



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

היטל השבחה- נוהל פניה לשמאי מכריע

מסמך זה אינו מהווה חוות דעת משפטית ו/או ייעוץ משפטי ואינו משמש כתחליף לסיוע משפטי/מקצועי אחר.

היטל השבחה- כללי

היטל השבחה הוא תשלום חובה בעקבות אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג המעלים את שווי המקרקעין. את היטל השבחה מטילה הוועדה המקומית לתכנון ולבניה על הבעלים או על החוכר של המקרקעין. שיעור ההיטל הוא מחצית מההשבחה תחשיב ושיעור היטל השבחה יקבע על ידי שמאי מקרקעין בלבד (שמאי הוועדה המקומית), בכל מקרה לגופו, לפיכך לא יינתן אומדן לגבי שיעור היטל השבחה, שלא בדרך של קבלת שומת השבחה שערך שמאי מקרקעין.

תשלום היטל השבחה:

לאחר אישור התכנית/הבקשה להיתר שימוש חורג או הקלה על ידי הוועדה המקומית, הבקשה תועבר לעריכת שומה על ידי שמאי מקרקעין מטעם הוועדה המקומית שומה זו תומצא לנישום.

היטל השבחה יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן או מדד התשומות בבניה הנמוך מבין השניים, "מהמועד הקובע" – כפי שיפורט בשומה ועד לתשלום בפועל.

ערר על השומה או על גובה הסכום

ככל שהנישום סבור שנפלו טעויות בשומת הוועדה המקומית, הוא רשאי לפנות לוועדה המקומית בפניה מנומקת ולבקש מהוועדה שהשומה תתוקן. העניינים בגינם רשאי הנישום לפנות לוועדה הם אלה:
טענה לעניין טעות בפרטי המקרקעין לגביהם נערכה השומה,
טענה בנוגע לטעות ביחס לנתונים הפיזיים של המקרקעין,
טענה בנוגע לטעות ביחס לתכניות החלות על המקרקעין (קרי ככל שהנישום סבור ששמאי הוועדה המקומית הביא בחשבון תכנית חלה על המקרקעין או שלא הביא בחשבון תכנית שחלה עליה ויש לה רלוונטיות לשומה)

וטענה בנוגע לזכויות שיש לנישום במקרקעין (כגון כאשר שמאי הוועדה הניח שלנישום בעלות מלאה בנכס והנישום מבקש לטעון שבידיו זכויות החכירה בלבד).
ככל שהתקבלה אצל הוועדה המקומית פניה המעלה טענה באחד מהנושאים שפורטו לעיל, תובא השומה לבחינתו של השמאי מטעמה ואם נמצא שאכן נפלה טעות באחד מהעניינים הנזכרים יערך שמאי הוועדה המקומית שומה מתוקנת, בהתבסס על הנתונים הנכונים. זו תומצא לנישום ויראו אותה כשומת הוועדה המקומית לעניין המשך הליכים.

ככל שנישום חולק על שומת הוועדה המקומית שלא מן הטעמים שפורטו לעיל או ככל שהוועדה המקומית לא קיבלה את טענותיו של הנישום בעניינים אלה, פתוחה בפני הנישום אחת משתי דרכים:

1. מחלוקת על גובה התשלום - ככל שהוא אינו חולק על עצם החיוב אלא על גובהו בלבד הוא רשאי להביא את המחלוקת להכרעה בפני השמאי המכריע. או לחלופין, הוא רשאי לפנות לוועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה.

הנישום רשאי לפנות לוועדת הערר בין אם הוא חולק על עצם החיוב בהיטל ובין אם הוא חולק על גובהו בלבד.

2. ככל שהנישום אינו חולק על עצם ההיטל וחולק על גובה ההיטל - רשאי לפנות ליו"ר מועצת שמאי המקרקעין בתוך 45 יום מיום שהודעה לו החבות בהיטל השבחה. או בתוך שנה ממועד הצגת לוח השומה ולהגיש בקשה למנות שמאי מכריע מתוך הרשימה שאישר שר המשפטים.

אם וככל שהמבקש רוצה לקבל את היתר הבניה מחד, ואינו מסכים לעצם החיוב או גובהו מאידך, ניתן להפקיד ערבות בנקאית בגובה סכום ההיטל או בסכום שאינו שנוי במחלוקת בוועדה המקומית כנגד קבלת היתר הבניה המבוקש.



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

היטל השבחה- נוהל פניה לשמאי מכריע

שכר הטרחה של השמאי המכריע יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ), התשס"ט-2009, בתוספת מע"מ, ושני הצדדים ישלמו אותו בחלקים שווים, אלא אם יחליט השמאי המכריע לחייב בצורה אחרת.

פניה לשמאי מכריע- העברת מחלוקת להכרעתו של השמאי המכריע כמפורט לעיל, נעשית באמצעות פניה ע"ג טופס המיועד לכך ומצורף כנספח א', ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה למנות שמאי מכריע. הגשת בקשה למינוי שמאי מכריע תעשה **באמצעות דואר אלקטרוני בלבד** לכתובת: tikun84@justice.gov.il או **בדאר ישראל**

שכרו של השמאי המכריע נקבע בתקנות התכנון והבנייה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ) (הוראת שעה) התשס"ח-2009. ככלל, שכרו של השמאי יחושב באחוזים משומת הועדה המקומית בהיטל השבחה או מסכום התביעה לפי סעיף 197, לפי הענין. הצדדים יישאו בשכרו של השמאי המכריע בחלקים שווים, אלא אם קבע השמאי אחרת.

ערר על החלטת שמאי מכריע- על החלטתו של השמאי המכריע ניתן לערור בפני ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה.

