



מדינת ישראל – משרד המשפטים אגף שומת מקרקעין – הנהלת האגף

תאריך: ד' אלול תשע"ח
15 אוגוסט 2018
מספרנו: 2018-336

סיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי, ביום 8/7/2018

בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי

משתתפים:

אוהד עיני – השמאי הממשלתי הראשי
אורית קראוס- אגף שומת מקרקעין
עינת גנון - סמנכ"לית הרשות להתחדשות עירונית
אלון כהני – הרשות להתחדשות עירונית
קרן שמואל גירסי - השמאית העירונית עיריית ירושלים
אילנית שגב - הממונה על היטל השבחה עיריית תל אביב
נורית דיין - הממונה על היטל השבחה עיריית רמת גן
גיל יזרעאלי - שמאי מקרקעין
שי שמעון - חברת פז כלכלה והנדסה
גלעד לוקר - חברת פז כלכלה והנדסה

מטרת הדיון:

לקבוע עקרונות לבחינת גובה ההשבחה, שנוצרה בעקבות אישור תכנית להתחדשות עירונית (פינוי בינוי), לאור אי האחידות הקיימת בנושא.

פגישות קודמות:

השמאי הממשלתי קיים ישיבות ו/או שיחות מוקדמות עם יו"ר וועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה, מחוז ירושלים, ועם שמאים מכריעים שהוציאו החלטות בעניין שבנדון.

ירושלים, רחוב יפו 97, בנין כלל, ת.ד. 28223 מיקוד 91281 טל' 02-6209420 פקס 02-6467704

<http://Shuma.justice.gov.il>

כחלק מהשירות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר 'כל זכות' - כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!



מדינת ישראל – משרד המשפטים אגף שומת מקרקעין – הנהלת האגף

סיכום:

אין חולק כי בהערכת גובה ההשבחה יש להעריך את שווי המקרקעין למועד קובע אחד, הוא יום אישור התכנית המשביחה, בהתייחס לשני מצבי תכנון:
מצב קודם - המצב התכנוני ערב אישור התכנית המשביחה, בהתעלם מקיומה וההליכים לאישורה של התכנית המשביחה.
מצב חדש - המצב התכנוני לאחר אישור התכנית המשביחה.

שווי מצב קודם

ככלל השווי במצב התכנוני הקודם הוא שווי הבנוי (הדירה הבודדת) כפול מספר הדירות + יתרת זכויות בניה (ככל וקיימות ויש להם כדאיות כלכלית).
התייחסות לעבירות בנייה – אין מקום להתחשב בשווי שטחים שניבנו ללא היתר בניה. עמדה זו בעינה גם אם יש להם שווי בשוק וגם אם ניתן להכשירם לאחר מעשה.
התייחסות לפוטנציאל – בכל מקרה אין לקחת בחשבון פוטנציאל שנובע מהליכי התכנון של התכנית החדשה¹.
תמ"א 38 - אין להביא בחשבון זכויות/ פוטנציאל לפי תמ"א 38.

שווי מצב חדש

שווי המקרקעין על פי התכנית החדשה, בהתייחס לפרמטרים המיוחדים² הבאים:
• דחייה: קביעת תקופת הדחייה תלויה בפרמטרים שונים. על השמאי לנתח את כלל הגורמים ולקבוע את תקופת הדחייה לפי התקופה הארוכה יותר.
בקביעת תקופת הדחייה יש לשים לב כי חלק מהפרמטרים חופפים במועדן או בחלק ממועדן. במקרים כאלה אין לחשב את תקופת הדחייה במצטבר.
לדוגמא: החתמת שכנים והליך לאישור תכנית איחוד וחלוקה.
מאיך ישנם גורמי דחייה שאינם חלים במקביל ויש להתייחס אליהם במצטבר.
לדוגמא: תכנית איחוד וחלוקה ובניה בשלבים לפי הוראות התכנית.
הפרמטרים לדחייה:
מצב תכנוני – ישנם מקרים בהם המימוש מחייב פעולות תכנוניות נוספות, כגון תכנית איחוד וחלוקה. מגבלה תכנונית על פי התכנית שקובעת שלביות ביצוע וכדו'.
מספר בעלי הזכויות בנכס – ריבוי שותפים - מושעא גדולה יותר.

