יעל הרון - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומוסמכת במשפטים
אורלי אגיאפור - שמאית מקרקעין, מוסמכת במשפטים ובתכנון ערים ואזורים

תאריך : 3.2.2020
מס' מינוי : 1410-2019

שומה מכרעת - היטל השבחה

מקרקעין בגוש 6427 חלקות 47-52, 59-62
מגרשים 2004-2005
בתכנית כס/11/21/א'
רחוב נתיב האבות 3, כפר סבא

המבקשת: שופרסל-ביילסול השקעות בע"מ
עי"י רלי טרייסטמן-אגמי שמאית מקרקעין

המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא
ע"י אסף לוי שמאי מקרקעין

דוא"ל office@yharon.co.il

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון עם אישור תכניות בנין עיר.

המימוש המבוקש: אישור בקשה להיתר בניה מס' 201500233 המהווה מימוש חלקי של זכויות הבניה בנכס הנדון.

הצדדים למחלוקת ובאי כוחם:
המבקשת: שופרסל ביילסול השקעות בע"מ ע"י גב' רלי טרייסטמן-אגמי שמאית מקרקעין ומר רועי צרפתי שמאי מקרקעין.
המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא ע"י מר אסף לוי שמאי מקרקעין.

2. מועדים

2.1. המועדים הקובעים בשומה הינם כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע
כס/10/21/ב'	17/05/1998
כס/11/21/א'	15/12/2014

2.2. ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 5.11.2019 בליווי גב' דרורה סונגרו.

2.3. דיון התקיים ביום 16.9.2019 בהשתתפות שמאי הצדדים, גב' טל שר שמאית מקרקעין בעיריית כפר סבא וגב' דרורה סונגרו מנהלת מחלקת מיסוי מוניציפאלי ופרויקטים מיוחדים בחב' שופרסל.
פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום 19.9.2019.

2.4. לצדדים ניתנה אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.

דוא"ל office@yharon.co.il

3. מסמכים שהוצגו בפני

מטעם המשיבה:
שומה מיום 24.5.2019 ותגובה מיום 29.8.2019 שנערכו ע"י אסף לוי שמאי מקרקעין.
היתר 13778-B מיום 23.1.1992.
היתר 13778-A לביצוע עבודות חפירה ויסודות מיום 5.9.1991.
היתר 14513 (תכנית שינויים) מיום 29.12.1992.
הסכם מכר מיום 2.2.2017 גו"ח 6427/45-46 (חלק).
הסכם מכר מיום 15.9.2013 גו"ח 6427/24-25.
הסכם מכר מיום 26.6.2017 גו"ח 7621/487.
הסכם מכר מיום 4.7.2016 גו"ח 6427/24-25.
שומת מקרקעין מקיפה מיום 29.08.2016 למרכז שרונה.
שומת מקרקעין מקיפה מיום 15.08.2018 למרכז שרונה.
שומת שמאית המבקשת ביחס למקרקעין בגו"ח 7607/135 מיום 23.02.2016.
שומה מכרעת שערך אלי כהן שמאי מקרקעין בגו"ח 7615/17 מיום 11.7.2019
מכתב החלטת רשות רישוי מקומית מיום 2.5.2019, בעניין בקשה להיתר מס' 20150233.

מטעם המבקשת:
שומה מיום 31.7.2019 שנערכה ע"י גב' רלי טרייסטמן-אגמי ומר רועי צרפתי, שמאי מקרקעין
תגובה לדיון מיום 16.10.2019 ומסמכים נלווים לתגובה:
הסכמי שכירות בנכס.
נתוני פדיון של סניף שופרסל בנכס.
שומת המשיבה למגרש 2007, גו"ח 6427/56,57,58,732,740 מיום 26.07.2017.

4. פרטי הנכס

תכנית כס/10/21/א (7.9.1990)			סה"כ
מס' מגרש	2640 (יעוד מסחרי)	2641 (חניה למגרש 2640)	
שטח מגרש	3,184 מ"ר	1,925 מ"ר	5,109 מ"ר
תכנית כס/11/21/א (30.11.2014)			
מס' מגרש	2004 (יעוד מסחר ומשרדים)	2005 (יעוד מסחר ומשרדים)	
שטח מגרש	3,183 מ"ר	1,911 מ"ר	5,094 מ"ר

זיהוי גוש/ חלקה	6427/47-52	6427/59-62	
שטח חלקות רשום	5,306 מ"ר	3,208 מ"ר	8,514 מ"ר
תאור	מבנה קניון הצומת	קרקע בשימוש חניה	

דוא"ל office@yharon.co.il

5. תמצית תאור הנכס וסביבתו

נשוא השומה מהווה מגרשי בניה בתחומם מבנה "קניון הצומת" ורחבת חניה, במתחם צומת רעננה בסמוך לגבול הערים רעננה – כפר סבא.

מתחם צומת רעננה בגבול הערים רעננה – כפר סבא. החלק המערבי במתחם בתחום העיר רעננה ובו ממוקמים מבני משרדים, מבנה מרכזיית בזק ומתחם התחנה המרכזית של רעננה. החלק המזרחי במתחם, בו ממוקם הנכס הנדון, בתחום העיר כפר סבא ובו בנויים מבנה בתי המשפט, מבני מסחר ומשרדים, תחנות דלק ומגרשי חניה.

נשוא השומה כולל שני מגרשים:

<u>מגרש 2004 לפי תכנית כס/11/21/א' בשטח 3,184 מ"ר</u>.

למגרש צורה א-סימטרית עם 3 חזיתות לדרך,
המגרש תחום ע"י דרך השרון ממזרח, נתיב אבות מצפון-מערב ורח' הצומת מדרום-מערב.

בתחום המגרש מבנה שהוקם בתחילת שנות ה-90'. המבנה בנוי בניצול שיפוע טופוגרפי וכולל 3 קומות עיליות (קרקע + א + ב) מעל קומת מרתף המשמשת לחניה.
המבנה בנוי בבניה קשיחה עם שלד בטון וגג בטון שטוח. בהתאם לנתונים שהוצגו בפני המבנה נבנה בשיטת "פל-קל".
במועד הביקור פועל במבנה מרכל במפלס הקרקע ושימושי מסחר ומשרדים בקומות העליונות. המבנה במצב בדק ותחזוקה טעון שיפור.

<u>מגרש 2005 לפי תכנית כס/11/21/א' ששטחו 1,911 מ"ר</u>.

למגרש צורה א-סימטרית עם 3 חזיתות לדרך.
המגרש תחום ע"י רח' הצומת מצפון-מזרח ורח' נתיב אבות מצפון-מערב.

במועד הביקור המגרש סלול אספלט ומשמש לחניית רכבים.

עפ"י היתר בניה מס' 14153 בתחום המגרש 80 מקומות חניה ו-3 עמדות פריקה.

דוא"ל office@yharon.co.il

6. מצב תכנוני ורישוי

להלן ריכוז התכניות החלות על הנכס ושנמצאו רלוונטיות למטרת השומה:

6.1 מצב תכנוני קודם

תכנית	י.פ	תאריך הפרסום	עיקרי התכנית
כס/4/21	1498	09.01.1969	החלקות מסווגות באזור מסחרי המיועד לחלוקה מחדש א. השימושים המותרים – מסחר ומשרדים. ב. גובה הבניה: 2 קומות. ג. אחוזי בניה: במגרשים שגודלם גדול מ 650 מ"ר תותר בניה של 30% בכל קומה. ד. בשטחים המיועדים לחלוקה חדשה לא יינתנו היתרי בניה אלא אם בוצעה החלוקה החדשה
כס/1/1	1636	18.06.1970	החלקות סומנו באזור מסחרי ושטח לשיקום. בתקנון התכנית לא נמצאו הוראות לאזורים אלה.
כס/4/21/א'	2433	27.04.1978	החלק הצפוני של המתחם מסומן לאזור מסחרי וחלוקה מחדש

6.2 מצב תכנוני חדש

תכנית	י.פ	תאריך פרסום	עיקרי התכנית
כס/1/1/מ'	3755	30.03.1990	התכנית חלה על מרחב התכנון המקומי כפר סבא וקובעת הוראות להקמת מרתפים, גלריות ומחסנים. באזור מסחרי תותר הקמת מרתפים או גלריות בשטח מרבי של 40% משטח המסחר בקומת הקרקע המותר על פי התכנית התקפה. הגישה למרתפים או לגלריות תהיה אך ורק מתוך שטח המסחר בקומת הקרקע. המרתפים יוקמו במסגרת קווי הבניין. במקרה של חניה תת קרקעית תותר הקמת החניה בקווי החלקה באישור מהנדס הועדה ובתנאי שלא ייגרם מטרד לחלקות הסמוכות.
כס/10/21/א'	3797	7.9.1990	ייעוד מגרש 2640 נקבע למסחרי ויעוד מגרש 2641 נקבע לחנייה עבור מגרש 2640, זכויות הבניה שהיו מוקנות למגרש 2641 ניתנו במגרש 2640. הותרה בניה בהיקף של 60% בתוספת מרתף או גלריה בשיעור 12%. סך הבניה המותרת: 3,064 מ"ר עיקרי ו- 613 מ"ר מרתף/ גלריה.

