
שמאות מקרקעין בישראל,

תמצות החומר התיאורטי - חלק א'

ערוך על ידי אהרון בוץ – שמאי מקרקעין

הגדרות שווי

עקרונות השומה

תהליך השומה

טכניקות הערכה

פחתים

מושג "הדחייה"

"מושאע" – שיתוף במקרקעין

גודל כלכלי

"עקרון חבילת הזכויות"

מס ערך מוסף בשומות

השומות הסטטוטוריות

היטל השבחה

פיצויים עקב אישור תוכנית (197)

פיצויי הפקעה

איחוד וחלוקה מחדש (רפרצלציה)

יתרת שנות חיים, הערכת שווי קרקע לצרכי ציבור

שיטות להערכת שווי קרקע ספקולטיבית, מוניטין, השלמות מיסוי, התוספת השישית – דיור בר

השגה, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), תקינה שמאית, קווים מנחים השמאי

הממשלתי, בניה בבית משותף, "מכפילי זהב" (מקובלות), ועדות ערר,

תקנות התכנון והבניה (שמאי מכריע היטל השבחה), תקני חניה



C כל הזכויות שמורות

**אין לצלם, להעתיק ולעשות כל שימוש מסחרי
מבלי לקבל אישור בכתב מאהרון בוץ 03:7510022**

הדפסה עצמית, רמת גן, ספטמבר 2017

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	<u>שם הפרק</u>
1	הגדרות השווי
1	עקרונות השומה הבסיסים
2	תהליך השומה
2	שווי זכויות / שווי מקרקעין
3	טכניקות להערכת שווי
3	פחתים
4	שיעור ההיוון
4	מושג הדחייה / ירידת ערך
5	מושאע
5	גודל עסקה
6	עקרון חבילת הזכויות
6	הכללת מס ערך מוסף בהערכת השווי
7	היטל השבחה
21	פיצויים בגין ירידת ערך (197)
27	פיצויים בגין הפקעות
32	מסלול 197 לעומת מסלול פיצויי הפקעה
34	איחוד וחלוקה מחדש
42	יתרת שנות חיים
42	הערכת שווי קרקע לצרכי ציבור
43	שיטות להערכת שווי קרקע ספקולטיבית
44	מוניטין
45	הועדה לתקינה שמאית
45	השלמות מיסוי
48	הרפורמה במיסוי מקרקעין
49	תקנות התכנון והבניה סטייה נכרת 2002
50	דוגמאות למקובלות בעבודת השמאי
55	השוואה בין דמי היתר להיטל השבחה
57	הנספחים

שומה למעשה – חלק א' – עקרונות, השומות הסטטוטוריות ועוד

תמצות החומר התיאורטי

הגדרות השווי

שווי שוק: תואם להגדרת השימוש היעיל והטוב - הסכום בעל ההסתברות הגבוהה ביותר שעשוי להתקבל בתאריך נתון, במונחי מזומן או שווה ערך למזומן, עבור הזכויות בנכס, בכפוף לחשיפה סבירה, בשוק פתוח ותחרותי ובעסקה הוגנת, תוך ידיעה רחבה מצד הצדדים, על פרטי המקרקעין ותנאיו, וכאשר הצדדים מונעים ע"י אינטרס אישי וללא לחץ. ערך נוכחי של הנאות עתידיות. בחינתו תמיד אובייקטיבית. נגזר ותואם רק נתוני תב"ע.

שווי לשימוש: שווי שיש לנכס מקרקעין ספציפי לשימוש ספציפי, בבחינה סובייקטיבית. אינו חייב לענות על כל הגדרות השימוש היעיל והטוב. אינו חייב להיות תואם נתוני תב"ע.

שווי השקעה: מיצג השקעה ספציפית למשקיע ספציפי (הבחינה סובייקטיבית).

שווי כעסק חי: שווי המקרקעין + המיטלטלין (ציוד) הנדרשים לקיום התפעול שמייצר את ההכנסה התפעולית הנקייה, בנכסים בהם מתקיים קשר "חד חד ערכי" בין הנכס לבין עסק המתנהל בהם. המבחן הינו שלא ניתן לעשות בנכס שימוש אחר. שווי עסק חי משלב בין שווי שימוש (כל הפרטים בשוק חושבים שניתן לעשות רק את אותו שימוש, ובכך הפך לאובייקטיבי, כלומר) ושווי שוק.

ערך למטרת בטוחה: (בהתאם להגדרת תקן 19 השמאי, סעיף 3) שווי השוק בניתוח שמרני, לאחר ניכוי מרכיבי שווי ספקולטיבי (פיזי ותכנוני, סעיף 4.12 ה), תרומת בניה ללא היתר או שאינה תואמת היתר (הסתייגות לאפשרות לחידוש שימוש חורג בניכוי היטל. סעיף 4.12 ו) וחלקים בהם לא ביקר השמאי (סעיף 4.5). נמוך או שווה לשווי שוק אולם לא יכול להיות גבוה משווי שוק.

שווי לביטוח: ערך כינון (הקמה מחדש) של נכס כעלות בניית תחליף.

יתרת שווי למימוש מהיר: הסכום הנותר מהשווי, בשימוש היעיל והטוב, לאחר ויתור על זמן חשיפה נאות (מימוש באילוץ, תחת לחץ). ניתן להשתמש במודל הדחייה מ: FV ל: PV.

שווי לבטוחה: זיהוי הסכום נטו (השיורי) הנותר במימוש. חילוצו לאחר הפחתות: מיסוי, היטלים והוצאות מימוש (עו"ד, מתווך, הוצאה לפועל וכו'), וכל חוב אחר הצפויים במימוש, מיתרת השווי למימוש מהיר.

מחיר: הסכום הספציפי שנתקבל תמורת נכס מסוים, בעסקה ספציפית. בין מוכר וקונה ספציפיים. ממוצע כל המחירים בשוק ייתן שווי. מחיר יתלכד עם שווי רק במקרה.

ערך: סכום לביטוי תרומתם של מקרקעין ביעוד ציבורי (שצ"פ, שצ"ב ודרך) לסביבה, בהם לא מבוצעות עסקות בין קונה מרצון למוכר מרצון. משמש בד"כ בתחשיבי פיצויים, הפקעות איחוד וחלוקה מחדש.

שלושת עקרונות השומה הבסיסים

(עקרונות שומה א')

עקרון השימוש היעיל והטוב (H.B.U): אובייקטיבי – מפורט לעיל.
עקרון השווי בשימוש: סובייקטיבי, ערך נוכחי של הנאות עתידיות בראיה של משתמש מיוחד, לא עומד תמיד בהגדרת שווי שוק.
עקרון הערך האלטרנטיבי: דומה לעקרון שווי בשימוש ומייצג ערך נוכחי של הנאות עתידיות. משמש לשומות מקרקעין בייעוד ציבורי.

כאשר קיים שוק ברור, לדוגמה שוק דירות המגורים בבניה רוויה, ויש צורך לבצע רק התאמות בגישת ההשוואה, אין כל עקרון שמאי להערכה, כי אם רק גורמים ושיקולים בהתאמות (מיקום, רווחה, קומה, גיל וכו').

תהליך השומה

תהליך השומה חופף בעיקרו לדרישות המינימום שנקבעו בתקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו 1966.

תוספת (תיקון התשמ"ה)

(תקנה 1 (16))

אלא הפרטים המהווים את המינימום הנדרש לדו"ח שומה שנערך בידי שמאי:

(1) זיהוי הנכס (המיקום, מהות הנכס, שטח הנכס, גוש, חלקה או מספר מגרש לפי תוכנית בנין עיר, מען וכיוצא באלה).

(2) תיאור הנכס והסביבה.

(3) הזכויות המוערכות (בעלות, חכירה, דיירות מוגנת וכיוצא באלה).

(4) המצב התכנוני (ייעוד הקרקע והתוכניות החלות עליה).

(5) מטרת השומה.

(6) הודעת השמאי על עריכת ביקור בנכס בציון מועד הביקור.

(7) המועד הקובע לעניין השומה.

(8) העקרונות שלפיהם נערכה השומה.

(9) בהערכת מקרקעין יוסף פירוט של אפשרויות השימוש בנכס, לרבות אפשרויות שינוי השימוש בו, תוספת בניה אפשרית וכיוצא באלה.

שמאי מקרקעין מעריך בדר"כ שווי זכויות במקרקעין

שווי מקרקעין – REAL ESTATE

שווי זכויות במקרקעין – REAL PROPERTY

טכניקה להערכה

גישת ההשוואה, גישת העלות, הגישה הכלכלית

טכניקת השווי השיווי השיווי, הפכית לגישת העלות.

הגישה הכלכלית: היוון הכנסות בשיטה הכוללת או לתקופת ביניים + גרט.

פחתים

פחת פיזי+פחת תכנוני+פחת סביבתי= סך הפחתים במבנה

פחת פיזי

קלקול במבנה או ירידת ערך, בגלל פרטים פגומים במבנה.

פחת פיזי שמאי אינו יורד בקו ישר (כמו פחת חשבונאי) אלא נוטה לרדת תחילה באיטיות ועם הזמן קצב הפחת מואץ.

אפשרות התיקון נבחנת כלכלית ולא פיזית.

לדוגמה:

התנפחות והתפוררות טיח עקב בעיות איטום.

התפוררות זיון הבטון עקב חשיפה וצבירת חלודה.

פחת פונקציונאלי (תכנוני):

אומדן שווי כתוצאה מפגם בתכנון (ליקוי, אופנה – שינוי טעמים / הוראות / תקנים / מחסור בפריטים).

לדוגמה:

בנין בן 5 קומות ללא מעלית. ריבוי חדרי רחצה.

מרפסות מקורות גדולות (בבניינים משנות ה – 50) שאינן ניתנות להסבה לשימוש כחדרים בשל מיקומן.

איטום בחומרים לא תקינים או שאיכותם ירודה, וכושר בידודם לקוי.

פחת סביבתי

ירידת שווי הנכס כתוצאה מגורמים חיצוניים.

לדוגמה:

סמיכות לכביש מהיר וסואן.

שכונה הסובלת מתדמית נמוכה עקב בעיות פשיעה בתחומה.

תעתיק: בניה מחדש באותם חומרים ואותו התכנון. מבטל פחת פיזי.

תחליף: בניית מחוברים בעלי אותה תועלת בתכנון וחומרים עדכניים. ביטול פחתים פיזיים ותכנוניים.

מרכיבי שיעור ההיוון

המרכיבים הרלוונטיים בהערכת גובה שיעור ההיוון:

<u>דוגמה לא מחייבת</u>		<u>הסעיף</u>
3.5% אג"ח ממשלתי		א. ריבית בטוחה במשק בסיס
1%	+	ב. אי נזילות
0.1%	+	ג. עלויות עסקה
1%-	-	ד. עליה ריאלית
0.9%	+	ה. מיסוי מקרקעין
1%	+	ו. הוצאות ניהול
2%	+	ז. פחת *
<u>2%</u>	+	ח. סיכון (יזמות)
9.5%		שיעור ההיוון

* פחת פיזי : תמיד ייכלל בשיעור ההיוון.

פחת תכנוני : לפעמים ייכלל בשיעור ההיוון (ייכלל כאשר

קיימת הסתברות גבוהה כי תקופת החיים הכלכלים תהיה קצרה מהגיל הפיזי האפשרי בשל ליקוי פונקציונאלי – חוסר מקומות חניה בקניון).

פחת סביבתי : לא ייכלל בשיעור ההיוון (בא לידי ביטוי בדמי השכירות).

שיעור ההיוון – הגדרות וכללי אצבע

שיעור ההיוון נמוך יותר ככל שרמת הסחירות גבוהה יותר, בשל סיכון נמוך יותר, ועליה ריאלית גבוהה יותר.

כאשר שוק המקרקעין נמצא באיזון לטווח ארוך שיעור תשואה נדרש (ע"י משקיע) ושיעור תשואה בפועל (בשוק) שואפים להתלכד. כאשר, כל השוק דורש את אותו שיעור תשואה הוא הופך מסובייקטיבי - לאובייקטיבי, דהיינו לשיעור היוון.

מושג הדחייה – ירידת ערך

כלי לשיקוף מניעת התועלת שניתן להפיק מנכס מקרקעין, עובדה המקטינה את האטרקטיביות שלו בשל הפסד אלטרנטיבי. לדוגמה:
שני מגרשים דומים עם זכויות בניה דומות. אחד זמין לשימוש / בניה, השני מוגבל בשל מצב משפטי לשנתיים.

שווי של הזמן : FV \$ 1,000,000 :

$$N=2$$

שווי של המוגבל דחוי שנתיים : P.V \$ 907,029 = 1 מליון \$:

$$I=5$$

כלי זה יכול להיות מודל* יעיל, כשאין נתוני השוואה, גם במקרים בהם מעריכים, ירידת ערך לדוגמה עקב אישור תוכנית או פחתים בדירה שאין כדאיות כלכלית לתקנם או שגרמו לפגיעה בתדמית הנכס (פסיכולוגית נוצרה לנכס תדמית שלילית – למרות שהבעיה הפיזית נפתרה) בנכס.

* כאשר אין נתוני השוואה, ניתן להשתמש במודל חיזוי. המודל אולי אינו מדויק, אולם הוא עוזר להפחית את רמת האי וודאות.

מושאע * (שיתוף) (בשפה התורכית) בזכות שבמקרקעין)

קיימות כמה צורות רישום למילה. הרישום הנ"ל ע"פ ספרו של עו"ד איזנשטיין

מושאע אינה מרשם בטוח להפחתה. ההפחתה תלויה בייחסי התלות בין השותפים. אם מתקיים "ערך מטרד" כתוצאה מיחסי תלות של בעלי אינטרסים כלכלים שונים – מתקיים "פחת כלכלי".

מדידת "ערך המטרד" (ההפחתה למושאע) תעשה בד"כ:

- א. הפחתת העלות הכלכלית הדרושה לפתרון בעיית התלות.
- ב. דחייה בזמן מ: FV ל: PV, לרבות התייחסות לסיכון (I, N) עד לפתרון "הבעיה" הנובעת מהמושאע (ע"פ רוב בעת מימוש הזכות).
- ג. הנמוך מבין העלות (סעיף א') או ההפרש בין PV ל: FV הינו הפחת למושאע.

ד. כאשר שני הצדדים השותפים מוכרים את זכותם יחד לצד ג' אין להפחית למושאע. "ערך המטרד" יעלם עם המכירה.

מפרוז (בשפה התורכית. בזכות שבמקרקעין)

בעלות יחיד. הפוך ממושאע.

גודל עסקה

גודל: הכוונה לגודל כלכלי ולא לגודל פיזי, למרות שבהרבה מקרים יש מתאם בין גודל פיזי וגודל כלכלי. ההתייחסות הינה לעובדה שככל ששווי הנכס עולה שוק הקונים המסוגלים לשלם את שווי מצטמצם, והקושי הנובע מזמן החשיפה למימוש המתארך גדל. תהליך המו"מ ארוך יותר וזמן שווה כסף. ההפחתה הינה בגודל ההפרש בין: FV ל: PV , לרבות התייחסות לסיכון (I, N) . למרות האמור גודל אינו מרשם בטוח להפחתה, לפעמים יש יתרון לגודל, הדבר תלוי במהות הנכס.

עקרון "חבילת הזכויות"

סך הזכויות בנכס בד"כ אינו משתווה לשווי הנכס בשל "ערך המטרד" המכונה גם "פחת כלכלי". הפחת נובע מיחסי השיתוף המאולצים בין בעלי אינטרסים כלכליים שונים. אותו ערך מטרד פוגע באופן יחסי בכל אחד מבעלי הזכות ולפיכך אין השלמה ל – 100%. לדוגמה: שווי הנכס בבעלות = פחת כלכלי + שווי זכות בעלות כתפוס + זכות חוכר

הכללת מס ערך מוסף בהערכת השווי

יש לעיין גם בתקן שמאי מספר 11, סעיף א' – העוסק במרכיב המע"מ הכלל (בהתעלם מהיוצאים מהכלל): במקום בו השוק השלט במסחר הינו השוק הפרטי (כגון: דירות מגורים בנויות או קרקע ל"בנה ביתך"), השווי כולל מע"מ. הסיבה: חברה או עוסק לא יוכלו להוסיף מע"מ למחיר המכירה. בכל יתר המוצרים שווי השוק אינו כולל מע"מ. החוק והתקנות לא קבעו התייחסות לנושא, אולם גילוי דעת שפרסמה לשכת שמאי מקרקעין בישראל במרץ 1989 קבע כי:

1. באותם המקרים אשר לגביהם אינו קיים כיום ספק שמש ערך מוסף לא חל על העסקה המתייחסת לנכס נשוא השונה, השמאי ימסור את שמתו מבלי להזכיר מס ערך מוסף. מקרים אלו הינם:

א. עסקאות באזור אילת.

ב. מוכר המקרקעין והקונה אינם מוגדרים כעוסקים.

ג. מכירת מקרקעין מושכרים לפי חוק הגנת הדייר, לרבות העברות בדמי מפתח.

ד. מכירת חלק מבנין שאושר להשכרה לפי החוק לעידוד השקעות הון.

2. לגבי כל שומה אחרת שאינה נכללת בסעיף 1 לעיל, השמאי חופשי למסור את השווי, או המחיר המוערך, בלי מע"מ, או כולל מע"מ, אך הוא חייב לציין בשומה במפורש את הסכום המוערך כולל מע"מ או אם הוא אינו כולל מע"מ. לדוגמה בשומת משק חקלאי המשלב עסק (ללא מע"מ) ומגורים עם מע"מ (משום שעל המגורים אין חיוב במע"מ).

ככלל: דירות מגורים בנויות לרבות דירות מגורים יד שנייה כוללות מע"מ (פרט לבניה להשכרה שנבנו עפ"י החוק לעידוד השקעות הון בניה להשכרה ודירות תפוסות עפ"י חוק הגנת הדייר - סעיף 31.31), (2), תיקון מספר 3, 16/2/79 לחוק מע"מ). שווים של יתר הנכסים (לרבות קרקע למגורים) אינו כוללים מע"מ. הערה: לפיכך, למרות האמור בגילוי הדעת (סעיף 2), ובכפוף לסייגים (סעיפים 1. א, ג, ד) – מומלץ להעריך תמיד ללא מע"מ, פרט לדירות מגורים בנויות.



היטל השבחה התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה

"השבחה": "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג", המרחיבים את זכויות הניצול במקרקעין או (המשיבחים) בדרך אחרת.

"מימוש זכויות" (חבות ההיטל): קבלת היתר בניה או התחלת שימוש (חורג) או מכירת זכות על ידי בעלים או חוכר לדורות או (ע"פ הפסיקה) ברשות (באגף החקלאי פס"ד בלוך. באגף העירוני פס"ד הוניגמן), בתמורה או שלא בתמורה – פרט ללא תמורה מאדם לקרובו: הורה, סב (הורה הורה), בן / נכד (צאצא), אח ובני זוגם, אך למעט העברה מכוח דין. (העברות חלקיות יגבה חלק יחסי. חוכר זכאי לשיפוי יחסי מבעלים. לא מתקיים לחוכרי רמ"י. השיפוי הוטמע בתשלום דמי ההיתר זה מכבר).

תוכנית: תוכנית מתאר מקומית או מפורטת (תוספות מהפסיקה: תוכנית איחוד וחלוקה משביחה), ותוכנית לשימור אתרים עפ"י התוספת הרביעית.

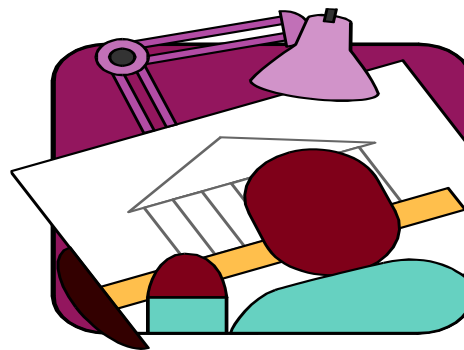
לא יחשבו לתוכנית: ת.מ.א, ת.מ.מ, תוכניות עפ"י חוק מיוחד כגון כביש 6, רידינג ד', ביטול הכרזת ולקחש"פ, תוכנית בינוי, תוכנית עיצוב ארכיטקטוני והשבחות עפ"י חוק (לדוגמה ממדי"ם וממקי"ם שהינם השבחה הנובעת מחוק ההתגוננות האזרחית).

השבחה בדרך אחרת: גם השבחה בדרך אחרת חייבת להיות קשורה לתוכנית ושימוש חורג – בלבד. הרעיון הוא שהשבחה אינה ישירה (לדוגמה: עקב תוספת זכויות בניה, שינוי יעוד או הגדלת צפיפות), אלא עקיפה (לדוגמה: שיפור זמינות / אפשרות להוציא היתר בניה).

פסיקה: "סי אנד סאן נ. הועדה המקומית ת"א" – ע"א 458 / 91

השבחת מקרקעין יכולה להיגרם "הן בדרך אחרת" (סעיף 2. א' – כמובן מכוח תוכנית). לדוגמה שיפור זמינות לבניה בשל הפחתת אלמנט הדחייה. ההפרש בשווי יבטא את מחירו של ההון המיועד להשקעה.

שיעור ההיטל (סעיף 3): מחצית ההשבחה (50%). עד חוק ההסדרים למשק לשנת 2000 ועדות בתחום מועצות אזוריות היו רשאיות להחליט בדבר ההיטל ושיעורו (0% - 100%), ומראשית שנת 2000 חייבות גם הן לגבות 50%.



המקרקעין החייבים בהיטל

מקרקעין הכלולים או גובלים בתחום תוכנית משביחה.

חובת גביית ההיטל

אם שמאי מקרקעין קבע, כי קיימת השבחה חייבת הועדה המקומית לגבות את ההיטל. הועדה חייבת לגבות את ההיטל בכסף ולא באף אמצעי תשלום אחר (בג"ץ 2758/0 – 25 במרץ 2004).

שמאי מקרקעין מכריע, ערר וערעור, לעניין שומת השבחה ותאריכים חשובים (מתוך תיקון

84, שנת 2008). התיקון הופעל בפועל ביום 1 במאי 2009.

ועדת ערר לפיצויים – ממונה על ידי שר הפנים, ועדה למחוז, לדיון במחלוקות הקשורות בתשלום פיצויים, עקב אישורה של תוכנית בנין עיר הפוגעת בשווי הזכות במקרקעין, לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, והיטל

- השבחה בשל עליית שווי של מקרקעין, עקב אישורה של תוכנית, לפי התוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- ערר – מוגש לועדת ערר לפיצויים (פיצויים לפי סעיף 197) והיטל השבחה.
ערעור – מוגש לבית המשפט לעניינים מנהליים.
- שמאי מכריע – מי שמונה על ידי שר המשפטים ונרשם ברשימת השמאים המכריעים הממונים. שמאי מכריע יעסוק רק בגיבוש שומות מכריעות להיטל השבחה ותביעות פיצויים לפי סעיף 197, למנוע ניגוד עניינים. פרק ט' 1 (לאחר סעיף 202 ב' לחוק) קבע את דרך בחירת השמאי המכריע וההוראות לעבודתו. סעיפים 202. ג'
- א. תיקבע ועדה מייעצת לשר המשפטים לגיבוש רשימת שמאים מכריעים.
- ב. שמאי מכריע יקבע לתקופת כהונה בת 10 שנים או עד הגיעו לגיל 70.
- ג. רשימת השמאים המכריעים תפורסם ברשומות.
- סעיפים 202. ד' : דן בהרכב ונוהל העבודה של הוועדה המייעצת.
סעיף 202. ה' : דן בכשירות השמאי המכריע.
סעיף 202. ו' : דן במניעת ניגוד עניינים בעבודת השמאי המכריע.
סעיף 202. ז' : דן באיסור ניגוד עניינים בעבודת השמאי המכריע.
סעיף 202. ח' : ייחוד פעולת השמאי המכריע.
סעיף 202. ט' : דן במחיקה או התליה מרשימת השמאים המכריע.
- סעיף 202. י' : בהעברת הטיפול בתיק בין שמאים מכריעים.
סעיף 202. יא' : דן בסעיף עונשין כלפי השמאי המכריע.
סעיף 202. יב' : החלת דין עובד ציבור על השמאי המכריע.
סעיף 202. יג' : קביעת כללים להתקנת תקנות לעבודת השמאי המכריע.
- שמאי מייעץ – שמאי מקרקעין הממונה לבקשת ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה, על ידי יושב ראש מועצת השמאים, מרשימת השמאים המכריעים, לעזור לעבודת ועדת הערר לפיצויים.

הסבר מתומצת לסדרי הדין :

- בוטלה הלכה למעשה האפשרות שהייתה קיימת בפרקטיקה, טרם החלת תיקון 84 בשנת 2008 (לאחר הוצאת שומת השבחה מטעם הוועדה ו"שומה אחרת" (נגדית) מטעם החייב) לגבש "שומה מוסכמת", על דעתם של הוועדה המקומית והחייב או שמאי המקרקעין מטעמם, כשלוחי הצדדים. כיום, הוועדה המקומית, רשאית לתקן את שומת ההשבחה

שהוציאה, רק מנימוקי טעות בפרטי המקרקעין, נתונים פיזיים, פרטי התוכניות החלות וזכויות בנכס. במקרה כזה תוצא שומה חדשה תוך פירוט הטעות ומדוע נפלה טעות.

כל ההליך לרבות לוחות הזמנים יתחילו מחדש. אין מגבלת זמן לפנייה בבקשה לתיקון טעות.

פועל יוצא של הדבר הינו שפרט לבקשות לתיקון טעות לוועדה המקומית והשמאי הממונה על ידה אין כל סמכות לדון עם החייב על השומה ולשנות את השומה (הדבר מהווה עברה פלילית של פקיד הוועדה). האפשרות היחידה הקיימת הינה לפעול כמפורט בסעיף הבא.

- על שומת השבחה עקב מימוש זכות ניתן להגיש ערר תוך 45 יום מיום שהוצעה לחייב השומה. קיימים שני מסלולים עיקריים לערר.

- אם אין מחלוקת על עצם החיוב, אלא רק על גובה החיוב (סכום היטל ההשבחה בכסף) ניתן לפנות למשרד המשפטים, אל יו"ר מועצת שמאי המקרקעין ולבקש למנות שמאי מכריע.

- אם קיימת מחלוקת הן על עצם החיוב והן על גובה החיוב, קל וחומר רק על עצם החיוב, יש לפנות לוועדת ערר המחוזית לפיצויים (הוועדה שדנה בין היתר בעררים על היטל השבחה ותביעות לפיצויים לפי סעיף 197) בתוך 45 יום מיום הגשת השומה ע"י הוועדה. על היטל השבחה שמקורו בלוח שומה ניתן לערר תוך שנה.

- יש לפעול רק במסלול אחד. אם יתגלה כי החייב קיבל מינוי שמאי מכריע ופנה לוועדת ערר במקביל/בנוסף, הוא יאולץ להחליט באיזה מסלול להמשיך. שמאי מכריע לא יפסיק דיון בערר על דעת עצמו, גם אם התגלה דבר הכפילות, כל עוד החייב לא משך את הערר.

הבהרות מהפרקטיקה:

גם אם סבור החייב כי חלה טעות מומלץ לפנות ולבקש מינוי שמאי מכריע למקרה שהתברר כי לא חלה טעות. לאחר המינוי יש לנסות ולבקש מהשמאי המכריע להמתין עד תחילת ההליך, או לבקש אורכה מיו"ר מועצת השמאים. ללא בקשה זו אובדים 45 הימים המאפשרים ערר.

גם אם קיימת מחלוקת על עצם החיוב ב"מדרגת ההשבחה" אחת מתוך כמה, ובאחרות קיימת מחלוקת על גובה החיוב, ההליך מכתוב פנייה לוועדת הערר, ולא יאבדו אותם 45 יום הקצובים להגשת ערר.

בהמשך ועדת הערר תמנה, כך סביר להניח, שמאי מכריע לגובה החיובים. כלומר, פנייה למינוי שמאי מכריע מבטלת את האפשרות לפנות לוועדת ערר בנושא המהות, לכן יש להקדים ולפנות אליה.

