-2,700,000 ₪ לדונם.
- כאמור, בחלופה 2 הובא בחשבון מקדם דחיה בגין השימוש החורג.

9.4.2. <u>טענות המשיבה</u>:

- לא הובא בחשבון מקדם דחיה בגין השימוש החורג. זאת מאחר והועדה נוהגת לאשר שימושים חורגים לצמיתות.
- בענין השווי לתעשיה, יש לנתח הנתונים לפי מ"ר מבונה אקו' ולא לפי דונם. זאת לאור השונות הקיימת בין אזורי התעשיה בענין הבינוי המותר בהם. מכל מקום, בשומתנו מוצגים נתוני השוואה רבים.

10. **<u>דיון והכרעה</u>**:

10.1. <u>שאלת השומה</u>:

הנכס הנדון הינו מספר תאי שטח בחלקה 6 בגוש 9047, מגרש 2002 לפי תכנית צש/בת/2/62, כאשר הערכים המבוקשים הינם נכון למספר מועדים קובעים – החל משנת 2006 ועד 2019 – ובהתאם לשלושה ייעודי קרקע עיקריים: תעשיה, מסחר ומשרדים.

הצדדים חלוקים בעיקר בנושא ערכי השווי בהתחשב ביעודי הקרקע והמועדים הקובעים השונים.

10.2. **<u>עקרונות ושיקולי השומה</u>**:

10.2.1. <u>גישת השומה:</u>

השאלה המרכזית העומדת בפנינו הינה איזו גישת שומה עדיפה במקרה הנדון?

מחד גיסא, תקן מס' 3 של הועדה לתקינה שמאית העוסק ביישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים לא בנויים קובע בסעיף 3 כי הגישה בעלת התוקף הגבוה ביותר להערכת קרקע ביעודי הקרקע שבנדון הינה גישת ההשוואה. שימוש בגישה זו הינו לכאורה העדיף ביותר אולם הוא מצריך בין היתר גם ביצוע התאמות למיקום, לזכויות בניה ולשימושי הקרקע.

מאידך גיסא, הוצגו בפנינו מספר הסכמי שכירות לנכסים בנויים במתחם הנשום וניתן לנתחם בגישת היוון ההכנסות. היתרון בשימוש בנתונים אלו הינו שמדובר בנכסים שבמתחם עצמו כך שאין צורך לביצוע ההתאמות שצוינו לעיל. מאידך, שימוש בגישת היוון ההכנסות, ובגישת החילוץ עקב כך, כרוכה בהנחות רבות כדוגמת שיעור ההיוון, הרווח היזמי ועלות הבניה.

לסוגיה מעין זו נדרשה ועדת ההשגות בהחלטתה מיום 05/07/2017 בענין חלקה בגוש 6095 לקרקע באזור התעשיה בראשון לציון (אופק 28656). וכך נכתב בסעיף 12 להחלטה זו:

"לאחר שבחנו את כלל נתוני השווי שהוצגו בפנינו, במקרה הנדון אנו סבורים כי ממכלול הנתונים יש לבסס את השווי... בהתאם לדמי שכירות חודשיים בנכס הנדון... דמי השכירות שנקבעו מבטאים דמ"ש בקומת קרקע לנכסים הדומים במאפייניהם באופן המיטבי ביותר לנכס הנדון, ובפרט אלו שנקבעו, כאמור, בנכס הנדון עצמו, כך שעל מנת לאמוד את שווי הקרקע... יש להשתמש במינימום התאמות, בעוד שהסתמכות על נתוני שווי אחרים כפופה לביצוע התאמות רבות, כגון: בזמן, במיקום, בזכויות בניה, בקומה ועוד...".

אנו סבורים כי דברים אלו יפים אף למקרה הנדון, בייחוד לאור המספר הרב יחסית של הסכמי שכירות הקיימים בו ואשר הוצגו בפנינו.

בנוסף, הסתמכנו גם על הסכמי שכירות במבנה שכן וכן על מספר עסקות קרקע הרלבנטיות למועדים הקובעים המוקדמים מבין אלו בהם אנו דנים. מאחר ואנו סבורים כי יש בנמצא מספיק נתונים מהנכס עצמו ומסביבתו הקרובה בחרנו שלא להסתמך על נתוני השוואה העוסקים במקומות אחרים.

ברם, לשנים בהם לא נמצאו מספיק נתונים או במקרים בהם קיימת שונות גדולה בין הנתונים, בחרנו לבחון נתונים נוספים שנבדקו, אומתו והוצגו בהחלטות בהשגה ראשונה או בשומות מכריעות ושומות לדוחות כספיים.

10.2.2. <u>דחיה בגין מימוש פוטנציאל:</u>

בביקורנו בנכס וסביבתו נוכחנו לראות כי במקום שימושי מסחר ומשרדים רבים. מכך עולה כי אכן הועדה המקומית לתכנון ולבניה נוהגת לאשר שימושים חורגים למטרות אלו. בהתאם, תובא בחשבון דחיה לפי מקדם 0.95 (5%, לשנה) המבטא טווח זמן סביר עד לקבלת היתר.

10.2.3. <u>פתרונות חניה:</u>

בענין חלופה מס׳ 2 הדנה במימוש פוטנציאל, טוען שמאי המשיגים כי פוטנציאל שינוי היעוד ו/או השימוש גורר צורך בהסדרת מקומות חניה לפי התקן וזאת בהתחשב בבינוי הקיים במקום בפועל. יוער כי השמאי בתחשיביו לא הביא עלויות אלו בחשבון וציין כי לא בוצעה התאמת חניות כעלות עודפת.

שמאי המשיבה הביא בשומתו עלות עודפת בגין צורך בהקמת מקומות חניה בשיעור של 2,230,000 ₪.

ערכנו בדיקה לצורך בהתקנת מקומות חניה לפי השימושים צפויים בגין מימוש הפוטנציאל (שימוש מסחר ומשרדים), ובהתאם לתקן החניה[11]. מתחשיבנו עולה כי אכן קיים צורך בשימוש בקומת מרתף לצורכי חניה. עלויות אלו הובאו בחשבון בשומתנו.

10.2.4. **<u>הפחתה בגין היטל השבחה</u>**:

מימוש הפוטנציאל כחלק מחלופה מס׳ 2 כרוך בשינוי יעוד הקרקע ובמתן היתר לשימוש חורג ולכן צפוי כי יגרור חבות בהיטל השבחה. מאחר והחלופה עוסקת באומדן השווי לצורך רכישת בעלות, יובא בחשבון כי השימוש החורג למסחר ומשרדים יותר לצמיתות וכפי הניכר גם מביקורנו במקום. בהתאם יחושב היטל ההשבחה[12].

10.2.5. **<u>התאמה לשטח נטו - ברוטו :</u>**

כאמור, בקביעת ערכי השווי הסתייענו רבות בניתוח עסקות השכירות המבוצעות בנכס הנדון ובסביבתו. מבחינת החוזים האלה עולה כי רבים מהם כוללים תשלום חודשי נוסף - מעבר לדמי השכירות לשטח המושכר עצמו – בגין השטחים הציבוריים. לפיכך, אנו סבורים כי במקרה דנן אין מקום לערוך התאמה לשטח נטו – ברוטו. חריגים לכך יהיו התחשיבים שייערכו לחלופה מס׳ 2 העוסקת במלוא הזכויות לפי תכנית ופוטנציאל במגרש, ביעוד מסחר ומשרדים וחלופה מס׳ 20 העוסקת בזכויות מסחר בשטח נרחב של כ-900 מ״ר למטרת מסחר.

בחלופות אלו תיערך התאמה מסך השווי שיתקבל לשטח נטו הסחיר אשר בגינו משולמים דמי השכירות. זאת מאחר וחוזי השכירות עוסקים ברובם בהשכרת שטחי מסחר ומשרדים קטנים ולאור העובדה שערכי

---

[11] ראה תחשיבנו לענין זה כחלק מתחשיב חלופה מס׳ 2 להלן.

[12] נעיר כי לאחרונה נערך עדכון לפרק כ״ה לקווים המנחים ובו נקבע בהתאם לחוות דעת משפטית, כי אין להביא בחשבון תשלום היטל השבחה צפוי בגין מימוש תכנית פוטנציאלית בקרקע. במקרה דנן, אנו עוסקים בנכס שאינו ביעוד מגורים והיטל ההשבחה הינו בגין שימוש חורג ולא בגין אישור תכנית. לפיכך נביאו בחשבון.

השווי ליעודים אלו התבסס על ניתוח חוזי שכירות אלו[13].

שיעור ההתאמה יעמוד על **15%**. שיעור דומה מצאנו ברבים מהסכמי השכירות המנותחים כמבטא תשלום עבור שטחים נוספים / ציבוריים מעבר לשטח הסחיר. כמו כן, שיעור זה מקובל כיחס התאמה בין שטח נטו לברוטו[14].

10.2.6. <u>גורמים ושיקולים שהובאו בחשבון בניתוח הנתונים:</u>

10.2.6.1 <u>שיעור יזמות</u>

הובאו בחשבון שיעורי יזמות על בסיס סעיף 3.3.1 לפרק י"ח (עדכון מספר 1) לקווים המנחים (טבת תש"פ) – "שימוש בגישת העלות ובחירת הרווח היזמי".

שיעורי היזמות שנלקחו הינם : עבור יעוד תעשיה – 15%.

עבור יעוד משרדים – 20%.

עבור יעוד מסחרי – 25%.

10.2.6.2 <u>שיעורי תשואה</u>

שיעורי התשואה לייעודי הקרקע השונים נקבעו בהתאם לסקירות שיעורי תשואה בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי הראשי שפורסמו לאורך השנים. הערכים שנלקחו הינם אלו שפורסמו למחצית הראשונה של כל שנה ושנה. לשנים 2006 – 2005[15] לא נמצאו סקירות כאלו ולכן נלקחו שיעורים זהים לאלו שהובאו בחשבון בתחשיבי שנת 2007. לא ניתנה הפחתה משיעורי התשואה הנקובים בסקירות וזאת מאחר ומדובר בנכס הממוקם במרכז הארץ.

10.2.6.3 <u>עלויות בניה</u>

ככלל, נבדקו עלויות בניה על פי מחירוני דקל לאורך השנים ובהתאם למגמה העולה מהם – נקבעו עלויות הבניה בתחשיבינו. לעלויות אלו ניתנה תוספת של כ-25% בגין עלויות בניה עקיפות. הובאה בחשבון גם התייחסות לפחת נצבר של המבנים לאורך השנים.

נעיר כי ביעוד תעשיה נותחו בגישת היוון ההכנסות והחילוץ נתונים החל משנת 2012 ואילך. נלקחו עלויות בניה אחידות לשנים אלו וזאת מאחר ומצאנו כי לאורך מספר שנים לא חלו תמורות מהותיות בעלויות הבניה לתעשיה.

---

[13] נעיר כי ערכי השווי לתעשיה נגזרו מניתוח עסקות לקרקע ומניתוח חוזי שכירות לשטחים נרחבים באופן יחסי. לפיכך, לא הובאה בהם התאמה כנ"ל.

[14] כך למשל הובא בהכרעה בהשגה ראשונה שהוזכרה מעלה ואשר נערכה על ידי השמאית המחוזית, גב' ענת שצמן לנכס סמוך (אופק 25167) בסעיפים 10.3.1 ו-10.3.2

[15] נעיר כי המועד הקובע המוקדם ביותר בשומה זו חל בשנת 2006. ברם, מאחר וקיימים חוזי שכירות הנוגעים גם לשנת 2005, ניתחנו אותם והשתמשנו בהם על מנת לקבל היבט רחב יותר של מגמות השוק .

10.2.6.4. <u>ניתוח חוזי השכירות</u>

- עברנו על פרטיהן של כל חוזי השכירות שהועברו אלינו על ידי הצדדים.
- הניתוח התבצע בהתאם לשטחו של כל מושכר ובהתאם לשימוש שהתבצע בו.
- מועד תחילת תקופת השכירות בחלק מחוזי השכירות חל במהלך שנה ולא בתחילתה. הניתוח נערך על פי חלוקה שנתית (ולא חודשית[16]) ותחת הנחה כי יום תחילת תקופה מבטא ערך לשנה הקלנדרית בה הוא חל.
- חלק נכבד מחוזי השכירות עוסקים בהשכרה של מספר שנים, לעיתים אף עם תקופת אופציה. ניתחנו בהתאם לתנאי כל חוזה וחוזה ובהתאם לערכי השכירות ששולמו על פיו במהלך השנים ובהתחשב גם בשער הדולר ובהצמדה למדד.
- לא הובאו בחשבון דמי שכירות בגין שטחים ציבוריים המשולמים בנוסף לדמי שכירות המשולמים עבור השטח הסחיר[17].
- לא הובאו בחשבון דמי הניהול המשולמים בנוסף לדמי השכירות. זאת בהתאם למקובלות השמאיות ותחת הנחה סבירה כי דמי ניהול אלו הינם כמקובל בסביבה.
- לחברת רולדין קיימת גם חברת בת. לא הבאנו בחשבון נתוני השוואה לעסקות בהן שתי החברות מהוות שני צדדים באופן כלשהו.
- ככלל, הן בניתוח הסכמי השכירות והן בניתוח עסקות הקרקע, לא הבאנו בחשבון נתוני קיצון. כמו כן, התעלמנו מנתונים בהם התגלו אי התאמות או פערי מידע.
- עקב העובדה שישנן שנים להן קיימים נתוני השוואה רבים לעומת אחרות להן נתונים מעטים או ללא נתונים כלל - ערכנו התאמה ליניארית לנתונים.
- ערכנו טבלה מסכמת לערכי דמי שכירות ממוצעים לכל שנה ובכל אחד משלושת יעודי הקרקע השונים.
- לחוזים מסוימים שעסקו בהשכרת שטחים נרחבים משמעותית (ראה בהמשך), ניתן מקדם התאמה לגודל סטנדרטי.
- מטעמי צנעת הפרט לא צוינו פרטיהם המלאים של השוכרים.
- החלופות המבוקשות הינן לשווי הבעלות במרכיב הקרקע בקומות שונות למטרות תעשיה, משרדים ומסחר. עסקות ההשוואה ליעודי תעשיה ומסחר – מיוחסות לקומות הקרקע. אולם, עסקות ההשוואה למשרדים הינן למשרדים בקומות גבוהות יותר. לכן, יש מקום לייחס מקדם התאמה לשווי גבוה יותר למשרדים

[16] זאת מאחר והפערים קטנים מאוד, אם בכלל, לצורך הפשטות, ומאחר וההתאמות למידוד או לדולר הובאו ממילא בחשבון בהיבט שנתי.

[17] ראה גם הערתנו בענין בסעיף 10.2.4 לעיל

בקומת הקרקע. ברם, בשומתנו לא יובא בחשבון מקדם התאמה שכזה וזאת לשם הפשטות, על הצד הזהיר ותחת הנחה כי משרדים פחות מושפעים ממיקום פנים מבני. מנגד, בחלופות ליעודי תעשיה ומסחר בקומות שאינן קומת קרקע – יינתנו מקדמי התאמה כמקובל.

10.2.6.5. <u>התאמה לבעלות מלאה</u>

מרבית נתוני ההשוואה הינן הסכמי שכירות. ניתוחן לפי גישת היוון ההכנסות וגישת החילוץ מוביל כאמור לקביעת שווי למ״ר מבונה. אנו סבורים כי לא ישולמו דמי שכירות שונים מהותית בין נכס שבבעלות מלאה לבין נכס שבבעלות רמ״י בסביבה הנדונה וביעודי הקרקע שבנדון. לפיכך, ההנחה היא שהשווי שיתקבל מהווה שווי בבעלות מלאה. בהתאם, לא ערכנו התאמה לענין זה.

10.2.7. <u>שטחים:</u>

בתחשיבנו שיוצגו בהמשך שומתנו זו לענין חלופות 1 ו-2 נערך תחשיב מפורט לקביעת סך כל השטח האקוויוולנטי בגין יעודי הקרקע השונים בכל אחת מהחלופות הנזכרות. מקדמי האקוויוולנציה ניתנו בהתאם למקובלות שמאיות וכפי התרשמותנו מהמקום.

10.2.8. **<u>נתוני השוואה</u>**:

10.2.8.1. <u>יעוד תעשיה</u>:

להלן פירוט נתוני ההשוואה:

<u>ניתוח מכרז רמ״י</u>:

	מכרז מר/241/2005		תאריך 30/11/05					
	יעוד תעשיה לפי צש/בת/2/62				המגרשים בחלקה 6 בגוש 7886			
גו"ח	מס' מגרש	שטח (מ"ר)	פיתוח		זכיה		סה"כ		ולדונם	
חל' 6 ג' 7886	101	1288	404,971	₪	500,000	₪	904,971	₪	702,617	₪
חל' 6 ג' 7886	102	1288	404,971	₪	380,127	₪	785,098	₪	609,548	₪
חל' 6 ג' 7886	103	1288	404,971	₪	330,127	₪	735,098	₪	570,728	₪
ממוצע לדונם									627,631	₪

הערות:
למגרשים 102-105 זוכה אחיד. בנוסף, למגרשים 103-105 השטח, הזוכה והסכום זהה. לפיכך ננתחן כנתון אחד.

