



**צביקל שפיגל חברה כלכלית בע"מ**

**Zwickel Spiegel economic company LTD**



**שמאות מקרקעין, מדידות, תכנון אורבני, יעוץ כלכלי, תכנון ונהול נכסים**

# רפורמות בחקיקה

# היטל השבחה וירידת ערך



**צביקל שפיגל חברה כלכלית בע"מ**

**Zwickel Spiegel economic company LTD**



**שמאות מקרקעין, מדידות, תכנון אורבני, יעוץ כלכלי, תכנון וניהול נכסים**

## **צריך תיקון**

- 1. היטל השבחה**
- 2. ירידת ערך – סעיף 197**
- 3. מינהל מקרקעי ישראל**



**צביקל שפיגל חברה כלכלית בע"מ**

**Zwickel Spiegel economic company LTD**



**שמאות מקרקעין, מדידות, תכנון אורבני, יעוץ כלכלי, תכנון וניהול נכסים**

## **היטל השבחה**

- 1. תכולה**
- 2. הסדר עם ממ"י**
- 3. מועד המימוש**



**צביקל שפיגל חברה כלכלית בע"מ**

**Zwickel Spiegel economic company LTD**



**שמאות מקרקעין, מדידות, תכנון אורבני, יעוץ כלכלי, תכנון וניהול נכסים**

# **תכנית**

**תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת**



**צביקל שפיגל חברה כלכלית בע"מ**

**Zwickel Spiegel economic company LTD**



**שמאות מקרקעין, מדידות, תכנון אורבני, יעוץ כלכלי, תכנון ונהול נכסים**

## **הסדר עם ממ"י**

**סע' 21 לתוספת השלישית לחוק התו"ב:**

**לגבי מקרקעי ישראל, כמשמעותם בחוק יסוד: מקרקעי ישראל, שלא הוחכרו בחכירה לדורות או שהוחכרו בחכירה לדורות לשימוש חקלאי ושונה ייעודם לייעוד אחר, והחוכר לדורות שלו הוחכרה הקרקע לשימוש חקלאי בלבד אינו זכאי לנצל את הקרקע על פי ייעודה החדש, אלא אם כן יתוקן חוזה החכירה המקורי או ייחתם חוזה חכירה חדש יחול, על אף האמור בתוספת זו, במקום היטל השבחה, ההסכם בדבר התשלומים מאת מינהל מקרקעי ישראל לרשויות המקומיות, שהיה קיים לפני תחילתו של חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 18), התשמ"א-1981.**



**צביקל שפיגל חברה כלכלית בע"מ**

**Zwickel Spiegel economic company LTD**



**שמאות מקרקעין, מדידות, תכנון אורבני, יעוץ כלכלי, תכנון וניהול נכסים**

## **מועד המימוש**

- 1. קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא היה ניתן לתתו אלמלא אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה;**
- 2. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה;**



**צביקל שפיגל חברה כלכלית בע"מ**

**Zwickel Spiegel economic company LTD**



**שמאות מקרקעין, מדידות, תכנון אורבני, יעוץ כלכלי, תכנון וניהול נכסים**

## **מועד המימוש**

**3. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכוח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו; ואולם לא יראו כמימוש זכויות רישום בפנקסי המקרקעין של זכויות במקרקעין אשר המחיק בהם בפועל לפני יום כ"ט בסיון התשמ"א (1 ביולי 1981), היה בעלם כהגדרתו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961.**



**צביקל שפיגל חברה כלכלית בע"מ**

**Zwickel Spiegel economic company LTD**



**שמאות מקרקעין, מדידות, תכנון אורבני, יעוץ כלכלי, תכנון ונהול נכסים**

## **סעי' 197**

- א. הקלות ושימושים חורגים**
- ב. הפקדה והקפאה**
- ג. הכרזה על קרקע חקלאית**
- ד. הכרזה על אתר ארכיאולוגי**
- ה. חוק לשמירת הסביבה החופית**
- ו. התוספת הרביעית – תכניות לשימור**





**צביקל שפיגל חברה כלכלית בע"מ**

**Zwickel Spiegel economic company LTD**



**שמאות מקרקעין, מדידות, תכנון אורבני, יעוץ כלכלי, תכנון וניהול נכסים**

**סעי' 197**

**התוספת הרביעית – תכניות לשימור**

**סעי' 2א':**

**דין תכנית לשימור כדין תכנית מיתאר מקומית**



**צביקל שפיגל חברה כלכלית בע"מ**

**Zwickel Spiegel economic company LTD**

**שמאות מקרקעין, מדידות, תכנון אורבני, יעוץ כלכלי, תכנון ונהול נכסים**



**ממ"י**

**א. שיטת חישוב דמי היתר בעת שינוי יעוד וניצול.**

**ב. תחשיבים.**

**ג. בוררות.**



**צביקל שפיגל חברה כלכלית בע"מ**

**Zwickel Spiegel economic company LTD**



**שמאות מקרקעין, מדידות, תכנון אורבני, יעוץ כלכלי, תכנון ונהול נכסים**

## **חישוב דמי היתר**

**החלטת מועצת מקרקעי ישראל 402:**

**4ב. עבור שינוי יעוד או שינוי ניצול – 40% (בחכירה מהוונת – 51%)**

**מההפרש בין הערך המעודכן של זכויות החוכר לפי החכירה המקורית לבין הערך המלא של הקרקע לאחר שינוי היעוד או שינוי הניצול.**

$$51\% \times \left\{ \text{שיעור דחר} \times \text{שווי קודם} - \text{שווי חדש} \right\}$$



