

27 באוקטובר 2020
מספרנו : 10312/2020

לכבוד
בת שבע פדידה
מזכירת אגף הנדסה, מועצה מקומית בנימינה גבעת עדה
באמצעות מייל : BatSheva@bin-ada.co.il

ג.נ,

הערכת שווי קרקע

גוש : 10133 חלקה : 6 מגרש : 1
שכונת ההרחבה, גבעת עדה



אוקטובר 2020



1. מטרת ההערכה

- 1.1. נתבקשתי ע"י מזמין השומה לחוות דעתי המקצועית, בהערכת "שווי שוק" של קרקע בייעוד מגורים בגבעת עדה לפי תב"ע 353-0433292. חוות דעת זו עוצבה בהנחה שהזכויות בנכס חופשיות מכל חוב ו/או שעבוד והנכס נקי ופנוי ממחזיק וממיטלטלין.
- 1.2. "שווי שוק" מבטא את התמורה הכספית הסבירה הצפויה להתקבל במקרה של עסקת מכר בין קונה מרצון ומוכר מרצון, בתנאי השוק השוררים במועד הקובע, כאשר הצדדים בקיאים במצב השוק ובפרטי הנכס וכאשר הנכס פנוי וחופשי מכל חוב, מחזיק ושעבוד.
- 1.3. השומה נערכה למטרה האמורה בסעיף 1.1 עבור מזמין השומה בלבד ואין לעשות בה שימוש ע"י אחר ו/או לכל מטרה אחרת. אין השומה מהווה תחליף ליעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בחוות הדעת נאסר על כל צד שלישי שהוא אינו המזמין ועורך השומה לא יהיה אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

2. ביקור בנכס

נערך ביקור בנכס ביום ה- 11/10/2020 ע"י הח"מ, שמאי מקרקעין ואסף אלקיים, מתמחה במשרדי.

3. מועד קובע

ההערכה נכונה ליום הביקור בנכס, ה- 11 לאוקטובר 2020.

4. פרטי הנכס והזכויות קניין¹

גוש	:	10133
חלקה	:	6
שטח החלקה	:	2,593 מ"ר
מגרש	:	מגרש מס' 1 בתכנית 353-0433292
שטח המגרש הנישום ²	:	1,769 מ"ר
סוג הנכס	:	קרקע בייעוד מגורים א'
בעלות	:	המועצה המקומית גבעת עדה [בשלמות]
זיהוי החלקה	:	זיהוי החלקה בוצע על פי אתר המפות הממשלתי GovMap, GIS המועצה המקומית בנימינה – גבעת עדה וביקור בנכס.

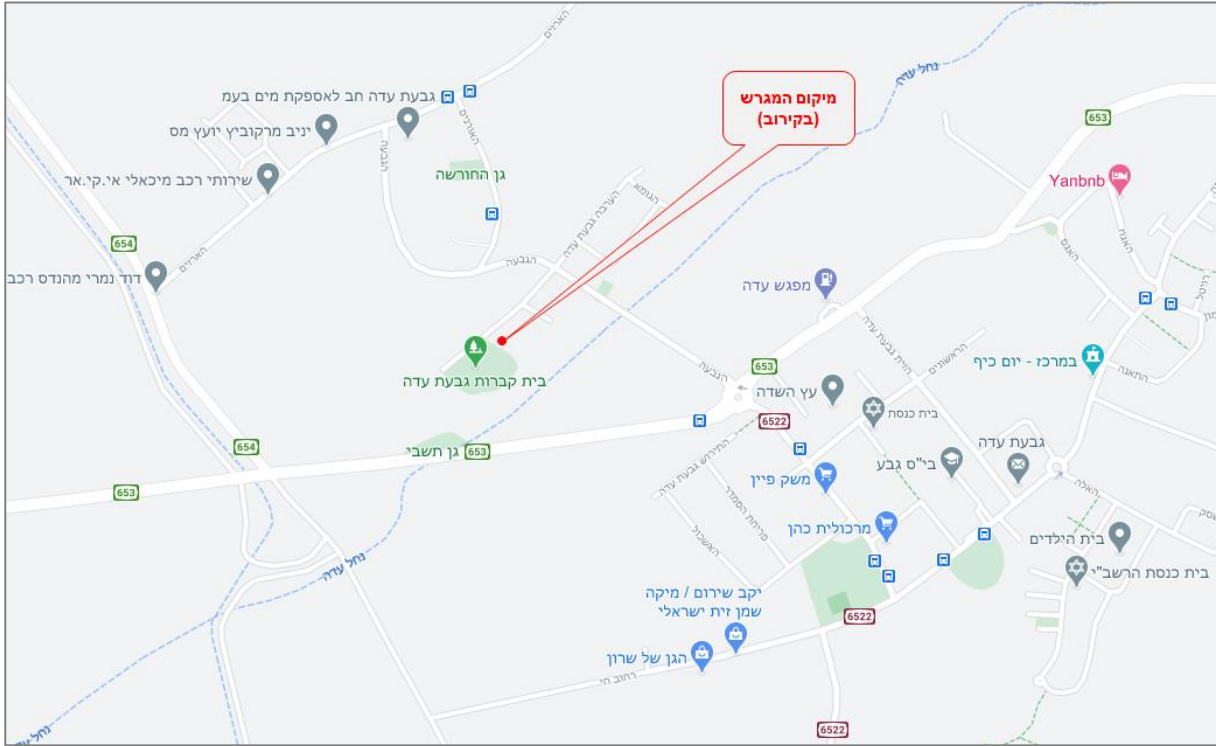
¹ עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות (נסח מס' 150712) מלשכת רישום מקרקעין חיפה מיום 28/05/2019 (ראה נספח א').
² עפ"י הוראות התכנית המפורטת.