תחשיב שווי למ״ר אקו׳ :

שטח אקו לדונם: 1000				
מהות	זכויות	שטח	מקדם אקו'	סה"כ
עיקרי ק' קרקע	40%	400	1.00	400
עיקרי ק' א'	40%	400	0.50	200
שרות ק' קרקע	10%	100	0.50	50
שרות ק' א'	10%	100	0.25	25
חצר	60%	600	0.25	150
סה"כ מ"ר אקו'				825
סה"כ שווי למ"ר אקו'				₪ **761**

ממוצע שלוש נתוני ההשוואה לסוף שנת 2005 הינו 761 ₪ למ״ר מבונה אקו׳. בהתאם, קבענו ערך של כ-800 ₪ למ״ר מבונה אקו׳ לשנת 2006.

ניתוח עסקות לקרקע :

עסקה לשנת 09:		מקור : מס שבח			
מגרש 103					
גוש	חלקה	תאריך	שטח נמכר (מ"ר)	תמורה / מוערך	שווי לדונם
9047	5	02/07/2009	1288	₪ 1,300,000	₪ 1,009,317
סה"כ מ"ר אקו' לדונם					₪ 825
סה"כ שווי למ"ר אקו'					₪ **1,223**

מאחר ובאזה"ת הנדון נמצא נתון בודד, להלן ניתוח שתי עסקות נוספות מא.ת תנובות הסמוך (מקור: מידע נדל"ן).

גו"ח	תאריך	שטח (מ"ר)	תמורה	שווי לדונם
8130/22	16/12/2008	2,251	₪ 2,100,000	₪ 933
8130/31	22/07/2009	3,495	₪ 4,000,000	₪ 1,144
				₪ 1,039

ניתוח עבור דונם	זכויות	מקדם אקו'	סה"כ
ק' קרקע	400	1.00	400
ק' א'	400	0.50	200
ק' ב'	400	0.30	120
חצר	600	0.25	150
סה"כ מ"ר מבונה אקו' לדונם			870
הערה* - זכויות בניה לפי 40% ל-3 קומות. תכסית מונחת לפי 60%.			
סה"כ שווי למ"ר מבונה אקו'			₪ **1,194**

עסקה לשנת 11:		מקור : מס שבח			
מגרש 105					
גוש	חלקה	תאריך	שטח נמכר (מ"ר)	תמורה / מוערך	שווי לדונם
9047	5	29/03/2011	1288	₪ 1,207,000	₪ 937,112
סה"כ מ"ר אקו' לדונם					₪ 825
סה"כ שווי למ"ר אקו'					**₪ 1,136**

עסקה לשנת 11:		מקור : מס שבח			
מגרש 103					
גוש	חלקה	תאריך	שטח נמכר (מ"ר)	תמורה / מוערך	שווי לדונם
9047	5	21/09/2011	1288	₪ 2,000,000	₪ 1,552,795
סה"כ מ"ר אקו' לדונם					₪ 825
סה"כ שווי למ"ר אקו'					**₪ 1,882**

כמו כן, ומאחר ולשנה זו נותחו שני נתונים, נציג את ניתוחן של שתי עסקות נוספות באזה"ת המערבי של קדימה. עסקות אלו צויינו גם בהחלטת ועדת השגות למגרש תעשיה בכפר יונה (אופק 21816).

תאריך	גו"ח	שטח (מ"ר)	תמורה	מחיר לדונם
31/03/2010	7937/35	2000	₪ 3,500,000	₪ 1,750,000
11/04/2010	7937/58	1140	₪ 1,962,396	₪ 1,721,400
				₪ 1,735,700

להלן ניתוח עסקות אלו:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקו'	שטח אקו' (מ"ר)
מרתף	400	0.40	160
ק' קרקע עיקרי	400	1.00	400
ק' א' עיקרי	400	0.50	200
ק' קרקע שרות	100	0.50	50
ק' א' שרות	100	0.25	25
חצר	500	0.25	125
			960

סה"כ שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ			₪ 1,808
התאמה למיקום		0.95	₪ 1,718
התאמה למועד		1.03	₪ 1,769

אזור התעשיה המערבי של קדימה סמוך לכביש מס' 4 ולכן לדעתנו עדיף במעט על פני הנדון. לאחר התאמה למיקום (0.95) והתאמה למועד לתחילת שנת 2011 (1.03) מתקבל כ-1,769 ₪ למ"ר מבונה לנדון.

ממוצע נתוני ההשוואה לשנת 2009 (מגרש 103 ושני הנתונים מאזה"ת תנובות) מצביע על ערך של כ- 1,209 ₪ למ"ר מבונה אקו' בממוצע. בהתאם קבענו ערך של 1,200 ₪ למ"ר מבונה אקו' לשנת 2009.

ממוצע שתי העסקות לשנת 2011 והנתונים מאזה"ת המערבי מצביעות על ערך של כ-1,596 ₪ למ"ר מבונה אקו' בממוצע. בהתאם קבענו ערך של 1,600 ₪ למ"ר מבונה אקו' לשנת 2011.

ניתוח הסכמי שכירות לשטחי תעשיה בגדלים שונים בנכס סמוך ברחוב האופה 10 :

לשם הפשטות, הוצמדו כל הסכומים לפי מדד המחירים לצרכן נכון ליום חתימת ההסכם, וליום 1/1 לכל שנה							
נתון 1	**שנה**	**דמ"ש (מ"ר)**		**התאמה לגודל (1.1)**			
החל מ-13/9/12	2012	₪	29.78	₪	32.76		
ול-8 שנים	2013	₪	29.89	₪	32.88		1.0038
שטח מושכר נרחב	2014	₪	30.46	₪	33.51		1.0191
	2015	₪	30.46	₪	33.51	המדד ירד. הערך נשאר ללא שינוי	
	2016	₪	30.46	₪	33.51	המדד ירד. הערך נשאר ללא שינוי	
	2017	₪	30.46	₪	33.51	המדד ירד. הערך נשאר ללא שינוי	
	2018	₪	30.55	₪	33.61		1.003
	2019	₪	30.92	₪	34.01		1.012

נתון 2	**שנה**	**דמ"ש (מ"ר)**			
החל מ-22/1/15	2015	₪	34.00		המדד ירד. הערך נשאר ללא שינוי
ועד 31/7/18	2016	₪	34.00		המדד ירד. הערך נשאר ללא שינוי
	2017	₪	34.00		המדד ירד. הערך נשאר ללא שינוי
	2018	₪	34.10		1.003

לשם הפשטות, הוצמדו כל הסכומים לפי מדד המחירים לצרכן נכון ליום חתימת ההסכם, וליום 1/1 לכל שנה אופציה ל-3 שנים נוספות. לפי ההסכם, בתק' האופציה דמ"ש יעלו ב-7%					
נתון 3	**שנה**	**דמ"ש (מ"ר)**			
החל מ-1/4/15	2015	₪	33.45		המדד ירד. הערך נשאר ללא שינוי
ועד 31/3/18	2016	₪	33.45		המדד ירד. הערך נשאר ללא שינוי
	2017	₪	33.45		המדד ירד. הערך נשאר ללא שינוי
	2018	₪	33.55		1.003
	2019	₪	35.90		1.07

לשם הפשטות, הוצמדו כל הסכומים לפי מדד המחירים לצרכן נכון ליום חתימת ההסכם, וליום 1/1 לכל שנה אופציה ל-5 שנים נוספות.							
נתון 4	**שנה**	**דמ"ש (מ"ר)**		**התאמה לגודל (1.1)**			
	2012	₪	-	₪	-		
החל מ-26/5/13	2013	₪	27.31	₪	30.04		
ועד 31/5/18	2014	₪	27.83	₪	30.62		1.0191
שטח מושכר נרחב	2015	₪	27.83	₪	30.62	המדד ירד. הערך נשאר ללא שינוי	
	2016	₪	27.83	₪	30.62	המדד ירד. הערך נשאר ללא שינוי	
	2017	₪	27.83	₪	30.62	המדד ירד. הערך נשאר ללא שינוי	
	2018	₪	27.92	₪	30.71		1.003
	2019	₪	28.25	₪	31.08		1.012

מאחר ולשנת 2012 הוצג נתון בודד ולשנים 2013, 2014 הוצגו שני נתונים לכל שנה, נציג שני נתוני השוואה נוספים לשנים אלו מנכס סמוך ביעוד תעשיה ברחוב המעלית (מגרשים 2023, 2024 לפי תכנית צש/בת/2/62). הנתונים הוצגו בשומתה של השמאית המחוזית גב' ענת שצמן שנערכה לנכס סמוך ברחוב המעלית (אופק 25167. מועד קובע לשומתה 29/6/14):

- שטח ביעוד תעשיה בקומת קרקע במבנה הנ"ל מושכר לפי כ-33 ₪ למ"ר.
- שטח ביעוד תעשיה בקומה ב' במבנה הנ"ל מושכר לפי כ-35 ₪ למ"ר. הערכים ללא דמי ניהול.
- בנוסף לאמור, נציין כי בדוח נת"מ[18] מס' 34, קיץ 2014, נכתב כי דמי שכירות מבוקשים למבני תעשיה באזור השרון לשנה זו נעים בין 30 ל-40 ₪ למ"ר.

[18] מאחר ומדובר בדוח סקירה ולא בנתוני השוואה ספציפיים, לא נכליל נתונים אלו בתחשיבי הממוצע. נתונים אלו מוצגים כתימוכין למסקנת השווי העיקרית.

להלן טבלה מסכמת לערכי דמי השכירות שהתקבלו בכל שנה ושנה:

מאחר ואין נתונים רבים לשנים 2012-2014 , לצורך הפשטות, ומאחר והנתונים כולם מצביעים על ערכים דומים יוצג ממוצע תלת שנתי לשנים אלו:

שנה	מקור	דמ"ש למ"ר		ממוצע
2012	מס"ד 1	32.76	₪	
2013	מס"ד 1	32.88	₪	
	מס"ד 4	30.04	₪	
2014	מס"ד 1	33.51	₪	
	מס"ד 4	30.62	₪	
	רח' המעלית	35.00	₪	
	רח' המעלית	33.00	₪	
ממוצע עבור שנים 2012-2014				32.54 ₪
2015	מס"ד 1	33.51	₪	
	מס"ד 2	34.00	₪	
	מס"ד 3	33.45	₪	
	מס"ד 4	30.62	₪	
				32.89 ₪
2016	מס"ד 1	33.51	₪	
	מס"ד 2	34.00	₪	
	מס"ד 3	33.45	₪	
	מס"ד 4	30.62	₪	
				32.89 ₪
2017	מס"ד 1	33.51	₪	
	מס"ד 2	34.00	₪	
	מס"ד 3	33.45	₪	
	מס"ד 4	30.62	₪	
				32.89 ₪
2018	מס"ד 1	33.61	₪	
	מס"ד 2	34.10	₪	
	מס"ד 3	33.55	₪	
	מס"ד 4	30.71	₪	
				32.99 ₪
2019	מס"ד 1	34.01	₪	
	מס"ד 3	35.90	₪	
	מס"ד 4	31.08	₪	
				33.66 ₪

להלן טבלה מסכמת לערכי דמי השכירות הממוצעים שהתקבלו לכל שנה:

שנה	דמ"ש (ממוצע למ"ר)	שיעור היוון	שווי למ"ר בנוי	בניכוי יזמות (1.15)	שווי מ"ר מבונה בניכוי עלות בניה (2000 ₪)
2012	₪ 32.54	8.60%	₪ 4,541	₪ 3,949	₪ 1,949
2013	₪ 32.54	8.30%	₪ 4,705	₪ 4,091	₪ 2,091
2014	₪ 32.54	8.30%	₪ 4,705	₪ 4,091	₪ 2,091
2015	₪ 32.89	8.10%	₪ 4,873	₪ 4,238	₪ 2,238
2016	₪ 32.89	8.00%	₪ 4,934	₪ 4,291	₪ 2,291
2017	₪ 32.89	7.70%	₪ 5,126	₪ 4,458	₪ 2,458
2018	₪ 32.99	7.60%	₪ 5,209	₪ 4,530	₪ 2,530
2019	₪ 33.66	7.20%	₪ 5,611	₪ 4,879	₪ 2,879

בהתאם לטבלה זו נקבע ערך של כ-1,950 ₪ למ״ר מבונה אקו׳ לשנת 2012, ערך של כ-2,100 ₪ למ״ר מבונה אקו׳ לשנים 2013- 2014, ערך של כ-2,200 ₪ למ״ר מבונה לשנת 2015, כ-2,300 ₪ לשנת 2016, כ-2,450 ₪ לשנת 2017, כ-2,550 ₪ לשנת 2018 וכ-2,800 ₪ למ״ר מבונה אקו׳ לשנת 2019.

לצורך בקרה:

בשומה מכרעת לענין היטל השבחה מיום 29.7.2013 שנערכה ע"י השמאי המכריע מר אריה אריאל לנכס נשוא השומה, נקבע שווי של כ-1,800 ₪ למ"ר מבונה למועד קובע 11.9.2012.

סיכום – ערכי הקרקע ביעוד תעשיה:

כאמור, ערכי הקרקע נקבעו בהתאם לניתוח נתוני מכר המגרשים שהוצגו לעיל והערכים שהתקבלו מניתוח דמי השכירות וכפי שהוצג בטבלה המסכמת בראשית עמוד זה. במקרים בהם לא נאספו מספיק נתונים נעשתה כאמור התאמה ליניארית.

סיכום הערכים - מ"ר מבונה לתעשיה:		
2006	800	₪
2007	900	₪
2008	1,000	₪
2009	1,200	₪
2010	1,400	₪
2011	1,600	₪
2012	1,950	₪
2013	2,100	₪
2014	2,100	₪
2015	2,200	₪
2016	2,300	₪
2017	2,450	₪
2018	2,550	₪
2019	2,800	₪

10.2.8.2. **יעוד משרדים**:

להלן נתוני ההשוואה:

פירוט נתוני שכירות למשרדים בגדלים שונים בנכס הנדון:

מס"ד 1	תאריך	השוכר	שטח (מ"ר)	
	22/09/2014	משרד תכנון	90	בגלריה
	מטרת השכירות: הפעלת משרד.			
	תקופת השכירות : 20/8/14 עד 19/8/19			
	דמ"ש לשנת 14' נקבעו לפי סך קבוע, של 5,216 ₪ הכולל גם תשלום עבור שטחים ציבוריים			
	מסכום זה הופחת 20% בגין שטחים אלו וזאת כפי שיעורן שצויין בחוזה ביחס ליתרת השנים.			
	שנה	דמ"ש (מ"ר)	מידוד (ליום תחילת שנה)	מ"ר ₪
	2014	₪ 48.30		₪ 48.30
	2015	₪ 53.00	מדד ירד.	₪ 53.00
	2016	₪ 53.00	מדד ירד.	₪ 53.00
	2017	₪ 53.00	מדד ירד.	₪ 53.00
	2018	₪ 53.00	מדד ירד.	₪ 53.00
	2019	₪ 53.00	1.0009	₪ 53.05

מס"ד 2	תאריך	השוכר		שטח (מ"ר)	
	27/07/2004	משרד תכנון		90	בגלריה
	מטרת השכירות: הפעלת משרד.				
	אופציה ל-5 שנים החל מיום 20/8/05				
	שנה	דמ"ש (מ"ר)		שער יציג (20/8)	מ"ר ₪
	2005	$	5.37	4.489	₪ 24.11
	2006	$	5.83	4.366	₪ 25.45
	2007	$	5.83	4.202	₪ 24.50
	2008	$	5.83	3.576	₪ 20.85

מס"ד 3	תאריך	השוכר		שטח (מ"ר)	
	חודש 7/09	משרד תכנון		90	בגלריה
	תקופת שכירות : 20/8/09 עד 19/8/14				
	שער יציג חושב נכון ליום 20/8 בכל שנת שכירות.				
	שנה	דמ"ש (מ"ר)		שער יציג (20/8)	מ"ר ₪
	2009	$	9.50	3.811	₪ 36.20
	2010	$	9.50	3.794	₪ 36.04
	2011	$	10.50	3.586	₪ 37.65
	2012	$	11.50	4.034	₪ 46.39
	2013	$	11.50	3.568	₪ 41.03

מס"ד 4	תאריך	השוכר		שטח (מ"ר)			
	2004	רופא		45	גלריה		
	תקופת השכירות : 1/5/04 עד 30/4/07						
	מטרת השכירות: הפעלת קליניקה				45		
	שער יציג חושב נכון ליום 1/5 בכל שנת השכירות.						
	שנה	דמ"ש (מ"ר)		שער יציג (1/5)	דמ"ש - ₪	מ"ר ₪	
	2004	$	700	4.588	₪ 3,212	₪ 71.37	
	2005	$	850	4.369	₪ 3,714	₪ 82.53	
	2006	$	850	4.484	₪ 3,811	₪ 84.70	