דוא"ל office@yharon.co.il

תכנית	י.פ	תאריך פרסום	עיקרי התכנית
כס/1/1/מ'/ב'	4475	09.1.1997	התכנית מעדכנת את הוראות תכנית כס/1/1/מ וקובעת, בין השאר, כי מרתפים מסחריים המהווים חלק ממרתפי חניה באזורים מסחריים יכולים להיות ממוקמים בכל תחומי מרתף החניה עד לגבולות החלקה אך תוך שמירה על גישה ישירה מהשטחים אותם הם משרתים בקומת הקרקע. גובה המרתף המסחרי יהיה כגובה מרתף החניה ובלבד שלא יעבור גובה של 3 מ'.
כס/10/21/ב'	4644	17.05.1998	הותרה תוספת קומה שלישית במגרש 2640 בשטח של 1,600 מ"ר עיקרי ו- 200 מ"ר שטחי שירות, על גבי המבנה הקיים וללא חריגה מקונטור המבנה.
כס/1/1/גל	3684	01.06.1998	התכנית חלה על מרחב התכנון המקומי כפר סבא וקובעת הוראות ותנאים להקמת יציעים וקומות ביניים בחנויות. בהוראות התכנית נקבע, בין השאר, כלהלן : תותר הקמת יציע בשטח המיועד לשימוש מסחרי בחנויות שגובהן לא יפחת מ-4.75 מ'. שטח רצפת היציע יהיה עד 40% משטח החנות בה היא נמצאת לפי הפירוט המופיע בחוק התכנון ובניה .תתאפשר הגדלת השטח מעבר לאחוזים הנ"ל ועד 90% משטח החנות תוך הפיכת היציע לקומת ביניים. שטח קומת הביניים יחשב כחלק מהשטח הכולל המותר לבניה ויהיה בנוסף למניין השטחים המסחריים העיקריים במבנה.
כס/1/1/גל/א'	5054	14.02.2002	התכנית מבטלת את הוראות תכנית הגלריות כס/1/1/גל וקובעת הוראות חדשות ותנאים חדשים להקמת יציעים וקומות ביניים בחנויות, כמפורט להלן בתמצית :תותר הקמת יציע בשטח המיועד לשימוש מסחרי בחנויות שגובהן לא יפחת מ- 4.75 מ'. שטח רצפת היציע יהיה עד 40% משטח החנות בה היא נמצאת לפי הפירוט המופיע בתקנה 2.08 לתקנות התכנון והבניה (היתר תנאים ואגרות) תש"ל - 1990 . תתאפשר הגדלת היציע מעבר לאחוזים הנ"ל ועד ל- 90% משטח רצפת החנות תוך הפיכת היציע בתוך החנות לקומת ביניים ובלבד שהגישה לקומת הביניים תהא מתוך החנות .שטח קומת הביניים יחשב כחלק מהשטח הכולל המותר לבניה ויהיה בנוסף למניין השטחים המסחריים העיקריים במבנה. למען מנוע ספק לא תותר כניסה נפרדת לקומת היציע או לקומת הביניים והכניסה היחידה תהיה אך ורק הכניסה הקובעת לחנות .גובה קומת היציע לא יפחת מ- 2.2 מ' ובלבד שגובה קומת החנות שמתחתיה לאחר הקמת היציע לא יפחת מ-2.2 מ'. במידה ומותקנת תקרת משנה יימדד הגובה מפני תקרת המשנה לרצפה שמתחתיה .תוספת שטחי המסחר העיקריים בקומת הביניים, מחייבת קיום תנאי חניה לפי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת ההיתר.

דוא"ל office@yharon.co.il

תכנית	י.פ	תאריך פרסום	עיקרי התכנית
כס/11/21/א'	6926	30.11.2014	מגרשים 2004 ו- 2005 סווגו לבנייה למסחר ומשרדים בשטח עיקרי של 257.31%. במקרה של הריסה ובנייה מחדש יחושבו זכויות הבניה לפי 400% עיקרי. מגרשים 2640 ו- 2641 השתנו למגרשי תמורה 2004 ו- 2005 בהתאמה, ששטחם המאוחד 5,094 מ"ר. נקבע כי מגרש 2005 ישמש לחניה בלבד. במגרש 2004 נקבעו זכויות בניה ל- 13,146 מ"ר עיקרי ו- 4,601 מ"ר שטחי שירות עיליים. במידה והמבנה הקיים במגרש 2004 ייהרס כליל, ייחשב המגרש כמגרש ריק ויותרו 400% בניה לשטח עיקרי ושטחי שירות בשיעור 35% מהשטח העיקרי (קרי, 140%). בשטח המסחרי יותרו בנקים, מסעדות, בתי קפה, אולמות תצוגה, חנויות כל-בו וחנויות שונות שאינן מהוות מטרד תברואתי. הקומות העליונות מיועדות למשרדים ולתעשיית היי-טק. נספח הבינוי מנחה אך עקרונותיו מחייבים. ניתן להכניס שינויים בבינוי באישור מהנדס העיר תוך שמירה על אופי ומגמת התכנון. החניה תבוצע בשטח המגרשים עצמם ותהיה תת קרקעית ועל קרקעית. למתחם תקן חניה ייחודי: עד 50% מזכויות הבניה הקיימות: על פי תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתרי בניה. מעל ל- 50% מזכויות הבניה הקיימות: 1:80. תוספת הזכויות למבנים הקיימים תיעשה עפ"י הבינוי המפורט בנספח הבינוי. שטחי השרות התת קרקעיים לחניה יהיו בנוסף לשטחים המצוינים בטבלה. מגרש 2005 הינו בייעוד מסחרי, השימוש המותר בו הוא לחניה בלבד של פי תכנית כס/10/21/ב'. ניתן יהיה להעביר למגרש 2005 זכויות, לבוסיך שימושים מסחריים ולשנות את הבינוי בו באישור מהנדס העיר ובהסכמה ובתיאום עם בית האבות ורה סולומונס מגרש 5001, זאת בכפוף לאישור תכנית בסמכות וועדה מקומית לשינוי המבוקש ולהסדרת מקומות חניה חלופיים טרם הוצאת היתרי בנייה במגרש זה. ניתן יהיה להעביר זכויות בניה בין המגרשים בתחומי התכנית במגבלות הבינוי של כל מבנה בהיקף שלא יעלה על 25%. קומות הקרקע במגרשים הנדונים תלוונה את קו המדרכה בהיקף שאינו פחות מ- 70% מאורכם. המבנים במגרשים אלה יפנו קולונדות לכיוון המדרכות הציבוריות ברוחב מינימלי של 4-6 מ' ובנוסף 2.5 מ'

דוא"ל office@yharon.co.il

תכנית	י.פ	תאריך פרסום	עיקרי התכנית
			עבור מדרכה חופשית. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ' נטו. תותר הקמת גלריה בקומת הקרקע ששטחה ייחשב במניין השטחים העיקריים. כל שימושי השירות ייעשו במפלסים שמתחת לקומת הקרקע או במפלסים עליונים בתחום קווי הבניין. למספר הקומות בנספח הבינוי תתווסף קומה טכנית. תכסית הקרקע למרתפים תהיה עד 80% משטח המגרש. המפלס העליון של החניה יהיה בגובה נטו 3 מ' מתחת למערכות התשתית, קומות החניה האחרות יהיו בגובה 2.5 מ' נטו מתחת למערכות התשתית. שלבי ביצוע תחבורתיים: שלב א': עד למיצוי סך זכויות הבניה בהתאם לתכנית כס/10/21/א, יהיה ניתן להוציא היתרי בניה שיחויבו לעמוד בתקני החניה שנקבעו בתכנית כס/11/21/א שלב ב': מיצוי זכויות הבניה מעבר לאמור בשלב א' ועד לסך 50% מהיקף הבניה שבתכנית יותנה בפתיחת צומת 531/402 כחלק מהמחלף עם דרך 531 שלב ג': מיצוי יתר הזכויות בהתאם לתכנית יותנה בהפעלת תחנת רכבת רעננה מזרח.