”שמאי מכריע”

- אם החייב אינו מערר על עצם החיוב, אלא רק על סכום ההיטל, רשאי החייב להגיש בקשה, תוך 45 יום, ליושבת ראש מועצת השמאים, בבקשה למנות שמאי מכריע (גם ללא הגשת ”שומה אחרת” (נגדית). זכות לפניה בערר עומדת גם לוועדה המקומית.
- זהות השמאי המכריע הממונה על ידי יושב ראש מועצת השמאים תקבע תוך 15 יום.
- שמאי מכריע יודיע תוך 7 ימים לצדדים את גובה שכ”ט. זכותו לבקש מקדמה בשיעור 25% ע”ח שכ”ט.
- שמאי המקרקעין הממונה על ידי החייב ימסור את חוות דעתו וכל מסמך שברצונו להגיש לשמאי המכריע, לרבות שומת הועדה והוכחה לזכות בנכס, תוך 21 יום מיום המינוי.
- שמאי המקרקעין הממונה על ידי הועדה יגיב תוך 30 יום מתום 21 הימים הנ”ל או מיום ששמאי החייב הודיע כי הוא מוותר על יתרת התקופה.
- השמאי המכריע יקיים דיון תוך 45 יום מיום סיום קבלת החומר מהצדדים (כלומר במכסימום מ – 21 + 30 ימים).
- שמאי מכריע ייתן החלטתו תוך 60 יום מתום הדיונים בפניו.
- החלטת השמאי המכריע תפורסם לציבור (לבקשת הצדדים ניתן למחוק פרטים מזהים בשל צנעת הפרט).
- על החלטת שמאי מכריע (שמונה על ידי יושב ראש מועצת השמאים בשל פניית הצדדים) ניתן לערר (הוועדה והחייב) תוך 45 יום לוועדת הערר לפיצויים (197) והיטל השבחה.
- ועדת הערר לפיצויים יכולה לקבל את הערר או לדחותו במלואו או חלקו (שים לב גם לעניין המהות, ללא מינוי שמאי מכריע).
- במקרה כזה ועדת הערר אינה יכולה לבקש מינוי שמאי מייעץ (כמו בהליך המפורט בסעיף הבא).
- על החלטת ועדת הערר ניתן לערער לבית המשפט לעניינים מנהלים.

”שמאי מייעץ” (מרשימת השמאים המכריעים), בעת פנייה לוועדת ערר מחוזית

- בפני ועדת הערר יש להעלות הן את טענות המהות והן את טענות המחלוקת על גובה החיוב הכספי, בכל ”מדרגות השבחה”.
- ועדת הערר רשאית לפנות ליושב ראש מועצת השמאים בבקשה למנות לה לעזר שמאי מקרקעין מייעץ, לצורך קבלת החלטה (רק במסלול זה ולא במסלול ערר על החלטת שמאי מכריע, רשאית ועדת הערר לבקש מינוי שמאי מייעץ. למי שבחר במסלול ”שמאי

- מכריע" המפורט בסעיף קודם לא יכולה ועדת הערר לבקש מינוי שמאי מייעץ ועליה להכריע על פי דעתה).
- אם מונה שמאי מקרקעין מייעץ, ועדת הערר תאפשר לצדדים (הוועדה המקומית והחייב) להציג עמדותיהם.
- יושב ראש ועדת ערר רשאי להאריך את תקופת 45 הימים לשומה ושנה ללוח שומה, מטעמים שירשמו.
- על החלטות יושב ראש ועדת הערר וועדת הערר ניתן לערער לבית המשפט לעניינים מנהליים.
- ועדת הערר יכולה לבקש משמאי המקרקעין להכין לה שומת השבחה שבמהותה הינה שומת השבחה כמו השומה המכרעת, או לבקש ממנו תשובה לשאלה ממוקדת. כללי שכ"ט דומים לכללי שכ"ט שמאי מכריע, אלא אם כן השאלה הממוקדת אינה מחייבת עבודה רחבה מצידו של השמאי המכריע.
- נכון לחודש אוקטובר 2009, טרם חוקקו סדרי דין לדיון בפני ועדת הערר. לפיכך, גם טרם קבועים ימים לפעולות ועדת הערר.

הרחבות נוספות מהפרקטיקה להבהרה:

- יו"ר מועצת השמאים ממנה שמאי מכריע תוך 15 יום על פי דעתה (היו"ר בוחן יצירת שוויוניות בין השמאים המכריעים בנושאים כגון: היקף ההשקעה בתיק ושכ"ט השמאי המכריע). באם סבורים הצדדים המתדיינים או השמאי המכריע כי יש חשש לניגוד עניינים או "דעה מוקדמת" של השמאי המכריע בנושאים לדיון, יובא הדבר לידיעת והכרעת יו"ר מועצת השמאים בדבר ביטול המינוי.
- ניתן לצרף שומת שמאי מקרקעין לערר (שמאי הממונה על ידי החייב). החל מיום מינוי השמאי המכריע עומדים לרשות החייב ושמאי המקרקעין הממונים על ידו 21 יום להגיש שומה ומסמכים נלווים, ובנוסף את שומת הוועדה ונסח רישום/הוכחה על זכות במקרקעין, לשמאי המכריע. ניתן להגיש את המסמכים ידנית ובצורה אלקטרונית. מומלץ לוודא ולהחתים את שמאי המקרקעין הממונה על ידי הוועדה על תאריך מסירת המסמכים. כל עוד לא עברו 21 יום ניתן להגיש כל מסמך, לרבות מסמכים המשנים את דעתו של החייב.

הבהרה: בחוק על פי ניסוחו כיום אין כל חובה להגיש שומת השבחה מטעם החייב, אולם ברור שהדבר פוגם בטענות החייב. בתום ה – 21 יום או לאחר שהודיע החייב או שמאי המקרקעין מטעמו כי הם מוותרים על יתרת התקופה עומדים לרשות שמאי המקרקעין הממונה על ידי הוועדה 30 יום להגיש ולמסור מסמכים. לאחר תקופות אלו כל הגשת מסמך נוסף תעשה רק באישור השמאי המכריע. ככלל, לא ניתן יהיה להעלות טענות חדשות. הדבר יחשב ל"הרחבת חזית". מטרת האמור הייתה ליצור "שקיפות" מלאה כלפי כל המתדיינים.

כללי

- הגשת ערר (לשמאי המכריע או לוועדת הערר) או ערעור (לבית משפט מנהל) לא תעכב את מימוש הזכות בנכס אם שולם ההיטל (למימוש על דרך היתר ניתן לתת ערובה).
- הגשת ערר או ערעור לא יעכבו מתן היתר אם נתן החייב ערובה לתשלום הסכום שבמחלוקת (14(ד)).
- עד למתן ההכרעה על ידי שמאי מכריע או החלטת ועדת הערר, שולט מגיש הערר בערר והוא יחול למשוך את הערר, אולם אז עליו לשלם את דרישת ההיטל על ידי הועדה. במקרה כזה, יתכן שיו"ר מועצת השמאים תאשר שכ"ט חלקי לשמאי המכריע על עבודתו. דרך זו הינה הדרך היחידה להקפאת הליך שהחל אצל שמאי מכריע או ועדת הערר. שמאי מכריע לא יפסיק על דעת עצמו את הטיפול בתיק.
- טרם נקבעה תשובה הולמת בחוק, מה יהיה דינו של מי שהתחרט/ביטל את המימוש (לא מוכר לבסוף או לא בונה) ואין ברצונו למממן את ההליך שהחל.
- עד ליום 31 בדצמבר 2009, בהוראת שעה (תוקפה יפוג), על שומות שסך סכום היטל ההשבחה בגינן, על כל "מדרגות ההשבחה" יחד, ממודדות, אינו עולה על 50,000 ₪, חל הדין הקודם. דהיינו, ניתן להגיע בדיון עם שמאי המקרקעין הממונה על ידי הועדה ל"שומה מוסכמת".
- שמאי מכריע לא יקבל הסכמות של שמאי המקרקעין הממונים על ידי הצדדים, אם הוא סבור מקצועית כי דעתו המקצועית שונה. יותר מכך, אם שומת הועדה כוללת סדרת "מדרגות השבחה", והוגש ערר רק על אחת המדרגות, יכול השמאי המכריע, להכריע ולשנות את סכום ההשבחה גם במדרגות השבחה אחרות בהן לא הוגש ערר על ידי החייב, אם סבור השמאי המכריע מקצועית כי יש לשנות את סכום ההשבחה. הסיבה: על פי הפרשנות סכום היטלי ההשבחה הממודדים של כל מדרגות ההשבחה הוא "שומה אחת" עליה הוגש ערר, ולא כל מדרגה בנפרד.
- שכ"ט שמאי מכריע יכול שיחרוג מתקנות חישוב שכ"ט (שכ"ט חריג) הן כתוספת (לדוגמה במחלוקת מורכבת) והן כהפחתה (לדוגמה באיחוד תיקים), באישור יו"ר מועצת השמאים.
- ככלל שכ"ט יחולק באופן שווה בין הצדדים אלא אם כן סבור השמאי המכריע כי קיימת הצדקה לחייב את אחד הצדדים ביותר או שקיימת בעיית רווחה כלכלית.
- אם אחד מהצדדים לא שילם את שכ"ט השמאי המכריע, יכול הצד האחר לשלם, ולהיפרע בהמשך ממי שלא שילם (בכדי למנוע עיקוב פרסום ההכרעה).
- טענה להיטל השבחה מחושב שמאית 0 ₪, אינה טענת מהות, כי אם מחלוקת על גובה החיוב הכספי.

- על פי הפרשנות הנוכחית להפרדת סוגיות מהות וסכום כספי להיטל: פרשנות לתב"ע הינה מחלוקת שמאית (כספית) ולא מהותית.
- בקשות לפטור הינן בתחום הכרעתו של השמאי המכריע.

סיכום מסלול ההתקדמות בערר וערעור על חיוב בהיטל השבחה

מצורף בדף נפרד.

יום ההשבחה

לתוכניות: פרסום התוכנית למתן תוקף ברשומות (ילקוט פרסומים י.פ.) או בעיתונות לפי הפרסום המאוחר + 15 יום (חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 119).

לשימוש חורג והקלה: יום אישור היתר הבניה על ידי הועדה (יום הישיבה בה הופק הפרוטוקול). חורג יכול להיות חורד מתוכנית או חורג מהיתר (קיים לפני השינוי).

לתוכניות ול"ל: עפ"י חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) תש"ן 1990 (ועדה לבניה למגורים תוכניות המסומנות במ – (מגורים) או בת (תעשייה) הפרסום לראשונה בעיתונות (חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) תש"ן 1990, סעיף 5 (11)).

היתר בניה עפ"י תוכנית מופקדת: יום מתן ההיתר (סעיף 97. ב' לחוק ולא לתוספת).

מועד המימוש: במכר: יום חתימת הסכם המכר (הרחבה בהמשך). בהיתר: יום האישור בוועדה.

עקרי הפטורים ודחיות תשלום היטל (סעיף 19 לתוספת השלישית)

(מפורטים העיקריים - לרשימה המלאה עיין סעיף 19 לתוספת השלישית)

- א. פטור מלא או חלקי, להיטל בגין הקלה או שימוש חורג (לא כולל תוכנית), בסמכות ועדה, בשל מצב חומרי.
- ב. לא תחול חובת תשלום על (1) שכונת שיקום, (2) ישוב המוכרז כפטור ע"י שר הבינוי והשיכון ושר הפנים בצו בהסכמת הרשות המקומית (מתאים להפעלה בפרויקט "פינוי בינוי"), (3) אזור שיקום עפ"י חוק, (4) מוסדות חינוך, תרבות, מדע, דת, צדקה, סעד, בריאות או ספורט שאין עיסוקם למטרת רווח (מלכ"ר), אם אותם המקרקעין, או התמורה בעדם (דהיינו, פטור למימוש בדרך בניה + ומכר), משמשים ליעוד המטרה האמורה.
- (5) דירה בתחום תוכנית סיוע של משב"ש.
- (6) לתוכניות שאושרו לפני 1 בינוי 1950, מקרקעין שבעליהם או קרובו מחזיק בהם 10 שנים לפחות, לבניה או הרחבה במסלול של דירת מגורים, רק לגבי השטח המשמש לבניה או הרחבה.
- (9) השבחה עקב אישור ממ"ד (לבניה/היתר בלבד). לא חל בעת מכר.
- (10) השבחה שמקורה מימוש זכויות תמ"א 38 בשתי חלופות.
- במסלול "עיבוי" פטור לזכויות המוקנות בסעיף 11 לתקנון תמ"א 38.
- במסלול הריסה ובניה מחדש פטור לזכויות סעיף 11 וכל מה שבנוסף מסעיף 14 א' היטל השבחה בשיעור 25% מההשבחה (תיקון 115 לחוק התכנון והבניה).
- חדרי גג המחוברים לדירות עליונות שמקורן תמ"א 38 פטורים גם הם מהיטל השבחה (תיקון 96 לחוק התכנון והבניה). כל מימוש מתוכנית אחרת והקלות היטל השבחה בשיעור 50%.
- (ג) (1) בניה או הרחבה של דירת מגורים שישמשו למגורי הנישום או קרובו (בן זוג, הורה, סב, נכד, אח), עד לשטח של 140 מ"ר בתנאי שיגורו בדירה 4 שנים. להקלה 110 מ"ר ללא חובת מגורים בדירה 4 שנים (ע"פ התקנות ראה עמוד הבא ולא התוספת).
- (ג) (2) במכירה של דירה בתנאים הנ"ל אם גרו משך זמן שאינו פחות מ: 4 שנים מגמר בניה (קבלת טופס 4 תקנה 5).
- (ג) (1) לדירה לרבות מחסן אחד בשטח עד 20 מ"ר (בהיתר ומכר). לא ניתן לנייד שטחים מהדירה (140 מ"ר) למחסן (20 מ"ר) וההיפך.

פסיקה לעניין 19 (ג): "צרי לאה ואחרים". המשיבה: הוועדה בגבעתיים, רא"ע 7417/01+8498/01. פטור לעניין סעיף 19. ג' לתוספת השלישית. הפטור יינתן לנכס, למחזיק או לקרובו, ולא גם למחזיק וגם לקרובו. הרציו: פטור 140 מ"ר יינתן רק פעם אחת, לדירה אחת, קיימת או משוחלפת, כאשר יש מספר מחזיקים קרובי משפחה. לגבי שותפים זרים נקבע בהלכת דיבון נ. הוועדה פ"ת רע"א 8907/13 נפסק כי מקום בו חלקה מוחזקת על ידי מספר בעלים שאינם בני משפחה אחת, יהיה כל אחד מהם זכאי לפטור, ככל שיעמוד בתנאים לקבלת הפטור.

"דר זיאד חמאיסי נ. הועדה המקומית מבוא העמקים", השלום נצרת, בש"א 3034/04. יינתן פטור לדירת מגורים, גם אם טרם נבנתה (הקרקע ריקה). בערר הוועדה במחוזי (עא 102805) – כאשר כבר הייתה בנויה דירה קודמת על הקרקע (ולמשיב - הנישום היה בנוי בית האב. ההרחבה הבניה הייתה דירה נוספת לבן) נקבע כי אין פטור. ולבסוף הלכה מחייבת על פי פסיקת בית המשפט העליון בפס"ד רע"א 3626/06, יש להעניק פטור גם בבניה על קרקע ריקה (בחוק במקורו נרשם בלשון עבר "ששימשו", אולם החוק תוקן, תוך שלושה שבועות ל"שישמשו" בלשון עתיד, ומכאן כוונת המחוקק למתן פטור גם בבניה חדשה על קרקע ריקה, או מבנה תחת מבנה.

פרשנות לעניין 4 שנים בסעיף 19 (ג) (2), פטור לדירה "שניתן להרחיבה לפי תוכנית" פורש גם כי יש להתחיל את מנין ארבע השנים גם ממועד אישור התוכנית המשביחה, בנוסף למגורים בדירה. לעניין זה קיימת פסיקה סותרת: בש"א 115292/99 אדומי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים, מיום 28 בספטמבר 2000 (לא פורסם), המחייב גם המתנה 4 שנים מיום אישור התוכנית. הכרעה דומה – ערר 510/15 אביב ירון וחגית נ. הועדה גבעת שמואל. לעומתו

בש"א 130731/00 זילכה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים, מיום 29 במרץ 2001 (לא פורסם), אין צורך להמתין 4 שנים מיום אישור התוכנית. אין הכרעה שהינה הלכה מחייבת.

חישוב הפטור היחסי:

קיימות גרסאות שונות לחישוב הפטור היחסי. אין קביעה חוקית, או פסיקה או גילוי דעת בנושא. הגישה שנהוגה ע"י רוב שמאי המקרקעין הינה כדלקמן:
תחילה יש לחשב את ההיטל בדרך רגילה כאילו אין פטור ואז להפחיתו יחסית באמצעות הנוסחה הנ"ל: היטל מופחת = (140 מ"ר - שטח הדירה) X שטח הדירה / היטל



המשך הפטורים:

19 (ד') סמכויות שונות למתן פטור שניתנו לשר הפנים.

הכרזת ועדה על הרחבת זכויות בניה – פס"ד סמפלסט בע"מ

סמפלסט בע"מ נ. הועדה בקריית גת רע"א 8538/99, בפני כבוד השופטת דורנר. ועדה מקומית יכולה להכריז על הרחבת שטחי השרות, לפי סעיף 13. ב' לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים), תשנ"ב 1992. הרחבת זכויות הבניה של תוכנית מקורית, חייבים בהיטל. ראו פס"ד מועש 384/99 בטבריה. היום הקובע לחישוב ההשבחה (לא נקבע בפס"ד, כך נהוג) יום החלטת הוועדה.

סוגיית הוראות המעבר

שיטת המקפצה / השיטה הגורפת

1960	רכישת הקרקע
1961	קומה אחת
1971	2 קומות
1974	3 קומות
1 ביולי 1975	ה"קו" (למי שרכש לפני תאריך זה או יום הרכישה)
1983	4 קומות (או שאין תוכנית פוגעת ברצף אחרי 1/7/75) פס"ד
	בית הכרם)
1984	חדרי גג לדירות עליונות 23 מ"ר
1992	7 קומות
2000	מכירת הנכס

שלבי העבודה:

1. סידור התוכניות בסדר כרונולוגי, ע"פ התאריכים, ומתיחת ה"קו" – שהוא יום הקניה או 1/7/75. במקרה של מתן תוקף לתוכנית פוגעת לאחר תאריכים אלו מתיחת "קו נוסף", בתאריך אישור התוכנית הפוגעת (פס"ד בית הכרם בשילוב "שיטת המדרגות").
2. קביעת זכויות הבניה על פי מצב סטטוטורי (ללא שווי) "מצב חדש" ו"מצב קודם" ("מצב קודם" הינו מה היה בתוקף ביום מתיחת ה"קו").
3. קביעת ה"תאריך הקובע" (התוכנית האחרונה המשביחה).
4. קביעת שווי מצב קודם וחדש (לזכויות הבניה הנ"ל) באותם ערכי שווי הנכונים ל"תאריך הקובע".
5. חישוב ההשבחה וההיטל לתאריך הקובע (תפקיד הפקיד בוועדה למדד).
6. השבחות שאינן ניתנות למימוש (מרתף לבנין קיים / השפעת זמן פינוי דייר מוגן) יידחו.

שיטת המדרגות

חיסרון שיטת ה"מקפצה" הוא שלפעמים מתאשרות תוכניות שביום אישורן הן אינן משביחות, אבל ביום המכירה הן משביחות (לדוגמה "ע" מרתפים בתל אביב). מכאן נולדה השיטה הנוספת. היטל ההשבחה מחושב לכל תוכנית ביום כניסתה לתוקף.

הלכת ציון פמיני רע"א 4217/04

ביום 22 באוקטובר 2006 נקבע ע"י השופטת חיות והשופטים ברק וג'ובראן כי שיטת החישוב הראויה להיטל ההשבחה הינה "שיטת המדרגות". החל מאותו יום מחושבת ההשבחה לכל תוכנית בנין עיר בנפרד, ולא נעשה עוד שימוש ב"שיטת המקפצה".

לפיכך, בדוגמה הקודמת יחושב ההיטל כדלקמן:
ההשבחה לתוספת קומה מ: 3 ל: 4, בערכי שנת: 1983.
ההשבחה בגין תוספת חדרי גג, בערכי שנת: 1984.
ההשבחה בגין תוספת 3 קומות, במעבר מ: 4 קומות + חדרי גג ל: 7 קומות + חדרי גג (שווי חדרי גג מתקוזז), בערכי שנת 1992.
ההיטלים ימדדו כל אחד עפ"י תאריך הפתיחה שלו ליום המכירה. סך ההיטלים הממודדים יהווה את סכום ההיטל ביום המכירה.

תוכנית פוגעת קוטעת את רצף המקפצה

פס"ד דנ"א 3768/98, קריית בית הכרם בע"מ נ. הועדה המקומית ירושלים

ניתן ביום 27 ביוני 2002 (טרם פס"ד פמיני – שיטת המדרגות, מיום 22/10/2006, המייתר את משמעות פס"ד המכוון לעבודה המזכירה את שיטת המדרגות)

- א. בפס"ד הוחלט בדעת רוב (השופט אור) כי סעיף 4 (5) לתוספת השלישית עוסק רק בתוכניות משביחות. כל תוכנית תבחן לגופה כפוגעת או משביחה. המשמעות הפרקטית היא, כי תוכנית פוגעת עוצרת רצף, והיא זו שתהפוך לשווי מצב קודם. עוד קבע השופט אור כי פס"ד קהתי אינו מוצדק. מכאן, שיש לשלם פיצוי על תוכנית פוגעת גם אם אושרה תוכנית משביחה אחרת שאינה את הפגיעה.
- ב. השופט חשין בדעת מיעוט קבע חד משמעית, היטל השבחה יש לחשב בשיטת המדרגות בלבד, גישת המקפצה אינה לגיטימית.
- ג. השופט אור בדעת הרוב, קובע, כי שיטת המדרגות אינה השיטה הראויה האפשרית היחידה, וטוען כי גם בשיטת המקפצה ניתן לבודד את עליית ערך הקרקע כתוצאה מאישור התוכניות המשביחות, לאחר שננטרל השפעות חיצוניות (למשל - עליית עולים חדשים). מכיוון שקיים קושי בנטרול השפעות חיצוניות, סביר כי תעלה שוב טענת הדוגלים בחישוב השבחה בשיטת המדרגות, כי שיטתם צריכה להיות מועדפת.
- ד. לסיכום, מומלץ כי כל תוכנית פוגעת תהווה מדרגת השבחה (מתח "קוי") – דהיינו, ערוך תחשיבך ב"בשיטת המדרגות", לעניין מימוש ההלכה שנקבעה – "תוכנית פוגעת קוטעת רצף".

המטבע לפיו תעריך את ההשבחה

החל מיום 4 בספט' 1985 בש"ח.
החל מיום 24 בפב' 1980 ועד 3 בספט' 1985 בשקל (חלקי 1,000 ביחס לש"ח).
לפני וכולל 23 בפב' 1980 בל"י (חלקי 10,000 ביחס לש"ח).

המועד הקובע למימוש הזכויות

במכר: מועד כריתת הסכם המכר וממועד זה נושא ההיטל הצמדה וריבית ע"פ סעיף 15 לתוספת השלשית (ע"א 1321/02 נווה בנין ופיתוח בע"מ ואח' נ. הועדה המרכז, בפני השופטים בעליון ברק ריבלין וחיות).
מכאן שהועדה המקומית אינה זכאית לחייב בהיטל בגין תוכניות שאושרו אחרי יום המימוש.
בהיתר / הקלה / שימוש חורג: יום האישור בוועדה לקבלת היתר הבניה.

מידוד ההיטל

הגדרות למימוש בדרך מכר זכות בעלות או חכירה לדורות

- יום קובע : היום בו נכנסה לתוקף תוכנית בנין עיר (ליום זה נערכת בד"כ שומת שמאי המקרקעין).
- יום מימוש : יום כריתת הסכם מכר זכות הבעלות או החכירה לדורות או יום עריכת זיכרון דברים, או התשלום (במידה ונישום מעוניין לשלם היטל גם ללא מימוש) הראשון מבין השנים.
- יום תשלום : היום בו משלם הנישום את חוב היטל ההשבחה לוועדה המקומית.
- מדד ידוע : המדד הידוע בתאריך מסוים (לדוגמה ביום 14 ביולי 1997 – המדד האחרון פורסם ביום 15 ביוני 1997. ביום זה פורסם מדד מאי 1997 והוא המדד הידוע).
- מכפיל מדד : מדד מתאריך מאוחר חלקי מדד מתאריך מוקדם.
- הערה : ליום עריכת השומות על יד השמאים (שומת ועדה, שומה אחרת, שומה מוסכמת או שומה מכרעת, אין השפעה על הליך ההצמדה והריבית).

הגדרות למימוש בדרך קבלת היתר בניה, לרבות "הקלה" ו"שימוש חורג"

- יום קובע להיתר מכוח תב"ע : היום בו נכנסה לתוקף תוכנית בנין עיר (ליום זה נערכת בד"כ

שומת שמאי המקרקעין).

יום קובע להיתר הכולל "הקלה" או

"שימוש חורג : היום בו אושרה תוכנית הבקשה להיתר (יום קיום הישיבה ועריכת הפרוטוקול המאשר. ליום זה נערכת בד"כ שומת שמאי המקרקעין).

יום מימוש : יום קבלת היתר הבניה (קבלת טופס 3 (תקנה 18 (א))
הערה: לנישום שהחל בבניה או בשימוש חורג - ללא היתר רוב הוועדות מפרשות את תחילת הבניה/שימוש ללא היתר כיום מימוש.

יום תשלום : היום בו משלם הנישום את חוב היטל ההשבחה לוועדה המקומית.
מדד ידוע : המדד הידוע בתאריך מסוים (לדוגמה ביום 14 ביולי 1997 – המדד האחרון פורסם ביום 15 ביוני 1997. ביום זה פורסם מדד מאי 1997 והוא המדד הידוע).

מכפיל מדד : מדד מתאריך מאוחר חלקי מדד מתאריך מוקדם.
הערה : ליום עריכת השומות על יד השמאים (שומת ועדה, שומה אחרת, שומה מוסכמת או שומה מכרעת, אין השפעה על הליך ההצמדה והריבית.

הליך - ההצמדה / מידוד למימוש במכר או קבלת היתר

שלב I: מהיום הקובע ליום המימוש – על פי מדד המחירים לצרכן הידוע או מדד תשומות בניה למגורים הידוע, המכפיל הנמוך מבין השניים.

החל מיום המימוש הופך סכום ההיטל המוצמד לחוב (להלן: חוב ההיטל).

שלב II: מיום המימוש ליום התשלום - על פי מכפיל מדד המחירים לצרכן הידוע בתוספת ריבית על פי חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה, התש"מ – 1980).

ריבית: עפ"י חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה) תש"מ 1980.

ריבית בשיעור 0.5% לחודש (6% לשנה) לחוב ההיטל, החל מיום המימוש (מאותו יום הופך ההיטל לחוב) ועד יום התשלום.

עד 30 יום לחוב – לא תגבה ריבית (דהיינו, הפחתת חודש לתקופה שמיום המימוש ועד יום התשלום).

הריבית הינה כל חודש לחוב (דהיינו לקרן + מדד + ריבית) עד חודש קודם (ריבית דריבית על קרן והצמדה).

היטל עודף שנגבה ע"י הוועדה (בטעות או לאחר שהדבר נודע לאחר הפחתת ההיטל בשל פסיקת שמאי מכריע), יוחזר לנישום באותה שיטת הצמדה וריבית.

במקרה ששולם סכום היטל השבחה שאינו שנוי במחלוקת טרם הפניה לשמאי מכריע או ועדת הערר. הריבית תחול רק על סכום ההיטל שטרם שולם ונפסק / הוחלט שישולם.

הפחתת סכום הריבית (בהמשך לתיקון 84)

לאחר החלת תיקון 84 נקבע בחוק ההסדרים למשק לשנת 2009 כי אם שולם הסכום שאינו שנוי במחלוקת תחול ריבית רק על הסכום שבמחלוקת (אם לא שולם). צפוי כי יחול שינוי לחוק התכנון והבניה ובו תשונה הריבית לריבית ע"פ חוק הריבית הכללי, דהיינו 4%.