מס"ד 5	תאריך	השוכר		שטח (מ"ר)			
	2007	רופא		45			
	תקופת השכירות : 1/5/07 עד 30/10/07						
	מטרת השכירות: הפעלת קליניקה						
	שטח מושכר - 45 מ"ר בגלריה				45		
	שנה	דמ"ש (מ"ר)		שער יציג (1/5)	דמ"ש כוללים	מ"ר ₪	
	2007	$	800	4.035	₪ 3,228	₪ 71.73	

מס"ד 6	תאריך	השוכר	שטח (מ"ר)			
	חו' 12/12	רופא	100	בגלריה		
	מטרת השכירות: הפעלת קליניקה רפואית.					
	מדד בסיס פורסם ביום 15/11/12					
	תקופת השכירות : 1/11/12 עד 31/10/13 + אופציה לשנה נוספת בסכום של 10% יותר מהחודש האחרון					
	דמי השכירות בשנה הראשונה הינם 3,635 ₪ ובצמוד למדד.					
	שנה	דמ"ש (מ"ר)	מידוד (לשנה, מיום מדד הבסיס)	מ"ר ₪		הערות
	2012	₪ 36.35		₪ 36.35		לפי סה"כ דמ"ש
	2013	₪ 36.84	1.0134	₪ 40.52		בתוספת 10% לפי החוזה

מס"ד 7	תאריך	השוכר	שטח (מ"ר)			
	29/04/2015	רופא	100	בגלריה		
	מטרת השכירות: הפעלת קליניקה רפואית.				מדד בסיס פורסם ביום 15/10/14	
	תקופת השכירות : שנתיים ואופציה לשנתיים נוספות				מועד תחילת תק' השכירות - 1/11/14	
	בניתוח, השנה נקבעה לפי יום תחילת החוזה. לפי החוזה דמ"ש צמודים לדולר או למדד לפי בחירת המשכיר.					
	לצורך הניתוח, הערכים יוצמדו למדד.					
	שנה	דמ"ש (מ"ר)	מידוד (לשנה, מיום מדד הבסיס)	מ"ר ₪		הערות
	2014	₪ 58.00		₪ 58.00		
	2015	₪ 58.00	המדד ירד. אזי ללא שינוי	₪ 58.00		
	2016	₪ 58.00	המדד ירד. אזי ללא שינוי	₪ 61.48		בתוספת 6% בתק' האופציה
	2017	₪ 61.54	1.001	₪ 61.54		

מס"ד 8	תאריך	השוכר	שטח (מ"ר)			
	2007	רופא	100	בגלריה		
	מטרת השכירות : הפעלת קליניקה רפואית					
	תקופת השכירות : 1/11/07 עד 31/10/08					
	השוכר לא משלם דמ"ש בחודשיים הראשונים, לכן נרשם כמבטא ערך לשנת '08					
	בחוזה ישנה הגבלה ללא פחות משער מינימלי נקוב בחוזה					
	שנה	דמ"ש (מ"ר)	שער יציג (1/11)	דמ"ש - ₪		מ"ר ₪
	2008	$ 750	4.2	₪ 3,150		₪ 31.50

מס"ד 9	תאריך	השוכר	שטח (מ"ר)		
	24/04/2005	רופא	50	בגלריה	
	מטרת השכירות : הפעלת קליניקה רפואית				
	בחוזה צוין כי המושכר מהווה כ-50% מהגלריה. בהתאמה למושכר באותה עת,				
	בגלריה - מס"ד 4 לעיל, עולה כי המושכר כאן מהווה כ-50 מ"ר.				
	תקופת השכירות : 1/07/05 עד 30/06/06			אופציה לשנתיים נוספות	
	לא ננקב הסכום בתק' האופציה. לכן לא נותח.				
	שנה	דמ"ש (מ"ר)	שער יציג (1/07)	דמ"ש - ₪	מ"ר ₪
	2005	$ 350	4.582	₪ 1,604	₪ 32.07

מס"ד 10	תאריך	השוכר	שטח (מ"ר)		
	23/10/2008	רופא	100	בגלריה	
	מטרת השכירות : הפעלת קליניקה רפואית				
	תקופת השכירות : 1/11/08 עד 31/10/09				
	שטח מושכר - 100 מ"ר בגלריה. נותח לפי שער מינימלי נקוב בחוזה				
	שנה	דמ"ש (מ"ר)	שער יציג (1/11)	דמ"ש - ₪	מ"ר ₪
	2008	$ 787	4.2	₪ 3,305	₪ 33.05

מס"ד 11	תאריך	השוכר	שטח (מ"ר)		
	23/10/2009	רופא	100	בגלריה	
	מטרת השכירות : הפעלת קליניקה רפואית				
	תקופת השכירות : 1/11/09 עד 31/10/10				
	שטח מושכר - 100 מ"ר בגלריה. נותח לפי שער מינימלי נקוב בחוזה				
	שנה	דמ"ש (מ"ר)	שער יציג (1/11)	דמ"ש - ₪	מ"ר ₪
	2009	$ 787	4.2	₪ 3,305	₪ 33.05

מס"ד 12	תאריך	השוכר	שטח (מ"ר)		
	01/11/2010	רופא	100	בגלריה	
	מטרת השכירות : הפעלת קליניקה רפואית				
	תקופת השכירות : 1/11/10 עד 31/10/11				
	שטח מושכר - 100 מ"ר בגלריה. נותח לפי שער מינימלי נקוב בחוזה				
	שנה	דמ"ש (מ"ר)	שער יציג (1/11)	דמ"ש - ₪	מ"ר ₪
	2010	$ 787	4.2	₪ 3,305	₪ 33.05

מס"ד 13	**תאריך**	**השוכר**	**שטח (מ"ר)**			
	23/10/2011	רופא	100	בגלריה		
	מטרת השכירות : הפעלת קליניקה רפואית					
	תקופת השכירות : 1/11/11 עד 31/10/12					
	שטח מושכר - 100 מ"ר בגלריה. נותח לפי שער מינימלי נקוב בחוזה					
	שנה	דמ"ש (מ"ר)	שער יציג (1/11)	דמ"ש - ₪	מ"ר ₪	
	2011	$ 787	4.2	₪ 3,305	₪ 33.05	

להלן טבלה מסכמת לערכי דמי השכירות מהנכס הנשום שהתקבלו בכל שנה ושנה:

שנה	מקור	דמ"ש למ"ר
2005	מס"ד 2	₪ 24.11
	מס"ד 4	₪ 82.53
	מס"ד 9	₪ 32.07
2006	מס"ד 2	₪ 25.45
	מס"ד 4	₪ 84.70
2007	מס"ד 2	₪ 24.50
	מס"ד 5	₪ 71.73
2008	מס"ד 2	₪ 20.85
	מס"ד 8	₪ 31.50
	מס"ד 10	₪ 33.05
2009	מס"ד 3	₪ 36.20
	מס"ד 11	₪ 33.05
2010	מס"ד 3	₪ 36.04
	מס"ד 12	₪ 33.05
2011	מס"ד 3	₪ 37.65
	מס"ד 13	₪ 33.05
2012	מס"ד 3	₪ 46.39
	מס"ד 6	₪ 36.35
2013	מס"ד 3	₪ 41.03
	מס"ד 6	₪ 40.52
2014	מס"ד 1	₪ 48.30
	מס"ד 7	₪ 58.00
2015	מס"ד 1	₪ 53.00
	מס"ד 7	₪ 58.00
2016	מס"ד 1	₪ 53.00
	מס"ד 7	₪ 61.48
2017	מס"ד 1	₪ 53.00
	מס"ד 7	₪ 61.54
2018	מס"ד 1	₪ 53.00
2019	מס"ד 1	₪ 53.05

להלן טבלה מסכמת לערכי דמי השכירות שהתקבלו מהנכס הנשום בכל שנה ושנה[19]:

יוער כי לא הוצג ממוצע דמ"ש עבור שנים 2005-2007 וזאת לאור שונות גבוהה בין הנתונים.

שנה	דמ"ש (ממוצע למ"ר)
2005	
2006	
2007	
2008	₪ 28.47
2009	₪ 34.63
2010	₪ 34.55
2011	₪ 35.35
2012	₪ 41.37
2013	₪ 40.78
2014	₪ 53.15
2015	₪ 55.50
2016	₪ 57.24
2017	₪ 57.27
2018	₪ 53.00
2019	₪ 53.05

- נעיר כי הערכים לשנת 2005 מוצגים לשם תימוכין בלבד, שכן שנת ההערכה המוקדמת ביותר בשומה זו הינה 2006. כמו כן, הערכים לשנים 2006-2007 הינם אלו שהתקבלו מנתוני מס"ד 2 ו-9. הערכים ממס"ד 4 ו-5, חריגים וגבוהים אף ביחס לכלל הערכים שהוצגו. משכך, בחרנו לבחון נתונים נוסף וכמפורט להלן.
- קיים קושי לאתר נתונים נוספים לערכי דמי שכירות למשרדים לשנות עבר אלו. גם בשומות הצדדים לא איתרנו נתונים מספקים ומתומכים לשם כך. לפיכך, ומאחר ולא מצאנו נתונים ממקומות קרובים יותר, בחרנו להציג נתונים מתומכים לערכי דמי שכירות למשרדים בעיר חדרה. נתונים אלו אומתו ונבדקו בהחלטה משנת 2007 שניתנה ע"י מנהל לשכת חיפה והצפון באגף שומת מקרקעין דאז, מר דוד שקד (אופק 6475). בהחלטתו זו צויינו דמי שכירות במבנה משרדים חדיש במרכז העיר חדרה – "בית יואב". הסכם שכירות זה נחתם בשנת 2001 ולפיו מושכרים משרדים לתקופה של 4 שנים לפי דמי שכירות של כ-11 $ למ"ר ברוטו ובתוספת של כ-20% החל מהשנה השלישית. משמע, כ-13.2 $ למ"ר לשנת 2005. השער היציג לתחילת שנת 2005 נע סביב 4.30 – 4.35 ₪ / $. מתקבל ערך של כ-57 ₪ למ"ר ברוטו דמ"ש למ"ר בחדרה. לאחר התאמה למיקום (0.80) מתקבל **כ-46** ₪ למ"ר ברוטו לנכס הנשום.
- בנוסף, איתרנו נתון נוסף שפרטיו פורסמו בידיעה בעיתון גלובס מיום 3.10.2004, לפיו הושכר שטח של כ-650 מ"ר לחברת פלאפון בגימור מלא במבנה משרדים בחדרה ל-7 שנים תמורת כ-13$ ובצמוד למדד. השער היציג

[19] נעיר כי נכרת שונות מסוימת בין נתוני דמי השכירות המוצגים מעלה. יתכן והדבר נובע משיקולים עסקיים שונים של המשכיר. מכל מקום, מדובר בחוזי אמת שהוצגו בפנינו. מכל מקום, בחרנו לבחון נתונים נוספים וכפי שיוצג בהמשך.

לתחילת שנת 2005 נע סביב 4.30 – 4.35 ₪ / $. מתקבל ערך של כ-56 ₪ למ״ר ברוטו דמ״ש למ״ר בחדרה. לאחר הצמדה למדד לתחילת שנת 2006 (כ-1.025) והתאמה למיקום (0.80) מתקבל **כ-46** ₪ למ״ר ברוטו לנכס הנשום.

- כמו כן, בנוסף לערכים שהתקבלו מהנכס הנדון, בחנו את ערכי דמי השכירות למ״ר כפי שנסקרו והוצגו בהחלטה בהשגה ראשונה שנערכה על ידי השמאית לני וייל, כיום מנהלת מחוז ת״א והמרכז באגף שומת מקרקעין. שומתה זו (אופק 26124) עסקה בנכס ביעוד משרדים במושב ינוב הסמוך.

בשומה נסקרו מחירי היצע רבים לשנים 2011 עד 2014 לנכסים דומים בישובי הסביבה כדוגמת : ניצני עוז, עין ורד, תנובות, בית הלוי, בארותיים, גאולים, משמרת וכפר מונש.

להלן מקבץ נתונים משומתה זו (ללא ערכי קיצון, ולאחר התאמה שערכנו לנכס הנשום) :

שנה	מיקום	שטח (מ"ר)	דמ"ש למ"ר		הפחתה למו"מ	התאמת מיקום	סה"כ דמ"ש למ"ר	
2011	ניצני עוז	75	33	₪	0.95	1.10	34	₪
	עין ורד	100	42	₪	0.95	1.10	44	₪
	ניצני עוז	55	42	₪	0.95	1.10	44	₪
2012	ניצני עוז	37	56	₪	0.95	1.10	59	₪
	תנובות	250	53	₪	0.95	1.10	55	₪
	בארותיים	25	32	₪	0.95	1.10	33	₪
	ינוב	12	53	₪	0.95	1.10	55	₪
	ניצני עוז	55	42	₪	0.95	1.10	44	₪
	ניצני עוז	15	37	₪	0.95	1.10	39	₪
	נורדיה	80	50	₪	0.95	0.90	43	₪
	בארותיים	25	32	₪	0.95	1.10	33	₪
	אלישיב	90	39	₪	0.95	1.10	41	₪
2013	ניצני עוז	50	60	₪	0.95	1.10	63	₪
	ניצני עוז	150	58	₪	0.95	1.10	61	₪
	תנובות	60	33	₪	0.95	1.10	34	₪
	עין ורד	90	50	₪	0.95	1.10	52	₪
2014	תנובות	50	60	₪	0.95	1.10	63	₪
	תנובות	50	50	₪	0.95	1.10	52	₪
	בארותיים	100	40	₪	0.95	1.10	42	₪
	משמרת	100	45	₪	0.95	1.10	47	₪

נעיר כי הערכים הנ״ל הינם לאחר התאמה לשטח סחיר סטנדרטי.

לצורך בקרה ובדיקת סבירות, דמי השכירות שנקבעו בשומתה, לאחר התאמות לגודל (שם הוערך משרד בשטח כ-65 מ״ר) ומו״מ, הינם כדלקמן :

לשנת 2011 – 40 ₪ למ״ר,

לשנת 2012 – 42 ₪ למ״ר,

לשנת 2013 – 43 ₪ למ״ר,

לשנת 2014 – 44 ₪ למ״ר.

באם נערוך התאמה למיקום לאזור התעשיה הנדון הנהנה ממיקום ונגישות עדיפים (לפי 1.10) נקבל את

הערכים הבאים:

לשנת 2011 – 44 ₪ למ״ר

לשנת 2012 – 46 ₪ למ״ר

לשנת 2013 – 47 ₪ למ״ר

לשנת 2014 – 48 ₪ למ״ר.

להלן טבלה מסכמת ובה מוצגים כל נתוני ההשוואה יחדיו. הוצג טור ממוצע וכן טור ממוצע דו שנתי (מלבד 3 השנים האחרונות שם הוצג ממוצע תלת שנתי) ללא חריגים/ערכי קיצון:

שנה	מקור	דמ"ש למ"ר	ממוצע שנתי/דו שנתי ללא חריגים
2005	מס"ד 2	₪ 24.11	
	מס"ד 4	₪ 82.53	
	מס"ד 9	₪ 32.07	₪ 32.07
	חב' פלאפון, חדרה	₪ 46.00	₪ 46.00
	בית יואב, חדרה	₪ 46.00	₪ 46.00
2006	מס"ד 2	₪ 25.45	₪ 25.45
	מס"ד 4	₪ 84.70	
			₪ **37.38**
2007	מס"ד 2	₪ 24.50	₪ 24.50
	מס"ד 5	₪ 71.73	
2008	מס"ד 2	₪ 20.85	
	מס"ד 8	₪ 31.50	₪ 31.50
	מס"ד 10	₪ 33.05	₪ 33.05
			₪ **29.68**
2009	מס"ד 3	₪ 36.20	₪ 36.20
	מס"ד 11	₪ 33.05	₪ 33.05
2010	מס"ד 3	₪ 36.04	₪ 36.04
	מס"ד 12	₪ 33.05	₪ 33.05
			₪ **34.59**

2011	מס"ד 3	₪	37.65	₪	37.65
	מס"ד 13		33.05	₪	33.05
	ניצני עוז		35.00	₪	35.00
	עין ורד		44.00	₪	44.00
	ניצני עוז		44.00	₪	44.00
				₪	**38.74**
2012	מס"ד 3		46.39	₪	46.39
	מס"ד 6		36.35	₪	36.35
	ניצני עוז		58.00	₪	58.00
	תנובות		55.00	₪	55.00
	בארותיים		33.00	₪	33.00
	ינוב		55.00	₪	55.00
	ניצני עוז		44.00	₪	44.00
	ניצני עוז		39.00	₪	39.00
	נורדיה		43.00	₪	43.00
	בארותיים		33.00	₪	33.00
	אלישיב		41.00	₪	41.00
				₪	**43.98**
2013	מס"ד 3		41.03	₪	41.03
	מס"ד 6		40.52	₪	40.52
	ניצני עוז		63.00	₪	63.00
	ניצני עוז		61.00	₪	61.00
	תנובות		35.00	₪	35.00
	עין ורד		52.00	₪	52.00
				₪	**48.76**
2014	מס"ד 1		48.30	₪	48.30
	מס"ד 7		58.00	₪	58.00
	תנובות		63.00	₪	63.00
	תנובות		52.00	₪	52.00
	בארותיים		42.00	₪	42.00
	משמרת		47.00	₪	47.00
				₪	**51.72**
2015	מס"ד 1		53.00	₪	53.00
	מס"ד 7		58.00	₪	58.00
2016	מס"ד 1		53.00	₪	53.00
	מס"ד 7		61.48	₪	61.48
				₪	**56.37**
2017	מס"ד 1		53.00	₪	53.00
	מס"ד 7		61.54	₪	61.54
2018	מס"ד 1		53.00	₪	53.00
2019	מס"ד 1		53.05	₪	53.05
				₪	**55.15**

ככלל ניתן לראות כי ערכי דמ״ש אלו מצביעים על עליה ליניארית לאורך השנים.