¹ רעא 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ
² אין כאן התייחסות לכלל הפרמטרים בהערכת שווי שוק, אלא לפרמטרים האופייניים במיוחד לפינוי בינוי.



מדינת ישראל – משרד המשפטים אגף שומת מקרקעין – הנהלת האגף

מצב משפטי/ קנייני – יש לקחת בחשבון הסכמים קיימים במועד הקובע. ככל וקיימים יותר הסכמים חתומים מגבלת המושעא קטנה יותר.
גודל המתחם (כמות היחידות האמורות המתוכנות ורמת הביקוש)
מגבלות בשטח ועוד.
ככלל, תקופת הדחייה לא אמורה לעלות על 4-5 שנים³.
שיעור⁴ ההיוון - 6%.

- **מטלות ציבוריות:** יש להתייחס רק למטלות סטטוטוריות (הנובעות מהוראות התכנית). לעיתים התכנית קובעת שהיזם יבצע את המטלה הציבורית ולעיתים אין קביעה מי יבצע אך קיימות הוראות בדבר שלביות ביצוע⁵.
ברמת הדיוק השמאי עדיף להפחית את עלות הביצוע בפועל מאשר לחשב דחייה התלויה בהנחות שאינן חד משמעיות.
- **שימוש ביניים:** כאשר קיימת דחייה למימוש יש לקחת בחשבון את השימוש הזמני בשטח הבנוי (הנכסים הקיימים - דירות, חנויות וכו'). במקרים כאלה תקופת השימוש הזמני תהיה לא פחות מחצי שנה לפני תום תקופת הדחייה שחושבה. (לדוגמא: אם השמאי קבע שתקופת הדחייה היא 4 שנים, תקופת השימוש הזמני בקיים לא תהיה יותר מ 3.5 שנים).
- **עלות דמי השכירות לדיירים בתקופת הבניה:** מאחר ובעלי הדירות הם הנישומים אין להביא בחשבון עלות⁶ זו המושתת על היזם.
- **עלות הריסה:** מאחר ובמועד הקובע קיימים מבנים על הקרקע יש לקחת בחשבון עלויות הריסת המבנים הקיימים. עם זאת ככל ותינתן דחייה יש להביא בחשבון את עלות ההריסה בדחייה.
- **אגרות והיטלים:** יש לקחת בחשבון זיכוי בגין השטחים הבנויים ושטח הקרקע, בהתאם לחוקי העזר העירוניים.
- **ממ"דים:** ככלל הפטור⁷ מהיטל השבחה לממ"ד חל וסופי בעת בניית הממ"ד, אך אינו חל במימוש שאינו⁸ בדרך של היתר בניה. לפיכך יש להבחין בין המקרים השונים:

³ כמובן שישנם מקרים בהם תקופת הדחייה תהיה קצרה או ארוכה יותר. על השמאי להסביר את גורמי הדחייה ושיקול הדעת בקביעת מועד הדחייה, בהתייחס לעסקאות ההשוואה.
⁴ על מנת להמעיט בחילוקי דעות ראינו לנכון לקבוע שיעור היוון קבוע ומקובל, בעוד רמת הסיכון לגבי הפרמטרים השונים תתבטא בתקופת הדחייה.
⁵ ההנחה היא (והחיים מלמדים) שבדר"כ היזם יבצע את המטלה בעצמו, כדי לא להיות תלוי בגורמים שאינם בשליטתו.
⁶ כפי שעלויות אלה אינן נלקחות בחשבון בהערכת שווי שוק של מגרשים שאינם מיועדים לפינוי בינוי. עלות שכר הדירה לתקופת בנייה בדר"כ מגולמת במחיר הדירה.
⁷ סעיף 19' (9) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965



מדינת ישראל – משרד המשפטים אגף שומת מקרקעין – הנהלת האגף

תחשיב היטל השבחה לצורך בדיקת הכדאיות הכלכלית לזים (תקן 21) -
הנחת העבודה היא שבמידה ותחול חובת תשלום היטל השבחה בגין הממ"ד היא תחול על בעל הדירה, שיממש את הנכס לא בדרך של היתר, ולא על הזים. לפיכך, בתחשיב ההשבחה יש להתייחס לממ"דים כאילו חל עליהם הפטור (היות וכאמור מטרת הבדיקה לבחון את הכדאיות הכלכלית מנקודת מבטו של הזים).