מחיקת תשלומי הצמדה לפי חוק הצמדה (סעיף 16)

בית המשפט לעניינים מנהליים, ועדת הערר או השמאי המכריע רשאים להפחית חלק מתשלומי הפיגורים, בגין התקופה בה התיק התנהל בפניהם.

ציפיות

יש להביא בחשבון השפעת ציפיות על שווי. בולט בקביעת שווי מצב קודם לקרקע ספקולטיבית - קרקע חקלאית / קרקע לתכנון בעתיד / קרקע ללא ייעוד, עם ציפיות לשינויי יעוד לייעודים סחירים. יש להתחשב בציפייה העירונית הכללית. אסור להתחשב בציפייה לאישורה של התוכנית שאושרה כמצב סטטוטורי חדש. פסיקה: "מ.לוסטרניק ול.ג.ר. השקעות", רע"א 4487/01. יש להתחשב בציפיות לשינוי תכנוני, בעת קביעת שווי, לצורך חישוב היטל השבחה (למשל קרקע חקלאית).

נוהג והקלות

נוהג: דרך פעולה ארוכה ומתמשכת. למשל מתן היתרי בניה שאינם חוקיים במלוא מאת האחוזים. לעניין נהג, אין כלל קובע, האם להכליל את השפעתם על השווי, בעת חישוב ההשבחה. קיימות 2 אסכולות לחישוב השווי: א. חישוב שווי רק ע"פ זכויות מכוח תוכנית. ב. חישוב שווי שמושפע מנוהג. לדעתי, נהג חוקי יש להביא בכל מקרה בחשבון. לעניין נהג שאינו חוקי אולם הוא ארוך ומתמשך ואין ספק כי הוא השפיע על שווי "מצב קודם", לדעתי יש להביא בחשבון (למשל סגירת מרפסות שלא בהיתר).

פסיקה:

בעריכת אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

שמאות וניהול מקרקעין
תמצות החומר התיאורטי – מעודכן ל – 9/2017

"הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן נ. חברת חלקה 25 בע"מ". בעת עריכת שווי מצב קודם יש להביא בחשבון נוהג מתמשך (במקרה הנדון סגירת מרפסות), הגם שאין לדבר סימוכין בחוק, בשל השפעת הנוהג על שווי.

"הלכת רבאון" קריית אונו ממהלכה שהתגלגלה עד לעליון ניתן להבין שיש להתחשב בנוהג סגירת מרפסות, במיוחד כאשר שולם היטל השבחה לסגירת מרפסת בגין מתן היתר, אפילו אם היתר הבניה אינו חוקי.

פס"ד אילנות הקריה – השלום בת – ים (פס"ד שטרס חולט – בש"א 3833/00) נוהג משפיע על שווי מצב קודם תמיד (גם אם הוא לא חוקי – השפעתו התגבשה בשוק). אם נוהג אינו חוקי הוא אינו יכול להשפיע על שווי מצב חדש (בשל העובדה שעובדת האי חוקיות תתברר, ותמנע התנהגות זו, טרם התגבשות השווי בשוק).

הקלות והנוהג לתת הקלות: תיקון 26 לחוק התכנון והבניה ביטל את נוהג ההקלות לגבי כל תוכנית שהופקדה אחרי 1 באוג' 1989. עד אז ניתנו בערים הגדולות הקלות בשיעור של הקלה כללית 6%, ועוד 2.5% לתוספת קומה ועוד 5% למעלית. ישנן ועדות שלוקחות תוספת שווי זו במצב קודם בחשבון וישנן שלא (אין קביעה, קיימות 2 אסכולות).

הערה: עד מחצית שנת 2002 יכלו ועדות התכנון והבניה לאשר "הקלות" הנ"ל להיתרי בניה שניתנו ע"ס תוכנית שהופקדה לפני 1/8/89. כיום, עם פרסום תקנות סטייה נכרת (במחצית שנת 2002), נאסר למעשה על הועדות לאשר (סעיף 7 + 9. א' + ב' לתקנות סטייה נכרת 2002).

מתן היתר בניה לפי סעיפים 77, 78 לחוק התכנון והבניה

הוצאת היתר ע"ס תוכנית בהכנה (שטרס הופקדה)

אינה מחייבת גביית היטל השבחה, משום שההיתר ניתן עפ"י תנאים ולא עפ"י תוכנית (למרות שיש ועדות שמתנות היתר בתשלום). (מקרקעין וערכם פנינה אבן חן יולי 1985).

פסיקה: "הועדה המקומית לתכנון ובניה שרון דרומי נ. עזרא לוי" בעת עריכת שווי (במקרה הנ"ל מצב קודם) אין להביא בחשבון "תנאים" למתן היתר בניה לפי סעיפים 77 – 79 לחוק התכנון והבניה (הודעה על הכנת תוכנית ומתן התרים בתקופת ביניים).

מתן היתר בניה לפי סעיף 97. א' (ב) לחוק התכנון והבניה

הוצאת היתר ע"ס תוכנית מופקדת
מחייב תשלום היטל השבחה. יום מתן ההיתר הינו "היום הקובע".

הגדלת צפיפות ותוספת גובה

הכלל הקובע – אם שמאי קבע כי חלה השבחה, ודרך האישור נעשתה במסגרת הגדרות תוכנית/או אישור "הקלה" יש לגבות היטל השבחה.

צפיפות: (שפה משותפת: קביעת הצפיפות עפ"י הת.ב.ע: להלן "שלה הת.ב.ע". תוספת צפיפות באחוזים, עד 20% (ע"פ הוראות שעה תוספת 10% לדירות לבני המקום. יחד 30%), על קביעת הת.ב.ע: להלן "שלב התוספת".

בעת הגדלת צפיפות (שלב התוספת), על פי תקנות סטייה נכרת 2002 סעיף 9 (לפי תקנות התכנון והבניה (סטייה נכרת מתכנית) תשכ"ז – 1967 – סעיף 1.1 (11) (תיקון 26 15/3/1998), לשעבר "תקנת שבסי",

ובתנאי ששטח דירה ממוצעת עולה על 80 מ"ר, יש לעגל את מספר יח"ד על פי התקנות (בשלב התוספת), לתוצאת תחשיב מעל 0.5 יח"ד (כולל) כלפי מעלה, ומתחת לקו 0.5 יח"ד (לא כולל) כלפי מטה.

הערה לידיעה בלבד: עד לפרסום תיקון לתקנות סטייה נכרת (2002), נהגו בהתאם לפסיקת רע"א 3587/97 הועדה המקומית לתכנון ובניה עפולה נגד אחים אלקבץ בניה ופיתוח והשקעות (1994) בע"מ – ועיקרו עיגול מספר יח"ד בשלב התוספת כלפי מטה.

ב"שלב התוכנית", ובאם לא מוסיפים 20% צפיפות יש לעגל כלפי מעלה אם עברנו את קו ה – 50% (כולל). קביעה זו נלמדה מפס"ד סילברס טאורס נגד ועדת ערר מחוז תל אביב, ביהמ"ש המחוזי ת"א בשבתו כבימ"ש לעניינים מנהליים (עת"מ 1043/01). קביעה זו נכונה גם להיום. לסיכום: כיום, גם בשלב התוכנית וגם בשלב התוספת נעגל כלפי מעלה לתוצאת תחשיב צפיפות מעל 0.5 יח"ד כולל. ההשבחה תיבחן בין היתר לאור "תורת התועלת" ונוסחת הצפיפות המשופרת".

לתחשיב השבחה: (התוספת השלישית) שווי "מצב חדש" יחושב לדעתי עפ"י מספר יח"ד כולל העיגול מעלה או מטה (עפ"י ההיתר).

שווי "מצב קודם" יחושב לדעתי עפ"י תוצאת חישוב עשרונית מדויקת, כאשר תוצאת הצפיפות המחושבת עפ"י ת.ב.ע הינה מעל 0.5 יח"ד כולל, ללא עיגול מספר יח"ד, ומספר יח"ד, מעוגל כלפי מטה, לתוצאת צפיפות מחושבת עפ"י ת.ב.ע מתחת ל: 0.5 יח"ד לא כולל.

גובה: לעניין גובה תתכן השבחה, אולם אם עברנו מבנין גבוה (12 מ') לבנין רב קומות (27 מ'), יש להפחית עלויות נוספות כגון: עוד חד"מ, שתי מעליות, מעלית אלונקה, פרוזדור מורחב (2.2 מ') בכניסה למעלית, בריכת מים וכו'.

חניות: השבחה רק אם נותרת יתרה לקרקע. שים לב כשאין יתרה לקרקע לחניה תת קרקעית אין גם יתרה לרווח), או צמצום ההשבחה, לזכויות בניה נוספות, אם קיימות, בד"כ עיליות, מעל מרתף החניה.

הגדלת צפיפות וקיבולת בניה

תיקון לחוק התכנון והבנייה המכונה תיקון "שבס-כחלון" שעבר במליאת הכנסת בקריאה שנייה ושלישית ביום 28 בדצמבר 2015. התיקון לחוק פורסם למתן תוקף בספר החוקים של מדינת ישראל מספר 2520, ביום 31 בדצמבר 2015 ונכנס לתוקף בתחילת שנת 2016. על פי התיקון, הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תוכל לאשר תוספת של עד 20% בשטחי הבניה לטובת הוספת יחידות דיור, במגרשים המיועדים לבניה רוויה בתחום רשות עירונית.

טרם אישורו של התיקון לחוק ניתן היה לאשר במסגרת הליך של הקלה תוספת דירות מגורים בשיעור של עד 20% ובהוראת שעה 30% (מה שידוע כ"תקנת שבס" ובפועל תקנות סטייה נכרת סעיף 9). ואולם מאחר שלא ניתן היה להגדיל את שטח הבנייה הכולל המותר לבניה במקביל, הוספת הדירות הייתה חייבת להביא להקטנת שטח יחידות הדיור הקיימות לפי התכנית, או לויתור על תוספת הדירות.

הצעת החוק האמורה מאפשרת ליזמים ורשויות שיהיו מעוניינות בכך להעניק אפשרות לתוספת משמעותית של דירות, מבלי להקטין את שטח הדירות הקיימות, וללא צורך לפנות לוועדות המחוזיות.

על פי החוק החדש תוספת השטח לבנייה לא תחשב כסטייה ניכרת, ובלבד שהתוספת אינה עולה על 20% מהשטח הכולל ותשמש אך ורק להוספת יחידות דיור ושטחי שירות הצמודים אליהן או הנדרשים בשל הוספתן.

בכדי שהתיקון לא יטיב עם בניית דירות יקרות ערך, לפחות מחצית מהדירות שיתווספו יהיו דירות קטנות ששטחן לא עולה על 75 מ"ר רבועים, וגם שטחן של השאר לא יוכל לעלות על 120 מ"ר.

אם התוכנית החלה על הקרקע אושרה לפני 1 בינואר 2011, בסמכות הועדה המקומית לאשר הקלה לגובה, למימוש התיקון, בסייגים ותנאים המפורטים בחוק. הבקשות להיתר הממשות זכות זו לא יחולו על בקשות הממשות את זכויות תמ"א 38.

לידתה של ההצעה לתיקון החוק ב"וועדות הרפורמות" בראשותו של ח"כ אלי כהן (מפלגת "כולנו") אך זו הגבילה את תוקף הוראת השעה לארבע שנים בלבד וקבעה כי שטח הדירות שיתווספו לא יעלה על 120 מ"ר (במקום 150 מ"ר שהציעה הממשלה) וכן לא ניתן יהיה לחרוג מקווי בניין שנקבע בהוראות תכנית כי סטייה מהם מהווה סטייה ניכרת. עוד נקבע כי החוק יחול רק על פרויקטים שטרם החלה בנייתם. מימוש ההטבה נתון לשיקול דעת הועדה המקומית.

המימוש יעשב בדרך אישורה של "הקלה" (סעיף 149 לחוק התכנון והבניה) ולפיכך מחויב בבחינת תשלום היטל השבחה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

תשלומי איזון

תוכנית איחוד וחלוקה משביחה בה מועברים גם תשלומי איזון. על פי האסכולה השלטת יש להביא בחשבון בשווי "מצב חדש" את השפעת תשלומי האיזון (לחיוב למקבל או הפחתה לנותן). יורחב בפרק איחוד וחלוקה מחדש.

שימוש חורג מתוכנית או מהיתר

א. מתוכנית בנין עיר:

חורג מרשימת השימושים והתכליות המותרת בת.ב.ע.
סביר שתחול השבחה.

ב. מהיתר:

תואם לרשימת השימושים והתכליות בת.ב.ע, אך שונה מהגדרת ההיתר. במקרה הייתה קיימת בעבר מחלוקת בין שמאים (מפני שההיטל חל על השבחה עקב אישורה של תוכנית). כיום, סוברים מרבית שמאי המקרקעין כי חלה השבחה, בגינה יש לחייב.

חישוב ההשבחה לשימוש חורג אפשרי שיחושב לנכס בנוי (כך גם קורה בד"כ). שימוש חורג הינו, לפחות עפ"י חוק, לתקופה קצובה. קיימות ועדות המאשרות שימוש חורג לצמיתות כאשר השימוש חורג מתוכננת. בשימוש חורג מהיתר התקופה קצובה 3, 5, 10 שנים וכדומה. פס"ד מנחה לעריכת שומות השבחה לשימוש חורג הינו פס"ד קונפנינו (ה"פ 24998/89, יצחק קונפנינו ויעקב קונפנינו נ' הועדה המקומית תל אביב).

בפס"ד נקבע כי התחשיב (לפחות לשימוש חורג לתקופה קצובה) יהיה מלא (דוגמה בהמשך) וכי לכל שימוש יקבע שיעור ההיוון הראוי לו.

שווי חדש: ערך נוכחי שימוש ביניים (בשיעור ההיוון הראוי לו) + ערך נוכחי שימוש קיים דחוי (בשיעור ההיוון הראוי לו) – לנכס החוזר בתום תקופת השימוש החורג לייעודו המקורי.

שווי קודם: שווי שוק לשימוש הקיים המותר ע"פ תוכנית.

הערה, מה הוא תחשיב מלא? תחשיב שבו יבוצע ערך נוכחי לדמי שכירות לשימוש החורג פחות ערך נוכחי לדמי שכירות לשימוש המותר ייתן אותה תשובה (=השבחה), אולם בהיפוך לפרשנות פס"ד קונפנינו זה הוא תחשיב חלקי. כאמור, יש לערוך את התחשיב כמתואר לעיל (והוא התחשיב המלא כעולה מפס"ד קונפנינו).

יש להפחית מההשבחה כל הוצאה שהייתה מחויבת להעלאת השווי. קיימות שתי אסכולות עיקריות להפחתת ההוצאות. האשונה מקזזת את כל ההוצאה מההשבחה המחושבת לתקופת השימוש החורג הראשונה.

אסכולה זו תואמת טענה שמאית שהוצאות ההתאמה קיימות רק בתקופה הראשונה, וכי בשניה הנכס כבר מותאם ואין הוצאות בפועל.

האסכולה השניה מקזזת את הוצאות ההתאמה באופן יחסי לאורך תקופת השימוש החורג. חלקם של שמאי מקרקעין נוהגים, לחשב את ההוצאות יחסית ל: 10 שנים. דהיינו לשימוש חורג ל: 10 שנים יופחתו כל ההוצאות, שמותר להפחיתן. ל: 5 שנים מחצית ההוצאות, ובעת הארכת השימוש החורג, אם יאושר, יעשה שימוש ביתרה. 3 שנים 1/3 וכו'. ההיגיון באסכולה זו הינו התבוננות חלקית בזמן לאורך התקופה הקצובה בלבד, גם על ניצול ההתאמות.

יש לזכור להפחית הוצאות דחיות, אם יהיו, בתום תקופת השימוש החורג, להחזרת הנכס לשימוש המקורי.

הערה: קיימת סברה בקרב שמאי מקרקעין שאם ניתן שימוש חורג לנכס תוך כדי הליך בניה, הנבנה מראש לשימוש החורג, לא להביא בחשבון הוצאות התאמה, שבפועל לא הוצאו.

זכויות "מוקנות" לעומת זכויות "מותנות" / "מעין מוקנות" לעניין היטל השבחה

זכות מוקנית: הוגדרה בתוכנית מקומית או מפורטת ואין ספק שהיא חייבת בהיטל השבחה בכפוף להגדרת החוק והפסיקה.

זכות מותנית/מעין מוקנית: הוגדרה בתוכנית אולם הענקתה בבקשה להיתר כפופה לשיקול דעת הועדה המקומית לתכנון ובניה.

דוגמאות:

תינתן תוספת זכויות בשיעור 5% על כל מעלית נוספת – מחייב אישור בקשה להיתר בניה למעלית נוספת.

יאושרו זכויות בניה נוספות 6% לשיפור כללי, 2.5% לכל קומה בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית / מהנדס העיר. מחייב אם כך אישור בקשה להיתר (בחלק מהועדות המקומיות בכפוף לפרסום כמו "הקלה". זו אינה "הקלה" רק הפרסום כמו הקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה).

גם אישור בקשה להיתר מכוח תמ"א (תמ"א 38 / תמ"א 18/4 תחנות דלק, תמ"א 34 תחנות כוח / תמ"א 36 אנטנוטת סלולאריות) אלו זכויות מותנות באישור ועדה מקומית, לגביהם נקבע שהתאריך הקובע יהיה יום אישור ההיתר בועדה המקומית (גם להיטל השבחה וגם לעניין סעיף 197 + 3 שנים).

הפסיקה הרלוונטית:

רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון שניתן ע"י בית המשפט העליון בפני כב' הרכב הש' א' רובינשטיין, ע' פוגלמן ו-י' עמית.

המקרה אירע בגבעתיים ועיקרו תוספת 5% בגין כל מעלית נוספת לפי תוכנית גב/מק/1/258. הוגשה בקשה לבניית 9 מעליות. הקרקע ביעוד מגורים בניה רוויה נרכשה במכרז רמ"י לאחר אישורה של תוכנית גב/מק/1/258, לכאורה עם הזכות המוקנית בתוכנית שאושרה זה מכבר ואפשרה 5% בגין תוספת כל מעלית.

בית המשפט הגיע למסקנה (אליה הגיע גם השמאי המכריע) כי כאשר המקרקעין נמכרים לאחר אישור התכנית הרי שעל אף שמדובר בהשבחה אחת הכוללת את הזכויות המותנות, ניתן לומר כי ההשבחה התממשה בשני שלבים. בשלב הראשון עם הכללתן של הזכויות המותנות בתכנית ובשלב השני עם אישורן בפועל בהיתר בניה. שני השלבים התממשו כתוצאה מאישורה של תכנית אחת, במובן הרחב של השבחה עקב תכנית. לכן לשני השלבים התאריך הקובע אחד הוא – י.פ. + 15 יום.

בכל אחד מהשלבים היה אחד מהנישומים הבעלים של המקרקעין, כך שבית המשפט העליון, אינו רואה בעיה לחייב את שניהם בהתאם למידת הניצול שניצל כל אחד מהם את ההשבחה במועד מימוש הזכויות.

לעניין תמ"אות המוזכרות לעיל - בית המשפט גם התייחס בפסק דינו לתמ"א 38 וקבע, כי מאחר שתכנית זאת היא כללית וחלה על כל הארץ, מלכתחילה לדעתו לא ניתן היה לגבות היטל השבחה בגינה במועד מכירת המקרקעין. לכן לדידו, אין מקום להקיש מההוראות הנוגעות לתמ"א 38 לגבי הזכויות המותנות, ולהיפך, אין גם להסיק לדעת בית המשפט ממסקנתו בנוגע לזכויות המותנות לגביה).

ובפירוט: ההשבחה נובעת מאישור התכנית הכוללת את הזכויות המותנות וזהו אירוע המס; המועד הקובע לחישוב ההשבחה הוא יום תחילת התכנית; על פי סעיף 7 (ב) לתוספת ניתן לגבות היטל חלקי בעת המכירה ולחייב ב"השלמת היטל" בעת אישור הזכויות המותנות במועד הוצאת היתר הבניה, בבחינת מימוש השלב השני של אירוע המס. ההיטל ייקבע בניכוי ההיטל שכבר שולם במועד המכירה בגין הכללת הזכויות המותנות במסגרת התוכנית.

ניתן לראות, כי המודל שנקבע על ידי בית המשפט קרוב למודל של בית המשפט השלום והשמאי בהבדל הנוגע לחישוב מועד ההשבחה. ההשבחה בגין הכללת הזכויות המותנות בתכנית היא השבחה אחת כוללת המהווה את אירוע המס אך מימושה הוא דו-שלבי. את ההשבחה בכללותה יש לחשב נכון למועד תחילת התכנית שבמסגרתה נכללו הזכויות המותנות.

ככל שיבקש הנישום לממש את ההשבחה בגין הזכויות המותנות, ישלם היטל בהתאם למידה שבה מנוצלת ההשבחה בפועל. אם מכר הנישום את המקרקעין טרם אושרו הזכויות המותנות בפועל, ישלם היטל חלקי בהתאם לעליית השווי שנגרמה עקב הכללת הזכויות בתכנית. ככל שיבקש הקונה לממש את "יתרת ההשבחה" כתוצאה מאישורן של הזכויות המותנות הלכה למעשה, יהא עליו לשלם היטל חלקי המשלים לשיעור ההשבחה הכוללת.

אופן חלוקת ההשבחה (במקרה אליק רון ספציפית 75% לשלב הראשון בעת מכר / ו - 25% לשלב השני בעת אישור הבקשה להיתר) יקבע על ידי שמאי מקרקעין.

החלטת ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה ת"א הר/85037/12 – בוריס והלנה קוזביץ נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה ועוד 64 ערערים נוספים (יחד 65 ערערים).
הערר דן בזכויות מותנות / מעין מוקנות לתוספת זכויות בניה 5% למעלית / 6% כללי ו - 2.5% לתוספת קומה (לפי תוכנית הר/2000/א) ותוכנית לשיפור הדיור 6% - הר/מק/543/א, שהענקתן מותנית באישור הועדה המקומית בעת בקשה להיתר "הקלה" אלא פרסום כמו "הקלה". תוספת קיבולת בניה מגדילה גם תכסית ק"ק ועימה את גודל המרתפים.

בעבר רווחה הדעה לאור פס"ד בבר"מ 2866/14 הילדה גוזלן נ' הועדה המקומית כי בעת מכר הקודם להיתר אין חיוב בהיטל השבחה משום שלא ניתן לדעת בעת המכר האם הועדה המקומית תאשר את מימוש הזכויות המותנות בשיקול דעתה (זו הסיבה שלא גובים היטל השבחה בגין תמ"אות מפורטות גם על ידי אלו שסבורים שתמ"א מפורטת המאפשרת הוצאת היטל חייבת בהיטל השבחה).

בהחלטת ועדת הערר נקבע שלאחר קבלת הלכת אליק רון יש לפצל את בחינת גביית היטל ההשבחה בשני תאריכים קובעים שונים. בעת מכר לשלב ראשון - חלק מההשבחה ליום י.פ. + 15 ושלב שני ליום אישור הבקשה להיתר שהרי הבקשות מאושרות בהליך הדומה להקלה (באליק רון זה תאריך קובע אחד לשני השלבים).
אופן חלוקת ההשבחה בין שני השלבים יקבע על ידי שמאי מקרקעין.

פס"ד ביהמ"ש המחוזי בת"א, בעניין "אקרו נדל"ן" (עמ"נ 10-12-20204). זכויות הבניה באזור התעשייה הרצליה מדורגות ומוגדלות ככל ששטח המגרש גדול יותר (הר/1900).
זכויות הבניה למגרש בגודל עד 5 דונם קרקע - 160% עיקרי. זכויות הבניה למגרש בגודל עד 5 - 10 דונם קרקע 180% עיקרי. זכויות הבניה במגרשים מעל 10 דונם 200% בניה.
ביהמ"ש דן במקרה שבו בוצע מכר לחלקה קטנה מ- 5 דונם עם זכויות בניה 160% בגינם גם נגבה היטל השבחה בגין המכר. לאחר המכר אוחדה החלקה עם חלקה שכנה והזכויות גדלו ל- 180%. הועדה המקומית החליטה לאשר תשריט איחוד אשר אפשר לנצל תוספת זכויות בהתאם לתכנית המקומית הר/1900. נקבע כי תשריט איחוד וחלוקה לפי פרק ד' אינו תוכנית לעניין היטל השבחה. עוד נקבע כי בהתאם לפסה"ד בעניין אליק רון, המועד הקובע להשבחה הוא מועד התכנית (כשלב ראשון), ואולם, ברגע שאושר תשריט האיחוד, הגיע השלב השני, בעת אישור הבקשה להיתר (מימוש שלב שני) לגביית ההיטל עבור הזכויות הנוספות שיוטל על הקונה / מגיש הבקשה להיתר (פיצול לאור פס"ד אליק רון). אופן חלוקת ההשבחה יקבע על ידי שמאי מקרקעין.

אולם, מכיוון שבעת המכר לא גבתה הועדה המקומית היטל השבחה על פוטנציאל אפשרי להגדלת זכויות בגין אפשרות תיאורטית לאיחוד עם חלקה שכנה, יוצא שהקופה הציבורית ניזוקה. לפיכך, הוגש ערר לבית המשפט העליון שטרם נדון.

מע"מ בשווי בעת חישוב היטל השבחה

אין פסיקה אחידה. אין פסיקה בעליון.
פס"ד חולות רבד נ. הועדה בראשלי"צ (ה.מ. 120483/96, השלום ת"א). בפס"ד נקבע כי אין להביא בחשבון את המע"מ לצורך חישוב היטל השבחה.
הקופה לתגמולים נ. הועדה ברמה"ש (ע.א. 2409/99, מחוזי ת"א), ופס"ד פתרון בעיה נ. הועדה בחיפה (ע.א. 1123/00), נקבע שיש להכליל את מרכיב המע"מ בשווי לצורך חישוב היטל השבחה.
עמ"נ 17069—03-15 דוד זעירא נ. הועדה המקומית ירושלים (ניתן 6/7/2015 במינהלי מחוזי, שופטת נאוה בן אור) – הרציו – אין להפחית את רכיב המע"מ בחישוב היטל השבחה, אלא בחריג של שוק עוסקים בלבד. מכיוון שהועדה לא ערערה לבסוף שלא בהתאמה לפס"ד במקרה זה המע"מ לא נכלל לבסוף בשווי.

לדעתי הכללת המע"מ הינה טעות לנכסים עסקיים וכשווי המקרקעין לתחשיב ההשבחה הינו קרקע: שווי קרקע אינו כולל מע"מ משום שרוב העסקות בקרקע נעשות על ידי עוסקים. יתרה מכך, שווי הינו מושג כלכלי המשקף תועלת לבעל הזכות, ומע"מ שמועבר למדינה אינו חלק מתועלת זו.

מבחן כלכלי להלכת קניית וחיוב בגין תמ"א מפורטת

פס"ד עא 19/04 בבית משפט השלום ברמלה בענין חברת דרך ארץ ואחרים נגד הועדה המקומית לודים. העניין הנדון נסב על חיוב בהיטל למקרקעין שיועדו לשימוש תחנת דלק בכביש חוצה ישראל. החייבות טענו כי הן אינן בעלות זכות (בעלות או חכירה לדורות) במקרקעין, אלא בעלות זיכיון הפעלה לכביש אגרה, ועל כן אין לחייבם בהיטל השבחה, החל כידוע רק על בעלי זכות בעלות או חכירה לדורות.

בפס"ד נקבע כי במישור הפיסקאלי אין נפקות להסכמות בין הצדדים. ההסכמה החוזית שבין המדינה מעניקה הזכות לחברות המפעילות אינה מחיבת את הרשויות (הועדה המקומית). הועדה פעלה במישור הציבור לבדוק את התכלית הכלכלית. יש לבדוק את המהות הכלכלית בעסקה, במסגרתה המפעילה רשאית להפעיל ולתחזק את המקרקעין במשך 30 שנה, למטרת רווחים, וזו היא זכות שימוש מעל 25 שנה. יש לראות גם במחזיקים 30 שנה בעלים.