6.3 רישוי

במגרשים נשוא השומה התקבלו היתרי הבניה כמפורט:

היתר 13778A מיום 05/09/1991	
היתר 13778B מיום 23/01/1992	
מרתף	198.39
מרתף עליון	78.75
קומה א'	1,312.09
גלריות	325.78
מבואות	509.82
מרתף חניה	1,979.41
הכניסה הקובעת לבניין	1,749.34
חדרי מדרגות	147.53
בנייני עזר	61.60
סה"כ ללא חניות, מבואות, חדרי מדרגות ובנייני עזר	3,664.35

דוא"ל office@yharon.co.il

היתר 14513 מיום 14/02/1993		
מפלס	מהות	שטח
-5.1	מרתף מסחרי תחתון	198.40
-1.6	מרתף מסחרי עליון	98.00
-1.6	כניסה קובעת - היפרכל	1,744.10
1.8	מסחר	1,321.20
2.75		
3.2		
3.36	גלריות	174.30
6.35		
בניין עזר		228.30
ח. מדרגות ומעלית		344.80
מבואות ומעברים		646.70
מרתף חניה		1,889.60
סה"כ שטח בנוי		6,645.40

בקשה להיתר בניה מס' 20150233

הועדה המקומית אישרה ביום 24.1.2019 בקשה להריסת מבנה קיים והקמת 7 מרתפי חניה תת קרקעיים עבור מבנה מסחר ומשרדים הכוללת שטחים כמפורט:

היתר 20150233 מיום 03/10/2019						
מותר: הריסת מבנה קיים והקמת 7 מרתפי חניה תת קרקעיים עבור מבנה מסחר ומשרדים.						
קומה ומפלס	שירות מחסנים ומערכות טכניות	מבואה וחדרי מדרגות	מעברים לכלל הציבור	מיסעות וכבישים	חניה	סה"כ
קומה 0		101.47				101.47
מרתף 1 וגלריה	120.03	64.31	96.09			280.43
מרתף 1	201.37	155.13		1,602.06	993.50	2,952.06
מרתף 2	204.46	153.12	46.49	1,189.41	1,406.56	3,000.04
מרתף 3	163.13	137.49	46.49	1,189.41	1,463.52	3,000.04
מרתף 4	163.13	137.49	46.49	1,189.41	1,463.52	3,000.04
מרתף 5	163.13	137.49	46.49	1,189.41	1,463.52	3,000.04
מרתף 6	184.74	153.12	46.60	1,189.41	1,425.88	2,999.75
מרתף 7	280.74	169.00	46.60	1,133.40	1,252.20	2,881.94
מרתף 8 - בור	78.75	-				78.75
סה"כ המבנה	1,559.48	1,208.62	375.25	8,682.51	9,468.70	21,294.56

דוא"ל office@yharon.co.il

שטחי הבניה העיליים המתוכננים (לבניה בעתיד):

שימושים עיקריים	קומה ומפלס	חלקי שירות						סה"כ הבניין	מרפסות לא מקורות
		ממ"ק	מתקנים ומערכות טכניות	לובים	מבואות וחדרי מדרגות	מעברים לכלל הציבור	סה"כ		
726.89	קומה 0	38.99	462.66	209.14	93.34	79.32	883.45	1,610.34	
1,070.98	קומה 1	38.99	174.20	236.67	102.05		551.91	1,622.89	140.81
1,117.93	קומה 2	38.99	8.15	78.40	110.68		236.22	1,354.15	418.42
1,115.17	קומה 3	38.99	8.15	78.72	110.68		236.54	1,351.71	
1,112.49	קומה 4	38.99	8.15	78.93	110.68		236.75	1,349.24	
1,109.55	קומה 5	38.99	8.15	78.93	110.68		236.75	1,346.30	
1,106.72	קומה 6	38.99	8.15	79.48	110.68		237.30	1,344.02	
1,103.93	קומה 7	38.99	8.15	79.75	110.68		237.57	1,341.50	
1,101.08	קומה 8	38.99	8.15	80.03	110.68		237.85	1,338.93	
1,098.33	קומה 9	38.99	8.15	80.30	110.68		238.12	1,336.45	
1,094.83	קומה 10	38.99	8.15	80.53	110.68		238.35	1,333.18	
1,092.02	קומה 11	38.99	8.15	80.81	110.68		238.63	1,330.65	
1,089.23	קומה 12	38.99	8.15	81.08	110.68		238.90	1,328.13	
1,086.43	קומה 13	38.99	8.15	81.35	110.68		239.17	1,325.60	
1,083.63	קומה 14	38.99	8.15	81.63	110.68		239.45	1,323.08	
1,080.83	קומה 15	38.99	8.15	81.90	110.68		239.72	1,320.55	
1,078.04	קומה 16	38.99	8.15	82.17	110.68		239.99	1,318.03	
1,066.84	קומה 17	38.99	8.15	82.44	111.52		241.10	1,307.94	
1,063.76	קומה 18	38.99	8.15	82.72	111.52		241.38	1,305.14	
	קומה 19		93.53	56.47	118.43		268.43	268.43	289.38
	קומה 20 טכנית		643.25		60.84		704.09	704.09	262.18
	גלריה קרקע				64.81		64.81	64.81	
	קומה טכנית 21		27.77				27.77	27.77	
20,398.68	סה"כ	740.81	1,539.96	1,871.45	2,322.71	79.32	6,554.25	26,952.93	1,110.79

דוא"ל office@yharon.co.il

7. המצב המשפטי

<u>פרטי הרישום והבעלות</u>

עפ"י העתקי רישום מפנקס הזכויות מיום 07.10.2018, קיימים הרישומים הבאים:

גוש	חלקה	שטח רשום (מ"ר)	בעלות	הערות
6427	47	1,002.00	שופר-סל ביילסול השקעות בע"מ	
6427	48	1,002.00	שופר-סל ביילסול השקעות בע"מ	
6427	49	1,002.00	שופר-סל ביילסול השקעות בע"מ	סעיף 126 לטובת חברת החשמל לישראל בע"מ
6427	50	739.00	שופר-סל ביילסול השקעות בע"מ	
6427	51	726.00	שופר-סל ביילסול השקעות בע"מ	
6427	52	835.00	שופר-סל ביילסול השקעות בע"מ	
6427	59	859.00	שופר-סל ביילסול השקעות בע"מ	הערה על הפקעת חלק מהחלקה – סעיף 19 בשטח 132 מ"ר לדרך לטובת ומ"ק לתו"ב כפר סבא
6427	60	800.00	שופר-סל ביילסול השקעות בע"מ	
6427	61	805.00	שופר-סל ביילסול השקעות בע"מ	
6427	62	744.00	שופר-סל ביילסול השקעות בע"מ	הערה על הפקעת חלק מהחלקה – סעיף 19 בשטח 239 מ"ר לדרך לטובת ומ"ק לתו"ב כפר סבא

דוא"ל office@yharon.co.il

8. עקרונות, גורמים ושיקולים

בתחשיב השומה הובאו בחשבון, בין היתר, עקרונות, גורמים ושיקולים כמפורט:

8.1 היטל ההשבחה הנדרש הינו עקב מימוש זכויות בבקשה להיתר מס' 201500233.

8.2 הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

8.3 התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חברתי לפיו, ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל לאותה רשות תכנון.

8.4 מיקום הנכס במתחם הצומת בעיר כפר סבא.

8.5 אפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

8.6 מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמות הנדרשות.

8.7 שמאי הצדדים לא קבעו השבחה בגין אישור תכניות:
- כס/1/1/מ/ב (מרתפים מסחריים),
- כס/1/1/גל (יציע וקומת ביניים בחנויות),
- כס/1/1//גל/א (יציע בחנויות),
לאחר שבחנתי את הוראות התוכניות ומאפייני הבינוי במועד הקובע, קבלתי את עמדת שמאי הצדדים.

9. שומות הצדדים

תכנית	מועד קובע	השבחה שומת המשיבה	השבחה שומת המבקשת
כס/10/21/ב'	17.5.1998	(לא חושבה)	723,358 ₪
כס/11/21/א'	15.12.2014	19,429,700 ₪	אין השבחה

דוא"ל office@yharon.co.il

10. תאור המחלוקות והכרעה: תכנית כס/10/21/ב

להלן עיקרי עמדות הצדדים במחלוקות, בהתאם לשומות הצדדים, דיון בהשתתפות הצדדים ותגובות הצדדים בעניין תכנית כס/10/21/ב' למועד קובע 17.5.1998

10.1 עמדות הצדדים

סעיף	עמדת שמאי המשיבה	עמדת שמאית המבקשת
כללי	במצב הקודם הותרה בניה של 3,064 מ"ר עיקרי בלבד בהתאם להוראות תכנית כס/11/21/ב', כאשר מומשו בהיתר בניה 3,061 מ"ר. במועד כניסת התכנית לתוקף היה חוזר מנכ"ל מיום 4.8.1996 לפיו לא נותנים היתר וטופס 4 למבנים הבנויים בשיטת פל-קל. לפיכך אין שווי ליתרת זכויות הבניה לפי תכנית כס/10/21/ב' בנסיבות המבנה הקיים.	תכנית נקודתית המאפשרת בנכס הנדון תוספת קומה שלישית בשטח של 1,600 מ"ר עיקרי + 200 מ"ר שטחי שירות, סה"כ 1,800 מ"ר. במועד הקובע לא היתה כדאיות למימוש הזכויות ולמעשה עד היום הזכויות לא מומשו. בתחשיב ההשבחה הובאה בחשבון דחייה של 16 שנים עד לשנת 2014 בשיעור היוון של 6%.
ערכי שווי	מאחר וסבור כי אין שווי ליתרת זכויות הבניה, לא ניתנה התייחסות לשווי זכויות אלה.	בהתאם לשומה מכרעת ברחוב התע"ש בכפר סבא, שווי מר"מ: 400$ (1,458 ₪) הובאה בחשבון הפחתה בגין עלויות בניה מעל מבנה קיים ושהמבנה נבנה בשיטת "פל-קל". התחשיב נערך לפי 70% מהשווי.
תחשיב השבחה	לא חושב	1,800 מ"ר x 1,458 ₪ x 70% (פל-קל) = 1,837,080 ₪. בדחייה ל- 16 שנים בשיעור היוון 6%
השבחה	0 ₪	723,358 ₪.

דוא"ל office@yharon.co.il

10.2 <u>הכרעה</u>

לא קבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי אין שווי לזכויות הבניה הנוספות בתכנית כס/10/21ב', עקב הקביעה בחוזר מנכ"ל משנת 1996[1] כי אין לתת היתרי בניה בשיטת "פל קל".