# צביקל שפיגל חברה כלכלית בע"מ

Zwickel Spiegel economic company LTD



שמאות מקרקעין, מדידות, תכנון אורבני, יעוץ כלכלי, תכנון ונהול נכסים

## חישוב דמי היתר

דוגמה:

שווי קודם = 100, שווי חדש = 200, דח"ר = 91%

$$\left\{ \frac{200 - (100 \times 0.91)}{109} \right\} \times 51\% = 55.6\%$$

ואם מדובר על שווי חדש = 105

$$\left\{ \frac{105 - (100 \times 0.91)}{14} \right\} \times 51\% = 7.14\%$$



**צביקל שפיגל חברה כלכלית בע"מ**

**Zwickel Spiegel economic company LTD**



**שמאות מקרקעין, מדידות, תכנון אורבני, יעוץ כלכלי, תכנון ונהול נכסים**

## **מידע על תחשיבים**

**בקשת מידע על פי חוק חופש המידע, התשנ"ח-1998.**

- 1. את הבקשה יש לשלוח לממונה על חוק חופש המידע במשרד המשפטים, לאחר תשלום אגרה של 82 ₪.**
- 2. כמו כן חותמים על התחייבות לשאת באגרת איתור וטיפול עד לסכום של 212 ₪.**
- 3. המידע מועבר עד 30 יום מיום תשלום האגרה. בד"כ לא פחות מזה.**
- 4. מידע שאדם מבקש אודות עצמו פטור מאגרת בקשה.**



**צביקל שפיגל חברה כלכלית בע"מ**

**Zwickel Spiegel economic company LTD**



**שמאות מקרקעין, מדידות, תכנון אורבני, יעוץ כלכלי, תכנון ונהול נכסים**

## **המידע המתקבל**

- 1. הסתמכות על עסקאות מס שבח – המידע חסוי.**
- 2. הסתמכות על שומות של המינהל – גוש וחלקה מחוקים.**



# צביקל שפיגל חברה כלכלית בע"מ

Zwickel Spiegel economic company LTD



שמאות מקרקעין, מדידות, תכנון אורבני, יעוץ כלכלי, תכנון וניהול נכסים

## דוגמה:

ב. שווי קרקע בייעוד לתעשייה:

שומות האגף:

1. ביום 11/12/02, בגו"ח [REDACTED] התבצעה שומה בתיק שע / א / 138, עבור שטח 1,253 מ"ר ברחי החרש, לזכויות בניה של  $40\% * 2 + 10\%$  שירות. השווי אשר נקבע כשווי בסיס היה \$55 / מ"ר קרקע מבונה, כולל מע"מ.
2. ביום 28/10/02, בגו"ח [REDACTED] התבצעה שומה בתיק שע / א / 138, עבור שטח 5,478 מ"ר ברחי החרש, לזכויות בניה של  $40\% * 2 + 10\%$  שירות. השווי אשר נקבע כשווי בסיס היה \$56 / מ"ר קרקע מבונה, כולל מע"מ.

הס"ל

עסקאות מס שבח:



**צביקל שפיגל חברה כלכלית בע"מ**

**Zwickel Spiegel economic company LTD**



**שמאות מקרקעין, מדידות, תכנון אורבני, יעוץ כלכלי, תכנון ונהול נכסים**

**בוררות**

**המצב כיום**

**השמאי הממשלתי דן בערעורים על שומות**

**מינהל מקרקעי ישראל**





**צביקל שפיגל חברה כלכלית בע"מ**

**Zwickel Spiegel economic company LTD**



**שמאות מקרקעין, מדידות, תכנון אורבני, יעוץ כלכלי, תכנון וניהול נכסים**

**בוררות**

**המצב בעבר - נוהל**



**צביקל שפיגל חברה כלכלית בע"מ**

**Zwickel Spiegel economic company LTD**



**שמאות מקרקעין, מדידות, תכנון אורבני, יעוץ כלכלי, תכנון ונהול נכסים**

## **בוררות**

**בג"ץ 469/05 – עתירה למתן צו על תנאי**

**עיקרי הטיעון:**

- **מדיניות ממ"י לפיה מכריע השמאי הממשלתי באופן סופי ובלעדי בהשגות החוכרים על שומות דמי ההיתר המומצאות להם על ידו ו/או מטעמו, מסכלת הלכה למעשה את זכותם היסודית של החוכרים להשיג על שומות המשיבה.**
- **השמאי הממשלתי נתון בניגוד עניינים. מחד הוא מופקד על הכנת השומות מטעם ממ"י ומאידך הוא אמור להכריע בינו ובין השגותיהם השמאיות של גורמים פרטיים – חוכרי המקרקעין.**



**צביקל שפיגל חברה כלכלית בע"מ**

**Zwickel Spiegel economic company LTD**



**שמאות מקרקעין, מדידות, תכנון אורבני, יעוץ כלכלי, תכנון ונהול נכסים**

## **בוררות**

**בג"ץ 469/05 – עתירה למתן צו על תנאי**

**עיקרי הטיעון:**

- מכח כללי הצדק הטבעי יש להפקיד את ההכרעה בידי גורם מקצועי חיצוני ואובייקטיבי. מנגנון כזה מצוי בתוספת השלישית לחוק התו"ב.**