<u>בהתאם לכל האמור לעיל, נראה סביר להעריך את גובה דמי השכירות לתקופה הנדונה בטווח הנע בין כ-35 ₪ ועד לכ-55 ₪ למ״ר.</u>

לפיכך ובהתאם לכל האמור, ערכי דמי השכירות ייקבעו כדלקמן וייערך התחשיב הבא:

שנה	דמ"ש (ממוצע למ"ר)	שיעור היוון	שווי למ"ר בנוי	בניכוי יזמות (1.20)	עלות בניה	שווי למ"ר מבונה
2006	₪ 35.00	8.20%	₪ 5,122	₪ 4,268	₪ 3,800	₪ 468
2007	₪ 36.00	8.20%	₪ 5,268	₪ 4,390	₪ 3,800	₪ 590
2008	₪ 38.00	8.20%	₪ 5,561	₪ 4,634	₪ 4,000	₪ 634
2009	₪ 39.00	8.40%	₪ 5,571	₪ 4,643	₪ 4,000	₪ 643
2010	₪ 40.00	8.40%	₪ 5,714	₪ 4,762	₪ 4,200	₪ 562
2011	₪ 42.00	8.20%	₪ 6,146	₪ 5,122	₪ 4,200	₪ 922
2012	₪ 44.00	8.20%	₪ 6,439	₪ 5,366	₪ 4,400	₪ 966
2013	₪ 47.00	8.15%	₪ 6,920	₪ 5,767	₪ 4,400	₪ 1,367
2014	₪ 50.00	8.20%	₪ 7,317	₪ 6,098	₪ 4,600	₪ 1,498
2015	₪ 51.00	8.00%	₪ 7,650	₪ 6,375	₪ 4,600	₪ 1,775
2016	₪ 52.00	7.80%	₪ 8,000	₪ 6,667	₪ 4,800	₪ 1,867
2017	₪ 53.00	7.50%	₪ 8,480	₪ 7,067	₪ 4,800	₪ 2,267
2018	₪ 54.00	7.50%	₪ 8,640	₪ 7,200	₪ 4,900	₪ 2,300
2019	₪ 55.00	7.10%	₪ 9,296	₪ 7,746	₪ 5,000	₪ 2,746

<u>בהתאם לטבלה לעיל, קבענו</u>:

ערך של כ-500 ₪ למ״ר מבונה לשנת 2006, ערך של כ-600 ₪ למ״ר מבונה לשנת 2007,

ערך של כ-650 ₪ למ״ר מבונה לשנים 2008, 2009, 2010,

ערך של כ-900 ₪ למ״ר מבונה לשנת 2011,

ערך של כ-950 ₪ למ״ר מבונה לשנת 2012 וערך של כ-1,350 ₪ למ״ר מבונה לשנת 2013,

ערך של כ-1,500 ₪ למ״ר מבונה לשנת 2014, ערך של כ-1,800 ₪ למ״ר מבונה לשנת 2015

ערך של כ-1,900 ₪ למ״ר מבונה לשנת 2016, ערך של כ-2,200 ₪ למ״ר מבונה לשנת 2017,

וערך של כ-2,300 ₪ למ״ר מבונה לשנת 2018 וערך של כ-2,750 ₪ למ״ר מבונה לשנת 2019.

בהתאם לערכים שהתקבלו בתחשיב לעיל ולאחר התאמה ליניארית סביר לאמוד את ערכי הקרקע ביעוד משרדים כדלקמן:

שנה	שווי למ"ר מבונה
2006	₪ 500
2007	₪ 600
2008	₪ 650
2009	₪ 650
2010	₪ 650
2011	₪ 900
2012	₪ 950
2013	₪ 1,350
2014	₪ 1,500
2015	₪ 1,800
2016	₪ 1,900
2017	₪ 2,200
2018	₪ 2,300
2019	₪ 2,750

10.2.8.3. **<u>יעוד מסחר</u>**:

להלן נתוני ההשוואה:

פירוט נתוני שכירות למסחר בגדלים שונים במתחם הנדון:

מס"ד 1	תאריך	השוכר	שטח (מ"ר)			
	13/11/2013	מסעדן	178	חנות		
	בנוסף, כ-15 מ"ר מחסן וכ-130 מ"ר דק					
	מטרת השכירות: הפעלת מסעדה			מדד בסיס פורסם ביום 15/10/13		
	תקופת השכירות : 4 שנים ואופציה לשתי תק' נוספות 4 שנים כ"א			מועד תחילת תק' השכירות - 1/2/14		
	בניתוח, השנה נקבעה לפי יום תחילת החוזה. לפי החוזה דמ"ש למדד .					
	בחוזה נקבע כי דמ"ש הינם לפי סכום נקוב או לפי אחוז מהפדיון, הגבוה מביניהם. נותח כאן לפי סכום נקוב					
	דמ"ש הינם בגין שטח החנות. בנוסף לדמ"ש, ישולם עוד 50 ₪ לחודש עבור מחסן ועוד 15% מהכל בגין שטח ציבורי.					
	שטח הדק מגולם בשטח החנות העיקרי. סביר להניח מקדם לדק לפי 0.50.					
	להלן תחשיב לשטח אקו' : 130 מ"ר דק * 0.50 + 178 מ"ר סחיר = 243 מ"ר אקו'.					
	מכאן, יחס ישיר של דמ"ש המשולמים עבור מ"ר עיקרי : 178 מ"ר / 243 מ"ר אקו' =כ-73%.					
	דמי השכירות עבור המחסן לא הובאו בחשבון.					
	ההצמדה למדד הבסיס. לא חלה עליה במדד בשנים אלו החל מיום מדד הבסיס.					
	החל משנת 18' הובאה בחשבון תוספת 10% לתק' אופציה.					

	<u>שנה</u>	<u>דמ"ש (מ"ר)</u>	<u>מקדם התאמה לשטח מיוחס לדמ"ש</u>	<u>סה"כ דמ"ש (מ"ר)</u>
	2014	₪ 100.00	73.25%	₪ 73.25
	2015	₪ 140.00	73.25%	₪ 102.55
	2016	₪ 140.00	73.25%	₪ 102.55
	2017	₪ 140.00	73.25%	₪ 102.55
	2018	₪ 154.00	73.25%	₪ 112.81
	2019	₪ 154.00	73.25%	₪ 112.81

מס"ד 2	תאריך	השוכר	שטח (מ"ר)			
	09/11/2010	ספר	70	חנות		
	מטרת השכירות: הפעלת מספרה					
	תקופת השכירות : 9/11/10 עד 28/2/12					
	בניתוח, השנה נקבעה לפי יום תחילת החוזה. דמ"ש צמודים למדד כאשר מדד הבסיס פורסם ב-15/11/10					
	נעשה מידוד ליום החל שנה לאחר יום חתימת החוזה					

	שנה	דמ"ש (מ"ר)	מידוד	למ"ר	
	2010	₪ 4,300	1.0293	₪ 61.43	
	2011	₪ 4,300	₪ 4,426	₪ 63.23	

מס"ד 3	תאריך	השוכר	שטח (מ"ר)				
	09/01/2005	מעדניה	90	חנות			
	מטרת השכירות: הפעלת מעדניה						
	תקופת השכירות : 1/3/05עד 28/2/06 ועוד אופציה לשנה ואופציה לעוד שנתיים						
	בניתוח, השנה נקבעה לפי יום תחילת החוזה.						
	שנה	דמ"ש (מ"ר)	שער יציג	סה"כ		למ"ר	
	2005	$ 1,000	4.337	₪ 4,337		₪ 48.19	
	2006	$ 1,100	4.703	₪ 5,173		₪ 57.48	
	2007	$ 1,200	4.218	₪ 5,062		₪ 56.24	
	2008	$ 1,200	3.635	₪ 4,362		₪ 48.47	

מס"ד 4	תאריך	השוכר	שטח (מ"ר)			
	שנת 2009	מעדניה	90	חנות		
	מטרת השכירות: הפעלת מעדניה. תוספת לחוזה השכירות המקורי					
	תקופת השכירות : 1/3/09 עד 28/2/12					
	בניתוח, השנה נקבעה לפי יום תחילת החוזה.					
	סכום שווה בדולרים שלא יפחת משער יציג של 4.2 ₪ לדולר					
	שנה	דמ"ש (מ"ר)	שער יציג	סה"כ		למ"ר
	2009	$ 1,300	4.2	₪ 5,460		₪ 60.67
	2010	$ 1,350	4.2	₪ 5,670		₪ 63.00
	2011	$ 1,400	4.2	₪ 5,880		₪ 65.33

מס"ד 5	תאריך	השוכר	שטח (מ"ר)			
	02/01/2005	מתווך	30	חנות		
	מטרת השכירות: הפעלת משרד תיווך					
	תקופת השכירות : 15/1/05 עד 14/1/06. בנוסף אופציה לשנה נוספת ואופציה לעוד 3 שנים. סה"כ 5 שנים					
	בניתוח, השנה נקבעה לפי יום תחילת החוזה.					
	דמי השכירות יעלו בשיעור של 5% לשנה					
	שנה	דמ"ש (סה"כ)	שער יציג	סה"כ		למ"ר
	2005	$ 600	4.367	₪ 2,620		₪ 87.34
	2006	$ 630	4.619	₪ 2,910		₪ 97.00
	2007	$ 662	4.222	₪ 2,793		₪ 93.10
	2008	$ 695	3.711	₪ 2,578		₪ 85.92
	2009	$ 729	3.885	₪ 2,833		₪ 94.44

מס"ד 6	תאריך	השוכר	שטח (מ"ר)			
	31/08/2008	ספר	70	חנות		
	מטרת השכירות: הפעלת מספרה					
	תקופת השכירות : 1/9/08 עד 28/2/10					
	בניתוח, השנה נקבעה לפי יום תחילת החוזה.					
	צמוד למדד בסיס של יום 15/8/08. נעשה חישוב לפי יום שנה לאחר תחילת החוזה					
	שנה	דמ"ש (סה"כ)	מידוד	סה"כ		למ"ר
	2008	₪ 4,300		₪ 4,300		₪ 61.43
	2009	₪ 4,300	1.047	₪ 4,502		₪ 64.32

מס"ד 7	תאריך	השוכר	שטח (מ"ר)			
	15/11/2009	עיצוב	30	חנות		
	מטרת השכירות: הפעלת משרד					
	תקופת השכירות : 15/11/09 עד 14/11/10					
	בניתוח, השנה נקבעה לפי יום תחילת החוזה.					
	דמ"ש לפי שער יציג ולא פחות מ-4.2 ₪ לדולר					
	דמי השכירות יעלו בשיעור של 5% לשנה					
	שנה	דמ"ש (סה"כ)	שער יציג	סה"כ		למ"ר
	2009	$ 583	4.2	₪ 2,449		₪ 81.62

מס"ד 8	תאריך	השוכר	שטח (מ"ר)			
	21/11/2010	מכון העתקות	30	חנות		
	מטרת השכירות: הפעלת מכון העתקות					
	תקופת השכירות : 15/11/10 עד 14/11/11 ואופציה לשנה נוספת					
	בניתוח, השנה נקבעה לפי יום תחילת החוזה.					
	נעשה חישוב לפי יום שנה לאחר תחילת החוזה ותוך הצמדה למדד לפי יום תחילת החוזה					
	שנה	דמ"ש (סה"כ)	מידוד	סה"כ		למ"ר
	2010	₪ 3,500		₪ 3,500		₪ 116.67
	2011	₪ 3,500	1.0293	₪ 3,603		₪ 120.09

בהתאם לאמור, להלן טבלה מסכמת לערכי דמי השכירות[20] שהתקבלו בכל שנה ושנה עד לשנת 11':

שנה	מקור	דמ"ש למ"ר	
2005	מס"ד 3	48.19	₪
	מס"ד 5	87.34	₪
2006	מס"ד 3	57.48	₪
	מס"ד 5	97.00	₪
2007	מס"ד 3	56.24	₪
	מס"ד 5	93.10	₪
2008	מס"ד 3	48.47	₪
	מס"ד 5	85.92	₪
	מס"ד 6	61.43	₪
2009	מס"ד 4	60.67	₪
	מס"ד 5	94.44	₪
	מס"ד 6	64.32	₪
	מס"ד 7	81.62	₪
2010	מס"ד 2	61.43	₪
	מס"ד 4	63.00	₪
	מס"ד 8	116.67	₪
2011	מס"ד 2	63.23	₪
	מס"ד 4	65.33	₪
	מס"ד 8	120.09	₪

כמו כן, בהתאם למס"ד 1, עולים נתוני השכירות הבאים:

- עבור שנת 2014 : כ-73 ₪ למ"ר
- עבור שנת 2015 : כ-103 ₪ למ"ר
- עבור שנת 2016 : כ-103 ₪ למ"ר
- עבור שנת 2017 : כ-103 ₪ למ"ר
- עבור שנת 2018 : כ-113 ₪ למ"ר
- עבור שנת 2019 : כ-113 ₪ למ"ר

[20] נעיר כי נכרת שונות בין נתוני דמי השכירות המוצגים מעלה. יתכן והדבר נובע ממיקום שונה לנכסים במבנן או משיקולים עסקיים שונים של המשכיר. מכל מקום, מדובר בחוזי אמת שהוצגו בפנינו. בכל מקרה, בחרנו לבחון נתוני השוואה נוספים וכפי שיוצג בהמשך.

- מאחר ואין נתונים רבים עבור השנים 2006-2007, ולאור השונות הקיימת בנתונים אלו, בחרנו לבחון נתוני השוואה נוספים, כדלקמן:

1. בהחלטה בעיון חוזר לנכס ביעוד מסחרי במתחם "ביג נצבא פולג", נתניה (אופק 17315) שנערכה על ידי מנהל לשכת ת"א דאז באגף שומת מקרקעין מר יהושע גולדברג, נכון למועד קובע החל בשנת 2006, צוין כי דמי השכירות הבסיסיים במתחם הנ"ל הינם כ-93 ₪ למ"ר לחודש (ללא תוספת קטנה בשל פדיון). באם נערוך התאמה למיקום (0.80) נקבל כ-**75** ₪ **למ"ר** לנדון דנן.
2. בארכיב משרדנו נמצא חוזה שכירות מחו' 08/05, לפיו שטח של כ-740 מ"ר ברוטו באזור התעשיה בית יהושע לפי 7 $ למ"ר. הסכומים צמודים למדד. בהתאם לשער הדולר (4.532), לשיעור עליית המדד באותה השנה (כ-3%), לשטח סחיר קטן יותר (1.10) ולמיקום עדיף (1.10) מתקבל **כ-40** ₪ **למ"ר** לנדון.
3. חוזה נוסף באותו מתחם מחו' 11/03, לפיו שטח של כ-481 מ"ר ברוטו, מושכר לפי 15,185 ₪. בכל שנת שכירות יעלה הסכום ב-3% וכל זאת בנוסף צמוד למדד (עלה באותה תקופה בכ-3.6%). מתקבל 16,689 ₪ לתחילת שנת 2016. שהם כ-35 ₪ למ"ר. בהתאמה לשטח סחיר קטן יותר (1.10) ולמיקום עדיף (1.10) מתקבל **כ-42** ₪ **למ"ר** לנדון.

