שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 7 אוקטובר, 2015
מספר מינוי: 56-2015
מספרנו: 461.שומה מכרעת

לכבוד
המבקשים, ה"ה אריה ומשה ורדי
באמצעות השמאי
<u>מר יורם ברק</u>
בדוא"ל barak-valuer@bezeqint.net

המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה
באמצעות השמאי
<u>מר אחיקם ביתן</u>
achikam@ab-shamaim.com, orna@ab-shamaim.com

א.ג.נ.,

<u>שומה מכרעת – חלק ממגרש 2034 (לפי תכנית רע/2015),</u>
<u>חלקי חלקה 37 בגוש 7661, רעננה</u>

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון.

בתאריכים 11.05.15 ו-05.07.15 קיימתי דיון בנוכחות ה"ה יורם ברק וניב כהן - שמאים מטעם המבקשים, מר ציון שי - נציג המבקשים, ה"ה אחיקם ביתן, אסף לוי ואדיר קנזו - שמאים מטעם המשיבה. פרוטוקולי הדיונים הועברו לצדדים.

1. **<u>מטרת השומה</u>:**

1.1 אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

1.2 מהות ההשבחה: מימוש תכנית רע/2015 בגין מכר.

2. **<u>תאריך קובע לשומה</u>:**

07.06.12 - 15 יום מפרסום אישור תכנית רע/2015 בילקוט הפרסומים.

3. **<u>ביקור בנכס</u>:**

נערך ע"י החת"מ ביום 02.06.15.

4. **<u>פרטי הנכס</u>:**

מהות	קרקע לבנייה רוויה למגורים
גוש	7661
חלקה (חלק)	37
שטח רשום של החלקה	16,962 מ"ר
החלק הנישום בחלקה[1]	17402/1696200
המגרש הנדון	2034 (עפ"י תכנית רע/2015)
שטח מגרש	3,637 מ"ר
החלק הנישום במגרש[1]	זכות לכ-0.72 יח"ד
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	שכונת נווה זמר, רעננה

[1] עפ"י הסכם מכר מיום 24.03.14 שהוצג בפני.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

5. **<u>תאור הסביבה</u>:**

5.1 הנכס שבנדון ממוקם במתחם קרקע הממוקם מעברו הצפוני של רחוב ויצמן, בשכונת נווה זמר בצפון רעננה.

המתחם מצוי בשלבי פיתוח ובנייה התחלתיים, בעל טופוגרפיה הכוללת שיפוע מתון העולה מדרום לצפון.

גבולות המתחם:

מצפון - שטחים חקלאיים ומוסד חינוכי "כפר נחמן".
ממזרח - דרך מתוכננת ומעברה שכונת "קרית בן צבי-רסקו".
ממערב - דרך כפר נחמן ומעברה שכונת "קרית שרת".
מדרום - רחוב ויצמן ומעברו שכונות "קרית ויצמן" ו"שיכון אשר".

5.2 חלקת המקור 37 ומגרש 2034, שבין היתר מוקצה לה, ממוקמים בחלק המרכזי במתחם.

6. **<u>תאור הנכס:</u>**

6.1 חלקת המקור 37, בשטח רשום של 16,962 מ"ר, בעלת צורה דמוית מלבן במידות 306 מ' * 56 מ'.

6.2 בתכנית רע/2015 הוקצו לחלקת מקור 37 שני מגרשי תמורה 2033 ו-2034. נשוא חוו"ד הינו מגרש 2034.

מגרש 2034, בעל צורה אי רגולארית, שטחו 3,637 מ"ר וגבולותיו:

מצפון-	שצ"פ מתוכנן, דרך פנימית מתוכננת ומעברה מגרש לבניה רוויה ביעוד למגורים ג'.
מצפון מערב-	שצ"פ מתוכנן ומעברו מגרשי בניה רוויה בייעוד למגורים ג'.
ממזרח-	מגרש 2033 המיועד למגורים ג' (35 יח"ד).
מדרום-	שצ"פ מתוכנן ומעברו מגרשי בניה רוויה בייעוד למגורים ג'.

7. **<u>המצב התכנוני</u>**:

<u>מצב קודם</u>

7.1 תכנית רע/2000, פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3813 מיום 8.11.90.

חלקת המקור 37 הינה בייעוד לאזור חקלאי.

7.2 תכנית תממ/21/3, פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5236 מתאריך 12.11.03.

חלקת המקור 37 מסווגת ל"אזור פיתוח עירוני".

7.3 תכנית תמא/35, פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5474 מתאריך 27.12.05.

חלקת המקור 37 מסווגת ל"פארק מטרופוליני"[2] בתחום "מרקם עירוני". התכנית קובעת צפיפות מינימאלית של 10 יח"ד לדונם נטו.

[2] שטח פתוח במרקם עירוני שיועד בתכנית מתאר מחוזית לאזור נופש מטרופוליני/אזורי.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

מצב חדש

7.4 תכנית מס׳ רע/2015, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 6420 מיום 23.5.12.

שטח התכנית כ-816 דונם. מטרתה, בין היתר, להקים שכונת מגורים חדשה בת 3,484 יח״ד הכוללים שטחים למטרות ציבוריות.

לחלקת מקור 37, ששטחה הכולל 16,692 מ״ר (מהווה גם את השטח הנכנס לתכנית), הוקצו מגרשים 2033 ו-2034 במלואם המסווגים כ״אזור מגורים ג׳״. למבקשים הוקצו 15296/363700 חלקים בלתי מסוימים במגרש 2034.

הוראות הבנייה במגרש 2034 שחלק יחסי ממנו מהווה כאמור את נשוא חוות הדעת:

שטח המגרש-	3,637 מ״ר
מס׳ יח״ד -	39
שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת -	3,995 מ״ר
שטח שירות מעל הכניסה הקובעת -	1,602 מ״ר

שטחי שירות על קרקעיים כוללים:

בק״ק - עד 50 מ״ר למבואה, מדרגות ומעלית, עד 50 מ״ר לחדרי שירות משותפים ומחסן דירתי בשטח של עד 6 מ״ר.
ביתר הקומות – מבואה קומתית, מעברים ומדרגות בשטח עד 40 מ״ר בקומה. כמו כן, ממ״ד בשטח של 12 מ״ר לכל יח״ד.
יותרו שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת למטרות הבאות: חניות, חדר מבואה, חדר מדרגות וכן מחסן עד 6 מ״ר ליח״ד במידה ולא ייבנה בקומת הקרקע. חובה להצמיד מחסן אחד בלבד לכל דירה.

בנוסף, בין יתר הוראות הבנייה באזור מגורים ג׳:

בבניינים בני 2 דירות בקומה, תהיה דירת קרקע אחת בלבד; בבניינים בני 3 דירות בקומה, תהיינה 1-2 דירות קרקע בלבד; בבניינים בני 4 דירות בקומה, תהיינה 2-3 דירות קרקע בלבד.

תותר הצמדת גינה לכל דירת קרקע בשטח של עד 60 מ״ר וזאת בגינות שיפנו לכיוון גבולות המגרש. לא תותר יציקה או בנייה כלשהי מתחת לגינות אלו.

בקומת הגג מספר הדירות יהיה קטן ממספר הדירות שבקומה מתחתיה.

בכל מגרש לפחות שליש מהדירות תהיינה בשטח של עד 80 מ״ר עיקרי.

ניתן יהיה להבליט מרפסות, בין אם מקורות ובין אם לאו, בשטח של עד 12 מ״ר לכל יח״ד עפ״י התקנות, מעבר לקווי הבניין המסומנים בתכנית. מרפסות תלויות יהיו בנוסף לשטחי הבנייה המותרים בתכנית. שטחי מרפסות הגג לא יבואו במניין שטחי הבנייה, בין אם כמרפסת מגורים ובין אם כמרפסת שירות.

בנייה בחלל גג רעפים תהיה עד 40 מ״ר ליח״ד. גגות המבנים יהיו מרעפים בגוון אחיד ובשיפוע אחיד בהתאם להוראות תכנית רע/292/1/א. בהתאם לתכנית רע/292/1/א נקבע כי שיפוע גג הרעפים לא יפחת מ-40% ולא יעלה על 50%, יהיה אחיד ורציף מנקודת הגג התחתונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של כל פאה מפאות הגג, יחל בגובה שלא יעלה על 0.5 מ׳ מעל תקרת הקומה העליונה בבניין. גובה קו הרכס של הגג לא יעלה על 3.8 מ׳ מעל תקרת הקומה העליונה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

החניה תהיה לפי התקן בעת מתן היתרי הבנייה אך לא פחות מ-1.7 חניות ליח״ד. חובה להתקין לפחות 40% מסה״כ החניות הנדרשות בקומת חניון תת קרקעי. חניה תת קרקעית תותר בגבולות המגרש.

שטח גינון בתחום המגרש לא יפחת מ-30% ללא חניות, בינוי ומסעות ולא יכלול את גינות דירות הקרקע.

<u>בין יתר התנאים למתן היתרי בנייה</u>:

תנאי מוקדם למתן היתר בנייה ראשון בתחום התכנית יהיה תכנון מפורט של התשתיות, לרבות מערך הדרכים בתכנית/הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן והסדרי התנועה בהן.

שלביות הפיתוח, בהתאם לפיתוח המערכת התחבורתית, תהיה כדלקמן:

היתרי בנייה ל-720 יח״ד (כ-20%), 2,500 מ״ר מסחר ו-3,000 מ״ר משרדים, יוצאו על בסיס מערכת הדרכים הקיימת.

היתרי בנייה ל-1,070 יח״ד נוספות, יוצאו לאחר הרחבת רחוב ויצמן ל-3 נתיבי נסיעה לכל כיוון, מתחום התכנית מזרחה, או לחילופין התקנת מת״צ (מערכת תחבורה ציבורית – ש.ש.ש.) ברחוב ויושלם מחלף רעננה צפון.

היתרי בנייה ל-360 יח״ד נוספות, יוצאו לאחר סלילת כביש הטבעת הצפונית וחיבורו להמשך רחוב ויצמן במערב.

היתרי בנייה לשאר 520 יח״ד, יוצאו לאחר השלמת ביצוע הפרדה מפלסית בצומת דרך ירושלים-אחוזה. במידה שתיערך בדיקה נוספת שתראה שאין הצדקה תחבורתית לשיקוע, ניתן יהיה לפתח את יחידות הדיור ללא השיקוע בתנאי אישור משרד התחבורה.

היתרי הבנייה ל-814 יח״ד נוספות יוצאו לאחר פתיחת דרך מס׳ 531, בקטע שבין דרך מס׳ 4 לדרך מס׳ 20.

פיתוח השב״צים יהיה בהתאם לצרכי פיתוח השכונה.

לא יוצאו היתרי בנייה ליותר מ-30% מסך זכויות הבנייה בכלל יעודי הקרקע בתכנית בטרם הריסה ופינוי המבנים על כביש מס׳ 10 ובמגרשים 4008 ו-3006.