פרט לאמור טענו החייבים כי הם אינם חייבים בהיטל בגין העובדה שתחנות הדלק והכביש נבנו בהתאם לתמ"א שאינה תוכנית לעניין היטל השבחה. תוכנית מתאר ארצית יכולה לכלול כל הוראה שיכולה לבוא בתוכנית מתאר מחוזית ובתוכנית מתאר מקומית. יש לראות בהשבחה עקב תוכנית מתאר ארצית מפורטת, המאפשרת הוצאת היתר בניה, ובכך מסירה מחסום נורמטיבי תוכנית משביחה לצורך חיוב בהיטל השבחה, גם אם היוזם אינו הועדה המקומית. הערה: פס"ד אינו מחייב והוא ניתן בבית משפט השלום.

דנ"מ 5579/14 גולדן פוינט בע"מ נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה פ"ת

(פורסם 20 בנובמבר 2014) יש לשקלל את הפעילות העסקית של נכס (להבנתו, נכס המהווה עסק חי, משום שפס"ד עוסק בתחנת דלק), בחישוב השווי לצורך בחינת השבחה להיטל השבחה.

ובציטוט מפס"ד:

"שווי השוק של מקרקעין יכול להיות מושפע ממספר רב של גורמים, כמו מיקומם, טיבם ושטחם, אך לעתים נודעת השפעה לגורמים נוספים, כמו גורמים חברתיים, כלכליים, פוליטיים, מדיניים, דתיים ורבים אחרים. עם זאת נדמה כי לגורמי התכנון השפעה מכרעת, באשר אלה קובעים את

פוטנציאל המקרקעין ואת אפשרויות הניצול הגלומות בהם. שוויה של קרקע המיועדת לבנייה אינו כשוויה של קרקע חקלאית, ושוויה של זו אינו כשוויה של קרקע המיועדת לצורכי ציבור".

ולעומת פסק דין זה ערר 6034/14/68, טריפל מ – תחנות כוח בע"מ נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה באר טוביה: ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה במחוז דרום אימצה את חוות דעתו של השמאי מייעץ בעניין תחנת הכוח באזור התעשייה באר טוביה שדן בשימוש בזכויות תמ"א 34 (תחנות כוח) כהרחבה לשימושים ביעוד תעשייה (מתוך ראייה שתמ"א מפורטת המאפשרת הוצאת היתר בניה חייבת בהיטל). השמאי המייעץ קבע כי גישת השומה להיוון הוצאות והכנסות עתידיות אינה מתאימה לקביעת השבחה לתחנת כוח (תוספת שלי: שהיא שמאית "עסק חיי") בשל היותה של הגישה רגישה מאוד לשינויים קטנים בהנחות העבודה, שמשמעותם הכלכלית משמעותית. גישת ההשוואה לתעשייה היא המתאימה ביותר לשומת קרקע לתחנת כוח.

פס"ד בית המשפט העליון ברע"א 725/05, הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון נגד עוזי ושפרה בלוך (מגבעת עדה), והעתירה לקיום דיון נוסף שנידחה דנ"א/6246/14:

הלכת בלוך הבחינה בין שני סוגים של "ברי רשות" בהתייחס לחוזה רמ"י.

- האחד בר רשות מתוקף חוזה פיתוח.

- השני בר רשות מתוקף חברותו באגודה שיתופית חקלאית החתומה בחוזה דו צדדי או תלת צדדי עם רמ"י.

לגבי בר רשות בתקופת חוזה פיתוח נראה כי לפחות ע"פ פסק הדין "הלכת קנית" עדין שרירה וקיימת והכלל הוא שמי שאינו בעלים או חוכר לדורות אינו חייב בהיטל השבחה. לעניין זה קיימות מספר החלטות רמ"י ספציפיות המטילות בהסכם הפיתוח את היטל ההשבחה על בר הרשות ולפיכך הוא יהיה חייב בהיטל השבחה.

בהתייחס לבר רשות באגף החקלאי, מכיוון שהחוק טרם הסדיר את מעמדו של בר הרשות במקרקעין, ניתן להיצמד לפס"ד בלוך המנוצח בהמשך ולקבוע שבר רשות חקלאי חייב בהיטל השבחה.

הערת אגב: ה"ה בלוך החזיקו משק עזר בהרחבה ולא נחלה כפי שנוטים לטעון אולם לדבר אין השפעה על העיקרון שנקבע בפס"ד.

פס"ד מנתח את מקרה בלוך ומסביר שבשל:
ובשל, היותו של חוזה רמ"י במקרה בלוך חוזה חכירה אפקטיבי, למרות כותרתו, יהיו
חייבים ברי הרשות במקרה זה בהיטל השבחה.
ובהסבר בפס"ד – מסביר פס"ד כי יתכן שיש סתירה בין החזות החיצונית של החוזה עם
רמ"י לברי רשות לתוכנו האמיתית. לפיכך, כמו בשאלות חבות במס יש לבחון את מהותה
של העסקה, לדעת השופטים פתח לדבר ניתן עוד ע"י השופט בפס"ד קנית.

מתוך פס"ד בלוך: המשיבים ה"ה בלוך.

42. בהתבסס על האמור עד כה ישנו קושי לקבל את עמדת המשיבים, אשר סברו כי
הקביעות בעניין קנית בדבר חובתה בתשלום ההיטל כברת רשות בקרקע של המינהל,
מחייבות גם במקרה שבפנינו. כאמור לעיל, בעניין קנית הגיע בית המשפט למסקנה כי
תכלית החוזה שנכרת בין קנית לבין המינהל, כמו-גם אומר דעת הצדדים בעת כריתתו,
עולה בקנה אחד עם לשון החוזה, ועל-כן לא היה בסיס למסקנה כי מעמדה של קנית
בחלקה אינו אלא של ברית רשות גרידא. יחד עם זאת, בענייננו מדובר בהסדר חוזי שונה
בצורתו, בתכליתו ובנסיבות כריתתו, באופן המחייב בחינה נפרדת ועצמאית של
השאלה האם במקרה דנן קיימת חפיפה בין כוונת הצדדים לחוזה לבין לשונו, אם לאו.

לצורך הבחינה במקרה בלוך ערכו השופטים כהגדרתם בפס"ד בחינה לאינדיקציות פנימיות
ובחינה לאינדיקציות חיצוניות לחוזה רמ"י והאגודה השיתופית בה חברים ה בלוך.

אינדיקציות פנימיות:

- בהחלטת רמ"י 970 נרשם כי הפסקת חברות באגודה השיתופית, אין פירושה ביטול זכותו של התיישב בנחלתו.
- ביסוד החוזים לתקופות שכירות קצרות (3 שנים) מסיבות שפורטו בפס"ד אולם יש כוונה לכך שהקרקע תימסר לתקופה ארוכה יותר וכך גם נוהגים בפועל.
- סעיף 9 לחוזה המשבצת מרמז גם היא על מסירה לתקופה ארוכה. הסעיף מחייב את החקלאי בכל תשלומי המיסים שיחולו לרבות היטל השבחה.
- סעיף 7 קובע כי התשלום לשנה השנייה והשלשית יהיה כל דמי חכירה לדורות.
- סעיף 8 קובע כי ניתן שהחקלאי יעביר זכותו לאחר (בהסכמת האגודה ורמ"י).
- ברי רשות כחוכרים לדורות (לא מהוונים) חייבים בדמי הסכמה בעת העברת זכותם לאחר.
- ניתן להוריש את זכות השימוש בנחלה לבן/בת הזוג או בן/בת ממשכיכים.

- סעיף 21 קובע פיצויים בעת השבת הנחלה בגין זכויות והשקעות, ללא הבחנה בין חוכר לדורות לבר רשות.

אינדיקציות חיצוניות:

- בחוק התכנון והבניה הקובע חובת תשלום היטל השבחה הוענקה זכות תשלום פיצויים לפי סעיף 197 לכל בעל זכות, לרבות בר רשות. הגזירה מאותו חוק צריכה להיות דומה. זאת ועוד הפיצויים הינם ל – 100% הנזק וההיטל ל – 50% ההשבחה. לדעת בית משפט חייבת להיות קרבה בין ההסדרים 197 והיטל השבחה.
- לא נימצא פער בשוק בין מכירת זכות בר רשות בנחלה למכירת זכות חוכר לדורות בנחלה.

ולאחר ניתוח האינדיקציות נרשם בפס"ד:

72. בהתבסס על הטעמים המפורטים בחלק זה, ניתן לגישתי לסכם ולקבוע כי בנסיבות המקרה שלפנינו, מעמדם של המשיבים ושכמותם עולה במהותו בהיבטים רבים ומשמעותיים לכדי מעמד של חוכרים לדורות במשקים חקלאיים. קביעה זו מבוססת הן על אינדיקציות פנימיות שמקורן בחוזה המשבצת המעגן את זכותם של המשיבים להחזיק בחלקה, הרקע לכריתתו ותכליתו, הן על אינדיקציות חיצוניות, המלמדות כולן כי מערך הזכויות שהוענק למשיבים המוגדרים כברי רשות דומה לזה אשר ניתן למתיישבים בעלי חווי חכירה לדורות עם המינהל. המסקנה הנובעת מן האמור, היא כי שתי האפשרויות בדבר הפרשנות שיש ליתן למונח חוכר לדורות במשמעותו בתוספת השלישית – פרשנות דווקנית לפיה חוכר לדורות ייחשב רק מי שמוגדר כזה בחוזה חכירה המעניק לו את זכויותיו במקרקעין מחד, ופרשנות מהותית לפיה ייחשב כחוכר גם מי שמעמדו במקרקעין בפועל עולה לכדי מעמד של חוכר לדורות, מאידך – תיתכנה בענייננו.

בנוסף, תכלית החוק האובייקטיבית מובילה לפרשנות התכליתית והמהותית (לאור "עקרון הצדק החלוקתי") שעיקרה להשיט את היטל ההשבחה על מי שמתעשר ממנו כתרומה או דמי השתתפות בהליך התכנוני והפיתוח הסביבתי המחויב ("עשיית עושר ולא במשפט").

יוצר כי החלוקה הקיימת בין המתיישבים שבידיהם חוזי חכירה לבין מתיישבים המוגדרים כברי רשות היא אקראית לחלוטין ותלויה במיקום הגיאוגרפי של החלקה ביחס למושב. כך, הוסבר כי נוספר חברי אגודה שהם תושבי "הרחבה א" חתומים על חוזי חכירה, ואילו חברי האגודה שהם המחזיקים בחלקות ב"הרחבה ב", שטרם עברו פרצלציה, חתומים על חוזי משכצת. במובן זה, הוצאת ברי רשות כדוגמת המשיבים מתחולת החוק היא הפרה של השוויון בין נישומים שמצבם למעשה זהה.

בר"ס 468/14 ואח - 'הוניגמן ובניו בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשל"צ ואח':

פסק דין זה ביטל סופית את עמדתה הבסיסית של הפסיקה שנקבעה ב"הלכת קנית" (רע"א 85/88) ובה נקבע כי מעמדו של היזם בתקופת חוזה הפיתוח (באגף העירוני) הוא של בר רשות בלבד, ומשום כך הוא אינו חייב בהיטל.

בפסק הדין סקר בית המשפט העליון את עקרונות הפרשנות בדיני המס הדוגלים בפרשנות לפי המהות הכלכלית של העסקה ואת תכלית היטל ההשבחה ולפיה, מי שנהנה מפעולת התכנון שביצעה הרשות יחלוק את התעשרותו עם הקהילה שבקרבה הוא יושב.

לאחר מכן, בית המשפט בחן את המעבר ההדרגתי שנעשה מהקצאת קרקע במתכונת דו שלבית להקצאה במתכונת חד שלבית. בית המשפט ציין שעם השנים דעכה ההצדקה למתכונת הדו שלבית (שאז בשלב הראשון הייתה ניתנה ליזם הרשאה לבנות ולפתח בתוך זמן מוגבל, כשברגיל לרמ"י היה שיקול דעת האם להיעתר להארכת תקופת הפיתוח או לבטל ההסכם) משום שבפועל רמ"י נמנעה מלבטל הסכמים עם יזמים גם כאשר לא עמדו בתנאי חוזה הפיתוח.

בהתאם לכך התקבלו בשנים האחרונות החלטות שונות של מועצת מקרקעי ישראל אשר עיגנו את הפרקטיקה של הימנעות, ככלל, מביטולם של חוזי פיתוח, ולמעשה שלילת שיקול הדעת מהארכת תקופות הפיתוח וחייב לחתום עמם על חוזה עם תום תקופת הפיתוח, ללא קשר למצב הבינוי בקרקע (לדוג' החלטה 1424).

המסקנה אליה הגיע בית המשפט, היא שהתנהלותה של רמ"י ומדיניותה המוצהרת לאורך השנים ביחס לחוזי הפיתוח, ובפרט בשנים האחרונות, מצביעות על כך שהלכה למעשה שהיזמים בתקופת הפיתוח נחשבים כמי ששולטים באופן מהותי בזכויות של חכירה לדורות.

ביהמ"ש הסביר, כי אף אם ניצמד לעקרונות שהותוו בהלכת "קניית", הרי שמכלול הנסיבות שתוארו לעיל, יובילו למסקנה כי יש לראות ביזם בתקופת הפיתוח כחוכר לדורות או בעלים לצורך היטל השבחה.

עם זאת, בית המשפט ציין כי חסרונה של הלכת "קניית" היא שהיא מרבה התדיינות וניסיונות לאבחן חלק מההסכמים שנחתמים עם הרשויות המקומיות (להבדיל מהסכמים עם רמ"י) מההסכם הספציפי שנדון בפרשת "קניית" ועל כן, בשל שיקולי אחידות וודאות משפטיים יש להחיל הלכה זו גם על חוזי פיתוח שנחתמו עם הרשויות המקומיות.

בהתאם לכך, בית המשפט מגיע למסקנה כי הגיע העת לסטות מהלכת "קניית" ולקבוע כי יזם בתקופת פיתוח נמצא במעמד של חוכר לדורות לצורך תשלום היטל השבחה.

לבסוף, ביהמ"ש ציין כי לא ניתן להשלים עם תוצאה לפיה היזם יינזק פעמיים במובן זה שישלם הן היטל השבחה בכובעו כ"חוכר לדורות" והן תשלום של 91% לרשות מקרקעי ישראל בכובעו כ"בר רשות". על כן, באותם מקרים שבהם יזם חב תשלום בהיטל השבחה (ששיעורו 50%) ואף שילם לרמ"י תשלום בסך 91% מההשבחה, תשלום זה יוחזר לו והוא יהיה חייב בתשלום דמי היתר לרמ"י בשיעור של 31% כחוכר לדורות.

דהיינו – "בר רשות" ששילם היטל השבחה ישלם דמי היתר לרמ"י בשיעור 31%.

פיצויים בגין ירידת ערך – עקב אישורה של תוכנית

סעיפים 197 – 202 – לחוק התכנון והבניה

סעיף 197: "(א) נפגעו ע"י תוכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום תוכנית, או גובלים עימו, מי שביום תחילתה של התוכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם, זכאי לפיצויים מהוועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200".

בניגוד להיטל השבחה קיימת זכות לתבוע פיצויים גם בגין נזק שגרמה תוכנית מתאר מחוזית (ת.מ.מ) ותוכנית מתאר ארצית (ת.מ.א), למרות שהגוף המפצה הינו הוועדה המקומית.

נושא הפיצוי לתוכניות אחרות מגובה גם בפסיקה:

פס"ד דיור לעולה – ע"א 167/87 ועדה מקומית קריית אתא נ. דיור לעולה (לא פורסם).

ע"א 1937/90 ועדה מקומית חדרה נ. רוחאללה נהאי (לא פורסם).

ע"א 842/90 בוכאלטר נ. ועדה מקומית, פדי מ"ו (5) 138.

(ב) את התביעה יש להגיש תוך 3 שנים מתחילת תוקף (פרסום + 15 יום). שר הפנים רשאי להעריך את המועד (חיזוק ל + 15 החלטת ועדת ערר ת"א חל /15141/02, כנראה אין עוד פסיקה בנושא בבתי המשפט).

הפיצוי הוא ל – 100% הנזק (שלא כמו היטל השבחה 50%).

היום הקובע: לחישוב הפיצויים, יום הפרסום למתן תוקף ברשומות (סעיף 119 (ב)).

סוגית "גובל"

על מדוכת הדיון השמאי והמשפטי ניצבה במשך שנים רבות סוגית הפרשנות ל"גובל". עד חודש ספטמבר 2005 לא אמר בית המשפט העליון את דברו ולפיכך היה הנושא שנוי במחלוקת. המקלים עליהם נמנו רוב שמאי המקרקעין והמשפטנים היו מוכנים לקבל כ"גובל" גם את מי שלא נוגע פיזית ב"קו הכחול" (גבול התוכנית), אלא גם למי שהיה סמוך גיאוגרפית, ומושפע ישירות מהתוכנית.

לדוגמה אם המקרקעין נמצאים בתחום מפות שצורפו לסקר השפעה על הסביבה כסביבה נפגעת או מי שממוקם מול הנכס, מעבר לדרך החוצצת בין הנכס ל"קו הכחול". במשך השנים ניתנו פס"ד ברמת בתי משפט מחוזיים / מנהליים, להלן העיקריים שבהם:

להלן רצף פסקי דין שניתנו בסוגית "גובל" בבתי משפט מחוזיים/מנהליים:

	אסמכתא	בימ"ש מחוזי	בפני כבוד השופט	הצדדים ומהות ההחלטה
1	עמ"נ 157/02	ת"א	ד"ר א. מודריק	חברת מגדלי אלרוב נ. טייבר אברהם
2	עמ"נ 113/03	ת"א	ד"ר. קלינג	גונן נ. הוועדה המקומית מודיעין
3	עמ"נ 423/01	חיפה	ח. וינגרדוב	יוסף כהן ואח' נ. הועדה המקומית חדרה
4	עמ"מ 154/01	חיפה	ב. גילאור	אילנץ נ. ועדת ערר חיפה. ניתן לפרש את "גובל" באופן רחב. כך שגובל הינו גם סמיכות מיידית, ללא השקה פיזית.
5	ע"מ 102/01	ירושלים	הנשיא ו.	הלברייך נ. הועדה המקומית ירושלים.

				זיילר	אם החיץ אינו מהותי, לדוגמה פס ירק, ניתן לתבוע, גם אם אינו משיק לקו הכחול.
6	עת"מ 1040/01	ת"א	הנשיא א. גורן	דשבסקי ואח' נ. הועדה המקומית שרונים. קניון ברח' מייסדים, אבן יהודה. קו כחול במרכז כביש, הפריד בין הקניון הפוגע לנכס, אין בו בכדי לבטל את אפשרות התביעה.	
7	עת"מ 51/98	ת"א	הנשיא א. גורן	אורן נ. הועדה המקומית רמה"ש (מחלף הכפר הירוק). יש צורך בהשקה פיסית ממש.	
8	ד"נ 28/79 ע"א 603/77	ת"א	הנשיא א. גורן	הועדה המקומית י"ם נ. וארון קדם לתיקון 43	

פס"ד וארון (מספר 8) אפשר תביעה גם ללא השקה לתוכנית, כפי שהיה מותר לפני תיקון 43. בתיקון 43 צומצמה האפשרות למקרקעין כלולים וגובלים. תביעות בהן נטל הפיצוי עובר מהרשות לפרט:

כאמור, החל משנת 2005 אנו נהוגים על פי פסק דין חדש המחייב השקה, דהיינו, נגיעה פיזית ב"קו הכחול":

פס"ד בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים בעניינים מנהליים שרגא ואיילה ויטנר נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (ע"מ 2775/01) ואחרים, מיום 4 בספטמבר 2005.

לראשונה התייחס בית המשפט העליון לסוגיית "גובל" וקבע בתמצות כי ככלל מקרקעין יחשבו לגובלים כאשר קיימת השקה פיזית ל"קו הכחול". יחד עם זאת כאשר ההשקה מופרעת על ידי שטח פתוח צר או על ידי כביש שכונתי צר, לא יהא בכך בכדי לשלול את מעמדם של המקרקעין כ"מקרקעין גובלים" בתוכנית. אין לקבוע גבולות אחרים לתוכנית זולת הקו הכחול.

יש לזכור כי גם אם נמנע מהנפגע להגיש תביעת לפי 197, עדין ניתן לתבוע תביעת נזיקין אזרחית (קשה יותר להוכחה) או קניינית לפי סעיף 17 לחוק המקרקעין – תביעה למניעת הפרעה.

מהות הפגיעה

הפגיעה יכול שתהיה:

א. פגיעה ישירה: כגון ציון הפקעה או הפחתת זכויות בניה. במקרה כזה קיימת ירידת ערך, כמעט בוודאות.

ב. פגיעה עקיפה: כגון: הגדלת צפיפות, פגיעה בפרטיות, רעש, הסתרת נוף, הצללה, פגיעה בנגישות, זהום אוויר וכד'. במקרה כזה תתכן פגיעה אולם קיים קושי לשמאי המקרקעין להוכיח, בד"כ משום שקשה למצוא מקרה דומה. בנוסף, הנזק יקרה בעתיד וכיום בעת הגשת התביעה קשה למצוא לו עקבות בשוק, בשל העובדה שהשוק אינו ער לפגיעה.

לדוגמה: דירה זקוקה לחצי שנה חשיפה. אם הנזק היא תימכר רק תוך שנה וחצי. הדחייה הינה בגין השנה הנוספת. שיעור ההיוון ריבית אלט' + הוצאות ניהול 7%. שווי הדירה ללא הנזק \$ 100,000. הנזק \$ 6,543 ($93,457 = 100,000 / 1.07 - 100,000$)

ג. פגיעה כלכלית: כגון הגדלת כמות יחידות הדיור מגדילה את ההיצע. היצע גדל שווי הנכס שלי קטן. פגיעה בעסק חי כתחנת דלק. דוגמאות מתחנות תדלוק שנפגעו:

- בע"מ 10549/02 (מדינת ישראל מחלקת עבודות ציבוריות נ. יוסף כהן ואחרים והועדה חדרה) + בר"מ 10510/02 (הועדה חדרה נ. יוסף כהן אחרים ומדינת ישראל משרד התשתיות).

המשיבים הינם בעלי זכויות במקרקעין הידועים בחלקה 39 בגוש 10025. על חלק מהמקרקעין מופעלת תחנת דלק ולצידה שירותים נוספים (להלן: המקרקעין). בחלק הצפוני צמודים המקרקעין לרחוב צה"ל בעיר חדרה, המכונה דרך 32. דרך 32 מתנהלת ממערב למזרח. הקצה המזרחי של דרך 32 שימש ככביש המחבר בין חדרה לבין כביש ארצי מספר 65, הוא כביש נחל עירון (ואדי ערה), המוכר גם ככביש עוקף חדרה צפון, בכיכר שליד תחנת הרכבת והיציאה המזרחית מן העיר לכיוון עפולה. בנקודה שממזרח לתחנת הדלק פנתה דרך 32 צפונה, והתחברה אל כביש 65 המקביל לה ומצוי מצפון לה. במצב זה מוקמה תחנת הדלק בדרכם של היוצאים מן העיר חדרה לכיוון מזרח (תשריט "מצב ישן", מוצג מ/1 למוצגי המשיבים). בעקבות הליכים תכנוניים הועתקה נקודת החיבור שבין דרך 32 לכביש 65 מערבה, באופן שהפנייה צפונה בכביש 32 כדי להתחבר לכביש 65 נותקה, והחיבור לכביש 65 מתבצע ממערב לתחנת הדלק באמצעות כביש חדש. כתוצאה מהעתקת נקודת החיבור כאמור, המבקשים להגיע לכביש 65 ממערב, באזור זה, אינם נוקטים עוד לדרך 32 החולפת על פני תחנת הדלק (תשריט "מצב חדש", מוצג מ/2 למוצגי המשיבים).

נקבע כי נזק כלכלי שנגרם לתחנת דלק עקב שינוי דרכים אינו נוגע לתכנותיהם הקרקעיות של המקרקעין, לא נפגע השימוש המלא ולא נפגעה ההנאה המלאה, לכן אין זכות לקבלת פיצויים לפי סעיף 197 (א) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965.

- פס"ד נוסף פס"ד קורן ע"א 650/83 (ועדה מקומית זבולון נ. קורן) – הוגשה תביעת 197 על ידי בעל זכות בתחנת דלק, שטען שכתוצאה מהשינוי בדרך המצויה במקרקעין גובלים כמות מכירת הדלקים בתחנה פחתה. בימ"ש קבע בפסק הדין, כי תביעה לפי סעיף 197 לא נועדה להגן על עסק כלכלי. סעיף 197 לא בה להבטיח קיומו של תזרים מזומנים. בימ"ש ביסס קביעתו בטרמינולוגיה של נזק כלכלי, ואין זה לדעתו של בית המשפט נזק במקרקעין. בנוסף נקבע שלא הוכח קשר סיבתי.

סעיף 198 דגשים עיקריים: (תיקון 84 משנת 2008 לחוק התכנון והבניה), הופעל ביום 1/5/2009. (א) ועדה מקומית תודיע לכל מי שעלול לשאת בתשלום הפיצויים (הכוונה, בין היתר, למי שנתן כתב שיפוי לוועדה המקומית), ותיתן לו הזדמנות להשמיע טענותיו.

- (ב) ועדה מקומית שקיבלה תביעת פיצויים תודיע תוך 90 יום למגיש על החלטה בדבר אי הפיצוי או הפיצוי ושיעורו.
- (ג) הוועדה המקומית תודיע לתובע ולמשיב, על החלטתה, ואם החליטה לפצות, בכמה, לרבות צרוף שומת המקרקעין, אם הייתה.
- (ד) על החלטת הוועדה ניתן לערר תוך 45 יום בפני ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה.
- (ה) 1. החליטה ועדה מקומית שלא לקבל את התביעה במלואה וקיימת מחלוקת באשר לסכום הפיצוי, יפנו הוועדה, התובע והמשיב (כשיש כתב שיפוי) בהסכמה ליושב ראש מועצת השמאים, למנות שמאי מכריע.
2. יושב ראש מועצת השמאים יודיע לפונים תוך 15 יום על זהות השמאי המכריע.
3. השמאי המכריע יחליט בדבר סכום הפיצוי, ויפרסם החלטתו על פי הכללים שקבע שר המשפטים.
4. א. על החלטת השמאי המכריע ניתן לערר (הוועדה, תובע ומשיב) תוך 45 יום לועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה.
- (ו) 1. בדיון בערר, רשאית ועדת הערר לקבל את הערר או לדחותו במלואו או בחלקו תוך נימוק.
2. בערר לועדת הפיצויים, על החלטת ועדה מקומית לדחות את התביעה, בשל דעתה לאי ירידת ערך, או בשל סעיף 200, רשאית ועדת הפיצויים לפנות ליושב ראש מועצת השמאים, בבקשה למנות לה שמאי מייעץ, מרשימת השמאים המכריעים.
3. ועדת הפיצויים תקבל החלטתה לאחר קבלת עמדת השמאי המייעץ, במקרה כזה, לאחר שניתנה לצדדים הזדמנות להשמיע טיעוניהם.
- (ז) על החלטת יושב ראש ועדת ערר (הארכת מועדים להגשת ערר) והחלטת ועדת הפיצויים, ניתן לערר לבית המשפט לעניינים מנהליים.
- (ח) שמאי שמונה לפי סעיף זה, רשאי לקבל מידע משלטונות מס שבח.

אגרה להגשת תביעת פיצויים: על פי חוק ההסדרים משנת 2003 (שתוקף הוראותיו פג) הגשת ערר הייתה כרוכה בתשלום אגרה, לתביעה מעל 480,000 ₪, בשיעור 2.5%, מסכום הערר. בחוקי הסדרים מאוחרים יותר, לא חודשה מגבלה זו.

סעיף 200: פטור מתשלום פיצויים (פטור לוועדה)

”לא יראו קרקע כנפגעת אם נפגעה ע”י הוראה שבתוכנית הנמנית עם ההוראות המפורטות להלן, ומלבד שהפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לנפגע פיצויים”

דהיינו, כדי לקבל פיצויים צריך לענות על שלושה תנאים מצטברים לא להיכלל בהוראות המפורטות *, שהפגיעה תהיה מעל הסביר, ושיהיה מן הצדק לפצות אותו (אינו קשור

לעבודת השמאי, סביר שיקבע ע"י בית המשפט). מספיק שתנאי אחד לא יתקיים, כדי שוועדה לא תשלם פיצויים.

ההוראות המפורטות * (בתמצות)

יש לציין, כי עפ"י המגמה הרווחת כיום, כפי שאני מבין אותה, בבית המשפט העליון, בשל הבעייתיות הנובעת מפגיעה בקניינו של אדם, מול חוק יסוד בנושא, סביר כי במקרים מסוימים, יתכן שבית המשפט יורה לוועדה לפצות, גם אם הפגיעה נכללת ברשימה המפורטת.

- (1) שינויי בתחום אזורים.
- (2) קביעת מרווחים.
- (3) הגבלת מס' בניינים.
- (4) הסדרת בינוי.
- (5) הגבלת בניה הטומנת בחובה סכנה.
- (6) כנ"ל.
- (7) הגבלת שימושים בבניינים.
- (8) קביעת קו בנין.
- (9) חיוב התקנת מקומות פריקה וטעינה בתעשייה.
- (10) חיוב התקנת מקומות חניה ומקלוט.
- (11) הגבלת בניה בשל פגיעה בבטיחות טיסה.

פגיעה מעל הסביר להלן "הרף":

בעניין האמור אין קביעה בחוק ולכן ההסתמכות הינה ע"ס הפסיקה בתחום: (פגיעה עד לתחום ה - % תחשב כסבירה).

20% עפ"י פס"ד ברעלי ע"א 1188/92, ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים נ. גלעד ברעלי והועדה המחוזית ירושלים כמשיבה פורמאלית.

16% עפ"י פס"ד משה"ב ת.א (חי') 1514/80 משה"ב נ. ועדה מקומית טבעון, לא פורסם.

26% פס"ד פרי הארץ – ע"א 218/88 החברה להפצת פרי הארץ נ. ועדה מקומית כפר סבא, פד"י מ"ו (4) 627.

30% פס"ד אלישר – ע"א 4390/90 אלישר נ. ועדה מקומית מרכז, פד"י מ"ז (3) 872.

10% ענת בירן יו"ר ועדת ערר ת"א, במקרה מסוים.

3% - 2% או 11.8% - ע.א 3901/96 הועדה רעננה נ. יהודית הורוויץ: בפס"ד לא הייתה לפחות לדעתי הכרעה בעניין "הרף" השופט טירקל, ציין כי 2% - 3% עוברים את תחום הסביר, אולם לא רק בשל כך נפסקו פיצויים. השופט ברק הצטרף לדעתו של טירקל, כי יש לפצות, אולם לא בשל כך ניתן הפיצוי, אלא משום שהשופט ברק סבר שמן הצדק לפצות, ואף הוסיף וציין כי "איני שותף לעמדתו של חברי כי הפגיעה בה נפגעה המשיבה עוברת את תחום הסביר (בפני השופטים הייתה מונחת קביעה כי הפגיעה הינה בשיעור 11.8%. לדעתו של טירקל הצטרף גם השופט זועבי, שטען לפגיעה מעל הסביר. לדעתי השופט זועבי התכוון בדברי ל: 11.8% ולא ל: 3% - 2%. מכאן חשיבות פס"ד. לדעתי ביהמ"ש העליון קבע כי פגיעה מעל 11.8% הינה פגיעה מעל הסביר ואילו לפגיעות פחותות טרם נקבעה הלכה. בפועל: אין קביעה ויש לבחון כל מקרה לגופו.

זכאים להגיש תביעה: עפ"י חוק "בעל מקרקעין או בעל זכות בהם". עפ"י הפסיקה: גם דייר מוגן (ע"א 511/88 מנהל בום נ. הועדה ראשל"צ).

פגיעה עקב רעש מכביש

אחת מתביעות ה-197 העקיפות השכיחות ביותר אינה בגין פגיעה מתוכנית בנין עיר או תוכנית דרך סעיף 119 לחוק התכנון המאפשרת סלילתה או הרחבתה של דרך. מחקר שנערך ע"י מחלקת המחקר באגף שומת מקרקעין, השמאי הממשלתי – משרד המשפטים / יעקב אודיש השמאי הממשלתי הראשי וד"ר לריסה פליישמן (ממונה על תחום המחקר, אגף שומת מקרקעין) ואשר פורסם בשנת 2002, מצביע בין היתר על העובדה כי "העלייה ברעש בדציבל אחד, הנגרמת מתחבורה בכבישים, מקטינה את ערך הדירות בבניה רוויה במוצע ב: 0.95% (מעבר ל: DB 46)" עמוד 48. 1 בע"מ 41 סעיף 6.2.3: מוצגת נוסחה המכונה במחקר נוסחה 4:

$$P_v = (1 - 0.0095353) ^{DB} * 100\% = \text{שווי הזכות בדירה הפגועה}$$

יש לציין כי בעמוד 42 למחקר מצוין "לכן, על מנת לחשב באופן מדויק גובה הפיצוי בגין ירידת ערך הנכסים לפי סעיף 197 של חוק התכנון והבניה (פגיעה תכנונית) יש להיעזר בנוסחה (4)".

נוסחה אחרת, ותיקה, ופחות משוכללת הינה כדלקמן:

פגיעה ע"י כביש:

נוסחת קווים מנחים, ע"פ הנחיות השמאי הממשלתי משנת 1960:

עביר להניח, כי נוסחה זו איבדה מן הרלוונטיות שלה.

$$50 + ((\text{מרחק קודם לכביש במכנה} / \text{מרחק חדש לכביש במונה}) \text{ שורש}) * 50 - 100 = X = \text{הנוק}$$

הטכניקה להערכת הנוק

עריכת שומות בשיטת "Before and After Approach" יש לערוך שתי תת שומות:

שווי המקרקעין לפני

אישור התוכנית הפוגעת

-

שווי המקרקעין אחרי

אישור התוכנית הפוגעת

= שיעור ירידת הערך / הפגיעה =

ניתן גם להעריך את הנוק ישירות.

הערכת השווי לשני המצבים, ובכל שיטה הינה על פי השימוש היעיל והטוב.

שים לב: סעיף 197 עוסק רק בפיצויים לפגיעה מתוכנית, ולא בפיצויים מפגיעה אחרת, לדוגמה: שינוי חוק, תקנה היתר בניה, או כל דבר אחר שאינו תוכנית, לדוגמה הכרזת ולקחש"פ.

מיסוי: פיצויים בגין סעיף 197 אינם כפופים לתשלום מס שבח, אולם הם כפופים לתשלום מס רווחי הון.

פס"ד קהתי (עליון 4809/91), מיום 16 במרץ 1994:

פס"ד קבע שאם יש תוכנית פוגעת ולאחר מכן תוכנית משביחה (כעבור מספר שנים), וטרם שולמו פיצויים בגין התוכנית הפוגעת, לא ישולמו פיצויים בגין ירידת ערך (197), אולי רק פיצויים בגין אובדן שימוש לתקופה הפוגעת (ראה גם מקרקעין וערכם 115, עמודים 51 – 59).

פיצויים בגין הפקעות

הפקעות אפשרי שיבוצעו על ידי שרשרת חוקים ותקנות. להלן תמצות עקרי לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943, החוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור התשכ"ד 1964 וחוק התכנון והבניה, בלבד.

הפקעה עפ"י פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943:

הסמכות בידי שר האוצר (3) או מי שנאצלה לו סמכות (22).

שלביות הביצוע:

- א. פרסום הודעה על כוונת הפקעה ברשומות (עפ"י סעיף 5).
- ב. הודעה על קניית / מסירת חזקה (עפ"י סעיף 7).
- ג. הקניה ורישום – לצורך רישום, תפיסת החזקה (סעיף 19).
פיצויים: (סעיף 12) היום הקובע: הפיצויים ישולמו ביום תפיסת החזקה (סעיף 19), עפ"י השווי שהיה בזמן ששר האוצר פרסם את ההודעה על כוונת ההפקעה (סעיף 5).
- ד. גובה הפיצויים: (20) ניתן לא לפצות עד 25%. לפיצויים שינתנו יש להוסיף את שווי המחברים.
- ה. פס"ד במחוזי חיפה: השופט דר' דן ביין, קבע לקרקע ממנה הופקע לדרך מרינה להר יונה (נצרת) בשטח 4,759, ממנה נותרו 398 מ"ר במזרח, ו- 391 מ"ר במערב, פיצויי מלא, ללא ניכוי 25%, בדומה לפס"ד חנה הולצמן, לאור חוקי היסוד (2001 אין סימוכין).
- ו. בעת הפקעה מלאה של מקרקעין בזכות משותפת במושאע, או כאשר מופקעים חלקיהם של כל הבעלים השותפים, הערכת שווי הזכות לא תכלול הפחתה למושאע וכל אחד יקבל את חלקו היחסי בפיצויים להלן - "בעלים נפרד" (ע"א מדינת ישראל נ. אביבים בגוש 3917 בע"מ ואח' פ"ד כ"ג (2), 409, 413, נפסק כי יש להפחית למושאע 15%, ואלו לא יופחתו).
- לעומתו כאשר מופקע חלק בלתי מסוים של אדם במקרקעין בזכות משותפת, יש לבצע הפחתה למושאע. להלן "בעלים משותף".
- כך גם כאשר מופקעים בשלמות מקרקעין, שאחד מבעליהם המשותפים, הינה הרשות המפקיעה. במקרה כזה זכאי הבעלים לפיצויי כבעלים משותף, ולא כבעלים נפרד, דהיינו יש לבצע הפחתה למושאע.
- (ראה גם ספרו של אריה קמר / דיני הפקעת מקרקעין / ע"מ 258 / בהוצאת מירב מהדורה רביעית).

הפקעה עפ"י פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943

(תיקון מספר 3 – תש"ע 2010)

- הוקמו ועדות חדשות לייעוץ בענייני הפקעות: ועדה מייעצת לשר האוצר, לשר התחבורה, ועדת השגות במשרד המשפטים וועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, פנייה למוסד השמאי המכריע.
- התיקון עוסק בין היתר בהשבת קרקעות שהופקעו אולם לא מומש הצורך הציבורי בגינו בוצעה ההפקעה. הקרקע תושב לבעליה. בעל הקרקע יצטרך להחזיר לרשות המפקיעה את הפיצויים שקיבל + הצמדה + מחצית הריבית + השבחה (אם חלה).
- הפקודה אינה מחייבת השבת הקרקע להפקעות שבוצעו לפני 1985.

- תיקון מספר 3 משנת 2010 אינו חל על הפקעות לפי חוק התכנון והבניה.
- התיקון עשה הפרדה בין סעיף 5 ל-7 (ניתן להפריד בניהם).
- אם בעל זכות שהופקעה חולק על סכום הפיצויים באפשרותו לפנות לשמאי מכריע.
- פועל יוצא של התיקון הינו ביטול פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח).

התיקון מצורף כנספח לקובץ זה.

התיישנות על תביעת פיצויים בגין הפקעה: דנא 1595/06 עיזבון המנוח אדוארד ארידור ז"ל נ. עיריית פ"ת.

על תביעות לפיצויי הפקעה שאינן באות בגדר סעיף 16 לפקודת הקרקעות, **חלה תקופת התיישנות הקבועה בחוק ההתיישנות לגבי תביעות כספיות (7 שנים)**. לעניין מועד מרוץ ההתיישנות עילת התביעה בגין פיצוי הפקעה לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, נולדת לכל המאוחר במועד בו תפסה הרשות המפקיעה חזקה במקרקעין. יובהר כי ישנם בפס"ד הוראות מעבר לפיהם, ההלכה החדשה תוחל פרספקטיבית ותיכנס לתוקף רק 3 שנים, מיום מתן פסק הדין ביום 21 במרץ 2013.

הפקעה עפ"י פקודת הדרכים ומסילות הברזל

15/2/2010 – בוטלה 1943 (הגנה ופיתוח)

(מובאת רק בהתייחס להפקעות על פיה לפני התאריך 15/2/2010 עת בוטלה)

סמכות ההפקעה: שר העבודה או התחבורה.

מה מותר להפקיע: א. הפקעה רק לגבי דרך.

ב. ההפקעה דרושה לשם הגנת הארץ

או פיתוחה.

דרך: דרך או תוואי של דרך, מסילת ברזל או תוואי וכן צומת או תוואי.

שלביות הביצוע:

א. ניתן לתבוע פיצויים החל מיום פרסום סעיף (3) שהינו יום מתן הצו (ניתן גם שלא יפורסם ברשומות מתאמי בטחון) ורישום הערה בטאבו (3. א'), או 90 יום לאחר תפיסת החזקה בפועל (כשאין פרסום צו), הראשון מבין השנים.

ב. סמכות קניית החזקה (4) דרך עד 50 מ', מסילת ברזל כולל תחנה וצומת.

- ג. היום הקובע: יום תפיסת החזקה או היום שבו היה ניתן לתפוס חזקה (יום פרסום סעיף 3 או 90 יום לאחר תפיסת החזקה).
- ד. גובה הפיצויים: (8) ניתן להפקיע עד 25% ללא פיצויי, אלא אם הוכח שאי מן הפיצויים יגרום סבל.
- ה. השבחה: (9. א') אם הוכח שההפקעה גרמה גם להשבחה ניתן עד 5 שנים לבקש "ארנונת השבחה" בשיעור 50% מההשבחה אותה ניתן לקזז גם מהפיצויים.
- ו. (10) אסור לבנות או לבצע עבודות השבחה בתחומי 50 מ' מכל מסילת ברזל ו – 25 מ' מאמצע כל דרך שאינה מסילת ברזל.
- ז. במקרה ולא ניתן רישיון בתחום קו דרך ושטח זה יחד עם שטח שהופקע עולה על 25%, רשאית הרשות לשלם פיצויים.
- ח. פס"ד אהוד רוטמן נ. מע"צ (7/2012), ע"א 8622/07, הידוע כהלכת רוטמן: בהפקעה ע"פ פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח) אם יתרת שטח ההפקעה לא הושבח ניתן לתבוע משר התחבורה לרכוש את כל הקרקע (כלומר, פיצוי מהמ"ר הראשון).

הפקעה עפ"י חוק התכנון והבניה

פרק ח'

הסמכות להפקיע: בידי הועדה המקומית לתכנון ובניה (188. א'), שטחים שנועדו בתוכניות לצרכי ציבור.

הועדה המחוזית יכולה להפקיע באמצעות הועדה המקומית (189). כמו כן ניתן אם פורסמו בתקנות אצילת סמכות הועדה המקומית לועדת המשנה שלה.

שים לב: בתוספת הרביעית (סעיף 15) סמכות ההפקעה היא של הרשות המקומית ולא של הועדה המקומית לתכנון ובניה.

שלביות הביצוע:

(190 א) במידה שלא נקבעו הוראות אחרות עפ"י פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943, כאילו הורשתה הועדה המקומית בהודעה ברשומות להשתמש בסמכות ולמלא את תפקידם של הממשלה והיועץ המשפטי.

(1) סעיף 20 לפקודה (הפקעת 25% ללא פיצוי) יכול גם על הפקעה לצרכי "להלן הרשימה המצומצמת" גנים, שטחי נופש וספורט, בנייני חינוך, תרבות, דת ובריאות, ובכל מקום שצוין $\frac{1}{4}$ יש לקרוא הפקעת 40% ללא פיצוי.

הערות:

1. למרות האמור לא יופקע רק חלק מהמקרקעין אם יתר שווים יורד (סעיף 190. אי (1)). המבחן כדלקמן בהפקעה עפ"י חוק התכנון אם שווי לפני הפקעה 100 ולאחר הפקעה פחות מ: 60, יש להפקיע הכל ולפצות.
2. על פי הפסיקה: פס"ד הועדה המקומית קריית אתא נגד חנה הולצמן ואח' (ע"א 5546/97, ע"א 6417/97). אין לנכות 40% בעת הפקעה מלאה של המקרקעין. הסיבה: הבעלים לא ייהנו יותר מההפרשות לשטחי ציבור, שבדר"כ משביחות את שווייה של הקרקע.
3. ע"פ פס"ד אכבאל ואח' נ. מדינת ישראל ה.פ. 442/01 – קבע השופט ביין, כי בעת הפקעה בשלמות לפי פקודת הדרכים, אין להפחית 25% שניתן להפקיע ללא תמורה. השופט ביין אף הרחיב וקבע כי המונח בשלמות, לדעתו, מתייחס גם למצב שבו בחלק הנותר לא ניתן לעשות שימוש כלכלי משמעותי שים לב בפקודה ובחוק מופיעים 3 רשימות לא מקבילות של הגדרת צרכי ההפקעה. לכל רשימה הוגדר שיעור ההפקעה המותר ללא פיצוי. להלן סיכום האמור:

פקודת הקרקעות - רכישה לצרכי ציבור סעיף 20	חוק התכנון והבניה רשימה מצומצמת * 190. א' 1	חוק התכנון והבניה רשימה מורחבת סעיף 188. ב'
עפ"י הפקודה: פיצוי רק מעל 25% עפ"י חוק התכנון רק מעל 40% בהפקעות חלקיות	פיצויי רק מעל 40% בהפקעות חלקיות	פיצויי מהמ"ר הראשון <u>אם לא מופיע גם במצומצמת</u> <u>*פרט לדרכים</u>
הרחבת דרך קיימת או מסילה סלילת דרך חדשה או מסילה (לרבות צומת דרכים)	-	דרכים (יוצא דופן ניתן להפקיע 40% ללא פיצויי בהפקעה חלקית)
-	גנים	גנים
הגדלת מגרש משחקים או נופש או התקנת חדש	שטחי נופש וספורט	שטחי נופש או ספורט
-	-	שמורת טבע, עתיקות
-	-	שטחי חניה, שדות תעופה
-	-	נמלים, מזחים, שווקים
-	-	תחנות רכבת, אוטובוסים
-	-	בתי מטבחים, בתי קברות
-	בנייני חינוך	מבנים לצרכי חינוך
-	תרבות דת	דת ותרבות
-	-	מוסדות קהילתיים
-	בריאות	בתי חולים
-	בריאות	מרפאות
-	-	מקלטים ומחסנים ציבוריים
-	-	מתקני ביוב, מזבלות
-	-	מתקנים להספקת מים
אישור שר האוצר (וגם שר התחבורה והבטיחות בדרכים)- לשינוי הצורך הציבורי – מטרת הרכישה	-	אישור שר הפנים: מחסן חירום של רשות מקומית, תחנת מוניות, בתי אבות, מוסדות סיעוד לקשישים, מעונות דיור מוגן לקשישים, תחנות משטרה, כיבוי אש, שכונות מגורים לעולים, מתקני תקשורת של בזק, בתי משפט, משרדי רשות מקומית, מגרש להשתלמות מעשית בנהיגה, מעונות סטודנטים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מתקני רכבת קלה, מתקני טיפול בפסולת

לא מופיע באף רשימה – לא ניתן להפקיע עפ"י חוקים אלו.

פיצויים: (סעיף 190. א' (4)) היום הקובע: היום ה – 60 לאחר מועד פרסום הכוונה (פרסום עפ"י סעיף 5 לפקודה) על רכישה ברשומות.

(בהפקעה רק על פי הפקודה – כאשר לא מופנים מחוק התכנון והבניה – ללא תוספת ה – 60 יום).

שומת פיצויים: הקפד לציין את גובה הפיצויים ולא את השווי, כדי למנוע הפחתת 40% פעמיים (בהפקעות חלקיות).

חילופי קרקע (191): ועדה מקומית באישור מחוזית רשאית להקצות קרקע חלופית במקום פיצויים.

דין רכוש שהופקע (193 + 195. (2)) שיעשה בו שימוש עפ"י יעוד ההפקעה. אם ישונה היעוד יש להציעו חזרה לבעליו המקוריים לרכישה במחיר שנרכשו (הופקה ללא פיצויי ללא כסף) אולם ניתן לבקש לצרף את ההשבחה הנובעת מהתוכנית החדשה. הארכה להחלטת הבעלים, אם לרכוש הינה 30 יום.

החוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, התשכ"ד 1964

בהפקעות חלקיות: מבחן הבדיקה אם סעיף 5 לפקודת הקרקעות או סעיף 3 לפקודת הדרכים או כל הודעה ע"פ פקודה אחרת פורסם לפני 15 בפברואר 2010. כל הפקעה הינה מצטברת ("שיטת הסלמי") יש לבצע שחזור לאחור (ניתן בעזרת מפות גוש) ולבדוק. כאשר ההפקעה הנוכחית הינה לפי חוק התכנון והבניה, במקרה כזה, אסור לעבור את מחסום ה – 40% הפקעה ללא פיצוי. אם כל ההפקעות כולל הנכחית, היו על פי הפקודות, אסור לעבור את רף ה – 25%. כאשר יש עירוב הפקעות לפי חוק התכנון והבניה ולפי פקודות, יש לוודא כי מסך ההפקעות ע"פ הפקודות בלבד, לא עברנו / נעבור את רף ה – 25% ומכל ההפקעות יחד (פקודות וחוק התכנון והבניה) לא עברנו/נעבור את רף ה – 40%. אם עברנו, יש להתחיל לפצות החל מהמ"ר הראשון.

בהפקעה מלאה לפי כל חוק ופקודה (פס"ד חנה הולצמן ופבס"ד אכבאל) יש לפצות החל מהמ"ר הראשון.

בהפקעה נוכחית ע"פ חוק התכנון והבניה למטרת ש"ברשימה המורחבת", יש לפצות מהמ"ר הראשון.

אין להביא בחשבון הפרשות לצרכי ציבור (טבלת איחוד וחלוקה) והעברות וולנטריות, בחשבון ה"סלמי".

בהפקעות לפי פקודות בהם פורסמה כוונת ההפקעה (כסעיף 5) לאחר 15 בפברואר 2010, יש בכל הפקעה, גם חלקית, לפצות החל מהמ"ר הראשון.

הערה לידיעה: מבחן ה- 40%/ 25% בוצע בעבר בטכניקת "שיחזור חלקות": הדרך הטובה ביותר בעזרת מפת גוש. בודקים אם מספר החלקה המשוחזרת אינו מופיע תחת אחד ממספרי החלקות המחוקקות לידה רשום "ראה גם חלקות...". אם כן פירושו שהחלקה היא חלקת תמורה לפיצול שנעשה בעבר. את המצב הקודם ניתן להבחין במפת תמורה (למספר חלקה קודם / מס' חלקה מחוקה) הניתנת לרכישה אצל המודד המחוזי. לאחר הרכישה בודקים אם אחת מחלקות התמורה הינה ביעוד ציבורי במצב חדש ורשומה ע"ש הרשות המקומית או הרשות המפקיעה. אם כן יש לראות מה חלקה היחסי ביחס לשטח המקור של החלקה הראשונה.

כיום יש לבצע את הבדיקה עפ"י פס"ד צאיג.

פס"ד צאיג: (ע"א 6663/93, 7075/93) קבע שניתן לבדוק את מבחן ה- 40% הפקעה לכל חלקה בנפרד, ובתנאי שבסה"כ הכללי, לא יפקיעו יותר מ: 40% מחלקת המקור, דהיינו, מכל החלקות אשר היו שותפות לחלקת המקור. פס"ד עשה צדק במקרה הפרטי שלו, אולם גרם להתייחסות שעלולה להיות בעייתית בד"כ, בשל פגיעה בחלקות המשנה הראשונות, בהן יבוצע סבב הפקעה שני, לעומת חלקות המשנה האחרונות. לדוגמה:

מתחם קרקע בשטח מקורי של 10 דונם ממנו הופקעו בעבר 2 דונם.

יתרת 8 הדונמים חולקו ל: 8 מגרשים בני דונם כל אחד.

סה"כ הופקעו עד היום 2 דונם המהווים 20% מהמקור.

בהפקעה שנייה, חלקית (לא מלאה) ע"פ חוק התכנון והבניה ניתן להפקיע ללא פיצוי, עוד 20%, המהווים שני דונם*, סה"כ 40% בכל ההפקעות. ע"פ פס"ד מבחן ה- 40% מתקיים גם בחלקות המשנה ולפיכך מותר שיופקעו מתוך חמשת החלקות הראשונות 40% ללא פיצוי דהיינו, (1 דונם * 40%) = 0.4 דונם. סה"כ (0.4 * 5 חלקות) שווה לסה"כ שני הדונם* האחרונים המותרים להפקעה ללא פיצוי.

מכאן שלשלושת החלקות האחרונות, מתוך השמונה ישולם פיצוי בהפקעה מהמ"ר הראשון, ובחמשת החלקות הראשונות רק בהפקעה מעל 400 מ"ר. כאן טמון חוסר הצדק וההיגיון שבפסק הדין.

"הגנת היתרה" – פס"ד ע"א 4531/10 מלי וינברג נ. הועדה הרצליה: ניתן ביום 20/8/2012 בבימ"ש העליון בפני כבוד השופטים נאור עמית וסולברג. סעיף 190 (א) (1) קובע כי לא יופקע חלק ממגרש, בתשלום או ללא תשלום, אם כתוצאה מכך יפחת שוויו של יתרת המגרש. דהינו הרשות המפקיעה נדרשת לבחור בין ויתור על ההפקעה לבין תשלום מהמ"ר הראשון. הטענה כי שווי יתרת המגרש (זה שלא הופקע) נפגע בעקבות ההפקעה החלקית וכי יש לפעול ע"פ סעיף 190 (א) (1) מכונה "הגנת היתרה". במקרה דנן קבע בית המשפט העליון כי ע"פ "הגנת היתרה", כאשר הנפגע לא תבע תביעת 197 בגין ירידת ערך בשל התיישנות (עברו יותר מ – 3 שנים מיום פרסום התוכנית) הוא זכאי לתבוע פיצויים בשלב ההפקעה גם בגין ירידת הערך שנגרמה בשל אישורה של התוכנית, עבור כל המגרש, כולל החלק שהופקע מלכתחילה.

הצמדות ופיצויים

על פי סעיף 8, לחוק לתיקון דיני רכישה. יש להצמיד ממועד הרכישה (בפקודה סעיף 5) + 60 יום לחוק התכנון והבניה) ועד מועד התשלום בפועל או הפקדת הסכום לזכות בעל הזכות, כמפורט:

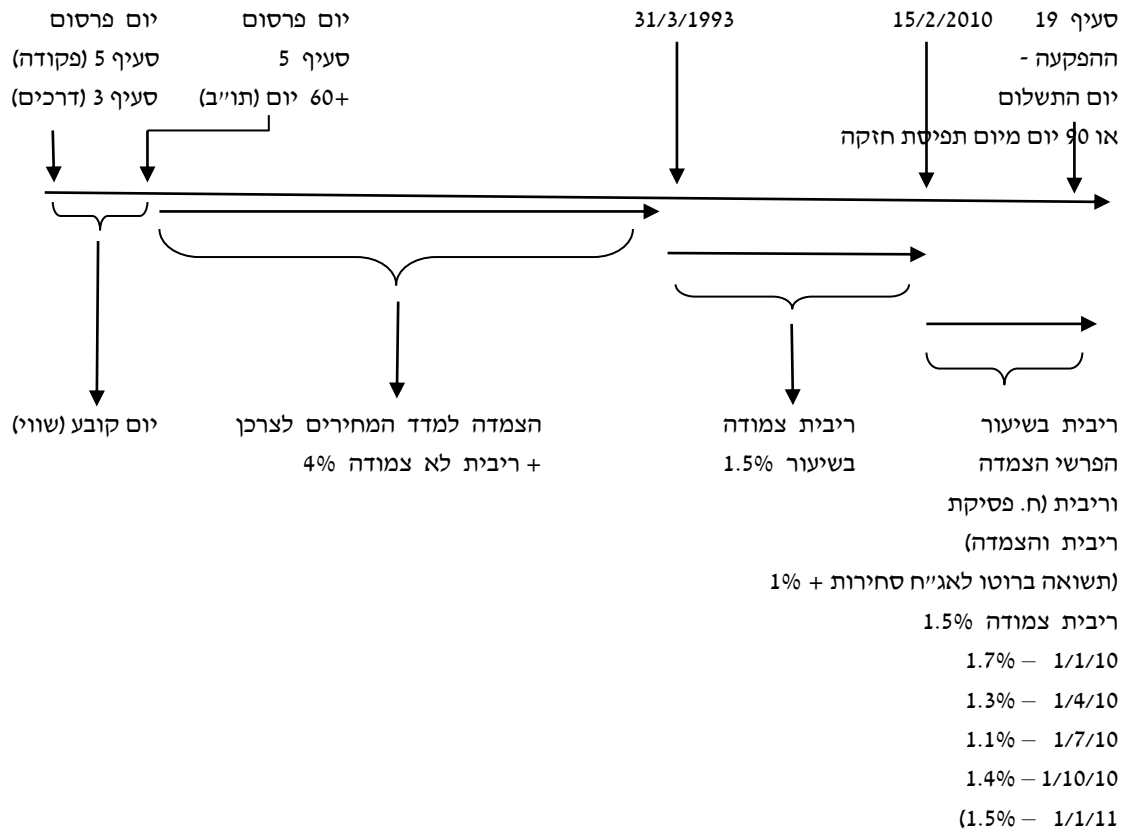
אופן ההצמדה ותוספת הריבית:

מיום פרסום סעיף 5 (+ 60 יום לפי חוק התכנון והבניה) ועד ליום 31/3/1993 - הצמדה על פי מדד המחירים לצרכן (מכפיל בגין) + ריבית לא צמודה בשיעור 4% שנתי.
מיום 1/4/1993 ועד 15/2/2010 (יום תיקון החוק לדיני רכישה) תוספת ריבית צמודה בשיעור של 1.5% לשנה 15/2/2010, על שווי הזכויות בלבד (לא צמוד) (ראה גם פס"ד ע"א 7225/03 אלפתיאני נ. מדינת ישראל).

החל מיום 15/2/2010 ועד יום התשלום - על פי הפרשי התמדה וריבית שנקבעו בחוק הפרשי הצמדה וריבית, ועירם תשואה ברוטו לאג"ח סחירות + 1% (מתפרסם מעת לעת על ידי החשב הכללי).

הצמדה ומידוד לשווי הזכויות המשולמים כפיצויי הפקעה

(הצמדה ומידוד על ציר הזמן)



מס שבח מקרקעין בהפקעה

עפ"י סעיף 48. ג' (א) לחוק מס שבח בהפקעה ישולם מס מדורג. תחילה יש לחשב את סכום המס ואז לראות את הזיכוי עפ"י המפורט בחוק

סכום המס	בזיכוי
על 0.1 ₪	100%
על 0.1 ש"ח נוספים	75%
על 0.1 ש"ח נוספים	66.67%
על כל סכום נוסף	50%

מכיוון שסכומים אלו לא נקבע שימדדו למעשה כל סכום שנתקבל כפיצויי כספי סכום המס המחושב מעל 0.4 ש"ח קטן ב – 50%. כנ"ל לתשלומי איזון בטבלת איחוד וחלוקה מחדש (רפרצלציה), ללא הסכמת בעלים למקבל ומס רכישה לנותן כספי איזון.

באם לא מתקבל כסף אלא רק קרקע אין מס בהפקעות ורפרצלציה (לכן כיום בטבלאות איחוד וחלוקה מחדש משתדלים לא לבצע איזון בכסף אלא איזון עד כמה שניתן במושאע בזכויות בניה באם לא ניתן לחלקם בעין).

בהפקעות כאשר מתקבלת קרקע חלופית ותשלום כספי נוסף במזומן, הרי על פי סעיף 65 לחוק מס שבח, רק החלק היחסי בגינו שולם במזומן ימוסה במס שבח ורכישה.

על פיצויים בגין סעיף 197, לא חל מס שבח, כי אם מס רווחי הון.

=====

סך עלות פיצויים יכולה להיות יותר מסך שווי כל הזכויות בקרקע:
כאשר משלמים לבעלים ולפולש.
כאשר משלמים הוצאות העברה.
כאשר משלמים עבור מוניטין.
כאשר משלמים על הפסד רווחים.
כאשר משלמים על ניתוק.

הטכניקה: יתכנו שתי חלופות, כדלקמן:

א. שומת "Before and After Approach". מומלץ לביצוע כאשר יש גם ירידת ערך במצב חדש (לדוגמה: פגיעה בפוטנציאל של קרקע חקלאית לשינויי יעוד בעתיד). יש לערוך שתי תת שומות:

שווי המקרקעין לפני ההפקעה

-

שווי המקרקעין אחרי ההפקעה

שיעור ירידת הערך / הפגיעה =

ומתוצאה זו ניכוי החלק המותר להפקעה ללא פיצוי.

ב. הערכת הנזק ישירות.

ההערכה עפ"י ה – H.B.U.

מסלול 197 לעומת מסלול פיצויי הפקעה

מדובר בשני מסלולי פיצויים שונים, המחושבים ומשולמים בנפרד.

אם התוכנית הפוגעת קבעה גם הפקעה: לדוגמה שונה יעודה של קרקע ממגורים לקרקע למבני ציבור המיועדת לרישום ע"ש הרשות המקומית אזי קיימים לבעל המקרקעין הנפגע שני מסלולי פיצוי.

מסלול ראשון: השלב התכנוני - ירידת שווי הקרקע ממגורים (השווי הגבוה) לערך קרקע למבני ציבור (השווי הנמוך), לאחר שינויי יעודה של הקרקע. במסלול זה יפוצה הנפגע ב – 100% הנזק (שהוא הפרש השווים).

מסלול שני: השלב הקנייני - מסלול הפיצויים בגין הפקעה. רק לאחר הפקעת הקרקע יפוצה בעל הזכות בקרקע בגין החלק הגבוה מהמותר להפקעה ללא פיצוי (25%, 40% או הכל)

בהפקעה מלאה או לפי ה"רשימה המורחבת"), עפ"י שווי קרקע לצרכי ציבור (השווי הנמוך).

גיבוי לאמור בפסיקה: פס"ד חממי – הועדה המקומית ראשלי"צ נ. עזרא חממי (ע"א 474/83).

הסיבה לחלוקה למסלולים היא שהנזק הנגרם מידי ואילו ההפקעה יכולה להיות רק כעבור שנים.

הכלל הקובע הוא: פיצויי ירידת הערך (197) למלוא הנזק ופיצויי הפקעה עפ"י שווי מצב קודם או חדש, הנמוך מבין השנים X השטח שאסור להפקעה ללא פיצויים.

(גיבוי בפסיקה: לעליית שווי: פס"ד מזרחי ואח' נ. עיריית ת"א, מרקוביץ ואח' נ. עיריית ראשלי"צ, זילברמן ואח' נ. עיריית חיפה. לירידת שווי: הצלחת משה בע"מ נ. הועדה ת"א, ראשלי"צ נ. חממי).

שים לב יתכן שישולמו פיצויי הפקעה בשלב שני, אך בשלב ראשון לא יינתן פיצוי כי תוכנית שמייעת שטח להפקעה העלתה ערך. לדוגמה: (פס"ד מרקוביץ נגד עיריית ראשלי"צ ע"א 402/85) קרקע חקלאית שיעודה שונה לקריית חינוד תוך ציון הפקעה. שווי חקלאי נמוך משווי לקריית חינוד לכן במקרה זה אין פיצויים בגין 197, אך ישולמו פיצויים לפי שווי חקלאי (השווי הנמוך).

במקרה של עליית ערך ממצב קודם לחדש	במקרה של ירידת ערך ממצב קודם לחדש	סוג פיצויים
לא ישולם	ישולם 100% הנזק	197
לא ישולם	לא ישולם	הפקעה פחות מהמותר
ישולם עפ"י שווי מצב קודם (הנמוך), עבור החלק שמעל המותר להפקעה. לדוגמה בהפקעה עפ"י חוק התכנון והבניה רק מעל 40%	ישולם עפ"י שווי מצב חדש (הנמוך) רק עבור החלק שמעל המותר. להפקעה לדוגמה עפ"י חוק התכנון והבניה רק לחלק שמעל 40% הפקעה.	הפקעה מעל המותר

איחוד וחלוקה מחדש (רה - פרצלציה)

- תוכנית איחוד וחלוקה מחדש מבוצע על פי פרק ג', סימן ז' (סעיפים 120 – 128), לחוק התכנון והבניה, כתוכנית עצמאית או כחלק מתוכנית מתאר או מפורטת.
- ההליך מבוצע באמצעות טבלאות הקצאה ואיזון או טבלת הקצאה (בלבד. ההבדל מתואר בסעיף א' מטה) ויכול שיכלול איחוד בלבד, חלוקה בלבד (פרצלציה) או שילוב של איחוד וחלוקה מחדש, כפי שקורה ברוב המקרים.
- מטרתו של ההליך: להקל על תכנונו מחדש של שטח על ידי עקיפת מגבלת גבולות הבעלות בחלקות. הכוונה היא כי בסופו של ההליך תבוצע התאמה בין הרישום המשפטי (גושים חלקות) לרישום הסטטוטורי / תכנוני (מספרי מגרשים).
- הטכניקה מבוצעת באמצעות הוראות חוק התו"ב סעיפים 121-128 ותקן 15 השמאי.
- הצגת ההליך – הצורניות, נקבעה בתקנות התו"ב (תוכנית איחוד וחלוקה) תשס"ט – 2009.
- להלן תמצית סעיפי החוק ומושגי יסוד:
(חלק מהסעיפים נוספו בתיקון 43 לחוק התכנון והבניה)
- סעיף 121:
קבע שההליך יכול שיבוצע: א. בהסכמת בעלים.
ב. שלא בהסכמת בעלים.
ההבדלים המהותיים:
א. בהליך ללא הסכמה ניתן לאזן בתשלומי איזון באמצעות טבלת הקצאה ואיזון.
בהליך בהסכמת בעלים אין תשלומי איזון והאמצעי הינו טבלת הקצאה.
ב. בהליך ללא הסכמה: אין צורך בהחתמת בעלי הזכות על שטרות מכר לצורך ביצוע רישום הזכות בפנקס. הדבר מונע סרבול וסחטנות מצד בעלי הזכות מפשטת ומקצרת את זמן ביצוע ההליך.
ג. בהליך ללא הסכמה: אין צורך באישור רשויות המס לצורך השלמת הרישום.
ד. מיסוי רגיל על תשלומי איזון על פי סעיף 67 לחוק מס שבת, ראה פירוט בהמשך.
רק אם יוכח משפטית שההפרשה דומה במהותה להפקעה כפויה, בדומה להגדרת סעיף 65, ניתן יהיה להפחית את המיסוי על פי סעיף 48. ג' (א).

- סעיף 122: קבע את עקרונות החלוקה שלא בהסכמה:
1. מגרש מוקצה (להלן מגרש תמורה), יהיה קרוב ככל האפשר, (לא חובה) למקום בו היה קודם מגרשו / חלקתו של מקבל ההקצאה (להלן חלקת המקור).
 2. שווי היחסי של מגרש התמורה, ביחס למגרשי התמורה האחרים בתוכנית, יהיה קרוב ככל האפשר לשווייה היחסי של חלקת המקור, ביחס לחלקות המקור האחרות בתוכנית.
מצגת חלקות המקור מכונה "מצב נכנס".
מצגת מגרשי התמורה מכונה "מצב יוצא".
 3. לא נשמרה יחסיות יועברו תשלומים אל ומהועדה שתנהל את ההליך (להלן תשלומי האיזון).
 4. מוסד התכנון המוסמך לאשר את התוכנית, יחליט בדבר הקרבה והיחסיות, אולם ניתן שהחלטה בדבר זכויות תועבר להחלטת בורר מוסכם או באין הסכמה ימונה הבורר על ידי יו"ר ועדת ערר.
 5. תוכנית איחוד וחלוקה אסור שתסטה מהוראות תוכנית מתאר מחייבת לקרקע.
- סעיף 123: קבע שעם הפקדת תוכנית תרשם הערה בפנקס זכויות לכל חלקה שעלולה להיפגע.
- סעיף 124: קבע שתחילת תוקפה של חלוקה מיום כניסה לתוקף של התוכנית בו היא נכללה.
- סעיף 125: קבע שתוך 8 חודשים, מיום כניסה לתוקף, תוגש התוכנית לרישום בפנקס הזכויות, והיא תרשם תוך חודשיים (תיקון 48 - 1999).
- סעיף 126: קבע כי שיעבוד (לדוגמה: משכנתא) על חלקת מקור הולך אחר מגרש התמורה של בעל הזכות בחלקת המקור.
זכויות שאינן יכולות לעבור (כגון זיקת הנאה, זכות מעבר) יישארו על הקרקע, אולם ניתן לקבוע בתוכנית הוראות בדבר הפקעה או שינויי.
- סעיף 127: קבע לעניין איחוד שלא בהסכמה: שבמגרש תמורה יוצא בו הוקצו זכויות במושאע, זכאי בעל זכות לדרוש מהועדה שתרכוש את חלקו. לועדה מותר לקבוע לוח זמנים של עד חצי שנה להגשת תביעה שכזו.
- סעיף 128: קבע את זכויות בעל המשכנתא: בתשלומי איזון, כשיש משכנתא, יופקדו כספי האיזון בביהמ"ש המחוזי והוא יחליט למי יגיעו התשלומים לבעל הזכות או בעל המשכנתא.

- טכניקת האיחוד וחלוקה:

טבלת איחוד וחלוקה הינה תחשיב כלכלי כדוגמת "מקורות" (מצב נכנס) ו"שימושים" (מצב יוצא) לשמירת שווי יחסי (ולא כספי) בין בעלי זכות בעלות (לפעמים חוכרים) במסגרת ה"קו הכחול" של התוכנית. הטכניקה לחישוב:

$$\frac{\text{המצב לפני האיחוד וחלוקה}}{\text{שווי כל חלקה}} = \frac{\text{המצב אחרי האיחוד וחלוקה}}{\text{שווי כל מגרש}} \cdot \frac{\text{הקו מיצג קו חילוק}}{\text{שווי כל המגרשים}}$$

הערכים הכספיים בכל אחד מצידי המשוואה עשויים להשתנות עקב החלוקה החדשה מקצה אל קצה. שינויים אלו אינם רלוונטיים. המבחן על פי "הלכת אירני" הוא בשמירת היחס בין שני צידי המשוואה. בהעדר אפשרות לבסס את הקצאת המגרשים במסגרת החלוקה החדשה, על השוואה יחסית מלאה בין הבעלים מכסים על הפערים בעזרת תשלום וגביית דמי איזון.

פס"ד מנחה: אירני ורון נ. הועדה המקומית נהריה בג"צ 4914/91, 5063/91 (נתקבל בהרכב של 5 שופטים). להלן "הילכת אירני". פס"ד זה ביטל הלכה קודמת שהייתה ידוע בשם "הלכת טור" (הלכה שנקבעה בשל התאמה למקרה מסוים).

הרציו: בהכנת טבלת האיזון לא מספיק להתייחס לשינוי בשווי האבסולוטי של החלקות (הנובע מגודלן). יש לשים דגש גם ליחסיות בשווי שנגרמת, בנוסף לגודל האבסולוטי, גם בעקבות שינוי היעוד. יש לערוך את טבלת האיזון תוך התייחסות לשינויי היעוד.

טכנית - אופן ההקצאה על ידי שמאי תיערך בדרך של ניסוי וטעייה תוך שמירה על שלושת הכללים הבאים:

שמירה על הוראת סעיף 122 קרוב ככל האפשר.

כמה שפחות הקצאות במושאע.

כמה שפחות תשלומי איזון.

שני הכללים האחרונים תלויים אחד בשני והופכיים זה לזה (יותר הקצאות במושאע פחות תשלומי איזון וההיפך).

תקן מספר 15 של מועצת שמאי המקרקעין – הועדה לתקינה שמאית

התייחסות לשווי מחוברים בגבולות האיחוד וחלוקה מחדש ועוד:

1. כאשר קיימים מחוברים שתורמים לשווי הזכות ב"מצב נכנס" ו"במצב יוצא" ראויים להריסה במבחן השימוש היעיל והטוב. יש להתייחס לשווי המחוברים, כפי שיובא בדוגמה בהמשך.
2. כאשר קיימים מחוברים שתורמים לשווי הזכות ב"מצב נכנס", וב"מצב יוצא" אינם ראויים להריסה במבחן השימוש היעיל והטוב, ואותם מחוברים היו ב"מצב קודם" ויישארו (הוקצו) ב"מצב חדש לאותו בעל זכות, האיזון יערך כאילו הקרקע במתחם האיחוד וחלוקה הינה קרקע ריקה, ללא התייחסות לשווי המחוברים.
3. כאשר קיימים מחוברים שתורמים לשווי הזכות ב"מצב נכנס", וב"מצב יוצא" אינם ראויים להריסה במבחן השימוש היעיל והטוב, ואותם מחוברים היו ב"מצב קודם" בחזקת אתד והוקצו ב"מצב חדש לבעל זכות אחר, האיזון יערך כאילו הקרקע במתחם האיחוד וחלוקה הינה קרקע ריקה, ללא התייחסות לשווי המחוברים, ולאחריו יקוזז שווי המחוברים לאחד ויתווסף שווי המחוברים לאחר.
4. כאשר קיימים מחוברים שאינם תורמים לשווי הזכות ב"מצב נכנס", ואינם תורנים לשווי הזכות ב"מצב יוצא", במבחן השימוש היעיל והטוב, האיזון יערך כאילו הקרקע במתחם האיחוד וחלוקה הינה קרקע ריקה, ללא התייחסות לשווי המחוברים.
5. סעיף 8.5 לתקן 15 קובע כי: לא יבוצע שחזור חלקות. שווי יחסי נכנס יקבע ע"פ השטח הקבוע במרשם מלבד שני יוצאים מהכלל.
 - 5.1 נתפסה חזקה על ידי גוף ציבורי במקרקעין שטרם הושלמה ברישום (השווי יחושב לפי השטח השמיש הסחיר נטו).
 - 5.2 טרם נרשמה טבלת איחוד וחלוקה קודמת. שווי נכנס יקבע לפי שטח המגרשים נטו במצב היוצא של טבלת האיחוד וחלוקה הקודמת שטרם נרשמה.
6. סעיף 8.6 קבע כי שטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו מתחת לקו. במקרה שבו שטחי ציבור המיועדים לרשות מקומית יצומצמו בהליך איחוד וחלוקה מחדש, השטח המצומצם יוערך לפי שווי ממוצע לצרכי ציבור וירשם מעל הקו. דהיינו יוענקו בגינו זכויות במצב החדש.
7. ההתייחסות למתרוכה (חלקה הרשומה משפטית כדרך. אין הכוונה ליעוד דרך בתוכנית) תהיה לפי סעיף 154 לחוק המקרקעין. כלומר, אם הן יפסיקו במצב החדש לשמש כדרך, ולא משתמשים בהם כדרך זה מכבר, הם יושבו למנוהל רמ"י (מדינה /קק"ל / ר"פ) וירשמו מעל הקו כשטח מעניק זכויות שיוערך ע"פ ייעודו במצב נכנס, תוך הפחתה לצורתו עם ייעודו סחיר לדוגמה למגורים(חלקה צרה וארוכה). אם ייעודו בנכנס דרך יוערך כדרך. ביעוד חקלאי או יעוד דרך בסביבה שיעודה חקלאי עדיף להעריך מטרוקה כחקלאי.

מצורפים:

- דוגמה לטבלאות איחוד וחלוקה לקרקע כריקה, עם תשלומי איזון.
- דוגמה לטבלאות איחוד וחלוקה לקרקע כריקה, וללא תשלומי איזון, במאולץ (יוסבר בהמשך, בפרק נקודות נוספות להתייחסות סעיף 20), תוך שימוש במגרשי איזון.
- תקן 15 של מועצת שמאי המקרקעין – הועדה לתקינה שמאית.
- דוגמה לטבלאות איחוד וחלוקה עם מחברים בתחום הקרקע המיועדת לאיחוד וחלוקה (למצבים $3 = 2 + 1$ המתוארים לעיל).
- תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט – 2009: צורפו כנספח בסוף החוברת. יש להכירם.

תקנות התכנון והבניה (תוכנית איחוד וחלוקה) תשס"ט – 2009

בשנת 2009 פורסמו תקנות חדשות לעריכת טבלאות איחוד וחלוקה מחדש, תקנות התכנון והבניה. הפרסום בוצע ביום 19 במרץ 2009, כניסתן לתוקף ביום 18 במאי 2009. חל על תוכניות שהוחלט על הפקדתם לאחר תאריך זה. התקנות עוסקות בעיקרן בנוהל הכנת תשריט המדידה והטבלה ופחות במהות עבודת השמאי (עקרונות ותחשיבים, באלו עוסק תקן 15). בנוסף נקבעה מחדש צורניות הטבלה לרבות הוספת עמודת שיעבודים.

- נקודות נוספות להתייחסות:

1. פרק ד' בחוק התכנון והבניה הדרן בחלוקה ואיחוד של קרקעות, דן בהליך סטטוטורי אחר בו בעל קרקע שחלה עליה תוכנית שאושרה ושאינה כוללת חלוקת קרקע, רשאי להגיש לאישור הועדה המקומית תשריט לחלוקת אותה קרקע, כדי שיוכל (בד"כ) להוציא היתר בניה. מטרת תשריט זה להראות התאמה לתוכנית החלה. לאמור, אין קשר לאיחוד וחלוקה מחדש, פרט לעובדה ששניהם מאפשרים רישום חלוקת קרקע בפנקס המקרקעין. אין מדובר בתוכנית, לכן לא ניתן לתבוע היטל השבחה בגין חלוקה כזו, אלא אם היא אושרה כ"הקלה" (שאינה סטייה נכרת).
2. טבלת איחוד וחלוקה חובה שתכלול לפחות את הפרטים הבאים: נתוני המקרקעין: מס"ד, גוש, חלקה, שטח רשום, שטח בתוכנית. מצב נכנס: שם בעל הזכות, הזכות, החלק בחלקה/מגרש, שווי מצב נכנס או שווי יחסי אקוויוולנטי, תרומת המבנים לשווי, שווי יחסי. מצב יוצא: מגרש התמורה, יעוד / זכויות, החלק במגרש, שווי מצב יוצא או שווי יחסי אקוויוולנטי, שווי יחסי. תשלום איזון: בעל הזכויות יקבל (בש"ח), בעל הזכויות ישלם (בש"ח).

3. רישום קרקע המיועדת לצרכי ציבור ע"ש הרשות המקומית במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה מוגדרת כ"הפרשה" ולא כ"הפקעה", לכן תתכן הפרשה מעבר ל: 40%.
ה"הפרשה" אינה מובאת בחשבון בחישוב ה"סלמי".
4. בעבר נסבה מחלוקת האם יש לשלם פיצויים להפרשה מעל 40%?, כאילו היו הפקעה מעל 40%. בנוסף, עניין ההפרשה המותרת / לא מותרת, מעל 40%, נדון בביהמ"ש המחוזי והשלום בשנים: 2001 – 1999:
ע"א 3066/97 הרטבי ואח' נ. שר הפנים – כאשר שווי חדש לשטח נטו גבוה משווי קודם, מותרת הפרשה מעל 40%,
ע"א 3329/99 + 3319/99: הועדה המחוזית מרכז נגד חברת מסיקה ברוך - איחוד וחלוקה מקצה זכויות, המוגנות בחוקי קניין והיסוד, ואין להפריש מעבר ל: 40%.
בית המשפט העליון שעמד לדון בחוסר ההתאמה שבין שני פסקי דין אלו – בעבר, ביטל את החלטתו בשל משיכת העתירה ע"י העותרים בבוקר מתן פסק הדין.
כיום קיימת הכרעה בסוגיה: בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים בעניינים מנהליים, עע"ם 5839/06 ועע"ם 5854/06, אלפרד בראון ואחרים נגד יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז ואחרים (פס"ד בראון).
חל איסור על הפקעה (הכוונה להפרשה באיחוד וחלוקה) ללא פיצויי של למעלה מ – 40%, אולם אם קרה הדבר ניתן לפצות גם בהעלאת שווי המקרקעין. דהיינו, בפרשנות, אם עלה שווי הזכות במקרקעין, ניתן להפריש מעל 40% ללא פיצויי (ואלו רוב התוכניות), לא עלה שווים יש לפצות.
5. קיימת סברה, שטרם עמדה למבחן משפטי, כי קרקע שהופרשה ובעתיד ישונה יעודה, מיעוד ציבורי ליעוד סחיר, יתכן שאינה מחייבת החזרה לידי הבעלים הקודמים כמו בהליך הפקעה לצרכי ציבור (סעיף 193 + 195 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה).
6. תוכנית איחוד וחלוקה יכולה להיות חלק מתוכנית מתאר מקומית או תוכנית מפורטת (תיקון 43), או לעמוד בפני עצמה כתוכנית.
7. במקרה שבע תוכנית איחוד וחלוקה משביחה (לדוגמה "השבחה בדרך אחרת" – כתוצאה משיפור זמינות – ניתן להוציא היתר בניה), ושמאי יקבע כי חלה השבחה, מימוש התוכנית יהיה כפוף לתשלום היטל השבחה.
8. מושאע (שיתוף זכויות במקרקעין): יש להתייחס למושאע, גם ב"מצב נכנס" וגם ב"מצב יוצא". מומלץ להראות את מקדם ההתאמה, בטבלה, בתוך טבלת האיזון.
9. השווי ל"מצב נכנס" ו"מצב יוצא" (ההקצאות) הינו לשווי זכות הבעלות על פי השימוש היעיל והטוב, ולבעלים הרשומים בפנקס הזכויות בלבד.

10. במקרה של חוכרים קיימת דעה הגורסת כי יש להכניס רק חוכרים שזכותם רשומה בפנקס זכויות, כרשומים, יחד עם הבעלים, באותה שורה. הבעלים והחוכרים יתחשבו ביניהם, על פי מבנה "חבילת הזכויות".
הערה: יתכן שבהכנת תוכנית שבה מ.מ.י. מהווה רוב הוא יבקש מהשמאי להכניס גם חוכרים שאינם רשומים בפנקס זכויות (סותר את הוראות החוק).
11. השפעת שווי המחברים על עריכת טבלת איחוד וחלוקה מחדש – ראה התייחסות נפרדת בתקן מספר 15 שפורסם על ידי מועצת שמאי המקרקעין – הועדה לתקינה שמאית, והמצורף כנספח לחוות הדעת.
12. בטבלת "מצב נכנס" ו"מצב יוצא" כאשר יש הבדל בין חלקות ומגרשים (למשל: במיקום עם יתרון או חסרון, צורה (רגולאריות), גודל, טופוגרפיה וכו'). מומלץ להציג את מקדמי התאמה, רצוי בטבלה כטור נוסף, ואז יתקבל שווי אקוויוולנטי.
13. "מתחת לקו": במקרה של שטחים ביעוד ציבורי המיועדים להפקעה (כגון: ש.צ.פ. וש.צ.ב.) חובה להכניסם בכל מקרה לטבלת האיחוד וחלוקה, בשל העובדה שחובה להכניס את כל מסגרת השטח הכלול בתחום הקו הכחול של התוכנית, אולם אם לא נרצה שהם ישפיעו על האיזון, ניתן להכניסם בערך "אפס".
14. פס"ד גוגל חיטין קבע כי שווי קרקע לכביש 10% משווי נהוג בסביבה. בכל מקרה מומלץ להתאים שווי דרך ליעוד. למשל בהשוואה לקרקע חקלאית אין הצדקה לתת לדרך שווי נמוך מקרקע חקלאית. פס"ד אחר של טלגם בעליון / מחלף רעננה קיבל גם שווי אפס לאור אימוץ ההחלטה כי לכביש יש ערך ולא שווי.
לעניין דרך יתכנו 2 הגדרות אחת משפטית - קניינית "מתרוכה" ואחת סטטוטורית "יעוד כדרך".
נהוג שאם רשות נכנסת עם "מתרוכה" נעריך אותה על פי יעודה (שיהיה גם בדר"כ דרך) בתנאי שבאותו מקום במצב תכנוני מוצע (יוצא) היעוד יהיה אחר (פירושו הרשות תקבל תמורה בעד אותה מתרוכה נכנסת).
15. תשלומי איזון ופיצויים בגין סעיף 197: הדעה הרווחת היא כי אין קשר בנס. בגיבוי פסיקה. הסיבה: המקור לתשלומי פיצויים בגין 197 הינה הועדה המקומית לתכנון ובניה. והמקור לתשלומי האיזון הם בעלי הזכות בתוכנית.
16. תשלומי איזון והיטל השבחה: הדעה הרווחת בין מרבית השמאים היא כי בחישוב היטל השבחה יש להביא בחישוב שווי מצב חדש את תשלומי האיזון (מי שמקבל תשלום איזון – נוסף לו סכום לשווי "מצב חדש", מי שנותן כסף לקופת האיזון, נפחית לו את שווי "מצב חדש").