להלן טבלה דו שנתית מסכמת לערכים שהתקבלו עד שנת 2010 (נעיר כי במידה וקיימים שני נתונים מאותו מס"ד, הובא בחשבון בממוצע הדו שנתי – הנתון המאוחר יותר, אלא אם כן הוא אחד מנתוני הקיצון):

שנה	מקור	דמ"ש למ"ר		ממוצע	ממוצע דו שנתי ללא חריגים
2005-2006	מס"ד 3 (שנת 05')	₪ 48.19			
	מס"ד 5 (שנת 05')	₪ 87.34			₪ 87.34
	מס"ד 3 (שנת 06')	₪ 57.48			₪ 57.48
	מס"ד 5 (שנת 06')	₪ 97.00			
	ביג נצבא פולג	₪ 75.00			₪ 75.00
	מתחם תנופורט 1	₪ 40.00			
	מתחם תנופורט 2	₪ 42.00			₪ 42.00
				₪ 63.86	**₪ 65.46**
2007-2008	מס"ד 3 (שנת 07')	₪ 56.24			₪ 56.24
	מס"ד 5 (שנת 07')	₪ 93.10			
	מס"ד 3 (שנת 08')	₪ 48.47			
	מס"ד 5 (שנת 08')	₪ 85.92			₪ 85.92
	מס"ד 6	₪ 61.43			₪ 61.43
				₪ 69.03	**₪ 67.86**
2009-2010	מס"ד 4 (שנת 09')	₪ 60.67			
	מס"ד 5 (שנת 09')	₪ 94.44			₪ 94.44
	מס"ד 6	₪ 64.32			₪ 64.32
	מס"ד 7	₪ 81.62			₪ 81.62
	מס"ד 2	₪ 61.43			₪ 61.43
	מס"ד 4 (שנת 10')	₪ 63.00			₪ 63.00
	מס"ד 8	₪ 116.67			
				₪ 77.45	**₪ 72.96**

- מאחר ואין מספיק נתוני השוואה עבור השנים 2012 ואילך, בחנו נתונים לדמי שכירות למסחר שהוצגו בשומות מקיפות לדוחות הכספיים ובהחלטה בהשגה ראשונה שנערכה בסביבה. להלן הנתונים.
- בהחלטה בהשגה ראשונה שנערכה על ידי אטל ריינס, שמאית מחוזית באגף שומת מקרקעין מחוז ת״א והמרכז (נכס באצטדיון נתניה, אופק 23928), הוצגו נתונים לדמי שכירות למסחר, כמפורט להלן.
- <u>עבור שנת 2011</u> :

הוצגו נתונים מענף שטחי מסחר בחברת צ׳מנסקי בן שחר מהם עולה כי דמי שכירות במתחם ביג פולג נעים סביב 107 ₪ למ״ר לחודש נכון לשנת 2011 . באם נערוך התאמה למיקום (0.80), נקבל **כ-86** ₪ **למ״ר** לנדון.

- <u>להלן מספר נתוני השוואה עבור שנים 2013 -2014</u> :

1. ברח׳ גיבורי ישראל בנתניה, 41 מ״ר, מוצעים להשכרה לפי 146 ₪ למ״ר. באם נפחית למו״מ (0.95), ונערוך התאמה למיקום (0.80) נקבל **כ-111** ₪ **למ״ר**

לנדון.

2. ברח' המלאכה בנתניה, 60 מ"ר, מוצעים להשכרה לפי 83 ₪ למ"ר. באם נפחית למו"מ (0.95), ונערוך התאמה למיקום (0.80) נקבל **כ-63** ₪ **למ"ר** לנדון.
3. בנתניה , חנות פינתית כאולם תצוגה, (לא צוין מיקום מדויק), 115 מ"ר, מוצעים להשכרה לפי 104 מ"ר. באם נפחית למו"מ (0.95), ונערוך התאמה למיקום (0.80) נקבל **כ-79** ₪ **למ"ר** לנדון.
4. ברח' גיבורי ישראל בנתניה, 100 מ"ר, מוצעים להשכרה לפי 90 ₪ למ"ר. באם נפחית למו"מ (0.95), ונערוך התאמה למיקום (0.80) נקבל **כ-68** ₪ **למ"ר** לנדון.
5. בנוסף, כמוזכר לעיל, לפי מס"ד 1, דמי השכירות מהנכס הנדון לשנת 2014 הינם **כ-73** ₪ **למ"ר**.

- בדיקת סבירות: בנוסף צוין כי לפי מחירון נדל"ן עסקי של רשף נכסים לשנת 2014, דמי השכירות למסחר בנתניה נעים סביב 80 ל-120 ₪ למ"ר. בממוצע 100 ₪. השמאית בהתאם, קבעה דמי שכירות בסיס לנכס בשומתה בהתאם, ולפי 100 ₪ למ"ר. ובאם נערוך התאמה למיקום (0.80) נקבל **80** ₪ **למ"ר** לנדון.
- <u>להלן מספר נתוני השוואה שאספנו עבור שנים 2015 -2016</u> :

בשומת מקרקעין מקיפה למתחם "אלון" בקרית השרון, מזרח נתניה, שנערכה על ידי השמאי עודד האושנר לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של החברה (רבוע הכחול נדל"ן בע"מ), הוצגו מספר נתוני שכירות למסחר מהמתחם הנדון באותה השומה. צוין כי:

1. דמי שכירות במתחם לשטח של כ-2,419 מ"ר המחולק למתחמי השכרה קטנים יותר, מושכר לפי **כ-177** ₪ **למ"ר** לחודש.
2. דמי שכירות במתחם לחנות גדולה בשטח של כ-1,413 מ"ר, מושכר לפי **כ-107** ₪ **למ"ר** לחודש.
3. דמי שכירות לחנויות מסוימות המשולם לפי פדיון, לשטח של כ-343 מ"ר, מושכר לפי **כ-143** ₪ **למ"ר** לחודש.
4. דמי שכירות לחנויות לקראת פינוי, בשטח של כ-322 מ"ר, מושכר לפי **כ-66** ₪ **למ"ר** לחודש.

לשם הפשטות ועל הצד הזהיר, נערוך ממוצע בין ארבעת מקבצי הנתונים שהוצגו, הגם שאין שטחם זהה (השטח הנרחב ביותר הינו ממקבץ הנתונים הראשון ובו הערכים הגבוהים ביותר). הממוצע הינו כ-123 ₪ למ"ר לחודש. באם נערוך

התאמה למיקום (0.80) נקבל **כ-99** ₪ **למ"ר** לחודש למתחם הנדון.
נציין כי נתון מס"ד 1 מהמתחם הנשום כאן, מצביע על **כ-103** ₪ **למ"ר** לחודש לשנים אלו במתחם הנשום.

- להלן מספר נתוני השוואה שאספנו עבור שנים 2017 – 2018:

בשומת מקרקעין מקיפה למתחם "תנופורט" שבאזור התעשיה בית יהושע שנערכה על ידי השמאים משה פרידמן ונעמי קפלנר לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של החברה (תנופורט בע"מ), הוצגו מספר נתוני שכירות למסחר מהמתחם הנדון באותה השומה. צוין כי:

1. דמי שכירות שנתיים לשטח של 829 מ"ר, הינם 662,215 ₪. באם נחלק בשטח וב-12 חודשים, נקבל **כ-67** ₪ **למ"ר** לחודש.
2. דמי שכירות שנתיים לשטח של 481 מ"ר, הינם 512,918 ₪. באם נחלק בשטח וב-12 חודשים, נקבל **כ-89** ₪ **למ"ר** לחודש.

ממוצע שני נתונים אלו הינו כ-78 ₪ למ"ר לחודש. מאחר ומדובר בשטחים נסחרים נרחבים ביותר, נערוך התאמה לשטח סחיר קטן יותר (1.10). כמו כן, מדובר במתחם תעשייתי ברובו וגם מעט שימושי המסחר שבו מתקיימים במבנים בעלי אופי תעשייתי. לדעתנו, גם מיקומו של המתחם הנדון – עדיף ומרכזי יותר. בשל כל הנ"ל תינתן התאמה נוספת של 1.10. לאחר כל אלו, מתקבל **כ-94** ₪ **למ"ר** לחודש למתחם הנדון.
לאלו יש לצרף את נתון מס"ד 1 שהוצג לעיל וממנו עולים דמי שכירות במתחם הנדון הנעים בין **103 ל-113** ₪ **למ"ר** בשנים אלו.

- להלן מספר נתוני השוואה שאספנו עבור שנים 2019 – 2020:

בשומת מקרקעין מקיפה למתחם מסחרי בחדרה שנערכה על ידי השמאי ארז אבירן לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של החברה (פוליגון נדל"ן), הוצגו מספר נתוני שכירות מהמרכז המסחרי אלון שבקרית השרון, במזרח נתניה. צוין כי:

1. חנות בשטח 320 מ"ר מושכרת תמורת 155 ₪ למ"ר לחודש.
2. חנות בשטח 88 מ"ר מושכרת תמורת 146 ₪ למ"ר לחודש.
3. חנות בשטח 60 מ"ר מושכרת תמורת 187 ₪ למ"ר לחודש.

השמאי ציין כי ממוצע דמי השכירות הינו כ-170 ₪ למ"ר לחודש.
באם נערוך התאמה למיקום (0.80, על הצד הזהיר), נקבל **כ-136** ₪ **למ"ר** לחודש למתחם הנדון למטרות מסחר.

4. באזור תעשיה תל מונד, שטח מסחרי 200 מ"ר, בתוספת 60 מ"ר גלריה ו-60 מ"ר מחסן, מוצע להשכרה תמורת 20,000 ₪ לחודש. בהינתן מקדם אקו'

0.50 לגלריה ו-0.30 למחסן, נקבל כ-248 מ״ר אקו׳ וכ-81 ₪ דמ״ש למ״ר מבונה אקו׳ (=20,000/248). לאחר הפחתה למו״מ (0.95) נקבל דמ״ש של **כ-77** ₪ למ״ר מבונה אקו׳. (התאמה למיקום 1.00). (מקור: יד 2, מערכת במבי).

לשם הנוחות, ערכנו טבלה מסכמת לערכי דמי השכירות החל משנת 2011 ואילך. הערכים המוצגים בטבלה הינה לאחר התאמות שצוינו במפורט באשר לכל נתון.

להלן טבלה מרכזת דו שנתית לערכי דמי השכירות החל משנת 2011 ואילך:

שנה	מקור	דמ"ש למ"ר		ממוצע דו שנתי ללא חריגים	
2011-2012	מס"ד 2	₪	63.23	₪	63.23
	מס"ד 4	₪	65.33	₪	65.33
	מס"ד 8	₪	120.09		
	מתחם ביג פולג	₪	107.00	₪	107.00
				₪	**78.52**
2013-2014	מס"ד 1	₪	73.25	₪	73.25
	גבורי ישראל, נתניה	₪	111.00		
	המלאכה, נתניה	₪	63.00		
	נתניה	₪	79.00	₪	79.00
	גבורי ישראל, נתניה	₪	68.00	₪	68.00
				₪	**73.42**
2015-2016	מס"ד 1 (שנת 15'-16')	₪	102.55	₪	102.55
	אלון, קרית השרון 1	₪	141.60		
	אלון, קרית השרון 2	₪	85.60	₪	85.60
	אלון, קרית השרון 3	₪	114.40	₪	114.40
	אלון, קרית השרון 4	₪	52.80		
				₪	**100.85**
2017-2018	מס"ד 1 (שנת 17')	₪	102.55		
	מס"ד 1 (שנת 18')	₪	112.81	₪	112.81
	תנופורט 1	₪	81.07	₪	81.07
	תנופורט 2	₪	107.69	₪	107.69
				₪	**100.52**
2019	מס"ד 1 (שנת 19')	₪	112.81	₪	112.81
	אלון, קרית השרון 1	₪	124.00	₪	124.00
	אלון, קרית השרון 2	₪	116.80	₪	116.80
	אלון, קרית השרון 3	₪	149.60		
	תל מונד	₪	76.61	₪	76.61
				₪	**107.55**

להלן טבלה מסכמת לערכי דמי השכירות שהתקבלו בכל שנה ושנה:

לאור כל הנתונים שהוצגו מעלה – מהנכס הנשום ומתוך סקר שערכנו כנזכר לעיל – ובהתחשב גם בהתאמה ליניארית לגובה דמי השכירות , בחרנו לקבוע את ערכי הבסיס בטווח הנע בין 65 ₪ לשנת 2006 ועד לגובה של 107 ₪ למ״ר לשנת 2019 המשתקף גם מנתון הבסיס המשולם במבנה בשנים אלו[21].

שנה	דמ"ש (ממוצע למ"ר)	
2006	65.00	₪
2007	65.00	₪
2008	68.00	₪
2009	70.00	₪
2010	73.00	₪
2011	76.00	₪
2012	80.00	₪
2013	80.00	₪
2014	80.00	₪
2015	90.00	₪
2016	100.00	₪
2017	100.00	₪
2018	100.00	₪
2019	107.00	₪

בהתאם ייערך התחשיב הבא:

- עלויות הבניה נלקחו כמו עלויות למשרדים (מדובר באותו מבנה).
- עבור שנים 05׳ – 06׳ אין נתוני תשואה. חושב לפי השיעור בשנים 07׳ – 08׳.

[21] נמוך ממנו אך במעט. הנתונים הותאמו גם ביחס לקו מגמה ליניארי העולה מכלל נתוני ההשוואה.

שנה	דמ"ש (ממוצע למ"ר)	שיעור היוון	שווי למ"ר בנוי	בניכוי יזמות (1.25)	עלות בניה	שווי למ"ר מבונה
2006	₪ 65.00	8.30%	₪ 9,398	₪ 7,518	₪ 3,800	₪ 3,718
2007	₪ 65.00	8.30%	₪ 9,398	₪ 7,518	₪ 3,800	₪ 3,718
2008	₪ 68.00	8.30%	₪ 9,831	₪ 7,865	₪ 4,000	₪ 3,865
2009	₪ 70.00	8.60%	₪ 9,767	₪ 7,814	₪ 4,000	₪ 3,814
2010	₪ 73.00	8.50%	₪ 10,306	₪ 8,245	₪ 4,200	₪ 4,045
2011	₪ 76.00	8.20%	₪ 11,122	₪ 8,898	₪ 4,200	₪ 4,698
2012	₪ 80.00	8.30%	₪ 11,566	₪ 9,253	₪ 4,400	₪ 4,853
2013	₪ 80.00	7.90%	₪ 12,152	₪ 9,722	₪ 4,400	₪ 5,322
2014	₪ 80.00	7.80%	₪ 12,308	₪ 9,846	₪ 4,600	₪ 5,246
2015	₪ 90.00	7.60%	₪ 14,211	₪ 11,368	₪ 4,600	₪ 6,768
2016	₪ 100.00	7.60%	₪ 15,789	₪ 12,632	₪ 4,800	₪ 7,832
2017	₪ 100.00	7.20%	₪ 16,667	₪ 13,333	₪ 4,800	₪ 8,533
2018	₪ 100.00	7.20%	₪ 16,667	₪ 13,333	₪ 4,900	₪ 8,433
2019	₪ 107.00	7.00%	₪ 18,343	₪ 14,674	₪ 5,000	₪ 9,674

בהתאם לטבלה דלעיל קבענו : ערך של כ-3,700 ₪ למ״ר מבונה לשנת 2006, ערך של כ-3,700 ₪ למ״ר מבונה לשנת 2007, ערך של כ-3,800 ₪ למ״ר מבונה לשנים 2008 ו-2009, ערך של כ-4,000 ₪ למ״ר מבונה לשנת 2010, ערך של כ-4,700 ₪ למ״ר מבונה לשנת 2011, ערך של כ-4,850 ₪ למ״ר מבונה לשנת 2012, ערך של כ-5,300 ₪ למ״ר מבונה לשנת 2013, ערך של כ-5,300 ₪ למ״ר מבונה לשנת 2014, ערך של כ-6,800 ₪ למ״ר מבונה לשנת 2015, ערך של כ-7,800 ₪ למ״ר מבונה לשנת 2016, ערך של כ-8,500 ₪ למ״ר מבונה לשנת 2017, ערך של כ-8,400 ₪ למ״ר מבונה לשנת 2018, ערך של כ-9,600 ₪ למ״ר מבונה לשנת 2019.

<u>בהתאם ולאחר התאמה ליניארית סביר לאמוד את ערכי הקרקע ביעוד מסחר כדלקמן</u> :

שנה	שווי למ"ר מבונה
2006	₪ 3,700
2007	₪ 3,700
2008	₪ 3,800
2009	₪ 3,800
2010	₪ 4,000
2011	₪ 4,700
2012	₪ 4,850
2013	₪ 5,300
2014	₪ 5,300
2015	₪ 6,800
2016	₪ 7,800
2017	₪ 8,500
2018	₪ 8,400
2019	₪ 9,600

11. **<u>תחשיבי השומה</u>** :

<u>חלופה מס' 1</u> :

<u>תחשיב שטח אקו' לחלופה זו</u> :

חלופה 1:					
אומדן שווי זכות הבעלות לפי זכויות חוזיות למרכיב הקרקע של 3,449 מ"ר למטרת תעשיה לפי צש/בת/2/62					
נערי כי בחוזה החכירה צוין כי השטח 3449 מ"ר. מנגד, צוין כי קבולת הבניה הינה 3462 מ"ר.					
נראה כי מדובר בטעות שכן סה"כ זכויות הבניה הינן 100%.					
הניתוח ייערך לפי שטח המגרש, וכפי המוסכם גם על הצדדים וחושב בשומותיהם.					
זכויות הבניה: 80% עיקרי, 20% שרות. מונח 30% ו-10% שרות בקומה, בכ"א מ-2 הקומות. היתרה בגלריה.					
שטח מגרש:	3449	מ"ר			
תכסית :	40%				
<u>מהות</u>	<u>זכויות בניה</u>	<u>שטח (מ"ר)</u>	<u>אקו'</u>	<u>סה"כ</u>	
עיקרי ק' קרקע	30%	1034.7	1.00	1034.70	
שרות ק' קרקע	10%	344.9	0.50	172.45	
עיקרי ק' א'	30%	1034.7	0.50	517.35	
שרות ק' א'	10%	344.9	0.25	86.23	
עיקרי גלריה	20%	689.8	0.60	413.88	
חצר תפעולית	60%	2069.4	0.25	<u>517.35</u>	
סה"כ מ"ר אקו'				**2741.96**	

המועד הקובע לחלופה זו הינו 28.7.2019.