בהתאם לנספח הבינוי המחייב:

במגרש 2034 מסומן מבנן הכולל 3 אגפים בקיר משותף. שלושת האגפים בבינוי של 4 קומות מעל קרקע + גג בחלוקה של 10, 14 ו-15 יח״ד.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

8. **<u>המצב המשפטי</u>:**

8.1 בהתאם למידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות האינטרנט חלקה 37 בגוש 7661 הינה בשטח של 16,962 מ״ר.

הבעלות רשומה על שם בעלים רבים, ובין היתר על שם המבקשים, לפי 19826/848100 חלקים בלתי מסוימים.

רשומות הערות אזהרה לפי ס׳ 126 לטובת פרטיים רבים.

רשומה הערה בנוגע להסכם שיתוף על כל הבעלים.

8.2 נשוא השומה נערך בגין מכר מיום 24.03.14.

בהתאם להסכם המכר מכרו המבקשים 17402/1696200 חלקים מזכויותיהם בחלקה 37 בגוש 7661, המהווים כ-174 מ״ר ברוטו בתמורה ל- 553,500 ₪ (היטל השבחה על הקונה).

9. **<u>טיעוני הצדדים</u>:**

9.1 עיקרי טענות שמאי המבקשים:

9.1.1 <u>״מצב קודם״</u>

יש להביא בחשבון קרקע בייעוד חקלאי, בסיווג לאזור פיתוח עירוני בהתאם לתממ/21/3 ולמרקם עירוני בהתאם לתמ״א 35.

השווי מהווה ממוצע של 2 שיטות הערכה כדלקמן:

שיטה 1 – השוואה על בסיס עסקאות בקרקע הממוקמת בדרום מערב רעננה, בסמוך לכביש 531, תוך ביצוע התאמות לנכס הנדון.

שיטה 2 – בחינת מדגם מייצג לגביי שיעור היחס בין שווי קרקע חקלאית לשווי קרקע זמינה לבנייה למגורים בפ״ת וההשלכה על השווי ב״מצב קודם״.

השווי בשיטה 1-

ציין 24 עסקאות שנערכו בחלקות שונות בגוש 7650[3] (עסקה אחת נערכה בגוש 7648) המהוות קרקע בייעוד לפיתוח עירוני ברעננה, ממוקמות על ובסמוך לכביש 531, ונערכו בין בשנים 2010-2012. עסקאות אלו אינן ספקולטיביות, שכן הצפייה להפשרה המגולמת בהן הינה סבירה והגיונית ורשויות מס שבח קיבלו את התמורות הנקובות בהן. בגוש זה במועד הקובע אין תכנון מפורט בהכנה (הפנה לפרוטוקול ועדת ערר מחוזית מיום 04.10.11 ולשומה מכרעת). ממוצע העסקאות (בנטרול 2 עסקאות חריגות) מביא למחיר של 1,172 ₪ למ״ר קרקע, נכון למועד 16.06.11. בהתאמה למיקום העדיף של הנכס הנדון, למועד הקובע ולגודל (לעניין זה טען כי אין יתרון לעסקה בשטח גדול לעומת שטח קטן), קבע שווי של 1,200 ₪ למ״ר קרקע.

[3] ציין כי בהתאם לסקירת נתוני שוק משנת 2009 והתאמה לזמן, תכנית רע/3000 שהוכנה בגוש 7650 לא השפיעה על ערכי הקרקע בגוש 7650. לעומת זאת, העסקאות מגוש 6588, עליהן התבסס שמאי המשיבה אינן יכולות לשמש להשוואה לאור מיקומן, ייעודן, ומועדן. עסקאות במתחמים הגובלים בכביש מס׳ 4 מצריכות התאמות רבות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

השווי בשיטה 2-

ציין 19 שומות מכריעות בפ"ת מהן עולה כי שיעור היחס הממוצע בין שווי קרקע חקלאית לשווי קרקע זמינה לבנייה למגורים הינו 0.43 מ"מצב חדש", המבטא שווי של 1,400 ₪ למ"ר קרקע ב"מצב קודם"[4]. טען, כי הואיל ונבחן היחס בין שני מצבי תכנון, אין חשיבות לגורם המיקום.

שווי מ"ר קרקע ב"מצב קודם" כממוצע שתי השיטות וביחס להכרעות שמאים מכריעים במתחם הינו - **1,300** ₪

שווי הקרקע ב"מצב קודם" (לפי 174.02 מ"ר ברוטו) - 226,226 ₪[5]

9.1.2 <u>"מצב חדש"</u>

השווי הוערך על ידי שקלול 3 שיטות הערכה כדלקמן:

שיטת השוואה 1 - על בסיס עסקאות בקרקע במתחם הנדון ע"י יחידים פרטיים לשטחים קטנים, ממועד החלטת הוועדה המחוזית לאישור התכנית ועד למועד הקובע, תוך ביצוע התאמות.

שיטת השוואה 2 - על בסיס עסקאות בקרקע במתחם הנדון ע"י יחידים פרטיים לשטחים קטנים, אחרי המועד הקובע ועד שנה לאחריו, כאשר היטל ההשבחה חל על הקונה, תוך ביצוע התאמות.

שיטת השוואה 3 - על בסיס עסקאות במגרשים במתחם הנדון שנרכשו ע"י קבלנים, אחרי המועד הקובע, תוך ביצוע התאמות.

בהתאם להוראות התכנית, הבנייה במלוא ניצול התכנית אינה זמינה, עקב שלביות שנקבעה לפיתוח. לפיכך, יש לבצע התאמות לאי זמינות בנייה ולתהליך היווצרות שכונה (לרבות הקמת בנייני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים והיצף של קרקע לאלפי יח"ד) בעת שימוש בעסקאות השוואה ממתחמים אחרים הזמינים לבנייה וממוקמים בתחום שכונות קיימות. במועד הקובע לא ניתן לקבל היתרי בנייה במתחם ובפועל היתר הבנייה הראשון ניתן 15 חודשים לאחר המועד הקובע. התבססות על עסקות השוואה מחוץ למתחם הנדון מחייבת התאמות בשיעורים גבוהים עד כדי אובדן אמינות התוצאות המתקבלות מניתוחן והתאמתן לנכס הנדון. לפיכך, יש להתבסס רק על עסקות מכר מהמתחם הנדון.

בנוסף, טען כי יש להביא בחשבון התאמה נוספת בגין עליית מחירים בשוק המקרקעין אשר לא בוצעה באומדן השווי. שמאי המשיבה הציג ממוצע עסקאות בנכס הנדון ב-2014 ולפיו שווי קרקע ליח"ד 769,000 ₪ + היטל השבחה. עסקאות אלו בוצעו ע"י פרטיים ולכן התבססות עליהן מחייבת ביצוע התאמות. בנוסף, עסקאות אלו בוצעו שנתיים לאחר המועד הקובע בתקופה בה הייתה עליית מחירים של 17.4% בדירות גמורות שמשמעותה עליית מחירים של כ-41% במרכיב הקרקע, שכן משקל שווי קרקע משווי דירה ללא מע"מ הינו 42%. בנוסף, העסקאות הנ"ל בוצעו בקרקעות עם פיתוח ראשוני המאפשר הוצאת היתרי בניה וגורם זה מחייב התאמה נוספת ביחס לשווי במועד הקובע.

[4] שווי "מצב קודם" לפי 43% משווי "מצב חדש" של 31,239,000 ₪ (801,000 ₪ * 39 יח"ד). טען כי מניתוח שומת שמאי המשיבה מתקבל יחס של 0.19 המגלם דחייה של 14-18.5 שנים, לעומת משך זמן של 7.5 שנים שארך בפועל התכנון במתחם הנדון.

[5] מהווה פרשנות שלי לחלק הנישום, שכן שומת המבקשים התייחסה למגרש 2034 בשלמות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

יש להביא בחשבון, כי אופי הבנייה הרוויה המאופיין במתחם מתאים לקבלנים בלבד. לפיכך, מחיר המשולם ע"י מי שאינו קבלן (קבוצת רכישה לדוגמא), לא משקף בהכרח שווי שוק. כתימוכין, ציין שומה מכרעת בה הופחת 15% מהתמורה שנקבעה בעסקה שנערכה ע"י קבוצת רכישה בקביעת שווי השוק.

לעניין מע"מ בגין היטל השבחה, תקן 11 א' לתקינה השמאית קובע כי הערכת זכויות בנכסים עסקיים או ציבוריים לא תכלול מע"מ. משכך, אין להוסיף מע"מ בניתוח עסקאות בבנייה רוויה. כתימוכין, צירף מאמר של עו"ד צדוק צדיק שפורסם ב"מקרקעין וערכם" וציין שלוש שומות להיטל השבחה שערך שמאי המשיבה במתחמים בערים אחרות, בכובעו כשמאי בעלים, בהן הוא לא הוסיף את מרכיב המע"מ לשווי הקרקע. בחוזים בקרקע המיועדת לבנייה רוויה למגורים בהם המוכרים הינם פרטיים והקונה הינה חברה קבלנית, התמורה אינה כוללת מע"מ ותשלום המע"מ יבוצע בחשבונית עצמית או שלהערכת הצדדים לא יידרש. סכומי העסקאות בפלטי רשות המיסים הינם זהים לסכומי העסקאות כפי שמופיעים בחוזים, ללא מע"מ.

בנוגע לעסקות מכר ממתחמים אחרים ברעננה עליהן התבסס שמאי המשיבה, השיב שמאי המבקשים כדלקמן:

גו"ח	הערות
7650/12	מחיר העסקה נמוך מהמחיר שהובא בחשבון ע"י שמאי המשיבה ומגלם שווי קרקע ליח"ד של 1,050,000 ₪. בנוסף, המגרש זמין לבניה מיידית, אין חובה בחניה תת"ק וממוקם בקרבה לפארק לרבות נוף הנשקף אליו
6578/561,562	דירות מיוחדות בלבד (גן/גג) ואינו בר השוואה
6583/250	עסקה חריגה בגובהה
6578/30	המגרש מיועד ל-5 יח"ד בלבד כאשר 3 מהן דירות מיוחדות
6582/25	המגרש זמין לבניה מיידית ואינו בר השוואה

כמו כן, עסקות השוואה מחוץ למתחם משקפות מצב של היעדר היצע מוחלט והמחירים הגבוהים הינם בהתאם לכך. זו סיבה נוספת מדוע לא ניתן להתבסס על עסקאות קרקע מחוץ למתחם הנדון, שכן במועד הקובע ההיצע גדל באופן דרסטי.

בנוגע לטענת שמאי המשיבה כי בשומה משנת 2012 שנערכה עבור עו"ד דיאמנט בגו"ח 7661/45 נקבע שווי של 1,250,000 ₪ לקרקע ליח"ד, השיב שמאי המבקשים, כי מדובר בנכס אחר אשר קשור לעניין משפטי ולא שמאי ולכן אינו רלוונטי.