מעיון בהודעת מנכ"ל משרד הפנים שפורסמה ביום 4.8.1996 עולה כי שיטת "פל קל" אינה עונה לדרישות תקן 466 ולכן אין לתת היתר ואין לתת טופס 4 לבנין שנבנה בשיטה האמורה. על אף האמור, יש להבנתי להביא בחשבון את האפשרות לביצוע חיזוקים הנדסיים בבנין והתאמתו לדרישות תקני הבניה או לחלופין, להעריך את שווי הזכויות בדחיה עד תום החיים הכלכליים של המבנה הקיים.

לטעמי, העובדה כי המבקשת עצמה יזמה תכנית המוסיפה זכויות בניה לנכס ובהנתן כי במועד הקובע לתכנית כס/10/21ב' סביבת הנכס אופיינה בבניה של בנינים למשרדים ולהייטק, מעידה כי לזכויות אלה היה שווי בעיני רוכש סביר.

בהתחשב בגיל המבנה במועד הקובע, בהיותו בנוי בשיטת "פל-קל" ובצורך להתקין מקומות חניה נוספים, קבלתי את עמדת שמאית המבקשת שיש לבחון את שווי זכויות הבניה שאושרו בתכנית כס/10/21ב בהתחשב מגבלות הניצול/ דחיה.

בתחשיב השומה הבאתי בחשבון ניצול זכויות הבניה בדחיה ל-20 שנה עד תום תק' החיים הכלכליים של המבנה; בהתחשב ברמת הסיכון והעדר פחת בזכויות בניה, קבעתי שיעור ההיוון ל-5%.

היות ושווי זכויות הבניה חושב למועד הריסת הבינוי הקיים, לא חושבה הפחתה בגין שיטת הבניה המחייבת התאמות וחיזוקים.

לאחר בחינת עסקאות וערכים בשומות מכריעות בכפר סבא (שומה מייעצת של ארז כהן בגו"ח 7607/135, שומה מכרעת של אריה אריאל בגו"ח 7606/214, שומה מכרעת של יצחק ברמן בגו"ח 7607/56) קבלתי את ערכי השווי שנקבעו בשומת המבקשת בסך 400$/מר"מ.

10.3 <u>תחשיב ההשבחה:</u>

תוספת זכויות בניה ברוטו (מ"ר)				1,800
שווי מ"ר מבונה				400 $
שער חליפין ₪/$				3.665 ₪
שווי מ"ר מבונה ב- ₪				1,466 ₪
תקופת דחייה (שנים)				20
שיעור היוון לדחיה				5%
ההשבחה, במעוגל				995,000 ₪
ההיטל, מחצית ההשבחה, למועד הקובע 17/05/1998				497,500 ₪

[1] בחוזר מנכ"ל משרד הפנים מס' 11/1996, ס' 1, הודעה בדבר שיטת בניה מסוכנת צויין: הנני מודיע כי אין לתת היתר ואין לתת טופס 4 לבניין שנבנה בשיטה האמורה (שיטת "פל קל").

דוא"ל office@yharon.co.il

11. עמדות הצדדים והכרעה בעניין תכנית כס/11/21/א'

להלן עיקרי עמדות הצדדים במחלוקות, בהתאם לשומות הצדדים, דיון בהשתתפות הצדדים ותגובות הצדדים בעניין תכנית כס/11/21א' למועד קובע 15.12.2014:

11.1 סיכום עמדות הצדדים

סעיף	עמדת שמאי המשיבה	עמדת שמאית המבקשת
כללי	התכנית מגדילה ומשפרת את זכויות הבניה ונועדה לשנות את פני המתחם. המתחם מנותק מהעיר ואין בו תנועת הולכי רגל. התב"ע הגדילה ז.ב. מ-60% ל-400%. יש קרבה לקווי מתע"ן וכבישים ראשיים. בפועל במקום תנופת בניה. המגרש קיבל תמריץ של זכויות בניה על מנת שיהיה כדאי להרוס את המבנה הקיים.	התוכנית אינה משביחה. התוצאה אליה הגענו מצביעה על חוסר כדאיות כלכלית, נכון למועד הקובע, להרוס את המבנה הקיים ולנצל את זכויות הבניה הנוספות. חשוב להבחין בין שנת 2019 לשנת 2014 . מאז שאושרה התכנית בכל שנה בחנו כדאיות ורק בשנת 2019 החליטו לצאת לבניה. בשנת 2014 האזור היה אי מבודד מדרום לכפר סבא והערכים במתחם לא איפשרו בניה. לחברות היה כסף ויכלו לממש אבל לא היה כדאי. קיים היצע רב של משרדים באזור עם עזיבת חברת אמדוקס, בניית הפרוייקטים החדשים של מבנה תעשייה וריט 1 , פרויקטים רבים במתחם עתיר ידע, באזור התעשייה המזרחי, בהוד השרון, רעננה וכו' . ההיצע הרב יוצר תחרות, שיווק איטי וסיכון גבוה לירידה בדמי השכירות . בנוסף, מרכיב הרווח היזמי הנו משמעותי לאור רמות הסיכון הגבוהות בפרויקט מסוג זה.
מצב קודם	שווי קודם: 39,661,200 ₪ במגרש 2004 בנוי מבנה בהיתר, לפי זכויות הבניה של תכנית כס/10/21א. המבנה בנוי בשיטת פל-קל ומיועד להריסה. שווי המצב הקודם נקבע לפי שווי השטחים הבנויים בפועל בהיתר ללא זכויות בניה נוספות. בגין בינוי בשיטת "פל-קל" הופחת 5% משווי השטחים הבנויים. שווי שטחי המסחר בסביבת מתחם "שרונה" הופחת ב- 5% ביחס לעסקאות ההשוואה לאור מיקום , העמדת המבנה וחלוקה פנימית של שטחי המסחר (יחס חזית ועורף).	שווי קודם: 58,570,000 ₪[2] במועד הקובע שיעור התפוסה בנכס עומד על 80%. שווי מצב קודם חושב לפי היוון חוזי השכירות הקיימים בנכס ודמ"ש ראויים לשטחים פנויים ובסה"כ 311,440 ₪/חודש. התחשיב נערך לפי שיעורי היוון עפ"י פרסומי השמאי הממשלתי: למסחר: 7.6% למשרדים: 8% השטח המושכר לשימוש כסניף שופרסל המהווה שטח מבוקש במועד הקובע, חושב לפי שיעור היוון של 7.0%, לאור העובדה שמדובר בשוכר ברמת AAA. הובאו בחשבון מקומות חניה וזכויות בניה לא מנוצלות בהיקף של 1,800 מ"ר.

[2] בהתאם לתחשיב מתוקן שהוגש ביום 16.10.2019 במסגרת תגובה לדיון.

סעיף	עמדת שמאי המשיבה	עמדת שמאית המבקשת
מצב חדש	שווי מצב חדש: 59,090,900 ₪ במצב החדש הזכויות ניתנות לניצול מידי על קרקע פנויה (למעט חניות תת"ק ועיליות) במקום המבנה הקיים. היום אנחנו לפני שנת 2020 וכל מי שביקש היתר בניה קיבל. בשטח יש עבודה על תחנת רכבת וכביש ולכן אין מקום לחשב דחיה. השמאי המכריע גיל הרצברג קיבל את העמדה שאין דחיה. הערכים בשומת הועדה תואמים להכרעה של הרצברג.	שווי מצב חדש: 3,900,000 ₪. במצב החדש מהווה הנכס קרקע המיועדת להקמת מגדל משרדים. נכון למועד הקובע בשנת 2014 לא היתה כדאיות כלכלית למימוש הבניה, זו הבשילה רק בשנים האחרונות. עפ"י הוראות התכנית קיימות התניות למימוש שינויים תחבורתיים. שינויים אלה אינם תלויים בבעלי הזכויות. יש לדחות בשל שלביות בתכנית. נכון למועד הקובע בשנת 2014 לא היה ידוע מה צפי ההתקדמות של הרכבת ושל הכביש, מרכיב התשתיות מהווה נעלם. התחשיב נערך בגישת החילוץ משווי הפרויקט כגמור. בגלל פרמטרים יחודיים למגרש לא ניתן לאמוד בגישת ההשוואה והדרך היחידה היא לנתח את שווי הפרייקט ועלותו.
עלויות הריסה, עלויות עודפות וחניה	הנכס מורכב מ- 2 מגרשים. לקחו ז.ב. של 2 המגרשים ומבקשים לבנות אותם במגרש הגדול יותר. ניתן היה לנצל את המגרש הקטן לבניית חניה ולא לבנות 8 מרתפי חניה. אם המבקשת בונה מרתפי חניה כנראה שאין יתרה שלילית. במסגרת התב"ע ניתן היה לממש באופן שלא יחייב חפירה של 8 מרתפי חניה.	עלויות הריסה: לא הובאו בחשבון בשומת המשיבה. נדגיש כי עלויות ההריסה הנן גבוהות ביחס לעלויות הריסה סטנדרטיות, כיוון שמדובר במבנה גדול עם שטחים תת קרקעיים ויש להרוס את כל המבנה לצורך הקמת המגדל החדש . עלויות ההריסה הוערכו על ידנו בכ – 2 מ' ₪ בונים שטח גדול במגרש קטן ויש עלויות עודפות גבוהות המשפיעות על הכדאיות. הקמת 8 קומות מרתף מחוייבת בתב"ע. יש עלות עודפת לחניה תת קרקעית של כ- 3,000 ₪/מ"ר לאור שטח המגרש הקטן והצורך בבניית 8 קומות חניה תת קרקעיות, דבר המגדיל את עלויות העוגנים מעבר לעלויות במחירון דקל. במגרש 2005 השימוש המותר לחניה בלבד. אישור זכויות בניה בכפוף לתכנית בסמכות מקומית.