סה"כ מ"ר אקו'				**2741.96**	
שווי למ"ר מבונה תעשיה לשנת 19' :				2,800	₪
סה"כ שווי חלופה מס' 1 במעוגל:				**7,677,000**	₪

<u>חלופה מס׳ 2</u>:

<u>תחשיב שטח אקו׳ לחלופה זו</u> :

חלופה 2:					
אומדן שווי זכות הבעלות לפי תכנית מאושרת ופוטנציאל למרכיב הקרקע של 3,449 מ"ר.					
הפוטנציאל הינו, שימושי מסחר ומשרדים, כפי הקיים בפועלכשימוש חורג בנכס הנשום.					
זכויות הבניה: 80% עיקרי, 20% שרות. מונח 30% ו-10% שרות בקומה, בכ"א מ-2 הקומות. היתרה בגלריה.					
תחשיב השווי עבור החצר, המשמשת את שני ייעודי הקרקע, תיערך לפי חלקם היחסי.					
שטח מגרש:	3449	מ"ר			
תכסית :	40%				
מסחר:					
<u>מהות</u>	<u>זכויות בניה</u>	<u>שטח (מ"ר)</u>	<u>אקו'</u>	<u>סה"כ</u>	
עיקרי ק' קרקע	30%	1034.7	1.00	1034.70	
שרות ק' קרקע	10%	344.9	0.50	172.45	
עיקרי גלריה	20%	689.8	0.60	<u>413.88</u>	
סה"כ שטח למסחר				**1621.03**	
משרדים:					
עיקרי ק' א'	30%	1034.7	1.00	1034.70	
שרות ק' א'	10%	344.9	0.50	<u>172.45</u>	
סה"כ שטח למשרדים				**1207.15**	
<u>סה"כ בינוי</u>		3449	יחס		
מתוך זה :	מסחר	2069.4	60%		
	משרדים	1379.6	40%		
חצר - חניות	60%	2069.4	0.10	**206.94**	

תחשיב לבדיקת תקן חניה וגרעון כלכלי בגין חניות נדרשות בהתאם לשינוי יעוד :

בדיקת דרישות חניה:							
נערך בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) (תיקון), תשע"ו-2016							
נתייחס לסביבת הנכס כישוב ללא מערכת תחבורה עתירת נוסעים, לפי התקנות. זאת על הצד הזהיר והמחמיר.							
כמו כן, לצורך התחשיב הובא בחשבון דרישת החניה המחמירה במקרה ובו נתון טווח.							
עבור חנויות עד 100%, נדרש 1 מקום חניה לכל 25 מ"ר עד 50 מ"ר (מספר טווח)							
שטח מסחר (ראה לעיל)			2069.40				
שטח לחניה נדרשת			25.00	מ"ר			
סה"כ חניות נדרשות בגין מסחר			82.78				
עבור משרדים עד 120%, נדרש 1 מקום חניה לכל 30 עד 50 מ"ר (מספר טווח).							
שטח משרדים (ראה לעיל)			1379.60				
שטח לחניה נדרשת			30.00	מ"ר			
סה"כ חניות נדרשות בגין מסחר			45.99				
סה"כ חניות נדרשות (מסחר ומשרדים)					**128.76**		
יתרת חצר (ראה לעיל)					2069.40		
שטח מונח עבור מקום חניה ברוטו (מ"ר)					25.00		
סה"כ חניות לניצול בחצר					**82.78**		
חוסר בחניות					**45.99**		
ובמעוגל					**46.00**		
גרעון כלכלי עבור כל מקום חניה לפי שומת המשיבה (נבדק ונמצא סביר. ראה ביאור מטה):						₪	31,000
סה"כ גרעון כלכלי בגין 46 מקומות חניה						₪	**-1,426,000**

ביאור : תחשיב גרעון כלכלי בגין חניה תת קרקעית למבנה משרד / מסחר:						
עלות בניה חניה תת קרקעית						
שטח ברוטו נדרש עבור מקום חניה תת קרקעית				35	מ"ר	
עלות בניה למ"ר בחניון תת קרקעי (לפי מחירון דקל 7/19)				₪ 2,710		
סה"כ עלות בניה למקום חניה תת קרקעי ברוטו					₪	94,850
שווי מקום חניה						
דמי שכירות סבירים לחודש עבור מקום חניה בחניון				₪ 400		
ולשנה				₪ 4,800		
שיעור היוון				7.50%		
סה"כ שווי מקום חניה					₪	64,000
סה"כ גרעון בגין הקמת חניה תת קרקעית					₪	30,850

תחשיב חלופה 2 :

תחשיב :			שטח אקו'		סה"כ
שווי למ"ר מבונה משרדים לשנת '19 :	₪ 2,750.00		₪ 1,207		₪ 3,319,663
שווי למ"ר מבונה מסחר לשנת '19 :	₪ 9,600.00		₪ 1,621		₪ 15,561,888
חצר:			יחס בינוי משרד-מסחר	שקלול	
שווי למ"ר אקו' משרדים	₪ 2,750.00		40%	₪ 1,100	
שווי למ"ר אקו' מסחר	₪ 9,600.00		60%	₪ 5,760	
שווי למ"ר אקו' משוקלל עבור תחשיב חצר				₪ 6,860	
שטח חצר אקו'				206.94	
סה"כ שווי משוקלל לחצר					₪ 1,419,608
סה"כ שווי מגרש לפני הפחתות					₪ 20,301,159
התאמה בגין נטו ברוטו (ראה הסבר בסעיף 10.2.5 לעיל)			חלוקה	1.15	₪ 17,653,182
סה"כ שווי כזמין (הפחתה בגין דחיה. ראה הסבר בסעיף 10.2.2 לעיל)				0.95	₪ 16,770,523
בניכוי גרעון בגין חניות					₪ -1,426,000
סה"כ מתקבל					₪ 15,344,523
שווי לתעשיה (חלופה מס' 1)				₪ 7,677,000	
השבחה				₪ 7,667,523	
בניכוי היטל השבחה (50%. ראה הסבר בסעיף 10.2.4 לעיל)					₪ 3,833,761
סה"כ שווי הנכס בחלופה מס' 2 במעוגל					**₪ 11,511,000**

תחשיב חלופה 3 :

להלן תחשיב שווי לחלופה זו :

חלופה 3:				
אומדן שווי זכות הבעלות למרכיב הקרקע בשטח של כ-30 מ"ר, בקומת קרקע למטרת תעשיה,				
לשנים 2006-2010.				
שטח נשום (מ"ר)	30			
שנה	**שווי למ"ר מבונה**		**סה"כ**	
2006	₪ 800		₪ 24,000	
2007	₪ 900		₪ 27,000	
2008	₪ 1,000		₪ 30,000	
2009	₪ 1,200		₪ 36,000	
2010	₪ 1,400		₪ 42,000	

תחשיב חלופה 4:

להלן תחשיב שווי לחלופה זו:

חלופה 4:							
אומדן שווי זכות הבעלות למרכיב הקרקע בשטח של כ-30 מ"ר, בקומת קרקע למטרת משרדים,							
לשנים 2006-2010.							
שטח נשום (מ"ר)	30						
שנה	**שווי למ"ר מבונה**			**סה"כ**			
2006	500	₪		15,000	₪		
2007	600	₪		18,000	₪		
2008	650	₪		19,500	₪		
2009	650	₪		19,500	₪		
2010	650	₪		19,500	₪		

תחשיב חלופה 5:

להלן תחשיב שווי לחלופה זו:

חלופה 5:							
אומדן שווי זכות הבעלות למרכיב הקרקע בשטח של כ-30 מ"ר, בקומת קרקע למטרת תעשיה,							
לשנים 2010-2012.							
שנה	שווי למ"ר מבונה			סה"כ			
2010	1,400	₪		42,000	₪		
2011	1,600	₪		48,000	₪		
2012	1,950	₪		58,500	₪		

תחשיב חלופה 6:

להלן תחשיב שווי לחלופה זו:

חלופה 6:							
אומדן שווי זכות הבעלות למרכיב הקרקע בשטח של כ-30 מ"ר, בקומת קרקע למטרת מסחר,							
לשנים 2010-2012.							
שטח נשום (מ"ר)	30						
שנה	**שווי למ"ר מבונה**			**סה"כ**			
2010	4,000	₪		120,000	₪		
2011	4,700	₪		141,000	₪		
2012	4,850	₪		145,500	₪		

תחשיב חלופה 7 :

להלן תחשיב שווי לחלופה זו :

חלופה 7:						
אומדן שווי זכות הבעלות למרכיב הקרקע בשטח של כ-70 מ"ר, בקומת קרקע למטרת תעשיה,						
לשנים 2008-2012.						
שטח נשום (מ"ר)	70					
שנה	**שווי למ"ר מבונה**		**סה"כ**			
2008	1,000	₪	70,000	₪		
2009	1,200	₪	84,000	₪		
2010	1,400	₪	98,000	₪		
2011	1,600	₪	112,000	₪		
2012	1,950	₪	136,500	₪		

תחשיב חלופה 8 :

להלן תחשיב שווי לחלופה זו :

חלופה 8:						
אומדן שווי זכות הבעלות למרכיב הקרקע בשטח של כ-70 מ"ר, בקומת קרקע למטרת מסחר,						
לשנים 2008-2012.						
שטח נשום (מ"ר)	70					
שנה	**שווי למ"ר מבונה**		**סה"כ**			
2008	3,800	₪	266,000	₪		
2009	3,800	₪	266,000	₪		
2010	4,000	₪	280,000	₪		
2011	4,700	₪	329,000	₪		
2012	4,850	₪	339,500	₪		

תחשיב חלופה 9 :

להלן תחשיב שווי לחלופה זו :

חלופה 9:					
אומדן שווי זכות הבעלות למרכיב הקרקע בשטח של כ-90 מ"ר, בקומת קרקע למטרת תעשיה,					
לשנים 2006-2012.					
שטח נשום (מ"ר)	90				
שנה	**שווי למ"ר מבונה**		**סה"כ**		
2006	800	₪	72,000	₪	
2007	900	₪	81,000	₪	
2008	1,000	₪	90,000	₪	
2009	1,200	₪	108,000	₪	
2010	1,400	₪	126,000	₪	
2011	1,600	₪	144,000	₪	
2012	1,950	₪	175,500	₪	

תחשיב חלופה 10 :

להלן תחשיב שווי לחלופה זו :

חלופה 10:					
אומדן שווי זכות הבעלות למרכיב הקרקע בשטח של כ-90 מ"ר, בקומת קרקע למטרת מסחר,					
לשנים 2006-2012.					
שטח נשום (מ"ר)	90				
שנה	**שווי למ"ר מבונה**		**סה"כ**		
2006	3,700	₪	333,000	₪	
2007	3,700	₪	333,000	₪	
2008	3,800	₪	342,000	₪	
2009	3,800	₪	342,000	₪	
2010	4,000	₪	360,000	₪	
2011	4,700	₪	423,000	₪	
2012	4,850	₪	436,500	₪	

תחשיב חלופה 11:

להלן תחשיב שווי לחלופה זו:

חלופה 11:					
אומדן שווי זכות הבעלות למרכיב הקרקע בשטח של כ-193 מ"ר, בקומת קרקע למטרת תעשיה,					
לשנים 2014-2019.					
שטח נשום (מ"ר)	193				
שנה	**שווי למ"ר מבונה**		**סה"כ**		
2014	2,100	₪	405,300	₪	
2015	2,200	₪	424,600	₪	
2016	2,300	₪	443,900	₪	
2017	2,450	₪	472,850	₪	
2018	2,550	₪	492,150	₪	
2019	2,800	₪	540,400	₪	

תחשיב חלופה 12:

להלן תחשיב שווי לחלופה זו:

חלופה 12:					
אומדן שווי זכות הבעלות למרכיב הקרקע בשטח של כ-193 מ"ר, בקומת קרקע למטרת מסחר,					
לשנים 2014-2019.					
שטח נשום (מ"ר)	193				
שנה	**שווי למ"ר מבונה**		**סה"כ**		
2014	5,300	₪	1,022,900	₪	
2015	6,800	₪	1,312,400	₪	
2016	7,800	₪	1,505,400	₪	
2017	8,500	₪	1,640,500	₪	
2018	8,400	₪	1,621,200	₪	
2019	9,600	₪	1,852,800	₪	

תחשיב חלופה 13:

להלן תחשיב שווי לחלופה זו:

חלופה 13:					
אומדן שווי זכות הבעלות למרכיב הקרקע בשטח של כ-45 מ"ר, בקומה א' למטרת תעשיה,					
לשנים 2006-2007.					
שטח נשום (מ"ר)	45				
מקדם אקו'	0.50				
שנה	**שווי למ"ר מבונה אקו'**		**סה"כ**		
2006	800	₪	18,000	₪	
2007	900	₪	20,250	₪	

תחשיב חלופה 14:

להלן תחשיב שווי לחלופה זו:

חלופה 14:					
אומדן שווי זכות הבעלות למרכיב הקרקע בשטח של כ-45 מ"ר, בקומה א' למטרת משרדים,					
לשנים 2006-2007.					
שטח נשום (מ"ר)	45				
מקדם אקו'	1.00				
שנה	**שווי למ"ר מבונה אקו'**		**סה"כ**		
2006	500	₪	22,500	₪	
2007	600	₪	27,000	₪	

תחשיב חלופה 15:

להלן תחשיב שווי לחלופה זו:

חלופה 15:					
אומדן שווי זכות הבעלות למרכיב הקרקע בשטח של כ-100 מ"ר, בקומה א' למטרת תעשיה,					
לשנים 2007-2019.					
שטח נשום (מ"ר)	100				
מקדם אקו'	0.50				
שנה	**שווי למ"ר מבונה**		**סה"כ**		
2007	900	₪	45,000	₪	
2008	1,000	₪	50,000	₪	
2009	1,200	₪	60,000	₪	
2010	1,400	₪	70,000	₪	
2011	1,600	₪	80,000	₪	
2012	1,950	₪	97,500	₪	
2013	2,100	₪	105,000	₪	
2014	2,100	₪	105,000	₪	
2015	2,200	₪	110,000	₪	
2016	2,300	₪	115,000	₪	
2017	2,450	₪	122,500	₪	
2018	2,550	₪	127,500	₪	
2019	2,800	₪	140,000	₪	

תחשיב חלופה 16 :

להלן תחשיב שווי לחלופה זו :

חלופה 16:						
אומדן שווי זכות הבעלות למרכיב הקרקע בשטח של כ-100 מ"ר, בקומה א' למטרת משרדים,						
לשנים 2007-2019.						
שטח נשום (מ"ר)	100					
מקדם אקו'	1.00					
שנה	**שווי למ"ר מבונה**		**סה"כ**			
2007	600	₪	60,000	₪		
2008	650	₪	65,000	₪		
2009	650	₪	65,000	₪		
2010	650	₪	65,000	₪		
2011	900	₪	90,000	₪		
2012	950	₪	95,000	₪		
2013	1,350	₪	135,000	₪		
2014	1,500	₪	150,000	₪		
2015	1,800	₪	180,000	₪		
2016	1,900	₪	190,000	₪		
2017	2,200	₪	220,000	₪		
2018	2,300	₪	230,000	₪		
2019	2,750	₪	275,000	₪		

תחשיב חלופה 17 :

להלן תחשיב שווי לחלופה זו :

חלופה 17:						
אומדן שווי זכות הבעלות למרכיב הקרקע בשטח של כ-90 מ"ר, בקומה א' למטרת תעשיה,						
לשנים 2006-2019.						
שטח נשום (מ"ר)	90					
מקדם אקו'	0.50					
שנה	**שווי למ"ר מבונה אקו'**		**סה"כ**			
2006	800	₪	36,000	₪		
2007	900	₪	40,500	₪		
2008	1,000	₪	45,000	₪		
2009	1,200	₪	54,000	₪		
2010	1,400	₪	63,000	₪		
2011	1,600	₪	72,000	₪		
2012	1,950	₪	87,750	₪		
2013	2,100	₪	94,500	₪		
2014	2,100	₪	94,500	₪		
2015	2,200	₪	99,000	₪		
2016	2,300	₪	103,500	₪		
2017	2,450	₪	110,250	₪		
2018	2,550	₪	114,750	₪		
2019	2,800	₪	126,000	₪		