תחשיב היטל השבחה לצורך מימוש זכויות -
בשומה לצורך מימוש בדרך של היתר בניה יחול פטור.
בשומה לצורך מימוש שאינו בדרך של היתר בניה אין פטור, ויש לחשב גם את ההשבחה הנובעת מהממ"דים.

הנישום ושיעור החיוב:

שיעור החבות של כל אחד מבעלי הזכויות (ולא הזים) החייבים בהיטל⁹ הינו לפי החוק¹⁰, דהיינו:
"כל אחד מהם באופן יחסי לחלקו במקרקעין המשותפים."

רשמה : אורית קראוס

תפוצה:

למשתתפים

ליו"ר ועדות הערר לפיצויים והיטל השבחה (בכל הארץ)
לשמאים המכריעים, לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

⁸ [ערר \(י-ם\) 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים](#) (פורסם בנבו, 13.03.2012), ועוד.

⁹ על פי החוק והפסיקה, ובכל מקרה לא הזים אם אינו אחד מבעלי הזכויות החייבים, כאמור.
¹⁰ סעיף 11 בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, ולא לפי השווי היחסי של כל דירה במצב הנכנס.



מדינת ישראל – משרד המשפטים אגף שומת מקרקעין – הנהלת האגף

מכתב הבהרה שנשלח לכל המכותבים ביום ח' באלול תשע"ח (19 באוגוסט 2018)

שלום לכולם,

נשאלתי, על ידי כאלה שלא נכחו בישיבה שסיכומה הופץ, לפשר הסיכום, ומצאתי לנכון להוציא הבהרה.

1. סיכום הישיבה הינו פועל יוצא של בקשה, שהופנתה אלי על ידי גורמים שונים (הרשות להתחדשות עירונית, יו"ר של וועדות ערר, נציגי וועדות מקומיות ועוד), להוציא הנחיות לגבי היטלי השבחה בפינוי בינוי, לאור אי האחידות הקיימת בנושא.
2. כמי שקבע את חזון השמאי הממשלתי כמתווה דרך בענף שמאות המקרקעין, וכמי שיש לו ניסיון רב בנושאי היטלי השבחה הסכמתי להיענות לבקשה, בשינוי אחד עקרוני - **יצא מכתב סיכום ישיבה ולא הנחיות מקצועיות מטעם השמאי הממשלתי.**
3. הכוונה הייתה להוציא סיכום ישיבה, שיביע את דעתם של השותפים לישיבה ואת דעת החתום מטה, בלבד.
4. בכוונת מכוון, **מתוך מחשבה על חירות השמאים המכריעים וועדות הערר**, לא הוצאו "קווים מנחים", מטעם השמאי הממשלתי (מתוך הבנה כי ל"קווים המנחים" מעמד מעין מחייב).
5. סיכום זה **בוודאי אינו יכול לחייב** את מי שלא היה שותף לתהליך. אך מי שירצה יוכל להיעזר בו ובעקרונות האמורים בו.
6. זה המקום, בוודאי בחודש אלול, להתנצל על שהובנתי שלא כהלכה ולא על פי כוונתי.
7. בהזדמנות זו אאחל גם שנה טובה לכולנו, שנה של בריאות ושמחה.

ב ב ר כ ה ,

אוהד עיני

השמאי הממשלתי הראשי

ירושלים, רחוב יפו 97, בנין כלל, ת.ד. 28223 מיקוד 91281 טל' 02-6209420 פקס 02-6467704

<http://Shuma.justice.gov.il>

כחלק מהשירות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר 'כל זכות' - כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!