השווי בשיטה 1-

ציין 3 עסקות מכר משנת 2012 (חלקות 34,37,62 בגוש 7661), ביצע התאמה למועד קובע (לפי 6% עלייה בשנה) ולגודל (בין 0.8 ל-0.9) והגיע לשווי ממוצע לקרקע ליח"ד של 533,996 ₪. לשווי זה הוסיף היטל השבחה צפוי (כאשר השווי ב"מצב קודם" הינו לפי 1,300 ₪ * 225 מ"ר ברוטו ממוצע קרקע / יח"ד) והגיע לשווי קרקע ליח"ד ב"מצב חדש" של 776,116 ₪.

לגבי עסקה בגו"ח 7661/34 משנת 2012, מדובר בקבוצה של 8 רוכשים פרטיים. העסקה בוצעה טרם המועד הקובע ולכן השווי המוערך ע"י רשות המיסים לא כלל היטל השבחה, בנוסף, יש טעות ברישום בשע"מ ולראיה הציג אישור רשות המיסים לגבי השווי של 5,096,530 ₪, התואם את הקבוע בחוזה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

השווי בשיטה 2-

ציין 15 עסקות מכר מהשנים 2012-2013 (חלקות 20,30,31,34,37,40,59,62,66 בגוש 7661), ביצע התאמה למועד קובע (לפי 6% בשנה) ולגודל (בין 0.8 ל-0.95) והגיע לשווי ממוצע לקרקע ליח"ד של 535,587 ₪. לשווי זה הוסיף היטל השבחה צפוי (כאשר השווי ב"מצב קודם" הינו לפי 1,300 ₪ * 214 מ"ר ברוטו ממוצע קרקע / יח"ד) והגיע לשווי קרקע ליח"ד ב"מצב חדש" של 792,958 ₪.

השווי בשיטה 3-

ציין 3 עסקות מכר משנת 2013 (חלקות 49,50,60 בגוש 7661), ביצע התאמה למועד הקובע (לפי 6% לשנה) והגיע לשווי ממוצע לקרקע ליח"ד של 808,255 ₪. כל אחת מהעסקאות הללו עומדת בפני עצמה והתקבלה כלשונה ע"י רשות המיסים בגדר "הודעת שומה סופית לפי ס' 85". רשות המיסים בחנה את התמורה הנוספת למוכרים כפונקציה של מחירי מכירה של דירות בעתיד והגיעה למסקנה כי נכון למועדי העסקאות, שווי התמורה הנוספת הנ"ל הינו 0. לפיכך, השווי המוערך זהה לסכומי המזומן בעסקאות אלו. כמו כן, ככל שבוחנים עסקות מכר לדירות לאחר המועד הקובע, יש לבצע התאמה לזמן.

לגבי עסקת מכר בגו"ח 7661/60 משנת 2013, העסקה בוטלה ע"י הצדדים ובמקומה בוצעה עסקה חדשה בשנת 2014 שאומתה ואושרה ע"י רשות המיסים, גם עפ"י תדפיס שע"מ עדכני שנבחן ערב הדיון. העסקה הקודמת אינה קיימת, היא נמחקה ממחשב רשות המיסים ולכן אסור להתבסס עליה. העסקה החדשה היא הקיימת הקובעת והבלעדית ואין מלבדה עסקה אחרת בין הצדדים.

במענה לגישת חילוץ הקרקע משווי בנוי כפי שביצע שמאי המשיבה, השיב שמאי המבקשים, כי אף אם השווי הממוצע למ"ר בנוי הינו 21,900 ₪, הרי שלאחר התאמה למועד הקובע בשיעור של 17% בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי, ניכוי מע"מ (18%) והתאמה לשיעור התמורה לבעלים לפי 50%, מתקבל כי שווי תמורה עתידית לבעלים הוא 931,931 ₪. מקדם תמורה בעסקאות קומבינציה ביחס לעסקאות מזומן הינו 1.2. דהיינו שווי יח"ד טיפוסית – 776,710 ₪ ובתוספת 4% בגין תמהיל דירות גן / גג, שווי קרקע ליח"ד הינו 810,000 ₪.

שווי קרקע ליח"ד ב"מצב חדש" לאחר שקלול שלוש השיטות (לשתי השיטות הראשונות ניתן מקדם 0.15 לכל אחת ולשיטה השלישית ניתן מקדם 0.7) הינו כדלקמן:

שווי קרקע ליח"ד (כולל מרכיב הממ"ד) - 801,000 ₪

שווי נשוא השומה ב"מצב חדש" (0.72 יח"ד) - 576,720 ₪[6]

לגביי הכרעות שמאים מכריעים שצוינו ע"י שמאי המשיבה, השיב שמאי המבקשים, כי לא נקבע שיש להוסיף מע"מ בשומות אלו. כתימוכין, הפנה לערר על שומה מכרעת בגו"ח 7661/47, בו נדחו מרבית טענות שמאי המשיבה והמשיבה חויבה בהוצאות. בנוגע לטענת שמאי המשיבה שבכוונתם לערער על המקדמים שנקבעו בשומה מכרעת בגו"ח 7661/47, מעיון בערעור המנהלי שהוגש, הערעור הינו על הריבית בלבד.

[6] מהווה פרשנות שלי לחלק הנישום, שכן שומת המבקשים התייחסה למגרש 2034 בשלמות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

9.1.3 "ההשבחה"

שווי ב"מצב חדש" -	576,720 ₪
שווי ב"מצב קודם" -	226,200 ₪
ההשבחה -	**350,494** ₪[7]

9.2 עיקרי טענות שמאי המשיבה:

9.2.1 "מצב קודם"

הובא בחשבון כי בהתאם להלכת "לוסטרניק"[8], יש לנטרל את הפוטנציאל הנובע מהכנת תכנית רע/2015. לפיכך, נסקרו מחירי הקרקע בחלקות חקלאיות ברמת התכנון המקומית אשר מיועדות לפיתוח עירוני לפי תממ/21/3. מהמחירים הופחת פוטנציאל ספציפי הנובע מקידומה של תכנית במתחם עסקת ההשוואה, ככל שקיימת תכנית כזו.

עסקאות ההשוואה לחישוב שווי "מצב קודם" הובאו בחשבון מגושים 6588, 6584, 6581 ו-7650.

עסקאות ההשוואה שצוינו ע"י שמאי המבקשים בגוש 7650 בוצעו בשטחים קטנים (רובם בשטחים של כ-200 מ"ר), מה שמחזק את הטענה בנוגע לקיומו של פוטנציאל ולכן משקפות, לכל יותר, "מחיר ספקולטיבי" לפי ציפייה של 5 יח"ד לדונם ברוטו. לראייה, עסקה שנערכה בחלקה 297 בגוש 7648 בוצעה במחירים דומים, על אף שהאזור מיועד לתכנון מפורט ונהנה מפוטנציאל ספציפי.

גוש 7650 אליו התייחס שמאי המבקשים אינו נחות לעומת גוש 7661 (כביש 531 מרוחק באותה מידה והינו משוקע, בנוסף מתוכננים הפרשות לצרכי ציבור בשטח הקרוב לכביש). בגוש 7650 בוצע הליך שיתוף הציבור מסוף שנת 2010 ועד סוף שנת 2011 להכנת תכניות רע/2010/א ורע/3000. כתימוכין, הפנה למייל משנת 2013 מטעם אדריכל העיר רעננה. כמו כן, בשנת 2013 התקבלה החלטה בערר "חנני ויובל רויכמן"[9] בעניין תכנית תת"ל/15, שם נקבע כי עוד בשנת 2007 היה קיים פוטנציאל ספציפי במתחם. לפיכך, העסקאות בגוש 7650 מגלמות הכנת תכנית ואינן יכולות לשמש כ"שווי קודם" הואיל והן כוללות פוטנציאל ספציפי.

במענה לטענת שמאי המבקשים כי על פי נתוני השוק לא ניתן לראות כי אלו הושפעו מפוטנציאל ספציפי, השיב שמאי המשיבה, כי רק בשנת 2009 הוחל בתכנון תכנית רע/3000, השימוש במקדמי עליית שווי קרקע בדירות מגורים לגביי קרקע ספקולטיבית אינו נכון, שכן יש להביא בחשבון פרמיית סיכון, דחייה, עלייה בהיטל השבחה. בנוסף, ניתן לראות מהעסקאות שהוצגו ע"י שמאי המשיבה כי שווי קרקע חקלאית עם פוטנציאל כללי בלבד הוא 300 ₪ למ"ר בלבד. כמו כן, הנתונים שהוצגו ע"י שמאי המבקשים הינם מהשנים 2010-2011 וניתוחם כולל 3 מקדמי התאמה שונים העלולים להביא לסטייה במסקנה הסופית.

[7] מהווה פרשנות שלי לחלק הנישום, שכן שומת המבקשים התייחסה למגרש 2034 בשלמות.
[8] רע"א 4487/01, **הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רחובות נ' מ.לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ.**
[9] ת"א 9011/11, **חנני ויובל רויכמן נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה הרצליה.**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

בנוסף, בשומות מכריעות שבוצעו במתחם נקבעו הערכים כדלקמן:

פרטי מקרקעין	שווי למ"ר קרקע ב"מצב קודם"
מגרש 2026, 7661/30	1,122 ₪
מגרש 2037, 7661/40	950 ₪ (לפני מע"מ)
מגרש 2020, 7661/28	1,165 ₪
מגרש 2019, 7661/28	1,065 ₪
מגרשים 7-2076, 7661/60	1,100 ₪
מגרשים שונים בגו"ח 44, 49, 50 / 7661	1,100 ₪
מגרש 2032, 7661/34	1,130 ₪

בנוגע לבחינת שיעור היחס בין שווי קרקע חקלאית לקרקע זמינה למגורים על בסיס עסקאות ושומות מכריעות בעיר פ"ת, טען כי שיטה זו נדחתה בעבר ע"י שמאים מכריעים, לא ניתן להסיק ממנה לגביי העיר רעננה וכאמור קיימות מספיק עסקאות מהעיר רעננה.

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי של 900 ₪ למ"ר קרקע.

9.2.2 <u>"מצב חדש"</u>

הובאו בחשבון שלבי הפיתוח הקבועים בס' 6.1 ה' לתקנון התכנית וכן הובא בחשבון כי אין בתנאים אלה בכדי לעכב את הוצאת היתרי הבנייה מעבר לשלביות הטבעית בתכניות כגון אלה, שכן כל שלבי הביצוע הקבועים בס' זה מולאו או בשלבי תכנון וביצוע סופיים (ציין כי טרם אושרה תכנית לבניית מאות או אלפי יח"ד שנבנתה ושווקה בשנה אחת).

בקביעת השווי ב"מצב חדש" הובאו בחשבון כל העסקאות בקרקעות לבנייה רוויה למגורים ברעננה שבוצעו בשנים 2010-2012 תוך ביצוע התאמות וכן כל העסקאות שבוצעו בשנים 2010-2013 ממתחם התכנית המשביחה, תוך ביצוע התאמות נדרשות. ההתאמות בוצעו הן לשטח הבניה והן לפי מקדמי השווי של כל מגרש, כפי שנקבעו בטבלת האיזון המהווה חלק ממסמכי התכנית.

ממחירי הקרקעות בעסקאות ההשוואה הופחתה עלות הפיתוח לביצוע. הובא בחשבון כי בתאריך הקובע קיימות תכניות פיתוח ומדובר בדחייה להתארגנות לכל היותר, אשר משקפת הפחתה הנמוכה מעלות הפיתוח.

כתימוכין, הציג טבלה המנתחת את קצב היתרי הבנייה שהוגשו ואושרו במתחם מהעיר כפר סבא. לפיכך, השלביות הטבעית של התכנית תשתרך אחרי פעולות העירייה ולא תחכה להן. שמאי המשיבה טען כי יש כ-1,000 בעלים ובהתחשב בשלביות הטבעית אין היצף.

בנוגע למגבלות בגין שלביות הביצוע כפי שצוינו בס' 6.1 להוראות התכנית:

- מחלף רעננה צפון הושלם וסימון מסלול תחבורה ציבורית יכול להתבצע מיידית. תקציב לביצוע הרחבת הרחוב נקבע והקבלן שנבחר לצורך ביצוע העבודות החל לעבוד. משכך, אין הוראה זו מהווה מגבלה וניתן לקבל באופן מיידי היתרים לכ-50% מיח"ד שבתכנית.
- תכנון מארג הדרכים של כביש הטבעת הצפוני הושלם. התכניות שהוזכרו בתוקף ותחילת סלילת הכביש תצא לפועל במיידי.
- תכנית רע/מק/1002 המהווה את תכנית השיקוע אושרה בוועדה המקומית ביום 16.5.12 ונמצאת לפני אישור השר. לאחר אישור התכנית ייבחן הצורך בביצועה וכל שיידרש ביצועה, התכנית תצא לפועל.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

- תכנון כביש 531 הושלם בתת"ל 15 ועבודות הביצוע מצויות בשלבים מתקדמים.

ערכי הקרקע בשני המצבים התכנוניים כוללים מע"מ. בהתאם לערר "דוד זעירא"[10], די שיש קבוצת רכישה אחת במתחם כדי שלשווי יח"ד יתווסף מע"מ. ערר זה מבאר פס"ד נוספים בעניין כגון: "הקופה לתגמולים ופנסיה"[11] (לפיו אין להפחית מע"מ בניתוח עסקה ספציפית, שכן הערכת שווי מגרש לבניה מהסוג הנדון אינה יכולה להיות שונה בהתאם לאישיות הרוכש) ופס"ד "פרי עלית בע"מ ואח'"[12]. במקרה הנדון, טרם הבקשה להיתר נערכו הסכמי מכר מול פרטיים.

שמאי המשיבה הפנה לחוזי מכר בחלקות 44, 49 ו-50 בגוש 7661. בנספח שהגיש מופיע ניתוח החוזים ממנו מתקבל שווי קרקע ליח"ד בממוצע של כ-1,270,000 ₪ (+מע"מ). המוכרים, ערכו שלושה סוגים שונים של עסקאות בארבעה חוזים (מזומן + תמורות, קומבינציה + תמורות והסכם תמורות) עם אותו קבלן באותו יום. ניתוח החוזים מוביל לשווי קרקע ליח"ד שונה בכל אחד מהמקרים. בהתחשב בהסכם שיתוף הפעולה, נכון יהיה להתייחס לערך הממוצע המתקבל מניתוח חוזים אלו.
כמו כן, צפוי תקבול נוסף לבעלי הקרקע בשלושה מתוך ארבעת חוזי המכירה שהוצגו בחלקות 44, 49 ו-50 בגוש 7661, שכן מחיר ליח"ד ממוצעת הינו גבוה מ-2,505,000 ₪.

שמאי המשיבה הפנה לארבע עסקות מכר בקרקעות שבוצעו בעיר רעננה בין השנים 2010-2011 (בגו"ח 6582/25, 6578/30, 6578/562,561, 7650/12), מהן עולה כי שווי קרקע ליח"ד נע בטווח 916,000 ₪ + מע"מ - 1,700,000 ₪, לפני התאמות. מ"ר מבונה אקוויוולנטי מתואם הינו כ-12,000 ₪. בנוסף, השמאי ציין עסקת קומבינציה שנערכה במגרש 2002 (חלקה 241 בגוש 7650) בשכונת לב הפארק (תכנית רע/2014) במערכת שע"מ. העסקה הוערכה פעמיים: לפי 1,114,500 ₪ ליח"ד ולפי 1,375,000 ₪.

השווי לקרקע ליח"ד שקבע שמאי המבקשים אינו מאפיין את הסביבה שבנדון ואינו סביר. כתימוכין, השווה בין ערכי השווי לקרקע ולדירות מגורים בין הערים כפר סבא ורעננה:

ברעננה, בהתבסס על מכר דירות בשנים 2012-2013 במתחם רע/2014, השווי למ"ר בנוי הינו בגבולות של 21,000 ₪. במתחם תכנית רע/2015 מתקבל שווי דומה למ"ר בנוי במכירה מוקדמת (בחלקות 44, 49, 50 מתקבל שווי ממוצע למ"ר בנוי בדירות רגילות של 21,900 ₪ (כשמקדם לדירות גן הינו 1.1 ולדירות גג 1.4) ובחלקה 30 מתקבל שווי ממוצע של כ-20,900 ₪, בהתאם לעסקות מכר מהשנים 2013-2014. ההתאמה למועד הקובע הינה שוליות ומינורית.

בשכונות הירוקות בכפר סבא שווי מ"ר בנוי הינו בגבולות של 16,000 ₪ ושווי קרקע ליח"ד בגבולות 750,000 ₪ (לפני מע"מ ופיתוח). כתימוכין, הפנה למספר מכרזי רמ"י מהשנים 2011-2014 וכן לעסקת מכר משנת 2012 (בגו"ח 6430/261-2). בשכונות אלו חלות תכניות כס/60/1/א וכס/80/1/א והבינוי דומה לבינוי במתחם רע/2015 שבנדון (לרבות, צפיפות ושטח בניה ליח"ד) ואף חלק מהקבלנים בונים בשני המתחמים במפרטים זהים.

[10] ערר 126/14 ו-140/14, **עו"ד דוד זעירא נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.**
[11] ע"א 2409/99, **הקופה לתגמולים ופנסיה של עובדי הסוכנות לא"י בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון רמה"ש.**
[12] עש"א (ת"א) 35472-05-10, **הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' פרי עלית בע"מ וגבעת רבקה בע"מ.**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

לפיכך, מתקבל כי הפער בקרקע הינו כדלקמן:

מהות	כפר סבא	רעננה
שווי מ"ר בנוי	16,192 ₪	22,000 ₪
בניכוי מע"מ (18%)	13,722 ₪	18,644 ₪
בניכוי יזמות (20%)	11,435 ₪	15,537 ₪
עלות בניה למ"ר	5,250 ₪	5,250 ₪
יתרה לקרקע	6,185 ₪	10,287 ₪
שטח נטו ליח"ד	119.5 מ"ר	117.5 מ"ר
שווי קרקע ליח"ד	**739,107** ₪	**1,208,690** ₪

בנוסף, בשומות מכריעות במתחם נקבעו הערכים כדלקמן:

שם השמאי/ת	שווי קרקע ליח"ד (לא כולל מע"מ)	הערות
משה נדם	950,000 ₪	הוגש ערעור כיוון שהשמאי ניכה מעסקאות ההשוואה מע"מ. השווי בתוספת מע"מ הינו 1,120,000 ₪
דורית פריאל	1,058,000 ₪	
עאטף עאלם	1,040,000 ₪	
מוטי דיאמנט	1,000,000 ₪	במיקום נחות בהשוואה לנכס הנדון
נורית ג'רבי	986,840 ₪	
אריה אריאל	965,000 ₪	
שושי שרביט	960,000 ₪	הוגש ערעור. השווי לו נטען בערעור הינו 1,048,000 ₪

שמאי המשיבה ציין כי חישוב תוספת היטל ההשבחה כפי שנקבע בשומות מכריעות שולם ע"י בעלי הזכויות בחלקות 30, 66 ו-40 בגוש 7661 והמחיר בו נמכרו הזכויות באותן חלקות מביא לשווי קרקע ליח"ד בגבולות של 1,053,083 ₪ - 1,093,636 ₪.

כמו כן, בחלקה 28 העריך מס שבח את השווי לקרקע ליח"ד בהסכם קומבינציה מיום 02.05.13 בהתאם לקביעת השמאי המכריע (1,040,000 ₪). טרם קביעת השמאי המכריע מס שבח העריך לפי 1,150,000 ₪ נכון ליום 30.12.12.

לוח האיזון וההקצאות מביא בחשבון את הסביבה ומיקום המגרשים, הבינוי לכל מגרש ותמהיל הבעלויות. האיזון בלוח האיזון בוצע דרך שטחי הבניה שהוקצו לכל מגרש ואין לבצע הפחתות נוספות בגין מרכיבים אלו.

בנוגע לטענת שמאי המבקשים כי באופן כללי יש להביא בחשבון תמורה כפי שהתקבלה ע"י רשות המיסים, השיב שמאי המשיבה, כי רשות המיסים אינה מעריכה שווי. רשות המיסים גובה מס על השבח ומחשבת שווי תמורה ולא שווי שוק. לכן, לפחות בעסקאות מזומן, שידוע שלא ניתן לשנותם אם לא היו יחסים מיוחדים בין הקונה למוכר, מתקבל המחיר כתמורה.

בשומה משנת 2012 שנערכה עבור עו"ד דיאמנט בגו"ח 7661/45 נקבע שווי של 1,250,000 ₪ לקרקע ליח"ד. משכך, הטענות לגבי שווי קרקע ליח"ד של פחות ממיליון ₪ לא יחזיקו מעמד מהטעם של השתק שיפוטי.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

ניתוח הנתונים שהוצגו ע"י שמאי המבקשים כולל שימוש במקדמי התאמה רבים ושונים העלולים להביא לסטייה במסקנה הסופית. בנוסף, מעיון בנתוני השוק עולה כי עסקאות במגרשים גדולים נערכו במחירים שווים או גבוהים בכ-25% יותר ממכר של שטחים קטנים. עניין זה לא קיבל ביטוי בשומת שמאי המבקשים ונטרולו מביא לתוצאה שונה, לפיה שווי קרקע ליח"ד כולל היטל השבחה הינו כ-1,060,000 ₪. בנוסף, אין משמעות לחלוקה לקטגוריות שביצע שמאי המבקשים, שכן הוועדה המחוזית החליטה על הפקדת התכנית בשנת 2006 והעסקאות מגלמות תכנון מוצע זה.

לאור האמור לעיל, שמאי המשיבה קבע שווי קרקע ליח"ד לפי 1,150,000 ₪. בהתייחסות מאוחרת לעניין המע"מ כאמור לעיל, ציין שמאי המשיבה כי שווי קרקע ליח"ד צריך להיות לפי 1,357,000 ₪ (כולל מע"מ), אולם, כאמור, לא ביצע חישוב לפי שווי זה.

9.2.3 <u>ההשבחה</u>-

שווי ב"מצב חדש" (0.72 יח"ד * 1,150,000 ₪) - 828,000 ₪
שווי ב"מצב קודם" (174.02 מ"ר * 900 ₪) - 156,618 ₪

ההשבחה - 671,382 ₪

לבחינת סבירות ההשבחה שמאי המשיבה הפנה לנתונים כדלקמן:

- בשומות מכריעות נקבעו הערכים כדלקמן-

שם השמאי/ת	היטל השבחה ליח"ד	הערות
משה נדם	376,000 ₪	הוגש ערר כיוון שנוכה מעסקאות ההשוואה מע"מ. היטל ההשבחה צ.ל. אם הערר יתקבל 440,000 ₪
דורית פריאל	397,400 ₪	
עאטף עאלם	383,000 ₪	
מוטי דיאמנט	373,000 ₪	
נורית ג'רבי	367,260 ₪	
אריה אריאל	361,700 ₪	
שושי שרביט	353,000 ₪	הוגש ערעור. היטל ההשבחה אם יתקבל הערעור צ.ל. 406,000 ₪

היטל ההשבחה בהתאם ללוח האיזון שערך משרד שמאי המשיבה הינו כ-460,000 ₪

היטל ההשבחה שנקבע ע"י מס שבח טרם החלטת השמאים המכריעים היה בגבולות של 363,000 ₪.

- דרך נוספת לחשב את השווי ב"מצב חדש" הינה ע"י שימוש בנוסחת תקן 3 לפיה:

$$P = ((v - (v\text{-}a)2)) * ((1/(1+i)^n))$$

P= השווי כאשר הקונה משלם היטל השבחה
V= שווי חדש לאחר ההפשרה כאשר ההיטל שולם
A = שווי הקרקע ב"מצב קודם"
I = שיעור ההיוון
N = מספר שנים עד לאישור תכנית ההפשרה

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

פיתוח הנוסחה כאשר N=0 מביא למסקנה כי היטל ההשבחה = P – A.
ע"י הצבת המשתנים: P = 670,000 ₪ (בהתאם לממוצע העסקאות המתחם); A = 200,000 ₪ (220 מ"ר * 900 ₪), מתקבל כי ההיטל הינו כ-470,000 ₪.

- שימוש בכלל אצבע לפי שיעור של 35% צריך להיות משווי "ברוטו" ולא משווי "נטו" לפני היטל השבחה.

9.3 להלן תמצית חישובי הצדדים:

מהות	שמאי מבקשים	שמאי משיבה
שווי קרקע למ"ר ב"מצב קודם"	1,300 ₪	900 ₪
שווי קרקע ליח"ד ב"מצב חדש" (כולל מרכיב ממ"ד)	801,000 ₪	1,150,000 ₪
ההשבחה לחלק נשוא השומה	**350,494 ₪**[13]	**671,382 ₪**

10. **הכרעה**:

להלן התייחסותי למחלוקות העיקריות:

10.1 "מצב קודם":

הלכת לוסטרניק[14] קובעת כי יש להתייחס לציפיות כלליות לשינוי יעוד הנובעות מעצם מיקום הקרקע (מיקומה בישוב, הקרבה לאזורים מפותחים וכדומה), אולם יש לנכות את הציפיות הספציפיות לאישור התכנית המשביחה הנובעות מעצם פתיחת הליכי תכנון בה.

נתונים רלוונטיים אשר הוצגו ע"י הצדדים ונאספו על ידי, אשר באו בחשבון, והתואמים להלכת "לוסטרניק", יפורטו בתחשיב בס' 12 להלן.

לאור קיומם של נתוני השוואה מספקים ברעננה, לא מצאתי כי נתוני השוואה מערים אחרות רלוונטיים. נתונים אלה שונים הן במיקום, בשיעור הפקעות, באופי בינוי משוער שונה ובהיצע הקרקעות הקיים באותה עיר.

נתוני השוק שהובאו בחשבון ב"מצב הקודם" הינם מרעננה ונכללים ב"אזור פיתוח עירוני" בתממ/21/3 ו"מרקם עירוני" בתמ"א 35. פירוט הנתונים אליהם התייחסתי יוצג בפרק התחשיב בס"ק 12.1 להלן.

10.2 "מצב חדש":

גילום מע"מ

בעסקאות בין פרטיים, אין חבות במע"מ ועל כן מחיר המכירה מגלם את מרכיב המע"מ.

[13] מהווה פרשנות שלי לחלק הנישום, שכן שומת המבקשים התייחסה למגרש 2034 בשלמות.
[14] ע"א 4487/01 **הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה בע"מ**.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

עסקת קומבינציה מתחלקת לרוב לשתי אפשרויות לעניין החבות במע"מ:

אפשרות ראשונה - עסקת מכירת הזכויות במקרקעין - שלב בו הקבלן מפיק חשבונית לעצמו בגין רכישת הקרקע מבעל הקרקע הפרטי (בהנחה שהאחרון איננו רשום כ"עוסק" לעניין חוק מע"מ). חשבונית זו אינה נושאת חבות אמיתית בתשלום כסף לרשויות המס, מאחר שהקבלן רשאי לקזז את מס התשומות הכלול בה באותה המידה בה היה רשאי לעשות כן, לו הוצאה לו החשבונית על ידי הבעלים, אילו האחרון היה עוסק.

אפשרות שנייה – כאשר הקבלן מוציא חשבונית מס ע"ש אדם פרטי (בעל הקרקע) בגין בניית דירות עבורו ואדם זה מחויב במע"מ. החבות במע"מ בגין חשבונית זו, היא אמיתית והקבלן רשאי לקזז מס זה.

מרבית נתוני ההשוואה כאמור להלן הינם בעסקאות בהן המוכרים הינם פרטיים והרוכשים הינם עוסקים.

לעניין זה אציין כי כאשר מדובר בקבוצת רכישה, נכון למועד הקובע קיים פוטנציאל לתקבולי דירות ללא צורך בתשלום מע"מ ועל כן קיים יתרון לקבוצות רכישה ברכישת זכויות בקרקע על פני עוסקים, אולם יתרון זה מתקזז בחלקו עם חסרון ל"מושע", דהיינו רכישה משותפת של בעלים שיוצרת גורם מטרד. בערר דוד זעירא[15] נקבע כי המבחן לעניין גילום המע"מ הינו יכולתם של גורמים שאינם עוסקים לבצע את הפרויקט ובכך להשפיע על שווי השוק של המקרקעין. לאור מספר עסקאות מצומצם של קבוצות רכישה בשל הקושי לגיבושן ועסקאות של פרטיים, בשל אי יכולת ביצוע פרויקט באופן עצמאי, לא מצאתי כי עסקאות אלו משפיעות על הממוצע הסטטיסטי של מחירי השוק של עוסקים באופן משמעותי כפי שניתן להתרשם בטבלאות המופיעות בס"ק 12.2 תתי ס' 1 ו 2 להלן.

יצוין כי בשומת המשיבה לא בוצעה תוספת למע"מ בניתוח השווי, לאור האמור לעיל ובהתאם לתקן מס' 11 א' לתקינה השמאית, לא הובא בחשבון כתוספת לשווי ככל שנקוב בחוזה עניין המע"מ.

טענות נוספות

הצדדים ציינו עסקאות השוואה במתחם הנדון. שמאי המשיבה אף ניתח עסקאות השוואה ממתחמים אחרים בעיר וכן מהעיר כפר סבא. בנוסף, נעשה שימוש בגישת החילוץ. לאור קיומם של נתוני שוק מספקים כאמור בס' 12 להלן ולאור הסטייה העלולה להיווצר משימוש בגישת החילוץ ו/או השוואה לערים אחרות, הובאו על ידי בחשבון נתוני השוואה לקרקעות במתחם הנדון וכן עסקת השוואה מקרקע במתחם הקרוב, הדומה יחסית למתחם הנדון.

הבאתי בחשבון התאמות בנוגע למועד הקובע, מיקום, היקף שטחי שירות, דחייה בגין זמינות הבנייה (לרבות בגין שלביות והיקף המתחם), ככל שאינם גלומים בנתונים.

לעניין שומה שנערכה עבור עו"ד דיאמנט בחלקה 45 בגוש 7661, תנאי ההשתק אינם חלים, שכן שומה נוספת אינה מעשה בית דין, אין מדובר באותם צדדים ובאותן חלקות ומטרת השומה שונה.

[15] ערר 126/14 ו-140/14, **עו"ד דוד זעירא נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11. **<u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>**:

11.1 עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה "השבחה"-עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

11.2 לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור תכנית רע/2015 ב"מצב החדש" לשווי הכולל של המקרקעין.

11.3 בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור בס' 10 לעיל, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

11.3.1 מיקום המקרקעין בצפון העיר ברעננה.

11.3.2 שטח החלקה ומגרש התמורה, צורתו, מידותיו והיעודים המתוכננים סביבו.

11.3.3 המצב התכנוני הקודם והחדש.

11.3.4 זכויות בעלות בחלקים מחלקת מקור 37 בהתאם להסכם מכר שהוצג בפניי.

11.3.5 נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה בסמוך למועד הקובע לתכנית.

12. **<u>תחשיב</u>**:

12.1 "מצב קודם"-

<u>נתוני שוק</u>:

נתוני השוק עליהם התבססו הצדדים-

שמאי המשיבה הציג נתוני מכר מקרקעות חקלאיות המסווגות לפיתוח עירוני ברמה המחוזית והגיע לממצאים כדלקמן:

מועד	גוש	שווי למ"ר קרקע בממוצע ב-₪	הערות
2009-2011	6588	974	בתחום תכנון תכנית רע/2012/א. דיון בהפקדה בוועדה המחוזית ב-3.10.11
2009-2011	6588	308	מחוץ לתחום תכנון תכנית רע/2012/א
2010	6584	700	עסקה אחת. בתחום תכנון תכנית רע/2012/א
2009-2010	6581	967	בתחום תכנון תכנית רע/2011/א. דיון בהפקדה בוועדה המחוזית ב-14.2.11
2009-2011	7650	1,061	בתחום תכנון תכנית רע/2010 ותכנית מתאר רע/3000 (דיון בהפקדה בוועדה המחוזית ב-25.11.13)

בנוסף, שמאי המשיבה הפנה לשומות מכריעות שבוצעו במתחם הנדון.