<u>תחשיב חלופה 18</u> :

להלן תחשיב שווי לחלופה זו :

<u>חלופה 18:</u>					
אומדן שווי זכות הבעלות למרכיב הקרקע בשטח של כ-90 מ"ר, בקומה א' למטרת משרדים,					
לשנים 2006-2019.					
שטח נשום (מ"ר)	90				
מקדם אקו'	1.00				
שנה	**שווי למ"ר מבונה**		**סה"כ**		
2006	500	₪	45,000	₪	
2007	600	₪	54,000	₪	
2008	650	₪	58,500	₪	
2009	650	₪	58,500	₪	
2010	650	₪	58,500	₪	
2011	900	₪	81,000	₪	
2012	950	₪	85,500	₪	
2013	1,350	₪	121,500	₪	
2014	1,500	₪	135,000	₪	
2015	1,800	₪	162,000	₪	
2016	1,900	₪	171,000	₪	
2017	2,200	₪	198,000	₪	
2018	2,300	₪	207,000	₪	
2019	2,750	₪	247,500	₪	

<u>תחשיב חלופה 19</u>:

להלן תחשיב שווי לחלופה זו:

<u>חלופה 19:</u>				
אומדן שווי זכות הבעלות למרכיב הקרקע בשטח של כ-899 מ"ר, בקומה ב' למטרת תעשיה, לשנים 2006-2019.				
שטח נשום (מ"ר)	899			
מקדם אקו'	0.40			
שנה	**שווי למ"ר מבונה אקו'**		**סה"כ**	
2006	₪ 800	₪	287,680	
2007	₪ 900	₪	323,640	
2008	₪ 1,000	₪	359,600	
2009	₪ 1,200	₪	431,520	
2010	₪ 1,400	₪	503,440	
2011	₪ 1,600	₪	575,360	
2012	₪ 1,950	₪	701,220	
2013	₪ 2,100	₪	755,160	
2014	₪ 2,100	₪	755,160	
2015	₪ 2,200	₪	791,120	
2016	₪ 2,300	₪	827,080	
2017	₪ 2,450	₪	881,020	
2018	₪ 2,550	₪	916,980	
2019	₪ 2,800	₪	1,006,880	

<u>תחשיב חלופה 20</u> :

להלן תחשיב שווי לחלופה זו :

<u>חלופה 20:</u>					
אומדן שווי זכות הבעלות למרכיב הקרקע בשטח של כ-899 מ"ר, בקומה ב' למטרת מסחר,					
לשנים 2006-2019.					
שטח נשום (מ"ר)	899				
מקדם אקו'	0.40				
שנה	**שווי למ"ר מבונה אקו' נטו**		**תאום לברוטו**	**סה"כ**	
2006	3,700	₪	1.15	₪ 1,156,974	
2007	3,700	₪	1.15	₪ 1,156,974	
2008	3,800	₪	1.15	₪ 1,188,243	
2009	3,800	₪	1.15	₪ 1,188,243	
2010	4,000	₪	1.15	₪ 1,250,783	
2011	4,700	₪	1.15	₪ 1,469,670	
2012	4,850	₪	1.15	₪ 1,516,574	
2013	5,300	₪	1.15	₪ 1,657,287	
2014	5,300	₪	1.15	₪ 1,657,287	
2015	6,800	₪	1.15	₪ 2,126,330	
2016	7,800	₪	1.15	₪ 2,439,026	
2017	8,500	₪	1.15	₪ 2,657,913	
2018	8,400	₪	1.15	₪ 2,626,643	
2019	9,600	₪	1.15	₪ 3,001,878	

12. **<u>השומה</u>**:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כ חלקה 6 בגוש, מגרש 2002 לפי תכנית צש/בת/2/62, רח' האופה, פארק התעשיות "לב השרון", כריק ופנוי, ולצורך תשלום בגין העברת בעלות - תעסוקה, הינה כמפורט:

<u>חלופה 1</u> :

אומדן שווי זכות הבעלות למרכיב הקרקע בשטח של 3,449 מ"ר למטרת תעשיה, לפי תכנית צש/בת/2/62 הינה בסך:

7,677,000 ₪ (ובמילים: שבעה מיליון שש מאות שבעים ושבעה אלף שקלים חדשים)

<u>חלופה 2</u> :

אומדן שווי זכות הבעלות למרכיב הקרקע בשטח של 3,449 מ"ר לפי תכנית מאושרת ופוטנציאל הינה בסך:

11,511,000 ₪ (ובמילים: אחד עשרה מיליון חמש מאות ואחד עשר אלף שקלים חדשים)

<u>חלופה 3</u>:

אומדן שווי זכות הבעלות למרכיב הקרקע בשטח של כ-30 מ"ר בקומת קרקע למטרת תעשיה הינה בסך:

שנה	סה"כ		במילים
2006	24,000	₪	עשרים וארבעה אלף שקלים חדשים
2007	27,000	₪	עשרים ושבעה אלף שקלים חדשים
2008	30,000	₪	שלושים אלף שקלים חדשים
2009	36,000	₪	שלושים וששה אלף שקלים חדשים
2010	42,000	₪	ארבעים ושניים אלף שקלים חדשים

<u>חלופה 4</u>:

אומדן שווי זכות הבעלות למרכיב הקרקע בשטח של כ-30 מ"ר בקומת קרקע למטרת משרדים הינה בסך:

שנה	סה"כ		במילים
2006	15,000	₪	חמישה עשר אלף שקלים חדשים
2007	18,000	₪	שמונה עשר אלף שקלים חדשים
2008	19,500	₪	תשע עשרה אלף וחמש מאות שקלים חדשים
2009	19,500	₪	תשע עשרה אלף וחמש מאות שקלים חדשים
2010	19,500	₪	תשע עשרה אלף וחמש מאות שקלים חדשים

חלופה 5:

אומדן שווי זכות הבעלות למרכיב הקרקע בשטח של כ-30 מ״ר בקומת קרקע למטרת תעשיה הינה בסך:

שנה	סה"כ	במילים
2010	42,000 ₪	ארבעים ושניים אלף שקלים חדשים
2011	48,000 ₪	ארבעים ושמונה אלף שקלים חדשים
2012	58,500 ₪	חמישים ושמונה אלף וחמש מאות שקלים חדשים

חלופה 6:

אומדן שווי זכות הבעלות למרכיב הקרקע בשטח של כ-30 מ״ר בקומת קרקע למטרת מסחר הינה בסך:

שנה	סה"כ	במילים
2010	120,000 ₪	מאה ועשרים אלף שקלים חדשים
2011	141,000 ₪	מאה ארבעים ואחד אלף שקלים חדשים
2012	145,500 ₪	מאה ארבעים וחמישה אלף וחמש מאות שקלים חדשים

חלופה 7:

אומדן שווי זכות הבעלות למרכיב הקרקע בשטח של כ-70 מ״ר בקומת קרקע למטרת תעשיה הינה בסך:

שנה	סה"כ	במילים
2008	70,000 ₪	שבעים אלף שקלים חדשים
2009	84,000 ₪	שמונים וארבעה אלף שקלים חדשים
2010	98,000 ₪	תשעים ושמונה אלף שקלים חדשים
2011	112,000 ₪	מאה ושנים עשר אלף שקלים חדשים
2012	136,500 ₪	מאה שלושים וששה אלף וחמש מאות שקלים חדשים

חלופה 8:

אומדן שווי זכות הבעלות למרכיב הקרקע בשטח של כ-70 מ״ר בקומת קרקע למטרת מסחר הינה בסך:

שנה	סה"כ	במילים
2008	266,000 ₪	מאתיים שישים וששה אלף שקלים חדשים
2009	266,000 ₪	מאתיים שישים וששה אלף שקלים חדשים
2010	280,000 ₪	מאתיים ושמונים אלף שקלים חדשים
2011	329,000 ₪	שלוש מאות עשרים ותשעה אלף שקלים חדשים
2012	339,500 ₪	שלוש מאות שלושים ותשעה אלף וחמש מאות שקלים חדשים

חלופה 9:

אומדן שווי זכות הבעלות למרכיב הקרקע בשטח של כ-90 מ״ר בקומת קרקע למטרת תעשיה הינה בסך :

שנה	סה"כ		במילים
2006	72,000	₪	שבעים ושניים אלף שקלים חדשים
2007	81,000	₪	שמונים ואחד אלף שקלים חדשים
2008	90,000	₪	תשעים אלף שקלים חדשים
2009	108,000	₪	מאה ושמונה אלף שקלים חדשים
2010	126,000	₪	מאה עשרים וששה אלף שקלים חדשים
2011	144,000	₪	מאה ארבעים וארבעה אלף שקלים חדשים
2012	175,500	₪	מאה שבעים וחמשה אלף וחמש מאות שקלים חדשים

חלופה 10:

אומדן שווי זכות הבעלות למרכיב הקרקע בשטח של כ-90 מ״ר בקומת קרקע למטרת מסחר הינה בסך :

שנה	סה"כ		במילים
2006	333,000	₪	שלוש מאות שלושים ושלושה אלף שקלים חדשים
2007	333,000	₪	שלוש מאות שלושים ושלושה אלף שקלים חדשים
2008	342,000	₪	שלוש מאות ארבעים ושניים אלף שקלים חדשים
2009	342,000	₪	שלוש מאות ארבעים ושניים אלף שקלים חדשים
2010	360,000	₪	שלוש מאות ושישים אלף שקלים חדשים
2011	423,000	₪	ארבע מאות עשרים ושלושה אלף שקלים חדשים
2012	436,500	₪	ארבע מאות שלושים אלף וחמש מאות שקלים חדשים

חלופה 11:

אומדן שווי זכות הבעלות למרכיב הקרקע בשטח של כ-193 מ״ר בקומת קרקע למטרת תעשיה הינה בסך :

שנה	סה"כ		מילים
2014	405,300	₪	ארבע מאות וחמישה אלף ושלוש מאות שקלים חדשים
2015	424,600	₪	ארבע מאות עשרים וארבעה אלף ושש מאות שקלים חדשים
2016	443,900	₪	ארבע מאות ארבעים ושלושה אלף ותשע מאות שקלים חדשים
2017	472,850	₪	ארבע מאות שבעים ושניים אלף שמונה מאות וחמישים שקלים חדשים
2018	492,150	₪	ארבע מאות תשעים ושניים אלף מאה וחמישים שקלים חדשים
2019	540,400	₪	חמש מאות וארבעים אלף וארבעה מאות שקלים חדשים

חלופה 12:

אומדן שווי זכות הבעלות למרכיב הקרקע בשטח של כ-193 מ״ר בקומת קרקע למטרת מסחר הינה בסך:

שנה	סה"כ		במילים
2014	1,022,900	₪	מיליון עשרים ושניים אלף ותשע מאות שקלים חדשים
2015	1,312,400	₪	מיליון שלוש מאות ושנים עשר אלף וארבע מאות שקלים חדשים
2016	1,505,400	₪	מיליון חמש מאות וחמישה אלף וארבע מאות שקלים חדשים
2017	1,640,500	₪	מיליון שש מאות וארבעים אלף וחמש מאות שקלים חדשים
2018	1,621,200	₪	מיליון שש מאות ועשרים ואחד אלף ומאתיים שקלים חדשים
2019	1,852,800	₪	מיליון שמונה מאות חמישים ושניים אלף ושמונה מאות שקלים חדשים

חלופה 13:

אומדן שווי זכות הבעלות למרכיב הקרקע בשטח של כ-45 מ״ר בקומה א׳ למטרת תעשיה הינה בסך:

שנה	סה"כ		במילים
2006	18,000	₪	שמונה עשר אלף שקלים חדשים
2007	20,250	₪	עשרים אלף מאתיים וחמישים שקלים חדשים

חלופה 14:

אומדן שווי זכות הבעלות למרכיב הקרקע בשטח של כ-45 מ״ר בקומה א׳ למטרת מסחר הינה בסך:

שנה	סה"כ		במילים
2006	22,500	₪	עשרים ושניים אלף וחמש מאות שקלים חדשים
2007	27,000	₪	עשרים ושבעה אלף שקלים חדשים

חלופה 15:

אומדן שווי זכות הבעלות למרכיב הקרקע בשטח של כ-100 מ״ר בקומה א׳ למטרת תעשיה הינה בסך:

שנה	סה"כ		במילים
2007	45,000	₪	ארבעים וחמישה אלף שקלים חדשים
2008	50,000	₪	חמישים אלף שקלים חדשים
2009	60,000	₪	שישים אלף שקלים חדשים
2010	70,000	₪	שבעים אלף שקלים חדשים
2011	80,000	₪	שמונים אלף שקלים חדשים
2012	97,500	₪	תשעים ושבעה אלף וחמש מאות שקלים חדשים
2013	105,000	₪	מאה וחמישה אלף שקלים חדשים
2014	105,000	₪	מאה וחמישה אלף שקלים חדשים
2015	110,000	₪	מאה ועשרה אלף שקלים חדשים
2016	115,000	₪	מאה וחמישה עשר אלף שקלים חדשים
2017	122,500	₪	מאה עשרים ושניים אלף וחמש מאות שקלים חדשים
2018	127,500	₪	מאה עשרים ושבעה אלף וחמש מאות שקלים חדשים
2019	140,000	₪	מאה וארבעים אלף שקלים חדשים

חלופה 16:

אומדן שווי זכות הבעלות למרכיב הקרקע בשטח של כ-100 מ״ר בקומה א׳ למטרת משרדים הינה בסך:

שנה	סה"כ		במילים
2007	60,000	₪	שישים אלף שקלים חדשים
2008	65,000	₪	שישים וחמישה אלף שקלים חדשים
2009	65,000	₪	שישים וחמישה אלף שקלים חדשים
2010	65,000	₪	שישים וחמישה אלף שקלים חדשים
2011	90,000	₪	תשעים אלף שקלים חדשים
2012	95,000	₪	תשעים וחמישה אלף שקלים חדשים
2013	135,000	₪	מאה שלושים וחמישה אלף שקלים חדשים
2014	150,000	₪	מאה וחמישים אלף שקלים חדשים
2015	180,000	₪	מאה ושמונים אלף שקלים חדשים
2016	190,000	₪	מאה תשעים אלף שקלים חדשים
2017	220,000	₪	מאתיים עשרים אלף שקלים חדשים
2018	230,000	₪	מאתיים שלושים אלף שקלים חדשים
2019	275,000	₪	מאתיים שבעים וחמישה אלף שקלים חדשים

חלופה 17:

אומדן שווי זכות הבעלות למרכיב הקרקע בשטח של כ-90 מ״ר בקומה א׳ למטרת תעשיה הינה בסך:

שנה	סה"כ		במילים
2006	36,000	₪	שלושים ושש אלף שקלים חדשים
2007	40,500	₪	ארבעים אלף וחמש מאות שקלים חדשים
2008	45,000	₪	ארבעים וחמישה אלף שקלים חדשים
2009	54,000	₪	חמישים וארבעה אלף שקלים חדשים
2010	63,000	₪	שישים ושלושה אלף שקלים חדשים
2011	72,000	₪	שבעים ושניים אלף שקלים חדשים
2012	87,750	₪	שמונים ושבעה אלף ושבע מאות וחמישים שקלים חדשים
2013	94,500	₪	תשעים וארבעה אלף וחמש מאות שקלים חדשים
2014	94,500	₪	תשעים וארבעה אלף וחמש מאות שקלים חדשים
2015	99,000	₪	תשעים ותשעה אלף שקלים חדשים
2016	103,500	₪	מאה ושלוש אלף וחמש מאות שקלים חדשים
2017	110,250	₪	מאה ועשרה אלף מאתיים וחמישים שקלים חדשים
2018	114,750	₪	מאה וארבעה עשר אלף שבע מאות וחמישים שקלים חדשים
2019	126,000	₪	מאה עשרים ושש אלף שקלים חדשים

חלופה 18:

אומדן שווי זכות הבעלות למרכיב הקרקע בשטח של כ-90 מ״ר בקומה א׳ למטרת משרדים הינה בסך:

שנה	סה"כ		במילים
2006	45,000	₪	ארבעים וחמישה אלף שקלים חדשים
2007	54,000	₪	חמישים וארבעה אלף שקלים חדשים
2008	58,500	₪	חמישים ושמונה אלף וחמש מאות שקלים חדשים
2009	58,500	₪	חמישים ושמונה אלף וחמש מאות שקלים חדשים
2010	58,500	₪	חמישים ושמונה אלף וחמש מאות שקלים חדשים
2011	81,000	₪	שמונים ואחד אלף שקלים חדשים
2012	85,500	₪	שמונים וחמישה אלף וחמש מאות שקלים חדשים
2013	121,500	₪	מאה עשרים ואחד אלף וחמש מאות שקלים חדשים
2014	135,000	₪	מאה שלושים אלף וחמש מאות שקלים חדשים
2015	162,000	₪	מאה שישים ושניים אלף שקלים חדשים
2016	171,000	₪	מאה שבעים ואחד אלף שקלים חדשים
2017	198,000	₪	מאה תשעים ושמונה אלף שקלים חדשים
2018	207,000	₪	מאתיים ושבעה אלף שקלים חדשים
2019	247,500	₪	מאתיים ארבעים ושבעה אלף וחמש מאות שקלים חדשים