הסיבות:

א. בתוכניות בנין עיר רבות קיימות "מטלות", לרבות מטלות ציבוריות. אין עוררין שבעת הערכת שווי מגרש שעליו חלות מטלות אלו, יש להפחית את ערכן משווי זכויות הבנייה, ושוי המגרש הינו השווי (נטו) לאחר ההפחתה. כך גורסת האסכולה יש להתייחס גם לתשלומי האיזון, שהינם חלק בלתי נפרד מהתוכנית. כלומר את תשלומי האיזון יש לקחת כ"מטלה", ואת תקבולי האיזון כ"תוספת" לשווי.

ב. זאת ועוד, תשלומי או / ו תקבולי האיזון באים במקום קרקע ושווה ערך זה הינו חלק מהשווי של הנכס.

ג. גם בתוספת השלישית עליית ערכן של מקרקעין אינה רק הרחבת זכויות הבנייה, אלא גם השבחה "בדרך אחרת", ובנושא הנדון תקבולי האיזון, עקב התוכנית, מהווים "דרך אחרת" לעליית או ירידת שווי "מצב חדש".

ד. גם השופט מ"מ נשיא בית המשפט (דאז) השופט לנדוי, בפס"ד טור קבע כי עליית שווייה של קרקע צריכה להימדד בסכום הנקי, אחרי ניכוי של תשלומי איזון, שאם לא כן הוא ישלם היטל השבחה גם על ערך תשלומי האיזון.

ה. הועדה המקומית אינה נפגעת כתוצאה מהתחשבות בתשלומי האיזון. הועדה תגבה את אותו סכום היטל, רק מנושים שונים. ההוכחה:

	<u>איזון</u>	<u>שווי חדש</u>	<u>שווי קודם</u>	<u>חלקה / מגרש</u>
5-	42%	100	40%	30
5+	58%	<u>140</u>	60%	<u>45</u>
		240		75
				סה"כ

חישוב ההשבחה בהתחשב בתשלומי האיזון:

מגרש א': (100-5) פחות 30 = ההשבחה 65, ההיטל 32.5

מגרש ב': (140+5) פחות 45 = ההשבחה 100, ההיטל 50.0

סה"כ השבחה 165 וההיטל 82.5

חישוב ההשבחה ללא התחשבות בתשלומי האיזון:

מגרש א': 100 פחות 30 = ההשבחה 70, ההיטל 35

מגרש ב': 140 פחות 45 = ההשבחה 95, ההיטל 47.5

סה"כ השבחה 165 וההיטל 82.5

התוצאה: ההיטל שווה בשני המקרים.

מסקנה: הועדה אינה נפגעת.

17. בעת הכנת תוכנית איחוד וחלוקה. קרקעות שהינן ביעוד ציבורי והופקעו בעבר מבעליהם, ובמצב יוצא היעוד (לאותו מיקום גיאוגרפי) משונה ליעוד סחיר, הייתה קיימת בעבר דיעה כי על השמאי לבצע שחזור חלקות לבעלים המקורי. אולם, בהתאם לפס"ד בבית המשפט המחוזי בתל אביב, בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים (עת"מ 1767/05, ממ"י מחוז ת"א נגד הועדה המקומית לתו"ב ת"א) ניתן ללמוד כי אין לבצע במקרה המתואר לעיל שחזור חלקות.
18. לא כך, בהתייחסות פרטנית לקרקעות מדינה: אם אותה קרקע הייתה מתרוכה של המדינה והיא נרשמה ע"ש הרשות (על פי סעיף 154. א' לחוק המקרקעין) ואחר כך שונה שימושם לשימוש שלא היה מצדיק רישומם ע"ש הרשות המקומית, יועברו לבעלות המדינה (סעיף 154. ב' לחוק המקרקעין). במקרה כזה ולאחר ששמאי יקבל אישור משפטי יתכן שאת אותה קרקע נכניס לבעלות מדינה. בהתייחס לפס"ד דלעיל קיימת אי התאמה בין הסעיף בחוק לפסיקה. מומלץ להיצמד לפסיקה.
19. על תשלומי איזון יש לשלם מיסי מקרקעין: על מקבל תשלומי איזון חל מס שבח כמי שמוכר זכויות, ועל משלם תשלומי האיזון חל מס רכישה כמו רוכש זכויות. לאיחוד וחלוקה (גם ללא הסכמת בעלים וגם בהסכמת בעלים) סכום מס השבח מופחת (נלמד מסעיף 48. ג' (א')) (למכירת זכות בהפקעה) זיכוי 50% בפועל (מפני שנקבע דרוג שלא מודד).

<u>שיעור הזיכוי</u>	<u>סכום המס</u>
100%	על 1,000 ל"י
75%	על 1,000 ל"י נוספות
2/3	על 1,000 ל"י נוספת
50%	כל סכום נוף

- בעבר היה ניתן מס מופחת רק לתשלומי איזון בטבלה שהוכנה ללא הסכמת בעלים.
20. החל מראשית שנות ה-90 השתרשה מגמה בה מכינים תוכניות איחוד וחלוקה ללא תשלומי איזון, ובאין ברירה מבוצע הליך של איזון במגרש איזונים (יוצא) בו נרשמים זכויות במושאע. הסיבה הינה דחיית תשלומי המס ואי רצונה של הוועדה המקומית לנהל את קופת האיזון. עובדה זו הקשתה על הכנת טבלאות, ואף גורמת לכך שטבלאות יוצרות הקצאות במושאע. הקושי מתמקד בהכנת טבלה שבה אין איזונים של לתת אלא רק של שווי יחסי שווה לנכס ויוצא או של שווי יחסי יוצא נמוך משווי יחסי נכס (מפני שאין מאין לתת את משאב הקרקע). ראה דוגמה בטבלאות שצורפו קודם לכן. הביקורת על הליך זה הוא שהרעיון באיחוד וחלוקה היה בין היתר להפריד עד כמה שיותר מצב יוצא ממושאע.

21. איים תכנוניים שאינם כלולים במסגרת האיחוד וחלוקה. בשנות ה – 90 הומצא על ידי אדריכלים ושמאים רעיון חדש שאפשר להוציא מטבלת האחוד וחלוקה שטחים הכלולים במסגרת התוכנית (כאשר התוכנית הינה תוכנית מתאר מקומית או תוכנית מפורטת הכוללת גם איחוד וחלוקה). לרוב משורטטים איי קרקע תחומים בפסים אלכסוניים (או ההפיך) והמקרא מציין ששטחים אלו (המסומנים או שאינם מסומנים) נכללים או שאינם נכללים במסגרת האיחוד וחלוקה. איים תכנוניים יופיעו בתוכניות בהן היה רוב מוצק לבעלים אחד (למשל מ.מ.ג) אבל פה ושם היו איי בעלות אחרים. הסיבה לאמור הייתה לא ל"העשיר" יחסית את בעל הקרקע שבמיעוט, על חשבון הבעלים שלהם יש רוב בתחום התוכנית, בצורה שהייתה מחייבת למשל להעניק זכויות למיעוט גם במגרשי הרוב, מפני שמגרש המיעוט למשל קטן. במקרה כזה הוגדרו זכויות מדויקות למצב מוצע לאותו אי מוגדר. סיבה לאיים כאלו יכולה להיות גם שאותה קרקע הוגדרה כ"אילוץ" למשל כל יתרת הקרקע נכנסת באותו יעוד וזכויות ורק אותו אי שונה בהגדרתו וזכויותיו או שהוא בנוי (הנ"ל תואם את רוח פס"ד אירני).

יתרת שנות חיים

נגזר מטבלאות שמפיצה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לתוחלת חיים. מאופיין לפי מוצא, מין וגיל נוכחי. יתרת שנות חיים משתנה בהתאם לגיל נוכחי. קיימות גם טבלאות השוואה מסודרות הנראות כלוחות שומה (לא למדינת ישראל).

הערכת שווי קרקע לצרכי ציבור

שווי קרקע למגורים בסביבה
(בניכוי פיתוח)
 X מתאם ניצול ומסחריות
 X מתאם שיעור ניצול (זכויות בניה)
אם אין הגדרה נתייחס לשיעור ניצול מקובל בסביבה
+ פיתוח
שווי קרקע לש.צ.פ / ש.צ.ב

הערה: ישנם שני סוגי ש.צ.ב: א. מיועד להפקעה. ב. פרטי.

מוסדות: בד"כ ביעוד פרטי.

שמאות וניהול מקרקעין
תמצות החומר התיאורטי – מעודכן ל – 9/2017
בעריכת אהרון בוך שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

ש.פ.פ: (שטח פרטי פתוח) קרקע שתמיד צמודה לקרקע אחרת. בד"כ שטח בבעלות פרטית, אסור לבניה, ומעניק זכויות (למשל פס ירק).
דהיינו שטחו מצורף לשטח המגרש הסחיר בחישוב אחוזי בניה משטח הקרקע.

בהערכת השווי יש להביא בחשבון האם נוצלו כבר זכויות הבניה הנובעות מהש.פ.פ. השווי לפני נגזר מתרומתו לזכויות.
השווי אחרי ניצול זכויות הבניה - עפ"י השימושים שהותרו בו (זכות מעבר, גינה וכו').

מקובלות ללא הסבר רציונאלי:

דרך : 10% (פס"ד גוגל).

ש.צ.פ : 0% - 40% (בהתאם לרמת הצורך והשימוש).

ש.צ.ב : 50% - 90% (בהתאם לרמת המסחריות).

שיטות להערכת שווי קרקע ספקולטיבית

קרקע ביעוד: חקלאי, תכנון לעתיד וללא יעוד. קרקעות שאינן זמינות לבנייה והצפייה היא כי בעתיד יהיו זמינות לבניה.

הקושי העיקרי: מה שווי מצב קודם לצורך חישוב היטל ההשבחה.
אנו זקוקים לשווי קרקע אם ספקולציה עירונית כללית ובניכוי הספקולציה לאישורה הספציפי של הת.ב.ע המתוכננת.

קיימת נוסחה בשני נעלמים המתגברת על בעיה זו.

לדוגמה: צפויה בנייה של 6 יח"ד לדונם נטו.

שווי קרקע ליח"ד \$ 60,000

עלות פיתוח ליח"ד \$ 20,000.

הפקעה צפויה 40%.

התחשיב: שווי לדונם נטו $\$ 240,000 = 6 \text{ יח"ד} \times \$ 40,000$

הפקעה צפויה בשיעור 40%

התאמה נטו לברוטו $A =$ יתרת שטח נטו לאחר הפקעה X שווי לנטו

שווי לדונם ברוטו $A = \$ 144,000 = \$ 240,000 \times 60\%$

$X =$ שווי קודם / ספקולטיבי (אותו אנו מחפשים)

$$\frac{1}{2} (A - X) = Y \quad \text{היטל ההשבחה}$$

$$A - (\frac{1}{2} A - \frac{1}{2} X) = \quad \text{יתרת שווי זמין לבניה}$$

$$A - (\frac{1}{2} A + \frac{1}{2} X) = \quad \text{פתיחת סוגריים (-X 1)}$$

$$\frac{1}{2} A + \frac{1}{2} X = \quad \text{צמצום}$$

התאמת דחייה וסיכון למשל 10 שנים, 8% המקדם = 0.463
8% מבטא 6% דחייה לקרקע פרטית + 2% לסיכון.

$$0.463 \frac{1}{2} A + 0.463 * \frac{1}{2} X = X$$

$$0.23 A + 0.23 X = X \quad \text{חילוץ ה- X}$$

$$0.23 A = 0.77 X$$

$$0.23 A / 0.77 = X$$

$$\$ 144,000 = A \quad \text{ובמקרה שלנו}$$

$$(0.23 * \$ 144,000) / 0.77 = X$$

$$\$ 43,013 = X$$

מסקנה: שווי דונם קרקע נטו (אחרי הפקעות) ששוה \$ 240,000 (לאחר תיאום הפקעות*
\$ 144,000) מקורו בשווי דונם ברוטו (לפני הפקעות) קרקע עם ציפיות (ספקולטיבי) \$ 43,000.
* שווי דונם נטו צורך (60% / 1,000 מ"ר נטו) 1.667 דונם ברוטו.

מוניטין

רווח מעל המקובל בענף.
מוניטין קשור בד"כ במקום (מכונה גם "מוניטין חתול" כביטוי ל"נאמנותו" למקום), אולם
מוניטין יכול להיות קשור גם / או / לעסק ולכן אינו נפגע בשל שינוי מיקום (מכונה
"מוניטין כלב" כביטוי ל"נאמנותו" לעסק / מפעיל העסק).
שיטות הערכה לשווי מוניטין:

שיטה 1: 25% / (רווח מעל המקובל בענף ב – 3 שנים אחרונות)

$$X 4 = \text{(רווח מעל המקובל בענף)}$$

שיטה 2: הפסד מוניטין למשל במעבר למקום חדש (למשל בשל הפקעה):

רווח מעל המקובל - רווח ממוצע (3 שנים אחרונות)
= הפסד

בענף במקום החדש מעל המקובל לפני העברה
את ההפסד מחשבים לכל אחת מ: 4 השנים הראשונות במקום החדש, מציבים על ציר הזמן (כתזרים) ומהווים ב: 3%.

שיטה 3: הפסד מוניטין במעבר למקום חדש (נניח בהפקעה)
רווח שנתי ממוצע מעל המקובל (3 שנים בממוצע) בניכוי
(רווח שנתי ממוצע שיפיק במקום החדש)

X

השנים בהם יסבול הפסד

שיטה 4: שיטת הכופל הגס X 3 – 1 לרווח נקי לפני מס הקשור למוניטין של מקום.

מועצת שמאי המקרקעין – הועדה לתקינה שמאית

מועצת שמאי המקרקעין באמצעות הועדה לתקינה שמאית עוסקים בגיבוש תקינה שמאית מנחה. להלן רשימת התקנים שפורסמו עד היום: התקנים מצורפים בחוברת נפרדת הנספחת לחוברת זו.

- 1 - תקן מספר 1 - פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין לסוגיהן.
- 2 - תקן מספר 2 - יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסי בנויים.
- 3 - תקן מספר 3 - יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסי לא בנויים.
- 4.1 - תקן מספר 4.1 - הוראות לעריכת סעיף "זיהוי הנכס".
- 5 - תקן מספר 5 - הוראות לעריכת סעיף "תיאור הנכס והסביבה".
- 6 - תקן מספר 6 - הוראות לעריכת סעיף המצב התכנוני.
- 7 - תקן מספר 7 - הוראות לעריכת סעיף "הזכויות בנכס".
- 8 - תקן מספר 8 - עקרונות, גורמים ושיקולים בשומת מקרקעין.
- 9 - תקן מספר 9 - הגדרה ודווח של שטחים בנויים בדירות מגורים בשומות מקרקעין.
- 11 - תקן מספר 11 - (א') סוגיות מיסוי בשומות מקרקעין.
- 14 - תקן מספר 14 - פרוט מזערי נדרש בסקירה של שומות מקרקעין (Review).
- 15 - תקן מספר 15 - עריכת טבלת איחוד וחלוקה מחדש.
צורך לשיעור איחוד וחלוקה מחדש.

- תקן מספר 16 – פירוט מזערי נדרש בשומות שעניינם הכרעה במחלוקת שמאית.
תקן מספר 17.1- גילוי מינימאלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.
תקן מספר 18- גילוי מינימאלי ושיטות עבודה בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות עבור נכסי הנדל"ן של "קרנות השקעה במקרקעין" (ריט").
תקן מספר 19- פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המיועדות להצעת זכויות במקרקעין כבטוחה לאשראי.
תקן מספר 20- פירוט נדרש בדו"ח לבדיקה של נכס מקרקעין שאיה כוללת הערכת שווי.
במקרקעין כבטוחה לאשראי.
תקן מספר 21- פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתוכנית פיננסי בינוי.
תקן מספר 22- פירוט מזערי נדרש בשומה לקרקע המשוקת לציבור על בסיס ציפיות.

התקנים באתר המרשתת של מועצת השמאים.

קווים מנחים השמאי הממשלתי / אגף שומת מקרקעין

- הקווים המנחים הינם כלי עזר להתמודדות מקצועית עם שומות לנכסים שאינם שגרתיים או למטרת שומה שאינה שכיחה. ההנחיות הן בגדר המלצה מקצועית. הקווים המנחים נועדו להנחות שמאי מקרקעין שהינם עובדי אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים ושמאי מקרקעין העובדים במסגרת מאגר השמאי הממשלתי עבור משרדי הממשלה ויחידות הסמך. להלן רשימת הקווים המנחים שפורסמו עד היום. צורפו בחוברת נפרדת הנספחת לחוברת זו.
- פרק א' - תחשיב דמי הסכמה בנחלה
פרק ב' – עריכת שומות למבני ציבור וקרקע למבני ציבור
פרק ג' – עריכת שומות לדרכים
פרק ד' – שומת המחיר הראוי בחלקה משלימה ונשלמת וזכויות משלימות
פרק ה' – התייחסות להוצאות פיתוח סביבתי
פרק ו' – שומת דמי השכירות הראויים למקבצי דיור
פרק ז' – ביצוע שומה ע"פ הפדיון העסקי בנכס הנישום
פרק ח' – שומת שווי בשימוש למקרקעין חקלאיים
פרק ט' – שומת שווי זכויות בנכסים התפוסים על ידי דייר מוגן
פרק י' – עריכת שומות לחניונים
פרק יא' – עריכת שומות לנכסים המיועדים לאירוח כפרי (צימרים)

- פרק יב' – עריכת שומות למכוני טיהור שפכים (מט"ש)
פרק יג' – עריכת שומות למחצבות אבן לייצור אגרגטים
פרק יד' – עריכת שומות למטמנות אשפה
פרק טו' – בחירת "שיעור היוון כולל" בתחשיבי שומה
פרק טז' – סוגיות ייחודיות בשומות למשרדים
פרק יז' – ניתוח זכויות בניה לשטחי שירות בשומות מקרקעין
פרק יח' – שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי"
פרק יז' – ניתוח זכויות בניה לשטחי שירות בשומות מקרקעין
פרק יט' – שומת פיצויים בגין שימוש ציבורי בשכבות העמוקות של תת הקרקע
פרק כ' – עריכת שומות לתחנות תדלוק
פרק כא' – שומות לקנסות בגין עבירות בניה
פרק כב' – עריכת שומות לקרקע המיועדת לבתי עלמין
פרק כד' – טיוטה, שומת חצרות
פרק כה' – שומות שמבוצעות עבור ממ"י
פרק כו' – עריכת שומות במסגרת הליכי חילוט (נכסים שהוחרמו)

הקווים המנחים האתר המרשתת של השמאי הממשלתי.

השלמות מיסוי

יש להכיר את חוקי המיסוי השונים:
מס שבח. מס רכישה (תקנות מס שבח). מס מכירה – יורחב בשל השינוי שחל בו לאחרונה.

מס שבח

שם כולל למס הכנסה על רווח הון מנדל"ן ושלא מיגיע כפיים (שם גובים מס הכנסה).
המס יכול שיהיה מס מרבי (מס נמוך יותר), או תוצאת חיבור מס שבח אינפלציוני ומס שבח ראלי.

מס שבח מרבי / היסטורי

נגבה בעת מכר זכות במקרקעין לרכישות לפני שנת המס 1960 (שנסתיימה ב: 31 במרץ 1961).

$$\begin{aligned} & \text{תחשיב המס:} \\ & \text{שווי המכירה} \\ & \text{פחות} \\ & \text{(שווי הרכישה לא ממודד)} \\ & = \text{השבח המרבי / היסטורי} \\ & \text{בניכוי הוצאות לא ממודדות ובתוספת פחת לא ממודד שקוזז} \\ & = \text{יתרת השבח המרבי / היסטורי} \\ & \text{כפול X} \\ & \text{שיעור המס: 16\% - 23\%} \\ & = \text{סכום המס המרבי / היסטורי} \end{aligned}$$

הערה: שיעור המס: לרכישות בשנת 1948 ולפני ועד לתום שנת המס 1960 (31 במרץ 1961),
ראה עמוד הבא.

מס שבח אינפלציוני

בוטל בתום שנת המס 1993 (31/12/1003). לפיכך לרכישות החל מיום 1/1/1994 אין מס
שבח אינפלציוני בעת מכר זכות במקרקעין.
תחשיב המס:

$$\begin{aligned} & \text{שווי רכישה ממודד (במכר כיום רק עד 31/12/1993)} \\ & \text{בניכוי / פחות} \\ & \text{(שווי רכישה לא ממודד)} \\ & \text{השבח האינפלציוני} \\ & \text{בניכוי הוצאות מותרות בניכוי לא ממודדות} \\ & \text{בתוספת פחת שקוזז עם השנים לא ממודד} \\ & \text{יתרת השבח האינפלציוני} \\ & \text{כפול שיעור המס תמיד 10\%} \\ & \text{סכום מס השבח האינפלציוני} \end{aligned}$$

מס שבח ראלי

התמורה בגין המכר כיום

בניכוי / פחות

(שווי רכישה ממודד ע"פ מדד המחירים לצרכן)

השבח הראלי

בניכוי הוצאות המותרות בניכוי

בתוספת פחת שקוזז עם השנים בתשלום מס הכנסה

יתרת השבח הראלי

כפול שיעור מס ההכנסה של הנישום *

סכום מס השבח הראלי

* שיעור מס ההכנסה של הנישום לפרטיים מכסימום 50% לרכישות החל מיום 1/4/1961 ועד 6/11/2001, לרכישות אחרי 7 בנוב' 2001 ועד 31/12/2011 20% ומ – 1/1/2012 ועד בכלל 25%. לחברות 25%.

מס השבח

סכום מס השבח האינפלציוני

+ ועוד

סכום מס השבח הראלי

= סכום מס השבח

הוצאות המותרות בניכוי (סעיף 39. א' לחוק מס שבח):
הוצאות שלא היו מוכרות לצרכי מס הכנסה וקשורות בנכס.
פעולות ייזום.
שכ"ט עו"ד הקשור למכר הזכות.
דמי תיווך עד 2% (לרכישה ומכר 2% לכל מקרה).
דמי הסכמה.
כל הוצאה שהוציא המוכר מיום הרכישה ועד יום המכירה.
היטל השבחה (בעסקת חליפין כפול חלקו של הקבלן בעסקה רעיונית ראשונה).
הוצאות ריבית / מימון ריאלית ע"י הוספתה לשווי הרכישה (פס"ד מ.ל השקעות 4271/00).
הריבית בגין הבניה ע"י הוספתה להוצאות ההשבחה (פס"ד מ.ל השקעות 4271/00, טרם נקבעה הוראת ביצוע במס שבח המתאימה לפס"ד).

מס מכירה (מס מבוטל מתואר לידיעה)

מס מכירה הוטל בעבר על מכירת "זכות במקרקעין", במסגרת תיקון מס' 43 לחוק מס מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה). מס מכירה בוטל בתיקון 61 לחוק מיסוי מקרקעין. הביטול חל למפרע על כל מכירת זכות במקרקעין ופעולה באיגוד מקרקעין שבוצעו מיום 1 באוגוסט 2007, ואילך.

טרם ביטלו הסופי ביום 1 באוגוסט 1987:

מס המכירה בוטל לגבי מוכר שרכש את הזכות אחרי 7 בנוב' 2001. מי שרכש לפני שילם מס מכירה, והמס הוכר לו כהוצאה להפחתה מהשבח, בחישוב מס השבח הראלי.

שיעור המס היה 2.5% משווי המכירה.

לפני 7 בנוב' 2001: מס המכירה לקבלנים במכירת דירות מגורים בלבד (המהוות מלאי עסקי) היה 0.8%.

בין סוף 2001 לביטול הסופי בשנת 2007, על קבלנים לא חל מס מכירה, במגורים בלבד, גם למי שקנה את הקרקע לפרויקט לפני 7 בנוב' 2001. לגבי מכירת נכסים בייעודים אחרים (שאינם מגורים) הושט מס מכירה, לפרויקט על קרקע שנקנתה לפני 7 בנוב' 2001, אולם סכום המס מותר בניכוי ממס הכנסה / שבח.

שווי = עפ"י הגדרות השווי של מס שבח.

לעוסק וחברה השווי אינו כולל מע"מ.

לאדם פרטי השווי כולל מע"מ.

פטור למס מכירה עבור דירת מגורים, יכול שיתקבל מספר רב של פעמים, ללא מגבלת 4 שנים (מס שבח), ובתנאי שהדירה תענה על הגדרת דירה מזכה.

השינויים בחוק מס שבח בעקבות

המלצות ועדת רבינוביץ – לרפורמה במיסוי מקרקעין (מובא לידיעה)

(פרט לסעיף י' – שיעורי המס המעודכן לשנת 2013)

יש לקרוא את השינויים לחוק ולהכיר אותם. להלן נקודות עיקריות המובאות לצורך דיון בכיתה. חלקם של התיקונים הוראת שעה (יתבטלו בעתיד).

א. שיעור מס השבח יופחת ל: 25%, לשבח שנצבר החל מיום 7 בנוב' 2001 (התחשיב יהיה ליניארי).

ב. הנחות מכוח הוראת שעה שבוטלו: מכירה עד תום שנת 2002 תזכה בהנחה בשיעור 20% מהמס, וב: 2003 ב: 10%, על כל השבח. רוכש זכויות מ: 7 בנוב' 2002 ועד תום שנת המס 2002 יזכה בהנחה ממס בעת המכירה (בעתיד) בשיעור 20% ולרוכש ב: 2003 הנחה בשיעור 10%.

ג. יוכר פחת מואץ: לרוכש עד תום שנת 2002 יגדל הפחת ב: 50%, וב: 2003 ב: 25%.

- ד. הפחתת מס הרכישה המרבי מ: 5% ל: 4.5% לרכישות עד תום שנת 2002, ול: 4.75% עד שנת 2003.
- ה. ביטול מס המכירה לרוכשים אחרי 7 בנוב' 2001.
- ו. בוטל: פטור מלא ממס שבח ופטור חלקי ממס רכישה בשחלוף (הוראת שעה).
- ז. פינוי בינוי כולל הליך רפרצלציה: פטור ממס שבח ומס רכישה לבעל דירה (מפונה), פטור ממע"מ שרותי בניה (הוראת שעה).
- ח. יוכרו בניכוי הוצאות מהשבח של ריבית ריאלית, לא כולל משכנתא לדירה פרטית.
- ט. בעסקאות קומבינציה: ניתנה אפשרות לבעלי הקרקע לבחור במסלול שבו אירוע המס יהיה במועד השלמת הבניה או מכירת הנכס (התמורה בעסקה), תוך ויתור על פטור ממס שבח לדירות מגורים.
- י. מכירות על ידי יחיד: אחוז (שיעור) המס מהשבח:
מס שבח מרבי / היסטורי לרכישות לפני תום שנת המס 1960 ב - 31/3/1961
ראה עמוד הבא:
- למכירת זכות שנרכשה החל מיום 1/4/1961 ועד 7/11/2001 לפי שיעור מס ההכנסה: נכון לתחילת שנת 2013 - מעל 502,000 ₪ 48%. מעל 811,560 ₪ 50%.
- למכירת זכות שנרכשה החל מיום 7 בנובמבר 2001 ועד 31/12/2011 20%.
- למכירת זכות שנרכשה החל מיום 1/1/2012 25%.
- מכירה ע"י חברה לפי מס חברות 25%.
- יא. פטור ממס שבח לדירה שתמורתה הושפעה מזכויות בניה נוספות – הפטור ינתן בכפוף להוראת סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין, אך לא יעלה על תקרת הפטור על-פי הוראת השעה – בכום תקרת הפטור הוא 1,777,600 ₪.

תקנות התכנון והבניה סטייה נכרת התשס"ב (2002)

כאמור, בסעיף 151 לחוק התכנון והבניה לא יינתנו הקלה" או היתר ל"שימוש חורג", אם יש בכך סטייה נכרת מתוכנית. הכוונה עפ"י סעיף 149 לחוק, היא שהועדה המקומית, לא תיתן אישור שזוה.

יש לקרוא ולהכיר את התקנות. המובא להלן הינו תמצית חלקי הפרסום, לצורך ליבון נקודות בשיעור.