5. **מיקום ותיאור:**

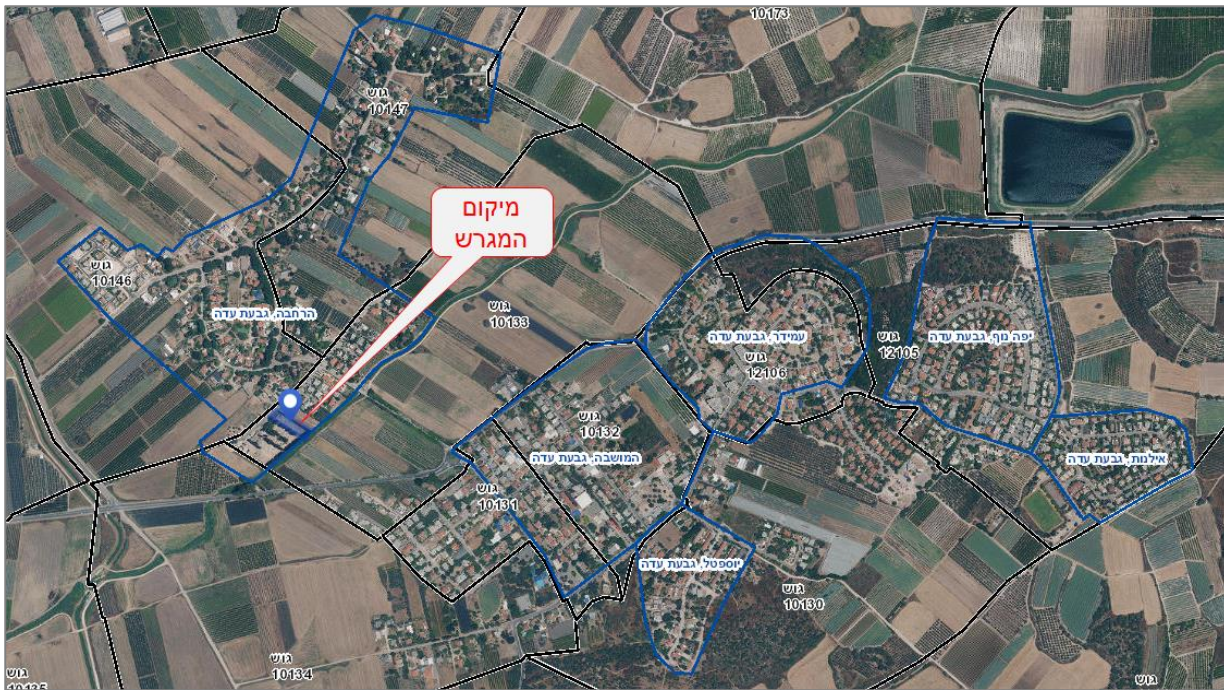
- 5.1 הנכס הינו חלק מחלקה מס' 6 בגוש 10133, הידוע כמגרש מס' 1 (תב"ע 0433292-353) בשטח של 1,769 מ"ר, המהווה חלק מחטיבת קרקע ריקה ועליה תכנון מפורט. המגרש נמצא בתחום השיפוט של המועצה המקומית בנימינה – גבעת עדה.
- 5.2 חטיבת הקרקע תחומה כדלקמן:
- | | | |
|------------|---|---|
| מצפון מערב | - | כביש גישה אל בית העלמין – דרך הברושים. |
| מצפון | - | חלקה 7 בגוש 10133. חלקה ריקה הנכללת בתחום התכנית המפורטת ומסווגת כמגרש מס' 2. |
| ממזרח | - | נחל עדה ומעברו שטחים חקלאיים שאינם מבוניים. |
| מדרום מערב | - | בית העלמין גבעת עדה. |
- 5.3 גבעת עדה הנה מושבה במורדות רמות מנשה, הממוקמת בין כביש 4 לכביש 6, מזרחית לבנימינה ובשכנות לכפר הנוער אלוני יצחק וקיבוץ כפר גליקסון. החל משנת 2003, מהווה המושבה חלק מהמועצה המקומית בנימינה – גבעת עדה.
- 5.4 סביבת הנכס מאופיינת בבתים צמודי קרקע חדישים בשני מפלסים. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, מדרכות, תאורת רחוב, גני משחקים וכיו"ב.
- 5.5 המגרש מהווה חלק מחטיבת הקרקע הנמצאת בשכונת ההרחבה של גבעת עדה. חטיבת הקרקע כוללת שני מגרשים ועליה קיימת תוכנית מפורטת תקפה 0433292-353 המסווגת את שני המגרשים בייעוד מגורים א', אזור המיועד לשביל ואזור שצ"פ.
- 5.6 צורת המגרש רגולרית, דמוית מלבן, חזית של כ- 23 מ' ועומק כ- 77 מ' בממוצע.
- 5.7 המגרש בטופוגרפיה מדרונית היורד ממערב (מרח' דרך הברושים) אל תוואי נחל עדה במזרח.
- 5.8 חטיבת הקרקע אינה מפותחת, מכוסה באדמה ואבני כורכר.
- 5.9 לאורך קו הגבול המזרחי של החלקה נטועים כ- 80 עצי ברוש צעירים היוצרים חיץ בין החלקה הנדונה לבין החלקה השכנה – חלקה מס' 7. במורדות החלקה, בצדה הדרום מערבי, נטועים כ- 20 עצי ברוש.
- 5.10 הצד הדרומי של המגרש, גובל עם בית העלמין של גבעת עדה.
- 5.11 דרך הברושים עוברת ממזרח למגרש הנדון, מחברת בין רחוב הגבעה בצפון לבית העלמין.
- 5.12 תוכנית 0433292-353 מאפשרת לבנות על המגרש עד 8 יח"ד צמודות קרקע.



מפת סביבה 5.1

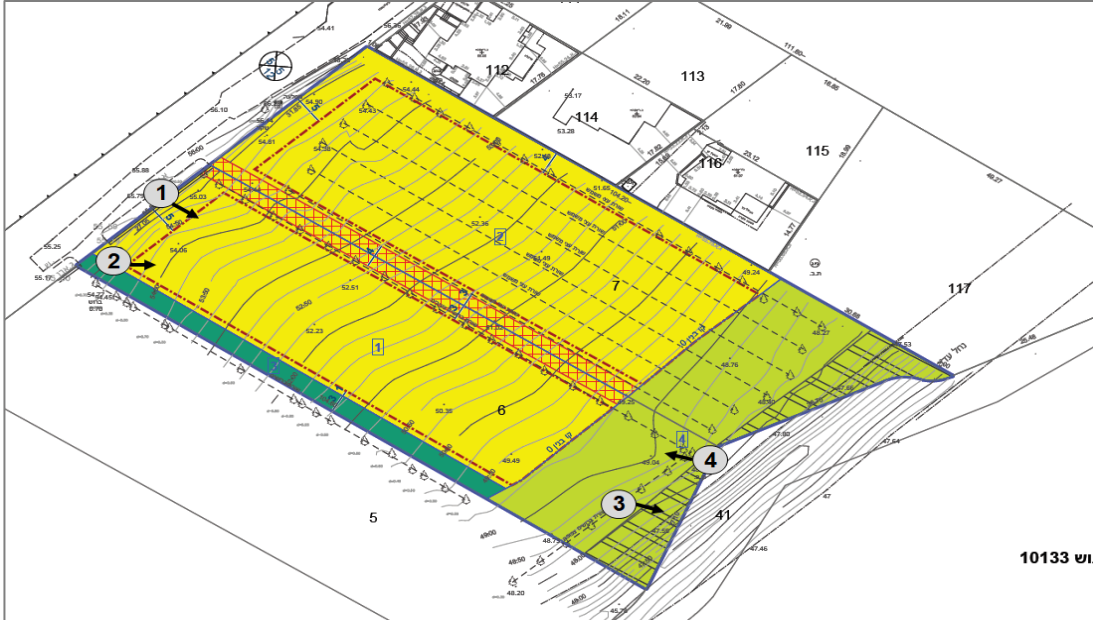


מיקום החלקה על גבי צילום אוויר 5.2



תמונה מסביבת הנכס 5.3

להלן תשריט המגרשים ומקרא ממוספר של עמדת הצילום לכל תמונה:



6. מידע תכנוני:

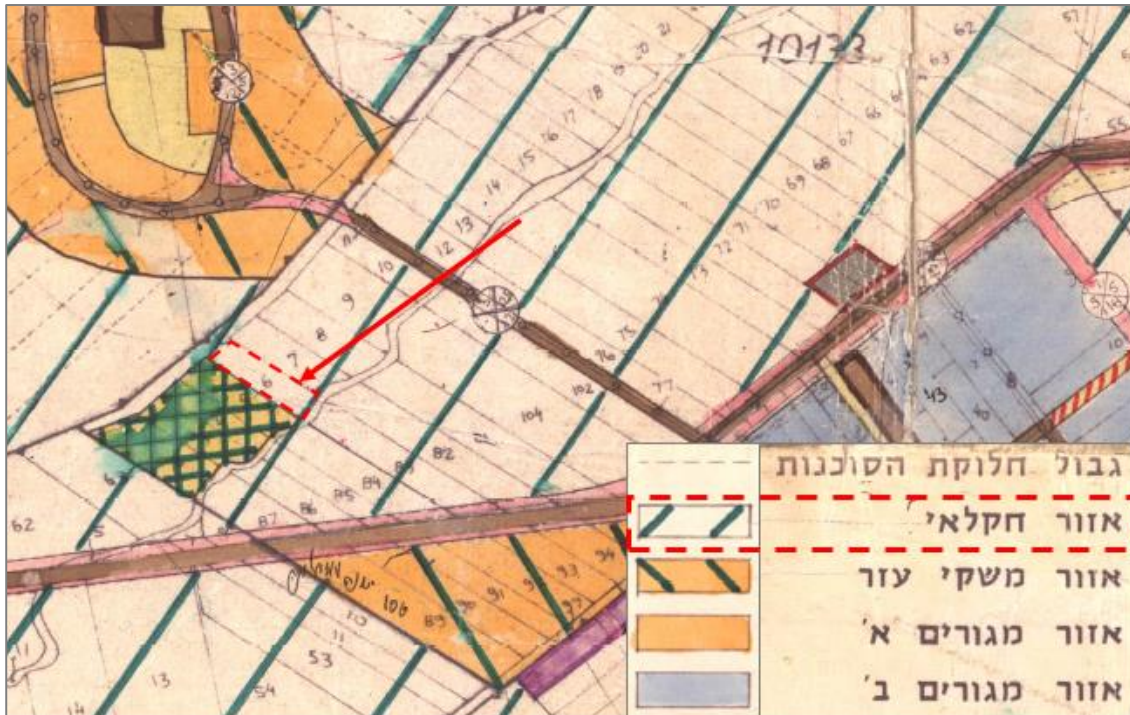
על החלקה שבנדון חלות, בין היתר, התכניות כדלקמן:

מספר תוכנית	שם תוכנית	סטטוס	תאריך סטטוס
353-0200998	שינוי מחקלאות למגורים דרך משולבת ושצ"פ	בתכנון	11/06/2014
353-0433292	מגורים בחלקות 6, 7 בגוש 13301, גבעת עדה	בתוקף	20/03/2018
95/ש	תכנית מתאר גבעת-עדה	בתוקף	26/08/1982
341/ש	שנוי לתכנית מתאר גבעת-עדה (גודל מנימלי של מגרש)	בתוקף	22/08/1985
369/ש	שינוי לתכנית מתאר גבעת-עדה (ש/95)	בתוקף	31/03/1987
383/ש	בריכות שחיה	בתוקף	15/03/1988

6.1 תכנית ש/95 פורסמה לאישור ברשומות בי.פ. 2844 ביום 28/08/1982.

עפ"י תכנית זו, הקרקע מסווגת כשטח חקלאי.

מיקום המגרש על גבי תשריט התכנית:



6.2. **תכנית מס' 353-0433292 פורסמה לאישור ברשומות בי.פ. 7734 ביום 20/03/2018.**

התכנית הנה תכנית מפורטת אשר חלה על חלקות 6 ו-7 בגוש 10133, משנה את ייעודן מאזור חקלאי לאזור מגורים א', מקצה שטחי מעבר, שטח ציבורי פתוח וקובעת זכויות והוראות בנייה.

פירוט זכויות הבניה מתוך הוראות התכנית:

יעוד	תאי שטח (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גובה מבנה-מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						קדמו	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים א'	1	1769	(1) 1280	(2) 400	(3) 400	(4) 8.5	8	60	2080	2	1	3	0	5
מגורים א'	2	2276	(1) 1440	(2) 450	(3) 450	(4) 8.5	9	60	2340	2	1	4	0	5

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לכל יח"ד: 160 מ"ר מתוכם ניתן לנצל עד 40 מ"ר לצימר.

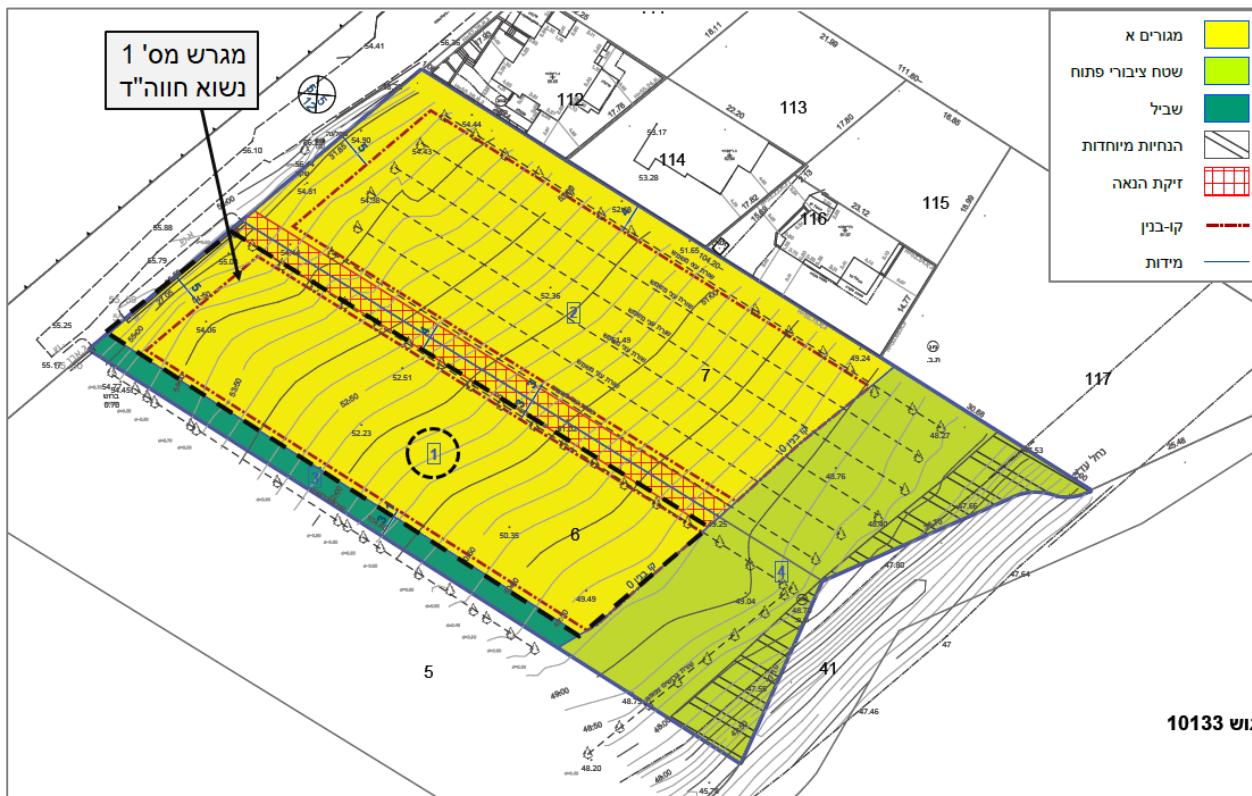
(2) לכל יח"ד 50 מ"ר שטחי שירות. ניתן לנייד חלק משטחי השרות אל מתחת לקרקע.

(3) לכל יח"ד 50 מ"ר.

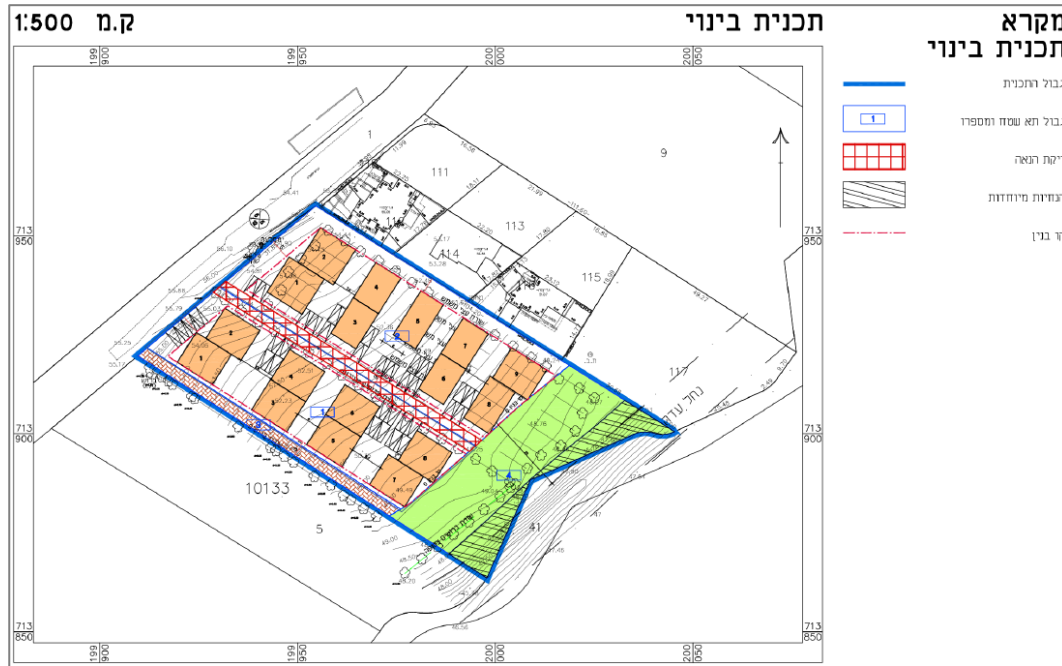
(4) 7 מ' לגג שטוח.

- נשוא חווה"ד מהווה את תא שטח מס' 1 כמפורט בטבלה שלעיל.

תשריט התכנית וסימון המגרש נשוא חווה"ד:



תכנית הבינוי :



7. רישוי

המגרש אינו מבונה.

8. נתוני השוואה

8.1 בשומת השגה מיום 15/11/2018 בגו"ח 10132/69 ברחוב ח"י 73 בגבעת עדה, הובא בחשבון שווי למ"ר מבונה אקו' של 4,556 ₪/מ"ר (כולל פיתוח וכולל מע"מ) למועד הקובע ביום 28 באוגוסט 2017. השומה התייחסה לבנייה של 4 יח"ד צמודות קרקע על מגרש של 1,084 מ"ר (מגרש ממוצע של 271 מ"ר ליח"ד).

8.2 עסקאות מכר שבוצעו למגרשים בייעוד מגורים בסביבת הנכס הנדון וניתוח זכויות הבנייה מכח

התכניות התקפות :

תאריך עסקה	גוש-חלקה	כתובת	מחיר עסקה	שטח נמכר במ"ר	מחיר למ"ר קרקע	אחוזי בניה	תכנית קומות	שטח פלדלת עפ"י תכנית מאושרת	שטח שירות במ"ר אקווי'	שטח חצר במ"ר אקווי'	סה"כ מ"ר אקווי'	שווי למ"ר מבונה אקווי'
אפריל 19	10134-108	גבעת עדה	₪ 746,265	250	₪ 2,985	36%	2	102	3	49	154	₪ 4,844
אוגוסט 19	10146-086	רגבים, גבעת עדה	₪ 1,296,791	511	₪ 2,538			190.85	6	102	299	₪ 4,337
יולי 18	10132-14	הזית 19/ האלה	₪ 1,100,000	368	₪ 2,989	42%	2	167	5	70	241	₪ 4,555
יולי 17	10132-88	הזית 12	₪ 1,300,000	394	₪ 3,299	42%	2	177	5	75	258	₪ 5,043
אוגוסט 16	10146-72	הארוזים	₪ 1,700,000	501	₪ 3,393			187	6	100	293	₪ 5,794
												₪ 4,915

ממוצע שווי מ"ר מבונה אקווי'

* מקור: מאגר מידע נדל"ן – רשות המיסים.



8.3. עסקאות מכר שבוצעו בשלוש שנים האחרונות לקוטגיים בנויים בסביבת המגרש הנדון :

מס"ד	יום מכירה	גוש חלקה	כתובת	חדרים	מפלסים	שטח רשום במ"ר	שווי מכירה	מקור
1	22/10/2018	10132-0091	הזית 26	6	2	142	2,300,000 ₪	מאגר מידע נדל"ן
2	31/01/2019	12105-0110	הרימון 37	5	2	150	2,850,000 ₪	מאגר מידע נדל"ן
3	27/12/2018	10132-0029	הזית 27 - הרותם 1	6	2	206	3,600,000 ₪	מאגר מידע נדל"ן
4	11/06/2020	10132-0015-005	הזית 5	5	2	180	2,650,000 ₪	מאגר מידע נדל"ן
5	21/08/2017	10132-42	הראשונים 13	6	2	150	2,200,000 ₪	מידע פנימי
6	17/05/2017	10132-42	הראשונים 13	6	2	150	2,050,000 ₪	מידע פנימי
7	31/08/2017	10132-42	הראשונים 13	6	2	150	2,150,000 ₪	מידע פנימי

להלן ניתוח של עסקאות ההשוואה שנעשה, בין היתר, ע"י הוצאת היתרי הבנייה של הנכסים מארכיב הועדה, וחילוץ שווי מ"ר מבונה אקווי :

עסקה מס' 2 מיום 31/01/2019						עסקה מס' 1 מיום 22.10.2018					
שטח מגרש: 501 תב"ע: ש/ש, 95/ש, 418-א - ז"ב: 45% ק.ק. + 35% א.א. שנת בנייה: 2000						שטח מגרש: 251.25 תב"ע: ש/ש, 95/ש, 448-ז"ב: 42% בשתי קומות שנת בנייה: 2008					
הרימון 37	מקדם תאום	שטח אקו' במ"ר	עלות בנייה כולל מע"מ	סה"כ	קומה	הזית 26	מקדם תאום	שטח אקו' במ"ר	עלות בנייה כולל מע"מ	סה"כ	קומה
108.25	1	108.25	7,000	757,750 ₪	ק"ק בנוי	78.99	1	78.99	7,500	592,425 ₪	ק"ק בנוי
70.36	1	70.36	7,000	492,520 ₪	ק"א	68.53	1	68.53	7,500	513,975 ₪	ק"א
12.5	0.35	12.5	2,000	25,000 ₪	חניה מקורה	8.75	0.35	25	2,000	50,000 ₪	חניה
12.5	0.35	12.5	1,500	18,750 ₪	מחסן	0	0.35	0	1,500	0 ₪	מחסן
6.78	0.3	6.78	800	5,424 ₪	פרגולה כניסה	4.653	0.3	15.51	800	12,408 ₪	פרגולה
360.97	0.25	360.97	350	126,340 ₪	חצר	32.9375	0.25	131.75	350	46,113 ₪	חצר
279.64				1,425,784 ₪	סה"כ	193.86				1,214,921 ₪	סה"כ
שווי מכירה: 2,850,000 ₪ רווח יומי שחוק (5%): 2,714,286 ₪ עלות בנייה כולל מע"מ: 1,425,784 ₪ שווי המגרש בגישת החילוץ: 1,288,502 ₪ סה"כ מ"ר אקווי: 279.64 שווי מ"ר מבונה אקווי: 4,608						שווי מכירה: 2,300,000 ₪ רווח יומי שחוק (5%): 2,190,476 ₪ עלות בנייה כולל מע"מ: 1,214,921 ₪ שווי המגרש בגישת החילוץ: 975,556 ₪ סה"כ מ"ר אקווי: 193.86 שווי מ"ר מבונה אקווי: 5,032					

עסקה מס' 4 מיום 11/06/2020						עסקה מס' 3 מיום 27/12/2018					
שטח מגרש: 310 תב"ע: ש/ש, 95/ש, 418-א - ז"ב: 45% ק.ק. + 35% א.א. שנת בנייה: 2020						שטח מגרש: 470 תב"ע: ש/ש, 95/ש, 448-ז"ב: 42% בשתי קומות שנת בנייה: 2018					
הזית 5	מקדם תאום	שטח אקו' במ"ר	עלות בנייה	סה"כ	קומה	הזית 27	מקדם תאום	שטח אקו' במ"ר	עלות בנייה	סה"כ	קומה
81.51	1	81.51	7,500	611,325 ₪	ק"ק בנוי	115.53	1	115.53	7,500	866,475 ₪	ק"ק בנוי
77.76	1	77.76	7,500	583,200 ₪	ק"א	93.98	1	93.98	7,500	704,850 ₪	ק"א
8.97	0.2	8.97	1,500	13,455 ₪	מרפסת מקורה בק"א	1.6	0.2	8	1,000	8,000 ₪	מרפסת ק"א
15	0.35	15	2,000	30,000 ₪	חניה מקורה	10.5	0.35	30	2,000	60,000 ₪	חניה
11.46	0.3	11.46	1,000	11,460 ₪	פרגולה	2.828	0.35	8.08	1,500	12,120 ₪	מחסן
310	0.25	310	350	108,500 ₪	חצר	4.986	0.3	16.62	800	13,296 ₪	פרגולה
247.25				1,357,940 ₪	סה"כ	304.37				1,769,661 ₪	סה"כ
שווי מכירה: 2,850,000 ₪ רווח יומי (10%): 2,590,909 ₪ עלות בנייה כולל מע"מ: 1,357,940 ₪ שווי המגרש בגישת החילוץ: 1,232,969 ₪ סה"כ מ"ר אקווי: 247.25 שווי מ"ר מבונה אקווי: 4,987						שווי מכירה: 3,600,000 ₪ רווח יומי (10%): 3,272,727 ₪ עלות בנייה כולל מע"מ: 1,769,661 ₪ שווי המגרש בגישת החילוץ: 1,503,067 ₪ סה"כ מ"ר אקווי: 304.37 שווי מ"ר מבונה אקווי: 4,938					



עסקה מס' 5 מיום 21/08/2017					
שנת בנייה: 2016			הראשונים 13		
סה"כ	עלות בנייה	שטח אקו' במ"ר	מקדם תאום	שטח במ"ר	קומה
₪ 492,900	₪ 7,500	65.72	1	65.72	ק"ק בנוי
₪ 546,975	₪ 7,500	72.93	1	72.93	ק"א
₪ 5,824	₪ 800	2.548	0.35	7.28	פרגולה
₪ 53,760	₪ 2,000	9.408	0.35	26.88	חניות
₪ 13,695	₪ 1,500	3.1955	0.35	9.13	מתסן
₪ 2,400	₪ 2,000	0.42	0.35	1.20	כניסה מקורה
₪ 47,100	₪ 350	33.6425	0.25	135	חצר
₪ 1,162,654		187.86			סה"כ

₪ 2,200,000	שווי מכירה
₪ 2,000,000	רווח יזמי (10%)
₪ 837,347	שווי המגרש בנישת החילוץ
187.86	סה"כ מ"ר אקווי'
₪ 4,457	שווי מ"ר מבונה אקווי'

9. שיקולים וגורמים בהערכה:

9.1 השומה נדרשת לקביעת "שווי שוק" לזכויות הבעלות המלאות בחלקה 6 בגוש 10133, המסווגת ביעוד מגורים א' מכח תכנית מקומית מפורטת 353-0433292 (מגרש 1), גבעת עדה.

9.2 התכנית מאפשרת להוציא היתרי בנייה.

9.3 שטח המגרש הנישום – כ- 1,769 מ"ר בצורת מלבן צר ואורך (23 מ' * 77 מ').

9.4 המגרש מהווה חלק מחטיבת קרקע לא מבונה ביעוד מגורים א' עליו ניתן להקים 8 יח"ד צמודות קרקע בשטח מגרש ממוצע של כ- 221 מ"ר ליח"ד (1,769 מ"ר / 8 יח"ד = כ- 221 מ"ר).

הובאה בחשבון הפחתה של 10% לצפיפות גבוהה ביחס לבתים באזור.

9.5 הובא בחשבון שטח אקו' של 274.5 מ"ר ליח"ד הבנויה בשני מפלסים מעל קומת מרתף.

תב"ע: 353-0433292		שטח מגרש ליח"ד: 221	
שטח אקו' במ"ר	מקדם תאום	שטח במ"ר	קומה
32.50	0.65	50.00	מרתף
105.00	1.00	105.00	ק"ק בנוי
105.00	1.00	105.00	ק"א
10.50	0.35	30.00	חניות
21.50	0.25	86.00	חצר
274.50			סה"כ

9.6 הובאה בחשבון התייחסות למיקום כל יח"ד בשטח המגרש על בסיס תשריט הבינוי המצורף לתכנית המפורטת.



9.7 גישת השומה הישימה, הינה גישת ההשוואה לקוטגים בנויים בסביבת הנכס וחילוץ שווי הקרקע בניכוי רווח יזמי שחוק ואומדן עלויות בניה וכן השוואה לעסקאות מכר למגרשים דומים בקרבת הנכס תוך התאמה לזכויות הבניה ולמיקום המגרש.

9.8 קרבה לבית העלמין

נוף לבית עלמין נתפש בעיני מרבית האוכלוסייה כמטרד שעלול לגרום תחושה לא נעימה אשר משפיעה לרעה על שווים של מבני מגורים גובלים.

בשומה מכרעת של השמאי עאטף עלאם מיום ה- 14/09/10 לנכס צמוד קרקע ברח' טיבר 9, גבעתיים שגובל בעורפו לבית העלמין "נחלת יצחק" הובאה בחשבון הפחתה של 5% בגין הקרבה לבית העלמין.

בכתבה שפורסמה באתר Mako מיום 10/02/2020, ציין יו"ר לשכת שמאי המקרקעין חיים מסילתי, כי נכס הנמצא בסמוך לבית קברות עלול להוות פגיעה קשה מאד וערך מופחת של עד 15% משווי הנכס.

בכתבה שפורסמה ב-The Marker ביום 28/11/2004 צוינו מספר עדויות של מתווכים ברחבי הארץ שהצביעו על ירידה בביקוש לדירות סמוכות לבתי עלמין בשיעור של כ- 5% במוצא.

בכתבה שפורסמה במגזין המושבות "גפן" מיום 13/05/2008 צוין כי מבני מגורים הסמוכים לבית העלמין בזיכרון יעקב נמכרים בכ- 5%-10% פחות מדירות דומות באזורים המרוחקים מבית העלמין.

יודגש כי מרכיב הקרקע מהווה כ- 40% משווי בית בנוי, ולכן פער של 10% במחיר בית בנוי מבטא פער של כ- 25% בשווי המגרשים.

לאור כל האמור לעיל, ובשל הקרבה לבית הקברות, הובאה בחשבון הפחתה ממוצעת של 20% בשווי המגרשים.

9.9 הובאה בחשבון תוספת ממוצעת של 2% בגין קרבה לשצ"פ הגובל בצד המזרחי שח המגרש.

9.10 הובא בחשבון שווי של 5,000 ₪ למ"ר מבונה אקו' במונחי כסף של היום, לפני מקדמי תאום למגרש הנדון.

9.11 עלות טיפול בעצי הברוש³: הובא בחשבון עלות כוללת לפיצוי, כרסום ופינוי העצים של כ- 200,000 ₪.

9.12 עסקאות ההשוואה מתייחסות לדירות ו/או קרקעות למגורים שנמכרות בין פרטיים ולכן סכומי ההערכה כוללים את מרכיב המע"מ (ראה תקן 11א).

³. לפי "מחשבון ערך חלופי לעצים" ועלות ממוצעת של כריתה ופינוי.



10. תחשיב

10.1. תחשיב שווי למגרש:

מרכיב	סה"כ כולל מע"מ
שווי מ"ר מבונה אקווי לפני תאום	₪ 5,000
סה"כ מ"ר מבונה אקווי ליח"ד	274.50
שווי קרקע ליח"ד (בממוצע) לפני תאום	₪ 1,372,500
הפחתה ממוצעת לקרבה לבית העלמין (20%)	₪ 1,098,000
הפחתה לצפיפות (10%)	₪ 988,200
תוספת ממוצעת לקרבה לשצ"פ (2%)	₪ 1,007,964
שווי המגרש (8 יח"ד) לפני טיפול בעצי הברוש	₪ 8,063,712
הפחתה בגין טיפול בעצי הברוש	₪- 200,000
שווי המגרש (8 יח"ד)	₪ 7,863,712
שווי מגרש ממוצע ליח"ד	₪ 982,964

11. הערכה

11.1 לאור האמור לעיל הנני בדעה כי "שווי-השוק" של המגרש נשוא חווה"ד בייעוד מגורים בגבעת עדה לפי תב"ע 353-0433292, כשהוא חופשי מכל חזקה, חוב ושיעבוד, מגיע לסך של:

7,865,000 ₪ [שבעה מיליון שמונה מאות שישים וחמישה אלף ₪], במעוגל, כולל מע"מ.

11.2 הערות / הצהרות:

א. ההערכה נכונה למועד הקובע.

ב. תשלום מע"מ במקרה הנדון בו המוכר הינו גוף מלכ"ר ציבורי:

מכירה לעוסק נופלת תחת ההגדרה של עסקת אקראי ומחויבת במע"מ. אולם במכירה של המגרשים לפרטיים, קיים ספק האם ניתן למסות את העסקאות בתשלומי מע"מ.

באופן כללי, מלכ"ר איננו חייב במע"מ בהתאם לסעיף 2 לחוק מס ערך מוסף, ולכן במכירה לפרטיים, נראה כי לא נדרש תשלום מע"מ. אולם, עפ"י פס"ד מיום 27/09/2012 בתיק עא 1919/10 בין הצדדים מנהל המכס ומע"מ (להלן: המערער) נגד עיריית אשקלון (להלן: המשיבה), שניתן בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים, נקבע בדעת רוב (י' דנציגר

וי' עמית כנגד דעתה של כבוד השופטת מרים נאור), כי עסקה לאנשים פרטיים, בתנאים מסוימים, יכולה להיות מסווגת כפעילות עסקית המחויבת בתשלום מע"מ, ולא כפעילות "מלכ"רית" שאינה מחויבת בתשלום מע"מ.

ביהמ"ש העליון קבע שניתן לבחון גם את המטרה הזמנית ולא רק את המטרה הסופית של מלכ"ר כדי להחליט אם העסקה נופלת במסגרת עסקת אקראי. כיוון שפעילות המועצה לשינוי ייעוד ומכירת המגרשים לפרטיים במחירי שוק נועדה להשגת רווחים, כדי לממן, בין היתר, את פעילות המועצה, ולמרות שהפעילות העתידית אינה למטרת רווח, הרי שניתן יהיה להגדיר את פעילותה כפעילות של עוסק ולחייבה במע"מ. דהיינו, לא מבחן הכוונה הוא הקובע אלא מבחן המטרה הזמנית, קרי, האם פעילות המלכ"ר בתחום מסוים היא כזו שמטרתה להפיק רווח, גם אם המטרה הסופית של הרווח נועדה לשמש את המלכ"ר בפעילותו.

במקרה הנדון, הקרקע, נשוא חוה"ד, סווגה בעבר כקרקע חקלאית והיא הושבחה כתוצאה משינוי ייעוד בתכנית 353-0433292 שיזמה המועצה המקומית.

להערכת, המקרה הנדון של ייזום תכנית לשינוי ייעוד ומכירת המגרשים נועד, בין היתר, להשיא רווחים למועצה. זאת ועוד, בהנחה שהמגרשים ימכרו לפרטיים במחירי שוק (מחירים הכוללים את רכיב המע"מ), דהיינו מחיר זהה למחיר הסופי לרוכש שכולל גם את רכיב המע"מ, הרי, שאם המועצה לא תידרש להעביר את רכיב המע"מ לרשויות, המועצה תזכה ליתרון על פני עוסקים שכן חייבים במע"מ, ובנוסף, תגרם פגיעה בלתי מוצדקת בהכנסות האוצר.

למרות כל האמור לעיל, יובהר כי הח"מ איננו משפטן ואין לראות בסעיף זה חו"ד משפטית. מומלץ לקבל ייעוץ מגורם משפטי המומחה לענייני מיסוי מקרקעין.

ג. חו"ד זו נערכה למטרה האמורה לעיל בלבד. האחריות של הח"מ מוגבלת למזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. אין לעשות כל שימוש זולת האמור לעיל ללא כל הסכמה מפורשת בכתב מהח"מ.

ד. חוה"ד הוכנה עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

ה. הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת, בבעלי הזכויות בו ובמזמין השומה.

ולראייה באתי על החתום

דרור ברלב
כלכלן ושמאי מקרקעין






נספח א' – נסח רישום

28/05/2019 כ"ג אייר תשע"ט שעה: 14:35	תאריך	<p>משרד המשפטים הגנר לרישום והמדור מקרקעין מדינת ישראל</p>	
150712	נסח מס'		
<p>לשכת רישום מקרקעין: חיפה</p> <p>העתק רישום מפנקס הזכויות</p> <p>גוש: 10133 חלקה: 6</p>			
תיאור הנכס			
		שטח במ"ר	רשויות
סוג המקרקעין		2,593.00	מ.מ. גבעת עדה
מירי			
בעלויות			
		תאריך	מס' שטר
הבעלים		01/02/1999	4960/1999/1
המועצה המקומית גבעת עדה		מכר	
החלק בנסח			
בטלמות			
סוף נתונים			
<p>נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מרשויה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001</p>			
שולמה אגרה			
עמוד 1 מתוך 1			