

דף הבית < תיקה/פסיקה

מס' תיק: 8047/0419  
מס' ישיבה: 19/19  
תאריך ישיבה: 25.07.19  
מס' בקשה: 2017/05693.001

מדינת ישראל  
ועדת הערר לתכנון ובניה  
פיצויים והיטלי השבחה  
מחוז ירושלים

כפני: יו"ר הועדה:  
חברי הועדה:  
עו"ד בנימין זלמנוביץ  
מר זהר עירון, שמאי מקרקעין ומודד מוסמך  
מר איתי אוהב ציון, נציג מתכנת המחוז

העוררת:  
ישורון אבא השקעות בע"מ  
ע"י ב"כ עו"ד אברם פורטן

-נגד-

המשיבה:  
ועדה מקומית לתכנון ולבניה ירושלים  
ע"י ב"כ עו"ד דוד גיט

תאריך הישיבה: 25.07.19

נוכחים:  
מטעם העוררת:  
מטעם המשיבה:  
עו"ד אבי פורטן, עו"ד יצחק גלזר, יהונתן חן-שמאי, יניב גוב  
ארי-שמאי, רונן מזרחי-שמאי, עו"ד ישראל עטר  
עו"ד דביר סגלוביץ, עו"ד דוד גיט, שמאי יעקב צפריר

מזכירת ועדה:  
קלדנית:  
דנית סעדון  
עדנה כהן

חקיקה שאוזכרה:  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965: סע' 19, (4)4, (7)4

חוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975

תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983

תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תשל"ל-1970

מיני-רציו:

\* לצורך עריכת שומת השבחה אין להתעלם מהשפעותיהם של גורמים המקפלים בחובם השפעה ממשית על שווים של מקרקעין ועל התעשרות בעליהם, אך מפאת העובדה שגורמים אלו אינם מעוגנים בתכנית.

\* תכנון ובנייה – היטל השבחה – חישובו

העוררת הגישה ערר על שומת היטל השבחה. המחלוקת הראשית בין הצדדים הינה האם במסגרת הערכת שווי המקרקעין במצב החדש יש להביא בחשבון, מענקים, הטבות ותמריצים שהעניק המחוקק לפרויקטים להשכרה בחוק עידוד השקעות הון או שמא יש להתעלם מהם?

ועדת הערר קבעה כלהלן:

כדי לענות על השאלה: אם במסגרת הערכת שווי המקרקעין במצב החדש יש להביא בחשבון, מענקים, הטבות ותמריצים שהעניק המחוקק לפרויקטים להשכרה בחוק עידוד השקעות הון, יש לבחון האם לתמריצים אלו יש השפעה על שווי המקרקעין בשוק החופשי. על השמאי לבחון האם הטבות אלו הן הטבות שיתחשב בהן הקונה הסביר או המוכר הסביר כאשר יבחנו בעיניים אובייקטיביות את התמורה הראויה, במועד הקובע, בעד המקרקעין.

אין לקבל את טענת העוררת לפיה אין להתחשב בהטבות מכוח חוק עידוד השקעות הון משום שהתחשבות בכך תאיין את התמריצים. תמריצים לחוד והיטל השבחה לחוד. לו רצה המחוקק ליתן פטור מהיטל השבחה הרי שפתוחה בפניו הדלת במסגרת סעיף 19 לתוספת השלישית המעניק פטור מהיטל השבחה למצבים שונים כגון, גודל דירה, חיזוק מבנים, שיקום שכונות ועוד. לצורך עריכת שומת השבחה אין להתעלם מהשפעותיהם של גורמים המקפלים בחובם השפעה ממשית על שווים של מקרקעין ועל התעשרות בעליהם, אך מפאת העובדה שגורמים אלו אינם מעוגנים בתכנית.

ככל ואותם תמריצים יש בהם בכדי להשפיע על שווים האובייקטיבי של המקרקעין, על ידי קונה מרצון ומוכר מרצון, הרי שלא ניתן להתעלם מכך ויש להביא זאת בחשבון במסגרת שומת היטל השבחה.

יחד עם זאת צודקת העוררת בשאר טענותיה. שומת הועדה המקומית לא חישבה את כלל הגורמים שיש לקחת בחשבון והתייחסה אך ורק לרכיב אחד ממאפייניו הייחודיים של המקרקעין.

## פרוטוקול

יו"ר ועדת הערר:

אם ניקח את שומת הוועדה המקומית המתוקנת, כפי שהיא מופיעה, אם נוריד יזמות על שני הרכיבים גם על הקרקע וגם על הבנייה, מפחיתים מע"מ בשני המצבים.

### יניב גוב ארי:

4,520,000 ש.ח. זה הסכום שהופחת. אנו מקבלים את הסכום הזה אחרי שאנו מפחידים יזמות וכו'.

### יו"ר ועדת הערר:

האם יש הסכמה על המספרים?  
בעלי המקרקעין ביקשו ובצדק שבטרים שהם יערכו שומה ובטרים נעביר את זה לשמאי מייעץ / מכריע אמרו שיש להם 3 טענות, אנו התרכזנו בשתי טענות. טענו לגבי המע"מ וכן לגבי הרווח היזמי. הטענה שלהם כי מדובר על 4.5 מילון במקום 9.5 מיליון שקל. הטענות הן מאוד ברורות ונקודתיות. באשר למע"מ. במיוחד לאחר פסה"ד.

### עו"ד פורטן:

כתבנו את הדברים גם לא הצלחנו לשכנע את העיריה עד כה. עו"ד גלזר שמופיע בעליון חרש אותו לפני ולפנים.

### עו"ד גלזר:

בהנחיות של אגף השומה שצורף לערר שם זה היה התקן, זה בעצם ההנחיות שהתייחסות מפורשת לנכסים להשכרה ויש שם הבחנה ברורה מבחינת חובתו של השמאי יש הבחנה ברורה בין מבנה שאושר להשכרה, שצריך לכלול את המע"מ לבין קרקע להשכרה או מבנים, שהתקנים קובעים שיש לנקות את המע"מ.

### עו"ד פורטן:

מבנה של 81 יח"ד להשכרה, זה הגוף כמעט היח"ד במדינה, זה כולם עוסקים. אין שוק פרטי לכל הדבר הזה.

### ב"כ המשיבה:

ביחס לטענה הזו אנו נמצאים פה אנו מדברים על השימוש המיטבי. התביעה אומרת שיש פה שימוש אחד ויחיד אתה יכול להקים את הבניין הזה, בניין של 81 יח"ד עם דירות קטנות של 20 מ"ר, אתה צריך להשכירן אחרי 10 שנים אתה רשאי למכור אותם. זה הדבר היחיד שניתן לעשות עפ"י התכנית. תכנית שהם יזמו. זה השימוש הטוב והיעיל. שהם עשו. השורה האחרונה המיזם הוא מיזם פרטי בתחפוש של עוסק. כי יש למיזם כזה הטבות מס אינהרנטיות, זה השימוש היחיד שמותר תביעה. בנוגע למע"מ נקבעו שני תנאים, קודם כל זה תנאי כללי על הכשרת דירות לא משלמים מע"מ. כאשר יזם מוכר את הפרויקט הוא גם פטור ממע"מ, הוא ימכור והיה פטור עוד כמה שנים ממע"מ. מחיר השוק לא כולל את המע"מ. מחיר השוק שהוא המחיר שישולם הוא כולל את המע"מ. אין צורך לפחית את המע"מ.

### יו"ר ועדת הערר:

השאלה האם אני מסתכל על השוק הזה כשוק עוסקים.

### ב"כ המשיבה:

יש להסתכל על מכלול הדברים. מה יקרה כאשר הוא ימכור את הדירה.

### יו"ר ועדת הערר:

אז יש לקחת בחשבון את המס, לעומת אדם שזו דירה שלישית שלו.

### ב"כ המשיבה:

איני מסכים. בסופו של דבר יש פה מישהו שהוא עצמו עוסק. כאשר הוא ימכור את הדירות לאנשים פרטיים. הוא לא יכול לעשות את זה אחרת. אנו מסתכלים על פס"ד של בימ"ש העליון וגם על כל הנושא הספציפי של דיור לטווח ארוך, פה לעשר שנים. לא על 25 שנה. בסופו של דבר הוא מתנהג, אומר לו החוק, אתה צריך להתנהג כמו אדם פרטי. הוא מקבל על פי חוק את כל התנאים שיש בעצם לאדם פרטי. הוא לא צריך להתחשב ולהפחית את המע"מ.

תקן 11 גם אומר מפורשות, זכויות מפורשת, על נכסים לעסקים כאלה ואחרים. אומר יש בתקן 11 שומה שהיא פטורה ממע"מ. זה סעיף שהוא סעיף נפרד בתקן 11 א', ואז הוא אומר זה לא חייב במע"מ, לכן צריך להפחית את המע"מ. אנו מכבדים את מה שנאמר במע"מ שווי השוק, אנו מסתכלים על דירות להשכרה הוא כולל את המע"מ, כך אומר החוק.

### זהר עירון:

שווי שוק זה מה שרואה השוק. הוא רואה את זה ביחס לדירות אחרות בסביבה.

### ב"כ המשיבה:

לכן יש הבדל. גם התקן מדבר על זה. התקן לקרקע, תקן 3 או תקן 2 רשום קובע במפורש שהוא בסופו של דבר אין לו תכולה על בנינים להשכרה. למה, משום שבסופו של דבר יש לו חיים משלו. מדברים בתקן 11 יש אמירה מפורשת על זכויות שמכירתם פטורה ממע"מ. מחפשים את השימוש המיטבי. משום שהם עשו את התכנית. השימוש המיטבי הוא שימוש להקמת הבניין הזה לבניינים להשכרה. אבל במצב דברים כזה, הבניין על פי הנוהל, נספח 9 לכתב הערר שלהם, אפשר לראות את הנוהל, המשרד הכללה אומר אתה מגיש את הבקשה, הפרק השביעי, במצב דברים זה תהיה זכאי להטבות, תהיה פטור ממע"מ, אחד על השכרת הדירות, שתיים על מכירת הדירות אח"כ. תהיה פטור ממע"מ. זה השימוש המיטבי. זה בחלוף 10 שנים.

### מר עירון זהר:

שווי השוק משתווה לסביבה, מה שבדירות כולל מע"מ הוא אקו?

### ב"כ המשיבה:

כן. כי זה החוק.

### ב"כ העוררים:

ברמה הפורמלית הטהורה בימ"ש העליון אמר השמאות צריכה ללכת אחרי הדין. מבחינת בימ"ש העליון באשר לפסיקה, השמאי שהוא קובע את ההשבחה, צריך לפנות קודם כל לתקנים השמאים וכן להנחיות השמאי הממשלתי הראשי. כאן יש דילוג על ההבחנה המאוד ברורה שעושות ההנחיות בין נכס למגורים שאושר כמבנה להשכרה שם יש פטור ממע"מ, לכן אי"א לנכות את התשומות, לעומת המצב שהוא ביום אישור התכנית של קרקע. בתקן 11 עצמו על מה הוא מדבר כשהוא אומר שהשמאי צריך להוסיף הערה כי הנכס פטור ממע"מ כאשר מדובר על מבנה של דירות להשכרה, הוא לא אדיש למע"מ הוא לא יכול לנכות את התשומה כי דמ"ש פטורים ממע"מ. אני מפנה לסעיף 6 להנחיות. נספח 8 לתשובה לערר. נספח 8 סעיף 6. יש כאן הבחנה בין 3 מצבי נכס. סוג ראשון סעיף 6.1 הערכת שווי נכס מגורים בנוי. אומרות ההנחיות שווי הנכס מגלם למע"מ. מקריא את האמור. אתה לא מנכה את התשומות ולא אדיש למע"מ הרוכש לא אדיש למע"מ. לא יכול להשתמש כמס תשומות.

אם אילו יצויר מצב שיש מבנה בנוי להשכרה אזי יכולה להתעורר שאלה אם אני בשווי השוק אם אני יכול לכלול את המע"מ. רכיב המע"מ הוא לא כמו בעסקה רגילה בין עוסקים שהרכיב לא חלק מהשווי של השוק כי אני אדיש.

סעיף 6.2 מדבר על הארכת שווי בהסכמה. אנו לא מדברים על המצב של המגרש, אלא אדם בונה. גם אז אומרות ההנחיות שווי הנכס יוצג ללא מע"מ. הערה 24 מסבירה לנו. בהתאם לתקן 11 א'. השמאי הממשלתי הראשי אומר לפי תקן 11 א' אתה לא כולל מע"מ בהכשרה. מקריא את האמור. לכן מדובר בנכס רגיל של עוסקים. המכירה תחויב במע"מ. אם האדם הזה מחר מחליט למכור את הקרקע והוא זכאי לזה גם לפי התב"ע, יעלה על הדעת כי הרוכש לא ינכה את התשומות על בסיס איזו שהיא השערה. זה בדיוק מה שקובעות ההנחיות, צריך להקים חומת אש. כל זמן שאני משלם אני לא מנכה אותו כמס תשומות. לעומת המצבים הקודמים מבנה בהקמה, בקרקע סעיף 6.3 שאומר במפורש שווי הקרקע.... מקריא. זו ההנחיה שמסתמכת על תקן 11 א'. פסה"ד אמר אתם צריכים לפעול לפי ההנחיות.

### יו"ר ועדת הערר:

בסופו של דבר, הראיה היא לא ראיה של מקרה בודד. אלא של שוק. הנקודה היא כזו, לפי שלושת המצבים שפה, אם יש לי הארכת שווי בהקמה, אם אני לקחתי מקרקעין שמיועדים למגורים, עשיתי להם הסבה להשכרה. לפי זה אבל החזר? השאלה האם האמירה של פסה"ד היא לא רחבה יותר מהוראות קונקרטיות של התקן. בסוף פסה"ד הוא מאוד ברור וחייבים ליישם אותו בצורה הרחבה ביותר. אחרת נמצא עצמנו בהתדיינויות על החזרי היטל השבחה.

### ב"כ המשיבה:

פסה"ד אומר לך לתקן 11 אי בכפוף למקרים פרטיים, אני מפנה לסעיף 40. מקריא. כשאני הולך לא בכדי, תקן 11 אומר יש חיה כזו. חיית פרא של נכסים שהם פטורים ממע"מ. יש נכסים יש כמה סוגים. אם ניקח באילת הרעיון הוא שווי שוק ואת השימוש המיטבי. יש כאן תכנית קונקרטית. מצב קיצוני. הם לא חייבים להיכלל בהוראות תכנית. הוא עשה את זה כדי לקבל את ההטבות. הוא בא למרכז ההשקעות. שימוש אחר זה להוציא איזה מכירה שגם לגביה גם היא כבר כוללת את המע"מ. זוהי שומה נגדית. אנו צריכים ללכת לפי התכנית השימוש המיטבי אומר תעשה את הדברים האלה, תבנה את המקרקעין, אחרי שהם יהיו בנויים תוכל למכור אותם לפרטניים דירה דירה. גם כשאני לוקח לפי השקעות יש כאן נכס שהוא חיה מיוחדת. כך צריך להסתכל עליו, עוסק שהוא פרטי למעשה. עוד דבר אחד לגבי 3 המצבים האלה, הם מפנים לא לתקן, נוח להם ללכת לקווים המנחים של שמאי המקרקעין, תקן 21 כל דבר שאתה מדבר על תקן זה רואים כי התכלית היא לגבי מכירה. אומרים לוח במצב כזה, אני מפנה להוראה 24. רואים שווי הנכס ללא מע"מ. גם הרלוונטיות לגבי שווי נכס שהוא בנוי להשכרה הוא מגלם מע"מ. זה לא אומר ששווי השוק כמו שבסופו של דבר אומר לנו תקן 11, שווי השוק הרי יש להתייחס אם דיברנו על הלכת דיבון זה איזה שהוא יצור נפרד. גם הוראות התכנית אומרות לגבי הטבה. שאם לא תעשה את זה, הרי זו סטייה ניכרת. לשאלה בעניין למכור את הבעלות, יש חבות במע"מ.

### עו"ד גלזר:

ההבחנה היא לא נכונה. מה אומר התקן: "זכויות...". סעיף 5. הוא מדבר על פטור ממע"מ, השכרה למגורים וכו'. מקריא את האמור. ז"א התקן לפי לשונו מוגבל לאותם נכסים שכבר זכו בפטור. אז באמת אם הנכסים האלה זכאים לפטור אז באמת יש לקחת בחשבון את המע"מ. יש להבחין בין המצב. אני מדבר על תקן 11 של ועדת התקינה שאומרת כאשר מדובר בנכסים פטורים ממע"מ. רואים את הערה 8. נכסים שכבר אושרו כפטורים ממע"מ אם תהיה מכירה אצלם. אבל אין שום כוונה ליצור מצב דומה בנכסים שהם חייבים במע"מ זה השלבים של לפני הפטור. עו"ד גיט מדבר על השימוש המיטבי.

הלכת בימ"ש העליון, ההלכה מדברת על כך שאנו חייבים ללכת לפי הוראות התקנים. ביהמ"ש מנחה אותנו כי אתה חייב לקבוע את שווי השוק ליום אישור התכנית. לא תביט לא שמאל ולא ימין. כמו שאדוני אמר קודם יש הרבה מאוד תרחישים שהסיכון בהם כה גבוה, שלא תוכל לצפות מה האדם יעשה. זה מקרה מופת עם רמת סיכון מטורפת. אומר לנו אני לא יכול להיכנס לבנק שייתן לי מימון לפרויקט כזה. מי אמר לנו כי בסופו של דבר לך ליעוד כזה, אם ימכור לפני 5 שנים או לא ימכור לפני 5 שנים. הוא מוכר בתוך ה-5 שנים, מה ז"א? יש חבות במע"מ.

### נחום רוזנברגר:

אנו קבוצה של יזמים לקחנו פרויקט, סעיף בתב"ע שאדון אבי כתב 4.1 (ח) מותר למכור עד לשני גורמים. שזה בנוי. אז משלם מע"מ. אני קם בבוקר עם 2,000 ₪ ביום שאני משלם, בנק לא רוצה לממן, זה לא פרויקט רגיל שאני מרוויח כך ואומר תשלם כסף, תרוויח כך וכך. התיקונים שאני לוקח אין יום בעולם שלקח קרקע ועשה להשכרה. הולכים איתי לגישת בית שמאי שהם פישלו. הם אומרים לי דברים. לא אוכל לשאת בזה. תקן 19 לא מכירה. יש להפחית מע"מ להוריד רווח יזמי, מחר תוריד מס שבח והכל. אם תמכור לפני 5 שנים עליך לתת מע"מ למדינה. הפטור אם עמדת בתנאים והשכרת בפחות מ-6000 ₪ אתה מחויב והמדינה נותנת לך הטבה שגם הם רוצים לגזול ממני. הם אומרים היום אנו רוצים מזה 50%.

### יו"ר ועדת הערר:

אם הוא מוכר את הקרקע יהיה חייב במע"מ. אם הוא מוכר כשזה בנוי? אני שואל עצמי, האם אנו לא מפספסים פה משהו שהוא רחב יותר. המדינה נותנת מיליון הטבות בכל מני דרכים. גם פטור של 19 (ג) לא אומר שאין השבחה. אלא שיש השבחה כי יש פטור. גם פה האמירה היא שאנו מדברים בשוק עוסקים, אך יש הטבת מס שהיום היא ניתנת מחר אולי לא תינתן. אנו יוצרים בסופו של דבר, המדינה ביקשה לתת הטבות כאלה ואחרות, מחר בבוקר יתנו הטבה לדירה ראשונה להוריד את מחירי הדירות, זה שוק של עוסקים למעשה, מנסים בשל הטבות מחוץ לחוק התכנון והבנייה, אתם מנסים להיות שותפים של היזם ברווחים שלו. פה הוא יקבל איזה, המדינה אומרת לו תקבל הטבה כזו או אחרת. אומרת הועדה המקומית אני רוצה להיות שותפה שלך. איני מצליח להבין את קריאת פסה"ד, הוא מאוד ברור, נכון בעקבות אמירות שנאמרו בדיון, אמר ביהמ"ש בפסה"ד את דבריו. אומר כי בשוק מעורב שאין ספק שאנשים משלמים שם מע"מ אתם מקזז את המע"מ.

**ב"כ המשיבה:**

כל מה שאדוני אמר אני מכבד. מה זה שאלה של המע"מ כל הפסיקה כן מע"מ או לא, מתייחסים להיטל השבחה.

**יו"ר ועדת הערר:**

מחר הוא מוכר את המקרקעין ומשלם מע"מ האם תחזיר לו היטל השבחה? זו השאלה.

**ב"כ המשיבה:**

יש כאן מצב של חברה שהיא מאוד מתוחכמת. אמר היזם את דבריו יש כאן דירקטור בחברה שזה אמיר בירן, החברה הזו ביקשה לפי סעיף 4 לתוספת השלישית, היא לא ביקשה היא לא רצתה למכור את הקרקע היא בקשה למכור לפי סעיף 4, פס"ד פמיני אומר את דבריו. אי אפשר בסופו של דבר לבצע איזה שהן מניפולציות כאלה ואחרות כדי לקבל הטבות ממס. כאשר אתה עושה את השומה צריך ללכת למצב שלך שימוש. כאשר אני בוחן, האם מדובר בשוק פרטיים או עוסקים.

**יו"ר ועדת הערר:**

אם אני בודק על מקרה לגופו, אנו נבחן כל מקרה לגופו.

**ב"כ המשיבה:**

אין זה רלוונטי. מה פתאום. אני אמרתי כי זה לא רלוונטי אם פלוני או אלמוני. הדברים בסופו של דבר מאוד ברורים. יש כאן הוראה שאומרת כי אתה לא זכאי למכור דירות. זה כתוב בתכנית.

**יו"ר ועדת הערר:**

איפה נאמר?

**ב"כ המשיבה:**

סעיף 4.1 ח'. תקופת ההשכרה. אני מקריא. וכן בחלוף תקופת ההשכרה סעיף 7 מקריא.

**יו"ר ועדת הערר:**

תסכים איתי שיש פה כמה אפשרויות, יש אפשרות, האחת שלא יבנו וימכרו את הקרקע וישלמו מע"מ. או שימכרו לחברות וישלמו מע"מ. ויש אפשרות שהם ישארו עם הדירות כל הזמן. אנו צריכים היום לשכלל בחיוב בהיטל השבחה את ההטבות שהמדינה תיתן. אם לצורך העניין עוד 5 שנים מצב שוק הנדל"ן יהיה תמור, יתנו מענק של 2000 ₪ על כל דירה להשכרה.





בסוף צריך להיות פשוט. בסוף אתה מבקש מהפקיד או הפקידה במח' היטל השבחה ללכת ולנתח את המצב. מה שאתם יוצרים, אתם מנסים לפשט את זה לצורה שהכי נוחה לכם. אתם אומרים נתייחס למצב שבו בעלי המקרקעין ישאר כך 10 שנים, נתעלם מכל מיני התאמות בעניין זה, בעלי המקרקעין ישאר ככה ל-10 שנים. לפי התכנית יש הוראה אחת בלבד ל-10 שנים שהיא תקפה שאומרת שום שינוי בקרקע. זה ביחס לשימוש להשכרה שהוא חייב ל-10 שנים. זה בלבד.

#### מר עירון זהר:

כתוב כי מותר לו שיהיו שני בעלים.

#### ב"כ המשיבה:

האפשרות היחידה לעשות את זה למכור לעד 2 גורמים יש כאן הוראה בסעיף הזה. אם נסתכל על ס' 53 ב(ג)(1) מקריא. מי שבנה בניין להשכרה יהיה זכאי.... ובלבד שמכר לפחות 50 דירות לרוכש אחד.

#### עו"ד גלזנר:

אל תטעה את הוועדה. זו הטעיה פשוט.

#### עו"ד גיט:

לכן אני אומר בסופו של דבר יש כאן יזם שהוא מבקש יש כאן בעלים שהוא רוצה לממש את הזכויות, במקום כאשר הוא יבקש את ההיתר, יהיה פה איזו שהיא ממשות, הוא מקדים תרופה למכה, אומר תוציא לי שומה לפי סעיף 4.4 לתוספת השלישית, אני רוצה לדון בזה עתה. כי זו נקודת הזמן שנוחה לי. לכן זה מה שנעשה כאן.

#### מר עירון זהר:

אתה שם את היטל השבחה למועד אישור התכנית. מועד אישור התכנית גם אחרי שהוא בנה ומכר והשכיר, אנו היום יש לנו קרקע פנויה לפני בנייה, חייבים לאמוד את שווי הקרקע. אם אתה רוצה לקחת מנכס בנוי שכולל את המע"מ זה ערך דחוי. אתה יורד למטה. אתה חייב לגלם את הסיכונים.

#### ב"כ המשיבה:

הרי אין בעיה תוגש. שומה. יש כאן שאלה אני חושב שמה שאמרת היא נקודה חשובה. יכול להיות שיש מקדם דחייה, אבל השאלה באיזה שוק מדובר כאן. כשאני מסתכל בנקודת זמן זו, אני מסתכל על יעוד הפרויקט ועל החסמים שלו. אני מגיע למסקנה לפי דעתי כי מדובר כאן במכירה בנכס שכל המימוש שלו כולל את המע"מ, אני אדיש לנושא המע"מ כי מדובר פה על פרטי בתחפושת של יזם.

### מר עירון זהר:

אמרת כי זה שוק מיוחד. קונה מיוחד ולא שווי שוק רגיל. מגוון הקונים הוא מאוד מצומצם. המוכר הוא אחד. אותו אחד. המנהג של הקונים הוא מצומצם. זה נכס מיוחד יש להתייחס עם כל הגבלות. כשמאים יש לחלט את הסיכויים והסיכונים. זו קרקע שיש לראות איך מסתכלים על היום.

### ב"כ המשיבה:

אם אני הולך ומוכר אותו היום זה לא השימוש המיטבי. בסופו של דבר אם אדוני צודק, האם אוכל להוציא שומה בהיתר, עוד שומה, השאלה היא בסופו של דבר, השימוש המיטבי, מה השימוש המיטבי על הפיננסי בנינו. יש כאן נכס הכי טוב לממש אותו בקבלת תזרים מזומנים כפועל יוצא מהשכרתו.

### יו"ר ועדת הערר:

אולי הכי כלכלי זה לקדם את התכנית הזו ולמכור את זה להשכרה. אולי זה הכי כלכלי אצלם. אם היא לא תימכר ב-5 שנים הבאות. בסופו של דבר, השוק פה שוק של עוסקים ואין ספק בכך. אלא שהעוסקים פה זכאים לכל מקרה הטבות ומכל מני חוקים. יכול להיות שיש כל מיני דברים שאני יכול לבנות ולקבל תכנוני מס כאלה ואחרים. סובסידיות כאלה ואחרות. אתם גוררים אותנו ואת הוועדה המקומית, אתם גוררים את חיובי היטל ההשבחה שתוציא הוועדה המקומית למקומות שיסרבלו.

### מר עירון זהר:

הוועדה המקומית מביאה את האנשים. אתה מייצג את הוועדה המקומית.

### ב"כ המשיבה:

יש שאלה כיצד לחשב. אתה לוקח נתון לפיו לא ישולם מע"מ. אתה מסתכל על מה שנוח לך בחוק. על נקודה מאוד מסוימת ועל מצב תיאורטי כי הכל תיאורטי פה. יש פה כמה מצבים. לא שהמצב יש פה וודאי וספק. אלא כמה מצבים שכל אחד מהם הוא ספק. לא יודעים מה יקרה בסוף. לא לחינם השמאי שלכם לא שיקף את כל המצבים. כי זה מאוד מורכב עד בלתי אפשרי לעשות זאת. לא תפתחו קופה של החזרי היטלי השבחה במקרים שההיסטוריה תלמד אותנו כך או אחרת.

הנקודה היא כזו שאולי נצטרך לחכות עתה 5 שנים לאחר טופס האכלוס, ואז לראות האם יש לשלם מע"מ או לא, אם יש להחזיר או לא. זה בהתאם לשומה. אין ספק כי בהתאם לפסה"ד אנו בוחנים את השוק. כמו שנאמר בפס"ד יכול להיות מיזם שינוהל ע"י אנשים פרטיים שישלמו מע"מ ואתם תצטרכו להפחיתו. בסופו של יום אדם משלם מע"מ ו"מרוויח" את הפחתתו בהיטל השבחה, זה דבר שהוא אינהרנטי לפסה"ד. על כך היה



הוויכוח של הועדות המקומיות והוא וויכוח מובן. היא לא טענה מופרכת, למרות שנדחתה. היתה טענה שהיא מובנת. אתה אומר אני שם אדם מסוים, אם הוא משלם או לא מע"מ נבדוק זאת בפועל. אלא שאתם מסתמכים פה על זה שביהמ"ש בא ואומר כי ניתן יהיה לחורג בכך בשים לב ... מקריא.

#### עו"ד גלזר:

בשוק מעורב. הוא מדבר על שוק מעורב, ורק אם יוכת, אני מבקש להפנות להמשך האמור שם.

#### יו"ר ועדת הערר:

האמירה שניתן לחרוג נאמרה גם בשוק כזה. בסוף אנו יכולים לסבך שוק זה יותר ממה שהוא מסובך. בתוך שוק יזמים, ואין ספק כי מדובר בשוק עוסקים. גם קבלן ברגע שהוא מוכר את הדירות זה שוק של פרטיים. אין ספק כי מדובר בשוק עוסקים. 81 יח"ד זה לא שוק פרטיים. אני כאדם פרטי לא קונה מחר מגרש ובונה מיזם. לכן אתם הולכים בשוק של עוסקים. אתה מדבר על עוד 10 שנים. זהות המוכר והקונה יש לי בכל קבלן. קבלן יקבל קיזוז על המע"מ. אז אנו מגיעים למצב שבו גם לשיטתכם, העוררים חולקים על זה אנו מגיעים למצב מתוסבך מאוד שביום אישורה של התכנית אני גם לא יודע אם הוא יקבל את הזיכוי של המע"מ. יותר מזה את הפטור מהמע"מ, גם לא יודע מה יהיה עוד 10 שנים, אולי ישנו את חוקי המע"מ. גם בשלב של עד ה-10 שנים, יש ליזם כמה אפשרויות. כ"כ הרבה אפשרויות. כמה אפשרויות. כשאנו מדברים על השימוש המיטבי הוא אחד. אתה מדבר על השימוש על האופציות הכלכליות שלו כיום. ומתעסק ביכולת הניהול שלו. אולי הוא כושל. זה כמו קרקע לעסקים. קרקע למפעל, האם אני אשלים יותר כסף אם אני מנהל טוב או גרוע.

#### ב"כ המשיבה:

אם אדוני צודק, עומד פה יזם ואומר שאני עדיין לא יודע, נניח שהוא מוכר את הקרקע ובצד השני הוא גם בונה. האם הוא מוכל לקבל כי במידה והוא בונה הוא לא צריך לשלם מע"מ זה כולל מע"מ, אני צריך לנכות את המע"מ. כשאני הולך ומסתכל על התכנית, הוראות התכנית אומרות מה אני יכול לעשות עם זה.

#### יו"ר ועדת הערר:

הוראות התכנית אומרות כי בעשור הקרוב מיום קבלת טופס אכלוס הדירות יהיו מושכרות. זה הדבר היחיד שההוראות אומרות. הן לא אומרות האם היזם יצטרך או לא לשלם מע"מ.

### **ב"כ המשיבה:**

כאן זה בדיוק אותו דבר. לכן בסופו של דבר יש כאן הוראה ספציפית. יש נכסים כאלה ואחרים. כל נכס יש לו את הסיפור שלו. יש לנו חיה אחרת, זה לא נכסים רגילים למגורים לתעשייה או לעסקים, הם מסוג אחר, מסוג דירות להשכרה. המע"מ נכלל.

### **יו"ר ועדת הערר:**

יש לי תכנית שאני מקדם לבניין בנוי בפועל של שינוי היעוד, אני עושה תכנית שאני צריך להשכיר את זה. התכנית היא פוגעת. מה תטענו?

### **ב"כ המשיבה:**

אני לא עוסק בהיפותטיות. אני לא יודע להשיב על כך. מה יקרה. השאלה גם לא חודדה. אני יודע דבר אחד, יש כאן נכס שהועדה חייבת לאמת את מה שנאמר בפסה"ד. הוא מדבר על ההקשרים הספציפיים של המע"מ. אני כוועדה צריך לראות אותה כשומה מלאה.

### **יו"ר ועדת הערר:**

אתה מעוות את המושג "בסט יוז".

אתה מסתכל על השימוש היעיל והטוב, בתור השימוש שיביא לך לשיטתך היטל ההשבחה הגבוה ביותר וזו טעות. כיוון שבסוף יש לנו פה מצב שאתה בא ואומר אתה צופה עשרו קדימה, אתה אומר בוודאות מוחלטת, על סמך זה שחברה אבא ישורון, תהיה בעלי נכס זה תוציא אותו אל הפועל ותפעילו 10 שנים. גם אם חברת אבא ישורון, תבוא ותבקש להוציא היתר בנייה, עדיין אתה חוזר ליום אישורה של התכנית, ואז תשאל האם הם ימכרו את המקרקעין ויכול להיות שהם ימכרו. השימוש הטוב והיעיל הוא שימוש אחד.

### **ב"כ המשיבה:**

זה מה שאמר חבר הועדה. אי אפשר להתחמק מהוראות חוק. גם ביום הקובע בסופו דבר הם עשו את התכנית כדי לקבל את הפטור ממע"מ. אחרת למה שהם יפילו עצמם. בסופו של דבר הוראת החוק אומרת נכס כזה הוא פרטי. הוא לא ישלם מע"מ. אני מפנה לשומה של גד נתן.

### **עו"ד גלזנר:**

באשר לפטור ממע"מ קבוע בחוק המע"מ ולא בעידוד ההשקעות סעיף 31 לחוק המע"מ. מקריא את האמור. גם אם ייבנה הבניין וגם אם חברת אבא ישורון תשכיר את זה 4.5 שנים אם תמכור אחרי זה לא תהיה פטורה ממע"מ במכירה. לכן מה שאמר עו"ד גיט הוא הפנה אותנו לחוק השקעות לעידוד הון. הפטור קבוע בסעיף 31 ואין שום הקלה ממנו כי



הוא לא יהיה פטור ממנו. המע"מ שיקבל המוכר ישולם לרשויות המע"מ הקונה ישתמש כמס תשומות. כל מה שאנו אומרים שנקודת המבט, כמו שאמרה הועדה יום אישור התכנית, גם אם היינו בונים עוד 10 שנים לא היה משנה. במקרה של סמון מכרנו את הקרקע ב-192,000,000+ מע"מ. בית המשפט אמר שזה לא מעניין אותו מה קרה אחרי 2.5 שנים. בנקודת הזמן לא יכולים לקחת תרחישים ולהגדיר כ"בסט יוז". יכול להיות כי אבא ישורון, יחליט אולי מעבירים בפטור ממס שבח את הדירות בפירוק, אחרי זה בעלי המניות מעבירים אחרי הקפאה לבני המשפחה כל אחד דירה יחידה, הם ימכרו את הדירה. לבוא על איזה שהוא תרחיש, לכן אני אומר ועדת הערר בסופו של דבר, במיוחד אחרי פסה"ד צריכה לפעול על פי התקן ועל פי הנחיות אגף שמאות במשרד המשפטים. זו הנורמה השמאית. אין שום סיבה שבעולם שנלך לפי התזה של הוועדה המקומית ויגדיר אותם כפרטיים בתחפושת.

#### יו"ר ועדת הערר:

לא. זה לא מה שנטען. טוענת הוועדה המקומית משהו שונה. הם אומרים שמדובר לצורך העניין בשוק עוסקים, אלא שהם פטורים ממע"מ או שאינם משלמים מע"מ. זו הטענה שלהם. שבסופו של יום, על המקרקעין הללו כשאני בא ומחשב את המצב לפני ואחרי, המצב לפני זה שוק של עוסקים בלבד ואחרי זה שוק של עוסקים שהם פטורים ממע"מ. בקונסטלציה מסוימת.

#### עו"ד גלזנר:

אחד את הנקודה. לא בכדי התקן השמאי שמדבר על נכסים פטורים ממע"מ, מדבר על מבנים שאושרו על ידי המרכז להשקעות ולא מדבר על קרקע. אי אפשר כמו שהועדה עצמה אמרה, אי"א לבוא ביום אישור התכנית לבוא ולהגיד תשמעו המע"מ ששולם פה, זה שוק של עוסקים מובהק, ישולם ע"י הרוכש ינכה אותו כמס תשומות, ואין מצב שהוא לא יעשה את זה ביום אישור שהתכנית, הוועדה המקומית תבוא ותגיש כי המחיר יהיה כולל מע"מ זה לא מה השוק נוהג, בו התקן השמאי משקף. הרי הפטור ממע"מ מקבלים רק אחרי השכרה של 5 שנים. מי אמר שלא ימכור, מי אמר שלא ישונה החוק. התרחישים כ"כ היפותטיים לא ניתן לומר כי ביום אישור התכנית המע"מ צריך להיות חלק מכך. ביהמ"ש לקח את תקן 11 ואמר תקשיבו כאשר פס"ד קופה לתגמולים ניתן לא היה תקן 11, הוא חילק את השוק ל-3 שווקים. אחד של עוסקים מובהק. תקן 11 בשוק עוסקים מובהק בלי שום סייג ובלי שום הערת הסתייגות, בא ואומר לא לוקחים בחשבון את המע"מ, עוסקים מובהק. אחרי זה שוק מעורב של פרטיים ועוסקים.

למשל, קרקע חקלאית של 5 דונם, יכול להיות שעוסק יקנה אותו כי הוא רוצה לגדל פרדס מנגו. אז כאן התקן אומר עקרונית זה כמו שוק עוסקים. כשהשמאי קובע את השומה הוא צריך לנכות את המע"מ ממחיר השוק, אלא אם כן יוכח לו ע"י הוועדה המקומית בהתאם

לפרמטרים שקבועים בתקן, שהרוכש הסביר הוא יהיה פרטי. ואז כשבית המשפט העליון בא ודיבר על הנושא שעמד לפניו, הנושא היה שוק מעורב. הסיפור של פס"ד סמון, 156 מגרשים לבניית צמודת קרקע. הוועדה המקומית טענה מצד אחד יש לנו פה מגרשים צמודי קרקע שיכולים לקנות אותם גם פרטיים. טענו כי אין בה פיתוח, יש מסה שלמה של קרקע שאי"א לקדם את הפיתוח בלי היזם. השמאי אמר כי לאור הפרמטרים סביר כי ימכר לעוסק. ביהמ"ש העליון אמר כי היות שהוא בחן את העניין לפי הפרמטרים. הוא מתקשה לקבל מימון בבנק למיזם הזה. אני אקנה קרקע למיזם להשכרה של 81 דירות להוציא מילון זה אבסורד. אנו נמצאים בשוק עוסקים מובהק אנו בכלל לא מתחילים לדבר על הפרמטרים שנקבעו בתקן אותם הזכיר בית המשפט. גם בהסתכלות מהותית להנחיות שהן ספציפיות להשכרה, אומרים ביום אישור התכנית יש לך קרקע בתולה, אין יזם אחד בעולם שישלם לא יודע כמה עולה הקרקע, 50 מיליון ש"ח 17% ולא יקזז מס תשומות, על בסיס איזה שהוא סנריו, שאולי יתקיים ואולי לא, שהוא יחזיק בו מעל 5 שנים, יעמוד בכל הדרישות של מרכז ההשקעות שהחוק לא יבוטל הוא לא יקזז את מס התשומות, כי עוד 30 שנה שהוא ימכור את הדירות יהיה פטור. זה לא שימוש מיטבי בקרקע. ביום אישור התכנית זה מה שאנו צריכים להסתכל עליו. הטענה שלנו היא סופר מוצדקת, גם פורמלית, גם מבחינה מהותית והערות של ועדת הערר מאוד מוצדקות, מהותית אנו צודקים. היזם אמר כי אינטרס המדינה היה לתת את ההטבות האלה. הוא אומר אם אני צריך לשלם היטל שלוקח את המע"מ אני הולך אחורה. זה לא כלכלי. אז מה עשינו פה? אילו היה מצב שהחוק אומר לא יודע, הוראה מפורשת, אז אין מה לעשות, אבל כאן הרבה יותר נוח ללכת לפי פסה"ד של בימ"ש העליון ולפי ההנחיות של האגף מאשר להיקלע לאיזה שהן היפוטזות מופרכות, למה? אתם מתביעים את התינוק יחד עם האמבטיה.

### עו"ד פורטון:

לנושא מענקים במלונאות גם פה פעם יש מענק של 20% ופעם יש 28 אחוז, לכן השמאים אומרים שהם לא נכנסים לכך. איני מבין את כל הגישה של הוועדה המקומית

### מר רוזנברג:

אם אני בונה אני צריך לבנות את כל הבניין להשכיר בשכר שקובעים מראש משרד הכלכלה, אתה מקבל 6000 ש"ח. הם בוחנים אם אתה עומד בתקנון שהבניין לא מכר את החלקים ממנו, שהשכרת בשכירות והחזקת בו 3 שנים אתה זכאי להטבות גם בדיבידנדים יש כל מיני פרמטרים. בשביל מע"מ יש להחזיק 5 שנים. אם אני מוכר בתוך החמש שנים יש לי חיוב במע"מ בוס.

### רונן מזרחי:

השאלה אם הוא חייב. זו השאלה.

### ב"כ המשיבה:

ניתן לראות את הנוהל, מבקשים אתה דברים האלה. אם אדוני שואל לגבי הנסיבות אולי יש לברר את זה.

### עו"ד אבי פורטן:

אשר לרווח היזמי, מה שעשתה הוועדה המקומית בדומה למע"מ עשתה הבחנה בין אופן חישוב במצב בקודם לבין המצב הנכס, התייחס כאל שוק של עוסקים, במצב היוצא עשתה מה שנוח לה. אותו דבר גם ברווח היזמי, היה מיועד למגורים. 7 דירות. שם היא חישה רווח יזמי.

### יו"ר ועדת הערר:

אם הייתי עושה תמ"א 38 כמה הייתי מגיע?

### עו"ד אבי פורטן:

הרי מדובר בקרקע. אם העיריה תמשיך בהתנהלות זו, אני אעשה תב"ע חדשה על רק"ל אקבל כבר 30 קומות אולי מגורים. מה עשתה עם הרווח היזמי, באה עם פטנט חדש במצב היוצא אמרה אני מחשבת רווח רק מעלות הבנייה לא מהקרקע. פרטנו בכתב הערר הפנינו לכל ההנחיות והקווים המנחים. בדקנו ויש פה מהשמאים המנוסים והוותיקים בעירייה. זה לא הדרך וגם בשמאיות הקודמות שלה לא נהגה כך. כשאנו קוראים את כתב התשובה, אני מוצא תשובות שלא ממך העניין. אומרים לי בדירות להשכרה היה צריך לחשב כל מיני דברים שהם כותבים בדיעבד שהיה צריך לעשות בשמאות, כך הם רוצים להדביק את הכשל השמאי. כל ההיגיון עקום. מה עושים, כאשר עושים פינוי-בינוי, בתקן 21 זו תכנית בפרויקט גבוה אתה חוטף רווח יזמי, אם אין את הרווח היזמי, המינימלי כל הוועדות יודעות שצריך להיות רווח כזה ואחר, אם אני לפני תב"ע. פה הפרויקט הוא הכי מסובך במשק. לא מצליחים להרים את זה. אומרים נעשה רווח יזמי. הם לא באו ואמרו אוקי לא נעשה 20 אחוז כמו במגורים, נעשה 10 אחוז. אלא רק על הבלוקים. פה היו צריכים לעשות לא 20 אחוז אלא לפחות 25%.

### יו"ר ועדת הערר:

הוועדה המקומית צריכה קודם לנמק ולבסס תשובתה. אנו לא בטוחים כי זה מה שנעשה בשלב זה.

### עו"ד פורטן:

מה קרה פה היזם רוצה לממש את הפרויקט הוא שואל מהן העלויות. אחת הצרות במדינה בכלל ובירושלים בכל, אתה מגיע ל**היטל השבחה**, יש לך סימן שאלה גדול. יש פה מספרים רבים, וזה לא המספר האחרון, בנקאי חייב לדעת לגבי **היטל השבחה**. הוועדה המקומית אומרת כשאני משתמש בזכות שלי, מבקש שמאות, אומרים לי אמיר בירן מבקש לעקוף מס. אני מחכה 5 חודשים לשמאות, גם אז עם טעויות שהם עצמם תיקנו. מה ביקשנו ומה אנו מבקשים פה, אנו רוצים להתקדם. יש פה יזם שאומר כל יום בבנק עולה לו הקרקע 2000 ש"ח. אנו רוצים לסיים את הסוגיה. הוועדה המקומית לא רוצה. התשובה אומרים שיש לנו כל מיני אי התאמות בשמאות, בואו נשלח לשמאי מיינץ, מכריע. אנו מבקשים כי השמאות תהיה כדין על פי העקרונות בתנאים המקובלים. יש לנו הרבה טענות אך אין זה שווה לנו את המשאבים. אנו רוצים את שתי הנקודות האלה, משפטיות /שמאיות של המע"מ ורווח היזמי, שהוועדה המקומית תתקן את השמאות. אנו מאמינים אולי החשבון לא מדויק אולי ינוע לפה או לשם, שנדע איפה אנו חיים. אני אומר הניסיונות של הוועדה המקומית עכשיו לעשות בעצם לא מקצה שיפורים, אלא שמאות חדשה, זה נוגד את סעיף 14 (ו) אלא בעילות המאוד טכניות עובדתיות. אנו מתנגדים לכל ניסיון במישור הזה.

### רונן מזרחי שמאי העורר:

פסה"ד בעליון קובע את מעמד התקינה השמאית. הוא נותן מעמד בכורה. תקן 3 של הוועדה קובע אך מבצעים שומה. כאשר השומה מבוצעת בגישת החילוץ. קובעים את השווי כבנוי ממנו מפחיתים את הרווח. מעולם לא ראיתי שומת וועדה כמו שאומר. אנו מדברים על התערבות של ועדת הערר. אני מפנה למלון בן סירא. לשומה כפי שנעשתה שם. יש פה טעויות מהותיות. מנוגדות לדין.

### עו"ד גיט:

לדעתנו מדובר כאן בסוגיה שמאית, השאלה היא שאלה שמאית מדברת על הרווח היזמי.

### יו"ר ועדת הערר:

מפחיתים רווח יזמי משני המצבים.

### ב"כ המשיבה:

הלך שמאי הוועדה הוסיף מהשווי הבנוי בסופו של דבר מדובר ברמה המהותית. לשאלה בעניין הרווח היזמי.



### יעקב צפריר שמאי המשיבה:

כשאני קבלתי את השומה לא היה תקן, היא נפתחה במאי 2019. אני ערכתי את זה כמה חודשים קודם לכן. לא היו קווים מנחים. הם לא היו קיימים בזמן ההכנה. לשאלה מדוע לא פנינו לוועדת הערר, אני אענה, הדבר היחיד שהיה קיים אינדיקציה גבוהה יותר ביחס לדיוור להשכרה היתה שמאות שהיא היחידה שפורסמה, או לפחות מה שאני איתרתי. אם היתה עוד אחת לא ידוע לי עליה, זה נכון למועד הקובע.

### רונן מזרחי שמאי העורר:

השומה היא כפופה לשומה האחרונה. השומה של גד נתן הזו הם ערעור עליה, צרפתם שומה שהיא לא השומה הרלוונטית.

### יעקב צפריר שמאי המשיבה:

זה מה שעמד בפנינו. שאלתי אותו לגבי זה התלבטנו לגבי זה. גד נתן ראה לנכון כי בשכלול ההטבות שיש בפרויקט כזה, במס מופחת הפחת הוא פחת מועט בשוק של 20%, המע"מ לא משולם יש מכלול של אותו פרויקט זו התשובה של גד נתן, זה או לגבי החילוץ כמו מכירה או רווח יזמי או לחילופין יזם שהוא רואה את הרווח לוקח באופן הזה או באופן אזה. לאחר שנכתבו הקווים המנחים חשבנו אולי יש מקום לקחת בחשבון גם את היבטים של קווים המנחים הקרקע הזו קיימת. אני צריך להקים פרויקט וזה לטובת הנישום, יש לקחת מימון מעבר ל-3 השנים הערכתי שיזם מסתפק ברווח יזמי זה מה שהוא צריך לעשות נכון למועד הקובע. באמת באותו תיקון שומה יכולנו להגיד כי יש קווים מנחים נפעל לפיהם. הם לא נלקחו בחשבון כל הקווים המנחים. אומרים הקווים המנחים כי יש לקחת בחשבון היבטים של השינוי הצפוי בשכר הדירה, והשינוי הצפוי במדדי עליית מחירי הדירות. הם מצרפים מגמה של שיעור עליית שווי המקרקעין שכל שנה ושנה יעלו דמי השכירות לפי קצב ההשתנות שהיה בשנים האחרונות. לא עשיתי את זה.

### יו"ר ועדת הערר:

בסופו של יום כשאתה מחשב את היטלי ההשבחה, לא ראיתי כי אתם מחשבים את עליית מחירי הדירות ביחס לכך. בסוף יש לי פה ואולי מדובר בשוק של עוסקים שבונה פה נכס ויש להתייחס לכך כשוק של עוסקים הן לעניין המע"מ והרווח היזמי, כל הטבות אלה, הן ניתנות משיקולים אלה ואחרים שרמת הספקולציות שאתם מכניסים לתוך השוק של היטלי ההשבחה, הרי התקינה לא נועדה להיטלי ההשבחה, הרי הרמה כ"כ מסתבכת את העסק.

### ב"כ המשיבה:

הרי מדובר במכלול של הפרויקט.

### יו"ר ועדת הערר:

אתם מנטרלים את כל החקיקה של עידוד השקעות הון. תנטרלו ותערכו שומה כזו.

### ב"כ המשיבה:

באותה מידה כך אנו אומרים, יש להסתכל על שיעור הרווח היזמי, השאלה היא אם צריך להתחשב במיקום הנכס, בכל מיני מצבים, נושא שמדובר בתקופה רציפה. אבל איני נכנס לזה. אני מדבר על המיקום של הנכס, מאפיינים. השאלה היא שאלה שמאית. יש להסתכל. שמאי היה יכול לומר זה לא 20 אחוז מהמבנה, זה 10 אחוז או 12 אחוזים. שואלים פה נבדקת הערה על סמך מה זה, אין בעיה, זו שאלה שמאית ששמאי מקרקעין יכול לדון בכך.

### עו"ד פורטון:

הוועדה שאלה את השמאי שאלה פשוטה מה לקחת כרווח יזמי בשומה שלך? במקום זה שמעה על גד נתן, על כך שלא היה תקן, שהוא התחשב ולא התחשב. אבל שהוא ערך את השמאות, הוא לא התייחס לכך. הוא מסביר בדיעבד מה שהיה צריך לעשות. אנו מדברים על דבר מאוד ברור, כאשר רוצים לעסוק בגישת החילוץ, מפחיתים את העלויות של הבנייה. זה הכי פשוט. הוועדה המקומית נשאלה איך עשית ומה עשית, תגיד אני בפרויקט זה עשיתי רק על הבלוקים. לא מקבלים תשובה.

### יו"ר ועדת הערר:

הטיעון שלכם למעשה הוא הרי רווח יזמי בשוק של עוסקים תוכל להגיד לי מה הוא.

### ב"כ המשיבה:

הטיעון שלנו הוא טיעון של מאפיינים. ברמה המהותית הוא הרווח היזמי. אם חושבים כי הרווח היזמי הוא לא הנכון, בבקשה יש שמאי. אני אומר הוא לא התעלם ולא קבע את זה. זה לא היה רלוונטי. לא היו קווים מנחים אם בכלל. מאפייני הנכס כאשר הוא ראה את השומה, הוא חשב שהרווח היזמי הוא בשיעור הזה והזה. אם יש מחלוקת זה בסדר, זכותם המלאה שיגישו שומה וזה יבחן. איש לא דיבר, בסופו של דבר לא דיברו על דברים אלו.

### ב"כ העוררים:

כשמקזזים רווח יזמי משווי בנוי זו מושכלה. הוא לא ניכה 20% מעלויות בניה. הוא אומר אני רציתי להגיע לאיזה שהוא אוז. הוא אומר אני רציתי להוריד רווח יזמי נמוך לכן ניכיתי רק מעלויות בנייה. הוא יודע כי רווח יזמי זה 20% אז הוא טעה.

### מר מזרחי רוני שמאי העורר:

עמוד 11 בשומת הוועדה המקומית המתוקנת. בשומה המתוקנת, אני מדבר על הפסקה האחת לפני האחרונה. קובע שמאי הוועדה יזמות בשיעור 20%. אדוני לא צריך להיות שמאי כדי להבין ששיעור היזמות במצב החדש צריך להיות גבוה בהרבה כי פרויקט של 27 יחידות דיור שונה מ-81 יח"ד. אני רוצה פרמיה ביזמות. זה שיעור היזמות המינימאלי. אי אפשר לספר לי סיפורים בדיעבד. בתקן החדש שיעור היוון לערך צריך להיות 6% הוא לקח אחד ב-4.5 אחוז והשני ב-6.5 אחוז. זה מוריד את שומת הוועדה. אך אנו לא שם. אי אפשר לספר לי סיפורי בדיעבד. אני רוצה להקיא מתקן מס' 3. שלבי החילוץ. יוערך השווי כבנוי ללא מע"מ מהשווי כבנוי. מקריא את האמור. אי אפשר לעבוד אחרת. אנו לא מדברים על הקווים, אבל הדברים ידועים גם לפני כן. אי אפשר לעשות המצאות על דברים שהם מנותקים מציאות לומר לי תשמע אני חשבתי ככה. השומה הזו פסולה. יש לקובע מע"מ, רווח יזמי שלום ולהתראות. אבל נקבל מה שכדין. אין לנו פרויקט יש להבין. אין פרויקט.

### יניב גוב ארי שמאי העורר:

ביחס לשנת 2010 השמאי אייל יצחקי הוציא קווים מנחים, שיעור הרווח היזמי הוא קבע את הפרמטרים, גודל וכו'. 20 על 30 זה קניונים. זה ביחס לזה. זה לא עלה רק מהקווים המנחים זה עלה עוד לפני מעל עשור. לקחנו את שומת הוועדה כמו שהיא הכנו אותה בחנו את הפער במונחי השבחה, בין מגורים לבין מגבלה של הדיור להשכרה על הכל, עשינו כמו שהם עשו. יצא פער של 11 אחוז. כשמאים יש לנו כלל מבחן הסבירות, צריך לבחון בשביל 11 אחוז. ברור פה, אחרי שדשנו שיש פה בעיה בשומה של הוועדה. ברגע שתתקן הוועדה ביחס לרווח היזמי מתקבל פער של 20 אחוז, וזה בערך משקף את המגבלה, כשבוחנים במונחי קרקע זה עושה סדר.

### עו"ד אבי פורטן:

השמאי הזכיר כי הוא צריך היה לגלם צפי בשינוי שכר דירה ואנו חוזרים לעולם הספקולציות, הצד השני לא מתחשב בכך להטבות מס הוא רוצה ליהנות מכל העולמות. כמה דוגמאות מעולמות אלה של ההטבות, יש פה קווים מנחים פרק כ"ה מקריא. שזה הוציא משרד המשפטים אגף שומת מקרקעין, יש קרקעות שבהם המדינה מחליטה לסבסד את עלויות הפיתוח. גם בירושלים כמו באזור תעשייה עטרות. מקריא. ולא הוצאות הפיתוח המסובסדות. המדינה נותנת לך סובסידיה. פרק כ"ה הקווים המנחים. דוגמא נוספת ויותר חדה, נושא של מענקים למלונאות, כפי שהזכרתי קודם לכן, יש מענקים משתנים לפי אזורים, לפי התקציב, לעיתים 20%, או 8 אחוז, או שהתקציב נגמר. פעם אחת אני מפנה אתכם לשמאות מכרעת של שמואל רוזנברג, שמאות מכרעת משנת 2014 בעניין המענק של משרד התיירות, במועד הקובע. מקריא. וכן: "מקובל עלי...". כאשר עורכים שמאות לבית מלון תמיד יכניסו רווח יזמי של 20 אחוז או 25%. בירושלים

יש מענק לכן הרווח היזמי יהיה כזה ובת"א אין מענק אז הרווח היזמי יהיה כזה. לכן, הרצון הזה או הנסיון הזה של הוועדה המקומית להגיד אני מייחסת לך רווח יזמי מופחת. היא אומרת אני יגיד 20% ואז תעשה את החשבון. היא בדיעבד, מחשבת רווח יזמי כך שהמדינה תיתן או לא תיתן סובסידיות זה לא קיים בשום מקום.

#### **ב"כ המשיבה:**

יש כאן שאלה הוועדה קבעה שיעור רווח יזמי לפרויקט על השטח הבנוי. באותה מידה לא מדברים בעשרים אחוז. זו שאלה שמדברת הרווח היזמי. בסופו של דבר זה שיעור הרווח שאנו חושבים. יכול להיות חזקה.

#### **יו"ר ועדת הערר:**

אם אתם אומרים יזמות ב-20 אחוז בשיטת החילוץ שלנו יודעים לעשות את זה על אוטומט. אם אתם רוצים לקחת את זה רק מהבלוקים, אני מצפה שתהיה פה פיסקה שתסביר למה אנו חורגים מהמדיניות, מהדברים המקובלים.

#### **ב"כ המשיבה:**

בסופו של דבר מדובר בשיעור שהוועדה רואה כרווח יזמי.

#### **יו"ר ועדת הערר:**

תיקנתם את השומה פעם אחת. אתם מסכימים כי היזמות ב-20% חסרה לפחות ברמת ההנמקה.

#### **ב"כ המשיבה:**

אבל ברמה המהותית אנו לא חושבים.

#### **יו"ר ועדת הערר:**

השמאי שלכם אמר כי אולי היה פועל בשיטה אחרת.

#### **ב"כ המשיבה:**

מאפייני הנכס שקיימים זה שיעור הרווח שקיימים.

#### **יו"ר ועדת הערר:**

זה פרוש רש"י לשומה שלכם. כתוב לי פה יזמות בשיעור של 20%. אני שואל דבר פשוט שמחליטים שהיזמות היא ב-20 אחוז איך מבצעים?

**ב"כ המשיבה:**

כאשר שמאי הוועדה אומר שכללו את הדברים, ראו את הדברים ושקלו את הדברים אמרו כי אנו חושבים כי שיעור רווח היזמי צריך להיות 20%.

**יו"ר ועדת הערר:**

אחרי ששקלתם זה מה שכתבתם בלי הסבר.

**ב"כ המשיבה:**

אחרי ששקלנו. אם אנו חושבים כי זה צריך להיות בשיעור אחר זו שאלה שמאית. אפשר לומר תסתכל תשקול שוב ותגיד לי לעניין הרווח היזמי. זו שאלה במובן שמאי. אני מפנה לעובדה כי תקן 3 לא מכיל על נכסים כאלה. נאמר פה התייחסות לתקן 3, תקן 3 בסעיף 2.2 שלא יחול על נכסים כגון דיור להשכרה. לכן אני חושב כי השאלה היא שמאית. רווח יזמי זה נספח לערר הם עומדים על שיעור נמוך יותר.

**יו"ר ועדת הערר:**

15-20 אחוז.

**ב"כ המשיבה:**

הקווים המנחים הם דיברו על שנה שבה שיעור הריבית היה שונה. אנו חושבים כי שיעור הרווח היזמי הוא בהיבט הכולל שלו והוא נכון. זו בעיני שאלה שהיא שאלה שמאית.

**שמאי המשיבה:**

אנו בודקים את העלות 20% מעלות הבנייה זה יוצא 13.5 אחוזים.

**יו"ר ועדת הערר:**

שיעור יזמות 20% כמה אני מבין מזה?

**מר צפריר:**

זו לא תורה מסיני. הקווים קבעו קריטריונים שעומדים מול יזם. מה הוא רואה לנגד עיניו.

**מר עירון זהר:**

אתה לא נימקת את זה.

### ב"כ המשיבה:

אבל זה לא מה שהם אמרו, הם אומרים תשאר את זה 20 אחוז ואז תיתן לי גם לגבי הקרקע. אפשר לבקש תנמק. אבל אי אפשר לכפות עליו הר כגיגית.

### יו"ר ועדת הערר:

יש פה למעשה שאלה אחת והיא השאלה המרכזית האם כאשר המדינה מחליטה לתת סובסידיות מענקים כאלה ואחרים שלא ברור האם יינתנו בסופו של יום, האם אני צריך לקחת זאת בחשבון לצורך קביעת היטל השבחה. זו השאלה המהותית שממנה נגזרות כל שאר התוצאות. כי בסופו של יום, אני חושב כי הדברים נאמרו בצורה ברורה. הסיבה שלקחתם את היזמות מהבנוי בלבד, זה בגלל הסובסידיות.

### ב"כ המשיבה:

מדובר בנכס באזור מרכזי, דירות להשכרה על ציר הרק"ל. אנו לא מתקנים שומה.

### יו"ר ועדת הערר:

יכול מאוד להיות כי לאור העובדה שנטענו הרבה דברים גם בדיון וגם בתשובת הוועדה המקומית שזכרם לא בא בשומה, יכול ונבקש סיכומים, בעיקר בשאלה העקרונית. לאחר מכן תינתן החלטה ולהערכתי ההחלטה תחייב את תיקון השומה של הוועדה המקומית ואז תכלו לשקול האם תפנו לשמאי מכריע או לשלם את השומה. אנו הבנו את הדחיפות של התיק הזה, זו הסיבה שניתנה לו הקדימות. הבנו את הדברים ואת החשיבות.

### החלטה

1. העוררת הינה בעלת זכויות הבעלות במקרקעין בשטח של 850 מ"ר, הידועים כגוש 30150 חלקה 60 בשדרות הרצל 80 בירושלים.
2. על התכנית במצב הקודם חלה תכנית 62 המייעדת את המקרקעין למגורים.
3. ביום 27.5.2018 פורסמה למתן תוקף תכנית 101-0425132 (להלן: "התכנית המשביחה") החלה על המקרקעין. מטרת התכנית הינה הקמת מבנה מגורים להשכרה ובהתאם להוראות התכנית כל יחידות הדירור שייבנו ישמשו להשכרה לתקופה של 10 שנים לפחות.
4. ביום 25.6.2016 פנתה העוררת למשיבה בבקשה להנפקת שומת היטל השבחה בטרם מימוש בהתאם לסעיף 4(4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק" או "התוספת").
5. ביום 20.11.2018 הנפיקה המשיבה הודעת שומה על סך 14,344,781 ₪.

6. ביום 4.12.2018 הגישה העוררת למשיבה בקשה לתיקון טעות.
7. ביום 6.2.2019 הונפקה הודעת שומה מעודכנת על סך 9,537,136 ₪.
8. לעוררת מספר טענות, כבדות משקל, כנגד שומת הועדה המקומית. האחת, לטענתה טעתה המשיבה בנושא הכללת מע"מ. במצב הקודם נקבע שווי הקרקע על ידי המשיבה, ללא מע"מ וזאת משום שסברה שמדובר בשוק של עוסקים. במצב החדש נקבע שווי הקרקע עם מע"מ וזאת משום שלטענת המשיבה בשל הסובסידיות הממשלתיות, לפיהם, בתנאים מסוימים, בעל מהמקרקעין לא משלם מע"מ על מכירת הדירות, הרי שמדובר בשוק מיוחד בו יש לכלול את רכיב המע"מ. השנייה, המשיבה הפחיתה רווח יזמי במצב הקודם משווי המקרקעין כבנויים בעוד במצב החדש הפחיתה את הרווח היזמי רק ביחס לרכיב עלויות הבנייה ללא הסבר ונימוק מדוע עשתה כך.
9. העוררת בערר ביקשה אפוא להורות למשיבה לתקן את שומתה כך ש"עם תיקון שומת המשיבה יתאפשר לעוררת ככל ויהיה צורך בכך לדעתה לבקש מינוי שמאי מכריע/מייעץ לשם הכרעה בסוגיות שמאיות נוספות עליהן חולקת העוררת".
10. לאחר ששמענו את הצדדים באריכות ובחנו היטב את שומת המשיבה הגענו לכלל מסקנה שיש למנות כבר בשלב זה שמאי מייעץ שיבחן את כלל טענות הצדדים ויערוך שומה מלאה לפי מיטב הבנתו ומקצועיותו.
11. המחלוקת הראשית בין הצדדים הינה האם במסגרת הערכת שווי המקרקעין במצב החדש יש להביא בחשבון, מענקים, הטבות ותמריצים שהעניק המחוקק לפרויקטים להשכרה בחוק עידוד השקעות הון או שמא יש להתעלם מהם.
12. לאחר שעיינו בדברים ושמענו את הצדדים באריכות אנו סבורים כי יש לבחון האם לתמריצים אלו יש השפעה על שווי המקרקעין בשוק החופשי. ודוק, איננו קובעים האם אכן יש בכך כדי להשפיע על השוק, כל שקובעים אנו הוא שעל השמאי לבחון האם הטבות אלו הן הטבות שיתחשב בהן הקונה הסביר או המוכר הסביר כאשר יבחנו בעיניים אובייקטיביות את התמורה הראויה, **במועד הקובע**, בעד המקרקעין.
13. אומדן עליית שווי המקרקעין מבוצע על בסיס ההפרש שבין ערכם בשוק החופשי עובר לאירוע המשביח לבין ערכם בשוק החופשי מיד לאחריו. ערך זה נקבע "לפי מבחן אוניברסלי המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם בעד המקרקעין תמורה המשקפת את ערכם האובייקטיבי באותה עת [...] ודוק: סעיף 4(7) לתוספת השלישית קובע כי נקודת הייחוס לבחינת שווי המקרקעין 'במצב החדש' היא ערכם של המקרקעין בשוק החופשי בעת הרלוונטית. זהו נתון אובייקטיבי השאוב אך מהתכונות הקרקעיות ומגורמים שיש בהם כדי להשפיע על המחיר שקונה סביר

14. יהיה מוכן לשלם בעד המקרקעין בשוק החופשי [...] ערכם של מקרקעין נגזר אפוא משווי השוק שלהם ובנתון לאמת מידה אובייקטיבית בתוך השוק החופשי בנקודת זמן ספציפית 'ובהתחשב בשימוש הטוב והיעיל ביותר בנכס' (רע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' אברמוביץ (פורסם בנבו, 31.12.2014) (להלן: "עניין אברמוביץ").

15. מטרתו של חוק עידוד השקעות הון לעודד השקעות ויזמות כלכלית במשק הישראלי. בהקשר של דירות להשכרה מטרתו לגרום להפחתת מחירי הדירות על ידי עידוד בנייה להשכרה לטווח ארוך. וזאת מתוך הנחה שהגדלת היצע הדירות להשכרה תהווה תחליף לרכישת דירה ולכן תגרום להפחתת ביקושים לרכישת דירות.

16. בינת הלב (אינטואיציה) במקרה שבפנינו מעלה ספקות ביחס לשאלה האם קונה מרצון ומוכר ברצון ייקחו בחשבון את תמריצי החוק לעידוד השקעות הון. סביר להניח שכשם שמוכר פוטנציאלי לא יהיה מוכן למכור קרקע לרוכש מסוים בסכום נמוך מסכום אשר ישולם לו על ידי רוכש אחר, רק משום שאותו רוכש אינו זכאי להטבות מסוימות שקבע הרגולטור כך במקרה שלפנינו. אלא שאינטואיציה יש לבסס שמאית. (ראו: ערר (דרום) 6118/15 י. לי-דה השעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד (פורסם בנבו, 16.5.2016)

17. לטענת העוררת לפיה אין להתחשב בהטבות מכח חוק עידוד השקעות הון משום שהתחשבות בכך תאיין את התמריצים, הרי שטיעון זה אין בידינו לקבל. תמריצים לחוד והיטל השבחה לחוד. לו רצה המחוקק ליתן פטור מהיטל השבחה הרי שפתוחה בפניו הדלת במסגרת סעיף 19 לתוספת השלישית המעניק פטור מהיטל השבחה למצבים שונים כגון, גודל דירה, חיזוק מבנים, שיקום שכונות ועוד.

18. לטענת העוררת, עליית שוויים של המקרקעין אסור לה שתהיה כתוצאה מגורמים חיצוניים לתכנית. גם טענה זו אין אנו מקבלים. בעניין אברמוביץ נקבע כי לצורך עריכת שומת השבחה אין להתעלם מהשפעותיהם של גורמים המקפלים בחובם השפעה ממשית על שוויים של מקרקעין ועל התעשרות בעליהם, אך מפאת העובדה שגורמים אלו אינם מעוגנים בתכנית.

19. לדוגמה, לעניין התחשבות בקרן חניה קבעה ועדת הערר בערר (ת"א) 85021/11, אורלי בורשטיין נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 1.3.16):

"אם ניטול לדוגמא שני מגרשים זהים לחלוטין לכל דבר ועניין, לרבות עניין זכויות הבנייה שניתן לממש בהם, אך באחד מחויב היזם לשלם קרן חנייה כתנאי להיתר בניה ואילו באחר אין הוא מחויב לעשות כן, סביר שהדבר יבוא לידי ביטוי במחיר שיהיה



נכון קונה סביר בשוק משוכלל לשלם עבור מגרשים אלה וברור שהצורך בתשלום קרן חנייה משפיע על שווים האובייקטיבי של המקרקעין... להבנתנו, הלכתו של בית המשפט העליון בעניין אברמוביץ אינה משמיעה כי הוצאות שבהן ניתן להכיר במסגרת אומדן ההשבחה הן רק הוצאות "הכתובות" מפורשות בתכנית. אם כך נקרא את פסק הדין הרי שלכאורה לא ניתן להכיר גם בהוצאות בניה ישירות במסגרת אומדן ההשבחה. לפיכך, איננו סבורים כי השאלה מהו מקורה של חובת התקנת מקומות חניה – אם בתכנית או בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמי"ג – 1983 (להלן: "תקנות החניה"). השאלה היא האם התקנת מקומות החניה – פיזית במגרש, או באמצעות תשלום לקרן חניה חלף התקנתם במגרש – היא הוצאה המתחייבת על מנת לממש את הבניה המתאפשרת מכוחה של התכנית המשביחה, ואם היא משפיעה על ערכם האובייקטיבי של המקרקעין. כך למשל, באותה המידה, גם החובה להתקנת מעלית בבניין גבוה או שתי מעליות בבניין רב קומות, נובעת מתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל – 1970, ובמקרים רבים אין לה כל ביטוי בתכנית מפורטת. זאת בדומה לנומרות נוספות בתקנות ההיתרים הנ"ל המגדירות את אופן הבניה ואלמנטים מתחייבים בה, המייצרות עלויות בניה. אין בכך כדי לגרוע מהצורך להתחשב בעלות בניית המעלית במסגרת אומדן היטל ההשבחה, כפי שנעשה מעשה יום יום. לפיכך לטעמנו כאשר מבחינה שמאית המסקנה היא כי קרן החנייה משפיעה על שווים האובייקטיבי של המקרקעין הרי שלא ניתן להתעלם מכך ומן הראוי להביא אותה בחשבון במסגרת שומת היטל ההשבחה במקרים המתאימים..."

20. נדמה כי הדברים נכונים גם למקרה שבפנינו. ככל ואותם תמריצים יש בהם בכדי להשפיע על שווים האובייקטיבי של המקרקעין, על ידי קונה מרצון ומוכר מרצון, הרי שלא ניתן להתעלם מכך ויש להביא זאת בחשבון במסגרת שומת היטל ההשבחה.

21. יחד עם זאת צודקת העוררת בשאר טענותיה. שומת הועדה המקומית לא חישה את כלל הגורמים שיש לקחת בחשבון והתייחסה אך ורק לרכיב אחד ממאפייניו הייחודיים של המקרקעין. במצב הקודם לקחה המשיבה ערכי שווי למגורים ומכיוון שעסקינן בשוק של עוסקים הפחיתה את רכיב המע"מ במצב החדש לקחה המשיבה ערכי שווי למגורים ומכיוון שבסיטואציה מסוימת אין בעל המקרקעין

משלם מע"מ על אף שעסקינן בשוק של עוסקים הפחיתה את המע"מ, אלא שבכך חטאה המשיבה שכן לא התייחסה לא לתנאים שבחוק, לא לתנאים שבתכנית ולא למאפייניו הייחודיים של השוק. האם במועד הקובע יש להתייחס למקרקעין כמקרקעין למגורים אך בשל העובדה שבעוד עשר שנים ניתן יהיה למכור את המקרקעין כמקרקעין למגורים? האם קרקע להשכרה תימכר במחיר זהה לקרקע למגורים? לא זו בלבד אלא שהטבות המס בהתאם לחוק נדרשות לעמוד בתנאים רבים הן בחוק, הן בתקנות והן בנוהל שקבע משרד הכלכלה, כאשר ההטבות יינתנו, אם יינתנו, לפחות בחלקן, רק בסוף הדרך. הפכנו והפכנו בשומת המשיבה ולא מצאנו התייחסות לכך. השאלה שיש לשאול הינה למועד הקובע. ביחס לביצה שטרם נולדה, יש לבחון האם הביצה בכלל תיוולד ולא לצאת מנקודת הנחה שוודאי תיוולד הביצה. ומכל מקום יכול וצריך לבצע השוואה לקרקע ביעוד מגורים שבעל המקרקעין, משכיר את הדירות לטווח ארוך, הן במישור הכלכלי, והן במישור התמריצים הממשלתיים.

22. בתשובתה (סעיף 22) ולא בשומתה, קובעת המשיבה שיש לבחון את שוק הרוכשים הפוטנציאליים בשני מצבי תכנון; תקופת הביניים במסגרתה מבוצעות עסקאות השכרה הפטורות ממע"מ והתקופה הסופית בה נמכרות הדירות בפטור ממע"מ. אלא שזו התמונה החלקית, אפוא, ואף ממנה התעלם שמאי המשיבה.

23. שוב, איננו קובעים מסמרות בעניין, עניין זה הוא עניין לשמאים להתגדר בו אך אין ספק שהמשיבה התעלמה בשומתה ממאפייניו הייחודיים של המקרקעין והתייחס למקרקעין כמקרקעין למגורים לא כולל מע"מ. זאת כאשר כל טענתה של המשיבה בכתב התשובה הינה בהסתמך על פסק הדין בבר"מ 1621/18 **אסטבליסמנט סמונד נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה שרונים** (פורסם בנבו, 18.6.2019), לפיו מדובר, במקרה שבפנינו, בשוק ייחודי וחריג.

24. כאמור, המחלוקת השנייה הינה הפחתת רכיב היזמות. העוררת בשומתה המתוקנת הפחיתה את הרווח היזמי ביחס למרכיב עלויות הבניה בלבד. ללא הסבר וללא נימוק. בכתב התשובה טוענת המשיבה כי בהתאם לקווים המנחים שפורסמו על ידי משרד המשפטים בשומות לדיוור להשכרה ארוכת טווח (פרק כח: סוגיות ייחודיות בשומות לדיוור להשכרה ארוכת טווח) מחודש מאי 2019 נקבע כי הרווח היזמי הבסיסי יתבסס על הרווח המקובל בבניה תוך הפעלת שיקול דעת לנכס הנישום ומאפייניו.

25. כאסמכתא לדבריה מפנה המשיבה לשומה מכרעת בה כלל לא נלקח בחשבון רווח יזמי במיזם דיוור להשכרה. אלא שלא על כך משיגה העוררת טענתה היא שמשיבה קבעה יזמות 20% כאשר כל שמאי מתחיל יודע כיצד לבצע זאת בגישת החילוץ ובמקרה שבפנינו נעשה חישוב אחר בשומת המשיבה ללא נימוק וללא הסבר. הדברים אף משתקפים מפרוטוקול הדיון:

**יו"ר ועדת הערר:**

אם אתם אומרים יזמות ב-20 אחוז בשיטת החילוץ כולנו יודעים לעשות את זה על אוטומט. אם אתם רוצים לקחת את זה רק מהבלוקים, אני מצפה שתהיה פה פסקה שתסביר למה אנו חורגים מהמדיניות, מהדברים המקובלים.

**ב"כ המשיבה:**

בסופו של דבר מדובר בשיעור שהועדה רואה כרווח יזמי.

**יו"ר ועדת הערר:**

תיקנתם את השומה פעם אחת. אתם מסכימים כי היזמות ב-20% חסרה לפחות ברמת ההנמקה.

**ב"כ המשיבה:**

אבל ברמה המהותית אנו לא חושבים.

**יו"ר ועדת הערר:**

השמאי שלכם אמר כי אולי היה פועל בשיטה אחרת.

**ב"כ המשיבה:**

מאפייני הנכס שקיימים זה שיעור הרווח שקיימים.

**יו"ר ועדת הערר:**

זה פרוש רש"י לשומה שלכם. כתוב לי פה יזמות בשיעור של 20%. אני שואל דבר פשוט כשמחליטים שהיזמות היא ב-20 אחוז איך מבצעים?

**ב"כ המשיבה:**

כאשר שמאי הוועדה אומר תשכללו את הדברים, ראו את הדברים ושקלו את הדברים אמרו כי אנו חושבים כי שיעור רווח היזמי צריך להיות 20%.

**יו"ר ועדת הערר:**

אחרי ששקלתם זה מה שכתבתם בלי הסבר.

**ב"כ המשיבה:**

אחרי ששקלנו. אם אנו חושבים כי זה צריך להיות בשיעור אחר זו שאלה שמאית. אפשר לומר תסתכל תשקול שוב ותגיד לי לעניין הרווח היזמי. זו שאלה במובן שמאי. אני מפנה לעובדה כי תקן 3 לא מכיל על נכסים כאלה. נאמר פה התייחסות לתקן 3, תקן 3 בסעיף 2.2 שלא יחול על נכסים כגון דיור להשכרה. לכן אני חושב כי השאלה היא שמאית. רווח יזמי זה נספח לערר הם עומדים על שיעור נמוך יותר.

**שמאי המשיבה:**

אנו בודקים את העלות 20% מעלות הבנייה זה יוצא 13.5 אחוזים.

**יו"ר ועדת הערר:**

שיעור יזמות 20% כמה אני מבין מזה?

**מר צפיר:**

זו לא תורה מסיני. הקווים קבעו קריטריונים שעומדים מול יזם. מה הוא רואה לנגד עיניו.

**מר עירון זהר:**

אתה לא נימקת את זה.

**ב"כ המשיבה:**

אבל זה לא מה שהם אמרו, הם אומרים תשאיר את זה 20 אחוז ואז תיתן לי גם לגבי הקרקע. אפשר לבקש תנמק. אבל אי אפשר לכפות עליו הר כגיגית.

26. בעניין י. לי- דה הרחבנו על החשיבות בכך ששומה תהיה מנומקת ומוסברת. לצערנו שומת המשיבה רחוקה מכך.

27. לאחר שבחנו את מכלול הדברים ובכפוף להחלטתנו לעניין הצורך בבחינת השפעת התמריצים בחוק עידוד השקעות הון על שווי המקרקעין הגענו למסקנה כי אין טעם בתיקון שומת המשיבה, שכן, בנסיבות העניין, הליך תיקון השומה יביא לסרבול הליכים ולא לקיצורם. לאור זאת אנו מורים על מינוי שמאי מייעץ שיערוך שומה מנומקת בכפוף לאמור בהחלטתנו זו. יחד עם זאת בשל חוסר ההנמקה והליקויים בשומת המשיבה שכר טרחת השמאי המייעץ והמומחים שימנה, ככל שימצא לנכון, ישולם במלואו על ידי המשיבה.

28. לצדדים שמורה הזכות להגיש השגות על שומת השמאי המייעץ בתוך שלושים יום מיום שיקבלו את השומה.

ניתנה היום, ד' באלול תש"פ, 04 בספטמבר 2019.

בנימין זלמנוביץ, עו"ד  
יו"ר ועדת ערר  
מחוז ירושלים

דנית סעדון  
מזכירת ועדת ערר  
מחוז ירושלים

לראש פסק הדין