להלן עקרי הנקודות שאלו בפרסום תקנות אלו: סטייה נכרת היא:

א. שינוי אופייה של הסביבה הקרובה.

ב. תוספת בניינים במגרש, על מספר בניינים מותר בתוכנית, פרט לרשימה ארוכה מאוד של הסתייגויות (כמו לדוגמה מותר כשהמרחק 6 מ').

ג. תוספת קומות מעל המותר בתוכנית פרט להסתייגויות לרבות:

מספר הקומות המותר לפי התוכנית, למעט קומות מרתף ולרבות קומת עמודים מפולשת	מספר הקומות לרבות קומת עמודים מפולשת, שמותר להוסיף בהקלה
1 עד 2	1
3 עד 4	2
5 עד 9	3
10 עד 15	4
16 ומעלה	5

הערה: ע"פ סעיף 9. ג': לא חל על היתר בניה שניתן מכוחה של תוכנית שאושרה בין 14/9/1996 ליום 6/9/2002.

הוספת קומת מרתף הכולל שטחי שרות.

קומה עד 2.2 בבניינים שגובהם לאחר מתן ההקלה 16 קומות ומעלה.

ד. תוספת דירות מגורים של 20% או פחות, בשטח ממוצע (של כל הדירות יחד) יותר מ: 80 מ"ר, בבקשה החתומה ע"י כל בעלי הזכות במגרש. תוצאה עשרונית, גבוהה מ: 50% תעוגל כלפי מעלה.

ה. סטייה מהראות תוכנית בדבר מקומות חניה, לרבות חובת חניה תת קרקעית.

ו. סטייה מהוראות תוכנית, כשנקבע בתכנית, כי סטייה מהן מהווה סטייה נכרת.

ז. תוספת אחוזי בניה בתוכנית שהופקדה עד 1 באוגי 1989, בשיעור תוספת שטח רצפות של 6%, 2.5% לקומה (עד 5%), 5% למעלית, משטח הקרקע.

תמ"א 38

- תוכנית ארצית העוסקת במוכנות לרעידות אדמה. התוכנית אושרה בממשלת ישראל ביום 18 במאי 1985. התוכנית פורסמה ב.פ. 5268 מיום 18 במאי 2005.
- בהתאם לתמצית הוראות התכנית נקבע כי לכל בניין קיים, אשר הוצא לגביו היתר בנייה לפני 1 בינואר 1980 ו/או בניין אשר לא נבנה בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413 – לא יינתן היתר אלא לאחר מילוי הוראות תמ"א 38 לחיזוק הבניין כנגד רעידת אדמה.
 - לא יותר חיזוק מבנה קיים, ללא קביעת מהנדס בצורך זה.
 - זכות הבנייה במקרה הנדון, הינם תוספת קומה אחת בגבולות היקף הקומות העליונות הקיימות, פרט לחריגות קונסטרוקטיביות. התוספת תכלול מרחב מוגן. ניתן גם לסגור קומה מפולשת, בקומת הקרקע, בסייגים.
 - יש לשים לב כי במימושים רבים בעסקות בין דיירים ליזמים, נוטים הצדדים למכור את כל זכויות הבניה על הגג (לא רק זכויות מכוח תמ"א 38), כדוגמת חדרי יציאה לגג. לפיכך, אנו עדים במו"מ שכאלו להתקשרות לבניה דו מפלסית. אולם, בניית זכויות נוספות (מפלס שני) שאינן קשורות לתמ"א 38 אינן נהנות מהפטורים יפורטו בהמשך למימוש זכויות תמ"א 38, לעניין היטל השבחה, היטלים אחרים, מס שבח, מס רכישה ומע"מ שירותי בניה.
 - בנוסף, תותר הקמת אגף נוסף, לקומות הטיפוסיות, בסייגים שונים, אפילו בחריגה מקו בנין, לצורך חיזוק הקונסטרוקציה (עד 25 מ"ר תוספת ליח"ד, בהסכמת 60% מהדיירים). במקרה הנבדק, ממ"ד לכל דירה, ע"פ הגדרת מזמין חוות הדעת.
 - היטל השבחה: ביום 26 בנובמבר 2007, אושר בכנסת תיקון לחוק התכנון והבנייה שאפשר פטורים מהיטל השבחה, כתוספת והשלמה לאישורה של התמ"א. בתיקון לחוק נקבע כי מי שיוציא היתר תוך 3 שנים מיום תחילת החוק, יזכה בהנחה בשיעור 90% מהיטל השבחה (דהיינו היטל השבחה בשיעור $(90\% * 50\%)$ 5% מההשבחה, וכן הנחה בשיעור 50% לגבי האגרות.
 - תקנות תכנון ובנייה (פטור מהיטל השבחה לעידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה) (הוראת שעה), התשס"ט-2008, תוקנו באישורה של הכנסת (הוגשו לכנסת בסמכות שר הפנים) ביום 5.11.20085 בנובמבר 2008.
 - בהתייחס להיטל השבחה, פורסמו בעבר תקנות לחוק שאפשרו פטור מלא מהיטל השבחה, אם עמדת באחד מהתנאים הבאים: א. אזורים בעלי רגישות סיסמוגרפית גבוהה. ב. ישובים מרמה חברתית כלכלית נמוכה (6 – 1) בפרסום הלמ"ס. ג. תחום הוועדות המחוזיות דרום וצפון. ד. פטור זמני לתחום הוועדות חיפה, ירושלים והמרכז (שכיום פג).

- בפרקטיקה במחוז תל אביב גובים היטל השבחה בשיעור 5% מההשבחה, במחוז מרכז מתקיימת חלוקה על פי היישובים, בהתאם לרשום לעיל וביתרת המחוזות לא גובים היטל השבחה.
- פטור ממס שבח: קיים פטור בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 62 – הוראת שעה), התשס"ח-2008. הפטור המוענק חל אך ורק על:
 - 1 שירותי בנייה הניתנים לדיירים במסגרת עבודות החיזוק והשיפוץ, הרחבת הבניין, התקנת מעלית וכן על תשלום לכיסוי הוצאות הכרוכות בעניין.
 - 2 לעניין זכויות הנמכרות: בסעיף 49 לג (א) המחוקק טרח לציין שהפטור ממס הינו עד גובה שווי זכויות הבנייה שקיבל היזם מהדיירים, בתמורה לשירותי הבניה לתוכנית החיזוקים והמעלית. כלומר במקרה שבשאלה יתקבל פטור על קומה אחת (220 מ"ר שזכויותה נגזרות מהתמ"א) ולא יתקבל פטור לזכויות הנוספות (חדרי הגג וההקלות).
 - 3 הפטור לא חל על תשלום במזומן (כסף מזומן) עבור רכישת הזכויות מכוח תמ"א 38 במקרה בו אין אפשרות לבנות עבור הדיירים.
- פטור ממס רכישה: בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 62 – הוראת שעה), התשס"ח-2008. הפטור מוענק רק עם בוצעו "כביכול" מכירות בין הדיירים ברכוש המשותף, כחלק מהעסקה עם היזם (קורה בשל אי התאמה בין חלק מוגדר ברכוש המשותף לשוויון, למשל, או חלק יחסי שונה בתמורות לדיירים). ליזם/קבלן, אין פטור.
- פטור ממע"מ: מכון שאנו עוסקים במכירת הזכויות והגג שהינה מכירה של אנשים פרטיים לגורם עסקי המכונה בחוק מע"מ "עוסק", אזי במקרה שכזה המע"מ אינו מהווה בעיה (לכל היותר, יוגדר כעסקת אקראי). יש לזכור שבמה שנוגע להספקת שרותי הבנייה ע"י היזם בתמורה לזכויות הבנייה שמקבל מהדיירים חל מע"מ בשיעור של 151/2% מערך כל שרותי הבנייה שמספק היזם לדיירי הבניין, סכום המע"מ הנ"ל יכול להסתכם במאות אלפי שקלים.
מע"מ לא מוגדר בתמ"א 38 כחלק מ"תוכנית החיזוקים" שבגינם מקבלים פטור ממס. מע"מ הוא מס שמוטל על הספקת שרותי בנייה לדיירים ולא חלק מהתוכנית לחיזוק הבניין ע"פ הגדרות התמ"א הנ"ל. לכן הקבלן שמספק את שרותי הבנייה היה אמור להוציא חשבונית (על שירות הבנייה לחיזוק הבנין) ולחייב את הדיירים בתשלום המע"מ. יצוין שסמוך לאישור הצעת החוק הוכן תיקון להצעת החוק, תיקון בחוק מע"מ, שפטר ממע"מ את שרותי הבנייה המסופקים ע"י היזם. פטור זה הנו במסגרת סעיף 31 ב' לחוק מע"מ (פרק של עסקאות פטורות מע"מ) כך שגם עלות זו נחסכה מהדיירים.

הוצאת חלקים מהרכוש המשותף והצמדתם לחלקת משנה מסוימת

סעיף 71 ב לחוק המקרקעין מאפשר למי שבבעלותם שלושה רבעים מהדירות ושני שלישי מהרכוש המשותף צמוד לדירתם יכולים לאפשר הצמדת חלק מהרכוש המשותף, בבית המשותף, ליחידת משנה (דירה) לצורך הרחבתה. לצורך הרחבתה בלבד. אבל ע"פ סעיף 62 (א) לחוק המקרקעין לא ניתן להצמיד חלק מהרכוש המשותף שלא לצורך הרחבת דירה (לדוגמה להצמיד חניה או חצר שהם רכוש משותף לאחת הדירות שלא לצורך הרחבת הדירה) שלא בהסכמת 100% מדיירי הבית המשותף.

סעיף תקנון מוסכם

62. (א) בעלי הדירות רשאים לערוך תקנון ולשנות את הוראותיו ברוב של בעלי הדירות ששני שלישים של הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם, אולם אין לקבוע או לשנות בתקנון זכויות של בעלי דירות או להטיל עליהם חובות או תשלומים מסוג או בשיעור שלא פורשו בחוק זה אלא בהסכמתם, ואין לקבוע הצמדה של חלק מסויים מהרכוש המשותף לדירה פלונית אלא בהסכמת כל בעלי הדירות.

סעיף שינויים ברכוש המשותף ובזכויות הבניה

71. (א) על אף הוראות סעיף 62(א) סיפה, או סעיף 12(ב) לתקנון המצוי שבתוספת, רשאים מי שבבעלותם שלושה רבעים מהדירות ושני שלישים מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, להחליט בדבר הוצאה של חלקים מסויימים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירה פלונית, לשם בניה שמטרתה הרחבת אותה דירה, וכן להחליט בדבר חלוקת זכויות הבניה הנדרשות לצורך זה, ואולם, היה נושא ההחלטה כאמור הרחבת דירה פלונית אחת או יותר לשם בניית מרחב מוגן דירתי או מרחב מוגן קומתי, רשאים להחליט על כך מי שבבעלותם שישים אחוזים מהדירות.

(ב) לא תתקבל החלטה כאמור בסעיף קטן (א) אם יש בה כדי לפגוע בזכויות בניה יחסיות של כל בעל דירה להרחבה לפי סימן זה.

(ג) בעל דירה שהורחבה ייראה כמי שהסכים להרחבה דומה של כל דירה אחרת באותו בנין.

(ד) נתקבלה החלטה כאמור בסעיף קטן (א), חייב בעל דירה, שדירתו ניתנת להרחבה בשיעור יחסי העולה על חלקו ברכוש המשותף והמבקש להרחיבה, לשלם במועד החלטת ההרחבה, תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה ניתנת להרחבה או שההרחבה פחותה מחלקו היחסי ברכוש המשותף.

(ה) לא הגיעו בעלי הדירות להסכמה באשר לגובה תשלומי האיזון, יקבעו התשלומים על ידי שמאי מקרקעין, שימונה בהסכמה.

(ו) הוצאות השמאות יחולו על בעלי הדירות בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, לפני החלטת ההרחבה.

(ז) לא תתקבל החלטת הרחבה שיש בה כדי למנוע מבעל דירה את האפשרות לבנות סוכה, אם נהג לעשות כן לפני ההחלטה.

דוגמאות למקובלות בעבודת שמאי המקרקעין

למחצית שנת 2017

מובהר בזאת כי אין המכפילים המפורטים מהווים כלל ברזל, כי אם רק דוגמה אפשרית, התואמת רק בחלקה למצב השוק כיום, במיקום ייחודי. האמור מובא כשרות לנבחנים, בכדי לאפשר לכם לאמץ נקודת התייחסות / גורמים ושיקולים בשאלות הפתוחות במבחן המועצה.

הדוגמאות הינם דעתי האישית, ע"ס ניסיון מצטבר. ברור הוא שכל שמאי מקרקעין יכול לחוות דעה אחרת, השונה מדעתי, ע"ס ניסיונו ומרחב פעילותו הגיאוגרפית. מרבית הדוגמאות המובאות ישימות ונכונות למרכז הארץ והערים הגדולות. שעורי היוון שנתיים:

מגורים דירות קטנות	: 5% - 7%
מגורים דירות 4 – 5 חדרים	: 3% - 4% (בניה רוויה).
מגורים בניה צמודת קרקע	: 3% (ודירות יוקרה)
בניה צמודת קרקע	: 3% - 3.5%
תעשייה עתירת ידע	: 8% - 9%
תעשייה עתירת עבודה	: 8%
משרדים	: 8% - 9%
מסחר שכונתי/חזית מסחרית	: 9% - 10%
מסחר בקניונים	: 10% - 12%
חניונים (מזדמנים)	: 10%, מנויים 8%
בתי מלון	: 12% - 15% ואף יותר.

עלויות בניה למ"ר ברוטו מקורה, לא כולל מע"מ:

מ"ר ברוטו מקורה: להלן כל השטחים המקורים תקרה קשיחה או קלה בתעשייה.	
מגורים רוויה בניה ישירה	: 4,500 ₪ - 4,000 ₪ למ"ר ברוטו מקורה.
שלד כולל מערכות שתולות	: 1,500 ₪ (מגורים בניה רוויה).
מגורים רוויה בניה+נלוות	: 7,000 ₪ - 6,000 ₪.
בניה צמודת קרקע+נלוות	: 8,000 ₪ ועד כל השקעה אפשרית בדירות יוקרה.
תעשייה עתירת עבודה	: 2,500 ש"ח (בניה ישירה).
תעשייה כנ"ל בניה ונלוות	: 4,000 ₪ - 3,500 ₪.
תעשייה עתירת ידע	: 4,000 ₪ בניה בלבד בגימור מלא (עם קירות מסך).

תעשייה עתירת ידע	: 6,000 ₪ בניה+נלוות בגימור מלא (עם קירות מסך).
שלד היי טק / משרדים	: 1,000 ₪ (בניה בלבד).
עלויות גימור עתירת ידע	: 3,000 ₪ (בניה בלבד).
עלויות בניה ישירה במסחר	: 4,000 ₪ (בניה ישירה מעטפת – 4.75 מ' גובה ומעלה).
מיזוג אוויר	: 500 ₪ - 350 ₪ (אינו כולל טיפול בלחות – ליד הים).
חניה תת קרקעית	: 2,500 ₪ * 35 – 33 מ"ר למקום (כולל מערכות דחיסה ויניקה).
	בניה ונלוות
חניה עילית	: 200 ₪ * 25 מ"ר (מצעים ואספלט).

אגרות בניה והיטלי פיתוח:

אגרות: לרישוי. היטלי פיתוח: מערכות עד לראש מגרש כגון: ביוב, תיעול, ניקוז, תאורת רחוב, כבישים, מדרכות, פיתוח על, גינון.
העלויות מחושבות ע"י הרשויות המקומיות לפי שטח קרקע ושטחי בניה מבוקשים. לצורת הנוחיות מובא תרגום למ"ר ברוטו מקורה עילי. מודגש שקיים שוני בין הרשויות השונות. כל רשות קובעת את גובה העלויות בנפרד.
בתקנות לחוק התכנון והבניה המצורפות מובאים העלויות עפ"י התקנות:
מכפילי זהב למ"ר ברוטו מקורה (אגרות + היטלי פיתוח):
בגביה ע"י רשות מקומית (מלכ"ר) אין תוספת מע"מ.

אגרת בניה לבדה כ – 32 ₪ למ"ר בניה.	
מכפילי זהב לאגרות בניה והיטלי פיתוח:	
מגורים ומסחר בניה רוויה מרכז הארץ	: 500 ₪ - 600 ₪/למ"ר בניה עילית.
היי טק / משרדים	: 300 ₪ - 400 ₪/למ"ר בניה עילית.
דירת מגורים בבניה רוויה	: 70,000 ₪.
בניה צמודת קרקע	
(כ – 200 מ"ר בניה. קרקע 250 מ"ר)	: 90,000 – 100,000 ₪ / ליחיד

ע"פ קווים מנחים השמאי הממשלתי הוצאות פיתוח נורמטיביות (6/2008), ללא אגרות בניה:

עלויות פיתוח נורמטיביות¹⁴ (מדד דצמבר 2016):				
רמה משופרת	רמה רגילה	רמה חלקית ¹⁵	יחס עלות פיתוח	ייעוד
ה	ד	ג	ב	א
155 ₪	130 ₪	110 ₪	עלות לכל מ"ר קרקע	1 מגורים צמודי קרקע
360 ₪	310 ₪	260 ₪	עלות לכל מ"ר מבונה	
-	-	-	עלות לכל מ"ר קרקע	2 מגורים בנייה רוויה
600 ₪	500 ₪	350 ₪	עלות לכל מ"ר מבונה	
210,000 ₪	150,000 ₪	80,000 ₪	עלות לכל דונם (עבור 0% עד 100% ניצול)	3 תעשייה
225 ₪	135 ₪	70 ₪	עלות לכל מ"ר מבונה נוסף (העולה על 100% ניצול)	
-	-	-	עלות לכל מ"ר קרקע	4 משרדים ותעשייה עתירת ידע
600 ₪	500 ₪	350 ₪	עלות לכל מ"ר מבונה	
115 ₪	110 ₪	80 ₪	עלות לכל מ"ר קרקע	5 מסחר
270 ₪	250 ₪	190 ₪	עלות לכל מ"ר מבונה	
200 ₪	80 ₪	30 ₪	עלות לכל מ"ר דרך המובילה אל המתחם	6 מתחמי פעילות מבודדים
180,000 ₪	150,000 ₪	120,000 ₪	נחלה/משק (סכום כולל)	7 משקי עזר ונחלות (למרכיב המגורים בלבד)
35 ₪	30 ₪	25 ₪	עלות נוספת לכל מ"ר קרקע בחלקת המגורים מעל 2.5 דונם	
250 ₪	210 ₪	160 ₪	עלות נוספת לכל מ"ר מבונה העולה על 375 מ"ר	
115 ₪	100 ₪	70 ₪	עלות לכל מ"ר קרקע	8 כל יעוד אחר
250 ₪	220 ₪	155 ₪	עלות לכל מ"ר מבונה	

9 בנסיבות מסוימות אומדן זה עשוי להיות שונה מתוצאות חישובי הפיתוח על פי סעיפים 6 ב' או ג'.

10 ניתן להשתמש בנתונים שנקבעו עד 5 שנים קודם למועד הקובע תוך הצמדתם למדד רלוונטי כפי שיפורט להלן.

11 באזורים מסויימים קיים קושי בקביעת הוצאות הפיתוח על בסיס חוקי העזר זאת מאחר והם אינם ברורים, אינם עדכניים או שלא קיימים.

12 חוקי העזר בכל הרשויות מצויים באתר משרד הפנים <http://www.moin.gov.il>. בתפריט "רשויות מקומיות"/"חוקי עזר". ככלל, היטלי הפיתוח המקובלים לצורך החישוב כוללים: היטל הקמה (מים וביוב), סלילה, תיעול מדרכות וכבישים.

13 ערכי הפיתוח הנורמטיבי נקבעו על בסיס עבודת סקר שנערכה ע"י אגף הפיתוח ברמ" ויעודכנו מדי תקופה.

14 חישוב עלויות הפיתוח הנורמטיביות יבוצע בהתאם לטבלה דלהלן. לפי ייעוד הנכס תחושב עבורו עלות הפיתוח מהשורה המתאימה.

15 לתיאור מרכיבי רמת הפיתוח – ראו נספח א'.

הערות לטבלה:

א. טבלה זו מציגה ערכים ממוצעים לכל הארץ.

ב. הערכים הנקובים בטבלה לכל מ"ר מבונה מתייחסים לשטח עיקרי + שטח שירות עילי (סה"כ שטחי שירות לחישוב לא יעלו על 30% מהשטח העיקרי, אם שטחי השירות עולים על 30% כאמור, אין לחשב לגביהם עלויות פיתוח נוספות).

ג. שטחי שירות תת קרקעיים לא יובאו בחשבון לעניין זה.

ד. הערכים בטבלה נכונים עד לשיפוע קרקע של 20%. מעל שיפוע זה תחושב תוספת של 10%.

ה. דוגמה למתחמי פעילות מבודדים: מטיישים, מתקנים הנדסיים, מאגרי איגום מים, מטמנות, מחצבות, מתקני קומפוסט, חוות בודדים ושטחי התארגנות.

מע"מ

ככלל, אגרות הפיתוח המשולמות על פי חוקי העזר לא ניתנות לזיכוי במע"מ (ככל אגרה). הוצאות פיתוח אשר משולמות לחברה מפתחת (גם אם זו מפיקה חשבונית מס בגינה) אינן ניתנות לזיכוי במע"מ מאחר והן מהוות חלף אגרה/היטל, לפיכך:

בנכסים פרטיים לגביהם קיים שוק של קונים שאינם עוסקים מורשים (כדוגמת מגרש לבניית בית חד משפחתי) הוצאות הפיתוח יופחתו משווי הקרקע כולל מע"מ¹⁶.

בנכסים עסקיים לגביהם קיים שוק של קונים שהם עוסקים מורשים (כדוגמת קרקע למסחר): הוצאות הפיתוח יופחתו משווי הקרקע ללא מע"מ.

עלויות ברזל ובטון, לא כולל מע"מ:

מחיר לטון ברזל לבנין: 2,400 ₪ (רגיל – מעורגל. המחיר עשוי להשתנות בהתאם לקוטר).
מחיר כולל הובלה: 2,500 ₪ לטון.
מחיר לרשת מרותכת: 2,700 ₪ כולל פחת ושכר עבודה לפני יציקה, עם הובלה מונח על הקונסטרוקציה לפני יציקת התקרה.
קוב בטון מובא: 250 ₪ (מסוג B-30, שקיעה 5 דייסה).
המחיר עשוי להשתנות וכפוף למרחק הובלה וזמן המתנה.
גודל מיקסר: 9 או 6 קוב.
משאבה: 1,200 ₪ - עד 10 קוב + 40 ₪ לכל קוב נוסף (זרוע עד 36 מ').
שכר עבודה כ- כ- 650 ₪ ליום סך הוצאות לשעת עבודת פועל זר מחברת כוח אדם. 45% - 40% מעלות הבניה הישירה.

עלויות נלוות לבניה, לא כולל מע"מ:

חיבור חשמל חד פזה: 2,500 ₪ / ליח"ד.
חיבור חשמל תלת פזה: 4,000 ₪ / ליח"ד (3 X 40 אמפר).
הנהלה וכלליות: 5% מעלות הבניה הישירה.
תכנון: 3% - 5% מעלות הבניה הישירה.
צילומים וההעתקים: 1.5% - 1% מעלות הבניה הישירה.
פיקוח באתר: 1.5% מעלות הבניה הישירה.
עמלת ערבות חוק מכר: 1.2% - 1.0% מהתקבולים מדיירים כולל מע"מ.
עמלת ליווי בניה: 1% - מו"מ, מול הבנק המממן.
שכ"ט עו"ד המשולם ע"י הדייר
לרישום הבית המשותף: 2% - 1.5% ממחיר הרכישה (כולל מע"מ) ועוד מע"מ.
עלות מימון לפרויקט: 8% - 7% לשנה
(בנק מחשב זאת לרבעון, בחזקת 0.25: 1.94% - 1.70%).

שיעור יזמות:

מגורים	: 25% - 20% מעלויות.
תעשייה	: 17% - 15% מעלויות.
היי טק / משרדים	: 25% - 20% מעלויות.
מסחר	: אין כלל ישים (בעבר היה גבוה ממגורים ומשרדים, כיום דומה).
ריבית אלט' במשק	: 1.7% בסיס + 1% פרמיה בגין אי נזילות 1% לסיכון. סה"כ כ – 3.7% לשנה, אם סיכון, לתחשיב.

הערה: במבחני המועצה נהגו עפ"י רוב להשתמש במרכיב יזמות ששיעורה 25% על עלויות, כפי שהיה נהוג במחצית שנות ה – 90, כמעט לכל ייעוד.

שיעורי הפקעה והפרשה לצרכי ציבור בתוכניות בנין עיר:

הפקעה מותרת ללא תשלום פיצויים בהפקעות חלקיות:

לפי חוק התכנון והבניה	: 40% .
לפי פקודות הרכישה או פקודת הדרכים	: 25% .
בהפקעות מלאות (פס"ד חנה הולצמן)	: פיצויים מלאים.
אם שווי יחסי נותר קטן מחלק יחסי נותר	: אפשרות לדרוש רכישה מלאה.
הפרשות כיום בתוכניות מודרניות הכוללות איחוד וחלוקה מחדש	: + 65% - 70% .

פרויקט פינני בינוי לבנייה רוויה למגורים:

צפיפות חדשה הנדרשת כנגד כל יחידת פינני – לאחר תיקון 50 (ביטול מע"מ ומיסוי מקרקעין), בפרויקט מאושר – 2.7 – 3.5 יח"ד (בת"א צפון 2.0 – 2.5).

הפחתה למימוש מהיר משווי שוק:

נגזר מהרצון לבטל את זמן החשיפה הנדרש בשוק לזכות בנכס.	
מגורים בניה רוויה	: 15% - 11% (מינימום דחייה שנה וחצי, 8% לשנה).
מגורים צמודי קרקע	: 20% - 15% (מינימום דחייה שנתיים, 8% לשנה).
צמודי קרקע יוקרתי	: 30% - 25% (מינימום 3.5 שנות דחייה, 8% לשנה).
היי – טק משרדים	: 30% - 25% (מינימום 3 שנות דחייה, 8% לשנה).
תעשייה עתירת עבודה:	: 35% - 27% (מינימום 3 שנות דחייה, 8% לשנה).
מסחר	: 30% - 25% (מינימום 3 שנות דחייה, 8% לשנה).

כלי חישוב – אקוויוולנטים (שווה ערך)

השוואת שטחים ע"י יצירת מכנה שווה ערך לשווי ביחס ישר למידת השימוש (אינטנסיביות) ותועלת, לדוגמה (מתייחס לשווי קרקע למ"ר מבונה), במרכז הארץ ובערים הגדולות:

בבית צמוד קרקע: שווי קרקע למ"ר מבונה בקומת הקרקע = 100%

שווי קרקע למ"ר מבונה בקומה א' = 90%

שווי קרקע למ"ר מבונה בעליית הגג = 70%

שווי קרקע למ"ר במרתף = 50%

שווי מ"ר חצר = 25%

לחילופין חצר משווי מ"ר קרקע = 40%

בדירה בבניה רוויה: שווי קרקע למ"ר במפלס עקרי = 100%

שווי קרקע למ"ר מרפסת = 50%

שווי קרקע למ"ר בחדר יציאה לגג = 70%

שווי קרקע למ"ר במרפסת גג = 35%

שווי קרקע למ"ר בשטחי ציבור קומתיים = 10%

שווי קרקע למ"ר מחסן בקומת העמודים = 35%

קרקע לחדר גג לעומת קרקע לחדר ק.ל.ח = 1.7 ב – 40 מ"ר – 1.5 X

במסחר: שווי קרקע למ"ר חנות = 100%

שווי קרקע למ"ר גלריה = 40%

שווי קרקע למ"ר מחסן = 30%

בתעשייה: שווי קרקע למ"ר תכסית = 100%

שווי קרקע למ"ר קומת קרקע = 60%

שווי למ"ר קומה א' = 25%

שווי קרקע למ"ר קומה ב' = 15%

משרדים / היי טק: שוויון בין הקומות עם עדיפות לקומת הקרקע (מסחר)

וקומות עליונות הנפתחות לנוף).