דוא"ל office@yharon.co.il

סעיף	עמדת שמאי המשיבה	עמדת שמאית המבקשת
ערכי שווי	<u>מצב חדש</u>: חושב שטח משרדים עיקרי ומספר מקומות חניה בהתאם לתכנית בקשה להיתר. <u>ערכי שווי לזכויות הבניה:</u> שווי מקום חניה עילי: 60,000 ₪ שווי מקום חניה תת קרקעי: מגולם בשווי מ"ר מבונה. מר"מ למסחר (קרקע + א): 3,500 ₪. מר"מ למשרדים: 2,402 ₪/מ"ר עיקרי ותוספת 1.5% לכל קומה מעל הקומה ה-5 עד ל-2,871 ₪/מ"ר. ערכי שווי בהתאם לשומות מכריעות ובפרט שומת השמאי המכריע גיל הרצברג בגו"ח 6427/45-46 ובהתאם לניתוח עסקאות מכר לנכסים דומים בכפר סבא: חוזים שהוצגו ע"י המשיבה: * הסכם מיום 2.2.2017 לחלקים במגרש מס' 2003[3] התמורה ל: 2.8 מ' ₪. הממכר כולל: שטח בנוי של כ-247 מ"ר בק"א + 3 חניות + 12.5% מרכוש משותף + 12.5% מזכויות בניה נוספות. * הסכם מכר עם תנאי מתלה מחודש נובמבר 2017 למכירת זכויות בניה בהיקף 4,548 מ"ר לתעסוקה בחלקה 7621/487. הזכויות יבנו במגרש 2007. התמורה: 2,000 ₪/מ"ר מבונה עילי (עיקרי ושרות). * הסכם מכר מיום 4.7.2016 להעברת זכויות ממגרש 2008 למגרש 2007. התמורה 1,900 ₪/מ"ר מבונה עילי (עיקרי ושרות). * הסכם מכר מיום 15.9.2013 למגרש 2008 שבתחומו מבנה בן 3.5 קומות, התמורה: 21 מ' ₪.	יש לנתח את שווי הקרקע לפי שיטת החילוץ משווי הפרוייקט הבנוי. <u>ערכי שווי לשטח בנוי:</u> בהתאם לשומות מכריעות, עסקאות מכר, חוזי שכירות ודיווחים לבורסה נקבעו הערכים הבאים: חניה עילית: 30,000 ₪/מקום חניה. חניה תת קרקעית: 60,000 ₪/מקום חניה. מסחר בק"ק: 15,800 ₪/מ"ר בנוי מסחר בק"א: 11,800 ₪/מ"ר בנוי. משרדים: 8,400 ₪/מ"ר בנוי. סך שווי הפרויקט כגמור: 269,760 א' ₪ <u>עלויות בניה:</u> חושבו עלויות בניה ישירה בסך כ-179 מ' ₪ (מתוכם 2 מ' ₪ בגין הריסת המבנה הקיים) ועלויות כלליות בסך 40,377 א' ₪ . סך העלויות 219,396 א' ₪ (כ- 8,140 ₪/מ"ר ברוטו כולל שטח מרתפים). ככל ששומות נעשות קרוב למועד הקובע הן משקפות את המצב במועד הקובע. בשומת המשיבה במגרש 2007 (אלעד נכסים) נקבע שווי מ"ר מבונה למשרדים 1,750 ₪/מ"ר והפחתה של 30% לדחיה, הארכת בניה, שיווק וכיו"ב ובסה"כ 1,225 ₪/מ"ר לעומת 2,574 ₪/מ"ר עיקרי בשומה בנכס הנדון, וזאת לפני הפחתת עלויות חניה עודפות. אם השמאי היה עורך את אותו תחשיב בדיוק, רק עם הערכים שהובאו בחשבון בשומה למגרש מס' 2007, התוצאה היתה שאין השבחה. לא ראינו נתון השוואתי רלוונטי. בשנת 2014 לא היו עסקאות ואין נתוני השוואה לתקופה זו. עסקאות ההשוואה לקרקע במתחם אינן משקפות לטענת המבקשת את השווי שכן יש הבדלים בחניות, היקפי מסחר וכיו"ב. חושבה יתרה לקרקע בגישת החילוץ (הפחתת רווח יזמי בשיעור 20% והפחתת עויות הקמה מחושבות) בדחיה ל- 5 שנים בשיעור היוון של 7% עד להשלמת תנאים בתכנית. אין להביא בחשבון תוספת לשווי בגין קומות עליונות.
השבחה	19,429,700 ₪	לא חלה השבחה

[3] בגין עסקת המכר נערכה ביום 22.4.2018 שומה מכרעת ע"י גיל הרצברג.

דוא"ל office@yharon.co.il

11.2 תחשיב המשיבה:

9.1 תחשיב השווי במצב הקודם:

תחשיב השווי של מגרש 2640 ומגרש 2641

שטח מגרש 2640	-	3,183
שטח מגרש 2641	-	1,991
סה"כ	-	5,174

שטחי בניה לפי היתר מס' 13778

חניה תת קרקעית	54	X	100,000	₪	=	₪	5,400,000	₪
חניה עילית מגולה	82	X	60,000	₪	=	₪	4,920,000	₪
שטח אחסנה מרתף	339	X	3,420	₪	=	₪	1,158,491	₪
שטח מסחר קומת קרקע תחתונה	1,749	X	8,550	₪	=	₪	14,956,857	₪
שטח מסחר קומת קרקע עליונה	1,312	X	8,075	₪	=	₪	10,595,127	₪
גלריות	326	X	8,075	₪	=	₪	2,630,674	₪
סה"כ שווי קודם במעוגל							**39,661,200**	₪

9.2 תחשיב השווי במצב החדש – למימוש החלקי המבוקש בלבד:

מצב חדש - כס/11/22 א'

תחשיב השווי של מגרשים 2004 ו- 2005 לפי תב"ע

שיעור היוון כולל למשרדים עפ"י סקירת השמאי הממשלתי לתאריך זה - 8.00%

שיעור היוון כולל למסחר עפ"י סקירת השמאי הממשלתי לתאריך זה - 7.60%

שטח מגרש לפי מדד 5,109

זכויות בניה עיקרי	400%	20,436	בהתחשב בהריסה מבוקשת					
חניה תת קרקעית		432	X	-	₪	=	-	₪
חניה עילית מגולה - מימוש חלקי		82	X	60,000	₪	=	4,920,000	₪
חניה תת קרקעית לבניה לפי תקן תב"ע				מגולם בשווי למ"ר מבונה קרקע				
שטח מסחר קומת קרקע תחתונה		727	X	3,500	₪	=	2,544,115	₪
שטח מסחר קומת קרקע עליונה		1,071	X	3,500	₪	=	3,748,430	₪
משרדים מוצע 1		1,117.93	X	2,402	₪	=	2,684,742	₪
משרדים מוצע 2		1,115.17	X	2,402	₪	=	2,678,113	₪
משרדים מוצע 3		1,112.49	X	2,402	₪	=	2,671,677	₪
משרדים מוצע 4		1,109.55	X	2,402	₪	=	2,664,617	₪
משרדים מוצע 5		1,106.72	X	2,402	₪	=	2,657,820	₪
משרדים מוצע 6		1,103.93	X	2,438	₪	=	2,690,887	₪
משרדים מוצע 7		1,101.08	X	2,474	₪	=	2,724,199	₪
משרדים מוצע 8		1,098.33	X	2,511	₪	=	2,758,156	₪
משרדים מוצע 9		1,094.83	X	2,549	₪	=	2,790,607	₪
משרדים מוצע 10		1,092.02	X	2,587	₪	=	2,825,197	₪
משרדים מוצע 11		1,089.23	X	2,626	₪	=	2,860,248	₪
משרדים מוצע 12		1,086.43	X	2,665	₪	=	2,895,689	₪
משרדים מוצע 13		1,083.63	X	2,705	₪	=	2,931,549	₪
משרדים מוצע 14		1,080.83	X	2,746	₪	=	2,967,834	₪
משרדים מוצע 15		1,078.04	X	2,787	₪	=	3,004,576	₪
משרדים מוצע 16		1,066.84	X	2,829	₪	=	3,017,961	₪
משרדים מוצע 17		1,063.76	X	2,871	₪	=	3,054,387	₪
סה"כ זכויות בניה עיקרי		20,398.68						
סה"כ שווי חדש במעוגל למימוש המבוקש							**59,090,900**	₪
השבחה למימוש מבוקש לפי תכנית הגשה							**19,429,700**	₪

דוא"ל office@yharon.co.il

11.3 תחשיב המבקשת:

שווי מצב קודם:

שם שוכר	מפלס	שטח מושכר	דמ"ש לחודש	דמ"ש למ"ר	שיעור היוון	סה"כ
אופטיקה הלפרין	קרקע	111 מ"ר	₪ 9,700	₪ 87	7.60%	₪ 1,531,579
שופר סל	קרקע	2,075 מ"ר	₪ 180,750	₪ 87	7.00%	₪ 30,985,714
מטרופולין	א'	736 מ"ר	₪ 38,000	₪ 52	8.00%	₪ 5,700,000
מרפאת שיניים	א'	54 מ"ר	₪ 4,300	₪ 80	8.00%	₪ 645,000
הדים	א'	213 מ"ר	₪ 16,000	₪ 75	8.00%	₪ 2,400,000
גבע	א'	381 מ"ר	₪ 23,600	₪ 62	8.00%	₪ 3,540,000
קרים תוכנה	א'	63 מ"ר	₪ 2,500	₪ 40	8.00%	₪ 375,000
גי.אר.טי	א'	136 מ"ר	₪ 5,440	₪ 40	8.00%	₪ 816,000
פנוי	א'	309 מ"ר	₪ 16,995	₪ 55	8.00%	₪ 2,549,250
	קרקע / א'	151 מ"ר	₪ 8,305	₪ 55	8.00%	₪ 1,245,750
	מרתף	195 מ"ר	₪ 5,850	₪ 30	8.00%	₪ 877,500
מקומות החניה			₪ 311,440			
מקומות חיצוניים	80				₪ 30,000	₪ 2,400,000
תת קרקעיים	55				₪ 60,000	₪ 3,300,000
זכויות נוספות	1,800 מ"ר				₪ 1,750	₪ 2,205,000
מקדם הפחתה בגין בניה על קיים ומבנה "פלקלי"					70%	
סה"כ		**4,424 מ"ר**				**₪ 58,570,000**

office@yharon.co.il דוא"ל

שווי מצב חדש (בגישת החילוץ):

תקציב הבניה:

סעיף	תעריף		כמות	סה"כ לפרויקט
כלליות				
תכנון ויעוץ	2.00%	מעלויות בניה	₪ 179,019,000	₪ 3,580,380
משפטיות	0.75%	משווי	₪ 269,760,000	₪ 2,023,200
אגרות והיטלים	לפי חישוב בקיזוז השטחים הבנויים			₪ 10,342,643
חב' חשמל	₪ 70	למ"ר בנוי	48,247 מ"ר	₪ 3,377,320
ניהול ופקוח	2.50%	מעלויות בניה	₪ 179,019,000	₪ 4,475,475
הנהלה וכלליות	2.00%	מעלויות בניה	₪ 179,019,000	₪ 3,580,380
פרסום שיווק	1.50%	משווי	₪ 269,760,000	₪ 4,046,400
תיווך	2.00%	ממחיר הקרקע		₪ 0
בנ"מ	5.00%	מעלויות בניה	₪ 179,019,000	₪ 8,950,950
סה"כ כלליות				**₪ 40,377,000**
מרתף חניה	21,295 מ"ר	לפי "דקל"	3,250 ש"ח למ"ר	₪ 69,207,320
שטחים עיליים	26,953 מ"ר	לפי "דקל"	4,000 ש"ח למ"ר	₪ 107,811,480
עלות הריסה				₪ 2,000,000
סה"כ בנייה ישירה				**₪ 179,019,000**
סה"כ הקמה				**₪ 219,396,000**
סה"כ עלות בניה למ"ר ברוטו כולל שטח מרתפים				**₪ 8,140**

שווי הנכס כגמור ומוכן לאיכלוס:

שימוש	שטח תחשיבי	דמ"ש למ"ר / חניה	מקדם קומה	שיעור היוון	שווי מ"ר / חניה במעוגל	שווי
שטח מסחרי - קומת קרקע	836 מ"ר	₪ 100	1	7.60%	₪ 15,800	₪ 13,207,591
שטח מסחרי - קומה ראשונה	1,232 מ"ר	₪ 100	0.75	7.60%	₪ 11,800	₪ 14,533,199
שטחי משרדים תחשיביים	25,440 מ"ר	₪ 56	1	8.00%	₪ 8,400	₪ 213,696,882
חניות תת קרקעיות	432 מ.ח.	₪ 375	1	7.50%	₪ 60,000	₪ 25,920,000
חניות חיצוניות (לפי תשריט היתר)	80 מ.ח.	₪ 200	1	7.50%	₪ 30,000	₪ 2,400,000
שווי הפרויקט						**₪ 269,760,000**

שווי מצב חדש:

שווי הפרוייקט כגמור		₪ 269,760,000
רווח יזמי	20%	₪ 44,960,000
עלות הקמה		₪ 219,400,000
שווי הקרקע		₪ 5,400,000
דחייה עד הוצאת היתר הקמת מחלף כביש 402 / 531 ותחנת רכבת רעננה מזרחית		
מועד קובע	15/12/2014	
מס' שנים	5.0 שנים	
שיעור ריבית	7%	
מקדם דחייה	71%	
שווי דחוי		**₪ 3,850,125**
שווי במעוגל		**₪ 3,900,000**

דוא"ל office@yharon.co.il

11.4 <u>הכרעה: השבחה לתכנית כס/11/21/א' למועד 15.12.2014</u>

תכנית כס/11/21/א' קבעה את מגרשים 2004 ו- 2005 והרחיבה את אפשרויות הניצול בשטחם, כמפורט:

קודם			חדש		
מגרש	יעוד	ז.ב. עיקרי	מגרש	יעוד	ז.ב.
2640	מסחר ומשרדים	4,660 מ"ר	2004	מסחר ומשרדים	13,146 מ"ר עיקרי 4,601 מ"ר שירות עילי (*)
2641	חניון		2005	יעוד מסחרי לחניה בלבד	ניתן יהיה להעביר למגרש 2005 זכויות, להוסיף שימושים מסחריים ולשנות את הבינוי בתנאים ובכפוף לאישור תכנית בסמכות וועדה מקומית

(*) במקרה של הריסת המבנה הקיים תותר בניה של 20,376 מ"ר עיקרי ו-7,131.6 מ"ר שטחי שירות (400% ו- 140% משטח המגרש, בהתאמה).

השומה המכרעת נערכה בהתאם לשומות הצדדים, למלוא זכויות הבניה בתכנית כס/11/21/א', עקב מימוש בהיתר.

11.5 <u>אומדן שווי מצב קודם:</u>

תחשיב שומת המבקשת נערך בגישת היוון הכנסות על בסיס שיעורי תשואה ממוצעים למחצית השניה של שנת 2014 שהתקבלו בסקירת השמאי הממשלתי הראשי.

עמדתי שבמקרה הנדון השימוש בשיעורי תשואה ממוצעים מוביל לתוצאה שאינה משקפת את מצבו של הנכס. הנכס בנוי בשיטת פל קל[4], מאופיין בתכנון מיושן, מצוי במצב בדק ותחזוקה בינוני במפלסים העליונים ובמצב טעון שיפור במפלס הקרקע. חיזוק לסברה שלא ניתן לצפות להמשך תזרים הכנסות גבוה מהנכס מתקבל מניתוח הפדיון של חנות שופרסל בשנים 2013-2015.

בשומת המבקשת נאמד שווי הנכס במצב הקודם בכ-58.6 מ' ₪, כאשר למעלה ממחצית השווי הקודם (כ-31 מ' ₪) מיוחס לשטח בהיקף של 2,075 מ"ר המשמש כחנות שופרסל[5].
במונחי הכנסות משכ"ד, חנות שופרסל אחראית ל-58% מההכנסה משכ"ד[6].

הוצגו בפני נתוני פדיון מרכל שופרסל לשנים 2013-2015 כמפורט:

[4] עפ"י פרוטוקול דיון הועדה להשלמת תוכניות, ועדה מחוזית מרכז מיום 27.7.2014 בעניין תכנית כס/11/21א, מטרתה העיקרית של התכנית היא לשדרג את אזור התעסוקה הקיים ואת הבינוי במגרשים..ו/או שמצב הבניינים הקיימים אינו תואם את הפיתוח הנכון בתחילת המאה ה- 21. כמו כן יש בתכנית כדי לתת תשובות הולמות לצרכים המתאימים היום לגודל שטחי השירות, <u>להסרת תקרות "פל-קל" הקיימות באחד המגרשים ושיש להחליפן באופן מיידי</u>.

[5] חלק מהשטח המיוחס לחנות שופרסל מהווה שטחי אחסנה וחדרי קירור.

[6] שכ"ד חודשי משופרסל 180,750 ₪, שכ"ד כולל מהמבנה לחודש: 311,440 ₪.

דוא"ל office@yharon.co.il

נתוני פדיון מרכל שופרסל לשנים 2013-2015:

שנה	פדיון שנתי		פדיון ממוצע חודשי		שכ"ד חודשי (שומת המבקשת)		שכ"ד כאחוז מפדיון
2013	₪ 52,637,481		₪ 4,386,457		₪ 180,750		4.12%
2014	₪ 49,591,941		₪ 4,132,662		₪ 180,750		4.37%
2015	₪ 40,641,420		₪ 3,386,785		₪ 180,750		5.34%

עפ"י נתונים שבידי, בעסקים דומים (חנויות "עוגן") שכ"ד המקובל בסמוך למועד הקובע מהווה כ: 4% - 3% מפדיון החנות.