<u>חלופה 19:</u>

אומדן שווי זכות הבעלות למרכיב הקרקע בשטח של כ-899 מ״ר בקומה ב׳ למטרת תעשיה הינה בסך:

שנה	סה"כ		במילים
2006	287,680	₪	מאתיים שמונים ושבעה אלף שש מאות ושמונים שקלים חדשים
2007	323,640	₪	שלוש מאות עשרים ושלושה אלף שש מאות וארבעים שקלים חדשים
2008	359,600	₪	שלוש מאות חמישים ותשעה אלף ושש מאות שקלים חדשים
2009	431,520	₪	ארבע מאות שלושים ואחד אלף חמש מאות ועשרים שקלים חדשים
2010	503,440	₪	חמש מאות ושלושה אלף ארבע מאות וארבעים שקלים חדשים
2011	575,360	₪	חמש מאות שבעים וחמישה אלף ושלוש מאות ושישים שקלים חדשים
2012	701,220	₪	שבע מאות ואחד אלף מאתיים ועשרים שקלים חדשים
2013	755,160	₪	שבע מאות חמישים וחמישה אלף מאה ושישים שקלים חדשים
2014	755,160	₪	שבע מאות חמישים וחמישה אלף מאה ושישים שקלים חדשים
2015	791,120	₪	שבע מאות תשעים ואחד אלף מאה ועשרים שקלים חדשים
2016	827,080	₪	שמונה מאות עשרים ושבעה אלף ושמונים שקלים חדשים
2017	881,020	₪	שמונה מאות שמונים ואחד אלף ועשרים שקלים חדשים
2018	916,980	₪	תשע מאות וששה עשר אלף תשע מאות ושמונים שקלים חדשים
2019	1,006,880	₪	מיליון ושש אלף שמונה מאות ושמונים שקלים חדשים

חלופה 20:

אומדן שווי זכות הבעלות למרכיב הקרקע בשטח של כ-899 מ״ר בקומה ב׳ למטרת מסחר הינה בסך:

שנה	סה"כ		במילים
2006	1,156,974	₪	מיליון מאה חמישים וששה אלף תשע מאות שבעים וארבעה שקלים חדשים
2007	1,156,974	₪	מיליון מאה חמישים וששה אלף תשע מאות שבעים וארבעה שקלים חדשים
2008	1,188,243	₪	מיליון מאה שמונים ושמונה אלף מאתיים ארבעים ושלושה שקלים חדשים
2009	1,188,243	₪	מיליון מאה שמונים ושמונה אלף מאתיים ארבעים ושלושה שקלים חדשים
2010	1,250,783	₪	מיליון מאתיים וחמישים אלף שבע מאות שמונים ושלושה שקלים חדשים
2011	1,469,670	₪	מיליון ארבע מאות שישים ותשעה אלף שש מאות ושבעים שקלים חדשים
2012	1,516,574	₪	מיליון חמש מאות וששה עשר אלף חמש מאות שבעים וארבעה שקלים חדשים
2013	1,657,287	₪	מיליון שש מאות חמישים ושבעה אלף מאתיים שמונים ושבעה שקלים חדשים
2014	1,657,287	₪	מיליון שש מאות חמישים ושבעה אלף מאתיים שמונים ושבעה שקלים חדשים
2015	2,126,330	₪	שני מיליון מאה עשרים וששה אלף שלוש מאות ושלושים שקלים חדשים
2016	2,439,026	₪	שני מיליון ארבע מאות שלושים ותשעה אלף עשרים וששה שקלים חדשים
2017	2,657,913	₪	שני מיליון שש מאות חמישים ושבעה אלף תשע מאות ושלוש עשרה שקלים חדש
2018	2,626,643	₪	שני מיליון שש מאות עשרים וששה אלף שש מאות ארבעים ושלושה שקלים חדש
2019	3,001,878	₪	שלושה מיליון ואחד אלף שמונה מאות שבעים ושמונה שקלים חדשים

הערכים הנקובים הינם ללא מע״מ וכוללים הוצאות פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב׳ בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל מאפריל 2019, וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה ע״י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין, ההכרעה בהשגה ראשונה.

בכבוד רב,

שלמה ולש
שמאי מחוזי
מחוז חיפה והצפון

העתק: מר דב וידר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ״י

נספח תחשיבי לשווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ

חלופה 1	
שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	₪ 7,677,000
עלויות הפיתוח (בהתאם למופחת בשומת המשיבה)	₪ 2,270,103
סה"כ שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ	₪ 5,406,897

חלופה 2	
שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	₪ 11,511,000
עלויות הפיתוח (בהתאם למופחת בשומת המשיבה)	₪ 2,270,103
סה"כ שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ	₪ 9,240,897

חלופה 3			
שנה	שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	עלויות הפיתוח (בהתאם למופחת בשומת המשיבה)	סה"כ שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ
2006	₪ 24,000	₪ 12,659	₪ 11,341
2007	₪ 27,000	₪ 12,724	₪ 14,276
2008	₪ 30,000	₪ 13,309	₪ 16,691
2009	₪ 36,000	₪ 13,750	₪ 22,250
2010	₪ 42,000	₪ 14,121	₪ 27,879

חלופה 4			
שנה	שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	עלויות הפיתוח (בהתאם למופחת	סה"כ שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ
2006	₪ 15,000	₪ 12,659	₪ 2,341
2007	₪ 18,000	₪ 12,724	₪ 5,276
2008	₪ 19,500	₪ 13,309	₪ 6,191
2009	₪ 19,500	₪ 13,750	₪ 5,750
2010	₪ 19,500	₪ 14,121	₪ 5,379

חלופה 5			
שנה	שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	עלויות הפיתוח (בהתאם למופחת בשומת המשיבה)	סה"כ שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ
2010	₪ 42,000	₪ 14,121	₪ 27,879
2011	₪ 45,000	₪ 14,608	₪ 30,392
2012	₪ 51,000	₪ 14,857	₪ 36,143

חלופה 6			
שנה	שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	(בהתאם למופחת בשומת המשיבה)	סה"כ שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ
2010	₪ 120,000	₪ 14,121	₪ 105,879
2011	₪ 141,000	₪ 14,608	₪ 126,392
2012	₪ 145,500	₪ 14,857	₪ 130,643

חלופה 7			
שנה	שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	עלויות הפיתוח (בהתאם למופחת בשומת המשיבה)	סה"כ שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ
2008	₪ 70,000	₪ 31,054	₪ 38,946
2009	₪ 84,000	₪ 32,084	₪ 51,916
2010	₪ 98,000	₪ 32,948	₪ 65,052
2011	₪ 112,000	₪ 34,085	₪ 77,915
2012	₪ 136,500	₪ 34,667	₪ 101,833

חלופה 8			
שנה	שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	עלויות הפיתוח (בהתאם למופחת בשומת המשיבה)	סה"כ שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ
2008	₪ 266,000	₪ 31,054	₪ 234,946
2009	₪ 266,000	₪ 32,084	₪ 233,916
2010	₪ 280,000	₪ 32,948	₪ 247,052
2011	₪ 329,000	₪ 34,085	₪ 294,915
2012	₪ 339,500	₪ 34,667	₪ 304,833

חלופה 9			
שנה	שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	עלויות הפיתוח (בהתאם למופחת בשומת המשיבה)	סה"כ שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ
2006	₪ 72,000	₪ 37,977	₪ 34,023
2007	₪ 81,000	₪ 38,173	₪ 42,827
2008	₪ 90,000	₪ 39,926	₪ 50,074
2009	₪ 108,000	₪ 41,251	₪ 66,749
2010	₪ 126,000	₪ 42,362	₪ 83,638
2011	₪ 144,000	₪ 43,824	₪ 100,176
2012	₪ 175,500	₪ 44,572	₪ 130,928

חלופה 10			
שנה	שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	עלויות הפיתוח (בהתאם למופחת בשומת המשיבה)	סה"כ שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ
2006	₪ 333,000	₪ 37,977	₪ 295,023
2007	₪ 333,000	₪ 38,173	₪ 294,827
2008	₪ 342,000	₪ 39,926	₪ 302,074
2009	₪ 342,000	₪ 41,251	₪ 300,749
2010	₪ 360,000	₪ 42,362	₪ 317,638
2011	₪ 423,000	₪ 43,824	₪ 379,176
2012	₪ 436,500	₪ 44,572	₪ 391,928

חלופה 11			
שנה	שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	עלויות הפיתוח (בהתאם למופחת בשומת המשיבה)	סה"כ שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ
2014	₪ 405,300	₪ 97,502	₪ 307,798
2015	₪ 424,600	₪ 96,885	₪ 327,715
2016	₪ 443,900	₪ 96,358	₪ 347,542
2017	₪ 472,850	₪ 96,591	₪ 376,259
2018	₪ 492,150	₪ 97,266	₪ 394,884
2019	₪ 540,400	₪ 98,083	₪ 442,317

חלופה 12			
שנה	שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	(בהתאם למופחת בשומת המשיבה)	סה"כ שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ
2014	₪ 1,022,900	₪ 97,502	₪ 925,398
2015	₪ 1,312,400	₪ 96,885	₪ 1,215,515
2016	₪ 1,505,400	₪ 96,358	₪ 1,409,042
2017	₪ 1,640,500	₪ 96,591	₪ 1,543,909
2018	₪ 1,621,200	₪ 97,266	₪ 1,523,934
2019	₪ 1,852,800	₪ 98,083	₪ 1,754,717

חלופה 13			
שנה	שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	עלויות הפיתוח (בהתאם למופחת בשומת המשיבה)	סה"כ שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ
2006	₪ 18,000	₪ 18,988	₪ -
2007	₪ 20,250	₪ 19,086	₪ 1,164

חלופה 14				
שנה	שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ		(בהתאם למופחת בשומת המשיבה)	סה"כ שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ
2006	₪ 22,500	₪	18,988	₪ 3,512
2007	₪ 27,000	₪	19,086	₪ 7,914

חלופה 15				
שנה	שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ		עלויות הפיתוח (בהתאם למופחת בשומת המשיבה)	סה"כ שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ
2007	₪ 45,000	₪	42,414	₪ 2,586
2008	₪ 50,000	₪	44,363	₪ 5,637
2009	₪ 60,000	₪	45,834	₪ 14,166
2010	₪ 70,000	₪	47,069	₪ 22,931
2011	₪ 80,000	₪	48,693	₪ 31,307
2012	₪ 97,500	₪	49,524	₪ 47,976
2013	₪ 105,000	₪	50,280	₪ 54,720
2014	₪ 105,000	₪	50,519	₪ 54,481
2015	₪ 110,000	₪	50,200	₪ 59,800
2016	₪ 115,000	₪	49,926	₪ 65,074
2017	₪ 122,500	₪	50,047	₪ 72,453
2018	₪ 127,500	₪	50,397	₪ 77,103
2019	₪ 140,000	₪	50,820	₪ 89,180

חלופה 16				
שנה	שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ		עלויות הפיתוח (בהתאם למופחת	סה"כ שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ
2007	₪ 60,000	₪	42,414	₪ 17,586
2008	₪ 65,000	₪	44,363	₪ 20,637
2009	₪ 65,000	₪	45,834	₪ 19,166
2010	₪ 65,000	₪	47,069	₪ 17,931
2011	₪ 90,000	₪	48,693	₪ 41,307
2012	₪ 95,000	₪	49,524	₪ 45,476
2013	₪ 135,000	₪	50,280	₪ 84,720
2014	₪ 150,000	₪	50,519	₪ 99,481
2015	₪ 180,000	₪	50,200	₪ 129,800
2016	₪ 190,000	₪	49,926	₪ 140,074
2017	₪ 220,000	₪	50,047	₪ 169,953
2018	₪ 230,000	₪	50,397	₪ 179,603
2019	₪ 275,000	₪	50,820	₪ 224,180

חלופה 17			
שנה	שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	עלויות הפיתוח (בהתאם למופחת בשומת המשיבה)	סה"כ שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ
2006	₪ 36,000	₪ 37,977	₪ -
2007	₪ 40,500	₪ 38,173	₪ 2,327
2008	₪ 45,000	₪ 39,926	₪ 5,074
2009	₪ 54,000	₪ 41,251	₪ 12,749
2010	₪ 63,000	₪ 42,362	₪ 20,638
2011	₪ 72,000	₪ 43,824	₪ 28,176
2012	₪ 87,750	₪ 44,572	₪ 43,178
2013	₪ 94,500	₪ 45,252	₪ 49,248
2014	₪ 94,500	₪ 45,467	₪ 49,033
2015	₪ 99,000	₪ 45,180	₪ 53,820
2016	₪ 103,500	₪ 44,934	₪ 58,566
2017	₪ 110,250	₪ 45,042	₪ 65,208
2018	₪ 114,750	₪ 45,357	₪ 69,393
2019	₪ 126,000	₪ 45,738	₪ 80,262

חלופה 18			
שנה	שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	עלויות הפיתוח (בהתאם למופחת בשומת המשיבה)	סה"כ שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ
2006	₪ 45,000	₪ 37,977	₪ 7,023
2007	₪ 54,000	₪ 38,173	₪ 15,827
2008	₪ 58,500	₪ 39,926	₪ 18,574
2009	₪ 58,500	₪ 41,251	₪ 17,249
2010	₪ 58,500	₪ 42,362	₪ 16,138
2011	₪ 81,000	₪ 43,824	₪ 37,176
2012	₪ 85,500	₪ 44,572	₪ 40,928
2013	₪ 121,500	₪ 45,252	₪ 76,248
2014	₪ 135,000	₪ 45,467	₪ 89,533
2015	₪ 162,000	₪ 45,180	₪ 116,820
2016	₪ 171,000	₪ 44,934	₪ 126,066
2017	₪ 198,000	₪ 45,042	₪ 152,958
2018	₪ 207,000	₪ 45,357	₪ 161,643
2019	₪ 247,500	₪ 45,738	₪ 201,762

חלופה 19				
שנה	שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ		עלויות הפיתוח (בהתאם למופחת בשומת המשיבה)		סה"כ שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ	
2006	₪ 287,680		₪ 379,347		₪ -
2007	₪ 323,640		₪ 381,303		₪ -
2008	₪ 359,600		₪ 398,821		₪ -
2009	₪ 431,520		₪ 412,049		₪ 19,471
2010	₪ 503,440		₪ 423,149		₪ 80,291
2011	₪ 575,360		₪ 437,748		₪ 137,612
2012	₪ 701,220		₪ 445,223		₪ 255,997
2013	₪ 755,160		₪ 452,017		₪ 303,143
2014	₪ 755,160		₪ 454,168		₪ 300,992
2015	₪ 791,120		₪ 451,296		₪ 339,824
2016	₪ 827,080		₪ 448,836		₪ 378,244
2017	₪ 881,020		₪ 449,924		₪ 431,096
2018	₪ 916,980		₪ 453,067		₪ 463,913
2019	₪ 1,006,880		₪ 456,872		₪ 550,008

חלופה 20				
שנה	שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ		עלויות הפיתוח (בהתאם למופחת בשומת המשיבה)		סה"כ שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ	
2006	₪ 1,156,974		₪ 379,347		₪ 777,627
2007	₪ 1,156,974		₪ 381,303		₪ 775,671
2008	₪ 1,188,243		₪ 398,821		₪ 789,422
2009	₪ 1,188,243		₪ 412,049		₪ 776,194
2010	₪ 1,250,783		₪ 423,149		₪ 827,634
2011	₪ 1,469,670		₪ 437,748		₪ 1,031,922
2012	₪ 1,516,574		₪ 445,223		₪ 1,071,351
2013	₪ 1,657,287		₪ 452,017		₪ 1,205,270
2014	₪ 1,657,287		₪ 454,168		₪ 1,203,119
2015	₪ 2,126,330		₪ 451,296		₪ 1,675,034
2016	₪ 2,439,026		₪ 448,836		₪ 1,990,190
2017	₪ 2,657,913		₪ 449,924		₪ 2,207,989
2018	₪ 2,626,643		₪ 453,067		₪ 2,173,576
2019	₪ 3,001,878		₪ 456,872		₪ 2,545,006

- הנספח אינו מהווה חלק מהשומה.
- עלויות הפיתוח הרשומות לעיל הינן בהתאם למופחת בשומת המשיבה. אומדן גובה עלויות הפיתוח אינו מהווה חלק מהליך ההכרעה בהשגה ראשונה.

- במספר מועט של החלופות, התקבלה תוצאה תחשיבית המביאה לערך שלילי לקרקע. במקרים אלו, יש לערוך התחשיב בהתאם לפרק כ"ה לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי.