דר' גד נתן - D.M.D., שמאי מקרקעין, משפטן - LL.B
שמאי מכריע

שרון גל דרור-שמאית מקרקעין

תאריך: 6 לאפריל, 2017
מינוי מס': 1859-2016
מספרנו: 44-2016

לכבוד המבקש,
בעלי מגרש 2050,
ע"י מר ליאור יוסף בדש, שמאי מקרקעין
דוא"ל: badash.lior@gmail.com

לכב' המשיבה,
ו' מקומית רעננה,
ע"י מר אחי-קם ביתן, שמאי מקרקעין
דוא"ל: achikam@ab-shamaim.com

שומה מכרעת
הנידון: גוש 7661 חלקה 137, מגרש 2050
משה וילנסקי 33
שכ' נוה זמר, רעננה

1. <u>המינוי ומטרת השומה</u>

בהתאם לסעיף 14(ב) 1 לתוספת השלישית לחוק התו"ב, מוניתי בתאריך 14/11/2016 ע"י מועצת שמאי המקרקעין לדון בגובה היטל ההשבחה בנכס שבנדון בגין אישור תכנית בנין עיר מס' רע/2015.

המימוש נעשה בדרך של מכירה, היתר בניה כולל הקלה.

לשם הכנת חוות דעתי בצעתי את הפעולות הבאות:

1.1 קיימתי דיון ביום 12/2/2017, פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים.

1.2 ערכתי ביקור בנכס וסביבתו מספר פעמים ולאחרונה ביום 17/2/17 ללא נוכחות הצדדים.

1.3 נמסרו לידי המסמכים הבאים:

1) חוות דעת שמאי המבקש מתאריך 1/12/2016
2) שומת המשיבה מתאריך 28/9/2016
3) תגובת המשיבה מיום 1/1/2017.
4) חוזי מכירה לקרקעות בסביבה.
5) מסמך חלוקת בעלויות כנספח לחוזה מכר.

ההסתדרות 26 – בית פלינר, קומה 14, פתח תקוה 4954043
טל. 03-9041235, פקס. 03-9049399 דואר אלקטרוני: office@gadnathan.com

דר' גד נתן - D.M.D., שמאי מקרקעין, משפטן - LL.B
שמאי מכריע

שרון גל דרור-שמאית מקרקעין

2. <u>מועד קובע</u>

בגין אישור תכנית רע/2015 ותכנית רע/292/1א', התאריך הקובע 06.08.2012

בגין אישור הקלות, התאריך הקובע 08.01.2017

3. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש	-	7661.
חלקה	-	חלק מחלקה 45[1], חלקה 137 בשלמות.
שטח רשום	-	46,036 מ"ר בשלמות.
מגרש	-	2050 (מגרש להקמת 25 יח"ד עפ"י טבלת איחוד וחלוקה)
הבעלות בחלקה	-	פרטית.

4. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

4.1 הסביבה – הנכס מהווה מגרש לבניה רוויה כחלק מתכנית מס' רע/2015, החלה על חטיבת קרקע הממוקמת בעברו הצפוני של רחוב ויצמן, בקטע שבין רחוב עתידים ועד דרך כפר נחמן בשכונת נווה זמר בצפון העיר רעננה.

המתחם מצוי בשלבי פיתוח ובנייה התחלתיים וממוקם בין שתי שכונות ותיקות, קריית בן צבי (רסקו) ממזרח וקריית שרת ממערב.

<u>גבולות המתחם</u>:
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".

4.2 הנכס – הנכס נשוא השומה הינו מגרש מס' 2050 הממוקם בחלק הדרום מערבי של השכונה. שטח המגרש 2,344 מ"ר ומתוכנן לבניית 25 יח"ד בבניה רוויה בבינוי של שני בניינים, 5 קומות +ק.ק. + ק.גג.

[1] מס' קודם של החלקה

ההסתדרות 26 – בית פלינר , קומה 14, פתח תקוה 4954043
טל. 03-9041235, פקס. 03-9049399 דואר אלקטרוני: office@gadnathan.com

5. <u>המצב התכנוני</u>

5.1. **<u>מצב קודם</u>:**

5.1.1. תכנית מספר רע/2000.

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3813 בתאריך 08.11.1990.

התכנית מסווגת את הנכס ביעוד חקלאי, הבניה המותרת היא למבני משק המשמשים לייצור חקלאי בלבד ובכפוף לאישור הועדה.

5.2. **<u>מצב חדש</u>:**

5.2.1. תכנית מס' רע/292/1 א'.

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4719 בתאריך 06.01.1999.

התכנית קובעת הוראות בדבר בנייה בחלל הגג וחדרי יציאה לגג.

בנייה בחלל גג רעפים: בהתאם להוראות התכנית נקבע כי באזור מגורים השונה מאזור מגורים א', ב' ודמוי א', תותר בנייה בחלל גג רעפים בשטח עד 40 מ"ר. שיפוע הגג של 40% - 50% יחל בגובה של 1/2 מ' מעל תקרת הקומה שמתחת.

בניית חדרי יציאה לגג: שטח מרבי לחדר יציאה לגג הוא 25 מ"ר לחדר. חדרי היציאה לגג ייבנו אך ורק כחלק אינטגרלי מדירת המגורים שמתחתם. השטח ייחשב כשטח עיקרי בנוסף לשטחים המותרים ע"פ תכנית.

שטחי המדרגות המובילות מתוך הדירה לחדר היציאה לגג יחשב כשטח שירות נוסף.

5.2.2. תכנית מספר רע/2015.

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6420 בתאריך 23.05.2012.

מטרות התכנית:

התכנית משנה את יעוד הקרקע מחקלאי לשכונת מגורים חדשה בת 3,484 יח"ד הכוללת שטחי ציבור, מרכז מסחרי, התווית דרכים והרחבת שטח ספורט עירוני לרבות וראות לאיחוד וחלוקה ללא סכמת הבעלים בגושים מספר 7649, 7652, 7656 ו-7661.

<u>התכנית קובעת במגרשי מגורים את ההוראות שלהלן</u>:

- 1/3 מהדירות בכל מגרש תהיה בשטח עקרי של 80 מ"ר.
- שטחי שירות מעל הקרקע כוללים, בין היתר, מחסן בשטח של 6 מ"ר לדירה (ניתן למקם את המחסן גם מתחת לקומת הקרקע) ו-12 מ"ר ממ"ד.

ההסתדרות 26 – בית פלינר , קומה 14, פתח תקוה 4954043
טל. 03-9041235, פקס. 03-9049399 דואר אלקטרוני: office@gadnathan.com

- בניה בחלל הגג ע"פ הוראות תכנית רע/292/א' בשטח עד 40 מ"ר.
- ניתן להבליט מרפסות מקורות או שלא מקורות בשטח של עד 12 מ"ר ליח"ד.
- בניית דירות בקומת הקרקע תותר ע"פ התנאים הבאים:

1) בבניין בן 2 דירות לקומה, מותר לבנות דירה אחת בקומת הקרקע.

2) בבניין בן 3 דירות לקומה ניתן לבנות בקומת הקרקע 2-1 יח"ד.

3) ניתן להצמיד שטח חצר עד 60 מ"ר ליח"ד.

לוח הקצאה ואיזון בתכנית:

מלוח ההקצאה והאיזון המצורף לתכנית וחלק ממסמכיה נמצא כי לבעלי חלקה מס' 45 בגוש 7661 הוקצה מגרש מס' 2050, שהוא המגרש הנישום. להלן פרטי המגרש והוראות הבנייה:

שטח המגרש : 2,344 מ"ר.

מס' יח"ד : 25.

שטח עיקרי : 2,692 מ"ר.

שטח שירות עילי : 1,130 מ"ר (כולל 100 מ"ר שירות בק"ק, 6 מ"ר מחסן דירתי, עד 40 מ"ר חלל קומתי בכל קומה וממ"ד) שטחים עיליים בלבד.

בינוי (ע"פ נספח) : שני בניינים 12 יח"ד ו- 13 יח"ד, הכוללים קומת קרקע + 5 קומות + קומת גג.

בכל מגרש לפחות שליש מהדירות יהיו בשטח של עד 80 מ"ר שטח עקרי.

חניות: החנייה תהיה על פי תקן החנייה בתוקף בעת מתן היתר הבנייה אך לא פחות משנקבע בהוראות תכנית זאת.

חובה להתקין לפחות 40% מסה"כ החניות הנדרשות בקומת חניון תת קרקעית.

<u>תנאים להיתר</u>:

התכנית מתנה מתן היתר בנייה במטלות שלהלן:

א. תכנון מפורט של התשתיות + הכנת תכנית חניה מפורטת ועמידה בתנאי הוראות בסעיף 4.1.2 לתכנית, התקנת משאבות לתגבור לחץ מים ועמידה בתנאים תברואתיים.

ב. קיימת התייחסות לשלביות הפיתוח בהוראות התכנית.

ג. הריסה ופינוי של מבנים בתחום התכנית, טיפול מי נגר עילי, אקוסטיקה[2] וטיפול בפסולת הבנייה.

[2] טיפול אקוסטי בשבצ"יים.

ההסתדרות 26 – בית פלינר , קומה 14, פתח תקוה 4954043
טל. 03-9041235, פקס. 03-9049399 דואר אלקטרוני: office@gadnathan.com

שלבי הפיתוח ע"פ הוראות התכנית[3]:

הפיתוח הנדרש	מס' יח"ד שיותרו
על בסיס מערכות דרכים קיימות	720 יח"ד, 2,500 מ"ר מסחר, 3,000 מ"ר משרדים
לאחר הרחבת רחוב ויצמן ולחילופין התקנת מת"צ ברחוב והשלמת מחלף רעננה צפון	1,070 יח"ד נוספות
השלמת סלילת כביש הטבעת הצפונית וחיבורו להמשך רחוב ויצמן מערב	360 יח"ד נוספות
השלמת ביצוע הפרדה מפלסית בצומת ירושלים אחוזה	520 יח"ד נוספות
לאחר פתיחת דרך מס' 531 בקטע שבין דרך מס' 4 ודרך מס' 20	814 יח"ד נוספות

6. <u>גורם ההשבחה</u>

6.1. אישור תכנית מס' רע/292/1 א'.

6.2. אישור ותכנית מס' רע/2015 .

6.3. אישור ההקלה שלהלן.

7. <u>בקשה להיתר בניה</u>

7.1. **<u>החלטת ועדת המשנה מתאריך 14/2/16:</u>**

הארכת תוקף החלטות ו' משנה מתאריך 11/1/15 שפג תוקפה בתאריך 11/1/16, בשנה נוספת דהיינו עד לתאריך 11/1/17 בדבר הקמת שני בניינים מגורים 25 יח"ד אחד בן 12 יח"ד, והאחר בן 13 יח"ד בני 5 קומות כ"א עם קומת קרקע מעל מרתף חניה.

הבקשה כוללת הקלה להבלטת מרפסות עד 2.0 מ' מעבר לקו בניין ע"פ תכנית רע/2015, ובסה"כ חריגה של 23 מ"ר.

[3] סעיף 6 להוראות התכנית.

ההסתדרות 26 – בית פלינר , קומה 14, פתח תקוה 4954043
טל. 03-9041235, פקס. 03-9049399 דואר אלקטרוני: office@gadnathan.com

דר' גד נתן - D.M.D., שמאי מקרקעין, משפטן - LL.B
שמאי מכריע

שרון גל דרור-שמאית מקרקעין

7.2. **<u>להלן סיכום שטחי ההיתר המבוקשים</u>:**

הקומה ומפלס בבנין	השימושים העיקריים (מ"ר)				חלקי השרות (מ"ר)									סה"כ הבנין לא כולל משטחים לא מקורים ופרגולות		משטחים לא מקורים מרפסות	פרגולות
	עיקרי דירות	עיקרי מרפסות	סה"כ מ"ר	סה"כ % משטח המגרש	ממ"ד	מתקנים ומערכות טכניות	מחסנים	מרתף חניה	מבואות ומדרגות	חדר עגלות	חדר אשפה קומתי	קומת עמודים	סה"כ שטחי שירות מ"ר	סה"כ שטחי שירות %	מ"ר	%		
מרתף						82.76	132.14	1,009.31	87.16				1,311.37	56.19%	1,311.37	56.19%		
קרקע	309.38		309.38	13.26%	35.58		21.59		79.27	18.63	11.08	59.28	225.43	9.66%	534.81	22.91%		
קומה 1	387.72	13.96	401.68	17.21%	47.44				76.10		11.08		134.62	5.77%	536.30	22.98%	51.98	
קומה 2	387.72	13.96	401.68	17.21%	47.44				76.10		11.08		134.62	5.77%	536.30	22.98%	51.98	
קומה 3	387.72	13.96	401.68	17.21%	47.44				76.10		11.08		134.62	5.77%	536.30	22.98%	51.98	
קומה 4	387.72	13.96	401.68	17.21%	47.44				76.10		11.08		134.62	5.77%	536.30	22.98%	51.98	
קומה 5	387.72	13.96	401.68	17.21%	47.44				76.10		11.08		134.62	5.77%	536.30	22.98%	51.98	
קומה 6	348.22	10.60	358.82	15.37%	24.00				66.68		11.08		101.76	4.36%	460.58	19.73%	149.12	37.44
קומת גג									29.04		8.96		38.00	1.63%	38.00	1.63%		
סה"כ	2,596.20	80.40	2,676.60	114.68%	296.78	82.76	153.73	1,009.31	642.65	18.63	86.52	59.28	2,349.66	100.67%	5,026.26	215.35%	409.02	37.44
מעל הקרקע	2,596.20	80.40	2,676.60	114.68%	296.78		21.59		555.49	18.63	86.52	59.28	1,038.29	44.48%	3,714.89	159.16%	409.02	37.44
מתחת הקרקע						82.76	132.14	1,009.31	87.16				1,311.37	56.19%	1,311.37	56.19%		

8. <u>הזכויות במקרקעין</u>

8.1. זכויות של 13.4406% חלקים בחלקה 45, מגרש תמורה 2050.

8.2. <u>נסח</u> - עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות – נסח מס' 43787 מיום 17/2/16,לגוש 7661 חלקה 137 בשטח של 2,334 מ"ר, הזכויות בחלקה רשומות ע"ש מספר בעלים.

8.3. <u>הסכם שיתוף</u> – הוצג בפני טבלת חלוקת בעלויות שנערכה ב – 9/15, ע"י השמאי מר גיל סיטון. הטבלה מייחדת את הדירות לבעלים כולל הגדרת מיקום הדירה, מס חדרים, קומה וסוג הדירה (גן/פנטהאוז, דירת גג ודירה רגילה). כמו כן הטבלה מכילה ערכי שווי קרקע לשם איזון בין הדיירים לעת מכירה/קניה בין חברי הקבוצה. שווי המגרש לעניין זה מוערך ב – 25,000,000 ₪.

8.4. <u>הסכמי מכר</u> – שבעה הסכמי מכר לזכות ליח"ד שנחתמו במגרש לאורך שנת 2016. אחד מההסכמים הוצג בפני מאוחר יותר, לבקשתי.

ההסתדרות 26 – בית פלינר , קומה 14, פתח תקוה 4954043
טל. 03-9041235, פקס. 03-9049399 דואר אלקטרוני: office@gadnathan.com

9. <u>עקרונות ושיקולים בהערכה</u>

בבואי להעריך את ההשבחה הנובעת מאישור התכניות וההקלות שלעיל, הבאתי בין היתר את העקרונות והשיקולים הבאים:

9.1. הבאתי בחשבון את מיקום הנכס בצפון העיר רעננה, שכונת נווה זמר.

9.2. הבאתי בחשבון את המצב התכנוני הקודם והחדש החלים על הנכס.

9.3. הבאתי בחשבון שטח החלקה במצב קודם ומגרש התמורה, צורתו מידותיו.

9.4. הבאתי בחשבון שטח קל"י ממוצע 108 מ"ר עיקרי, ו- 120 מ"ר פלדלת.

9.5. ההשבחה מחושבת בגין מימוש במכר בהתאם לחוזי המכר ומימוש בהיתר והקלות.

9.6. לא חושבה השבחה בגין חדרי ממ"ד בעת המימוש בדרך של היתר, לפי הוראות סעיף 19(ב)(9) תוספת השלישית לחוק התו"ב.

9.7. הבאתי בחשבון כי בעת מימוש במכר ההשבחה כוללת את ההשבחה בגין הממ"דים.

9.8. נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין הכוללים חוזי מכר ודיווחי עסקאות ממס שבח למועדים הקובעים וניתוח הנתונים. תאריך קובע לאישור תכנית מס' רע/2015 - 7/6/2012, ולהקלה 4/2/16..

9.9. הבאתי בחשבון כי השבחה מתכנית מס' רע/292/1 א' נכללת בתכנית הראשית.

9.10. הבאתי בחשבון שומות הצדדים וטענותיהם.

ההסתדרות 26 – בית פלינר , קומה 14, פתח תקוה 4954043
טל. 03-9041235, פקס. 03-9049399 דואר אלקטרוני: office@gadnathan.com

10. <u>דיון והכרעה</u>

10.1. **<u>תחשיבי ההשבחה</u>**

10.1.1. תכנית מס' רע/292/1 א'

הואיל והזכויות מכח התכנית אינן ממומשות, הדיון בה מתייתר.

10.1.2. תכנית מס' רע/2015

שמאי הצדדים חישבו את ההשבחה הנובעת מאישור התכנית באופן דומה אך חלוקים בנושאי מקדמי שווי, ערכי שווי, השפעת השלביות בתכנית ונושא הממ"דים והכללת המע"מ.

- שמאי המשיבה ערך שומה אחת למלוא הזכויות, ואינו רואה הבדל בין תחשיב השבחה בגין מכר או כזה בגין היתר בניה.
- שמאי המבקש ערך 2 שומות:
  1) שומה למכר למלוא הזכויות.
  2) שומה להיתר בניה למלוא הזכויות.

הבדל בין שתי השומות נובע מאי הכללת הממ"ד בתחשיב ההשבחה במימוש ע"י היתר בניה.

10.1.3. הקלה

שני השמאים לא ערכו שומה בגין ההקלה.

הכרעה

הצדדים הסכימו, במהלך הדיון, שאערוך שלושה תחשיבי השבחה כלהלן:

1. השבחה מתכנית ממ/רע/2015:
   1.1. מימוש ע"י היתר בניה.
   1.2. מימוש במכר
   1.3. השבחה להקלה.

אני מקבל את הסכמתם, הואיל וכך ההליך יהיה יעיל ויחסכו הוצאות.

2. השבחה מתכנית רע/2015

ההסתדרות 26 – בית פלינר , קומה 14, פתח תקוה 4954043
טל. 03-9041235, פקס. 03-9049399 דואר אלקטרוני: office@gadnathan.com

<u>דיון</u>

להלן תמצית שומות הצדדים:

<u>מהות</u>	**<u>שמאי משיבה</u>**	**<u>שמאי מבקשים</u>**
שווי מ"ר ביעוד חקלאי	900 ₪/מ"ר	1,600 ₪/מ"ר
שווי יח"ד ממוצעת	1,150,000 ₪	814,000 ₪
מע"מ	יש לכלול בשווי קל"י	אין לכלול בשווי קל"י
ממ"ד	אין פטור מהיטל בעת בניה	קיים פטור מהיטל בעת בניה

1) תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

שווי במצב קודם : 6,187.5 מ"ר X 900 ₪/מ"ר = 5,568,750 ₪

<u>שווי במצב חדש : 25 יח"ד X 1,150,000 ₪/יח"ד = 28,750,000 ₪</u>

השבחה: 23,181,250 ₪

2) תחשיב ההשבחה בשומת המבקש[4]:

שווי מצב קודם : 6187,5.5 מ"ר X 1,600 ₪/מ"ר = 9,900,000 ₪

<u>שווי מצב חדש : 25 יח"ד X 814,000 ₪/יח"ד = 20,350,000 ₪</u>

השבחה: 10,450,000 ₪

השבחה בניכוי ממ"ד: 8,410,000 ₪

<u>הכרעה</u>

1. <u>מע"מ והיטל השבחה</u>:

כעקרון יש לכלול את מרכיב המע"מ בחישוב ההשבחה למגורים, עובר להיטל ההשבחה. פסיקות של בתי משפט ושל ועדות ערר דנו בנושא בהרחבה כאשר ו' ערר בירושלים, בערר מס' 82/15[5] סוקרת בפסיקתה בהרחבה את

[4] ערך שתי שומות עם ובלי ממ"ד.
[5] **ועדה מקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' ד. דניאל חברה לבנין בע"מ** , נבו (21/9/15)

ההסתדרות 26 – בית פלינר , קומה 14, פתח תקוה 4954043
טל. 03-9041235, פקס. 03-9049399 דואר אלקטרוני: office@gadnathan.com

הפסיקות העיקריות לעניין זה, לרבות פס"ד קופת תגמולים[6] (להלן-"קופת תגמולים") והמסקנה העולה היא שהכלל הוא שאין להפחית את רכיב המע"מ בחישוב ההשבחה למגורים אלא בחריג של שוק של עוסקים בלבד. גם בפסיקה זו ולפי תקן מס' 11 א' של מועצת השמאים (להלן-"התקן"), יש לבדוק את מיהות הנישום, עוסק או פרטי, ולפי זה להחליט אם לכלול את מרכיב המע"מ או להחסירו. כמו כן, יש לבדוק את אופי העסקאות, האם הן עסקאות התואמות ומתאימות לאנשי מקצוע - עוסקים או לפרטיים.

ראוי לציין שעסקאות המדווחות לרשות המיסים בין חברות לפרטיים כוללות מע"מ, ועסקאות בין עוסקים מדווחות ללא מע"מ.

במקרה דנן אנו עוסקים בשני מקרים:

א. פרטי לחברות:

עסקאות הנמכרות לחברות אשר ברשותן מתחמים נרחבים, ברחבי המדינה, הכולל עשרות רבות של יחידות דיור, ואין כל ספק שהן עומדות בשני המבחנים הללו. מנגד מכירת מס' יח"ד בסדר גודל שכזה ע"י פרטי יתכן ויחויב במע"מ הואיל והמוכר יסווג כעוסק. במקרה שכזה העסקה נערכת בין שני עוסקים והמחיר שרואה כל אחד מהצדדים הוא ללא מע"מ. על כן ניתוח השווי במקרה זה אינו כולל מע"מ.

ב. בעלי קרקע פרטיים:

<u>כללי</u>: אני מודע, כאמור, לקיומו של פס"ד "קופת תגמולים". מעבר לעובדה שפסק הדין הינו מנחה, לדעתי אין להחיל אותו במקרה זה, ואפרט:

במכירת קרקע מאדם פרטי לאדם פרטי, או למספר יחידים לא תהיה חבות במע"מ שכן היא אינה מסווגת כ"עסקה "או כ"עסקת אקראי" ע"פ חוק מע"מ.

ככל שיטען שהמחיר אותו שילמו בעסקאות השונות כולל מע"מ, טענה זו אינה בהכרח נכונה, ומדוע?

במכירת זכות מפרטי לפרטי במחיר של 100 המחיר ששני הצדדים רואים הינו 100.

במכירת זכות מפרטי לעוסק במחיר של 100, העוסק מוציא חשבונית והמחיר ששני הצדדים רואים הינו 100. אין, אם כן, כל הבדל במחיר בין שתי העסקאות. מכאן רואים שהמחיר אינו כולל מע"מ.

בחוק מע"מ נאמר בסעיף 2 כי המס יוטל על **מחיר העסקה**. הואיל ומחיר העסקה בדוגמא שלעיל, הינו 100, המס יוטל רק בעת מכירה בין עוסק לפרטי ולא בין פרטי לפרטי, באשר עסקה זו אינה מסווגת כעסקה לפי חוק מע"מ.

[6] ע"א (ת"א) 2409/99 **הקופה לתגמולים ופנסיה של הסוכנות לא"י בע"מ נ. הוועדה המקומית רמת השרון** נבו,(25.3.2002)

ההסתדרות 26 – בית פלינר , קומה 14, פתח תקוה 4954043
טל. 03-9041235, פקס. 03-9049399 דואר אלקטרוני: office@gadnathan.com

בנוסף עלי לציין שבתיקון 40 לחוק מע"מ, שונה החוק, ומכירת זכות מקרקעין ל"**קבוצת רכישה**", בידי אדם פרטי, גם אם עיסוקו אינו מכירת מקרקעין, תהווה עסקת אקראי ויחול עליה מע"מ. פירוש תיקון 40 לחוק מע"מ הוא כי רוכשים אשר התארגנו במתכונת של קבוצת רכישה, כהגדרתה בחוק מיסוי מקרקעין, המובאת להלן, לא ייחשבו כ"יחידים", ולפיכך רכישת הקרקע על ידם תיחשב עסקת אקראי ותחויב בתשלום מע"מ בגינה. בדברי ההסבר לתיקון מצויין כי עסקאות בין פרטיים אינן נושאות וחייבות במע"מ, והשינוי בא למנוע חסכון במע"מ מקבוצות רכישה.

מן ה"הן" ניתן ללמוד על ה"לאו". זוהי ההוכחה האולטימטיבית לתיזה האמורה לעיל, שאין עסקת מכירת זכויות במקרקעין בין פרטי לפרטי חייבת בע"מ, ואין להחיל מע"מ מקום שהחוק אינו עושה זאת.

<u>ומהכלל אל הפרט</u>: בעלי הזכויות במגרש רכשו את חלקם בחלקת המקור, חלקה 45, בשלהי שנות ה- 80 של המאה הקודמת, באופן פרטי. מיעוטם, שלשה או ארבעה מהם רכשו את חלקיהם בשנות ה- 2000, עוד קודם לאישור התכנית. הואיל וכל אחד רכש את זכויותיו בחלקה באופן עצמאי וללא קשר ביניהם, הרבה קודם לאישור התכנית, הרי הם נחשבים לעניין מע"מ כיחידים. בגין זכויותיהם בחלקה 45, הם הפכו לשותפים במגרש 2050. בין אם הם הוקצו למגרש זה מרצונם ובין אם הוקצו באקראי, הסטטוס של כל אחד מהם כיחיד לא השתנה, ולכן לא חלה עליהם כל חבות במע"מ על מחיר הקרקע. לפי המסמכים שבידי, התאגדו הבעלים לשותפות לשם מימוש הבניה. מטבע הדברים זהו ההליך הסביר והיחידי האפשרי למטרה זו, בסיטואציה זו. הואיל והיטל השבחה מהווה חלק ממחיר הקרקע הוא לא יכלול, במקרה זה, מע"מ.

2. <u>פטור מהיטל השבחה לממ"ד:</u>

סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית פוטר בניית ממ"ד מהיטל השבחה. הסעיף חוקק במסגרת תיקון 79 לחוק התכנון והבנייה בשנת 2007:

19.(א)...
(ב) לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה שהיא אחת מאלה:
"...(9) השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן בשטח כאמור בסעיף 158ז(א1)(1)."

ההסתדרות 26 – בית פלינר , קומה 14, פתח תקוה 4954043
טל. 03-9041235, פקס. 03-9049399 דואר אלקטרוני: office@gadnathan.com

עד חקיקת הסעיף נהגו חלק מהועדות המקומיות לפטור בניית ממד"ים מהיטל, ואחרות לא פטרו מכך.

חקיקת הסעיף הסדירה את מתן הפטור לבונה ממ"ד בפועל אך לא לממש הזכויות שלא בדרך של היתר בניה.

מספר פסקי דין דנו בפטור זה ובכולם נפסק כי הפטור ינתן לבונה ממ"ד בלבד. עצם חקיקת הסעיף מלמדת שמתן פטור לממ"ד קודם לחקיקת הסעיף לא היה נכון. בפסיקת ו' ערר מרכז ע"י יו"ר הועדה עו"ד כרמית פנטון[7] מצוטט פס"ד <u>גרדיאן</u>[8] כלהלן:

"פס"ד גרדיאן, שם קבע בית המשפט העליון בין היתר, כי יש לגבות היטל השבחה על ממ"ד:
"מכאן לשאלה השנייה – האם ישנה עילה לפטור את המערערת מהיטל השבחה, בשל כך שההשבחה היא פועל יוצא של הקמת ממ"ד, ומתחייבת מהוראות הדין.
הענקת פטור מהיטל השבחה טעונה עיגון חקיקתי מפורש. ואכן – בשלבים קודמים פורסמה הצעת חוק במסגרתה הוצע לפטור מהיטל השבחה שטח מקרקעין המשמש למרחב מוגן: הצעת חוק התכנון והבנייה (ייעול וקיצור הליכים) (תיקון מס' 40), התשנ"ה- 1994, ה"ח התשנ"ה 16 (ס' 89). דא עקא ההצעה לא נתקבלה, וחוק התכנון והבנייה במתכונתו הנוכחית לא כולל את הפטור הנטען. על פי הוראות הדין, לא זו בלבד שאין עילה לפטור, אלא שמתן פטור יהא מנוגד בעליל לתכלית החקיקתית העומדת בבסיס ההוראות הנוגעות להיטל ההשבחה."

<u>הערה</u>: פס"ד גרדיאן הינו פס"ד בימ"ש מחוזי ולא בימ"ש עליון (ג.נ.).

בוועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז ירושלים נפסק ע"י יו"ר הועדה עו"ד גלעד הס[9]:

"סעיף הפטור הקבוע בסעיף 9 פטור להשבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן בשטח כאמור בסעיף 158ז(א1)(1). הן לפי לשונו של הסעיף והן לפי תכליתו, סעיף פטור זה חל רק כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בנייה והוא אינו חל כאשר מדובר במימוש בדרך של מכר. קריאה רגילה של אדם סביר את סעיף הפטור מלמדת כי "בנייה" היא אכן "בנייה" והפטור חל כאשר מבקשים לבנות ממ"ד, אך לא כאשר מוכרים מגרש ובו זכויות תיאורטיות לבניית ממ"ד. בכל מקרה, אף אם ניתן היה מבחינה לשונית לקרוא לתוך סעיף הפטור החל על בניית מרחב מוגן גם מכירת קרקע שיש אפשרות להקים עליה מרחב מוגן, הרי שיקולי

[7] ערר 8011/09-8013/09 **קיבוץ עינת נ הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון**
[8] ע"א 2234/01 **גרדיאן יזמות ובניה בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב** (פורסם שם בנבו, שם בעמ' 7-8)
[9] ערר ים – 11/ 417- 8 **חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים**, נבו, 13 מרץ 2012

ההסתדרות 26 – בית פלינר , קומה 14, פתח תקוה 4954043
טל. 03-9041235, פקס. 03-9049399 דואר אלקטרוני: office@gadnathan.com

מדיניות ותכלית, מובילים אותנו לאותה התוצאה. מתן פטור מהיטל השבחה לממ"ד גם במכר מקרקעין לא רק שאינה מגשימה את הרציונל והתכלית של התיקון לעודד בנייה מהירה של מרחבים מוגנים, אלא שיש בפטור שכזה אף לעקר את התמריץ לבניית מרחבים מוגנים."

3. **<u>יחוד דירות:</u>**

שמאי המשיבה טען בעת הישיבה כי חלוקת הדירות בין הבעלים, יחוד דירות לכל אחד מהם, בהתאם לחלקו היחסי מהווה מימוש לכל דבר ועניין, ולכן יש לחייב בהיטל בגין פעולה זו. הוסיף וציין שלעניין מס שבח אין פעולה זו נחשבת כעסקה. אינני מקבל את דעתו ואנמק:

לשם גביית מס צריכה להיות הגדרה ברורה בחוק מהו מקור המס ומתי חל מועד תשלומו. התוספת השלישית מגדירה באופן ברור מהו מימוש, דהיינו מועד התשלום:

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה;

(3) העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכוח דין.

אין בהגדרות המימוש כל אזכור ליחוד דירות. אין לראות בפעולה זו גם לא מימוש, בצורה עקיפה. אני מניח שמוסכם, כי יחוד דירות אינה בקשה להיתר או לשימוש חורג. כל שנותר "לשייך" ליחוד הדירות היא העברת זכויות, דהיינו מכירה. הואיל וזכויות במקרקעין לא הועברו אלא הוגדרו, אין לראות בפעולה זו העברה ומכירה של זכויות.

ניתן לראות, כמו כן, את יחוד הדירות כרישום בית משותף, אשר אינו מהווה עסקה ומימוש לעניין היטל השבחה.

4. **<u>ערכי שווי:</u>**

א. <u>ערכי השווי במצב חדש</u>

שני השמאים דנו ארוכות, בישיבה, ובעיקר בערכי השווי. לעניין השווי במצב החדש שמאי המשיבה הציג אסמכתאות רבות לאישוש טענותיו, לרבות חוזי מכר של עסקאות קומבינציה ו/או תמורות או עסקות נטו.

ההסתדרות 26 – בית פלינר , קומה 14, פתח תקוה 4954043
טל. 03-9041235, פקס. 03-9049399 דואר אלקטרוני: office@gadnathan.com

כמו כן סקר שמאי המשיבה שומות מכריעות שנערכו במתחם ומסקנתו היא כי שווי ממוצע לקל"י נאמד בכ-1,150,000 ₪. השמאי ניתח עסקאות נטו בתחום התכנית, שנקשרו בין השנים 2009 - 2013, בהן קל"י נרכשה בסכום של 670,000 ₪ + היטל השבחה על הקונה. חלק גדול מהמסמכים הוגשו בתיק למגרש מס' 2049 שנידון בפני.

שמאי המשיבה טרח והציג עסקאות ממתחמים אחרים ברעננה וגם מכפר סבא. את עסקאות הנטו ניתח לפי מודל שטוען: **שווי חדש = היטל השבחה + מחיר העסקה**.

הוסיף וטען שמאי המשיבה שעסקאות המזומן, שרון- חן ואיתי גינדי, ושרון – חב' גינדי שתיהן מ- 5/13 אינן הגיוניות ואינן משקפות את שווי הקרקע, והוכחה לכך היא ששמאים מכריעים דחו אותן, לאור העובדה ששווי הקרקע לא עלה במשך 3 שנים, וקרקעות נקנו לאחר שלש שנים במחיר של כ- 1,050,000 ₪ לקל"י.

שמאי המבקש ערך את שומתו כאשר רובה ככולה דנה בערכי השווי בהתייחס לשומות מכריעות הן במתחם "נוה זמר" והן במתחמים אחרים בערים אחרות. לדבריו מתוך השוואת הנתונים השווי אותו נוקט שמאי המשיבה גבוה עשרות מונים מקרקעות דומות בהרצליה, ובערים נוספות אשר בהן, לדבריו, קיים דמיון לרעננה. לדבריו פסיקות שמאים מכריעים במתחם דנן גבוהות ואינן עומדות בקנה אחד עם ערים מקבילות.

הכרעה

לעניין המודל שהשתמש בו שמאי המשיבה, עקרונית אני חושב שהמודל נכון, אבל דיוקו לקביעת שווי לוקה. שמאות מקרקעין עוסקת באומדן, ומטבע הדברים אינה שייכת למדעים המדוייקים. גורמים רבים שונים ומשונים קובעים ערכי שווי למקרקעין. בין היתר, ומעבר לפרמטרים המקובלים, יש גם להתחשב בגורמים הבאים והרשימה אינה סגורה:

- קיומן של עסקאות במקום וראשוניות לעריכתן.
- רצון יזמים להשתתף בפרוייקט ומצב שוק המקרקעין.
- נגישות ותפוצת המידע - מידת שכלול השוק.
- מצב כלכלי של מוכר/קונה.
- מיסוי החל על המוכר/קונה.
- יכולת ניהול מו"מ.

ההסתדרות 26 – בית פלינר , קומה 14, פתח תקוה 4954043
טל. 03-9041235, פקס. 03-9049399 דואר אלקטרוני: office@gadnathan.com

המודל המוצע אינו כולל פרמטרים אלה וגם לא אחרים, ובנסיבות מסוימות מאד הוא יכול לתת אומדן סביר. הראיה לכך היא עסקאות הנטו שנקשרו, בהן נקבע ע"י שמאים מכריעים שווי קל"י של מעל ל- 1,000,000 ₪, כאשר לפניהם עמדה טבלת ההקצאות בה חושב היטל בשיעור של כ-440,000 ₪ ליח"ד. לאורך ציר הזמן נקבעו היטלי ההשבחה נמוכים יותר שהממוצע עד כה הוא כ-353,000 ₪ ליח"ד.

אינני רוצה להיכנס לסיבות לירידה בגובה ההיטל, אבל סיבה אחת הגיונית לדעתי הינה עליה במספר העסקאות הנגישות, שבעקבותיהן החלה תמונת השווי להתבהר. **מסקנתי היא שבתחילה העסקאות שיקפו מרכיב של מחיר שהיה גבוה יותר ממרכיב של שווי עד אשר התאזנו והתכנסו לכוון של שווי.**

קבלת תוצאת המודל כפשוטו תחטא לאמת, הואיל ושבתחילת הדרך נרכשו קרקעות בעסקאות נטו, כאשר לפני הצדדים לעסקה עמדו מספר עובדות מצומצם, וגם ובעיקר טבלת ההקצאות, המושתתת על המודל הנ"ל, לעומת ההבנה שניתן לערור על גובה היטל ההשבחה, ואכן שפע העררים גרמו להיטל להתיישר על רמה הנמוכה בכ- 20% מהמצופה במודל, כ – 3,020 ₪ למ"ר פלדלת - ר' להלן. למרות זאת שמאי המשיבה נוקט בכלל השומות המכריעות שקראתי, בשווי קל"י החל מ- 1,129,000 ₪ ועד 1,180,000 ₪[10], כולל מע"מ, ולא הצלחתי להבחין כי נעשתה בשומותיו התאמה לשטח יח"ד, כאשר דווקא בטבלאות ההקצאה, חלק מהליך האיזון נעשה ע"י התחשבות בשטח יח"ד.

ראוי לציין שבשומה שערכתי למגרש מס' 2049 היטל שנקבע ליח"ד בשטח פלדלת של 115 מ"ר הינו כ – 316,000 ₪, כ – 2,750 ₪/מ"ר.

טענה נוספת של המשיבה האומרת שמחירי הקרקעות במועד הקובע היו בגבולות של 1,200,000 ₪, ולא השתנו במהלך השנים עד כה:

ציטוט: **נערכה עסקה על 48 יח"ד של חסויה ושולמו 1,200,000 ₪ ליח"ד ממוצעת. העברתי בנספח כ"ו על דירות שנמכרו מ-2013, מחירי הדירות כגמורות לא השתנו ואין מובהקות. לעומת זאת מדד תשומות הבניה עלה בכ-6%, מה שקרה הוא שמחיר הקרקע למועד הקובע היה צריך להיות יותר גבוה. לא קרה שום דבר עם 50% של הקומבינציה. מדד תשומות עלה, המחירים של הדירות לא עלו והמחיר במועד הגבוהה הקובע היה מעל מיליון מאתיים.**

איני יכול לקבל את טענת שמאי המשיבה בעניין זה כי לא חלה עליית המחירים בשנים 2012-2016.

[10] שומת ג'רבי גו"ח 7661/47 מגרשים 2053 – 2054.

ההסתדרות 26 – בית פלינר , קומה 14, פתח תקוה 4954043
טל. 03-9041235, פקס. 03-9049399 דואר אלקטרוני: office@gadnathan.com

פרסומים, הן של האוצר והן של השמאי הממשלתי מדברים על עליית מחירי הדירות בשיעור של כ - 8% לשנה בממוצע. בתקופה שבין 1/1/12 ועד 1/1/17 עלה מדד תשומות הבניה בכ- 8.2%. לעומת זאת, לפי דיווחי מס שבח, מחירי דירות בסביבה, בשטח ממוצע של כ- 100 מ״ר, עלו בין השנים 2012-2016 בכ- 16.5%. עד שנת 2015 עלו מחיריהן בכ- 22% ובין שנת 2015 לשנת 2016 ירידה של 5.5%. מגמה דומה מוצגת בטבלאות הלמ״ס לאזור השרון, דירות של 4.5 חדרים – 5 חדרים, וכן בפרסומי משרד השיכון לעיר רעננה.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
רעננה	1,714,635 ש״ח	2,056,622 ש״ח	**2,084,295 ש״ח**	**2,268,229 ש״ח**	**2,387,961 ש״ח**	**2,567,462 ש״ח**
		אחוז השינוי יחסית ל - 2012	**1**	**8.82%**	**14.57%**	**23.18%**

לא יהיה זה מוגזם לומר שחלק ניכר מהעלייה או כולה עד שנת 2016, ניתן ליחס לקרקע. מדווחים שונים עולה שמחיר הקרקעות עלה בין השנים 2014 – 2016 בגבולות של 25% בממוצע. אינני חושב שרעננה הייתה יוצאת מהכלל בעניין זה. דווקא טענה זו של המשיבה האומרת שמחירי הקרקעות והדירות לא השתנו במהלך השנים עד כה, יכולה ללמד על כך שהעסקאות, להן טוען שמאי המשיבה, משקפות מחיר ולא שווי.
זו גם סיבה נוספת שאינני יכול לקבל את התוצאה העולה מהמודל אותו הציג שמאי המשיבה,
של כ- 440,000 ₪ היטל לקל״י עובר לשווי קל״י של כ- 1,150,000 ₪.

בידי מספר רב של עסקאות לקרקע, המגובות בחוזים, לשנים 2012-2016. עסקאות מזומן, עסקאות קומבינציה ו/או תמורות, וגם עסקאות נטו, לרבות עסקאות בנכס עצמו. ניתחתי את כולן, והתאמתי את התוצאה לשטח יח״ד ממוצע בנכס שלפנינו, באופן ליניארי.

בהינתן מספר גדול של עסקאות השוואה בנכס וסביבתו, איני נצרך ״לרעות בשדות זרים״. למרות זאת בדקתי את התוצאה שקיבלתי לאורן של עסקאות בהרצליה הסמוכה, לתכניות השונות שאושרו במועדים הסמוכים למועד הקובע. לציין שהרצליה עיר גובלת ברעננה ודומה לה.

כמו כן, כל עסקה שנותחה, עומתה אל מול הערכת מס שבח, כמופיע באתר ״מידע נדלן״.

את מחירי קל״י בעסקאות נטו כאמור, קבעתי לפי המחיר, בחוזה העסקה, בתוספת היטל השבחה.

היטל ההשבחה לעסקאות אלו חושב לפי ממוצע ההשבחה והיטל השבחה למ״ר פלדלת כפי שקבעו השמאים המכריעים, לפני, במתחם. היטל ממוצע לקל״י בשטח פלדלת ממוצע של 117 מ״ר נקבע לפי ניתוח שערכתי

ההסתדרות 26 – בית פלינר , קומה 14, פתח תקוה 4954043
טל. 03-9041235, פקס. 03-9049399 דואר אלקטרוני: office@gadnathan.com

ל- 352,625 ₪ או כ- 3,020 ₪ למ"ר, למרות החלטתי בתיק מינוי 1291-2016, גוש 7661 חלקה 136, מגרש 2049, בה נקבע היטל של כ- 316,220 ₪ ליח"ד בשטח של 115 מ"ר, או כ- 2,750 ₪ למ"ר[11].

להלן סקירת גובה ההיטל בשומות מכריעות בסביבת הנכס הנישום:

תאריך	שמאי מכריע	שטח עיקרי	ממ"ד	שטח פלדלת	שווי קל"י	השבחה מלאה	היטל	היטל ליח"ד
19/03/2013	נדם	2,329 מ"ר	313 מ"ר	106 מ"ר	950,000 מ"ר	18,802,083 ₪	9,401,042 ₪	376,042 ₪
05/05/2013	פריאל	2,481 מ"ר	275 מ"ר	125 מ"ר	1,058,000 מ"ר	17,467,890 ₪	8,733,945 ₪	396,998 ₪
04/11/2013	עטאף	3,820 מ"ר	438 מ"ר	122 מ"ר	1,040,000 מ"ר	26,719,548 ₪	13,359,774 ₪	381,708 ₪
01/03/2014	דיאמנט	6,730 מ"ר	800 מ"ר	118 מ"ר	1,000,000 מ"ר	47,709,000 ₪	23,854,500 ₪	372,727 ₪
04/05/2014	ג'רבי	37,945 מ"ר	4,400 מ"ר	120 מ"ר	1,000,000 מ"ר	234,718,000 ₪	117,359,000 ₪	333,406 ₪
02/06/2014	ג'רבי	4,845 מ"ר	575 מ"ר	118 מ"ר	995,575 מ"ר	32,249,171 ₪	16,124,586 ₪	350,534 ₪
		4,845 מ"ר	575 מ"ר	118 מ"ר	920,550 מ"ר	32,249,171 ₪	16,124,586 ₪	350,534 ₪
24/06/2015	בלטר	3,568 מ"ר	463 מ"ר	109 מ"ר	975,780 מ"ר	28,410,000 ₪	14,205,000 ₪	383,919 ₪
		3,471 מ"ר	450 מ"ר	109 מ"ר	975,780 מ"ר	25,258,698 ₪	12,629,349 ₪	350,815 ₪
27/06/2014	אריאל	3,155 מ"ר	438 מ"ר	103 מ"ר	965,000 מ"ר	25,321,000 ₪	12,660,500 ₪	361,729 ₪
27/03/2016	ג'רבי	5,551 מ"ר	638 מ"ר	121 מ"ר	995,572 מ"ר	37,789,729 ₪	18,894,865 ₪	370,488 ₪
27/03/2016	גרבי	5,974 מ"ר	775 מ"ר	109 מ"ר	948,195 מ"ר	44,345,285 ₪	22,172,643 ₪	357,623 ₪
03/04/2016	שרביט שפירא	3,412 מ"ר	438 מ"ר	110 מ"ר	964,000 מ"ר	25,264,333 ₪	12,632,167 ₪	360,919 ₪
02/06/2016	אריאל	2,889 מ"ר	324 מ"ר	119 מ"ר	940,000 מ"ר	19,378,725 ₪	9,689,363 ₪	358,865 ₪
ממוצע משוקלל		**91,015 מ"ר**	**10,899 מ"ר**	**117 מ"ר**	**980,604 ₪**	**615,682,634 ₪**	**307,841,317 ₪**	**352,625 ₪**
היטל למ"ר		**3,020 ₪**						

במאמר מוסגר ברצוני לציין בהקשר לגובה היטל ההשבחה, שעסקת "מסטרמן" הראשונה (ר' להלן) הינה עסקת "נטו" ונמכרו בה 64 קל"י במחיר של 600,000 ₪ כ"א.

העסקה השניה הייתה עסקה "ברוטו", וקל"י מושבחת נמכרה במחיר של כ- 858,000 ₪. כ"א. מכאן, שלכאורה, גובה היטל ההשבחה אותו רואים הצדדים הינו כ- 258,000 ₪.

קבעתי מקדם למועד לפי פרסומי הלמ"ס, השמאי הממשלתי הראשי, ופרסומי מידע נדל"ן. להלן טבלה המציגה את המקדם למועד כאשר עליית השווי מובאת כממוצע בין המדדים השונים בניכוי מדד תשומות הבניה לכל שנה:

מהות /שנה	2012	2013	2014	2015	2016
עליית שווי ממוצעת	1.0000	1.07	1.12	1.17	1.16
עלית שווי בניכוי תשומות בניה		1.03	1.06	1.10	1.08
מקדם לתאריך קובע	1	0.97	0.94	0.91	0.93

[11] ההיטל בתיק האמור מהווה 35.2% משווי המצב החדש.