השמאי קבע שווי של 900 ₪ למ"ר קרקע בהתאמה לחלקה הנדונה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

שמאי המבקשים טען כי יש להתבסס בעיקר על העסקאות שנערכו בגוש 7650, בהן השווי הממוצע הינו 1,172 ₪ למ״ר קרקע בין השנים 2010-2012 וכן על היחס הממוצע בין שווי קרקע חקלאית לשווי קרקע זמינה לבנייה משומות מכריעות מהעיר פ״ת בהתאמה לנכס הנדון. משקלול שתי השיטות, קבע שווי של 1,300 ₪ למ״ר קרקע.

מעיון בנתוני השוק שהוצגו בפניי הנני לציין כדלקמן:

ככלל, השטחים החקלאיים הכלולים בעסקאות שהצדדים הסתמכו עליהם (לרבות עסקאות שצוינו בשומות מכריעות), נהנים מציפייה כללית לשינוי ייעוד מעצם היותם שטחים רציפים בעיר רעננה והתכנון בהם הינו תכנון בשלבים מוקדמים ולכן יכולים לשמש להשוואה.

העסקאות שבוצעו בחלקות 47, 49, 36 ו-61 בגוש 6588 נמוכות משמעותית מממוצע העסקאות ביתר הגושים (לרבות חלקות אחרות בגוש 6588), שכן ממוקמות מדרום לכביש 531 ומהוות ״מובלעת״ באזור המנותק מהעיר רעננה ולפיכך לא יכולות לשמש להשוואה.

לדעתי, העסקאות שבוצעו בגוש 7650 המתאימות ביותר להשוואה לנכס נשוא השומה, שכן ממוקמות במתחם הדומה בערכיו (למגורים) לנשוא השומה. התכנון בגוש זה במועד הקובע הינו תכנון מוקדם וראשוני - לא פורסם לגביו מידע כלשהו באתרים הפתוחים לציבור. שמאי המשיבה טען כי בתחום המתחם מתוכננת תכנית רע/2010 ותכנית מתאר רע/3000 וכי בהתאם למכתב ממהנדס הוועדה מאוקטובר 2010 ועד סוף שנת 2011 החל הליך לשיתוף הציבור הכולל קבוצות מיקוד שונות. בנוגע לתכנית רע/3000, מדובר בתכנית מתאר לעיר רעננה שדיון בהפקדתה בוועדה המחוזית נערך כשנה לאחר המועד הקובע ביום 25.11.13 (אף נתוני ההשוואה הינם מהשנים 2009-2012). אינני סבורה כי יש בהליך תכנוני ראשוני שכזה (שעד היום לא נמצא לגביו מידע באתרי המידע השונים הפתוחים לעיון הציבור) בכדי לגבור על הפוטנציאל הכללי הקיים בלאו הכי במתחם זה מהיותו שטח רציף תכנונית בעיר רעננה. עוד אציין כי מעיון בהחלטה בערר ״חנני ויובל רויכמן״[16] אליה הפנה שמאי המשיבה, לא מצאתי התייחסות לפוטנציאל ספציפי במתחם הנדון אלא לפוטנציאל הקיים במתחם זה מהיותו שטח רציף תכנונית בעיר רעננה, לעומת היותו נטול פוטנציאל ב״מצב קודם״ בשל מיקומו בתחום שיפוט העיר הרצליה.

[16] ת״א 9011/11, **חנני ויובל רויכמן נ׳ ועדה מקומית לתכנון ובניה הרצליה.**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

להלן פירוט נתוני השוק מגוש 7650 בהם התחשבתי בקביעת השווי-

מועד	חלקה	שטח רשום במ"ר	שטח נמכר במ"ר	תמורה מוערכת ע"י מס שבח ב-₪	מחיר למ"ר ב-₪
שנת 2009 (למעט 2 עסקאות שנערכו בתחילת שנת 2010)					
8.4.09	72	1,000	1,000	1,001,280	1,001
26.7.09	28	31,875	400	358,200	896
16.11.09	28	31,875	400	360,000	900
18.11.09	28	31,875	200	180,000	900
24.11.09	139	2,211	2,211	1,710,450	774
29.11.09	28	31,875	240	216,000	900
15.2.10	28	31,875	600	529,032	882
23.5.10	250	18,839	84	79,800	950
ממוצע					**900**
שנת 2010					
26.9.10	28	31,875	200	250,000	1,250
6.10.10	28	31,875	400	475,000	1,188
12.10.10	28	31,875	400	450,000	1,125
13.10.10	28	31,875	200	225,000	1,125
1.11.10	28	31,875	200	230,000	1,150
13.12.10	28	31,875	200	285,000	1,425
ממוצע					**1,210**
שנת 2011					
17.4.11	28	31,875	200	280,112	1,401
12.6.11	57	1,004	250	248,001	992
13.6.11	57	1,004	250	248,001	992
26.6.11	22	23,121	667	700,350	1,050
15.9.11	26	18,522	250	250,000	1,000
5.10.11	281	4,417	100	145,000	1,450
20.11.11	238	4,417	100	145,000	1,450
23.11.11	297	26,014	16,905	13,744,142	813
1.12.11	131	1,000	455,160	400	1,138
ממוצע					**1,143**
שנת 2012					
9.7.12	200	1,002	1,002	900,000	898
22.8.12	76	1,010	1,010	1,200,000	1,188
5.10.12	134	1,003	1,003	829,040	827
15.10.12	171	1,000	1,000	1,510,000	1,510
ממוצע					**1,106**

מעיון בנתוני השוק, נמצא כי הם עלו בסוף שנת 2010, ככל הנראה משיתוף ראשוני של קבוצות מיקוד כפי שציין שמאי המשיבה, אולם, לאחר מכן ועד לסוף שנת 2012, על אף שהמחירים בשוק המקרקעין עלו, המחיר הממוצע נשאר בתחום הערכים הממוצעים לאותה תקופה. משכך, העלייה המלאכותית מתקזזת עם עליית המחירים בשוק המקרקעין ויכולה לשמש כנתון שוק בר השוואה. מנתונים אלה עולה ממוצע נכון למועד הקובע של 1,125 ₪.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

בנוסף, להלן קביעת ערכי שווי בשומות מכריעות-

פרטי מקרקעין	שווי למ"ר קרקע ב"מצב קודם"
מגרש 2026, 7661/30	1,122 ₪
מגרש 2037, 7661/40	950 ₪ / 1,102 ₪ ללא ניכוי מע"מ שכן נתוני השוק הינם בתוספת מע"מ
מגרש 2020, 7661/28	1,165 ₪
מגרש 2019, 7661/28	1,065 ₪
מגרשים 7-2076, 7661/60	1,100 ₪
מגרשים שונים בגו"ח 44, 49, 50 / 7661	1,100 ₪

לאור האמור לעיל והיות ממוצע העסקאות בגבולות טווח השומות המכריעות, הבאתי בחשבון שווי מ"ר בסך 1,125 ₪.

<u>תחשיב</u>:

שטח חלקת מקור ב"מצב קודם" -	16,962 מ"ר
שווי קרקע למ"ר -	1,125 ₪
שווי החלקה "מצב קודם" -	19,082,250 ₪
שווי "מצב קודם" חלק נישום (17402/1696200) -	**195,773** ₪

12.2 "מצב חדש"-

<u>נתוני שוק</u>:

לצורך בחינת השווי נבחנו 7 סוגים שונים של נתונים:

1. עסקאות במתחם משנה טרם מועד אישור התכנית ועד למועד הקובע.
2. עסקאות במתחם מהמועד הקובע עד שנה לאחר מכן.
3. מחירים מוערכים ע"י מס שבח עד שנה לאחר המועד הקובע.
4. שומות מכריעות במתחם.
5. עסקאות נוספות במתחם (חלקות 44, 49 ו-50).
6. עסקאות במתחם בר השוואה ברעננה.
7. שימוש בנוסחת תקן 3.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

1. בחינת השווי הממוצע ליח״ד על בסיס עסקאות שדווחו למס שבח, משנה טרם אישור תכנית רע/2015, כאשר היטל ההשבחה חל על הקונה-

מועד מכר	חלקה	שטח רשום במ״ר	שטח נמכר במ״ר	מחיר מוצהר ב-₪	מחיר מוערך ע״י מס שבח ב-₪	מגרשים מוקצים	מס׳ יח״ד מוקצה	מס׳ יח״ד שנמכרו	מחיר לקרקע ליח״ד ב-₪ לפי מחיר מוצהר	מחיר לקרקע ליח״ד ב-₪ לפי מחיר מוערך של מס שבח
6.7.11	45	46,036	375	900,000	900,000	2046-2050	198	1.61	558,012	558,012
25.7.11	46	21,562	400	1,000,000	1,000,000	2051, 2052	94	1.74	573,457	573,457
10.8.11	34	22,453	3,817	11,190,516	11,390,516	2031, 2032	100	17	658,266	670,030
27.9.11	45	46,036	250	500,000	500,000	2046-2050	198	1.08	465,010	465,010
4.10.11	46	21,562	200	550,000	550,000	2051, 2052	94	0.87	630,803	630,803
5.12.11	45	46,036	312	650,000	650,000	2046-2050	198	1.34	484,386	484,386
28.12.11	34	22,453	1,123	3,369,828	3,369,828	2031, 2032	100	5	673,756	673,756
12.1.12	62	19,719	200	550,002	550,002	2078, 2079	95	0.96	570,815	570,815
31.1.12	37	16,962	793	2,100,000	2,100,000	2033, 2034	74	3.46	607,004	607,004
10.5.12	34	22,453	1,796	5,096,531	5,096,531	2031, 2032	100	8	637,066	637,066
סה״כ				**25,906,877**	**26,106,877**		**1,251**	**41.07**		

מרבית העסקאות הנ״ל הינן לכמות יחידות קטנה. בהתאמה לזהות הרוכשים (פרטיים / עוסקים), למיקום המגרש הנדון ולמועד הקובע שווי קרקע משוקלל ליח״ד הינו כ-635,000 ₪ + היטל השבחה[17].

לצורך גילום היטל ההשבחה, בחנתי כדוגמא את היטלי השבחה שנגבו בתכניות כס/60/1 א׳ וכס/80/1 א׳ ומצאתי כי הם הגיעו ליחס של כ-30% משווי קרקע ליח״ד ברוטו[18]. משכך ככלל אצבע, הובא בחשבון היטל ההשבחה צפוי של כ-30% (שווי נטו חלקי 0.7), דהיינו שווי קרקע ליח״ד בסוג זה של עסקאות – כ-907,000 ₪.

[17] ניתן לראות בטבלה דלעיל כי ככל שכמות יחידות הדיור גדולה יותר המחיר ליחידה גבוה יותר. השווי מגלם את כמות יחידות הדיור המוחזקת בידי המבקשים.

