



השינויים הצפויים בהיטלי השבחה בעקבות תקן 21 החדש

נחמה בוגין

בעלים, נחמה בוגין בע"מ שמאות וייעוץ מקרקעין



נחמה בוגין בע"מ

Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ייעוץ | ליווי הלכי יזום נדל"ן



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

השינויים הצפויים בהיטלי השבחה בעקבות תקן 21 החדש

נחמה בוגין
שמאית מקרקעין ומשפטנית

פסגת הנדל"ן, מרכז הנדל"ן, אפריל 2022

היטל השבחה

- 0 השבחה-עליית שווי מקרקעין עקב אישור תוכנית
- 0 מי החייב? - בעלים או חוכר לדורות (המוכר)
- 0 מועד החיוב - מימוש (מכר, היתר בניה)
- 0 למי משלמים? - ועדה מקומית
- 0 שיעור ההיטל - 50% מההשבחה!
- 0 ערר- שמאי מכריע / ועדת ערר

היטל השבחה-קובע את גורל הפרויקט!

0 אי ודאות גדולה באשר לגובה ההיטל!

0 אי ודאות באשר לפוטנציאל פטור מלא או חלקי!

0 במקרים רבים מוסדות התכנון קובעים את היקף הזכויות בהנחה שיינתן פטור אך בפועל לא ניתן פטור, זאת ללא שינוי בהיקף הזכויות, הפרויקט עלול לרדת לטמיון...

0 אין אחידות באשר לאופן חישוב ההיטל ולרכיבים שניתן להביא בחשבון, מגדיל חוסר ודאות!

תקן 21

0 פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתוכנית פינוי בינוי

0 שומת מקרקעין לצורך בדיקת כדאיות כלכלית בתוכנית מוצעת לפינוי בינוי הנערכת עבור יזם ו/או לצורך התדיינות עם רשויות התכנון על היקף הבניה בתוכנית המוצעת החדשה.

תקן 21-היטל השבחה

0 שר הפנים ושר הבינוי והשיכון, בהסכמת הרשות המקומית, רשאים לתת פטור, לפי פרמטרים שקבעה הוועדה הבינמשרדית להתחדשות עירונית.

0 המידע בעניין פטור/חיוב הכרחי וחיוני לתחשיב.

0 ככל שבמועד עריכת השומה אין החלטה סופית יש להתייחס לשתי החלופות (עם/בלי היטל).

חוק ההסדרים

0 הפחתת ההיטל ל-25% כברירת מחדל

0 ועדה מקומית רשאית להחליט:

0 50%

0 או

0 0%

0 ההחלטה תקפה ל-5 שנים

0 ביקורת: עדיף הסדר ארצי לפי אזורים



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

כיצד מחשבים היטל השבחה בפינוי בינוי

האם לפי בדיקת רווחיות מנק' המבט של היזם?

או

מנקודת המבט של בעלי הדירות?

אל תתבלבלו!

החבות חלה על בעלי הדירות,

היזם משלם במקומם את ההיטל כחלק מהתמורה בעסקה!

קרן אור

פסיקת ועדת ערר ת"א*: 0

0 ההיטל צריך להיבחן מנקודת המבט של החייב, בעל הדירה!
היזם הינו גורם מבצע שנותן לבעלי הדירות שרותי בניה
תוך שמירה על רווח יזמי ראוי, ולכן הרווחיות ותקן 21 אינם רלוונטים.

0 ההשבחה תהא הפער בין שווי דירת המקור שבבעלותו
לבין שווי הזכות לקבלת דירת התמורה.

0 ניתן לנצל פטור עד ל140 מ"ר (ס. 19 לחוק תו"ב).
0 שימו לב! התניית מגורים 4 שנים, ניתן לפתור ע"י מתן ערבות.

0 *עררים תא/85227+14/85224 אשדר נ' ועדת מקומית ת"א

תקן 21 מוצע

מצב "קודם": 0

למשל - שווי 70 דירות קיימות ישנות 0

מצב "חדש": 0

גישה א - שווי קרקע המיועדת לבניית 210 יח"ד 0

גישה ב - שווי זכות לקבל 70 דירות חדשות 0

תקן מוצע "מצב קודם"

0 מצב "קודם":

0 שווי הבנוי כפול מס' הדירות

0 יתרת זכויות ככל שקיימות ויש להן כדאיות כלכלית

0 ללא פוטנציאל שנובע מהליכי תכנון התוכנית

החדשה



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

תקן מוצע "מצב חדש"

- 0 מצב "חדש":
- 0 המצב התכנוני לאחר אישור התוכנית המשביחה
- 0 מקדמי דחיה (איחוד וחלוקה)
- 0 מושע (בהתחשב בהסכמים קיימים)
- 0 גודל וכמות יח"ד
- 0 מטלות ציבוריות (רק אם נובעות מהוראות התוכנית!)
- 0 שימוש ביניים ודמ"ש בתקופת הבניה
- 0 עלות הריסה
- 0 פטור לממ"ד לפי סעיף 19(ב)(9)
- 0 לא יובאו בחשבון פטורים אישיים לפי סעיף 19

היטל השבחה

0 גורם מכריע בקביעת גורל הפרויקט!

0 **חובה** לבחון מראש!

0 **לקבל אומדן משמאי מקרקעין**

0 (אומדני שווי, שיטת שומה, תקדימים,

0 פטורים" % ההיטל, מטלות ציבוריות, שינויי תקינה,

פסיקה וחקיקה, ועוד)



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

בריאות ואושר!
תודה שבאתם...