עפ"י דו"ח תקופתי לשנת 2015 של רבוע כחול נדל"ן בע"מ, שטחים מסחריים (כוללים בעיקר סניפי סופרמרקט) מושכרים לתקופות ארוכות בדמי שכירות המתעדכנים לפי שיעור עליית המדד או לפי 2.75% אחוז מהפדיון, הגבוה מביניהם.

נמצא כי דמי השכירות של חנות שופרסל ששמשו בסיס להערכת שווי המצב הקודם גבוהים מהמקובל בשוק. בתחשיב השומה המכרעת הובאו בחשבון דמ"ש בשיעור של 3.5% מהפדיון בשנת 2014, ומתקבל:

שכ"ד שנתי מפדיון : 49,592 א' ₪ x 3.5% = 1,736 א' ₪
שכ"ד חודשי : 144.6 א' ₪

<u>שיעור היוון לאומדן שווי הנכס במצב קודם</u>: בהתחשב בפחת הפיזי והתכנוני שנצבר במבנה ובהיותו בנוי בשיטת "פל-קל" הגעתי לכלל דעה כי שיעורי התשואה הממוצעים שפורסמו ע"י השמאי הממשלתי[7], אינם מהווים אינדיקציה מתאימה לבחון את שווי הנכס במועד הקובע.

בהתאם לאמור בחנתי שווי הנכס בשיעור תשואה של <u>10%</u> המשקף פחת פיזי ותכנוני גבוה מהמקובל.

<u>שווי שטחי חניה:</u>

קבלתי את קביעתו של גיל הרצברג שמאי מקרקעין בשומה מכרעת[8] במגרש 2003 שיש לאמוד שווי מקום חניה למועד קובע 15.12.2014 בסך של 60,000 ₪.

<u>שווי זכויות בניה נוספות:</u>

בנכס זכויות בניה לא מנוצלות בהיקף של 1,600 מ"ר עיקרי + 200 מ"ר שרות.
היות ותחשיב השומה מניח תרומה חיובית של המבנה הקיים לשווי, הוערך שווי זכויות הבניה מתכנית כס/10/21ב בהפחתה המשקפת דחיה / עלויות עודפות לבניה על מבנה קיים ו"פל קל".
כמו כן הבאתי בחשבון כי במימוש זכויות נוספות נדרשת תוספת של כ-20 מקומות חניה לעמידה בתקן חניה.

[7] סקר שיעורי תשואה למחצית השניה של שנת 2014, שיעור היוון למשרדים 8%, שיעור היוון לנכסים מסחריים 7.6%.
[8] שומה מכרעת מיום 22.4.2018 בגוש 6427 ח"ח 46-45, כפר סבא

דוא"ל office@yharon.co.il

11.6 אומדן שווי מצב חדש:

(א) מתודולוגיה: בחנתי את תחשיבי הצדדים ומצאתי שיש להעדיף את גישת השומה המבוססת על נתוני השוואה על פני שימוש בגישת השווי השיורי.

(ב) כדאיות כלכלית במועד הקובע: בחנתי את הטענה שהערכים במועד הקובע הצביעו על חוסר כדאיות כלכלית ולכן התכנית אינה משביחה. איני מקבלת עמדה זו. הכנת תוכנית בנין עיר נעשית בראייה ארוכת טווח וכך גם יש לאמוד את השפעותיה הכלכליות. מעבר לכך, גם במועד הקובע, בחודש 12/2014, סביבת הנכס נהנתה מביקוש גם אם לא התגבשו עסקאות; המגרשים שבנדון ממוקמים במיקום מרכזי בגוש דן, בקרבה מיידית לצירי תחבורה, מרכזי תעסוקה ואזורי מגורים המאופיינים בבניה לגובה. מגמות הציפוף במתחם הנכס וסביבתו היו ניכרות גם במועד הקובע.

(ג) שלבי ביצוע תחבורתיים: בחנתי את הטענה כי במועד הקובע היה חוסר ודאות לגבי עמידה בתנאי ס' 19 להוראות תכנית כס/11/21א.
ס' 19 קובע שלבי ביצוע תחבורתיים, כמפורט:

> שלב א': עד למיצוי סך זכויות הבניה בהתאם לתכנית כס/10/21/א, יהיה ניתן להוציא היתרי בניה שיחויבו לעמוד בתקני החניה שנקבעו בתכנית כס/11/21/א.
> שלב ב': מיצוי זכויות הבניה מעבר לאמור בשלב א' ועד לסך 50% מהיקף הבניה שבתכנית יותנה בפתיחת צומת 531/402 כחלק מהמחלף עם דרך 531.
> שלב ג': מיצוי יתר הזכויות בהתאם לתכנית יותנה בהפעלת תחנת רכבת רעננה מזרח[9].

מצאתי כי אין לקבל הטענה בדבר חוסר ודאות. תוכניות תתל/15 ו-מח/113 הקובעות הוראות לביצוע כביש 531 והוראות לביצוע מסילת השרון שבתחומה תחנת הרכבת, אושרו קודם לאישור תכנית כס/11/21א ובמועד הקובע לשומה 15.12.2014, כביש 531 ומסילת השרון כבר היו בשלבי ביצוע[10].

(ד) חניה: המימוש המבוקש בבקשה 20150233 כולל הקמת 448 מקומות חניה[11] ב-7 מפלסים בתת הקרקע בתחום מגרש 2004. לא מצאתי אסמכתא לטענת המבקשת כי הקמת 8 מפלסי חניה מחוייבת בתב"ע.

בהתאם לטבלת מאזן חניה הכלול בנספח תנועה מנחה לתכנית כס/11/21א, פתרון החניה ל"קניון הצומת" יהיה בתחום מגרשים 2004 ו-2005. להבנתי בהתאם לנספח בינוי יכולה המבקשת להקים מבנה חניה עילי דו קומתי בתחום מגרש 2005 וכן להקים בתחומו מרתפי חניה.

היות ונתוני ההשוואה לפיהם נקבע שווי קרקע למ"ר מבונה בתחשיב השומה מגלמים פתרון חניה תת קרקעי, אין מקום להפחית בתחשיב השומה עלות עודפת להקמת חניון תת קרקעי.

---

[9] מכונה בפועל "רעננה דרום".

[10] בהתאם לנתונים מדו"ח תקופתי של רכבת ישראל לשנת 2014: פרוייקט מסילת השרון תוקצב ב-651 מ' ₪, מועד ההתחלה רבעון שלישי 2013 ומועד הפעלה רבעון רביעי 2018.

[11] רכב פרטי: 432 מקומות, חניות נכים: 9 מקומות, חניה תפעולית: 7 מקומות.

דוא"ל office@yharon.co.il

(ה) <u>ערכי שווי מר"מ משרדים בתכנית כס/11/21א למועד קובע 15.12.2014:</u>

לא קבלתי את שווי הקרקע במצב החדש שחושב בשומת המבקשת בסך 3.9מ'₪.

בחנתי את שומת המשיבה במגרש 2007[12] ומצאתי כי אומדן שווי של 1,225 ₪ /מר"מ עיקרי (1,750 ₪/מ"ר עיקרי x 0.7) אינו משקף ערכי שוק.

בשומה מכרעת[13] במגרש 2003 למועד קובע 15.12.2014, קבע השמאי המכריע גיל הרצברג שווי קרקע למ"ר מבונה משרדים ברוטו (עיקרי + שרות) לזכויות בניה בהיקף של כ-296 מ"ר שייבנוי כתוספת למבנה ותיק, בסך <u>1,750 ₪</u> (כ-2,300 ₪/מ"ר עיקרי, לפני הפחתות בגין עלויות עודפות, פתרון חניה ובעלות משותפת).

<u>בחינת עסקאות שהוצגו ע"י שמאי המשיבה:</u>

<u>בנין בתי המשפט, רח' התחנה 5:</u>
עפ"י חוזה מיום 15.9.2013 נמכרו זכויות הבעלות בבנין בגו"ח 6427/24-25[14] רח' התחנה 5 כפר סבא בתמורה ל-21,000,000 ₪.
הבנין בשטח בנוי כולל של כ-2,480 מ"ר[15] במגרש בשטח של כ-1.3 דונם, קיימת יתרת ז.ב. לא מנוצלות בהיקף זניח; בבנין שיעור גבוה של שטחי שירות.
הבנין נבנה בשנת 1995 ונמכר ב-2013 לאחר שיפוץ; הבנין מושכר למדינת ישראל באמצעות נכסי הדיור הממשלתי (ביהמ"ש האזרחי).
בחודש 10/2013 אושר שימוש חורג במרתף ובק"ק, ממסחר למשרדים ל-10 שנים.
ניתוח התמורה בעסקה:

קומה	שטח בנוי במ"ר	מקומות חניה	תמורה למ"ר/מקום	סה"כ
חניה חיצונית		18	60,000 ₪	1,080,000 ₪
מרתף חניה	767.00	27	60,000 ₪	1,620,000 ₪
מרתף משרדים	449.00		9,200 ₪	4,130,800 ₪
קרקע	414.00		9,200 ₪	3,808,800 ₪
בניים	404.90		9,200 ₪	3,725,080 ₪
א	367.80		9,200 ₪	3,383,760 ₪
גג	78.79		9,200 ₪	724,868 ₪
סה"כ	2,481.49			18,473,308 ₪
ז.ב. בתכנית כס/11/21א (מופקדת)		3,543	700 ₪	2,479,848 ₪
סה"כ				20,953,156 ₪

[12] חוו"ד על השבחה במקרקעין מיום 26.7.2017.
[13] שומה מכרעת מיום 22.4.2018 בגוש 6427 ח"ח 46-45, כפר סבא עקב אישור תכנית כס/11/21א.
[14] במועד עריכת השומה מהווה חלק מחלקה 748 בגוש 6427.
[15] מתוכם כ-900 מ"ר עיקרי המהווים ניצול של כ-64% עיקרי עילי + כ-5% עיקרי במרתף. זכויות הבניה בהתאם לתכנית כס/10/21א 60% בתוספת 12% למרתף או גלריה.