ההסתדרות 26 – בית פלינר , קומה 14, פתח תקוה 4954043
טל. 03-9041235, פקס. 03-9049399 דואר אלקטרוני: office@gadnathan.com

עקרונות ניתוח עסקאות מצב חדש:

- עלויות הבניה בעסקאות הקומבינציה לפי דקל.
- החישוב נערך בשתי שיטות:

❖ זרם תשלומים למשך התקופה עד גמר הבניה, וזאת בהנחה שהבעלים והיזם מוכרים דירות תוך כדי מהלך הבניה.

❖ שווי נדחה של עלויות הבניה עד גמר הבניה, בהנחה שהבעלים אינו מוכר דירות עד קבלתן.

❖ שווי קל״י נקבע לפי הממוצע ביניהם.

- בחוזי התמורות הנתונים הופקו מהחוזים.
- בעסקאות בהם הוזכרה הנחת מס שבח, לאור הוראת השעה, היא הוספה לשווי קל״י.

<u>להלן ניתוח העסקאות למועד תכנית מס׳ רע/2015:</u>

בעסקה מס׳ 1 - בחוזה ״קידר״ מוגדרות העלויות השונות לפי הנתונים בניתוח. לכן העסקה לא נותחה לפי נתוני ״דקל״.

ההסתדרות 26 – בית פלינר , קומה 14, פתח תקוה 4954043
טל. 03-9041235, פקס. 03-9049399 דואר אלקטרוני: office@gadnathan.com

דר' גד נתן - D.M.D, שמאי מקרקעין, משפטן - LL.B
שמאי מכריע

שרון גל דרור-שמאית מקרקעין

	חוזה קידר 25/11/12 גו"ח 7661/30					
	מגרש 2026	22 יח"ד	33 חניות			
			תת קרקעיות	13 חניות		
	קומבינציה	**50%**				
	מגרש 2026	שטח מגרש 2,006 מ"ר				
		שטח עיקרי 2,481 מ"ר	שטח שרות 1,270 מ"ר	מרפסות 264 מ"ר	חניון 462 מ"ר	
		5,000 ₪	5,000 ₪	5,000 ₪	2,000 ₪	
	עלות בניה כוללת		20,999,000 ₪			
	עלות ליח"ד	22 יח"ד	954,500 ₪			
	עלות לבעלים	10 יח"ד	9,545,000 ₪			
1	רווח יזמי	15%	1,431,750 ₪			
	סה"כ עלויות בעלים		**10,976,750** ₪			
			זרם תשלומים			
	10,976,750 ₪	לשנה	3,658,917 ₪			
	3.00 שנים	מס' שנים	3.00 שנים			
	7%	ריבית	7%			
	0.8163	**מקדם היוון**	**2.6243**			
	8,960,298 ₪		**9,602,154** ₪			
	896,030 ₪	**שווי קל"י ממוצע**	**960,215** ₪			
		928,000 ₪				
	מס שבח	**9,400,000** ₪				
		10 יח"ד				
		940,000 ₪				

	חוזה יהונתן גולן	08-07-12	גו"ח 7661/40			
	מגרש 2037	שטח 2,329 מ"ר	מס' יח"ד 25 יח"ד	שטח יח"ד 93 מ"ר	שטח פלדלת **105 מ"ר**	
2	מחיר רכישה	**1,300,000** ₪				
	מס' יח"ד נרכשות	1.90 יח"ד				
	מחיר ליח"ד	**683,972** ₪				
	היטל מחושב	**304,964** ₪				
	מחיר יח"ד	**988,936** ₪				
	מס שבח	**988,936** ₪				

ההסתדרות 26 – בית פלינר , קומה 14, פתח תקוה 4954043
טל. 03-9041235, פקס. 03-9049399 דואר אלקטרוני: office@gadnathan.com

דר' גד נתן - D.M.D, שמאי מקרקעין, משפטן - LL.B
שמאי מכריע

שרון גל דרור-שמאית מקרקעין

3	**חוזה ברום - רעננה הירוקה 2.05.2013**					
	גו"ח 7661/28					
	מגרש 2019	35 יח"ד	חניות	52.5		
				תת קרקעיות	21	
	קומבינציה	**50%**				
	מגרש 2019	שטח מגרש 3,155 מ"ר	שטח עיקרי 3,651 מ"ר	ממ"ד 438 מ"ר	שטח פלדלת 117 מ"ר	שטח יח"ד עקרי 104 מ"ר
	עלות בניה כוללת		**23,427,945** ₪			
	לבעלים		**11,713,973** ₪			
	עלות עקיפה	36%	4,217,030 ₪			
		סיכום ביניים	15,931,003 ₪			
	רווח יזמי	15%	2,389,650 ₪			
		סה"כ	**18,320,653** ₪			
		זרם תשלומים				
	5,496,196 ₪	לשנה	5,496,196 ₪			
	3.33 שנים	מס' שנים	3.33 שנים			
	7%	ריבית	7%			
	0.7981	**מקדם היוון**	**2.8844**			
	14,621,604.46 ₪		**15,853,067** ₪			
	835,520 ₪	**שווי קל"י**	**905,890** ₪			
		871,000 ₪				
	יתרת מס השבח	**40,000** ₪				
		911,000 ₪				
	מס שבח	**1,040,000** ₪				

ההסתדרות 26 – בית פלינר , קומה 14, פתח תקוה 4954043
טל. 03-9041235, פקס. 03-9049399 דואר אלקטרוני: office@gadnathan.com

חוזה מקדים וקסלר - גיא ודורון לוי לבניה רוויה 05.05.2013

	גו"ח			**7661/44**	
	מגרש 2044		47 יח"ד	94 יח"ד	
	מגרש 2045		47 יח"ד		
	התמורה:				
	קומבינציה	49%			
	תמורות	49.60%			
	שווי יח"ד כולל מע"מ	2,460,000 ₪			
	יח"ד ללא מע"מ	2,084,746 ₪			
	רווח יזמי	15%	1,812,822 ₪		
			קומבינציה		**תמורות**
					97,199,186 ₪
				התאמה לשווי קרקע ליח"ד	1,943,984 ₪-
	עלות כוללת		68,215,590 ₪	סה"כ	95,255,203 ₪
	בניית יח"ד תמורה	46 יח"ד		**תמורה ללא הפחתה**	**95,255,203** ₪
	עלות עקיפה	36%	45,458,869 ₪		
4	רווח יזמי	15%	52,277,699 ₪		
	זרם תשלומים			זרם תשלומים	
	מס' שנים ל- 80%	3 שנים			
	80%	75 יח"ד		תקבולים לשנה	**25,067,159** ₪
	לשנה	25 יח"ד			94 יח"ד
	שנים לשווק	3.8 שנים		מס' שנים	3.80 שנים
	ריבית	7%		ריבית	7%
	מקדם היוון	0.773		מקדם היוון	3.2387
	שווי נוכחי	40,425,752 ₪		שווי נוכחי	**81,185,842** ₪
		שווי קל'י	**843,257 יח'ד**	**שווי קל'י**	**863,679** ₪
		יתרת מס השבח	**26,596** ₪	**יתרת מס השבח**	**26,596** ₪
		שווי קרקע ליח'ד	**869,853** ₪	**שווי קרקע ליח'ד**	**890,275** ₪
			ממוצע	**880,064** ₪	
			מעוגל	**880,000** ₪	
			מס שבח	**930,000** ₪	

ההסתדרות 26 – בית פלינר , קומה 14, פתח תקוה 4954043
טל. 03-9041235, פקס. 03-9049399 דואר אלקטרוני: office@gadnathan.com

דר' גד נתן - D.M.D., שמאי מקרקעין, משפטן - LL.B
שמאי מכריע

שרון גל דרור-שמאית מקרקעין

5	**חוזה תמורות וקסלר - גיא ודורון לוי לבניה רוויה 16.6.2013**			
	גו"ח		**7661/44**	
	מגרש 2044	47 יח"ד		94 יח"ד
	מגרש 2045	47 יח"ד		
	התמורה:	49%		
	החזר לקבלן	1.4%		
	תמורות	47.60%		
	שווי יח"ד כולל מע"מ		2,505,000 ₪	
	יח"ד ללא מע"מ		2,122,881 ₪	
	רווח יזמי	15%		1,845,984 ₪
		תמורה כוללת		94,986,203 ₪
		התאמה לשווי קרקע ליח"ד		1,899,724.07 ₪
		סה"כ תמורה		93,086,479 ₪
		20 יח"ד בהנחה		1,010,492 ₪
		מקדם סיכוי להפחתה		50%
		תמורה ברוטו		**92,581,234 ₪**

זרם תשלומים	
פדיון לשנה	24,363,483 ₪
שנים לשווק	3.8 שנים
ריבית	7%
מקדם היוון	3.2387
	78,906,823 ₪
מס' יח"ד	94 יח"ד
שווי קל"י	839,434 ₪
יתרת מס השבח	37,234 ₪
שווי קרקע ליח"ד	876,668 ₪
מעוגל	**876,700 ₪**
מס שבח	**87,420,000 ₪**
	930,000 ₪

6	**חוזה שרון - גיא ודורון לוי לבניה רוויה 05.05.2013**				
	גו"ח		**7661/50**		
	מגרש 2059	0.3188		62 יח"ד	20 יח"ד
	מגרש 2061	0.3188		51 יח"ד	16 יח"ד
				113 יח"ד	**36 יח"ד**
	תשלום	30,600,000 ₪			
	הפרשי מס שבח	1,800,000 ₪			
	סה"כ שווי	32,400,000 ₪			
	מס' יח"ד	36 יח"ד			
	שווי קל"י	**899,390 ₪**			
	מעוגל	**899,000 ₪**			
	מס שבח	**850,000 ₪**			

ההסתדרות 26 – בית פלינר , קומה 14, פתח תקוה 4954043
טל. 03-9041235, פקס. 03-9049399 דואר אלקטרוני: office@gadnathan.com

	חוזה משה שרון - חן ואיתי גינדי 11.6.2013	
	גו"ח 7661/49	
7	מגרש 2057	61 יח"ד
	תשלום	₪ 52,460,000
	הפרשי ערבות מס שבח	₪ 2,440,000
	סה"כ שווי	₪ 54,900,000
	שווי קל"י	**₪ 900,000**
	מס שבח	**₪ 860,000**

	חוזה מסטרמן - גינדי 02.05.2013			
	גו"ח		**7661/60**	
		חלק נמכר	יח"ד במגרש	יח"ד במכר
	מגרש 2076	0.771084337	45 יח"ד	35 יח"ד
	מגרש 2077	0.771084337	38 יח"ד	29 יח"ד
8			**83 יח"ד**	**64 יח"ד**
	תשלום	₪ 38,400,000		
	היטל למ"ר פלדלת	₪ 3,020		
	היטל	₪ 22,740,466		
	סה"כ שווי	₪ 61,140,466		
	מס' יח"ד	64 יח"ד		
	שווי קל"י	**₪ 955,000**		
	מס שבח	**₪ 850,000**		

עסקאות מגרש 2012 :

להלן 7 עסקאות במגרש 2012,שנמסרו לי ע"י המבקש. העסקאות הן למכירת זכות ליח"ד, בשטח פלדלת של 113 מ"ר. כולן עסקאות נטו כאשר היטל ההשבחה חל הקונה. מחיר כל עסקה חושב לפי התמורה בחוזה בתוספת היטל ממוצע למ"ר פלדלת. בכל עסקה יובא שווי ממוצע מתואם. הממוצע נעשה בין המחיר שהוערך ע"י מס שבח, לבין המחיר לפי שניתחתי. הממוצע תואם לתאריך הקובע לפי המקדמים שלעיל.

ההסתדרות 26 – בית פלינר , קומה 14, פתח תקוה 4954043
טל. 03-9041235, פקס. 03-9049399 דואר אלקטרוני: office@gadnathan.com

	חוזה	תאריך	גו"ח	מגרש	מס' יח"ד נרכשות	שטח פלדלת	מחיר	היטל ממוצע	שווי מחושב	מס שבח
9	1	08-09-13	7661/21	2012	0.5	113 מ"ר	₪ 280,000	₪ 170,065	₪ 450,100	₪ 472,500
	2	09-09-13	7661/21	2012	1	113 מ"ר	₪ 560,000	₪ 341,040	₪ 901,000	₪ 945,000
	3	01-10-13	7661/21	2012	1	113 מ"ר	₪ 560,000	₪ 341,040	₪ 901,000	₪ 945,000
	4	26-11-13	7661/21	2012	1	113 מ"ר	₪ 560,000	₪ 341,040	₪ 901,000	₪ 945,000
	5	27-11-13	7661/21	2012	1	113 מ"ר	₪ 560,000	₪ 341,040	₪ 901,000	₪ 945,000
	6	25-12-13	7661/21	2012	1	113 מ"ר	₪ 560,000	₪ 341,040	₪ 901,000	₪ 945,000
	7	25-12-13	7661/21	2012	1	113 מ"ר	₪ 560,000	₪ 341,040	₪ 901,000	₪ 945,000
					6.5 יח"ד	**113 מ"ר**	**₪ 560,000**	**₪ 341,040**	**₪ 901,000**	**₪ 945,000**
								ממוצע	**₪ 923,000**	

את עסקה מס' 10 שלהלן ניתן לנתח שתי צורות:

- לפי חוזה שבפני, העסקה כללה מכר של 64 יח"ד כלעיל.
- לפי נתוני שמאי הועדה:
  - ❖ העסקה כללה גם הזמנת בניה של יתרת הדירות, 19 יח"ד.
  - ❖ לבעלים ניתנה אופציה לתשלום של 140,000 ₪ נוספים ולבחור 20 יח"ד. דהיינו, ימכרו 63 יח"ד בסכום של 54,760,000 ₪, המגלם שווי קל"י של 869,000 ₪.

לדברי שמאי הועדה, החוזה הראשון נתבטל הואיל והקונה ראה אל מולו היטל בגובה של כ - 400,000 ₪. סכום זה יחד עם מחיר של 600,000 ₪ לקל"י, שאינה מושבחת, אותו התחייב לשלם בעסקה הראשונה, היה מביא לשווי קל"י של כ – 1,000,000 ₪. ניתוח שמאי המשיבה את חוזה "מסטרמן השני" מביא לשווי קל"י של 1,011,000 ₪. לכאורה אין הבדל בין שני החוזים. למותר לציין שאיני רואה עין בעין את ניתוח שמאי המשיבה, ולו רק בגלל התוצאה אליה הגיע.

ההסתדרות 26 – בית פלינר , קומה 14, פתח תקוה 4954043
טל. 03-9041235, פקס. 03-9049399 דואר אלקטרוני: office@gadnathan.com

דר' גד נתן - D.M.D, שמאי מקרקעין, משפטן - LL.B
שמאי מכריע

שרון גל דרור-שמאית מקרקעין

10	חוזה מסטרמן - גינדי מתוקן 23/2/14			
	גו"ח 7661/60			
	תשלום	₪ 54,400,000	תשלום	₪ 54,400,000
	הפרשי הצמדה	₪ 500,000	הפרשי הצמדה	₪ 500,000
	סה"כ שווי	₪ 54,900,000	תשלומי איזון	-₪ 140,000
	מס' יח"ד	64 יח"ד	סה"כ שווי	₪ 54,760,000
			מס' יח"ד	63 יח"ד
	שווי קל"י	**₪ 858,000**	**שווי קל"י**	**₪ 869,000**
	ממוצע	**₪ 863,500**		
	מס שבח	**₪ 850,000**		

11	חוזה שרון - גיא ודורון לוי לבניה רוויה 14/7/15			
	גו"ח	7661/49		
	מגרש 2058/2	0.351338	15 יח"ד	
	תשלום	₪ 14,270,400		
	מס' יח"ד	15 יח"ד		
	שווי קל"י	**₪ 951,000**		
	מס שבח	**₪ 951,000**	**₪ 14,270,000**	

12	חוזה שרון גרוס- גיא ודורון לוי לבניה רוויה 14/7/15			
	גו"ח	7661/50		
	מגרש 2062	25 יח"ד		
	תשלום	₪ 24,775,000		
	מס' יח"ד	25 יח"ד		
	שווי קל"י	**₪ 991,000**		
		₪ 991,000		
	מס שבח	**לא נמצא**		

13	חוזה בלבן - גיא ודורון לוי לבניה רוויה 13/11/16			
	גו"ח	7661/156	7661/156	
	מגרש 2069		48 יח"ד	
	תשלום	₪ 57,600,000		
	סה"כ שווי	₪ 57,600,000		
	מס' יח"ד	48 יח"ד		
	שווי קל"י	**₪ 1,200,000**		
	מס שבח	**לא נמצא**		

ההסתדרות 26 – בית פלינר , קומה 14, פתח תקוה 4954043
טל. 03-9041235, פקס. 03-9049399 דואר אלקטרוני: office@gadnathan.com

	חוזה טאוב	**01-02-17**	**גו"ח 7661/90**		
	מגרש	שטח עיקרי	מס' יח"ד	שטח יח"ד	שטח פלדלת
	2002	5,885 מ"ר	55 יח"ד	107 מ"ר	**119 מ"ר**
14	מחיר רכישה	**1,450,000** ₪			
	מס' יח"ד נרכ'	1.63 יח"ד			
	מחיר ליח"ד	**889,577** ₪			
	מחיר יח"ד מ'	**890,000** ₪			
	מס שבח	**לא נמצא**			

ב. **עסקאות בנכס:**

בנכס נערכו ששה חוזים למכירת זכויות ליח"ד בשטח של 92 מ"ר כל אחת, וחוזה אחד למכירת זכות ליח"ד בשטח של 126 מ"ר. העסקאות כולן עסקאות נטו, כאשר היטל ההשבחה חל הקונה.

לא עשיתי שימוש בעסקאות אלה מהסיבות כלהלן:

1. העסקאות אמורות להתבסס על טבלת החלוקה שנערכה ע"י השמאי מר ג. סיטון. לא מצאתי כל מתאם בין הטבלה ובין מחיר העסקאות.
2. העסקאות נערכו לאחר חלוקת הדירות בין הבעלים. סביר לכן להניח ששיקולים של מיקום הדירות ושיקולים סובייקטיביים אחרים השפיעו על המחירים.
3. העסקאות נערכו בתאריכים שונים המתפרסים על כל שנת 2016, כאשר המחיר ששולם בכל אחת שונה משמעותית מהאחרות.
4. לכן, ובהתחשב שאלו עסקאות נטו, כל נסיון להתאמתן לתאריך הקובע, יצריך הנחות רבות ויגרום ויביא לשגיאה גדולה.

העדפתי היא להתייחס לשווי אותו קבע השמאי מר ג. סיטון, 25,000,000 ₪ לכלל המגרש, דהיינו 1,000,000 ₪/קל"י לחודש ספטמבר 2015.

ג. עסקאות לשנת 2016: הואיל והעסקאות לשנת 2016 הינן מאוחרות יחסית, ושונות בצורה מהותית, ניתחתי אותן, אך התייחסתי אליהן בספק לשם קביעת השווי.

ההסתדרות 26 – בית פלינר , קומה 14, פתח תקוה 4954043
טל. 03-9041235, פקס. 03-9049399 דואר אלקטרוני: office@gadnathan.com

דר' גד נתן - D.M.D., שמאי מקרקעין, משפטן - LL.B
שמאי מכריע

שרון גל דרור- שמאית מקרקעין

1. **ממוצע מתואם לכלל העסקאות:**

מס' סדורי	שנה	מחיר קל"י	מס שבח	מקדם למועד	שווי ממוצע מתואם	שטח פלדלת
1	2012	₪ 928,000	₪ 940,000	1.00	₪ 934,000	125 מ"ר
2	2012	₪ 988,936	₪ 988,936	1.00	₪ 988,936	105 מ"ר
3	2013	₪ 911,000	₪ 1,040,000	0.97	₪ 950,211	117 מ"ר
4	2013	₪ 880,000	₪ 930,000	0.97	₪ 881,538	122 מ"ר
5	2013	₪ 876,700	₪ 930,000	0.97	₪ 879,931	122 מ"ר
6	2013	₪ 899,000	₪ 850,000	0.97	₪ 851,829	121 מ"ר
7	2013	₪ 900,000	₪ 860,000	0.97	₪ 857,186	115 מ"ר
8	2013	₪ 955,000	₪ 850,000	0.97	₪ 879,103	118 מ"ר
9	2013	₪ 901,000	₪ 945,000	0.97	₪ 898,633	113 מ"ר
10	2014	₪ 863,500	₪ 850,000	0.94	₪ 804,495	118 מ"ר
11	2015	₪ 951,000	₪ 951,000	0.91	₪ 861,112	120 מ"ר
12	2015	₪ 991,000	₪ 991,000	0.91	₪ 897,331	121 מ"ר
13	2016	₪ 1,200,000	₪ 1,200,000	0.93	₪ 1,113,498	115 מ"ר
14	2016	₪ 890,000	₪ 890,000	0.93	₪ 825,845	119 מ"ר
ממוצע לא מתואם		**₪ 938,224**	**₪ 943,995**	**ממוצע מתואם**	**₪ 901,689**	**118 מ"ר**
			קרקע ליח"ד		**120 מ"ר**	**₪ 918,063**

מהטבלה עולה כי שווי קל"י בשטח פלדלת של 120 מ"ר הינו כ – 918,000 ₪.

2. **ממוצע מתואם ללא שנת 2016.**

עסקה מס' 13 ו עסקה מס' 14, שתיהן משנת 2016, וקיימת ביניהן שונות רבה. בהתעלם משתיהן הטבלה תראה כך:

ההסתדרות 26 – בית פלינר , קומה 14, פתח תקוה 4954043
טל. 03-9041235, פקס. 03-9049399 דואר אלקטרוני: office@gadnathan.com

מס' סדורי	שנה	מחיר קל"י	מס שבח	מקדם למועד	שווי ממוצע מתואם	שטח פלדלת
1	2012	₪ 928,000	₪ 940,000	1.00	₪ 934,000	125 מ"ר
2	2012	₪ 988,936	₪ 988,936	1.00	₪ 988,936	105 מ"ר
3	2013	₪ 911,000	₪ 1,040,000	0.97	₪ 950,211	117 מ"ר
4	2013	₪ 880,000	₪ 930,000	0.97	₪ 881,538	122 מ"ר
5	2013	₪ 876,700	₪ 930,000	0.97	₪ 879,931	122 מ"ר
6	2013	₪ 899,000	₪ 850,000	0.97	₪ 851,829	121 מ"ר
7	2013	₪ 900,000	₪ 860,000	0.97	₪ 857,186	115 מ"ר
8	2013	₪ 955,000	₪ 850,000	0.97	₪ 879,103	118 מ"ר
9	2013	₪ 901,000	₪ 945,000	0.97	₪ 898,633	113 מ"ר
10	2014	₪ 863,500	₪ 850,000	0.94	₪ 804,495	118 מ"ר
11	2015	₪ 951,000	₪ 951,000	0.91	₪ 861,112	120 מ"ר
12	2015	₪ 991,000	₪ 991,000	0.91	₪ 897,331	121 מ"ר
ממוצע לא מתואם		**₪ 920,428**	**₪ 927,161**	**ממוצע מתואם**	**₪ 890,359**	**118 מ"ר**
			קרקע ליח"ד		**120 מ"ר**	**₪ 905,426**

מהטבלה עולה כי שווי קל"י בשטח פלדלת של 120 מ"ר הינו כ – 905,000 ₪.

3. השמאי סיטון העריך הקרקע ב- 25,000,000 ₪ שהם כ- 908,000 ₪ לתאריך הקובע.

<u>סיכום ניתוח העסקאות</u>

מהטבלאות עולה כי שווי קל"י בשטח 120 מ"ר פלדלת לתאריך הקובע:

- ממוצע עסקאות כולל כ – 918,000 ₪.
- ממוצע עסקאות , ללא שנת 2016 כ – 905,000 ₪.
- הסכם חלוקה לפי ג. סיטון כ- 908,000 ₪.
- לא אובחנה בעסקאות שלעיל מובהקות למיקום הנכס.

ההסתדרות 26 – בית פלינר , קומה 14, פתח תקוה 4954043
טל. 03-9041235, פקס. 03-9049399 דואר אלקטרוני: office@gadnathan.com

דר' גד נתן - D.M.D., שמאי מקרקעין, משפטן - LL.B
שמאי מכריע

שרון גל דרור-שמאית מקרקעין

להלן חישוב שווי קל"י למועד הקובע: הואיל ועסקאות 13 ו- 14 לשנת 2016 מראות שונות בלתי ניתנת לגישור, תרומת טבלה זו תהיה 25%. טבלה מס' 2 ללא עסקאות 13 ו- 14 תובא במקדם תרומה שווה לזה שינתן להערכת ג. סיטון. השווי שקבע השמאי מר ג. סיטון למגרש לספטמבר 2015 – **25,000,000** ₪. בהתאמה לתאריך הקובע לפי המקדמים שלעיל השווי הוא **כ- 22,640,000** ₪ או שווי קל"י של כ- **905,500** ₪.

טבלה	שווי	משקל יחסי	חלק יחסי
1	918,063 ₪	25%	229,516 ₪
2	905,426 ₪	38%	339,535 ₪
סיטון	905,500 ₪	38%	339,563 ₪
		שווי משוקלל	**908,613** ₪
		מעוגל	**909,000** ₪

שווי קל"י בשטח פלדלת של 120 מ"ר בגובה של 909,000 ₪.

שווי זה תואם את השווי אותו קבעתי בפסיקה למגרש 2049, של 897,000 ₪ לקל"י של 115 מ"ר.

שווי מ"ר עיקרי לפי נתונים אלה, המגלם את כלל השטחים הינו: 8,416 ₪/מ"ר = 108 מ"ר / 909,000 ₪.

בדקתי את הנתונים לפי שווי קל"י בהרצליה בתכנית מס' הר//1920/1 מיום 24/2/12, ותכנית מס' הר/1985/1 א, מיום 30/10/12, ונמצא כי ששווי מ"ר עיקרי שהוערך על ידי גבוה בכ- 11% וכ - 24% בהתאמה, משווי מ"ר עיקרי בתכניות אלה.

תחשיב שווי מ"ר למבונה אקו' פלדלת:

מס' יח"ד	**25 יח"ד**		
שווי קל"י בשטח	**120 מ"ר**	**909,000** ₪	
שווי מגרש		**22,725,000** ₪	
	ניתוח שווי מ"ר למבונה		
מהות	שטח	מקדם שווי	שטח אקו'
שטח עיקרי	2,692 מ"ר	1	2,692 מ"ר אקו'
ממ"ד	300.0 מ"ר	1	300 מ"ר אקו'
מחסן	154.0 מ"ר	0.5	77 מ"ר אקו'
גן צמוד	180 מ"ר	0.25	45 מ"ר אקו'
מרפסת גג	149 מ"ר	0.25	37 מ"ר אקו'
מרפסות	317 מ"ר	0.25	79 מ"ר אקו'
		סה"כ	**3,231 מ"ר אקו'**
		שווי מ"ר אקו'	**7,034** ₪

ההסתדרות 26 – בית פלינר, קומה 14, פתח תקוה 4954043
טל. 03-9041235, פקס. 03-9049399 דואר אלקטרוני: office@gadnathan.com

ד. ערכי שווי למצב הקודם/קרקע חקלאית.

בשנים 2010 – 2012 נערכו עסקאות מכר רבות של קרקעות חקלאיות בסביבה. ניתן לחלק עסקאות אלו, באופן גס, לשתי קבוצות: קבוצה הראשונה של שטחים עד 1 דונם וקבוצה שניה של שטחים מעל 1 דונם. הקבוצה הראשונה מאופיינת באנשים פרטיים להם משווקות קרקעות חקלאיות כהשקעה עתידית ליעוד למגורים. עסקאות אלו מאופיינות במכירה של שטחים קטנים הנעים סביב 100 מ"ר - 250 מ"ר לעסקה. הקבוצה השניה היא של רוכשים הקונים חטיבות קרקע, לרוב מעל דונם ויותר המשקפות, כנראה, רכישה לשם מטרה עסקית. רוכשים אלו רוכשים קרקעות אלו במחיר ריאלי יותר. לא פעם אלו חברות המשווקות קרקע ספקולטיבית, הרוכשות הקרקע במחיר ריאלי ומשווקות במחיר ספקולטיבי לקבוצה הראשונה שלעיל.

בהתאם לכך קבעתי בתחשיב שווי הקרקע, משקל יחסי בשיעור של 60% לעסקאות גדולות בשטח שמעל דונם, ומשקל יחסי בשיעור של 40% לעסקאות לרכישת קרקעות חקלאיות בשטח שמתחת לדונם.

להלן תוצאות סקירות של שווי מ"ר קרקע חקלאית בסביבה:

עסקאות בשטח קטן מדונם					
תאריך	גו"ח	שטח רשום	שטח נמכר	תמורה	שווי למ"ר
17.04.11	7650/28	31,875 מ"ר	200 מ"ר	280,112 ₪	1,401 ₪
15.09.11	7650/26	18,522 מ"ר	250 מ"ר	250,000 ₪	1,000 ₪
13.06.11	7650/57	1,004 מ"ר	250 מ"ר	248,001 ₪	992 ₪
12.06.11	7650/57	1,004 מ"ר	250 מ"ר	248,001 ₪	992 ₪
12.06.11	7650/57	1,004 מ"ר	250 מ"ר	248,000 ₪	992 ₪
13.06.11	7650/56	1,004 מ"ר	250 מ"ר	248,000 ₪	992 ₪
15.09.11	7650/26	18,522 מ"ר	250 מ"ר	250,000 ₪	1,000 ₪
01.12.11	7650/131	1,000 מ"ר	400 מ"ר	455,160 ₪	1,138 ₪
01.12.11	7650/131	1,000 מ"ר	400 מ"ר	455,160 ₪	1,138 ₪
26.06.11	7650/22	23,121 מ"ר	667 מ"ר	700,350 ₪	1,050 ₪
		חלק יחסי בממוצע	0.4	**ממוצע**	**1,068 ₪**
עסקאות בשטח של דונם ומעלה					
15.10.12	7650/171	1,000 מ"ר	1,000 מ"ר	1,510,000 ₪	1,510 ₪
05.10.12	7650/171	1,000 מ"ר	1,000 מ"ר	1,510,000 ₪	1,510 ₪
09.07.12	7650/200	1,002 מ"ר	1,002 מ"ר	900,000 ₪	898 ₪
09.07.12	7650/200	1,002 מ"ר	1,002 מ"ר	900,000 ₪	898 ₪
05.10.12	7650/134	1,003 מ"ר	1,003 מ"ר	8,290,404 ₪	8,266 ₪
22.08.12	7650/76	1,010 מ"ר	1,010 מ"ר	1,200,000 ₪	1,188 ₪
22.08.12	7650/76	1,010 מ"ר	1,010 מ"ר	1,200,000 ₪	1,188 ₪
23.11.11	7650/297	26,014 מ"ר	16,905 מ"ר	13,744,142 ₪	813 ₪
		חלק יחסי בממוצע	0.6	**ממוצע**	**1,222 ₪**
				ממוצע כולל	**1,160 ₪**

בהתאם לכך אני קובע שווי מ"ר קרקע ביעוד חקלאי, במצב קודם של **1,160 ₪/מ"ר קרקע.**

ההסתדרות 26 – בית פלינר , קומה 14, פתח תקוה 4954043
טל. 03-9041235, פקס. 03-9049399 דואר אלקטרוני: office@gadnathan.com

4.1. **<u>תחשיב השבחה תכנית מס' רע/2015:</u>**

את תחשיב ההשבחה לנכס חישבתי באופן נפרד לעסקאות המכר ולהיתר הבניה. בכל אחד מהתחשיבים, הובא במצב הקודם שטח החקלאי היחסי ובמצב החדש השטח האקוויולנטי הרלבנטי, דהיינו, במכר לפי שטח אקו' של הדירה הנמכרת ובהיתר הבניה לפי חלוקת השטחים בבקשה להיתר, בניכוי שטח אקו' העולה מעסקאות המכר וההקלות. בעסקאות המכר הובא בחשבון ממ"ד ואילו בהיתר הבניה ללא ממ"ד.

1. <u>חוזי מכר</u>

מצב חדש

מקדם שווי דירה/חוזה	יח"ד	1 ממד	0.25 מרפסת	0.5 מחסן	סה"כ שטח אקו'
הורביץ-רובינשטיין	1 יח"ד	12.0 מ"ר	12 מ"ר אקו'	6 מ"ר אקו'	98 מ"ר אקו'
קוזניץ-דניאל	1 יח"ד	12.0 מ"ר	12 מ"ר אקו'	6 מ"ר אקו'	98 מ"ר אקו'
זוהר - לוי	1 יח"ד	12 מ"ר	12.3 מ"ר	6 מ"ר	132 מ"ר אקו'
דונאיה - אורלב	1 יח"ד	12 מ"ר	12 מ"ר	6 מ"ר	98 מ"ר אקו'
מרחבי - סומך	1 יח"ד	12 מ"ר	12 מ"ר	6 מ"ר	98 מ"ר אקו'
נוחי-פרנסס	1 יח"ד	12 מ"ר	12 מ"ר	6 מ"ר	98 מ"ר אקו'
קוזניץ - בוהדנה	1 יח"ד	12 מ"ר	12 מ"ר	6 מ"ר	98 מ"ר אקו'
		84 מ"ר			**720 מ"ר אקו'**

שווי מ"ר אקו' **7,034** ₪
שווי מצב חדש **5,064,000** ₪

שווי מצב קודם

מהות	שטח/שיעור %
שטח חקלאי מיוחס למגרש 2050	6,188 מ"ר
שטח אקו' לבניה כולל ממד"ים	3,231 מ"ר
שטח חקלאי מיוחס למ"ר בניה אקו'	1.92 מ"ר
שטח אקו' נמכר	720 מ"ר
אחוז שטח חקלאי משוייך	22.29%
שטח חקלאי משוייך לעסקאות מכר	**1,379 מ"ר**

שווי מ"ר חקלאי **1,160** ₪
שווי מצב קודם **1,600,000** ₪

השבחה: **3,464,000** ₪
היטל: **1,732,000** ₪

ההסתדרות 26 – בית פלינר , קומה 14, פתח תקוה 4954043
טל. 03-9041235, פקס. 03-9049399 דואר אלקטרוני: office@gadnathan.com

2. מימוש בהיתר (ללא שטח דירות במכר ושטח בהקלה):

מצב חדש:

מקדם בניין	1 עקרי	0.25 מרפסות	0.5 אחסנה	0.25 מרפסת גג/גן	סה"כ
בניינים א'+ב	2,677 מ"ר	340 מ"ר	154 מ"ר	329 מ"ר	2,921 מ"ר אקו'
			שטח אקו' ללא ממ"דים		**2,921 מ"ר אקו'**
			שטח אקו' דירות נמכרות ללא ממ"ד		**-636 מ"ר אקו'**
			שטח אקו' מרפסות בהקלה		**-6 מ"ר אקו'**
			שטח אקו' לחיוב		**2,279 מ"ר אקו'**
			שווי מ"ר למבונה		**7,034** ₪
			שווי מצב חדש		**16,032,000** ₪

מצב קודם:

מהות	שטח/שווי
שטח חלקה 45	46,036 מ"ר
חלק בעלים בחלקה 45	13.44%
שטח חקלאי מיוחס למגרש 2050	6,188 מ"ר
שטח חקלאי במימוש מכר	1,379 מ"ר
סה"כ שטח חקלאי למצב קודם מימוש בהיתר	**4,808 מ"ר**
שווי מ"ר חקלאי	**1,160** ₪
שווי מצב קודם	**5,578,000** ₪
השבחה	**10,454,000** ₪
היטל	**5,227,000** ₪

השבחה : 10,454,000 ₪

היטל: 5,227,000 ₪

ההסתדרות 26 – בית פלינר , קומה 14, פתח תקוה 4954043
טל. 03-9041235, פקס. 03-9049399 דואר אלקטרוני: office@gadnathan.com

4.2. **<u>השבחה עקב אישור הקלה (מועד קובע 14.2.16):</u>**

ההקלה נובעת מחריגה של מרפסות 2 מ' מקו הבניין.

הצדדים לא טענו לעניין זה והותירו את ההחלטה בידי.

להלן הוראות התכנית בנוגע למרפסות, סעיף 4.1.2 (ג)לתקנון:

"מרפסות – ניתן יהיה להבליט מרפסות בין אם מקורות ובין אם לאו, בשטח עד 12 מ"ר לכל יח"ד עפ"י תקנות, מעבר לקווי הבניין המסומנים בתכנית."

לפי ההוראה דלעיל למרפסות מותר לחרוג מקווי הבניין בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר. מכאן שההקלה הינה לשטח מעל 12 מ"ר למרפסת ליח"ד.

לפי מדידה גרפית שערכתי, שטח המרפסות החורג מעל 12 מ"ר הינו כ- 23 מ"ר. לפי נתונים שקיבלתי מאדריכלית הפרוייקט השטח הינו 23 מ"ר. הואיל וכך, זה יהיה השטח לחישוב.

<u>יום אישור הקלה וערכי שווי</u>:

המועד הקובע להקלה הינו 14.2.16, המועד האחרון בו קבעה ועדת המשנה להאריך הבקשה להיתר ולהקלה.

ערכי שווי – נסקרו עסקאות למכירת דירות בסביבה ע"פ גישת החילוץ, והנ"ל הושוו עם ערכי שווי שהתקבלו מניתוח העסקאות לתאריך אישור תכנית מס' רע/2015.

בניתוח העסקאות, לתכנית מס' רע/2015, שלעיל הגעתי לשווי של כ- 909,000 ₪ לקל"י בשטח פלדלת של 120 מ"ר. בהתאמה למועד אישור ההקלה[12] , השווי הינו כ- 979,500 ₪.

נסקרו עסקאות למגורים בבניינים חדשים בשכונת נווה זמר[13]. לאחר חילוץ[14], נתקבל שווי של כ- 1,003,000 ₪ לקל"י בשטח פלדלת של 120 מ"ר .

שווי קל"י לחישוב הובא הממוצע בין השניים 991,000 ₪. שווי זה תואם את השווי אותו העריך השמאי מר ג. סיטון לקל"י למגרש בחודש 9/2015.

שווי מ"ר מבונה נכון למועד הקובע להקלות הינו כ-7,670 ₪/מ"ר מבונה[15].

[12] לפי מקדם התאמה משנת 2016 לשנת 2012.
[13] הסקירה מופיעה כנספח לשומה.
[14] לפי עלויות בניה מחירון דקל.
[15] לפי הניצול בפועל.

ההסתדרות 26 – בית פלינר , קומה 14, פתח תקוה 4954043
טל. 03-9041235, פקס. 03-9049399 דואר אלקטרוני: office@gadnathan.com

4.3. **<u>תחשיב ההשבחה להקלה להבלטת מרפסות מעבר לקו בניין – 14.2.17</u>**

שטח מרפסות חורג -		23 מ"ר
מקדם שווי למרפסת -		25%
שווי מ"ר אקו' -		7,670 ₪/מ"ר
השבחה	**-**	**44,000** ₪
היטל	**-**	**22,000** ₪

5. <u>ההערכה</u>

לאור העקרונות והשיקולים, שהובאו לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, בגין אישור תכנית מס' רע/2015 וההקלה כמפורט להלן:

1. בגין אישור תכנית מס' רע/2015 ליום 7/6/12:
   1.1. מימוש ע"י מכר **3,464,000** ₪ וההיטל **1,732,000** ₪ .
   1.2. מימוש ע"י היתר **10,454,000** ₪ וההיטל **5,227,000** ₪.
2. בגין מימוש בהקלה ליום 14/2/16: **44,000** ₪, וההיטל **22,000** ₪.
3. בגין אישור תכנית מס' רע/292/1 א' **לא חלה השבחה**.

ולראיה באתי על החתום,

דר' גד נתן – שמאי מכריע

לוט- נספח חילוץ שווי קל"י ליום אישור ההקלות

ההסתדרות 26 – בית פלינר , קומה 14, פתח תקוה 4954043
טל. 03-9041235, פקס. 03-9049399 דואר אלקטרוני: office@gadnathan.com

דר' גד נתן - D.M.D., שמאי מקרקעין, משפטן - LL.B
שמאי מכריע

שרון גל דרור- שמאית מקרקעין

נספח –שווי קל"י לתאריך ההקלות

גוש חלקה	תאריך	שווי מכירה	בניכוי מע"מ	ניכוי יזמות	עלויות בניה כוללת 2016	שווי קרקע ליח"ד
7661/44	05-01-16	₪ 2,930,000	₪ 2,504,273.50	₪ 2,177,629	₪ 1,176,123.84	₪ 1,001,505
7661/47	06-01-16	₪ 2,400,000	₪ 2,051,282	₪ 1,783,724	₪ 789,002.56	₪ 994,721
7661/49	07-01-16	₪ 2,700,000	₪ 2,307,692	₪ 2,006,689	₪ 1,075,135.68	₪ 931,553
7661/50	07-01-16	₪ 2,930,000	₪ 2,504,274	₪ 2,177,629	₪ 1,184,539.52	₪ 993,090
7661/50	10-01-16	₪ 2,699,000	₪ 2,306,838	₪ 2,005,946	₪ 1,058,304.32	₪ 947,641
7661/28	13-01-16	₪ 2,269,000	₪ 1,939,316	₪ 1,686,362	₪ 797,418.24	₪ 888,944
7661/47	17-01-16	₪ 2,300,000	₪ 1,965,812	₪ 1,709,402	₪ 789,002.56	₪ 920,399
7661/28	24-01-16	₪ 2,270,000	₪ 1,940,171	₪ 1,687,105	₪ 797,418.24	₪ 889,687
7661/27	28-01-16	₪ 2,195,000	₪ 1,876,068	₪ 1,631,364	₪ 856,328.00	₪ 775,036
7661/44	01-02-16	₪ 2,880,000	₪ 2,461,538	₪ 2,140,468	₪ 1,176,123.84	₪ 964,344
7661/47	09-02-16	₪ 2,100,000	₪ 1,794,872	₪ 1,560,758	₪ 789,002.56	₪ 771,756
7661/50	10-02-16	₪ 2,625,000	₪ 2,243,590	₪ 1,950,948	₪ 856,328.00	₪ 1,094,620
7661/67	21-02-16	₪ 1,890,000	₪ 1,615,385	₪ 1,404,682	₪ 679,598.72	₪ 725,084
7661/42	23-02-16	₪ 2,950,000	₪ 2,521,368	₪ 2,192,493	₪ 1,066,720.00	₪ 1,125,773
7661/44	24-02-16	₪ 2,880,000	₪ 2,461,538	₪ 2,140,468	₪ 1,176,123.84	₪ 964,344
7661/44	24-02-16	₪ 2,920,000	₪ 2,495,726	₪ 2,170,197	₪ 1,176,123.84	₪ 994,073
7661/28	29-02-16	₪ 2,680,000	₪ 2,290,598	₪ 1,991,825	₪ 1,075,135.68	₪ 916,689
7661/131	01-03-16	₪ 2,860,000	₪ 2,444,444	₪ 2,125,604	₪ 1,176,123.84	₪ 949,480
7661/141	01-03-16	₪ 2,210,000	₪ 1,888,889	₪ 1,642,512	₪ 789,002.56	₪ 853,510
7661/175	06-03-16	₪ 1,965,000	₪ 1,679,487	₪ 1,460,424	₪ 679,598.72	₪ 780,825
7661/141	07-03-16	₪ 2,190,000	₪ 1,871,795	₪ 1,627,648	₪ 789,002.56	₪ 838,645
7661/174	08-03-16	₪ 2,178,000	₪ 1,861,538	₪ 1,618,729	₪ 789,002.56	₪ 829,727
7661/141	10-03-16	₪ 4,100,000	₪ 3,504,274	₪ 3,047,194	₪ 1,462,256.96	₪ 1,584,937
7661/108	13-03-16	₪ 4,650,000	₪ 3,974,359	₪ 3,455,964	₪ 1,697,896.00	₪ 1,758,068
7661/60	14-03-16	₪ 2,700,000	₪ 2,307,692	₪ 2,006,689	₪ 1,091,967.04	₪ 914,722
7661/174	14-03-16	₪ 3,275,000	₪ 2,799,145	₪ 2,434,039	₪ 1,041,472.96	₪ 1,392,566
7661/167	17-03-16	₪ 2,650,000	₪ 2,264,957	₪ 1,969,528	₪ 1,049,888.64	₪ 919,639
7661/146	21-03-16	₪ 2,730,000	₪ 2,333,333	₪ 2,028,986	₪ 1,058,304.32	₪ 970,681
7661/174	21-03-16	₪ 2,325,000	₪ 1,987,179	₪ 1,727,982	₪ 789,002.56	₪ 938,980
7661/141	27-03-16	₪ 2,900,000	₪ 2,478,632	₪ 2,155,333	₪ 1,142,461.12	₪ 1,012,871
7661/141	31-03-16	₪ 2,190,000	₪ 1,871,795	₪ 1,627,648	₪ 789,002.56	₪ 838,645
7661/163	05-04-16	₪ 2,730,000	₪ 2,333,333	₪ 2,028,986	₪ 1,091,967.04	₪ 937,018
7661/175	05-04-16	₪ 2,718,000	₪ 2,323,077	₪ 2,020,067	₪ 1,091,967.04	₪ 928,100
7661/141	11-04-16	₪ 4,300,000	₪ 3,675,214	₪ 3,195,838	₪ 1,462,256.96	₪ 1,733,581
7661/146	12-04-16	₪ 2,677,000	₪ 2,288,034	₪ 1,989,595	₪ 1,058,304.32	₪ 931,291
7661/131	14-04-16	₪ 2,835,000	₪ 2,423,077	₪ 2,107,023	₪ 1,176,123.84	₪ 930,900
7661/60	18-04-16	₪ 2,730,000	₪ 2,333,333	₪ 2,028,986	₪ 1,091,967.04	₪ 937,018
7661/141	18-04-16	₪ 2,950,000	₪ 2,521,368	₪ 2,192,493	₪ 1,142,461.12	₪ 1,050,032
7661/144	18-04-16	₪ 2,705,850	₪ 2,312,692	₪ 2,011,037	₪ 1,075,135.68	₪ 935,901
7661/42	19-04-16	₪ 2,235,000	₪ 1,910,256	₪ 1,661,093	₪ 789,002.56	₪ 872,090
7661/114	20-04-16	₪ 2,635,000	₪ 2,252,137	₪ 1,958,380	₪ 1,066,720.00	₪ 891,660
7661/107	10-05-16	₪ 2,250,000	₪ 1,923,077	₪ 1,672,241	₪ 797,418.24	₪ 874,823
7661/148	10-05-16	₪ 2,965,000	₪ 2,534,188	₪ 2,203,642	₪ 856,328.00	₪ 1,347,314
7661/63	16-05-16	₪ 2,050,000	₪ 1,752,137	₪ 1,523,597	₪ 797,418.24	₪ 726,179
7661/148	18-05-16	₪ 2,900,000	₪ 2,478,632	₪ 2,155,333	₪ 1,176,123.84	₪ 979,209
7661/140	03-06-16	₪ 3,200,000	₪ 2,735,043	₪ 2,378,298	₪ 1,108,798.40	₪ 1,269,500
7661/140	08-06-16	₪ 2,750,000	₪ 2,350,427	₪ 2,043,850	₪ 1,049,888.64	₪ 993,961
7661/163	16-06-16	₪ 2,750,000	₪ 2,350,427	₪ 2,043,850	₪ 1,100,382.72	₪ 943,467
				סה"כ		₪ 47,764,599
				ממוצע משוקלל		₪ 8,359
				קל"י	120 מ"ר	₪ 1,003,000

ההסתדרות 26 – בית פלינר , קומה 14, פתח תקוה 4954043
טל. 03-9041235, פקס. 03-9049399 דואר אלקטרוני: office@gadnathan.com