[18] כלל האצבע התייחס לנתונים מהסביבה ולא מהמתחם הנדון, מאחר שקיים משקל לשומות מכריעות במתחם בקביעת השווי והתבססות נוספת עליהם תביא למשקל יתר. יצוין כי מדובר בכלל אצבע ולא בשימוש בנוסחת תקן 3 מורחבת המחושבת להלן.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

2. בחינת השווי הממוצע ליח"ד על בסיס עסקאות שדווחו למס שבח, עד שנה לאחר אישור תכנית רע/2015, כאשר היטל ההשבחה חל על הקונה[19]-

מועד מכר	חלקה	שטח רשום במ"ר	שטח נמכר במ"ר	מחיר מוצהר ב-₪	מגרשים מוקצים	מס' יח"ד מוקצה	מס' יח"ד שנמכרו	מחיר לקרקע ליח"ד ב-₪ לפי מחיר מוצהר
25.6.12	62	19,719	200	550,002	2078, 2079	95	0.96	570,815
8.7.12	40	22,320	400	1,300,000	2035-2037	101	1.81	718,218
6.12.12	62	19,719	200	530,000	2078, 2079	95	0.96	550,056
11.12.12	34	22,453	7,634	926,000	2031, 2032	100	1.2	770,896
21.2.13	30	27,524	428	1,340,000	2023-2027	118	2.0	670,000
10.3.13	37	16,962	198	550,000	2033, 2034	74	0.9	636,712
7.4.13	66	12,764	5,014	15,260,000	2084, 2085	56	22	693,636
9.6.13	37	16962	397	1,100,000	2033	74	2	635,108
סה"כ				**21,556,002**		**713.00**	**31.53**	

אף בסוג זה של עסקאות מרבית העסקאות הינן לכמות יחידות קטנה. בהתאמה לזהות הרוכשים (פרטיים / עוסקים), לכמות יחידות הכלולה בנכס הנישום, למיקום המגרש הנדון ולמועד הקובע שווי קרקע משוקלל ליח"ד הינו כ-685,000 ₪ + היטל השבחה. משכך ככלל אצבע כאמור בתת סעיף 1 לעיל, הובא בחשבון היטל ההשבחה צפוי של כ-30% (שווי נטו חלקי 0.7), דהיינו שווי קרקע ליח"ד בסוג זה של עסקאות כ-979,000 ₪.

3. שווי הממוצע ליח"ד של הערכת רשות המיסים עד שנה מהמועד הקובע -

מועד מכר	חלקה	שטח רשום במ"ר	שטח נמכר במ"ר	מחיר מוערך ע"י מס שבח ב-₪	מגרשים מוקצים	מס' יח"ד מוקצה	מס' יח"ד שנמכרו	מחיר לקרקע ליח"ד ב-₪ לפי מחיר מוערך של מס שבח
10.5.12	34	22,453	1,796	8,241,528	2031, 2032	100	8	1,030,191
25.6.12	62	19,719	200	900,000	2078, 2079	95	0.96	934,058
6.12.12	62	19,719	200	930,000	2078, 2079	95	0.96	965,193
21.2.13	30	27,524	428	2,100,000	2023-2027	118	2.0	1,050,000
7.4.13	66	12,764	5,014	23,620,000	2084, 2085	56	22	1,073,636
2.5.13	28			18,200,000	2019	17.5	17.5	1,040,000
5.5.13	30			13,520,000	2023	13	13	1,040,000
סה"כ				**67,511,528**		**494.50**	**64.43**	

[19] בחלק מן העסקאות המחיר המוערך ע"י מס שבח כלל היטל השבחה צפוי. מכיוון שבהתאם לטבלה הקודמת לא קיים הבדל מהותי בין המחיר המוצהר למוערך, הובא בחשבון המחיר המוצהר לשם בחינת השווי כאשר היטל ההשבחה חל על הקונה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

בהתאמה לזהות הרוכשים (פרטיים / עוסקים), למיקום המגרש הנדון ולמועד הקובע שווי קרקע משוקלל ליח״ד בסוג זה של נתונים הינו כ-1,045,000 ₪.

בנוגע להערכת מס שבח לעסקת קומבינציה מיום 30.12.12 בחלקה 28 לא ברורה הערכת מס שבח, שכן קיים שוני בין המתואר בטבלת הפירוט המרכזת לפלט הפנימי ומאחר שבהמשך קיימת הערכת מס שבח ברורה מיום 02.05.13 באותה חלקה העדפתי להתייחס אליה.

שמאי המבקשים הפנה לנתון השוואה בגו״ח 7661/60. מעיון בנתונים שהוצגו בפניי עולה כי הסכם בחלקה זו נחתם לראשונה ביום 02.05.13 ולפיו נמכרו זכויות ל-64 יח״ד בתמורה ל-38,400,000 ₪ + היטל השבחה על הקונה (דהיינו 600,000 ₪ + היטל השבחה). בתאריך 23.02.14 נחתמה תוספת להסכם המקורי ולפיה, בין היתר, שונתה התמורה ל-54,400,000 ₪, כאשר היטל ההשבחה יחול על המוכר (דהיינו לפי 850,000 ₪ לקרקע ליח״ד). אציין כי בעוד התמורה בהסכם המקורי הייתה בתחום הסביר ביחס לעסקאות סמוכות, הרי שהתמורה שנקבעה בתוספת להסכם הינה קיצונית ביחס לעסקאות סמוכות למועד הקובע ועל כן לא מצאתי כי ניתן להביאה בחשבון. אציין כי גם בשומות מכריעות אחרות שערכתי במתחם, עסקה זו לא הובאה על ידי בחשבון.

4. <u>קביעת ערכי שווי בשומות מכריעות</u>:

פרטי מקרקעין	**שווי קרקע ליח״ד ״במצב חדש״**
מגרש 2026, 7661/30	1,058,000 ₪
מגרש 2037, 7661/40	950,000 ₪ / 1,102,000 ₪ ללא ניכוי מע״מ שכן נתוני השוק אינם מגלמים אותו
מגרש 2020, 7661/28	1,040,000 ₪
מגרש 2019, 7661/28	965,000 ₪
מגרשים 7-2076, 7661/60	1,000,000 ₪
מגרשים שונים בגו״ח 44, 49, 50 / 7661	950,000 ₪

לאור האמור, שווי קרקע ליח״ד בממוצע ב״מצב חדש״ בהתאם ל-6 שומות מכריעות שנערכו במתחם הינו 1,019,000 ₪.

5. <u>ניתוח עסקאות נוספות במתחם שלא הובאו בחשבון בטבלאות דלעיל</u>-

ביום 5.5.13 נחתמו מספר הסכמי מכר בחלקות 44, 49, 50 בגוש 7661. הסכמים אלה היוו הסכמים מקדימים להסכמים מפורטים יותר מיום 11.6.13-16.6.13.

על אף היות ההסכמים מורכבים ושונים זה מזה, בחרתי לבחון אותם ולהביאם בחשבון, שכן בעזרתם ניתן לבחון שווי קרקע ליח״ד הכוללת תשלום היטל השבחה על הבעלים. הסכמים אלה נחתמו באותו יום ובהתאם למסמכים שהוצגו בפני קיים שיתוף פעולה בין בעלי הזכויות בחלקות ועל כן הסבירות כי כל אחד מהצדדים ידע על קיומה של העסקה המקבילה. לפיכך, יש לבחון את הממוצע המתקבל מניתוח כל ההסכמים.

ההסכמים בוצעו ב- 4 חלופות: מזומן; מזומן + אופציה לתמורה נוספת; תמורות; קומבינציה.

לשם בחינת עסקאות תמורות וקומבינציה יש להביא בחשבון את התקבולים הצפויים במחירי דירות (בנויות) בעת עריכת ההסכמים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

להלן בחינת מחירי מכירת דירות "על הנייר" כפי שדווחו למס שבח:

חלקה	מועד	פרטי מקרקעין	שטח במ"ר כמדווח למס שבח	מחיר מוערך ב-₪	מחיר למ"ר ב-₪ לפי השטח המדווח למס שבח
30 מגרשים 2023, 2026[20]	21.8.13	דירת 3 ח', ק' 2	84	1,750,000	20,833
	8.10.13	דירת 3 ח', ק' 2	75	1,600,000	21,333
	22.10.13	דירת 5 ח', ק' 3	120	2,525,000	21,042
	23.10.13	דירת 3 ח', ק' 4	75	1,630,000	21,733
	31.10.13	דירת 4 ח', ק' 1	91	1,820,000	20,000
	28.11.13	דירת 4 ח', ק' 1	93	1,900,000	20,430
	30.12.13	דירת 4 ח', ק' 2	116	2,350,000	20,259
44	30.12.13	דירת 4 ח', ק' 2	100	2,015,468	20,155
	19.1.14	דירת 4 ח', ק' 4	100	2,047,200	20,472
	9.2.14	דירת 4 ח', ק' 3	100	2,034,916	20,349
	30.12.13	דירת 5 ח', ק' 5	138	2,880,396	20,872
	29.1.14	דירת 4 ח', ק' 5	100	2,072,971	20,730
50	6.2.14	דירת 5 ח', ק' 1	125	2,819,198	22,554
	23.1.14	דירת 6 ח', ק' 5	138	2,660,200	19,277

בהתאמה למועד עסקאות המכר הנ"ל הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי של 20,500 ₪ כולל מע"מ. שווי זה מגלם מרפסות שמש, מחסנים וחניות, אך לא את תרומת החדרים בחלל גג הרעפים, מרפסות גג וגינות דירות גן אשר חושבו כתוספת לשיווק בהתייחס לכל עסקה להלן.

ניתוח עסקת מזומן + תמורה נוספת בחלקה 50:

מגרשים	מס' יח"ד	תמורה ב-₪	תמורת בסיס ליח"ד ב-₪
2059, 2061	36	30,600,000	**850,000**

חישוב תמורה נוספת לפי החוזה:	מחירים ב-₪
שטח עיקרי לשיווק בממוצע ליח"ד[21]	128 מ"ר
שווי יח"ד בממוצע, כולל מע"מ	2,624,000
שווי יח"ד מינימלית לפי חוזה, כולל מע"מ	2,500,000
תמורה נוספת ליח"ד לפי 30% מההפרש בחילוץ מע"מ עד מחיר כולל מע"מ של 2,575,000 ₪	19,068
תמורה נוספת ליח"ד לפי 50% מההפרש בחילוץ מע"מ ממחיר שמעל 2,575,000 ₪	20,763
סה"כ תמורה נוספת ליח"ד בממוצע	39,831
מקדם ערך נוכחי לתמורה נוספת (הובאה בחשבון תקופה ממוצעת של שנתיים, 6%)	0.89
תמורה נוספת ליח"ד בממוצע בערך נוכחי	35,500
שווי יח"ד בממוצע, כולל תמורה נוספת צפויה	**885,500**

[20] נבדק היתר הבניה ולא נמצאה סטייה משמעותית מהממוצע למ"ר.
[21] עיקרי + ממ"ד + 480 מ"ר בנייה בחלל גג רעפים במקדם 0.8 + 900 מ"ר מרפסות גג וגן (לפי כ- 60 מ"ר למרפסת אפקטיבית) במקדם 0.3.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

ניתוח עסקת תמורות בחלקה 44:

מגרשים	מס' יח"ד
2044, 2045	94

חישוב תמורה לרבות תמורה נוספת:	מחירים ב-₪
שטח עיקרי לשיווק בממוצע ליח"ד[22]	127 מ"ר
שווי יח"ד בממוצע, כולל מע"מ	2,603,500
שווי יח"ד בממוצע, ללא מע"מ	2,206,356
אחוז התמורה לבעלים במידה והתקבול הממוצע ליח"ד, כולל מע"מ, עולה על 2.6 מ' ₪	52.00%
אחוז התמורה לבעלים בניכוי שיעור השתתפות עצמית של 1.4%	50.60%
שווי תקבול ממוצע לבעלים מיח"ד	1,116,416
מקדם ערך נוכחי לעסקת תמורות (הובאה בחשבון תקופה ממוצעת של שנתיים, 6%)	0.89
שווי יח"ד בממוצע, כולל תמורה נוספת צפויה	**993,610**

ניתוח עסקת קומבינציה ותמורות בחלקה 50:

מגרש	מס' יח"ד
2059, 2061	77

חישוב תמורה לפי הסכם קומבינציה:	מחירים ב-₪
שטח עיקרי לשיווק בממוצע ליח"ד כאמור לעיל	128
שווי יח"ד בממוצע, כולל מע"מ	2,624,000
שווי יח"ד בממוצע, ללא מע"מ	2,223,729
מספר יח"ד לפי ההסכם	30
שיעור הקומבינציה לבעלים	50.00%
מספר יח"ד לבעלים לפי שיעור קומבינציה	15
שווי תקבול ממוצע לבעלים, כולל מע"מ	39,360,000
מקדם ערך נוכחי לתמורה נוספת (הובאה בחשבון תקופה של 40 חודשים, 6%)	0.823
שווי יח"ד בממוצע לבעלים (לפי זכות ל-30 יח"ד)	**1,079,776**
ניכוי מע"מ על שירותי הבנייה ל-15 יח"ד[23] בפריסה ל-30 יח"ד במקדם 0.93 בגין שלביות התשלום	(53,108)
שווי יח"ד בממוצע לבעלים (לפי זכות ל-30 יח"ד) בניכוי מע"מ על שירותי הבנייה	**1,026,668**

חישוב תמורה לרבות תמורה נוספת לפי הסכם תמורות:	מחירים ב-₪
שטח עיקרי לשיווק בממוצע ליח"ד כאמור לעיל	128
שווי יח"ד בממוצע, כולל מע"מ	2,624,000
שווי יח"ד בממוצע, ללא מע"מ	2,223,729
אחוז תמורה לבעלים במידה והתקבול הממוצע ליח"ד, כולל מע"מ, עולה על 2.6 מ' ₪	29.45%
אחוז התמורה לבעלים בניכוי שיעור השתתפות עצמית של 1.4%	28.653%
שווי תקבול לבעלים מסה"כ יח"ד לפי שיעור של 28.653% (לאחר ניכוי 30 יח"ד בעסקת קומבינציה)	49,061,710
מקדם ערך נוכחי לעסקת תמורות (הובאה בחשבון תקופה ממוצעת של שנתיים, 6%)	0.89
שווי יח"ד בממוצע (לפי 47 יח"ד), כולל תמורה נוספת צפויה	**929,040**

[22] עיקרי + ממ"ד + 320 מ"ר בנייה בחלל גג רעפים במקדם 0.8 + 960 מ"ר מרפסות גג וגן (לפי כ- 60 מ"ר למרפסת אפקטיבית) במקדם 0.3.

[23] מע"מ על שירותי בניה לפי 4,000 ₪/מ"ר + 2,000 ₪ למ"ר חניה בשטח 35 מ"ר במקדם 1.75.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

ניתוח עסקת מזומן בחלקה 49:

מגרשים	מס' יח"ד	תמורה מוצהרת ומוערכת ב-₪	תמורה ליח"ד ב-₪
2057	61	**52,460,000**	**860,000**

עסקה זו לא כללה תמורה נוספת ומס שבח קיבל את התמורה המוצהרת.

יחד עם זאת, השטח העיקרי הממוצע לשיווק במגרשי התמורה לחלקה 49 הינו כ-122 מ"ר בעוד שהשטח העיקרי הממוצע לשיווק במגרשי התמורה בחלקות 44 ו-50 הינו כ-127.5 מ"ר. משכך, בוצעה התאמה לשטח עיקרי ממוצע לשיווק במקדם 1.045 והשווי המתואם לקרקע ליח"ד בגודל 127.5 מ"ר הינו **898,700** ₪.

שווי קרקע ליח"ד בממוצע בהתאם לניתוח ההסכמים לעיל:

מהות עסקה	**מגרש**	**מס' יח"ד**	**שווי קרקע ליח"ד ב-**₪
מזומן + תמורה נוספת בחלקה 50	2059,2061	36	885,500
תמורות בחלקה 44	2044,2045	94	993,610
קומבינציה בחלקה 50	2059, 2061	30	1,026,668
תמורות בחלקה 50		47	929,040
מזומן בחלקה 49	2057	61	898,700
ממוצע משוקלל במעוגל ליח"ד בהתאם למספר יח"ד (268)			**950,000**

התאמות לנכס הנדון - השטח העיקרי הממוצע לשיווק במגרש 2034 שבנדון הינו 121 מ"ר, משכך, בהתאמה לשטח עיקרי ממוצע לשיווק (מקדם 0.95), מתקבל שווי קרקע ליח"ד של כ- 902,500 ₪. לא מצאתי כי יש להביא בחשבון התאמות נוספות בשל מיקום, גודל ודחייה למועד הקובע, בין היתר בשל היותן גלומות בעסקות ההשוואה וחלקן מתקזזות זו עם זו.

6. <u>עסקאות השוואה נוספות, מחוץ למתחם הנדון</u>-

שמאי המשיבה הציג חמש עסקאות מקצוות שונים בעיר. שתיים מהן נערכו בשנת 2010 ומספר יח"ד בהן קטן בהיקפו ולפיכך לא הובאו בחשבון. עסקה נוספת נערכה במרכז העיר והינה גבוהה באופן מהותי מיתר העסקאות, בשל מיקומה לא הובאה בחשבון. עסקה נוספת ממוקמת בסמוך לכביש מס' 4 ולאור התאמות שונות שיש לבצע בגינה לא הובאה בחשבון.

העסקה שנמצאה כמתאימה ביותר הינה כדלקמן[24]:

עסקה מיום 31.07.11 שנערכה בחלקה 12 בגוש 7650. חלקה זו כלולה במתחם עליו חלה תכנית רע/2014 שאושרה בנובמבר 2010. המתחם ממוקם בצפון רעננה, מצפון לרחוב ויצמן (בין המגרש למגורים לבין רחוב ויצמן מפריד מגרש מתכונן לשטחי ספורט) ומאופיין בבנייה למגורים בעלת אופי דומה למגרש נשוא השומה. המתחם כולל תכנון של 382 יח"ד ושטחו 211 דונם.

השטח העיקרי הממוצע לשיווק במגרש התמורה לחלקה 12 (מגרש 2003) הינו 126 מ"ר והמגרש כולל 40 יח"ד.

[24] במתחם זה בוצעו שתי עסקאות נוספות שלא הובאו בחשבון: עסקה אחת היוותה קומבינציה, עסקה נוספת חלה על מס' יח"ד קטן יחסית והשווי המוערך היה שונה מהותית מהמוצהר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

התמורה המוצהרת והמוערכת ע"י מס שבח הייתה 44,362,813 ₪, המגלמת שווי של 1,109,070 ₪ לקרקע ליח"ד.

הובאו על ידי ההתאמות כדלקמן:

מקדם התאמה לשטח עיקרי ממוצע לשיווק ליח"ד (126 מ"ר לעומת 121 מ"ר) -	0.96
מקדם התאמה למיקום-	1
התאמה למועד הקובע -	1.1
התאמה בגין שלביות הנובעת מכמות יח"ד	
3 שנים, 6% (חופף דחייה אף לפיתוח)[25] -	0.84
שווי קרקע מתואם ליח"ד במעוגל -	983,790 ₪

7. <u>שימוש בנוסחת תקן 3 מורחבת-</u>

הנני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי בהנחה שידועים שני משתנים: שווי מ"ר נטו ב"מצב חדש" ושווי מ"ר קרקע ב"מצב קודם", ניתן לדעת מהו ההיטל הצפוי למ"ר. החישוב הינו כדלקמן:

(א) מחיר נטו לקרקע ליח"ד ב"מצב חדש" לפי ממוצע נתוני שוק 2+1 –	660,000 ₪
(ב) מחיר ליח"ד ב"מצב קודם"[26]-	271,906 ₪
(ג) ההיטל ליח"ד (א – ב) -	388,094 ₪
שווי קרקע ליח"ד ב"מצב חדש" (א + ג) במעוגל-	1,048,000 ₪

<u>סיכום נתוני שוק</u>

מס"ד	מהות	שווי מתקבל ליח"ד	משקל לממוצע
1	עסקאות במתחם משנה טרם מועד אישור התכנית ועד למועד הקובע	907,000 ₪	12.5%
2	עסקאות במתחם מהמועד הקובע עד שנה לאחר מכן	979,000 ₪	12.5%
3	מחירים מוערכים ע"י מס שבח עד שנה לאחר המועד הקובע	1,045,000 ₪	12.5%
4	שומות מכריעות במתחם	1,019,000 ₪	12.5%
5	עסקאות נוספות במתחם (חלקות 44, 49 ו-50)	902,500 ₪	18.75%
6	עסקאות במתחם בר השוואה ברעננה	983,790 ₪	18.75%
7	שימוש בנוסחת תקן 3	1,048,000 ₪	12.5%
ממוצע במעוגל		**978,430 ₪**	

<u>תחשיב:</u>

שווי קרקע ליח"ד -	978,430 ₪
שווי "מצב חדש" (מגרש 2034 ל-39 יח"ד) -	38,158,700 ₪
שווי "מצב חדש" ביחס לחלק הנישום (0.72 יח"ד)-	704,470 ₪

[25] במתחם נשוא השומה כאמור זכויות ל-3,484 יח"ד לעומת 382 יח"ד, שטחו כ-816 דונם לעומת 211 דונם, מבטא את השלביות הטבעית לאור כמות יחידות הדיור בכל מתחם.

[26] 1,125 ₪ * 174.02 מ"ר / 0.72 יח"ד.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

12.3 ההשבחה-

ההשבחה לחלק הנישום במימוש בדרך של מכר
(195,773 ₪ - 704,470 ₪) - 508,697 ₪

13. **<u>שומה</u>**:

לאור האמור לעיל, אומדן ההשבחה והיטל ההשבחה בנכס נשוא השומה במימוש בדרך של מכר מסתכם בסך כדלקמן:

תכנית	השבחה	היטל השבחה	תאריך
רע/2015	508,697 ₪	254,348 ₪	07.06.12

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

_____
שושי שרביט שפירא
שמאית מקרקעין

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net