דוא"ל office@yharon.co.il

חוזי מכר לניוד זכויות בניה למגרש 2007 בתכנית כס/11/21א:

- עפ"י חוזה מיום 4.7.2016 נמכרו זכויות בניה (ניוד זכויות לא מנוצלות) ממגרש 2008 בתכנית כס/11/21א ברח' התחנה 5 כפר סבא בשטח של 2,480.45 מ"ר עיקרי + 762.15 מ"ר שטחי שירות וכן זכות לבנית מקומות חניה לפי תקן.
התמורה: 6,160,940 ₪ (1,900 ₪/מ"ר ברוטו, 2,484 ₪/מ"ר עיקרי).
- עפ"י חוזה מחודש 11/2017 מכרה החברה הכלכלית כפר סבא זכויות בהיקף של כ-4,584 מ"ר מבונה ברוטו לבניה במגרש 2007 בתכנית כס/11/21א,
התמורה ל-2,000 ₪/מר"מ.

הערה: הערכים בעסקאות מגלמים עלות הסדרת חניה תת קרקעית ושווי ממוצע לבניה ב-21 קומות.

סיכום – שווי מר"מ משרדים:

בבחינת מכלול הפרמטרים, מצאתי כי ניתן לאמץ את הכרעת השמאי גיל הרצברג ולקבוע שווי זכויות בניה לתעסוקה במועד הקובע בסך של 1,750 ₪/מ"ר ברוטו.

בעסקאות שבוצעו בשנים 2016-2017 נקבעה תמורה בטווח 2,000 ₪-1,900 ₪/מ"ר מבונה ברוטו. התמורה בעסקאות מגלמת בניה במגדל בן 21 קומות, עלות הסדרת חניה תת קרקעית ושווי זכויות בניוד (ללא מרכיב קרקע).
התאמת התמורה למועד הקובע (-) ולהעדר מרכיב המגרש (+) משקפת ערך דומה לזה שנקבע בשומה מכרעת במגרש 2003.

בחנתי את טענת המבקשת שהשומה המכרעת במגרש 2003 עוסקת בתוספת זכויות על מבנה קיים בשטח קטן בחלק הצפוני שעומד בשלביות 2 התכנית ומצאתי כי אכן יש מאפיינים שונים למגרשים, אולם קיימים פרמטרים המשפיעים באופן חיובי על תוספת השווי כגון זכויות בניה במגרש עצמאי בשלמות ובניה בקומות גבוהות הנהנות מנוף ומיתוג יוקרתי.
בחנתי את שאלת השלביות ומצאתי כי במועד הקובע לשומה 15.12.2014, כביש 531 ומסילת השרון כבר היו בשלבי ביצוע, כך שהציפיה הסבירה במועד הקובע היא שהשלביות לא תפגע באפשרות לקבלת היתר בניה.

דוא"ל office@yharon.co.il

(ו) <u>ערכי שווי מר"מ מסחר למועד קובע 15.12.2014:</u>

לא אותרו נתוני השוואה לזכויות בניה למסחר במתחם הנדון.
שמאי המשיבה ערך תחשיבי השומה לפי שווי מר"מ עיקרי למסחר (ממוצע לקומות קרקע ו-א) בסך <u>3,500 ₪.</u>

המבקשת ערכה את תחשיבי השומה לפי שווי שטחי מסחר בנויים, כמפורט:

שטח מסחר ברוטו	שווי מ"ר בנוי ברוטו בשומת המבקשת	בהפחתת רווח יזמי 20%	עלות בניה עפ"י שומת המבקשת	יתרה למר"מ ברוטו למסחר (במעוגל)	סה"כ שווי מר"מ מסחר ברוטו
836	₪ 15,800	₪ 13,167	₪ 8,140	₪ 5,000	₪ 4,180,000
1,232	₪ 11,800	₪ 9,833	₪ 8,140	₪ 1,700	₪ 2,094,400
סה"כ שווי ז.ב. ברוטו למסחר					₪ 6,274,400
שטח מסחר עיקרי					1,798
שווי מר"מ עיקרי למסחר בממוצע					₪ 3,490

מניתוח ערכי שומת המבקשת בגישת החילוץ, נמצא כי סך שווי זכויות הבניה למסחר דומה לקבוע בשומת המשיבה ומסתכם בכ-6.3 מ' ₪.

בהתחשב בשיפוע הטופוגרפי במגרש, אימצתי את הערכים שנקבעו בשומת המשיבה ולא קבעתי מקדמים אקוויולנטים לשטחים המסחריים בקומת הקרקע ובקומה א'.

(ז) <u>עלות הריסה</u>: בחנתי עמדת המבקשת כי יש להביא בחשבון עלויות הריסה בהיקף של כ-2 מ' ₪, והחלטתי לדחותה.
מהמועד הקובע המבקשת ממשיכה להנות מתקבולים מהמבנה הקיים המסתכמים (על פי שומתה) בהיקף של כ- 3.7 מ' ₪/שנה. בעוד הדחיה במימוש זכויות המצב החדש נאמדת בכ-5% משווי המצב החדש ובסה"כ כ-2.7 מ' ₪/שנה.
מתקבל כי ההפרש בערכים מהמועד הקובע לשומה ועד מועד ההריסה, עולה על עלות ההריסה.

דוא"ל office@yharon.co.il

11.7 תחשיב

11.7.1 שווי מצב קודם

שווי הנכס במצב הקודם הוערך כבנוי בשיטת היוון הכנסות:

שטח יחידה	שכ"ד חודשי	שכ"ד למ"ר	שכ"ד לשנה	שיעון היוון	סה"כ
111	₪ 9,700	₪ 87	₪ 116,400	10%	₪ 1,164,000
2,075	₪ 144,643	₪ 70	₪ 1,735,718	10%	₪ 17,357,000
736	₪ 38,000	₪ 52	₪ 456,000	10%	₪ 4,560,000
54	₪ 4,300	₪ 80	₪ 51,600	10%	₪ 516,000
213	₪ 16,000	₪ 75	₪ 192,000	10%	₪ 1,920,000
381	₪ 23,600	₪ 62	₪ 283,200	10%	₪ 2,832,000
63	₪ 2,500	₪ 40	₪ 30,000	10%	₪ 300,000
136	₪ 5,440	₪ 40	₪ 65,280	10%	₪ 653,000
309	₪ 16,995	₪ 55	₪ 203,940	10%	₪ 2,039,000
151	₪ 8,305	₪ 55	₪ 99,660	10%	₪ 997,000
195	₪ 5,850	₪ 30	₪ 70,200	10%	₪ 702,000
4,424	₪ 275,333		₪ 3,303,998	10%	₪ 33,040,000

חניה חיצונית במגרש 2641		80	₪ 60,000		₪ 4,800,000
חניה ת"ק לפי היתר 14153		55	₪ 60,000		₪ 3,300,000
זכויות בניה עיקרי - בניה על קיים		1,600	₪ 2,300	0.60	₪ 2,208,000
סה"כ שווי חניה וזכויות בניה					₪ 10,308,000
סה"כ מצב קודם במעוגל					₪ 43,350,000

11.7.2 שווי מצב חדש

שווי מ"ר מבונה למשרדים : 2,300 ₪/מ"ר עיקרי (1,750 ₪/מ"ר ברוטו)
שווי מ"ר מבונה למסחר : 3,500 ₪/מ"ר עיקרי
שווי מקום חניה : 60,000 ₪

מצב חדש	ז.ב. עיקרי / מקומות חניה	שווי מ"ר/ מקום חניה	סה"כ שווי
זכויות לחניה תת קרקעית	432	₪ -	₪ -
חניות עיליות	80	₪ 60,000	₪ 4,800,000
מסחר עיקרי	1,798	₪ 3,500	₪ 6,293,000
משרדים עיקרי	18,601	₪ 2,300	₪ 42,782,000
סה"כ מצב חדש במעוגל	20,399		₪ 53,875,000

דוא"ל office@yharon.co.il

12. השומה

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה במקרקעין כתוצאה מאישור בקשה להיתר מס' 201500233 המהווה מימוש לתכניות כס/10/21ב ו-כס/11/22א, הינה כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
כס/10/21/ב'	17.5.1998	₪ 995,000	₪ 497,500
כס/11/22/א'	15.12.2014	₪ 10,525,000	₪ 5,262,500

הסכומים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק.

בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה ולא יישא תשלומי פיגורים.

באתי על החתום,

יעל הרון

שמאית מכריעה



דוא"ל office@yharon.co.il