ערר על החלטת ועדת ערר- על החלטת ועדת הערר, בין כזו שניתנה בעקבות ערר על החלטת שמאי מכריע ובין כזו שניתנה בערר שהוגש במישרין לועדת ערר, ניתן לערער בפני בית המשפט לעניינים מנהליים תוך 45 יום

פטור מתשלום היטל השבחה – (נכון ליום עריכת מסמך זה)

שכונת שיקום - השבחה בקרקע למגורים ביישוב שהממשלה הכריזה עליו כשכונת שיקום אזור שיקום - השבחה בקרקע למגורים הנכללים ב"אזור שיקום" כמשמעותו בחוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום, התשכ"ה-1965 מוסדות ציבוריים - השבחה בקרקע של מוסד לחינוך, לתרבות, למדע, לדת, לצדקה, לסעד, לבריאות או לספורט, או במקרקעין של הקדש ציבורי, אם הם משמשים או מיועדים לשמש למטרות אלו זכאות סיוע - השבחה בקרקע המשמשת לבעליה לבנייה או להרחבה של דירת מגורים, והבעלים זכאי לסיוע באחת מתכניות הסיוע של משרד הבינוי והשיכון ובלבד שהסיוע, מיועד לבניית אותה דירה או להרחבתה ושטח הדירה תואם את תכנית הסיוע. בניית שטח הגדול מהשטח הנקוב בתכנית הסיוע תחויב בתשלום היטל בשיעור יחסי השבחה בקרקע המשמשת לבנייה או להרחבה של דירת מגורים, אם הבעלים החזיקו בקרקע 10 שנים לפחות לפני ההשבחה והתכנית שקדמה לתכנית המשביחה קיבלה תוקף לפני 1 בינואר 1950 נגישות - השבחה בקרקע בשל תוספת שטחי שרות הנדרשים לצורך ביצוע התאמות נגישות השבחה בקרקע המיועדת לשמש דרך ציבורית השבחה בגין בניית מרחב מוגן בנייה או הרחבה של דירה למגורים המשמשת לחייב או לקרובו, בשטח כולל של עד 140 מ"ר. כל שטח נוסף מעבר ל- 140 מ"ר יחויב בתשלום יחסי לגודל הבנייה הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רשאית לפטור בעל מקרקעין מתשלום היטל השבחה או חלקו, עקב מתן הקלה או התרת שימוש חורג, בגלל מצבו החומרי חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה - בקרקע המשמשת לבניית דירת מגורים או להרחבתה, שההשבחה בה נובעת מתמ"א 38 יהיה ההיטל בשיעור של 5% מההשבחה



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

היטל השבחה- נוהל פניה לשמאי מכריע

השבחה בקרקע למגורים ביישוב או באזור ששר הבינוי והשיכון ושר הפנים הכריזו בצו, בהסכמת הרשות המקומית הנוגעת בדבר, כי לא תחול לגביהם חובת תשלום היטל השבחה

פניה למועצת השמאים

הגשת בקשה למינוי שמאי מכריע תעשה באמצעות דואר אלקטרוני בלבד
לכתובת: tikun84@justice.gov.il

כתובת:

כנפי נשרים 15 קומה 2, ת"ד 34445, ירושלים, 9134302
בית התאומים, גבעת שאול. קבלת קהל ימים א'-ה': מ - 8:30 עד - 13:00
מוענה טלפוני ימים א'-ה': מ - 8:30 עד - 13:00
טלפון 02-6545900 פקס 02-6467613



הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

היטל השבחה- נוהל פניה לשמאי מכריע



מדינת ישראל - משרד המשפטים
מנהלת היחידות המקצועיות

לכבוד: יו"ר מועצת שמאי המקרקעין
(באמצעות דוא"ל/דואר ישראל)

הנדון: בקשה למנות שמאי מכריע (היטל השבחה)

בהתאם להוראות סעיף 14(ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 הנני פונה בזאת בבקשה למינוי שמאי מכריע לצורך הכרעה במחלוקת.

שם הוועדה המקומית לתכנון ולבניה _____ המחוז _____
פרטי איש קשר בוועדה:

שם _____ כתובת _____ מס' טלפון _____
טלפון נייד _____ כתובת דואר אלקטרוני _____

שם הנישום _____ ת"ז/ח"פ/מס' דרכון (מחק את המיותר) _____
כתובת _____ מס' טלפון _____
טלפון נייד _____ כתובת דואר אלקטרוני _____

פרטי בא כוח הנישום (אם יש):

שם _____ כתובת _____ מס' טלפון _____
טלפון נייד _____ כתובת דואר אלקטרוני _____

פרטי המקרקעין:

גוש _____ חלקה _____ מגרש _____
רחוב ומס' בית _____ יישוב _____
סוג הנכס/ייעוד _____ הזכות במקרקעין _____
גובה היטל השבחה כפי שהוא מופיע בהוראת התשלום של הוועדה המקומית _____
תאריך הוצאת השומה _____
פרטי התכניות המשביחות בשומת הוועדה _____

שם שמאי הוועדה _____ כתובתו _____
מס' רישום בפנקס _____ מס' ת"ז _____ מס' טלפון _____
טלפון נייד _____ כתובת דואר אלקטרוני _____

שם השמאי מטעם המבקש _____ כתובתו _____
מס' רישום בפנקס _____ מס' ת"ז _____ מס' טלפון _____
טלפון נייד _____ כתובת דואר אלקטרוני _____

מען להמצאת מסמכים עבור המבקש _____
כתובת דואר אלקטרוני להמצאת מסמכים _____
הערות _____ תאריך: _____